

Kämmerei

<b>Datum</b>	<b>Drucksache Nr.:</b>
19.07.2023	XI/85-2023

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Bemerkungen</b>
Magistrat	18.09.2023	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	26.09.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	28.09.2023	
Ortsbeirat Usingen	12.10.2023	
Stadtverordnetenversammlung	16.10.2023	

**Abbruch und Neubau eines Feuerwehrhauses Mitte mit Atemschutzübungsanlage sowie Neubau eines Technikzentrums für den Zweckverband „Feuerwehrtechnische Dienste Hochtaunus Nord“ am Standort Weilburger Str. 44**

**Beschlussvorschlag:**

Die Weiterführung des Projekts Abbruch und Neubau Feuerwehrhaus Mitte mit angeschlossener Atemschutzübungsanlage des Kreises sowie eines Technikzentrums für den Zweckverband wird mit geschätzten Brutto-Gesamtkosten nach Leistungsphase 2 in Höhe von ca. 19,14 Mio. €, beschlossen. Der städtische Anteil beträgt ca. 11,85 Mio. €.

Die Bauausführung erfolgt wie in den vorgestellten Planungen gemäß Anlagen des Architekturbüros Lengfeld und Willisch unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu Vorlage XI/10-2023 (Atemschutzübungsanlage) und XI/58-2023 (Wechseladerkonzept) mit Einrichtung einer Interims-Feuerwehr während der Bauphase. Der Abbruch und Neubau erfolgt im Gegensatz zur ursprünglichen Planung nicht in Teilabschnitten, sondern in einem Zuge.

**Sachdarstellung:**

Mit Vorlage XI/115-2021 wurde am 25.10.2021 die Umsetzung des Entwicklungskonzepts des Architekturbüros Lengfeld und Willisch zum Neubau der Feuerwehr Usingen beschlossen. In dieser Vorlage wurde ausführlich die Historie des Projekts und die massiven baulichen und technischen Gebäudemängel des bestehenden Feuerwehrbaus aus dem Jahre 1984 beleuchtet und die Machbarkeitsstudie mit 5 Kostenvarianten eines geplanten Neubaus vorgestellt. Auf diese wird verwiesen. Neben der Vergabe der Projektsteuerung und der Planungsleistungen wurde der Magistrat beauftragt, Gespräche mit den umliegenden Kommunen für eine interkommunale Zusammenarbeit zu führen sowie kumulative Fördermittel von Kreis, Land und Bund einzuholen. Das Budget für die Stadt Usingen wurde unter Berücksichtigung einer möglichen interkommunalen Zusammenarbeit und der zu generierenden Fördermittel auf 8 Mio. € begrenzt.

Zwischenzeitlich haben sich die Rahmenbedingungen grundlegend geändert. Mit der Gründung des Zweckverbands „Feuerwehrtechnische Dienste Hochtaunus Nord“ konnte es wesentlicher Baustein der Bauplanung – die Schaffung eines gemeinsamen IKZ Technikzentrums in Eigentümerschaft des Zweckverbandes unter Bauherrschaft der Stadt Usingen – fixiert werden.

Mit der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit dem Hochtaunuskreis wurde zugesichert, dass dieser die Kosten für die Atemschutzübungsanlage nebst Nebenräumen sowie zwei Wechselladerstellplätzen übernimmt. Entsprechend hat die Stadt Usingen mit Beschluss zu Vorlage XI/10-2023 den Sperrvermerk für die Atemschutzübungsanlage aufgehoben.

Mit zwei Zuwendungsbescheiden fördert das Land Hessen aus der Brandschutzförderrichtlinie in Höhe von 815.546 € für die Stadt und 372.680 € für den Hochtaunuskreis. Zudem wurden die IKZ in Höhe von 100.000 € separat gefördert.

Die einst noch geplanten Fördermittel aus der Hessenkasse wurden zwischenzeitlich auf andere Projekte verschoben, weil mit dem Feuerwehrebau die Abwicklung bis 2024 nicht sichergestellt werden konnte.

Seit der Erstellung bzw. des Beschlusses zur Umsetzung der Machbarkeitsstudie bis dato sind stark steigende Baupreisentwicklungen durch die Corona-Krise und des Ukraine-Krieges auf dem Markt festzustellen, was die ursprünglichen Kostennoten und Budgetplanungen zu Nichte macht.

Grundsätzlich muss von Unwägbarkeiten bei Bauplanungen im Bestand sowie nach Erarbeiten von Bestandsanalysen aufgrund von Gutachten und Auflagen durch Gespräche mit den Genehmigungsbehörden ausgegangen werden.

Städtische Baumaßnahmen fügen sich häufig in einem komplexen städtebaulichen Kontext ein. Betroffene Einrichtungen müssen unter Aufrechterhaltung des Betriebs baulich entwickelt werden. Nachbarinteressen und Interessen der unterschiedlichen Nutzer müssen dabei gewahrt bleiben. Hinzu kommen sich ändernde Normen und Gesetze. Stichworte sind die Weiterentwicklung der technischen Standards und Normen, aber auch im Projektverlauf gesetzlich erhöhte energetische Zielsetzungen.

