



VORLAGE zur Sitzung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevertretung	25.09.2024	beschließend

Betreff:

Beratung und Beschlussfassung über die Lösungsvarianten zur weiteren Nutzung der Räumlichkeiten (Versammlungsraum) der Feuerwehr Oberreifenberg, Schulstraße 4

Sachdarstellung:

Auf Grund von bau- und brandschutztechnischen Mängeln musste am 19.10.2022 das Nutzungsverbot für die Dachgeschossräume des Feuerwehrgerätehauses sowie die Außenspindeltreppe erteilt werden.

Rückblick:

1997 wurde die Baugenehmigung für den „Ausbau Dachgeschoss altes Rathaus und Errichtung eines Satteldaches auf Garage (Feuerwehrgaragen)“ erteilt. Damals wurde jedoch das Satteldach nicht ausgeführt. Die Garagen erhielten ein Flachdach.

2006 wurde der Bauantrag „Anbau an das Feuerwehrgerätehaus“ eingereicht. Der Anbau schließt direkt an die vorhandenen Garagen an – Größe/Breite: 3,60 m. Die Baugenehmigung wurde am 28.09.2006 erteilt. Der Anbau war mit Satteldach geplant. Im Zuge der Baumaßnahme wurde dieses Satteldach über die Bestandsgaragen, so wie im Jahr 1997 geplant, fortgeführt. Die Baugenehmigung für die Errichtung des Satteldaches auf den Bestandsgaragen war jedoch nicht mehr rechtskräftig.

Im Zuge der Baumaßnahme wurde damals in ehrenamtlichen Arbeitsstunden das Dachgeschoss zu einem Schulungs- und Versammlungsraum mit Küche und Toiletten ausgebaut und wird seitdem von der Feuerwehr Oberreifenberg genutzt.

Für den Ausbau des Dachgeschosses wurde nie ein Bauantrag und Statik eingereicht. Somit konnte auch keine Baugenehmigung von Seiten des Kreisbauamtes erteilt werden.

Chronologische Abfolge ab dem Jahr 2022:

2022 hat die Jugendabteilung der Feuerwehr Oberreifenberg einen Raum im 1. OG im unmittelbar angrenzenden Alten Rathaus bezogen. Die Gemeinde Schmitten hatte den Raum zur Verfügung gestellt, da die Arbeit der Jugendabteilung sehr erfolgreich ist, es allerdings an Platz für Schulungen und Spinde der Jugendfeuerwehr mangelte.

In diesem Zuge entstand die Idee aus den Reihen der Feuerwehr, aus dem Versammlungsraum im Dachgeschoss, welcher leider nur durch eine Außenspindeltreppe an der Gebäudeseite zugänglich ist, einen Durchbruch und somit einen zweiten Ein- / Ausgang über den neuen Raum der Jugendfeuerwehr im 1. OG des angrenzenden Alten Rathauses zu schaffen.

Mit diesem Anliegen – Ausführung eines Durchbruchs – hat sich die Feuerwehr Oberreifenberg an die Bauaufsicht gewandt. Bei der Prüfung der Machbarkeit wurde festgestellt, dass für die Errichtung des Satteldaches über den Bestandsgaragen mit dem ausgebauten Dachgeschoss keine Baugenehmigung vorliegt. Damit waren auch Fragen in Bezug auf Statik und Brandschutz ungeklärt.

Die Bauaufsicht des Hochtaunuskreises hat sich nach Ermittlung dieses Sachstandes zeitnah an die Gemeinde Schmitten gewandt.

