



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Ordnungsverwaltung, Bürgerzentrum,
Zivil- und Bevölkerungsschutz

Vorl.Nr.: V/2023/4043

Datum: 16.05.2023

TOP: _____

Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss	05.06.2023	öffentlich

Tagesordnung

Realisierung eines weiteren Standortes für die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Hennef (Sieg)

Beschlussvorschlag

Der Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss beschließt, einen weiteren Feuerwehrstandort in der gewerblichen Immobilie in der Conrad-Röntgen-Straße in Hennef zu realisieren.

Begründung

Bereits im Brandschutzbedarfsplan 2016 wurde die Notwendigkeit eines Standorts im Bereich des Gewerbegebietes Hossenberg thematisiert. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet Kleinfeldchen fand ein fiktiver Standort mit einer entsprechenden Fläche Berücksichtigung. Der vorgenannte Bebauungsplan wurde bis heute nicht rechtskräftig.

Gemäß § 3 Abs. 3 des Brandschutz-, Hilfeleistungs- und Katastrophenschutzgesetzes NRW (BHKG NRW) liegt die Zuständigkeit für die Aufstellung, Fortschreibung und Umsetzung des Brandschutzbedarfsplanes (unter Beteiligung der Feuerwehr) bei der Gemeinde, vertreten durch den Rat. Im Rahmen der Brandschutzbedarfsplanung wird auf Basis der vorgegebenen Hilfsfrist das Schutzziel und die notwendige Schutzzielerrreichung vom Stadtrat definiert und festgelegt. Die Festlegung des Erreichungsgrades (Schutzzielerrreichung) durch den Rat führt zu einer Selbstbindung der Kommune.

Die Überprüfung der Hilfsfristen hat insbesondere in den Gebieten Allner, Altenbödingen (Sonderbau Hospiz), Bödingen, Dondorf, Geisbach, Greuelsiefen, Lauthausen, Siegbogen, Weldergoven und der Bereich Hennef-Ost einen zu geringen Erreichungsgrad und folglich ein erhöhtes Risiko für die betroffenen Bürgerinnen und Bürger ergeben.

Um die Hilfsfristen der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Hennef bei Einsätzen in den obengenannten Gebieten rund um das Autobahnkreuz A 560/ B8 signifikant zu reduzieren und somit den Vorgaben der Brandschutzbedarfsplanung Rechnung zu tragen, hat der Rat der Stadt Hennef in seiner Sitzung am 08.07.2019 die Ergebnisse der vorliegenden Standortanalyse als zukünftiges Handlungskonzept der Freiwilligen Feuerwehr einstimmig

beschlossen. Als Kompensation der Hilfsfristen wurde im beschlossenen Standortkonzept anhand der Auswertung der Fahrzeit-Isochronen bei Anfahrt mit Signal ein zusätzlicher Feuerwehrstandort im Bereich des vorgenannten Autobahnkreuzes/Gewerbegebiet Hossenberg als notwendig ermittelt.

Als idealer, dauerhafter Standort konnte zunächst das Grundstück der Autobahn GmbH (siehe Anlage) ermittelt und favorisiert werden. Zur Umsetzung eines neuen Standortes auf diesem Grundstück müsste diese Fläche durch die Stadt erworben sowie zunächst ein Planfeststellungsverfahren durchlaufen werden. Hintergrund dafür ist, dass die favorisierte Fläche zwischen Bundesautobahn A 560, Bundesstraße 478, Blankenberger Straße und Eisenbahnstrecke als Ausgleichsfläche für den Autobahnbau herangezogen wurde und planerisch festgesetzt ist. Die ersten Gespräche mit der Grundstückseigentümerin (Autobahn GmbH) haben zwar bereits stattgefunden, über eine Laufzeit des notwendigen Planfeststellungsverfahrens sowie einen positiven Abschluss eines solchen kann aktuell jedoch keine belastbare Aussage getroffen werden. Realistisch betrachtet dürfte daher mit der Verfügbarkeit der Fläche in den nächsten fünf Jahren nicht zu rechnen sein.