So kommt es auch, dass sich das Bauvolumen nach Leistungsphase 2 von der ursprünglichen Machbarkeitsstudie erheblich erweitert.

Von der ursprünglichen baulichen Umsetzung in mehreren Bauabschnitten wurde aufgrund der zu hohen Auflagen durch die verschiedenen Behörden Abstand genommen. Die Realisierung erfolgt nun durch die Einrichtung einer Interims-Feuerwehr auf den angrenzenden Flächen der Hochtaunuskliniken und dem Rückbau des Bestandes sowie dem nachfolgenden Neubau in einem Zuge. Diese Variante ist zudem günstiger, insbesondere aufgrund der kürzeren Bauzeit.

Neben der Einrichtung der Interims-Feuerwehr werden zusätzliche Mietflächen für das Einlagern von Feuerwehreinrichtungen sowie der Erwerb einer mobilen Interims-Atemschutzübungstrecke als Sattelaufleger notwendig. Die entstehenden, zusätzlichen Kosten fanden zuvor in der Kostennote der Machbarkeitsstudie keine Berücksichtigung.

Durch den Fahrzeugstellplatzbedarf gemäß Bedarfs- und Entwicklungsplan insbesondere für das Wechselladersystem und entsprechenden Abrollbehältern und der Planung der Kalthalle muss nun eine Umstrukturierung bzw. Verlagerung der Außenlagerflächen des Bauhofes vorgesehen werden. Diese Fläche soll auf den angrenzenden Grundstücksflächen der Hochtaunuskliniken vorgesehen werden, die weitestgehend auch als Interimsfläche während der Bauzeit benötigt wird. Über eine Erbpachtregelung werden ebenfalls derzeit Verhandlungen geführt.

Die weiteren Planungen führte ebenfalls zur Erkenntnis, dass die kompletten Freianlagen der Liegenschaft Flurstück 7526/3 neu strukturiert und gestaltet werden müssen. Zwischenzeitlich entstand auf den Außenlagerflächen des Bauhofes Handlungsbedarf, der ebenfalls Auswirkungen auf das Gesamtprojekt hat: Auch diese Kosten waren nicht im gesamten Umfang erfasst.

Der Nutzflächenbedarf des technischen Dienstleistungszentrums aus einem Zusammenschluss von 4 Kommunen, insbesondere die Lagerflächen, wurde aufgrund der Anforderungen und der

Gespräche mit den Nutzern erhöht, was aber notwendig ist, um ein funktionierendes Technikzentrum zu schaffen.

Für die Wärmeversorgung des Neubaus soll als Synergie ein Zusammenschluss mit dem angrenzenden Klinikum erzielt werden, um die Beheizung durch Nahwärme über die Heizzentrale der Hochtaunusklinik zu gewährleisten. In einer weiteren Betrachtung wurde festgestellt, dass die Heizungsanlage des bestehenden Bauhofs ebenfalls aufgrund des Alters dringend erneuert werden muss und somit in das Nahwärmekonzept aufgenommen werden soll. Die Kalthalle dagegen bleibt unbeheizt. Im Vorfeld hat es hierzu eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durch das beauftragte TGA-Ingenieurbüro G-Tec stattgefunden, welches diese Variante als die Wirtschaftlichste herausgearbeitet hat. Derzeit finden Vertragsverhandlungen mit den Hochtaunuskliniken GmbH statt.

Ebenfalls wurde aufgrund des Haushaltsbeschlusses 2023 für den kompletten Neubau eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung vorgesehen. Gerade im Hinblick auf die perspektivische Entwicklung der Bauhof-/Einsatzfahrzeuge mit Elektroantrieb und einer möglichen Quartiersversorgung ist die Herstellung einer PV-Anlage zu bejahen, was aber in der ursprünglichen Machbarkeitsstudie noch kein Thema war.

Die Kostenerhöhung und -verteilung im Einzelnen:

Kostenschätzung L&W inkl. Einsparung	Anteil Stadt Usingen		Anteil IKZ	Anteil HTK
	56,91 %			
	Anteil FFW	Anteil Bauhof	25,64 %	17,45 %
19.140.753	9.872.827	2.240.956	4.229.091	2.797.878

Grundsätzlich legt die Planung den Fokus auf Synergien durch Nutzung von gemeinschaftlichen Flächen für die 3 Nutzungseinheiten (FFW Usingen, Technikzentrum und HTK). Das bezieht sich in erster Linie auf die Erschließungsflächen wie Flure, Treppenhaus und Aufzug sowie die sanitären Einrichtungen. Ebenfalls wird der Versammlungs- und Schulungsraum von der Feuerwehr Usingen und dem Hochtaunuskreis gemeinschaftlich genutzt. Die Kalthalle wurde um 2 Stellplätze auf 6 reduziert mit der Perspektive, diese bei Bedarf erweitern zu können und bleibt unbeheizt. Insofern ist die bestehende Planung trotz der enormen Kostensteigerungen gegenüber der Machbarkeitsstudie aus 2021 immer noch die wirtschaftlichste Art und Weise die Feuerwehr neu zu bauen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Fördermittel wäre der Finanzierungsanteil des Hochtaunuskreises für die Atemschutzübungsanlage nebst Nebenräumen sowie der zwei Wechselladerstellplätzen 2,425 Mio. €, die durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung vollständig gedeckt sind. Der Hochtaunuskreis wurde Mitte Juli über die Kostenentwicklung informiert.