- 18.10.2022 Kurzfristig wurde ein Vororttermin angesetzt. Zu diesem Termin waren der Erste Beigeordnete Thorsten Schorr, die Bauaufsicht, Bürgermeisterin Krügers, Kreisbrandinspektor, Gemeindebrandinspektor, Wehr- und Vereinsführung Oberreifenberg, Bauverwaltung, Liegenschaftsamt, Kämmereileitung sowie Architekt Barth anwesend. Alle Beteiligten waren sich einig, dass eine schnelle Lösung gefunden werden muss. Der Kreis hatte seine Unterstützung in Form einer schnellen Prüfung zugesichert. Das Architekturbüro Barth wurde sofort mit in den Sachverhalt einbezogen, da die Überprüfung der Statik Grundvoraussetzung für das weitere Vorgehen war. Um die Räumlichkeiten wieder - wie gewohnt - nutzen zu können, musste ein Bauantrag zur Legalisierung der nicht genehmigten Baumaßnahmen eingereicht und genehmigt werden.
- 19.10.2022 Auf Grund von bau- und brandschutztechnischen Mängeln musste am 19.10.2022 das Nutzungsverbot für die Dachgeschossräume des Feuerwehrgerätehauses sowie die Außenspindeltreppe erteilt werden.
- 22.10.2022 Pressemitteilung – Der Sachverhalt wird im Usinger Anzeiger und der Taunus Zeitung mitgeteilt / dargelegt.
- Nov. 2022-
Jan. 2023 Es erfolgte die Überprüfung der Baustatik durch Herrn Harald Barth.
- Jan. 2023 Ergebnis: Die Decke des Altbaus (Bestandsgaragen) kann für eine Nutzung als Versammlungsraum genutzt werden. Die Decke des Anbaus des Geräteraumes hat eine geringere Belastbarkeit, ist jedoch für Nebenräume (Küche, WC, Flur usw.) nutzbar. Auf Grund dieser Erkenntnis konnte die Erstellung der Bauantragunterlagen erfolgen.
- 11.04.2023 Das Büro Barth Architekten, Schmitten, wird gemäß Honorarangebot (brutto 17.805,38 €) mit den Architektur- und Ingenieurleistungen beauftragt (siehe GVO-Beschluss vom 11.04.2023, TOP 4.1). Auf Grund einer geplanten, schnell herbeizuführenden Lösung zur Wiederherstellung der Nutzungsvoraussetzung zur Wiederinbetriebnahme der Räumlichkeiten wurde das Architekturbüro Barth beauftragt. Unter anderem war, wie oben beschrieben, das Architekturbüro Barth bereits von Beginn in den Sachverhalt involviert und hat vor Auftragsvergabe Leistungen erbracht.
- 15.06.2023 Architekt Barth hat die neu erstellten Bestandszeichnungen (Feuerwehrgerätehaus, Alte Schule) mit der geplanten Baumaßnahme (Durchbruch) der Bauverwaltung präsentiert. Die Aufmaßzeichnungen waren Grundvoraussetzung zur Erstellung des Brandschutzgutachtens und zur Einreichung des Bauantrages.
- 03.07.2023 Der Bauantrag „Antrag auf Nutzungsänderung; Versammlungsraum mit Nebenräumen“ wurde dem Gemeindevorstand unter TOP 3.2 zur Stellungnahme / Einvernahme vor Einreichung bei der Bauaufsicht vorgelegt. (gemeindeeigenes Bauvorhaben)

