



Beschlussvorlage

Nummer 2016/0070/stv
Eschborn, 22.11.2016
Aktenzeichen: 5.6/6230-0100/as-pi

Beratungsfolge	Termin	Status
Bau- und Umweltausschuss	30.11.2016	öffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	01.12.2016	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	08.12.2016	öffentlich beschließend

Neubau des Notfallzentrums Beschluss über den Vorentwurf

Die Stadtverordnetenversammlung möge wie folgt beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Fortführung der Planung und Bauausführung des Notfallzentrums gemäß der vorgelegten Vorentwurfsplanung.

In diesem Zusammenhang nimmt die Stadtverordnetenversammlung jedoch ausdrücklich zur Kenntnis, dass die in der Anlage dargestellten vorläufigen Baukosten, Kostengruppe 200-700, lediglich auf Angaben zu einer detaillierten Kostenschätzung basieren und die sich final ergebenden Baukosten erst im Zuge der endgültigen Entwurfsplanung und Kostenberechnung ermitteln lassen werden.

Begründung:

Der Bau eines Notfallzentrums für die Freiwillige Feuerwehr und den Rettungsdienst, derzeit ASB, sowie Katastrophenschutz (ASB) und für verschiedene weitere Einrichtungen, z. B. gewerbliche Tätigkeiten wie Hausnotruf und Menuservice und Jugend- und Breitenausbildung (ASB), ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten im Bestand erforderlich. Hauptgründe für den Neubau sind der mangelnde Platzbedarf und die alte Bausubstanz. Eine entsprechende Vergrößerung zum Erreichen der erforderlichen Flächen, bspw. durch Arbeitssicherheit, Arbeitsstättenrichtlinie und Unfallverhütung vorgegeben, lässt sich auf dem bestehenden Grundstück nicht ermöglichen.

In der 28. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung in der Wahlperiode 2006/2011 am 02.09.2010 hat die Stadtverordnetenversammlung deshalb über die Behandlung der Vorlagen-Nr. 2010/0428/stv und 2010/0428stv-a als zukünftigen Standort für das Notfallzentrum einen an der Oberurseler Landstraße und der Landstraße L3006 gelegenen Bereich bestimmt.

Der Magistrat hat in seinen Sitzungen am 01.09.2015 sowie am 27.10.2015 die Durchführung eines VOF-Verfahrens mit Konzeptstudie zur Ermittlung eines Generalplaners beschlossen.

Darüber hinaus entschied der Magistrat in seiner Sitzung am 26.04.2016 einen Generalplaner für den Neubau des Notfallzentrums zu beauftragen.

In Folge dessen begann die Planung für das Notfallzentrum im Juni 2016. Grundlage für die Konzeptstudie des VOF-Verfahrens war die vom Büro Latrovalis & Meyer aufgestellt Machbarkeitsstudie und das zugehörige Raumprogramm, welches aber vor Start des VOF-Verfahrens nochmals den aktuellen Anforderungen angepasst wurde.

Folgende Planungsschritte kamen bisher zur Ausführung:

- Ermittlung des Flächenbedarfs anhand von Gesprächen mit den späteren Nutzern und Mietern, Feuerwehr, Arbeiter-Samariter-Bund und Main-Taunus-Kreis
- Erarbeitung von Einsparpotenzialen, z. B. durch Flächenreduzierungen anhand der geführten Gespräche und Ausarbeitung einer ersten Layoutvariante auf Basis der Konzeptstudie unter Berücksichtigung der Flächeneinsparungen als Vorentwurf
- Planungsrunden zur Konkretisierung des Vorentwurfs – Entwicklung der Entwurfsplanung
- Eingrenzung der technischen Gebäudeausstattung
- Festlegung (vorläufig) des Ausbaustandards und des Standards der Außenanlage
- Finalisierung des vorläufigen Entwurfs

Allgemein:

Insgesamt ist im bisherigen Verlauf der Planung darauf geachtet worden, ein funktionales Gebäude zu erstellen. Die Verortung der Räume und Funktionsbereiche wurde weitestgehend mit den Mitarbeitern der Feuerwehr und dem Main-Taunus-Kreis, Bereich Rettungswache, abgestimmt. In mehrfachen Gesprächen zwischen Planer und späterem Nutzer hat man insbesondere im Bereich der Feuerwache und der Rettungswache darauf geachtet, einen Grundriss zu erstellen, der sich den Arbeitsabläufen und Notwendigkeiten, z. B. im Alarmfall, der Nutzer anpasst und einen nahezu reibungslosen Arbeitsablauf garantieren soll.

