



Gemeinde Walluf

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-81/2026

Fachbereich	Bauen, Planen und Umwelt
Sachbearbeiter	Gerd Wohlbold
weitere Sachbearbeiter	
Datum	10.08.2026

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf	12.08.2026
Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt	19.08.2026
Haupt - und Finanzausschuss	25.08.2026
Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf	03.09.2026

Neubau Feuerwehrgerätehaus hier: Ausschreibung Planungsleistungen

Anlage(n):

1. VL-81/2026 Anlage 1 HOAI-Rechner Gebäude
2. VL-81/2026 Anlage 2 HOAI-Rechner Baukonstruktionen

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkung vorhanden		Ja mind. 435.000 Euro (Gebäude: Viertelsatz; Baukonstruktion: Viertelsatz)	
Haushaltsmittel vorhanden		Ja	
Art der Ausgabe (ÜPL/APL/Deckungskreis)			
Sachkonto		Kostenstelle	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschreibung der Planungsleistungen (Dienstleistungen: Architektur- und Konstruktionsleistungen) für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses am Standort Mühlstraße / Ecke -Schachtweg sowie der Vergabe bis zu einer Höhe von 460.000 Euro brutto wird zugestimmt. Entsprechende Haushaltsmittel stehen hierfür zur Verfügung.

Die Ausschreibung hat über die ZVS (Zentrale Vergabestelle beim -Rheingau-Taunus-Kreis) als Verhandlungsverfahren mit Teilnehmerwettbewerb nach § 17 VgV zu erfolgen. Es ist eine stufenweise Vergabe (Leistungsp. 1-3; Leistungsp. 4-7 u. Leistungsp. 8-9 vorzusehen).

Der Gemeindevorstand wird gebeten, alle weiteren Schritte zur Vergabe der Planungsleistungen in die Wege zu leiten.

Sachverhalt:

I. Historie / Übersicht

Im Jahre 2020 ist aus dem Sanierungs- bzw. Neubaubedarf des Rathauses, Feuerwehrgerätehaus, Kindertagesstätte und Mehrzweckhalle sowie den Bauhof die Idee eines Gemeindezentrums entstanden. Das Ing.-Büro König & Partner wurde beauftragt, die Grundlagenermittlung – Konzeptentwicklung – und Kosten vorzunehmen. Nachdem die Flächenzusammenstellung der einzelnen Nutzungen den Bedarf an einer Gesamtfläche von ca. 17.000 m² und Kosten in Höhe von ca. 23 Mio ergab, wurde in einer Arbeitssitzung dann empfohlen, diese Absicht nicht mehr weiter zu verfolgen.

Als Ergebnis der Arbeitssitzung wurde die Verwaltung beauftragt, die Realisierung eines Bürgerzentrums an dem Standort Mühlstraße 40 zu untersuchen. Hieraus wurde im Rahmen der Prüfung der Nutzungen Mühlstraße 40 deutlich, dass nicht alle drei Nutzungseinheiten – Rathaus, Feuerwehr und Bauhof – unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen an dem Standort entwickelt werden können. Auf die Vorlage VL 71/2022 wird hierbei Bezug genommen. An dem Standort sind lediglich die Entwicklung von maximal 2 der vorgenannten Nutzeinheiten möglich.

Der Empfehlung der Gemeindevertretung folgend, wurde in einer gemeinsamen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses sowie dem Ausschuss Bauen, Planen und Umwelt letztendlich eine Prioritätenliste erstellt. Diese weist – abgesehen von der Dringlichkeit des Neubaus der Kindertagesstätte – den Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses an 1. Stelle aus. Da die Umsetzung nicht an dem Standort Mühlstraße 40 vorgenommen werden kann, kommt hierfür nur ein externer Standort in Frage. Für die Suche eines neuen Standorts sollte eine Arbeitsgruppe gebildet werden.

Die Bildung der Arbeitsgruppe verzögerte sich bzw. wurde immer wieder verschoben, da sich die Möglichkeit des Ankaufs der Flächen der ehemals CWB (Brockhues) im Raume stand und hier ein neuer Standort ins Auge gefasst werden konnte. Der Ankauf der Flächen erfolgte dann zum 01.03.2022; der Übergang im Laufe des Jahres 2022.

Für diesen Standort Mühlstraße Ecke Schacht (K 639) wurde in Folge eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die zum Ergebnis kam, dass auch unter Berücksichtigung der Mehraufwendungen für den Bau in Hanglage und der eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten dort die Planung realisiert werden kann. Die Kostenschätzung aus dem Jahre 2023 beläuft sich auf ca. 9 Mio. Mit der Untersuchung des Standorts Feuerwehrgerätehaus wurde gleichzeitig auch die Möglichkeit der Errichtung von Parkplätzen für das Verwaltungsgebäude Mühlstraße 118 untersucht; auch diese Planung und den Schätzkosten in Höhe von 1 Mio. realisierbar. Ohne diese Parkplätze ist eine betriebsfremde Nutzung des Gebäudes Mühlstraße 118 nicht möglich.

Letztendlich wurde im März 2023 (VL 10/2023 Ergänzung) der Standort Mühlstraße 47/49 Ecke Schacht für die Errichtung des neuen Feuerwehrgerätehauses favorisiert und der Gemeindevorstand gebeten, alle weiteren Schritte in die Wege zu leiten.

