

Bauamt

<b>Datum</b>	<b>Drucksache Nr.:</b>
10.09.2021	XI/115-2021

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Bemerkungen</b>
Magistrat	20.09.2021	(kein Text vorhanden)
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	28.09.2021	
Haupt- und Finanzausschuss	30.09.2021	
Ortsbeirat Usingen	07.10.2021	
Stadtverordnetenversammlung	25.10.2021	

## **Umsetzung des Entwicklungskonzepts des Architekturbüro Lengfeld + Wilisch am Standort Feuerwehr Usingen-Mitte, Weilburger Straße 44, 61250 Usingen**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung bevollmächtigt den Magistrat

1. für die Vergabe der Projektsteuerung,
2. für die Vergabe eines Architekturbüros und der notwendigen Fachingenieure,
3. für zu führende Gespräche mit den Kommunen im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit (IKZ),
4. das Einholen kumulativer Fördermittel von Kreis, Land und Bund.

Das zur Verfügung stehende 8 Millionen € Budget soll möglichst nicht überschritten werden

Vorbehaltlich der Erteilung der Fördermittelbescheide bezüglich der beantragten Fördermittel aus der Hessenkasse in Höhe von 3,15 Millionen Euro, Fördermittel für die Herstellung von Stellplätzen, finanzielle Beteiligung des Hochtaunuskreises aufgrund Nutzungen anteiliger Flächen für den überörtlichen Brandschutz sowie ggf. kumulative Förderungen durch das Land Hessen soll das Bauvorhaben „Neubau und Umstrukturierung der Feuerwehr Usingen-Mitte“ gemäß Vorentwurf und Entwicklungskonzept des Architekturbüros Lengfeld + Wilisch aus Darmstadt gemäß der Anlage 1 („Präsentation 05.07.2021\_Vorentwurf+Nutzungszuteilung“) und unter Berücksichtigung des Bedarfs- und Entwicklungsplans der Feuerwehr umgesetzt wird. Dabei muss das förderfähige Bauteil bis November 2024 abgerechnet werden. Während der Planungsphase können Änderungen zum vorgelegten Vorentwurf, welches als Grundlage dient, entstehen.

Um eine Kostensicherheit bzw. –reduktion und die Fristeinholung der zu nutzenden Fördergelder zu gewährleisten, müssen für die Grundlagenmittlung die im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit gemeinsam genutzten Serviceleistungen am Standort Usingen final festgelegt werden, um sie in die Planung einfließen lassen zu können.

Der Magistrat wird beauftragt, das Bauvorhaben konform zu den Fördermittelrichtlinien des Landes zu realisieren. Die Fertigstellung und finale Abrechnung der Fördermittel von der Hessenkasse für einen für sich abgeschlossenen Gebäudekomplex muss bis November 2024 erfolgen.

**Sachdarstellung:**

Die Feuerwehr Usingen-Mitte wurde 1984 baulich fertiggestellt und von der Feuerwehr in Betrieb genommen. Er besteht insgesamt aus vier übergeordneten Bereichen oder Bauteilen, dem Sozialtrakt, der Fahrzeughalle inklusive nördlich andockendem, niedrigeren Lager- und Atemschutzwerkstattriegel, dem ebenfalls nord-nordwestlich andockenden Schlauchrocknungs- und Übungsturm mit zugeordneter Schlauchwäsche, sowie einem Werkstatt- und Waschhallenbauteil im süd-südöstlichen Grundstücksbereich, auf der dem Bauhof abgewandten Seite (siehe Anlagen 2 „Luftaufnahme Übersichtsplan“ und 3 „Übersicht Nutzungsbereiche“).

Der aktuelle Gebäudebestand ist weitestgehend bauzeitlich. Es wurden seither lediglich einige Renovierungen (Wand-, Boden- und Deckenbeläge) durchgeführt.

