

## Vorlage für die Stadtverordnetenversammlung

<i>Sitzung am:</i>		<i>Sitzungsnr.:</i>		<i>TOP</i>	
<i>Amt:</i>	Bauamt	<i>Aktenzeichen:</i> <i>Schriftstk.Nr.:</i>	130.00 9554	<i>Datum:</i>	21.05.2008

<i>Sichtvermerke</i>										
<i>Ersteller</i>		<i>Finanz- abt.:</i>		<i>Jugend- pflege.:</i>		<i>Frauen- beauftr.</i>		<i>BGM</i>		

Vorlage: genehmigt ( ) nicht genehmigt ( ) zurückgestellt ( )

weitergeleitet an: STVV ( ) HFA ( ) BPSU ( )

siehe Zusatzbeschluss lt. Protokoll Nr. \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

### **Beschlussfassung zur Planung und Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in der Stadtmitte in Verbindung mit der Zusammenlegung von 3 Einsatzabteilungen**

#### **a) Sach- oder Rechtslage**

Der Inhalt der folgenden Ausführungen war bereits Thema der Stadtverordnetenversammlung am 03.07.07. Hier wurde zunächst nur der Beschluss gefasst, den Zuschussantrag an das Land Hessen zu stellen. Nach Stellung und Prüfung des Zuschussantrages erhielt man diesen zurück, da für 2008 im Landkreis Giessen der Bau des Feuerwehrgerätehauses in Langöns Vorrang hatte.

Ohnehin konnte die Finanzierung für 2008 nicht gesichert werden. Ein Antrag auf Mittel aus dem Hessischen Investitionsfonds wurde abschlägig beschieden.

---

#### **Ausführungen aus der Vorlage vom 03.07.07:**

„Bereits im November 2001 wurde durch den damaligen Wehrführerausschuss, insbesondere aufgrund der hohen Investitionskosten für künftige technische Ausstattungen, der anstehenden Gebäudesanierungen bzw. vom Prüfdienst geforderten Umbauten sowie der demographischen Entwicklung an einer Gesamtkonzeption für die Feuerwehren der Stadt Staufenberg gearbeitet.

Ziel war die langfristige Sicherstellung einer Einsatzbereitschaft Tag und Nacht mit einer zeitgemäßen angepassten technischen Ausrüstung in einem zentralen Standort für Mainzlar, Daubringen und Staufenberg. Insgesamt sollte eine Kostenminimierung im Bereich der technischen Ausstattung sowie in der Gebäudebewirtschaftung erreicht werden. Für den Standort Treis entschied man aus taktischen Belangen heraus die Erweiterung des Gerätehauses zur Beseitigung gravierender Mängel und den Erhalt als separate Stadtteil Feuerwehr.

Mit weiteren Beschlüssen und Empfehlungen des Wehrführerausschusses (Klausurtagung 2004) wurden die Planungen der Neuorganisation der Feuerwehren aus Staufenberg weiter entwickelt und fanden schließlich im Bedarfs- und Entwicklungsplan der Feuerwehren ihre Berücksichtigung - einstimmig beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 25. Oktober 2005 -.

Mit dem Umbau des Feuerwehrgerätehauses in Treis und der Anschaffung eines LF-10/6 noch in 2007 konnte die Umsetzung des Bedarfs- und Entwicklungsplanes bei der künftigen Ausstattung und den baulichen Maßnahmen bereits begonnen werden.

Nur mit der geplanten Schaffung eines gemeinsamen Standortes für die 3 Ortsteilwehren können die Ziele des Bedarfs- und Entwicklungsplanes in den nächsten Jahren als Gesamtkonzept realisiert werden.