Bei einem gemeinsamen Ortstermin mit Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt (Regionalplanung und Obere Naturschutzbehörde) wurde die Inanspruchnahme der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche sowie die Feuchtfächen abgestimmt: für die Realisierung ist kein Abweichungsverfahren notwendig; es kann direkt in das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans und mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung des Baurechts begonnen werden. Eine zusätzliche gewerbliche Entwicklung wird aber dabei abgelehnt.

Hier nun eine aktuelle Übersicht der wichtigsten Schritte und der zeitlichen Abfolge:

Verlauf / Übersicht Verfahren Neubau Feuerwehrgerätehaus

Datum	Bezeichnung	Erstellung durch
Aug. 2020	Konzeptentwicklung Gemeindezentrum	Büro König & Partner
Jan.2022	Prüfung baulicher Nutzung „Mühlstraße 40“	Büro König & Partner
Juli 2022	Standortsuchungen Hilfsfrist	durch Feuerwehr
Okt. 2022	Vorlage Drucks.-Nr.: 71/2022 Bürgerzentrum Walluf	Verwaltung
Feb.2023	Machbarkeitsstudie Feuerwehr Walluf Mühlstraße 49 / Schacht	Büro König & Partner
März 2023	Vorlage Drucks.-Nr.: 10/2023 1. Ergänzung Festlegung des neuen Standorts	Verwaltung
Juni 2023	Gemeinsamer Ortstermin mit dem RP Darmstadt - Regionalplanung - Oberen Naturschutzbehörde	Bauamt
April 2024	Bodengutachten	Baugrundinstitut Franke-Meißner
Sept.2024	Landesplanerische Voranfrage für den Standort Mühlstraße 49 / Schacht	Bauamt
Nov. 2024	Stellungnahme RP Darmstadt - Standort Feuerwehr – ja - Zusätzliches Gewerbe - nein	RP Darmstadt
März 2025	Beauftragung Erfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Plan-Ö-GmbH
April 2025	Machbarkeitsstudie verkehrliche Erschließung	Ingenieurgesellschaft Habermehl Follmann

Mai 2025	Vorlage Drucks.-Nr.: 38/2025 verkehrliche Erschließung Standort Mühlstraße 49 / Schacht	Verwaltung
Okt. 2025	Erneute landesplanerische Voranfrage Standort Schacht in Höhe Reiterhof	Bauamt
Dez. 2025	Vorläufige Mitteilung RP Darmstadt – zum Alternativstandort - Verweis auf Stellungnahme Regionalplan - ONB Einschätzung (Telefonat) als kritisch	Bauamt
Jan. 2026	Vertiefende Untersuchung verkehrliche Erschließung zur Vorzugsvariante	Ingenieurgesellschaft Habermehl Follmann
Juli 2026	Erfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Rückmeldung = Voreinschätzung	Plan Ö GmbH

II. Gutachten / Studien

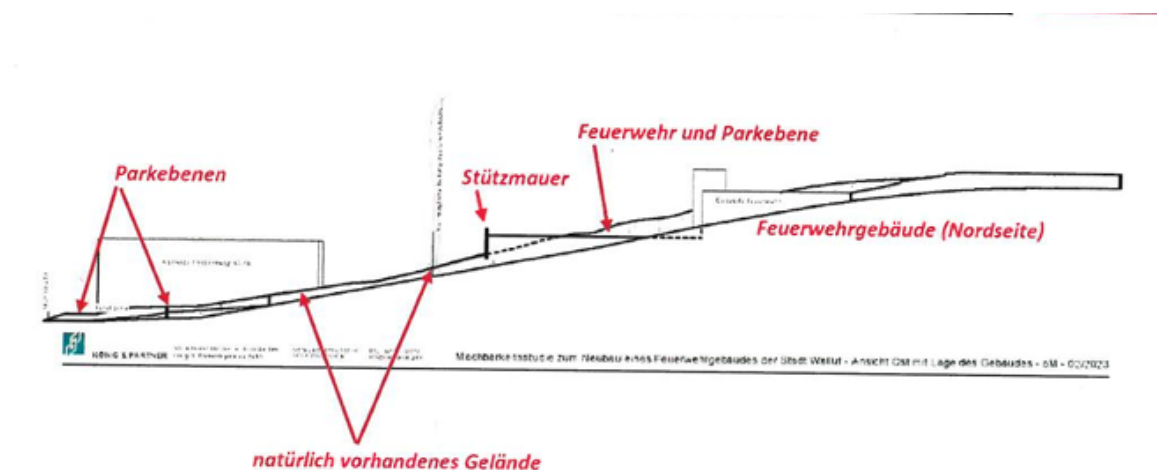
II.1. Bodengutachten

Entsprechend der Machbarkeitsstudie Ing.-Büro König & Partner „Feuerwehr Walluf“ soll eine Prüfung für einen Ersatzneubau im Gebiet Schachtweg / Mühlstraße auf den Flurstücken 47/2 und 47/3 durchgeführt werden. Parallel wird geprüft, ob die Herstellung fehlender PKW-Stellplätze für das Verwaltungsgebäude (Bürogebäude) Mühlstraße 118 auf dem unteren Grundstücksteil entlang der Mühlstraße umsetzbar ist.