Da der Neubau eines nachhaltigen und dauerhaften Feuerwehrstandortes aufgrund des derzeit dort nicht zur Verfügung stehenden Grundstückes und nicht vorhandener finanzieller Mittel in dieser Höhe kurzfristig nicht realisiert werden kann, muss zur Kompensation des mangelnden Erreichungsgrades der Zwischenschritt über eine längerfristige Übergangslösung gegangen werden. Dabei ist von einem Zeitraum von mindestens 10 bis 15 Jahren auszugehen.

Der Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss hat in seiner Sitzung am 13.02.2023 nach dem mündlichen Bericht des Leiters der Feuerwehr zu möglichen Standorten ausdrücklich eine weitere intensive Betrachtung möglicher Flächen beschlossen. Für die Umsetzung eines solchen Standortes als Übergangslösung wurden im Haushaltsplan 2023 bei der GE-0000078 für das Jahr 2023 Planungskosten in Höhe von 25.000 € und Investitionskosten von 1.200.000 € im Finanzplanungsjahr 2024 vorgesehen.

Die in der bereits genannten Ausschusssitzung vom 13.02.2023 vorgestellten Flächen wurden auf Vor- und Nachteile gegenübergestellt. Nach Prüfung der verfügbaren Flächen sind im Weiteren zwei Optionen herausgearbeitet worden, welche vom Grundsatz her beide in Betracht kommen und von den ehrenamtlichen Kräften der Feuerwehr gut erreicht werden können. Die anderen Potentialflächen wurden aus Sicht der Leitung der Feuerwehr nicht weiterverfolgt, da die zur Verfügung stehenden Grünflächen sich zwar mehrheitlich im Eigentum der Stadt Hennef befinden, grundsätzlich jedoch ein bauplanungsrechtliches Verfahren durchlaufen müssten, ähnlich dem Idealgrundstück an der Autobahn. Auch in diesen Fällen ist ein positiver Abschluss und der zeitliche Rahmen nicht definierbar, zumal die Flächen z.T. als Grünzug in einem Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Zur Diskussion steht nun zum einen eine Lösung in Containerbauweise auf dem bestehenden Park-and-Ride-Parkplatz in der Bodenstraße. Der vorhandene P+R Parkplatz würde für die Dauer der Nutzung als Feuerwehrstandort komplett für diese Nutzung vereinnahmt werden müssen. Der potentielle Standort auf dem P+R-Parkplatz Bodenstraße kostet nach vorliegender Kostenschätzung inklusive des Ersatzes der wegfallenden Parkplätze rund 2.895.000,00 €. Nach Prüfung durch den mit der Machbarkeitsstudie beauftragten Architekten können jedoch nicht alle wegfallenden Stellplätze der derzeitigen Stellplatzanlage auf der gegenüberliegenden Fläche entlang der „Selma-Lagerlöf-Straße“ kompensiert werden. Von derzeit 70 Stellplätzen sind dort nur 47 abbildbar. Weitere Stellplätze sind in unmittelbarer Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt nicht darstellbar.

Eine zweite Option stellt der Ankauf einer gewerblichen Immobilie in der Conrad-Röntgen-Straße dar, welche derzeit zum Verkauf steht.

Eine Begehung mit dem mit der Machbarkeitsstudie beauftragten Architekturbüro hat die grundsätzliche Eignung der Immobilie bestätigt. Für die absolut notwendigen Umbaumaßnahmen wurde eine Kostenschätzung erstellt, welche mit 1.220.000,00 € abschließt. Eine spätere Erweiterung ist aus bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht um bis zu zwei Stellplätze möglich, zwar zunächst nicht zwingend notwendig, jedoch wünschenswert, da auch der Lagerbedarf der Feuerwehr durch bereits angeschaffte Ausrüstung zum Zwecke des Bevölkerungs- und Katastrophenschutzes in den letzten Monaten (z.B. Energiemangellage) erheblich zugenommen hat. Die Erweiterungskosten werden in der Kostenschätzung mit ca. 300.000 € pro Stellplatz beziffert. Eine Entscheidung darüber kann im Rahmen der Haushaltsberatungen erfolgen.

In jedem Fall sind zuzüglich zu den kalkulierten Umbaukosten noch die Ankaufkosten für die bestehende gewerbliche Immobilie zu berücksichtigen. Diese werden separat im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung ausgewiesen.