Feuerwache:

In der Feuerwache wurden z. B. die im Alarmfall wichtigen Funktionsbereiche im Erdgeschoss angeordnet. Im Zwischengeschoss befinden sich hauptsächlich die Büroflächen, Trainingseinrichtungen und Nebenräume sowie Lagerflächen. Im Staffelgeschoss sind die Räumlichkeiten zu finden, die hauptsächlich durch die ehrenamtlichen Mitarbeiter genutzt werden, wie z. B. Räume für die Jugend- und Kinderfeuerwehr, Schulungsräume, Aufenthaltsräume und ein Planübungsraum.

Bei der Planung des Gebäudes und Gestaltung der Flächen wurde die mögliche Entwicklung der Feuerwehr in den nächsten 20-30 Jahren berücksichtigt. Dementsprechend wurden im vorliegenden Grundriss Flächen geschaffen, die eine mögliche Vergrößerung abdecken, aber nicht zu einem unwirtschaftlichen Entwurf führen. Um für eventuelle unplanmäßige Erweiterungen im Bereich der Feuerwehr in Zukunft flexibel zu bleiben, wird das Gebäude weiterhin so ausgebildet, dass eine spätere Erweiterung des Staffelgeschosses möglich ist.

Ebenso wichtig war bei der Ausarbeitung der Grundrisse die Einhaltung der geltenden Richtlinien und Normen.

Vor Start der Planungsphase wurde ein Förderantrag gemäß der Förderrichtlinien des Landes Hessen zur Förderung des Brandschutzes beim Land Hessen eingereicht. Vom Land Hessen wurden Fördermittel von bis zu 400.000 € bewilligt. Die Förderung bezieht sich auf folgende Räume:

- 12 Stellplätze
- 1 Schulungsraum
- 1 Lehrmittelraum
- 1 Teeküche
- Verwaltung
- Raum für die Jugendfeuerwehr
- Umkleiden
- Lagerflächen (teilweise)
- 2 Werkstätten
- Sanitäranlagen
- Schlauchwerkstatt (baulich)
- Lage + Funktionsraum

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass der Umfang der vorgelegten Planung von dem Umfang der Flächen, die nach den Förderrichtlinien gefördert wurden, z. B. durch die vorhandenen Anzahl an Fahrzeugen und dem damit verbundenen Bedarf an Stellplätzen, erheblich abweicht.

Katastrophenschutz:

Gemäß den Vorgaben aus der Machbarkeitsstudie soll der Katastrophenschutz Bestandteil des Notfallzentrums werden. Bei der Planung der insgesamt zweitgrößten Nutzungseinheit des Notfallzentrums, Bereich Katastrophenschutz, wurde darauf geachtet, die Flächen in Abstimmung mit den verantwortlichen Personen des Ortsvereins des Arbeiter-Samariter-Bundes auf ein funktionierendes Minimum zu reduzieren.

Auf Nachfrage beim Main-Taunus-Kreis ob eine Förderung bzw. ein Zuschuss zu den Baukosten für den Bereich Katastrophenschutz durch Bund, Land oder Kreis möglich ist, wurde mitgeteilt, dass keine Möglichkeiten bestehen, Zuschüsse zum Bau des Notfallzentrums aus Mitteln des Katastrophenschutzes, welcher Ebene auch immer zu erhalten.

Der Bund und das Land gelten Unterbringungskosten für bundes- oder landeseigene Fahrzeuge mittels einer Unterbringungs pauschale ab.

Diese wird an den Träger der Einheit gezahlt.

Je nach Fahrzeug beträgt diese zwischen ca. 500 und 1400 €/a/Fahrzeug. Hiermit ist auch die sog. Materialerhaltungsstufe 1 (Instandhaltung der Fahrzeuge) abgegolten.

Derzeit stehen beim ASB Eschborn drei landeseigene Fahrzeuge des Typs KTW-B.

Die übrigen Fahrzeuge sind organisationseigen. Hieraus wird nach STAN (Stärke und Ausrüstungsnachweisung) die jeweilige Katastrophenschutz einheit aufgefüllt, da weder Bund noch Land eine 100%-Ausstattung zur Verfügung stellen. Lt. STAN ist dies Aufgabe der Hilfsorganisationen.