Das Baugrundinstitut Franke-Meißner wurde beauftragt, im Bereich der hier in Rede stehenden Liegenschaften die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse zu erkunden, umwelttechnische Untersuchungen durchführen zu lassen und ein Gutachten zur geotechnischen Beratung und Angaben zur generellen Bebaubarkeit anzufertigen.



Untersuchungsgebiet im Auszug der topografischen Karte



Schnitt

Ansicht Osten

1. Örtliche Verhältnisse

Das betrachtete Areal befindet sich östlich des Schachtwegs und wird im Süden durch die Mühlstraße begrenzt. Zwischen dem Schachtweg und dem geplanten Baufeld befindet sich das sogenannte Laborgebäude mit der Anschrift „Mühlstraße 47“ und nördlich davon eine mit Büschen bewachsene Grünfläche. Im Norden und Osten wird das Gelände, das unbefestigt und überwiegend mit Gras und Büschen sowie einzelnen Bäumen bewachsen ist, durch Wirtschaftswege bzw. Weinberge begrenzt.

2. Baugrund

2.1. Bohr- und Sondierungsergebnisse

Als oberste Schicht wurde **Mutterboden (Schicht 1)** bis in einer maximalen Tiefe von etwa 0,5 m erkundet. Es handelt sich um bindiges Material.

Unterhalb des Mutterbodens wurde oberflächennah bis in Tiefen zwischen 1,0 und 2,1 m schwach kiesiger, sandiger, leichtplastischer **Schluff (Schicht 2)** erbohrt. Es handelt sich wahrscheinlich um

Löß, der in oberflächennahen Bereichen infolge fortgeschrittener Verwitterung und damit einhergehender Entkalkung bereits zu **Lößlehm** umgewandelt wurde.

Unter den Schluffen wurde eine Wechselwirkung aus Tonen, Schluffen, Sanden und Kiesen aufgeschlossen. Es handelt sich vermutlich um **Meeressand und Septarienton (Schicht 3)**.

2.2 Ergebnisse Laboruntersuchung

Nach den Ergebnissen der bodenmechanischen Versuche weisen die leichtplastischen Tone einen geringen Bildsamkeitsbereich auf, was darauf hindeutet, dass bereits geringe Wassergehaltserhöhungen zu einer Verschlechterung der Festigkeit führen können. Die mittelpplastischen Tone weisen nach den Ergebnissen der bodenmechanischen Laborversuche einen mittleren Bildsamkeitsbereich auf, was darauf hindeutet, dass geringe Wassergehaltszunahmen nicht zwingend zu einer Verschlechterung der Festigkeit führen.

Im Bereich der gewachsenen Böden der Schicht 2 (Löss, Lösslehm) und der Schicht 3 (tertiäre Wechselfolge) lassen sich – unter Berücksichtigung von erdbautechnischen Belangen – umwelttechnisch uneingeschränkt verwenden.

3. Grundwasser

Zum Zeitpunkt der Untersuchungsarbeiten (28.06. und 01.07.2024) wurden in den ausgeführten Sondierungen Schicht- oder Grundwasser angetroffen und in unterschiedlichen Tiefen zwischen 1,27 m und 5,0 m unter Geländeoberkante / (GOK) eingemessen. Aufgrund der Hanglage muss davon ausgegangen werden, dass nach starken, und/oder langanhaltenden Niederschlägen örtlich Niederschlags- oder Grundwasser in Form von Schicht- und/oder Kluftwasser aus dem Hang austreten kann. Das dies nicht nur während länger anhaltenden Niederschlagsperioden der Fall ist, beweisen feuchte Stellen oder versumpfte Bereiche und der Bewuchs mit Schilfgras. Vom Berg herabfließendes Schichten- oder Grundwasser fließt dauerhaft durch die rolligen Schichten in der tertiären Schichtenfolge ab und trifft in Bereichen, wo die wasserführenden, rolligen Schichten durch Erosion o.ä. angeschnitten wurden, an der Oberfläche aus.

Die Festlegung eines sog. Bau-Bemessungswasserstandes ist unter diesen Randbedingungen hier nicht sinnvoll bzw. zielführend möglich. Vielmehr muss davon ausgegangen werden, dass sich ein Schichtwasserzufluss über praktisch allen Tiefen im Untergrund einstellen kann.

4. Gründung

Nach den Ergebnissen dürften die geplanten Bauwerke und das Projektgebäude bei einer frostfreien Gründung von mind. 1,0 m im Bereich der steifen bis halbfesten Löße bzw. Lößlehme zu liegen kommen. Sollten auf der Gründungssohle aufgeweichte bindige Böden anstehen, so sind diese zur schadlosen Abtragung der Bauwerkslasten nicht geeignet, so dass ein Bodenaustausch vorzunehmen ist.

Im Zuge der Erdarbeiten können die an anderer Stelle anfallenden Sande und Kiese verwendet werden. Die Verwendung von Recyclingmaterial scheidet im vorliegenden Fall aufgrund des praktisch über alle Tiefen im Untergrund auftretende Schichtwasser (Grundwasser) aus.

Zusammenfassend wird nach dem Gutachten empfohlen, unterhalb der geplanten Verkehrsflächen, den Parkplätzen und dem Feuerwehrneubau einen Bodenaustausch von mind. 0,5 m einzubauen, um zum einen ein lastverteilendes Gründungspolster und zum anderen einen frostsicheren Unterbau zu schaffen.

