

# STADT STEINBACH (TAUNUS)

## DER MAGISTRAT



### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.	STVV-15/2019/XVIII
federführendes Amt:	60 Stadtbauamt
Sachbearbeiter:	Alex Müller
Datum:	30.04.2019

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	20.05.2019	
Bau-, Verkehr- und Umweltausschuss	27.05.2019	
Haupt- und Finanzausschuss	27.05.2019	
Stadtverordnetenversammlung	17.06.2019	

### **Betreff:**

### **Machbarkeitsstudie Feuerwehrgerätehaus/Rathaus**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) beschließt:

1. Die als Anlage beigefügte *Machbarkeitsstudie für das Rathaus und Feuerwehrgerätehaus* wird zur Kenntnis genommen.
2. Grundsätzlich wird die Verlagerung des Feuerwehrgerätehauses an einen anderen Standort angestrebt und ein Verbleib des Rathauses am jetzigen Standort.
3. Der Magistrat wird beauftragt, die Eignung von infrage kommenden neuen Standorten für ein neues Feuerwehrgerätehaus zu untersuchen. Als Planungsgrundlage ist der Bedarfs- und Entwicklungsplan für die Feuerwehr zu aktualisieren.
4. Die Standortuntersuchung und der aktualisierte Bedarfs- und Entwicklungsplan ist der Stadtverordnetenversammlung zur abschließenden Standortentscheidung vorzulegen.
5. Der Magistrat kann für die Standortuntersuchung und die parallele Aktualisierung des Bedarfs- und Entwicklungsplans ein Planungsbüro beauftragen (geschätzte Planungskosten rund 15.000 €) und hierfür gemäß § 8 der Haushaltssatzung außerplanmäßige Ausgaben tätigen, sofern diese Ausgaben aus dem laufenden Haushalt durch Budgetverschiebungen gedeckt werden können.
6. In die Finanzplanung für das Jahr 2021 werden Ausgaben in Höhe 3,0 Mio. für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses und Einnahmen aus Fördermitteln in Höhe von 750.000 € eingestellt sowie in den Haushaltsplan 2020 Planungskosten in Höhe von 175.000 € für die Architekten- und Fachingenieurleistungen bis einschließlich Genehmigungsplanung.
7. Es wird angestrebt, das bestehende Rathaus in Form einer „kleinen Lösung“ zu sanieren, d.h. lediglich Sanierung des Bestands und nur die nötigsten Umbau-, nötigenfalls Anbaumaßnahmen, ohne Hinzunahme weiterer Nutzungen.

8. In die Finanzplanung für die Jahre 2022 und 2023 werden jeweils Ausgaben in Höhe von 1,3 Mio., also insgesamt 2,6 Mio. € für die Sanierung des Rathauses („kleine Lösung“) eingestellt und Einnahmen aus Fördermitteln in Höhe von 400.000 € für das Jahr 2023 sowie für das Jahr 2021 Planungskosten in Höhe von 175.000 € für die Architekten- und Fachingenieurleistungen bis einschließlich Genehmigungsplanung.
9. Bis zur Vorlage des Haushaltsplan-Entwurfs 2020 soll der Magistrat ermitteln, welche finanziellen Mittel für kurzfristig umsetzbare Kompensationsmaßnahmen für die bestehenden baulichen Brandschutzmängel des Rathauses als Interimslösung bis zu einer Sanierung des Rathauses erforderlich wären (z.B. für vernetzte Rauchmelder, Brandmeldeanlage o.ä.).

## **Begründung:**

### Zu 1. und 2.:

Das Rathaus und das Feuerwehrgerätehaus am Standort Gartenstraße erfüllen sowohl von ihrer Bausubstanz als auch ihrem Raumprogramm nicht mehr die Sicherheits- und Nutzungsanforderungen. Ziel der Studie war es, als Grundlage für politische Entscheidungen zu untersuchen, ob und wie es möglich ist, beide Nutzungen am derzeitigen Standort den heutigen Erfordernissen anzupassen und weiterzuentwickeln. Es galt Varianten zu entwickeln, die Kosten für die erforderlichen Um- und Neubaumaßnahmen zu ermitteln und die Höhe möglicher Fördermittel zu prüfen.

Im Ergebnis empfiehlt die Machbarkeitsuntersuchung, entweder Rathaus und Feuerwehr komplett abzureißen und beide am derzeitigen Standort neu zu errichten (*Studie 2*) oder die Feuerwehr auszulagern (d.h. an einem anderen Standort neu zu errichten) und das Rathaus am derzeitigen Standort zu sanieren und zu erweitern (*Studie 3*).