- 26.07.2023 Bauantrag „Antrag auf Nutzungsänderung; Versammlungsraum mit Nebenräumen“ wurde eingereicht und der Antragseingang von der Bauaufsicht des Hochtaunuskreises bestätigt.
- 15.09.2023 Nachforderung von Unterlagen der Bauaufsicht erfolgte (z.B. Angaben Gebäudeklassen, Erläuterungsbericht in detaillierter Form, Stellplatzberechnung mit Nachweis, Nachweis Qualität von Aufenthaltsräumen etc.)
- 28.09.2023 Das Architekturbüro Barth hat Fristverlängerung für das Nachreichen der Unterlagen beantragt.
Problem zu diesem war die Klärung des Sachverhaltes.
Wie wird die Nutzung des Raumes eingestuft "öffentlich zugänglich" oder "vereinsintern"?
Diese Einstufung war wichtig für die Anwendung der gesetzlichen Vorgaben z.B. Barrierefreiheit.
- Okt. 2023 Fehlende Unterlagen wurden nachgereicht.
Hinweis: Der Name des Vorhabens musste geändert werden.
Neu: „Teillegalisierung Satteldach mit Drempel über Fahrzeughalle mit Nutzung als Versammlungsraum mit Nebenräumen“.
- Erläuterung „Warum Teillegalisierung“:
Für das Satteldach des Anbaus liegt eine Baugenehmigung aus 2006 vor.*
- Der vorerst benutzte Titel „Antrag auf Nutzungsänderung; Versammlungsraum mit Nebenräumen“ für den Bauantrag wurde von der Bauaufsicht beanstandet. Eine Legalisierung wird behandelt wie ein Neubau.
- Nov. 2023 Der Brandschutznachweis wurde eingereicht.
- 18.12.2023 Erneute Nachforderung von Unterlagen durch die Bauaufsicht (z.B. Vermaßung der lichten Türbreiten in den Grundrissen, Darstellung des notwendigen Stellplatzes im Freiflächenplan mit Vermaßung).
Als großes Problem stellt sich die Qualität bzw. die Anforderungen an die Aufenthaltsräume dar.
Gemäß § 50 Hessischer Bauordnung muss bei Aufenthaltsräumen die erforderliche Fensterfläche 1/8 der Raumfläche betragen. Im vorliegenden Fall wären das 12,25 m². Die tatsächlich vorhandene Fensterfläche beträgt allerdings nur 5,04 m².
Ein Befreiungsantrag wurde auf Grund der geringen Nutzungszeiten bereits mit beantragt.
Der Gemeinde Schmitten wurde jedoch im Schreiben vom 18.12.2023 mitgeteilt, dass einer Befreiung nicht zugestimmt wird.
- Bezüglich dieser Ablehnung des Befreiungsantrages wurde bei dem Rechtsbeistand der Gemeinde Schmitten, Herrn Rechtsanwalt Mehler, um Stellungnahme mit rechtlicher Einschätzung gebeten.
Herr Rechtsanwalt Mehler hat uns mit E-Mail vom 01.02.2024 geraten, den Raum nicht als „Versammlungsraum“ sondern als „Konferenzraum“ zu bezeichnen. Bei einem Konferenzraum entfällt die Anforderung an die Belichtung (Fensterfläche).
- Ein weiteres Problem war der Stellplatznachweis. Auf dem Flurstück des Feuerwehrgerätehauses ist dieser nicht normgerecht nachweisbar.
Hierfür sollte ein Stellplatz vom öffentlichen Parkplatz in der Schloßstraße dem Bauvorhaben baulastmäßig zugeordnet werden.

14.02.2024 Die nachgeforderten Unterlagen wurden der Bauaufsicht zugesandt. In der Nutzungsbeschreibung wurde die Bezeichnung "Versammlungsraum" in "Konferenzraum" geändert.

Der weitere Kontakt mit der Bauaufsicht des Hochtaunuskreises erfolgte zwischen Herrn Thorsten Schorr (Erster Beigeordneter) und Bürgermeisterin Frau Krügers.

21.03.2024 Der Gemeinde wurde per E-Mail mitgeteilt, dass bei einer Nutzung als Konferenzraum ausschließlich eine „formelle Konferenznutzung“ möglich ist, alle anderen Nutzungen (interne/externe Feiern, Schlachtfest, sonstige Zusammenkünfte, Kameradschaftspflege, Vereinstätigkeiten, etc.) wären unzulässig / baurechtswidrig. Hier beruft man sich da auf entsprechende Rechtsprechungen.

Bei einer Nutzung als Konferenzraum muss zusätzlich ein Lüftungsgutachten erstellt werden.