Unter diesen Umständen können die Bauwerkslasten sowohl über Einzelfundamente als auch über eine großflächige Bodenplatte aus Stahlbeton in den Untergrund eingeleitet werden.

5. Erdbau, Verkehrswegebau und Stützbauwerke, Baugruben, Wasserhaltung

5.1 Erdbau, Verkehrswegebau und Stützbauwerke

Das Projektareal liegt in der Frosteinwirkzone I. Im Gutachten wird darauf aufmerksam gemacht, dass die auf Höhe des Erdplanums zu erwartende Schluffe und Tone sehr witterungsempfindlich sind und bei Niederschlägen in Verbindung mit mechanischer und/oder dynamischer Beanspruchung und beim Fahren mit Baufahrzeugen schnell zum Verbreiten neigen. Deshalb sollten Gründungs- und Aushubflächen in diesen Böden vor Auffrieren und Aufweichen vor Niederschlagszutritt geschützt werden. Hierzu ist bis unmittelbar vor Herstellung des endgültigen Planums eine rund 30 cm dicke Schutzschicht über dem Planum zu belassen.

Die Mächtigkeit des frostsicheren Straßenaufbaus bei Schwerverkehr, wird eine Dicke von mindesten 0,65 m empfohlen; die Erschließungsstraßen und Abstellflächen für LKWs mit ca. 0,4 m der Erschließungsstraßen und in Gehwegen von 0,3 m ausgeführt werden. Alternativ kann auch eine Stabilisierung des Erdplanums durch das homogene Einfräsen eines Bindemittels (z.B. Kalk-Zement-Gemisch) ausgeführt werden.

Nach den Darstellungen der Machbarkeitsstudie muss das vorhandene Gelände von Norden nach Süden für die Herstellung der Feuerwehrezufahrt und den Parkplätzen terrassiert werden. Das im Norden beim Anschneiden des Geländes anfallende Bodenmaterial kann prinzipiell im Süden zur Aufschüttung verwendet werden. Beim Einbau ist jedoch darauf zu achten, dass die natürliche Wasserwegigkeit im Hang nicht durch die bindigen Schichten unterbrochen wird.

Die durch die Aufschüttungen entstehenden Höhenversätze im Gelände können wahlweise geböscht hergestellt werden, wofür entsprechende Flächen für die Böschungen zur Verfügung stehen müssen, oder mit Hilfe einer Stützkonstruktion gesichert werden.

Als Stützkonstruktionen können z.B. Winkelstützelemente aus Stahlbeton verwendet werden, durch die die Höhenversätze platzsparend gesichert werden können. Als Alternative zur Winkelstützwand können zur Sicherung der Höhenversätze auch Schwergewichtes-wände in Form von Gabionenwänden, Blocksteinmauern o.ä. zum Einsatz kommen.

5.2 Baugruben

Die Baugruben können in Abhängigkeit von der Beschaffenheit des Baugrunds und den Witterungsverhältnissen zum Zeitpunkt der Erdarbeiten im Bereich der aufgeschlossenen bindigen Böden bzw. den gewachsenen Schluffe und Tonen abgeböscht werden.

Für den Fall, dass sich eine geböschte Baugrube aus Platzgründen oder aufgrund der sich ggf. ergebenden großen Tiefen der Baugrube nicht realisieren lässt, wird eine Baugrubensicherung (Verbau) empfohlen.

Bei der Planung und Ausführung der Baugrubensicherung ist darauf zu achten, dass die natürliche Wasserwegigkeit im Hang nicht durch den Verbau unterbrochen wird. Durch den Einbau von Drainagematten oder Öffnungen kann ein Wasseraufstau vermieden werden und das vorhandenen Hang- bzw. Schichtwasser unbeschadet in Richtung natürlicher Vorflut – Flutgraben an der Mühlstraße und Abschlag in die Walluf- abfließen.

5.3 Wasserhaltung

Aufgrund von austretendem Schichtwasser und starker Niederschläge sind Maßnahmen zur Trockenhaltung der Baugruben/Fundamentgräben erforderlich. In Baugruben und Fundamentgräben eindringendes Wasser, das nicht wieder in den Untergrund absickert, muss über Drainagegräben gefasst in Pumpensümpfe geleitet und von dort über ein Absetzbecken in einen Vorfluter eingeleitet werden.

6. Fazit

Es ist festzustellen, dass das Grundstück aus geotechnischer Sicht und unter Beachtung der Empfehlungen des Gutachtens bebaubar und die geplanten Baumaßnahmen auf dem Grundstück umsetzbar sind.

Die anstehenden Böden - Schichten 2 und 3 – eignen sich zum Wiedereinbau und können im Bereich der Aufschüttung aber auch bei der Herstellung der Baugruben abgeböschert werden. Dadurch kann auf einen teuren Verbau verzichtet werden. Sollten konzeptionelle Stützmauern erforderlich werden, können diese als Winkelstützelemente oder aus Gabionenwänden hergestellt werden. Die Gründung und damit die Abtragung der Bauwerkslasten kann auch mit Einzelfundamenten vorgenommen werden. In allen Fällen ist das Aufstauen im Hang bzw. von Schichtwasser durch Einbringen von Drainagematten, Drainagegräben oder Öffnungen mit Anbindung an die Vorflut zu verhindern.

