



Gemeinde Walluf

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-10/2023 1. Ergänzung

Fachbereich	Zentrale Dienste und Finanzen
Sachbearbeiter	Jürgen Roth
Datum	23.02.2023

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf	06.03.2023
Haupt - und Finanzausschuss	14.03.2023
Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt	14.03.2023
Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf	23.03.2023

Gemeinschaftliches Feuerwehrgerätehaus hier: Festlegung des neuen Standortes

Anlage(n):

1. Anlage 0 Übersichtskarte Grundstücke
2. Anlage 1 Revisionsbericht Gerätehaus Niederwalluf
3. Anlage 2 Revisionsbericht Gerätehaus Oberwalluf
4. Anlage 3 Gutachten Mühlstraße 40+42
5. Anlage 4 Machbarkeitsstudie
6. Anlage 5 Vogelperspektive
7. Anlage 6 Walluf FW_Ansicht_1
8. Anlage 7 Walluf FW_Ansicht_4
9. Anlage 8 Walluf FW_EG

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel vorhanden	Nein
Art der Ausgabe (ÜPL/APL/Deckungskreis)	
Sachkonto	Kostenstelle

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der aufgezeigten Sachverhalte wird der Standort **Mühlstraße 47 / 49 / Schachtweg** (Gemarkung NW, Flur 26, Flurstück 46/1) als neuer Standort für einen Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses favorisiert.

Der Gemeindevorstand wird gebeten, alle weiteren Schritte in die Wege zu leiten und in den Ausschüssen BPU/HFA jeweils über den aktuellen Stand zu berichten.

Sachverhalt:

Historie:

In der Arbeitssitzung der Gemeindevertretung am 13.08.2020 wurde eine Konzeptentwicklung über die Errichtung eines Gebäudekomplexes, bestehend aus Rathaus, Feuerwehrstützpunkt, Kindertagesstätte, Mehrzweckhalle und Bauhof vorgestellt.

Für die Umsetzung dieses Bauvorhabens wird eine Gesamtfläche von rd. 20.000 qm benötigt. Dieser Flächenbedarf kann nur im Gewerbegebiet (Kress-Boden II) oder im Bereich Martinsthaler Straße / Rosenhof zur Verfügung gestellt werden. Letzteres scheidet aufgrund aktueller Beschlüsse der Gemeindevertretung aus.

In dieser Arbeitssitzung wurde festgelegt, dass für die Suche nach einem neuen gemeinsamen Standort für die beiden Wallufer Feuerwehren eine Projektgruppe gebildet werden soll. Weitere Mitglieder der Projektgruppe sollten der Gemeindebrandinspektor sowie Vertreter der beiden Wehren sein. Diese Projektgruppe soll noch in der letzten Legislaturperiode die Arbeit aufnehmen.

Die Bildung der Arbeitsgruppe verzögerte sich bzw. wurde immer wieder verschoben, da sich die Möglichkeit des Ankaufs der Flächen ehemals CWB abzeichnete und hier ein neuer Standort ins Auge gefasst wurde. Der Ankauf der Flächen ist zum 01.03.2022 erfolgt, die Überführung der erworbenen Gesamtfläche auf die Gemeinde Walluf ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

Aus der o.g. Konzeptentwicklung wurde der **Neubau des Kindergartens** bereits herausgelöst, der Neubau soll im Bereich Nord-West (B-Plan Rosenhof) erfolgen.

Der Bau einer **Mehrzweckhalle** drängt sich derzeit nicht auf, da die Aula der Walluftalschule grundlegend saniert und renoviert wurde und auch zur Nutzung für Wallufer Vereine geöffnet wurde.

Die künftige Ausrichtung der **Verwaltung und des Baubetriebshofs** wurde bereits umfassend in der Vorlage 71/2022 vorgestellt, diskutiert u. beraten. Eine Entscheidung wurde bis zur Findung eines neuen Standortes für das neue Feuerwehrgerätehaus zurückgestellt.