Bei der hier dargestellten Ausbauvariante sind die Vorgaben der Arbeitsstättenrichtlinie sowie die Anforderungen der Unfallkasse im notwendigen Rahmen erfüllt.

Im Ergebnis der Kostenschätzungen für beide Maßnahmen ergibt sich folgende Kostengegenüberstellung der Standorte:

Conrad-Röntgen-Straße, nur notwendige Umbaumaßnahmen, ohne Erweiterung:

Umbaukosten:	1.220.000,00 €
Kaufpreis:	nicht-öffentlicher Teil

Bodenstraße P+R-Parkplatz, Containerbauweise:

Baukosten:	2.620.000,00 €
Ersatz der Parkplätze:	275.000,00 €
Gesamt:	2.895.000,00 €

Der mögliche Standort P+R-Parkplatz Bodenstraße ist von den reinen Herstellungskosten her nach der vorliegenden Kostenschätzung geringfügig günstiger als die Ausbaualternative an der Conrad-Röntgen-Straße. Die Bauweise als Containerlösung/Sandwichplattenkonstruktion ist in der zeitlichen Nutzung jedoch begrenzt, nach spätestens 15 Jahren ist eine Weiterverwendung kaum möglich. Dies führt dazu, dass die Lösung innerhalb dieses Zeitraumes abgeschrieben werden muss, was in den Folgejahren zu erheblichen Belastungen des konsumtiven Haushaltes führen würde. Nach Ablauf der Nutzung als Feuerwehrstandort müsste die Anlage zudem noch kostenintensiv entsorgt werden. Die Kosten hierfür können zum jetzigen Zeitpunkt nur abgeschätzt werden, da die Preisentwicklung und die späteren Entsorgungswege bzw. -möglichkeiten heute nicht planbar sind. Ein dauerhafter Gegenwert (analog eines Gebäudes) kann hier daher nicht angenommen werden.

Zudem liegt der Standort mitten im Wohngebiet Siegbogen, was vor dem Hintergrund der notwendigen Geräuschentwicklung insbesondere bei Einsätzen nachteiliger zu bewerten ist als eine Realisierung in der Conrad-Röntgen-Straße. Dabei ist allerdings zu beachten, dass gemäß regelmäßiger Rechtsprechung die durch den Betrieb von Feuerwehrgerätehäusern und Rettungswachen entstehenden Immissionen in aller Regel sozial verträglich sind.

Bei der Kompensation der wegfallenden Parkflächen müssten darüber hinaus weitere Grünflächen versiegelt werden. Wie bereits angemerkt können jedoch nicht alle heute vorhandenen Stellplätze, die durch den Bau und den Betrieb des Feuerwehrgerätehauses temporär wegfallen, durch Errichtung der im Bebauungsplan Hennef (Sieg) 01.50- Im Siegbogen Süd- bereits vorgesehenen Stellplatzanlage entlang der „Selma-Lagerlöf-Straße“

kompensiert werden. In der Folge würde demnach temporär Parkraum verloren gehen. Zudem müsste im Weiteren geprüft werden, ob Fördermittel anteilig zurückzuzahlen wären, mit denen der Parkplatz an der Bodenstraße hergestellt wurde.

Der Ankauf der gewerblichen Immobilie in der Conrad-Röntgen-Straße und der notwendige Ausbau ist (ohne Erweiterungsbau) geringfügig teurer als eine Lösung in Containerbauweise. Aufgrund der hochwertigen Bauweise und der damit verbundenen langen Nutzbarkeit des Gebäudes existiert jedoch ein konkreter Gegenwert, welcher auch nach der Nutzung als Feuerwehrstandort erhalten bleibt. Das Grundstück und das Gebäude stünden der Stadt Hennef im Anschluss an die nun geplante Nutzung weiter für künftige Bedarfe zur Verfügung oder könnten zum künftigen Marktwert veräußert werden. Der Standort ist demnach als nachhaltiger und zukunftsorientierter zu bewerten.