Die erhöhten Aufwendungen im Bereich der Erschließungsstraßen und Abstellflächen aber auch bei der Wasserhaltung der Baugruben ergeben sich durch die in unserem Bereich grundsätzlich vorhandenen Schluffe und Tone. Diese dadurch entstehenden Mehraufwendungen sind somit nicht standortsbedingt aus der Hanglage Mühlstraße /Schachtweg, sondern fallen im gesamten Gemeindegebiet an.

II.2. Verkehrliche Erschließung

Für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses am Standort Mühlstraße /Ecke Schachtweg wurde u.a. im Rahmen der Voruntersuchung eine Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen Erschließung des neuen Feuerwehrstandorts in Auftrag gegeben.

Nach einer Preiseinholung wurde das Ingenieurbüro Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH beauftragt; insgesamt wurden 6 Varianten für den Anschluss an das Straßennetz skizziert.

Die Varianten 1 bis 3 wurden näher untersucht und in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt in der Sitzung am 30.04.2025 vorgelegt. Am 15.05.2025 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Ergebnisbericht beraten (VL 38/2025) und letztendlich der Vorzugsvariante 3b zugestimmt. Sofern sich im Rahmen einer tiefergehenden Prüfung eine Feuerwehrausfahrt vom Schachtweg in Richtung Mühlstraße ebenfalls als realisierbar herausstellt, wird dieser Vorzugsvariante 3b bereits jetzt zugestimmt.

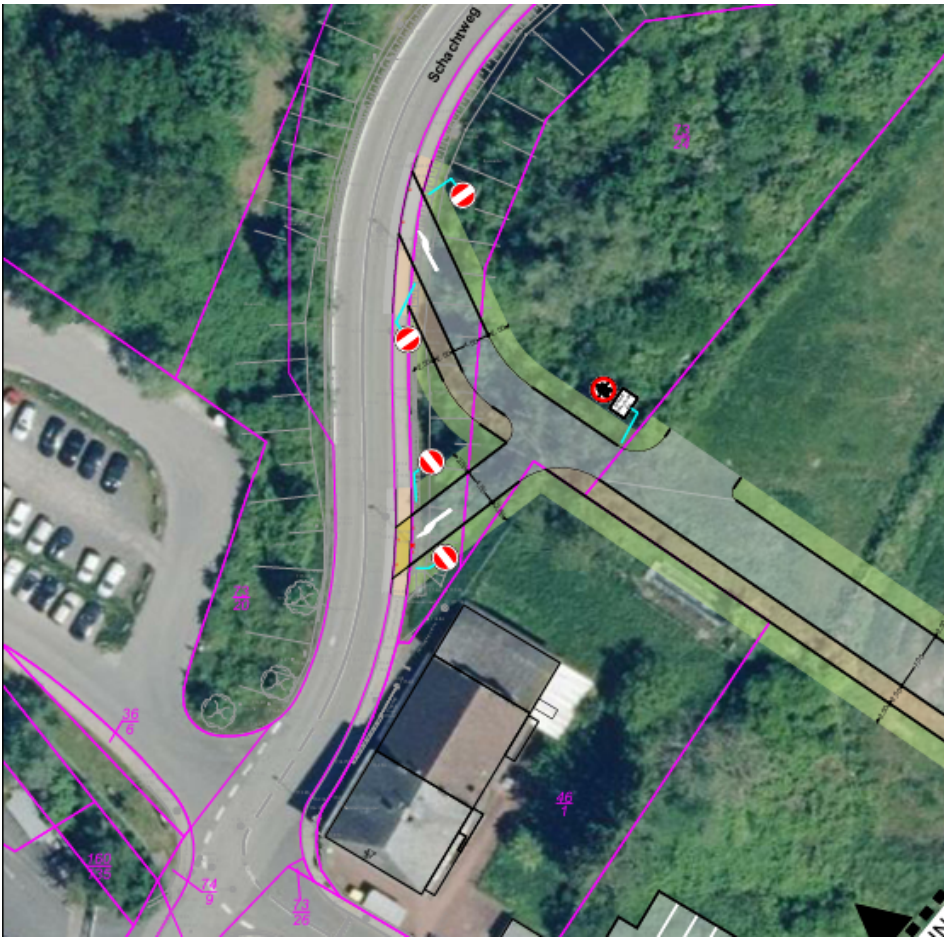
Vertiefende Untersuchung:

Im Ergebnis der ergänzenden Untersuchung kann festgehalten werden, dass eine Feuerwehrausfahrt sowohl in Richtung Norden als auch in Richtung Süden grundsätzlich möglich ist. Die Längs- und Querneigungen können mit maximal 8,0 % ausgeführt werden, so dass keine Kippgefahr mehr besteht.