Bei der Betrachtung der *Studien 1 und 2* (Rathaus und Feuerwehr verbleiben gemeinsam am bisherigen Standort) ist zu konstatieren, dass insbesondere für die Feuerwehr nur ein eingeschränktes Raumprogramm möglich wäre (z.B. tlw. Hintereinanderaufstellung von Fahrzeugen in der Fahrzeughalle) und der gemeinsame Standort mit dem Rathaus für die Feuerwehr wegen der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten nicht zukunftsfähig wäre. Zudem bestünden wegen der erforderlichen hohen Grundstücksausnutzung und der teilweise erforderlichen Grenzbebauung baurechtliche Risiken hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit. Der Nachweis der notwendigen Pkw-Stellplätze wäre nur durch den Bau einer Tiefgarage möglich. Es bestünde weiterhin (mehr oder weniger) das generelle Problem der sich kreuzenden Verkehre zwischen Besuchern des Rathauses, anrückenden Feuerwehrkräften und ausrückenden Feuerwehrfahrzeugen.

Die Variante eines alleinigen Neubaus der Feuerwehr am Standort Gartenstraße mit der damit verbundenen Verlagerung des Rathauses an einen anderen Standort wurde zwar im Stadium der Vorstudie betrachtet, aber nicht weiter vertieft. Zum einen wurde der derzeitige zentrale Standort des Rathauses in der Stadtmitte nicht in Frage gestellt, zum anderen wäre selbst die alleinige Feuerwehrvariante wegen des fehlenden Erweiterungspotentials für die Feuerwehr nur eingeschränkt zukunftsfähig.

Bei allen Varianten einer gemeinsamen Verwirklichung des Rathaus mit dem Feuerwehrgerätehaus am Standort Gartenstraße liegen die Kosten bei etwas mehr als 11 Mio. €. Der Anteil, der dabei rechnerisch auf das Feuerwehrgerätehaus entfällt, beträgt je nach Variante zwischen rd. 4,44 und 4,74 Mio. € (ohne Kosten für die notwendige Auslagerung während der Bauzeit).

Auf der „Grünen Wiese“ wäre ein einfacherer Baustandard möglich. Dort wäre ein Feuerwehrgerätehaus mit vergleichbarem (d.h. eingeschränktem) Raumprogramm für ca. 2,5 Mio. € zu realisieren (ohne Grunderwerbskosten, allerdings würden keine Kosten für Zwischenlösungen anfallen). Bei einer Verlagerung des Feuerwehrgerätehauses auf ein größeres Grundstück wäre ein uneingeschränktes Raumprogramm möglich. Ein solches

Feuerwehrgerätehaus mit dem vollen Raumprogramm würde ca. 3,1 Mio. € kosten (ohne Grunderwerbskosten).

Sowohl aus Kostengründen, als auch um der Feuerwehr einen zukunftsfähigen Standort mit Erweiterungspotential zu ermöglichen, wird eine Verlagerung des Feuerwehrgerätehauses auf ein größeres Grundstück außerhalb der Stadtmitte und ein Verbleib des Rathauses am Standort Gartenstraße empfohlen.

Zum Ergebnis der Machbarkeitsstudie hinsichtlich möglicher Zuschüsse wird auf die *Begründung zu 6.* verwiesen.

#### Zu 3., 4. und 5.:

Der derzeitige Standort des Feuerwehrgerätehauses bietet aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtgrundriss den Vorteil relativ kurzer Wege für die anrückenden Feuerwehrkräfte und kurzer Fahrtzeiten der Einsatzfahrzeuge zu den möglichen Einsatzorten. Auch bei einem neuen Standort ist der Faktor Einhaltung der Hilfsfrist zwingend zu beachten.

Vor einer endgültigen politischen Standortentscheidung soll einerseits die Eignung von infrage kommenden neuen Standorten untersucht werden (insbesondere hinsichtlich Hilfsfrist, Planungsrecht, Verfügbarkeit, möglicher Restriktionen etc.). Andererseits bedarf auch der Bedarfs- und Entwicklungsplan aus dem Jahr 2012 einer Aktualisierung, um gesicherte Planungsgrundlagen hinsichtlich des aktuellen und perspektivischen Bedarfs erlangen zu können. Der Berechnung der Hilfsfristen liegen z.Tl. komplexe Rechenmodelle zugrunde. Auch daher wird eine gemeinsame Betrachtung sowohl des Bedarfs- und Entwicklungsplans als auch der Hilfsfristen durch ein externes, darauf spezialisiertes Planungsbüro empfohlen.

#### Zu 6.:

Der Standort Gartenstraße liegt innerhalb des Fördergebietes „Soziale Stadt“. Es war davon ausgegangen worden, dass das Gesamtvorhaben Sanierung- bzw. Um- und Neubau Rathaus/Feuerwehrgerätehaus in vollem Umfang förderfähig aus dem Förderprogramm Soziale Stadt ist und damit zumindest annähernd eine Förderquote von ca. zwei Dritteln erlangt werden kann. Um die Funktion einer sozialen Zwecken dienenden Gemeinbedarfseinrichtung herauszuheben und zu stärken wurde in der Machbarkeitsstudie alternativ die Hinzunahme weiterer öffentlicher Nutzungen (Bücherei, VHS) mit Mehrfachnutzung von Gemeinschaftsräumen untersucht.