Rettungswache:

Die Rettungswache, welche durch den Main-Taunus-Kreis angemietet wird, ist im Zuge der Planungsgespräche mit dem Main-Taunus-Kreis auf die vom Main-Taunus-Kreis ermittelten und durch geltende Richtlinien geforderten Flächen reduziert worden. Hierbei wurde auch

darauf geachtet, dass das Raumprogramm so gestaltet wird, dass die Flächenmiete durch die Kostenträger übernommen wird.

Dies wurde auf Nachfrage durch den Main-Taunus-Kreis bestätigt.

Die geforderten Abweichung zu dem Erlass des HSMI von 2011 (Neubau von Rettungswachen), 3. Fahrzeughalle (für das Ersatzfahrzeug) sowie Ausbildungsraum (Lehrrettungswache), wurde im Rahmen von Neubauten mit den Kostenträgern abgestimmt.

Mietflächen:

Auch die weiterhin geplanten Mietflächen für die gewerbliche Tätigkeit der Sozialen Dienste des ASB im Gebäudekomplex, wurden im Zuge der Planung optimiert und reduziert. Die Flächen sind so gestaltet, dass - auch wenn die zurzeit vorgesehene Nutzung durch den Arbeiter-Samariter-Bund, z. B. Hausnotruf, Menuservice, Jugendarbeit und Breitenausbildung, nicht erfolgt - diese anderweitig vermietet werden könnten. Es wurde darauf geachtet, dass keine zweckgebundene Nutzung vorliegt. Die Mietverhandlungen mit dem Arbeiter-Samariter-Bund sind noch nicht abgeschlossen.

Gemäß der aktuellen Planung beträgt die Mietfläche für die gewerbliche Nutzung bei ca. 300 m², aufgeteilt in Büro-, Lager- und Verkehrsflächen. Als Grundlage zur Verhandlung liegen folgende Kennwerte für Flächenmietpreise der Stadt Eschborn:

Gewerbemiete für Altbausubstanz (z.B. Taunussparkasse) 7,50 € pro m² Bürofläche und 3,00 € pro m² für Lagerfläche.

Die ortsübliche Gewerbemiete für Neubauten liegt bei 13,00 € - 15,00 € pro m² Bürofläche.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen auf dem 16.446,95 m² großen Grundstück wurden so geplant, dass die GRZ eingehalten wird. Dabei wurde darauf geachtet die maximal mögliche Anzahl an Parkplätzen zu erreichen. Bei der Gestaltung der Außenanlage und der Parkplätze kommt es selbstredend zu einer Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Stadt Eschborn.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Zum derzeitigen Planungsstand werden alle Parameter des zu Grunde zu legenden Bebauungsplans Nr. 243 Notfallzentrum eingehalten.

Folgende Vorgaben aus dem Bebauungsplan sind einzuhalten:

- GFZ 0,8 (Geschossflächenzahl)
- GRZ 0,4 / 0,8 (Grundflächenzahl, setzt sich aus allen befestigten / Überbauten Flächen zusammen)

Werte aus der aktuellen Planung:

- GFZ 0,61
- GRZ 0,8

Die Berechnungen und weitere Hinweise zur GFZ und GRZ sind in den Anlagen dargestellt.

Ebenso wurde im Zuge der Planung darauf geachtet, dass die baufreie Zone im Bereich der Landestraße, ein 15 m breiter Streifen, eingehalten wird. Auch wurde berücksichtigt, dass es auf die Landesstraße L3006 nur eine Ausfahrt, als Notfallausfahrt, geben wird und die Vorgaben zur Gestaltung, z. B. Ausführung mit Lichtsignalanlage eingehalten werden.

Flächenentwicklung:

In allen Bereichen sind im Vergleich zur Machbarkeitsstudie und zur Konzeptstudie Reduzierungen der Flächen erreicht worden.

Insgesamt liegt ein erhöhter Wert an Verkehrsflächen vor. Das begründet sich im dreieckigen Grundrisszuschnitts des Grundstücks und der sich daraus ergebenden Form des Gebäudes. Es wurde aber darauf geachtet, trotz der ungünstigen Form das Verhältnis der Verkehrsflächen zur Nutzfläche wirtschaftlich zu halten.