Der Sanierungsstau im Gebäude ist erheblich, sowohl die Baukonstruktionen (Fenster, Wände, Dächer, etc.) als auch die Haustechnik (Heizung, Wasser/Abwasser, Elektroinstallation) betreffend. Der energetische Gesamtzustand des Gebäudebestandes ist keinesfalls zeitgemäß und muss, wirtschaftlich betrachtet, dringend verbessert werden.

Die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Feuerwehren ist eine absolute Pflichtaufgabe der Kommunen. Grundvoraussetzung hierfür ist selbstverständlich auch ein funktionierendes Feuerwehrgebäude. Der Gebäudekomplex entspricht jedoch nicht mehr den derzeit geltenden Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinien, des Arbeitsschutzes sowie der DIN 14092 Feuerwehrhäuser.

So existieren beispielsweise im Erdgeschoss des Sozialtraktes keine nach Geschlechtern getrennten Umkleiden und Duschen. Weibliche und männliche Einsatzkräfte, als auch die Kinder- und Jugendfeuerwehr, verfügen lediglich über eine gemeinsame Umkleide und eine gemeinsame Wasch- und Duschanlage (hierzu siehe Anlage 4 „Zeitungsberichte TZ vom 04.08.2017“). Den gleichen Zustand findet man im Bereich der Atemschutzübungsstrecke im Kellergeschoss des Sozialtraktes vor.

Ebenso entsprechen die Stellplatzgrößen der Einsatzfahrzeuge sowie die Torhöhen der Fahrzeughalle nicht der vorgegebenen DIN-Norm.

Aufgrund der vorab geschilderten Missstände in der Feuerwehr hatte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen bereits am 10.10.2016 beschlossen, die für die Stadt Usingen bereit stehenden Fördergeldern aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz des Bundes (KInvG) in Höhe von 1.052.048,- € und dem Kommunalinvestitionsprogramm des Landes Hessen (KIP) in Höhe von 436.314,- € zu beantragen und komplett für das Bauvorhaben "Energetische Sanierung und Erweiterung Feuerwehrstützpunkt Usingen" zu verwenden.

Nach vorbereitenden Arbeiten durch die Verwaltung unter Zuhilfenahme des Architekturbüros AAP aus Bad Homburg und den Fachingenieuren Jäger & Plomer PartG mbH aus Frankfurt/M. wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen am 25.09.2017 weiterführend beschlossen, die Grundsanierung und energetische Sanierung des Sozialtraktes des Feuerwehrstützpunktes Usingen als ersten Bauabschnitt durchzuführen.

Durch den plötzlichen und tragischen Tod des Architekten Herrn Acikgöz vom Architekturbüro AAP aus Bad Homburg Ende 2018 musste das Projekt Feuerwehr Usingen-Mitte kurzfristig gestoppt werden, da es in der Kürze nicht möglich war, einen neuen Architekten zu finden. Um die genehmigten Fördergelder aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz des Bundes (KInvG) und aus dem Kommunalinvestitionsprogramm des Landes Hessen (KIP) nicht zu verlieren, wurden intensive Gespräche mit den zuständigen Behörden geführt; eine kurzfristige Umlegung der Fördergelder für die grundhaften Sanierungen und Erweiterungen der städtischen Kindertageseinrichtungen „Schlappmühler Pfad“ und „Arche Noah“ konnte erzielt und somit final umgesetzt werden.

Durch die Tatsache, dass das vorhandene Gebäude nach wie vor nicht den gesetzlichen und technischen Vorgaben für eine Feuerwehrrnutzung entspricht, wurde erneut die Problematik innerhalb der Verwaltung und mit der Feuerwehr thematisiert.

Das Architekturbüro Lengfeld + Wilisch aus Darmstadt wurde über eine beschränkte Ausschreibung beauftragt, diesen Standort erneut zu untersuchen, um Möglichkeiten zu finden, den Standort kostengünstig im Laufe des Betriebes umzubauen oder zu erneuern. Die Entwicklung der Feuer-

wehr Usingen-Mitte sollte in mehreren Bauabschnitten erfolgen, um den Betrieb für den Bauhof und die Feuerwehr aufrecht zu halten. Ebenfalls war die Aufgabe zu prüfen, ob die zeitliche Rahmenbedingung des Förderpaketes realistisch eingehalten werden kann. Mit dem Architekturbüro Lengfeld + Wilisch hatte man einen erfahrenden Partner im Bereich Feuerwehrgebäudebau gewinnen können.