Gleichzeitig zeigt die Planung aber auch auf, dass die neue Erschließungsstraße einen enormen Einschnitt in das Gelände bedeutet. Die Fahrbahn liegt teilweise um ca. 5,50 m unter der heutigen Geländeoberkante (vgl. Abbildung 2), so dass bei Beibehaltung der heutigen Hanglage (ohne Geländeterrassierung) entsprechende Böschungen und/ oder Stützwände notwendig wären. Die Lage des Feuerwehrstandortes inkl. Anbindung an die Erschließungsstraße ist in den weiterführenden Planungen - u.a. auch durch Einbeziehung der Fläche des ehemaligen Laborgebäudes und der für die Parkplätze vorgesehene Fläche - auf die Höhenlage der Straße abzustimmen. Dabei sind sicherlich geringe Anpassungen hinsichtlich Längs- und Querneigung der Straße noch möglich. Im Bereich der Feuerwehrausfahrten nach Norden und Süden besteht allerdings kein allzu großer Spielraum mehr, zumindest was eine höhere Lage angeht, da sich die Längsneigung in Richtung Süden sonst erhöhen würde.

[illegible]

Beschlussvorlage VL-81/2026



Detail - Feuerwehorausfahrt vom Schachtweg in Richtung Mühlstraße

II.3 Erfassung von Faunadaten und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Auch hier wurde bezüglich der -Erfassung von Faunadaten und der Erstellung eines Artenschutzrechtlichen -Fachbeitrags eine Preiseinholung vorgenommen. Das Büro Plan Ö GmbH wurde mit der Fertigung des Fachbeitrags beauftragt. Wesentliche Inhalte sind:

- Erfassung Avifauna (Vögel)
- Erfassung Fledermäuse (Detektorbegehungen und Erfassung mit Bat-Recordern)
- Erfassung von Reptilien (inkl. Schlingnatter, Äskulapnatter)
- Erfassung Bilche (Schlafmäuse)
- Erfassung relevante Habitatstrukturen

Gem. Mail von dem Büro Plan Ö GmbH kann der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag erst nach Vorliegen des Bebauungsplanes erstellt werden. Uns wurde folgende Vorabeeschätzung mitgeteilt:

„Im Rahmen der Vogelerfassung konnten Gebüsch-/Baum- und Höhlenbrütende Arten gefunden werden. Bei Eingriffen in Bäume und Gehölze müssen diese entsprechend durch Ersatzpflanzen und ggf. Anbringung von Nistkästen ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Fledermauserfassungen konnten mehrere baumbewohnende Arten nachgewiesen werden. Bei Eingriffen in Höhlenbäume müssen diese entsprechend durch Anbringung von Kästen ausgeglichen werden. Zusätzlich kann eine Baumkontrolle notwendig werden.

Im Rahmen der Reptilienerfassungen wurde die besonders geschützte Blindschleiche festgestellt.“

Ein vorläufiger Ergebnisbericht wurde angefordert; dieser liegt leider noch nicht vor.

III. Alternativstandort

III.1 Feuerwehr Schachtweg (Fläche 5)

Im Rahmen der Stellungnahme zum Regionalen Raumordnungsplan 2025 wurde zum Standort Feuerwehr Schachtweg (Fläche 5) eine Aufnahme beantragt.



(Auszug aus der Stellungnahme zum Regionalen Raumordnungsplan 2025)

Die Gemeinde Walluf stimmt den Darstellungen „Vorranggebiet Landwirtschaft“ (h) nicht zu. Die Gemeinde regt an, die Fläche mindestens bis zur östlichen Kante des Flurstücks 218/3 als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ darzustellen. Dieser Standort für den Neubau des gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses wurde flächenbezogen konkretisiert und liegt nunmehr unmittelbar an der bestehenden Ortslage.

Auf Nachfrage beim Regierungspräsidium wurde uns mitgeteilt, dass aus Sicht der Regionalplanung bereits ein Vorzugsstandort Mühlstraße /Ecke Schachtweg bestehe. Der Standort wird als nicht unkritisch bezeichnet aber letztendlich dem Ergebnis der Prüfung der Anregungen zum Regionalplan nicht vorgegriffen werden können.

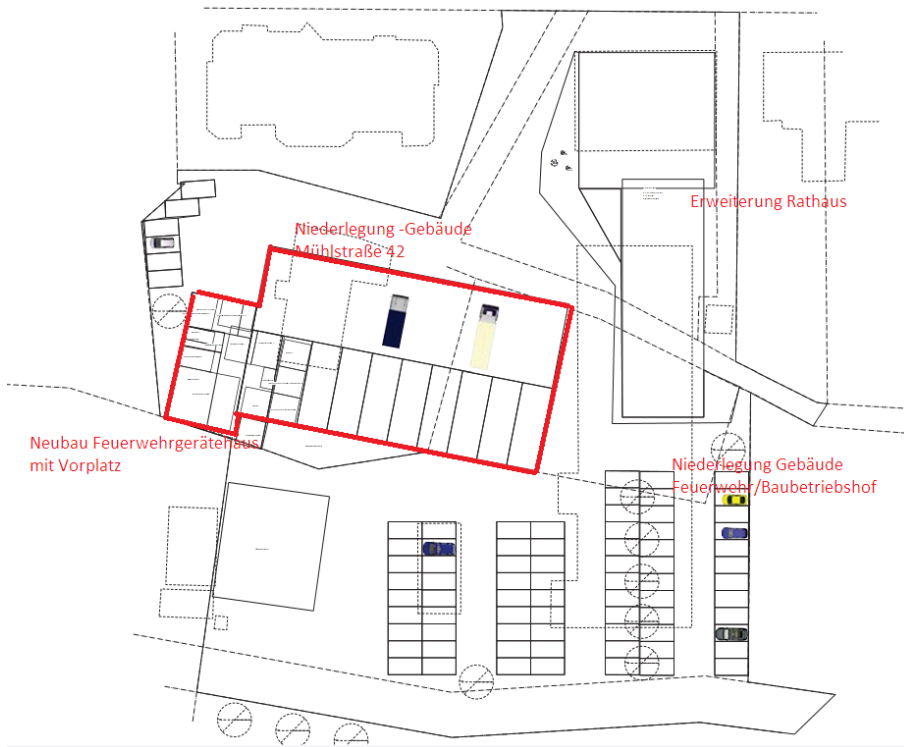
Auch aus Sicht der Oberen Naturschutzbehörde wird die Fläche und der im Zusammenhang mit dem Neubau dann stattfindende Eingriff als sehr kritisch betrachtet.