Nachfolgend eine kurze Übersicht der Flächen der geplanten Nutzungsbereiche im Vergleich Flächen im Bestand und Neuplanung. Die Flächen im Bestand stammen aus der Machbarkeitsstudie und sind nicht vollständig erfasst worden. Teilweise werden Räume mehrfach genutzt. Ebenso sind in der Aufstellung die Flächen des ehemaligen Bauhofs, die zurzeit durch die Feuerwehr genutzt werden, nicht in der Aufstellung der Bestandsflächen erfasst.

Feuerwehr:

<u>Raumtyp</u>	<u>Bestand</u>	<u>Planung</u>
Fahrzeugstellplätze	350 m ²	1.643 m ²
Büro	80 m ²	484 m ²
Werkstatt	263 m ²	691 m ²
Lager	207 m ²	623 m ²
Schulungsräume	58 m ²	298 m ²
Sozialräume / Umkleiden*	45 m ²	416 m ²
Sanitärräume	10 m ²	216 m ²
Technikräume	45 m ²	403 m ²
Verkehrsflächen	42 m ²	1.130 m ²
Sonstige Räume	32 m ²	396 m ²

*Umkleiden sind im Bereich der Feuerwehr nicht vorhanden. Zurzeit stehen die Spinde in der Fahrzeughalle.

Rettungswache:

<u>Raumtyp</u>	<u>Bestand</u>	<u>Planung</u>
Fahrzeugstellplätze	50 m ²	150 m ²
Büro	--	28 m ²
Werkstatt	--	--
Lager	--	23 m ²
Schulungsräume	--	22 m ²
Sozialräume / Umkleiden	72 m ²	87 m ²
Sanitärräume	12 m ²	30 m ²
Technikräume	--	7 m ²
Verkehrsflächen	30 m ²	52 m ²
Sonstige Räume	--	6 m ²

Die Flächenmehrungen für die Bauteile Feuerwehr und Rettungswache beruhen hauptsächlich auf der Gestaltung der Flächen nach den aktuell gültigen Richtlinien und Normen wie z. B. Arbeitssicherheit, Arbeitsstättenrichtlinie und Unfallverhütung. Insbesondere im Bereich Feuerwehrgerätehaus besteht dringender Handlungsbedarf, unter anderem für die Schaffung von Umkleide- und Sanitärbereichen und Stellflächen für die Einsatzfahrzeuge, die den Normen entsprechen. Gemäß aktueller TÜV-Berichte ist das Gebäude in Teilbereichen nicht mehr betriebssicher.

Katastrophenschutz:

<u>Raumtyp</u>	<u>Bestand</u>	<u>Planung</u>
Fahrzeugstellplätze	--	631 m ²
Büro	--	35 m ²
Werkstatt	--	95 m ²
Lager	--	150 m ²
Schulungsräume	--	--
Sozialräume / Umkleiden	24 m ²	125 m ²
Sanitärräume	12 m ²	37 m ²
Technikräume	--	--
Verkehrsflächen	--	43 m ²
Sonstige Räume	--	25 m ²

Der Bereich Katastrophenschutz war bisher dezentral angeordnet. Daher sind in der Flächenaufstellung nur gemeinsam genutzte Flächen am Standort Unterortstraße erfasst.

Nach einer Stellungnahme des ASB zu den Flächenmehrungen wurde darauf hingewiesen, dass Fahrzeuge des Katastrophenschutzes 365 Tage im Jahr im freien stehen. Dies hat erhebliche Fahrzeugschäden zur Folge, wie z. B. Rost, Undichtigkeiten, aber auch der Einfluss der Außentemperatur auf die Brauchbarkeit des medizinischen Materials. Außerdem können die Fahrzeuge nicht wie vorgesehen an der entsprechenden Stromladung stehen, so dass sie im Einsatzfall nicht zur Verfügung stehen können. Daher sind weitere Stellplätze in Garagen dringend notwendig.

Eine Aufstockung der Büroräume in diesem Bereich ist nach Auffassung des ASB ebenfalls geboten, da die Helferausbildungen bis zur Leitungsfunktionen des Katastrophenschutzes am Standort vorgenommen werden. Hier müsse entsprechend Vorarbeit und Planung geleistet werden, die die nötigen Räume für die Aus- und Fortbildung der Helfer, aber auch der Verwaltung der Helfer voraussetzt.