Nachdem die Standortwahl für ein neues Gerätehaus als auch ein Zusammenschluss der Feuerwehren nach Bedenken einiger Feuerwehrmitglieder im Dezember 2006 nochmals zu heftigen Diskussionen führte, wurde mit der Stellungnahme des Wehrführerausschusses, Protokoll vom 12.03.2007, und dem Magistratsbeschluss vom 19. Dezember 2006 eine klare Richtung zur Fortführung der Umsetzung des Bedarfs- und Entwicklungsplanes aufgezeigt und in gleicher Sitzung die Fa. Kplan AG mit der Projektentwicklung, Wirtschaftlichkeits- und Plausibilitätsprüfung zum Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses in Stadtmitte beauftragt. Die Ergebnisse der Planung und Kostenermittlung bzw. die Finanzierungsmöglichkeiten werden durch die Fa. Kplan in der Sitzung vorgestellt. Die Raumplanung wurde durch die Architektin, Frau Mattedi, in enger Zusammenarbeit mit den Stadtbrandinspektoren Stich und Klier erstellt.

Eine grobe Kostenschätzung ist als Anlage der Vorlage beigefügt.

Hier stellt sich die Diskussion, inwieweit der Musikzug im neuen Gerätehaus – Kosten in Höhe von 382.000,00 € für dessen Räumlichkeiten - mit untergebracht und das Anwesen Hachborner Straße 6 zum Verkauf angeboten wird. Die Vertreter des Musikzuges befürworten grundsätzlich die neuen Räumlichkeiten. Problem wird die Veräußerung der alten Schule sein. Aufgrund des Schulbetriebes und der vorhandenen Grundstückszuschnitte sowie der Nutzung der städtischen Flächen als Spiel- und Schulhofgelände wird die Schaffung neuer Zuwegungen und Abgrenzungen zur Zeit schlecht lösbar sein.

Andererseits könnten der Verkaufserlös (ca. 150.000,-- bis 170.000,-- €) für den Neubau verwendet werden, ebenso entfielen künftig Unterhaltungsmaßnahmen.

Die Verwendung der frei werdenden Feuerwehrhäuser wird wie folgt vorgeschlagen

#### Daubringen

Verkauf des Anwesens, möglicher Verkaufserlös ca. 80.000,-- bis 100.000,-- €

#### Staufenberg

Übergabe an Vereine und zusätzliche Vermietung der Gerätehalle.

#### Mainzlar

Nutzung durch Bauhof, Verein und DRK.“

#### **Ende der Ausführungen**

---

Aufgrund der komplexen Sachlage sollte für die weitere Beschlussfassung ein Zahlenvergleich zu möglichen Alternativen i.V. mit den künftigen Unterhaltungskosten für Alt und Neu erstellt werden. Darüber hinaus muss die Thematik im Umgang mit den Räumlichkeiten des Musikzuges abschließend betrachtet werden.

#### **Thematik Musikzug:**

Mehrkosten bei Unterbringung im Neubau:	382.000,- €
Abzüglich Verkaufserlös Hachbornerstr.6 :	160.000,- €
Abzgl. Wegfall der Sanierungskosten (in 10 – 20 Jahren) :	104.000,- €
Energieeinsparung in 10 Jahren :	10.000,- €
	-----

**effektive Mehrkosten :** **108.000,- €**

**Problem: kurzfristiger Verkauf des Gebäudes Hachborner Str. 6**

### Alternativen zur Kostenminimierung bei Neubau eines gemeinsamen Gerätehauses:

Der Kostenvoranschlag für einen kompletten Neubau mit 6 Fahrzeugboxen, inklusive aller erforderlichen Ausbildungs – und Sozialräume sowie mit Räumlichkeiten für den Musikzug stellt sich wie folgt dar:

	Neubau mit 6 Fahrzeugboxen u. Musikzug
Baukosten:	2.620.380,- €
Zuschuss :	- 494.000,- €
	-----
<b>Eigenanteil der Stadt :</b>	<b>2.126.380,- €</b>

Alternative A: Kompletter Neubau wie oben beschrieben, jedoch unter Reduzierung der Fahrzeugboxen auf lediglich **3 Stück** unter Verwendung der 3 bestehenden Fahrzeugboxen des gegenüber dem geplanten Neubau stehenden Gerätehauses der Feuerwehr Mainzlar.