14.05.2024 Die Verwaltung hat daraufhin Kontakt mit einem Fachbüro für Lüftungstechnik aufgenommen. Das Büro IAS Planungs GmbH, Wölfersheim, hat eine Studie zur Be- und Entlüftung des Konferenzraumes erstellt.

Als kostengünstigste Lösung wurde die klassische Abluftanlage mit Nachströmungsöffnungen in der Fassade ermittelt.

(Kostenschätzung ca. 9.500 € inkl. MwSt + Nebenkosten wie Planungs-, Antragskosten und Prüfgebühren ca. 20 – 25%), ca. 12.000 €.

Zusätzliche Herstellungskosten für Öffnungen in der Fassade sind nicht berücksichtigt.)

Lösungsoptionen:

Nach Bekanntwerden des Sachverhaltes, dass ein Teil des Satteldaches sowie der Dachgeschossausbau des Feuerwehrgerätehauses ohne Baugenehmigung erfolgten, war nicht damit zu rechnen, dass eine Legalisierung mit umfangreichen Baumaßnahmen und Kosten verbunden ist.

Im Folgenden sind die Kosten für mögliche Lösungsvarianten zusammengestellt.

Variante 1

„Nutzung als Lagerraum“

Er wird ein neuer Bauantrag zur „Teillegalisierung Satteldach mit Drempe über Fahrzeughalle mit Nutzung als Lagerraum“ eingereicht.

Bereits entstandene Kosten:

- | | |
|---|--------------------|
| • Büro Barth Architekten (1. Abschlagszahlung) | 11.900,00 € |
| • Büro Barth Architekten (2. Abschlagszahlung)
(beinhaltet Brandschutznachweis 6.750,00 €) | 15.007,98 € |
| • Büro ISA Planungs GmbH | 1.071,00 € |
| • Vermessungsbüro ÖbVI Stefan Schuh | <u>1.005,85 €</u> |
| | 28.984,83 € |

- | | |
|--|------------------|
| • Kosten (Genehmigungsgebühren, evtl.
Geringfügige brandschutztechnische Maßnahmen
geschätzt | <u>5.000,00€</u> |
|--|------------------|

Gesamtkosten Variante 1 „Nutzung als Lagerraum“ 33.984,83 €

Variante 2

„Nutzung als „Konferenzraum“

Um eine Baugenehmigung mit der Nutzung als Konferenzraum zu erhalten, müsste eine Lüftungsanlage eingebaut werden.

Zu beachten ist, dass nur für eine formelle Konferenznutzung möglich ist.

- Bereits entstandene Kosten: (wie unter 1.) **28.984,83 €**

Zu erwartende Kosten (geschätzt)

- Einbau einer Lüftungsanlage 12.000,00 €
- Folgekosten Renovierungsarbeiten 10.000,00 €
- Einhaltung brandschutztechnischer Anforderungen:
Durchbruch, 2 Brandschutztüren, Abschottung – Deckendurchlässe,
Lüftungsöffnungen Fassade 20.000,00 €
- Erneuerung und Ergänzung Elektroinstallation 55.000,00 €
- Genehmigungsgebühren 2.000,00 €

Gesamtkosten Variante 2 „Nutzung als Konferenzraum“ 127.984,83 €

Variante 3

Nutzung als „Versammlungsraum“

Um eine Baugenehmigung mit der Nutzung als Versammlungsraum zu erhalten, ist der Einbau von zusätzlichen Fenstern (wie beschrieben) erforderlich.