Für den Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses ergeben sich zusammengefasst folgende Anforderungen (Grundlage o. g. Konzeptentwicklung):

Der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses muss neben den baurechtlichen Vorgaben noch weiteren rechtlichen Grundlagen entsprechen. Hier sind insbesondere die Unfallverhütungsvorschrift Feuerwehr, die DIN 14092 und die Brandschutzförderrichtlinie des Landes Hessen zu nennen.

Darüber hinaus gibt es funktionale Zwänge, denen ein Feuerwehrgerätehaus unterliegt. Dazu zählen neben der ebenerdigen Erreichbarkeit der einsatzrelevanten Räume (Fahrzeughallen, Umkleieräume samt Duschen und WC-Anlagen, Lager und Werkstatt/ Waschküche) auch die sog. Schwarz-Weiß-Trennung (im Einsatz verschmutzte Kleidung und Gegenstände dürfen nicht in saubere Räume gelangen) etc. Unterrichts- und Büroräume können hingegen auch im 1. OG angeordnet werden.

Ferner muss je Sitzplatz in einem Einsatzfahrzeug auch ein PKW-Stellplatz auf dem Gerätehausgrundstück vorgehalten werden.

Die Grundfläche für das Gebäude wurde mit 1.150 qm und der Bedarf an Außenfläche mit 3.000 qm ermittelt. Das genaue Raumprogramm ist in einer späteren Vorlage gesondert zu betrachten.

Mögliche Standorte:

Die Verwaltung hat auf Grundlage der Mindestgröße des Grundstückes einmal zusammengestellt, welche Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, hier zum Tragen kommen könnten:

1. Mühlestraße 42
2. Mühlestraße 47 / 49 / Schacht (Laborgebäude Schacht) (Hangbebauung)
3. Oberwallufer Schlag Parkplatz Venator (Hangbebauung)
4. Gewerbegebiet (Kress-Boden II)
5. Martinthaler Straße / Im Sand / Rosenbereich

Anbei die einzelnen Gedankengänge und Ausführungen zu den Grundstücken. Aufgrund der letzten Revisionsberichte (als Anlage beigefügt) zu den beiden Feuerwehrrätehäusern Ober- und Niederwalluf wird hiermit die **Dringlichkeit** nochmals nachdrücklich in den Vordergrund gestellt.

Für eine zeitnahe, erfolgreiche Umsetzung des Projektes sind politische Beschlüsse und Vorgaben **nun zwingend erforderlich**. Dies auch im Blick auf Bezuschussungsmöglichkeiten und deren Antragsstellung für den dringend benötigten Neubau.

Neben der im Revisionsbericht festgestellten baulichen Mängel der beiden Feuerwehrrätehäuser ist festzuhalten, dass die beiden Bestandsgebäude zur Aufnahme von zukünftig zu beschaffenden, normgerechten Löschfahrzeugen ungeeignet sind. Dies insbesondere auch wegen der zu niedrigen Deckenhöhe.

Die verwaltungsseitige Bewertung der Standorte:

1. Mühlestraße 40 /42 (Standort Verwaltung, Baubetriebshof und Feuerwehr + Kirchner Mühle)

Die bauliche Prüfung des Standortes ist durch das Büro König bereits erfolgt. Das Prüfungsergebnis ist in der Anlage beigefügt. Lediglich zwei der drei Komplexe können am Standort Mühlestraße 40 realisiert werden. Sofern der Standort Mühlestraße 40 favorisiert werden würde, müssen die vorhandenen Gebäude „Rathaus“, „Feuerwehrrätehaus mit Bauamt“, „Gebäude und Freiflächen des Baubetriebshofs“ sowie der Gebäudekomplex „Mühlestraße 42“ niedergelegt werden. Der hintere Bereich zur Wallufbach ist nicht bebaubar, Stichwort „Frischluftschneise“.

Für den Verbleib der Verwaltung mit Baubetriebshof am Standort Mühlestraße spricht die bereits bestehende Infrastruktur der Fläche und die in der Vergangenheit bereits erfolgten Investitionen. Die energetische Ertüchtigung der bestehenden Gebäudesubstanz ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht die kostengünstigste Lösung.