Bei den Gesprächen mit den jeweiligen Ministerien hat sich jedoch herauskristallisiert, dass weder die Gebäudeteile, die der reinen Feuerwehnutzung dienen, noch diejenigen, die der reinen Verwaltungsnutzung zuzuordnen sind, im erwarteten Umfang förderfähig aus dem Programm Soziale Stadt sind. Selbst bei Nutzung der weiteren Fördermöglichkeiten, Energetische Förderung im Rahmen des Hessischen Energiegesetzes (HEG) sowie Förderung des Innenministeriums gemäß Brandschutzförderrichtlinie, wird bei einem gemeinsamen Neubau der Feuerwehr mit dem Rathaus (bzw. mit der Sanierung des Rathauses) lediglich eine Förderquote von rund 17 % erreicht.

Bei einem Neubau des Feuerwehrgerätehauses „auf der grünen Wiese“ kommen nur die Zuschüsse gemäß Brandschutzförderrichtlinie zum Tragen. Bei der Förderung werden als zuwendungsfähige Kosten nicht die tatsächlichen Baukosten, sondern Richtwerte angesetzt. Da die Kosten eines Standardbaus näher an den Richtwerten liegen als bei dem aufwändigeren Bau am Standort Gartenstraße wird in der Machbarkeitsstudie eine Förderquote von 27,5% errechnet. Beim Haushaltsansatz wird eine Förderhöhe von 25% unterstellt.

In die Finanzplanung wird von einem Bau des neuen Feuerwehrgerätehauses im Jahr 2021 ausgegangen und vorlaufender Planung im Jahr 2020.

#### Zu 7., 8. und 9.:

Durch eine Verlagerung der Feuerwehr an einen anderen Standort wäre die Realisierung einer „großen Lösung“ für das Rathaus (d.h. einschließlich ausgelagerter Ämter sowie weiterer Nutzungen wie Bücherei, VHS etc.) mit einer Grundsanierung des Bestandgebäudes und einem Erweiterungsbau möglich. Angesichts der Kosten von rund 4,275 Mio. erscheint diese „große Lösung“ auf absehbare Zeit jedoch nicht finanzierbar.

Die Kosten für eine „kleine Lösung“, die lediglich eine Sanierung des Rathauses (evtl. mit kleinerem Anbau) umfasst, wurden auf Grundlage der Kostenansätze in der Machbarkeitsstudie vom Stadtbauamt überschläglich ermittelt (siehe beigefügte Kostenübersicht, Studie 3, Spalte 3c)). Danach wird von Kosten in Höhe von rund 2,6 Mio. € und einem Zuschuss von rund 200.000 € für die energetische Sanierung und ebenfalls rund 200.000 € aus dem Förderprogramm Soziale Stadt ausgegangen. Der Zuschuss aus dem Förderprogramm Soziale Stadt kann nur erlangt werden, wenn der Bau noch im Rahmen der Laufzeit des Förderprogramms erfolgt, also in den nächsten fünf Jahren.

Das Rathaus weist akute Sicherheitsmängel hinsichtlich des Brandschutzes auf. Es sollen die Kosten für Kompensationsmaßnahmen ermittelt werden.

Anlagen:

- Machbarkeitsstudie für das Rathaus und Feuerwehrgerätehaus, punkt 4 architekten, Kassel, vom 06.05.2019
- Zusammenfassung und Kostenübersicht, Amt 60 vom 06.05.2019

**Finanzielle Auswirkungen:**

	HH 2019	HH 2020	HH 2021	HH 2022	HH 2023
<u>FFW-Gerätehaus</u>					
Ausgaben	15.000 €	175.000 €	3.000.000 €	0 €	0 €
Einnahmen	0 €	0 €	750.000 €	0 €	0 €
Saldo	(15.000 €)*	175.000 €	2.250.000 €	0 €	0 €
<u>Rathaus</u>					
Ausgaben	0 €	0 €	175.000 €	1.300.000 €	1.300.000 €
Einnahmen	0 €	0 €	0 €	0 €	400.000 €
Saldo	0 €	0 €	175.000 €	1.300.000 €	900.000 €
Gesamtsaldo	(15.000 €)*	175.000 €	2.425.000 €	1.300.000 €	900.000 €

\*) Deckung durch Budgetverschiebungen, keine Auswirkung auf Gesamtvolumen des HH

gez.  
Lars Knobloch  
Erster Stadtrat