- Bereits entstandene Kosten: (wie unter 1.) **28.984,83 €**

Zu erwartende Kosten (geschätzt)

- Fenstereinbau gem. Kostenvoranschlag 53.262,00 €
- Folgekosten Renovierungsarbeiten 10.000,00 €
- Einhaltung brandschutztechnischer Anforderungen:
Durchbruch; Brandschutztür, Abschottung, Deckendurchlässe 20.000,00 €
- Erneuerung und Ergänzung Elektroinstallation 55.000,00 €
- Genehmigungsgebühren 2.000,00 €

Gesamtkosten Variante 2 „Nutzung als Versammlungsraum“ 169.246,83 €

Bei diversen geführten Gesprächen mit der Wehrführung der Feuerwehr Oberreifenberg, den Gemeindebrandinspektoren, der Verwaltung und der Bürgermeisterin ist man zu der Entscheidung gekommen, dass es notwendig ist, das Dachgeschoss des Feuerwehrgerätehauses – wie ursprünglich geplant – als Versammlungsraum, **Variante 3**, nutzen zu können, gerade im Hinblick auf eine funktionierende Einsatzabteilung und der Nachwuchsförderung.

In einem informativen Gespräch mit dem Referat Brandschutz, Einsatz, Förderwesen des Hess. Ministerium des Innern, Sicherheit und Heimatschutz wurde erörtert, ob für diese Maßnahme gegebenenfalls Fördermittel beantragt werden könnten.

Eine Förderung würde nur für die Nutzung als **Versammlungsraum** erfolgen.

Die Mindestförderung würde 12.500 € betragen.

Aufgrund aktueller Nachfrage wurde vom Ministerium eine eventuelle Förderung in Höhe von 25 % der geschätzten Kosten in Aussicht gestellt. Die Fördersumme würde somit € 42.311,71 beantragen.

Um Fristgerecht einen Förderantrag einzureichen, wurde vom Gemeindevorstand in der Sitzung am 26.08.2024 der Beschluss gefasst, für die Variante 3 „Nutzung als Versammlungsraum“ einen Förderantrag zu stellen, um somit die maximale Förderhöhe ausschöpfen zu können. Der Beschluss über die finale Nutzung der Räumlichkeiten und Etatisierung im Haushaltsplan 2025 obliegt der Gemeindevertretung

Finanzielle Auswirkungen:

Für die einzelnen Varianten sind je nach Beschlussfassung folgende Kosten im Haushaltsplan 2025 zu etatisieren:

- **Variante 1 „Nutzung als Lagerraum“** = Gesamtkosten von 33.984,83 € abzgl. bereits entstandener Kosten von 28.984,83 € ergibt eine Differenz = 5.000,00 € für den Haushaltsplan 2025 oder Ausführung noch in 2024.
- **Variante 2 „Nutzung als Konferenzraum“** = Gesamtkosten von 127.984,83 € € abzgl. bereits entstandener Kosten von 28.984,83 € ergibt eine Differenz = 99.000,00 € für den Haushaltsplan 2025.
- **Variante 3 „Nutzung als Versammlungsraum“** = Gesamtkosten von 169.246,83 € abzgl. bereits entstandener Kosten von 28.984,83 € ergibt eine Differenz = 140.262,00 € für den Haushaltsplan 2025.

Der Förderantrag wurde mit den Gesamtkosten in Höhe von 169.246,83 € gestellt. Je nach Ausführungsvariante würde sich die mögliche Förderungssumme verändern.

Auswirkungen auf Klima-, Umwelt- und Artenschutz:

- Keine -

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt die Umsetzung der Variante X, Nutzung als X. Die entsprechenden Mittel sind im Haushaltsplan 2025 zu etatisieren.

Anlage(n):

1. Pressemitteilung vom 20. Oktober 2022
2. Presseartikel im UA vom 22. Oktober 2022
3. Baupläne und Grundrisse FFW Oberreifenberg
4. Stellungnahme des GBI's zum Erhalt des Sozial- und Schulungsraumes FFW Oberreifenberg
5. Sachliche Begründung für die Notwendigkeit des Sozialraums bei der Feuerwehr

Schmittgen, den 18.09.2024
Sachbearbeiter
André Sommer

DER GEMEINDEVORSTAND
Julia Krügers, Bürgermeisterin