ASB – Bereich Breitenausbildung:

<u>Raumtyp</u>	<u>Bestand</u>	<u>Planung</u>
Fahrzeugstellplätze	--	--
Büro	--	15 m ²
Werkstatt	--	10 m ²
Lager	--	96 m ²
Schulungsräume	--	70 m ²
Sozialräume / Umkleiden	--	125 m ²
Sanitärräume	--	--
Technikräume	--	--
Verkehrsflächen	--	42 m ²
Sonstige Räume	--	--

ASB – Bereich Jugend:

<u>Raumtyp</u>	<u>Bestand</u>	<u>Planung</u>
Fahrzeugstellplätze	--	--
Büro	16 m ²	20 m ²
Werkstatt	--	--
Lager	--	15 m ²

Schulungsräume	--	45 m ²
Sozialräume / Umkleiden	--	20 m ²
Sanitärräume	5 m ²	48 m ²
Technikräume	--	--
Verkehrsflächen	--	42 m ²
Sonstige Räume	--	5 m ²

ASB – Bereich Soziale Dienste:

<u>Raumtyp</u>	<u>Bestand</u>	<u>Planung</u>
Fahrzeugstellplätze	--	--
Büro	16 m ²	106 m ²
Werkstatt	--	--
Lager	32 m ²	21 m ²
Schulungsräume	--	--
Sozialräume / Umkleiden	40 m ²	68 m ²
Sanitärräume	--	20 m ²
Technikräume	--	--
Verkehrsflächen	--	42 m ²
Sonstige Räume	--	12 m ²

Zu den Flächenmehrungen für den Bereich der Sozialen Dienste hat der ASB darauf aufmerksam gemacht, dass die Arbeiter-Samariter-Jugend (ASJ) Räumlichkeiten benötigt, in denen Kinder verschiedenster Altersstufen betreut werden können. Dieses rein ehrenamtliche Engagement bedarf ebenfalls eines strukturierten Vorgehens, welches sich nur durch eine, wie derzeit auch, alleinige Nutzung von Räumlichkeiten darstellen lässt. Eine gemeinsame Nutzung des Jugendraumes und des Ausbildungsraumes ist nicht möglich.

Der Ausbildungsraum der Breitenausbildung unterliegt den Vorgaben der BG zur Ausbildung. Hierbei sind die entsprechenden Vorgaben der räumlichen Maße und Raumausstattung zu berücksichtigen. Da in der ASJ Kinder unterschiedlichster Altersgruppen betreut werden, so muss hier die Einrichtung entsprechend gestaltet sein.

Im Bereich der gewerblichen Tätigkeit der Sozialen Dienste sollen die Leistungen, wie in den anderen Bereichen ebenfalls, für die Bevölkerung zentral an einem Ort angeboten werden. In diesem Bereich ist eine Zusammenlegung der Räumlichkeiten der Messerschmidtstrasse, sowie der Unterortstrasse angedacht. Hieraus ergibt sich automatisch ein erhöhter Raumbedarf.

Die notwendigen Flächen sind nach Auffassung des ASB bereits aus verschiedensten Blickwinkeln in die Planungen eingegangen, wobei Nutzbarkeiten und mögliche Synergien entsprechend durchdacht, diskutiert, abgewogen und im Ergebnis erfasst worden sind.

Kostenentwicklung:

Im Zuge der aktuellen Planung konnten die im bisherigen Planungsverlauf, Machbarkeitsstudie, genannten Bausummen aus Kostenschätzungen unterschritten werden. Grundsätzlich ist es vorgesehen, im weiteren Planungsverlauf weitergehende Kosteneinsparpotenziale zu erarbeiten.

Die auszahlenden Gelder stehen unter Produkt 02.126.01, Maßnahme 0041, als Ermächtigungen aus Vorjahren sowie in der Finanz- und Investitionsplanung zum Haushaltsplan 2017 für die Jahre 2018 und 2019 zur Verfügung.

In der Anlage sind sowohl die Entwurfspläne, eine Kostenschätzung und ein Raumprogramm, unterschieden nach Feuerwehr, Rettungswache und Flächen des ASB (Soziale Dienste und Katastrophenschutz) enthalten.

gez.: Geiger
Bürgermeister

Anlagen