In der vorliegenden Untersuchung wurden in drei Varianten die Möglichkeiten einer Gebäudeausrichtung für den Neubau eines Feuerwehrgebäudes und deren Verkehrswege für die Fahrzeuge auch im Hinblick auf die Doppelnutzung mit dem Bauhof untersucht. Eine Sanierung und Umbau des Bestandsgebäudes wurde aufgrund der Wirtschaftlichkeit nicht in Betracht gezogen (siehe hierzu Anlage 5 „Übersicht Varianten“).

Danach kristallisierte sich die 3. Variante (Längsaufstellung parallel zur Weilburger Straße) als optimalster Standort und mit bester Andienbarkeit heraus.

Die vorgestellte Kostenschätzung wurde anhand des Flächenbedarfs und einem Index-Preis ermittelt. Dabei wurden zunächst alle Bedürfnisse und Wünsche abgedeckt; die geschätzte Summe liegt bei ca. 11.000.000 €.

Grundsätzlich wurde die 3. Variante seitens der Stadt und der Feuerwehr als am Geeignetsten betrachtet.

Die kürzlich intensiv durchgeführte mittel- bis langfristige Haushaltsprognose der Kämmerei kam zu dem Schluss, dass ein Budget von über 8.000.000 € Baukosten den Haushalt durch Abschreibungen, Zinsen und Unterhaltungskosten nachhaltig und langfristig in Schieflage bringen würde. Durch die Kostenrahmenbedingungen des städtischen Haushaltes müssen Kosteneinsparungen erfolgen, die in erster Linie nur durch Flächenreduktion in Form von Streichungen von Teilleistungen und/oder Qualitätsreduktion erfolgen kann. Dies soll durch die Feuerwehrführung kritisch geprüft werden. Eine deutlich wesentlichere Einsparung ohne Qualitätsverluste könnte durch Synergiemaßnahmen aus der interkommunalen Zusammenarbeit der Feuerwehren des Usinger Landes IKZ erzielt werden, indem Aufgabenbereiche gemeinsam genutzt und finanziell getragen werden. Hierbei kommen z.B. die Schlauchpflege, Atemschutzwerkstatt, Kleiderkammer und Kfz-Werkstatt in Frage. Die Feuerwehren im Usinger Land planen seit Langem in diesen Bereichen enger zu kooperieren. Mit dem Neubau besteht die Möglichkeit einen gemeinsamen, für sich abgegrenzten IKZ-Bereich zu schaffen, der finanziell von den Synergieeffekten des Neubaus des Gesamtkomplexes profitieren würde. Die entsprechenden IKZ-Verträge müssen daher parallel zu den Planungen des Bauvorhabens weitergeführt, konkretisiert und finalisiert werden.

In der finalen Fassung der Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Lengfeld + Wilisch wurden die Kosten und die Nutzungsbereiche soweit aufgeschlüsselt, dass erkennbar wird, welche Kosten auf welche Nutzungsbereiche fallen und wo die Einsparkriterien für das gesamte Gebäude liegen. Dabei sind 5 Kostenvarianten entstanden:

1. Kostenvariante: Vollständige Lösung mit allen Nutzungsbereichen und Wünschen in alleiniger Trägerschaft der Stadt Usingen.
2. Kostenvariante: FFW-Gebäude ohne den IKZ-Flächen, ohne die Kosten für den Wechselladerstellplatz und ohne Hubschrauberlandeplatz des Krankenhauses (siehe hierzu Anlage 6 „Kostennote 2 FFW ohne IKZ, ohne Einsparung“)
3. Kostenvariante: gemäß Variante 2, jedoch mit weiteren Einsparmöglichkeiten durch Wegfall eines 30 m<sup>2</sup>-großen, zusätzlichen Schulungsraumes und der Kfz-Werkstatt (siehe hierzu Anlage 7 „Kostennote 3\_ FFW mit Einsparung – DIN 276“)

Die Kostenvarianten 4 und 5 (siehe hierzu Anlagen 8 und 9) beinhalten die separierten Kosten für die Dienstleistungsbereiche IKZ, der Atemschutzwerkstatt sowie Stellplatz für das Wechselladerkonzept (HTK).