Die Lage des Standortes ist im Hinblick auf die an- und abrückenden Kräfte sowie der Distanz zur Wohnbebauung deutlich besser zu bewerten als die Lage des P+R-Parkplatzes. Auch das Image/Erscheinungsbild einer Löscheinheit in diesem Bestandsgebäude ist unabhängig von der Standortfrage wesentlich ansprechender als eine Lösung in Containerbauweise.

Im Ergebnis wird vor dem Hintergrund einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Standortentwicklung der Ankauf und Ausbau des Objektes Conrad-Röntgen-Straße favorisiert.

Mit der Ausbildung eines weiteren Standortes für die Freiwillige Feuerwehr Hennef erfolgt die Beantwortung der letzten größeren Fragestellungen aus dem Brandschutzbedarfsplan 2016 und ein großer Schritt in Richtung Ausnahme gemäß § 10 BHKG NRW von der Verpflichtung zum Betrieb einer ständig besetzten, hauptamtlichen Feuerwache. Im Rahmen der Brandschutzbedarfsprüfung wird die Ausnahme gemäß § 10 BHKG zukünftig im Regelfall alle fünf Jahre überprüft werden und mit der Genehmigung der Brandschutzbedarfsplanung immer wieder aufs Neue erteilt. Die stetige Qualitätsanpassung und Weiterentwicklung der örtlichen Feuerwehr soll damit im Fokus nicht nur der Feuerwehr selbst, sondern auch beim Rat der Stadt verankert werden, der sich wie vorab bereits beschrieben, für die Brandschutzbedarfsplanung an sich verantwortlich zeichnet.

Zur Umsetzung der Variante an der Conrad-Röntgen-Straße sind mit dem Haushalt für 2024 die notwendigen Mittel für Ankauf und Umbau bereitzustellen. Die derzeit aufgrund der ersten Kostenschätzung in der Finanzplanung enthaltenden Mittel sind entsprechend aufzustocken, andernfalls können Ankauf und Umbau im kommenden Jahr nicht erfolgen. Die Verwaltung wird die Mittel in den Haushaltsplanentwurf aufnehmen.

Die im Ältestenrat angesprochene „Investoren-Variante“, die Immobilie durch einen Investor herstellen zu lassen und anschließend zu mieten, wird von der Verwaltung nicht empfohlen. Derzeit steht kein entsprechender Investor zur Verfügung und müsste erst gefunden werden. Im Vergleich zum Neubau einer Immobilie (s. z.B. Räume des Stadtordnungsdienstes), erscheint die Zwischenebene eines an Gewinn interessierten Investors bei Ankauf und Umbau einer Bestandsimmobilie als nicht zielführend bzw. wirtschaftlich für die Stadt. Die Kämmerei weist zudem darauf hin, dass es sich bei den Mietkosten um über die Dauer der Nutzung im Haushalt darzustellende konsumtive Ausgaben handelt, ohne dass Gebäude und Grundstück ins Vermögen der Stadt Hennef übergehen.

Die Kostenschätzung wurde im Ältestenrat durch den Architekten vorgestellt. Sollte eine erneute Vorstellung durch den Architekten im Ausschuss gewünscht sein, ist dies vereinbarungsgemäß durch die Fraktionen im Vorfeld beim Bürgermeister zu melden.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Keine Auswirkungen | <input checked="" type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme |
| | Sachkosten: 1.220.000,00 € (zzgl. Ankaufkosten) |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten | Personalkosten: € |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig | Höhe des Zuschusses €
% |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | HAR: € |
| Haushaltsstelle: | Lfd. Mittel: € |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger | Betrag: € |
| Ausgaben erforderlich | |
| <input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich | Betrag: € |
| <input type="checkbox"/> Einsparungen | Betrag € |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgeeinnahmen | Art: |
| | Höhe: € |
| <input type="checkbox"/> Bemerkungen | |

Ausreichende Haushaltsmittel können bei der GE-0000078 erst nach Beratung, Beschlussfassung und Genehmigung des Haushaltsplanes 2024 einschließlich mittelfristiger Finanzplanung und bei Einhaltung der Haushaltssicherungsvorgaben frühestens Anfang 2024 zur Verfügung stehen.

Hennef (Sieg), den 23.05.2023

Mario Dahm
Bürgermeister