III.2 Standort Mühlstraße 40

Die Prüfung der baulichen Nutzung am Standort Mühlstraße 40 ergab, dass nach den durchgeführten Überlegungen und der Prüfung mehrerer Varianten letztendlich nur die -Feststellung bleibt, dass alle 3 Gebäudekomplexe (Rathaus, Feuerwehr und Baubetriebshof inklusiv der hierfür erforderlichen Nebenflächen) nicht auf dem Grundstück in der Mühlstraße entwickelt werden können. Die Flächen Mühlstraße 40 eignen sich lediglich für maximal 2 von 3 Nutzeinheiten. (Auf die VL 71/2022 wird Bezug genommen).

Wichtiger Hinweis:

Im Fall einer Niederlegung des Gebäudekomplexes „Feuerwehr/Baubetriebshof“ kann wegen der Frischluftschneise „Wallufbachtal“ nur noch eine Teilbebauung erfolgen. Beispiel:

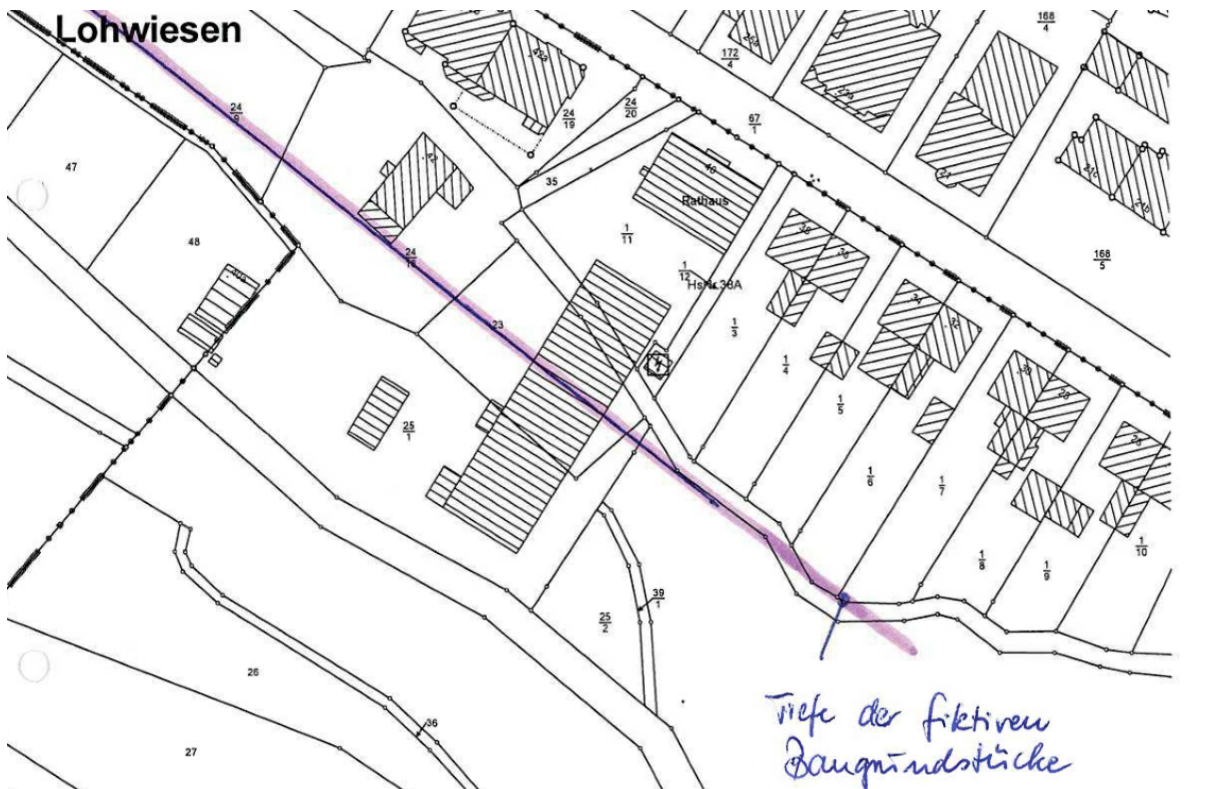


Auszug aus der Prüfung „Baulicher Nutzung Mühlstraße 40“

Durch die schwierige örtliche Situation u.a. durch die eingeschränkte gleichzeitige Zu- und Abfahrt, durch den Durchlass des Mühlgrabens, der nicht überbaut werden kann und darf, die Unterbringung der Feuerwehr im Zusammenhang mit dem Abriss des Bestandsgebäudes, werden die Planungen des Neubaus des Feuerwehrgerätehauses an dem Standort Mühlstraße 40 aufgegeben.