Der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mitten im Wohngebiet ist nicht zeitgemäß und führt bedingt durch die Lärmbelastungen zum Unmut der umliegenden Eigentümer. Gegen den Standort spricht auch die hohe finanzielle Belastung für ein neues Verwaltungsgebäude und die Niederlegung des Gebäudes Mühlstraße 42.

2. Mühlstraße 47 / 49 / Schacht (Laborgebäude Schacht Hangbebauung)

Die Fläche wurde im Jahre 2022 von Rockwood Specialities GmbH erworben und ist bis zum 2031 an die Fa. Venator Pigments GmbH & Co. KG vermietet. Das Gesamtgrundstück hat eine Größe von 12.0000 qm, von der vermieteten Fläche werden nur die beiden bestehenden Gebäude mit einem Teil des Gartens genutzt.

Die dort erforderliche Hangbebauung führt zu Mehraufwendungen. Von der Mühlstraße aus könnte die Zufahrt der Einsatzkräfte in eine mit dem Neubau verbundene Tiefgarage erfolgen, die Feuerwehrfahrzeuge könnten über den Schachtweg / Beckerweg ausrücken. Die notwendige Bergfahrt der schweren Feuerwehrfahrzeuge könnte mit dieser Lösung abgefangen werden.

Besonderer Hinweis zum Bürogebäude Mühlstraße 118: Fehlende Stellplätze!

3. Oberwallufer Schlag Parkplatz (Hangbebauung)

Die Fläche wurde im Jahre 2022 von Rockwood Specialities GmbH erworben und ist bis zum 2031 an die Fa. Venator Pigments GmbH & Co. KG vermietet. Das Gesamtgrundstück hat eine Größe von 5.093 qm. Auf dem Grundstück befindet sich eine Werkshalle und auch der Parkplatz für die Mitarbeiter der Fa. Venator Pigments GmbH & Co. KG.

Aufgrund der Örtlichkeit und der benötigten Fläche für einen Feuerwehrstandort müssten für den Bau des Gerätehauses erhebliche Erdarbeiten am Hang durchgeführt werden.

Bei Inanspruchnahme durch die Gemeinde würde der Betrieb sehr eingeschränkt, nötige Flächen zur logistischen Abwicklung des Geschäftsbetriebes würden nicht mehr zur Verfügung stehen.

Auch hier führt die notwendige Hangbebauung zu Mehraufwendungen. Bei Einsätzen müssen je nach Fahrtstrecke die schweren Feuerwehrfahrzeuge ggfs. die steile Schacht befahren.

4. Gewerbegebiet (Kress-Boden II)

Die Flächen im Gewerbegebiet Kress-Boden II wurden im Jahre 2020 erworben. Im Rahmen des Ausbaues von Kress-Boden I ist auch bereits die Vorauserschließung vorhanden. Eine vorgezogene Inanspruchnahme der Fläche würde zu Nachzahlungsverpflichtungen im siebenstelligen Bereich führen. Aus Kostensicht nicht zu empfehlen!

Auch die lange Anfahrtstrecke (mitten durch das Gewerbegebiet) bei Einsätzen, spricht gegen einen Standort in diesem Bereich.

5. Martinsthaler Straße / Im Sand / Rosenhof

Zusammenhängende Flächen in der genannten Größenordnung würden sich noch in diesem Bereich ergeben. Durch die Bindung der gemeindlichen Grundstücke für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses stehen die dann für eine wohnbauliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung.

Hier ist durch bereits erfolgte Beschlüsse ein städtebaulicher Wettbewerb für eine Wohnbebauung mit Neubau einer Kindertagesstätte auszuschreiben.

Fazit:

Weitere zusammenhängende Flächen, auf denen eine Bebauung möglich ist, bieten sich nicht an. Abschließend bleibt verwaltungsseitig festzustellen, dass der Standort

Mühlstraße 47 / 49 / Schacht (Laborgebäude Schacht)

offensichtlich die beste Lösung ist und daher auch aus den aufgezeigten Gründen favorisiert wird.

Nikolaos Stavridis, Bürgermeister