Von einer langfristigen Kombination aus einem Neubau gemäß Kostenvariante 2 oder 3 und der Sanierung des Teil-Bestandsgebäudes wird aus wirtschaftlichen Gründen dringlich abgeraten.

Durch die massiven baulichen und technischen Mängel am Bestandsgebäude würden somit deutlich höhere Gesamtkosten (aufgrund Neubau und Ertüchtigung Bestand) für die Stadt Usingen entstehen.

Des Weiteren soll von städtischer Seite mit dem Hochtaunuskreis die Beteiligung und Kostenübernahme der Atemschutzstrecke neu verhandelt werden, sodass eine 100%-Beteiligung durch den Kreis erfolgt. Ebenso soll eine verbindliche Zusage über die Kostenübernahme für das Wechsellaederkonzept erreicht werden.

Die Bauverwaltung wird beauftragt, eine Beschlussvorlage auf Grundlage des vorgestellten Entwicklungskonzepts des Architekturbüros Lengfeld + Wilisch vorzubereiten, die die Bevollmächtigung des Magistrates zur Vergabe der Planungsleistungen und Führen von Verhandlungsgesprächen hinsichtlich Fördergelder und Zusammenlegungen von Dienstleistungen im Rahmen der IKZ beinhaltet. Während der Planungsphase können Änderungen zum vorgelegten Vorentwurf entstehen.

Zielvorgabe dabei ist es möglichst nahe an dem zur Verfügung stehenden 8-Millionen-Euro-Budget zu bleiben, was durch eine Verteilung der FFW-Dienstleistungen auf die in der IKZ beteiligten Kommunen realisiert werden kann, um nicht-notwendige Dienstleistungsflächen aus dem Neubau entfallen zu lassen (Flächeneinsparung). Um eine Kostensicherheit bzw. -reduktion und die Fristinhaltung der zu nutzenden Fördergelder zu gewährleisten, müssen für die Grundlagenermittlung der zu beauftragenden Architektenleistung die im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit gemeinsam genutzten Serviceleistungen am Standort Usingen final festgelegt werden, um sie in die Planung mit einfließen lassen zu können. Die Einhaltung und Umsetzung der Förderrichtlinien aus dem Förderprogramm der Hessenkasse mit Abrechnung der 3,15 Mio. Fördersumme bis November 2024 ist absolut wichtig.

Nur mit der Hinzunahme dieser Fördersumme kann eine Umstrukturierung der Feuerwehr Usingen-Mitte überhaupt realisiert werden.

### **Haushaltsrechtlich geprüft:**

Sebastian Knoll  
Leitung Kämmerei

Steffen Wernard  
Bürgermeister

Clemens Konieczny  
Amtsleitung Bauamt

Gabriele Pöhlmann  
Sachbearbeitung

### **Anlage(n):**

- (1) Anlage 1 - FFW Usingen-Präsentation 05.07.2021.pdf
- (2) Anlage 2 - Luftaufnahme Übersichtslageplan
- (3) Anlage 3 - Übersicht Nutzungsbereiche
- (4) Anlage 4 - Taunuszeitung \_01 (T6121A-4) 04.08.2017
- (5) Anlage 5 - Übersicht Varianten
- (6) Anlage 6 - Kostennote 2 FFW ohne IKZ, ohne Einsparung
- (7) Anlage 7 - Kostennote 3 - FFW mit Einsparung
- (8) Anlage 8 - Kostennote 4 - IKZ
- (9) Anlage 9 - Kostennote 5 - Atemschutzwerkstatt + Stellplatz