III.3 Rathaus (Mühlstraße 40)

Durch einen Umzug des Verwaltungsgebäudes (Rathaus) würden die Flächen für die 2 Nutzeinheiten Feuerwehr und Bauhof an dem Standort Mühlstraße 40 formal ausreichend sein. Dabei müsste sowohl das Verwaltungsgebäude als auch der Gebäudekomplex Feuerwehr/Baubetriebshof und das Gebäude Mühlstraße 42 niedergelegt werden. Eine Bebauung käme nur noch im vorderen Teil des Grundstücks in Frage. (Anlage VL 71/2022).



Nach § 34 BauGB sich gebildete hintere Baugrenze (Frischlufschneise Walluftal)

Somit ist eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks nur im Zusammenhang mit den Bestandgebäuden gegeben. Dies bedingt letztendlich den Verbleib der maximal 2 möglichen Nutzeinheiten - des Rathauses mit dem Baubetriebshof.

IV. Zusammenfassung und Empfehlung der weiteren Schritte

Durch die Prüfung der Nutzungen am Standort Mühlstraße 40 ist festzustellen, dass bei einer wirtschaftlichen Verwertung der Flächen und letztendlich der Gebäude an dem Standort nur ohne den Neubau des Feuerwehrgerätehauses gegeben ist. Über den neuen Standort des Gebäudes wurde lange diskutiert – letztendlich steht für eine kurz bis mittelfristige Umsetzung nur der Standort Mühlstraße / Ecke Schachtweg.

Die vorliegenden Gutachten belegen, dass dort auch in der Hanglage eine wirtschaftliche Lösung auf dem nunmehr gemeindeeigenen Grundstück gegeben ist.

Nach dem Bodengutachten sind überwiegend schluffige und tonige Böden anzutreffen. Diese Böden sind im gesamten Gemeindegebiet anzutreffen und haben die schlechte Eigenschaft, dass diese sehr feuchtigkeitsempfindlich sind. Ein Bodenaustausch wird nach Gutachten grundsätzlich empfohlen. Das Material kann aber einer Wiederverwendung zugeführt werden. Auch ein Abböschten der Baugruben ist grundsätzlich möglich. Das Schicht- bzw. Grundwasser kann dem Vorfluter zugeleitet werden. Eine grundsätzliche Verwendung des Wassers über Zisternen als Brauchwasser für die Feuerwehr (auch Löschwasser) kann im Rahmen der Objektplanung geprüft werden.

Die verkehrliche Erschließung ist als gesichert anzusehen; die vertiefende Untersuchung zeigt auch die Möglichkeit der Anfahrt der Mühlstraße über den Schachtweg auf.

Zur Realisierung des Neubaus werden die folgende weitere Schritte empfohlen:

1. **Ergänzung Bodengutachten**
2. **Ausschreibung der Planungsleistungen (Dienstleistungen von Architekten- u. Konstruktionsbüros)**
3. **Einleitungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans**
4. **Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus“**

zu 1: Ergänzung Bodengutachten

In dem unteren Bereich zur Mühlstraße (Feuchtbereich) und der Fläche des Laborgebäudes wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Da sich diese Flächen für einen Parkplatz und ggf. für den Neubau eignen würden, sollte das Bodengutachten entsprechend ergänzt werden. Die Kosten hierfür wurden uns mit ca. 5.000 € brutto genannt.



Rot umkreist – die zusätzliche Untersuchungsfläche

Zu 2: Ausschreibung der Planungsleistungen

Über die Planungsleistungen ((Dienstleistungen: Architektur- und Konstruktionsbüros) für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses am Standort Mühlstraße / Ecke Schachtweg

Ausschreibung erfolgt über die ZVS (Zentrale Vergabestelle beim Rheingau-Taunus-Kreis).

Ausschreibungsart: Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach § 17 VgV
Eine stufenweise Vergabe soll vorgesehen werden.

Für die Kosten der Kostengruppe 300 (Die Kostengruppe 300 (KG 300) nach [DIN 276](#) umfasst alle Bauleistungen und Lieferungen für das **Bauwerk – ohne Technik- die anrechenbaren Kosten werden auf 2.500.000 Euro netto – und für sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen**, wie die **Baugrube**, die **Gründung** und die **Außenwände einschl. der Wasserhaltung**) anrechenbare Kosten von **800.000 Euro netto** anzusetzen.

Zu 3: Änderung Flächennutzungsplan

Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist dem Vorhaben anzupassen. Die im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche, die q7-Fläche (Sukzessionsfläche– eine Fläche die nicht von Menschen genutzt wird) sowie der Fläche des Laborgebäudes sind entsprechend anzupassen.



Darstellung aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan 1997

Hier ist als erster Verfahrensschritt der Einleitungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

zu 4: Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus“

Hier ist als erster Verfahrensschritt die Aufstellung des Bebauungsplans zur Schaffung des Baurechts für den Neubau unter Einbeziehung der Fläche des Laborgebäudes und der Sukzessionsfläche erforderlich.

Nikolaos Stavridis, Bürgermeister