Unter Berücksichtigung der o.g. Fördermittel wäre der Finanzierungsanteil des Zweckverbandes „Feuerwehrtechnische Dienste Hochtaunus Nord“ 4,119 Mio. Mio. €. 2,22 Mio. € davon werden durch die vier Kommunen als Investitionszuschuss getragen. Die restlichen 1,909 Mio. € wäre durch den Zweckverband über Darlehen zu finanzieren, was über die Umlage auf die vier Kommunen umgelegt wird. Diese Mehrkosten entsprechen etwa einer jährlichen Umlage für die Stadt Usingen von 30.000 €.

Der Brutto-Anteil der Stadt Usingen beträgt nach o.g. Kostenschätzung inklusive der notwendigen Bauarbeiten bei den Außenanlagen des Bauhofes und geplanter Kürzungen 12.113.783 €. Hinzu kommt der festgesetzte Investitionskostenzuschuss in Höhe von 555.000 € für das Technikzentrum, abzüglich der o.g. Zuwendung aus der Brandschutzförderrichtlinie in Höhe von 815.546 €. Somit wäre der Finanzierungsanteil für die Stadt Usingen 11.853.237 €. Dies entspricht einer Kostensteigerung gegenüber dem Ursprungsbudget von 8,0 Mio. € von 48 %, was aufgrund der o.g. Gründe unabweisbar ist.

Die weiteren Planungsschritte sehen zunächst die Einreichung des Abbruchartrages möglichst im August 2023 sowie des Bauantrages der Interims-Maßnahme und die Einrichtung des Bauantrages Neubau im Februar 2024 vor. Parallel wird auf Verlangen der Bauaufsicht das Planungsrecht für die Liegenschaft im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf dem Bubenstück“ überarbeitet und den Zielen sowie dem Bestand des Bauhofes angepasst (siehe Beschluss vom 22.05.2023).

Im Hinblick auf die notwendige Grundsicherung der Stadt Usingen durch die Feuerwehr und dem Bauhof mit ihren komplexen Aufgaben sowie der wirtschaftlichen Ausführungsplanung mit umfangreichen Synergien ist die Umsetzung des o.g. Bauprojektes absolut dringlich und empfehlenswert.

### **Haushaltsrechtlich geprüft:**

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind in der Sachdarstellung ausführlich beschrieben. Die Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Usingen sind wie folgt:

- Jährliche Abschreibungen ca. 296.000 €
- Jährliche Finanzierungskosten ca. 415.000 €
- Jährliche Umlage an den Zweckverband für das Technikzentrum ca. 60.000 €

Während wir derzeit lediglich 29.000 € Abschreibungen pro Jahr für das Feuerwehrhaus in Usingen im Haushalt schultern müssen, werden wir zukünftig Vorhaltekosten für das Feuerwehrhaus von ca. 711.000 € jährlich aufbringen müssen. Dies wird den Haushaltsausgleich in den nächsten Jahren erheblich erschweren, ist aber aufgrund der Pflichtaufgabe Brandschutz unvermeidbar.

Die Kämmerei war bei jeglichen Planungen eng eingebunden und hat den Prozess im Hinblick auf Kosteneinsparungen kritisch begleitet. Das nun vorgestellte Produkt ist trotz der erheblichen Kosten ein vernünftiger Zweckbau der viele Synergien enthält und somit als wirtschaftlichste Lösung zu betrachten ist. Weitere Einsparungen würden die Funktionalität des Gebäudes unvermeidbar reduzieren oder zu höheren Folgekosten führen. Einzig die Außenstellplätze wären reduzierbar sind aber abhängig von Beschluss XI/58-2023 über das Wechselladerkonzept.

Sebastian Knull  
Leitung Kämmerei

Steffen Wernard  
Bürgermeister

Sebastian Knull  
Amtsleitung Kämmerei

Gabriele Pöhlmann  
Amtsleitung Bauamt

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

- (1) Kostenübersicht
- (2) Flächenzuordnung
- (3) Feuerwehrgerätehaus Außenflächen
- (4) Feuerwehrgerätehaus EG
- (5) Feuerwehrgerätehaus OG
- (6) Feuerwehrgerätehaus Interimsfeuerwehr
- (7) Feuerwehrgerätehaus Außenansicht
- (8) Feuerwehrgerätehaus Schnitt
- (9) Feuerwehrgerätehaus Dach
- (10) Feuerwehrgerätehaus Kalthalle
- (11) Feuerwehrgerätehaus Übungsturm