	Neubau mit 3 Boxen und Verwendung des Altbestandes von Mainzlar
Baukosten:	2.305.030,- €
Zuschuss :	- 376.400,- €
	-----
<b>Eigenanteil der Stadt :</b>	<b>1.928.630,- €</b>

Alternative A1: Entsprechend der Variante „A“, jedoch ohne Räumlichkeiten für den Musikzug

	Neubau mit 3 Boxen und Verwendung des Altbestandes von Mainzlar <i>ohne Musikzug</i>
Baukosten:	2.305.030,- €
Zuschuss :	- 376.400,- €
Kosten Musikzug:	- 382.000,- €
	-----
<b>Eigenanteil der Stadt:</b>	<b>1.547.030,- €</b>

Alternative B: Aufstockung und Umbau des best. Feuerwehrgerätehauses in Mainzlar zur Nutzung für drei Feuerwehren ohne Musikzug.

Baukosten:	1.435.292,- €
Zuschuss	319.906,- €
	-----
Eigenanteil der Stadt:	1.115.386,- €
Zuschlag für Bauen im Bestand, Statik u. Gründungskosten 25%	278.846,- €
	-----
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>1.394.232,- €</b>

Diese Kostenermittlung steht unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit hinsichtlich des statischen Aufwandes für die Gründung auf dem vorhandenen Bauwerk.  
Bedingt durch diese Vorbehalte ergab sich nach Vornahme einer Ortsbesichtigung durch das Ingenieurbüro Weber und Martin am 21.05.08 anliegende Stellungnahme.

Alternative C: DIN-gerechte Sanierung der bisherigen 3 Feuerwehrgerätehäuser und Beibehaltung dieser Standorte.

Sanierungskosten Gerätehaus Daubringen: ca. 140.000,- Euro als Substanzerhaltung.  
Eine DIN-gerechte Sanierung würde einen Neubau an anderer Stelle erforderlich machen.

Sanierungs- und Erweiterungskosten für den Anbau einer Fahrzeugbox und eines Umkleideraumes am Gerätehaus in Mainzlar: ca. 210.000,- Euro

Sanierungs- und Erweiterungskosten für Abriß und Neubau eines Umkleideraumes sowie Anbau einer Fahrzeugbox am Gerätehaus in Staufenberg: 225.000,-Euro  
**Gesamtsanierungsaufwand : 575.000,-Euro.**

*Mit diesem Betrag würde lediglich Substanzerhaltung betrieben. Für Daubringen könnte keine DIN- gerechte Lösung erreicht werden. Insgesamt widerspricht die Variante „C“ klar der demographischen Entwicklung und den Zielen des Bedarfs- und Entwicklungsplans.*

**Aus wirtschaftlicher Sicht ist gemäß der Ausführungen der Anlage 1 und 2 ein Neubau zur Unterbringung aller 3 Wehren mit dem Musikzug und Verkauf bzw. Abgabe der Altbestände zu befürworten, auch wenn die Kostenersparnis erst in den Folgejahren spürbar wird.**

Die Alternativen zu A. u. B sind auf Grund der geringen Kostendifferenz zum Neubau und dem immer noch teilweise verwendeten Altbestand kritisch zu betrachten. Mit dem Ziel der unbedingten Kostenreduzierung wäre jedoch die Variante „A1“ -Nutzung des Altbestandes des Gerätehauses Mainzlar wie vorhanden und Neubau mit 3 Fahrzeugboxen ohne Räumlichkeiten des Musikzuges mit einem Betrag von ca. 1,5 Mio. denkbar möglich.

Bei grundsätzlicher Weiterführung des Projektes wäre folgender zeitlicher Ablauf denkbar:

August 2008: Abgabe des Wiederholungsantrags auf Mittel aus dem Hessischen Investitionsfonds  
September 2008: Abgabe des Zuschussantrages an den Kreisbrandinspektor Battenfeld mit Weiterleitung an das Ministerium in Wiesbaden  
September 2008  
– Dezember 2008: Detaillierte Bauplanung und Vorbereitung der Vergabe  
2009 – 2010: Reguläre Bauzeit

Ausgehend von der geschilderten Sachlage empfiehlt die Verwaltung eine Beschlussfassung zu folgenden Punkten:

1. Grundsätzlicher Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Bau eines Feuerwehrgerätehauses in Stadtmitte zum Zwecke des Zusammenschlusses der Einsatzabteilungen Daubringen, Mainzlar und Staufenberg.
2. Weitere Beauftragung der fortführenden Architekten- und Ingenieurleistungen
3. Art und Weise der Finanzierung
4. Weitere Verwendung der frei werdenden Gebäude bzw. Feuerwehrgerätehäuser

#### **Stellungnahme der Finanzabteilung**

In Anbetracht der Verkaufsschwierigkeiten des Hettche-Anwesens wird von einer Einnahmekalkulation hinsichtlich eines Verkaufserlöses für das schwierigere Gelände an der Grundschule dringend abgeraten.

Die Maßnahme müsste in den ersten doppischen Haushalt aufgenommen werden.

#### **Stellungnahme der Finanzabteilung zur Leitlinie „Konsolidierung der kommunalen Haushalte und Handhabung der kommunalen Finanzaufsicht über Landkreise, kreisfreie Städte und kreisangehörige Gemeinden“**

Zur Finanzierung des Projektes wird eine Kreditaufnahme erforderlich. Hierzu heißt es in Ziffer 11 der Leitlinie:

„Grundsätzlich ist eine Nettoneuverschuldung in anhaltend defizitären Kommunen nicht zuzulassen. Bei Sanierungsmaßnahmen und Investitionen, die für die Entwicklung der Kommune wichtig sind, kann jedoch eine vorübergehende Nettoneuverschuldung im Einzelfall zugelassen werden. Das gilt

auch für die Komplementärfinanzierung bei Förderprogrammen von EU, Bund oder Land soweit die Notwendigkeit der Investition von der Kommune schlüssig dargestellt wird.“

### **Stellungnahme Jugendhilfe**

### **Stellungnahme Frauenbeauftragte**

### **Beschlussvorschlag für den Ausschuss**

Die Stadtverordnetenversammlung fasst nachstehenden Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

- die funktionelle als auch räumliche Zusammenlegung der Einsatzabteilungen Daubringen, Mainzlar und Staufenberg in der Stadtmitte.
- den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in der Stadtmitte nach den bisher ausgearbeiteten Planungen. Der Zuschussantrag ist bis zum 1. September 2008 über den KBI an das Hessische Ministerium des Innern zuleiten. Die Verwaltung beauftragt die weiteren erforderlichen Architekten – und Ingenieurleistungen.
- nach Durchführung einer Funktionalausschreibung und Vergabe an einen Generalunternehmer die Finanzierung mit abgenommener und schlüsselfertiger Übergabe, zu dem vertraglich vereinbarten Festpreis, vorzunehmen. Die geschätzten Gesamtbaukosten in Höhe von ca. 2.100.000,- Euro sind entsprechend der erforderlichen Verfahrensschritte für weitere Planungsleistungen, Vergabe und Bauausführung durch die Verwaltung in den kommenden Haushalt und das Investitionsprogramm einzustellen.
- Die Finanzierung erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung der Kommunalaufsicht.
- der Musikzug wird den drei Einsatzabteilungen räumlich angegliedert / verbleibt in den bisherigen Räumlichkeiten ???
- das bisherige Übungshaus des Musikzuges in der Hachborner Str. 6 ist ebenfalls nach Bezug des Neubaus zu veräußern ???
- das bestehende Feuerwehrgerätehaus in Daubringen, bedingt durch seinen baulichen Zustand, nach Fertigstellung des Neubaus zu veräußern.
- das Feuerwehrgerätehaus in Staufenberg, dem Feuerwehrverein zur Nutzung zu überlassen. Ein Nutzungsvertrag, anlehnend an die Übergabe der Sportler- und Vereinsheime, ist zu erstellen. Die Räumlichkeiten der Gerätehalle werden vermietet.
- das bisherige Feuerwehrgerätehaus in Mainzlar in Teilen durch den Bauhof bzw. den Verein und ggf durch eine DRK- Ortsgruppe vertraglich zu nutzen.