

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.32/079/2023



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtkämmerer Sascha Spahic	Amt für Gebäudemanagement

Sachbearbeiter/in: Margarete Koenen

Neubau Feuerwehrhof - Projektstart

Anlagen:

Anlage 1 - Schreiben der Feuerwehr vom 21.12.2022

Anlage 2 - Lageplan Eilgutstraße

Anlage 3 - Stellungnahme Planungsamt vom 28.02.2023

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	21.03.2023	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Hauptausschuss	28.03.2023	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	31.03.2023	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, das Projekt weiterzuverfolgen.
2. Zur Klärung des Raumprogramms und der möglichen Situierung auf dem Grundstück wird die Verwaltung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie erstellen zu lassen.
3. Für die Finanzierung der Machbarkeitsstudie werden Mittel in Höhe von 50.000 € im Rahmen des Nachtragshaushalt 2023 eingeplant.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		50.000 € für die Machbarkeitsstudie	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?		Nein, Veranschlagung im NachtragsHH 2023 vorgesehen.	
Folgekosten?		Bauunterhalt, Pflege	

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungs-Optionen?	
	Ja, positiv*	X	Ja*
X	Ja, negativ*		Nein*
	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Der Feuerwehrhof der Freiwilligen Feuerwehr Schwabach wurde 1966 fertiggestellt. Trotz Anbauten und Erweiterungen entspricht er in Bezug auf Größe und technischer Ausstattungen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Am derzeitigen Standort bestehen zudem keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr. Um die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr Schwabach langfristig sicherzustellen, ist ein Neubau an einem Alternativstandort notwendig.

II. Sachvortrag

Die Stadt Schwabach hat fünf selbstständige Feuerwehren. Die Stützpunktwehr Schwabach in der Friedrich-Ebert-Str. 20 ist die Größte dieser fünf Wehren. Die Feuerwehr Schwabach besteht aus vier Löschzügen. Zwei im Stadtkern, einen im Stadtteil Limbach und einen im Stadtteil Unterreichenbach. Die Feuerwehr Schwabach hat derzeit ca. 220 aktive Feuerwehrdienstleistende.

Daneben gibt es vier weitere selbstständige Feuerwehren: FFW Schwabach-Dietersdorf, FFW Schwabach-Penzendorf und FFW Schwabach-Schaftnach, FFW Schwabach-Wolkersdorf, die gemeinsam ebenfalls über ca. 140 aktive Feuerwehrdienstleistende verfügen.

Der Feuerwehrhof in der Friedrich-Ebert-Straße wurde am 22.10.1966 in Betrieb genommen. Dort sind Fahrzeughallen, Werkstätten, die Schlauchreinigungsanlage, Übungs- und Schulungseinrichtungen, die Einsatzleitzentrale, aber auch Gemeinschaftsräume und Wohnungen für Feuerwehrdienstleistende untergebracht. In der Stützpunktwehr werden zudem Aufgaben für alle Schwabacher Wehren zentral durchgeführt. So verfügt die Wehr u.a. über Werkstätten für die Bereiche Kfz/Lkw, Gefahrgut, LuK/Funk sowie Atemschutz mit einer Atemschutzübungsstrecke. Zudem befindet sich unterirdisch eine Schlauchwaschanlage mit Schlauchturm auf dem Gelände. Die Tätigkeiten in den Werkstätten werden zentral für alle Wehren durchgeführt.

Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahren wiederholt erweitert und an neue technische Anforderungen angepasst. So wurde in den 90er Jahren ein Werkstattgebäude errichtet. In den vergangenen Jahren wurden die Fahrzeughallen ertüchtigt. Auch wurden im Hauptgebäude die Sanitäranlagen sowie die Leitungssysteme erneuert. Aufgrund des wachsenden Aufgabengebiets, insb. auch hinsichtlich des Katastrophenschutzes und den dadurch benötigten räumlichen Kapazitäten werden an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet weitere Gebäude genutzt, um die neuen Herausforderungen bewältigen zu können. So erfolgt die Lagerung der Einsatzmittel des Katastrophenschutzes dezentral an nur temporär verfügbaren Orten. Ebenso nutzt die Führungsgruppe Katastrophenschutz (FüGK) derzeit Räume der Stadtwerke Schwabach, da kein eigener, fest installierter Stabsraum zur Verfügung steht.

Bereits heute entspricht das bestehende Gebäude nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Stützpunktfeuerwehr. Sowohl die Feuerwehrtechnik, als auch die Anforderungen an technische Ausstattung, Schulungsmöglichkeiten, Lagerkapazitäten, Werkstätten, aber auch an Mannschafts- und Trainingsräume oder Räume für Führungsgruppen (ÖEL und FüGK) haben sich in den vergangenen fast sechzig Jahren stark verändert. Dies nicht zuletzt auch aufgrund des Wachstums der Stadt Schwabach. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung in den kommenden Jahren fortsetzen wird. Da der Feuerwehrhof bereits heute den Anforderungen einer modernen Stützpunktwehr nicht mehr gerecht wird, ist es notwendig, einen entsprechenden Neubau zu errichten, der mittelfristig bezogen werden kann. Auch wäre die Schaffung zusätzlichen Wohnraums für Feuerwehrdienstleistende sinnvoll, um die Funktionsfähigkeit der Schwabacher Feuerwehr als Freiwillige Feuerwehr auch mittelfristig erhalten zu können.

Mit Schreiben vom 22.12.2022 (Anlage 1) weist der Kommandant der Schwabacher Freiwilligen Feuerwehr, Herr Holger Heller, auf die Notwendigkeit eines Neubaus hin und skizziert in Form einer Ideensammlung die Vorstellungen zum Raumprogramm und wünschenswerten Zusatzfunktionen.

Als möglicher Standort wird in diesem Zusammenhang das städtische Grundstück an der Eilgutstraße vorgeschlagen.

1. Feuerwehrhof

Raumprogramm

Als Kriterien für die bauliche Dimension des Feuerwehrgerätehauses können insbesondere die Platzbedarfe von Fahrzeugen, Büro-/ Schulungsräumen sowie Werkstätten aller Art herangezogen werden. Zum jetzigen Stand besteht ein Stellplatzbedarf für 14 LKW, zwei PKW, vier Anhänger (z.T. LKW-Größe) sowie zwei Boote auf entsprechenden Trailern. Beim Bau sollte ein zusätzliches Platzangebot für zukünftige Fahrzeuge, Wechsellader und Großanhänger berücksichtigt werden, um bei Fahrzeugüberlassungen von Bund und Land nicht aufgrund fehlenden Platzes ablehnen zu müssen.

Die Büroflächen sind entsprechend ebenso über den aktuellen Stand von sechs hauptamtlichen Mitarbeitern im Sachgebiet hinaus zu planen, da zukünftig auch ein ansteigender Personalansatz wahrscheinlich ist. Die ehrenamtlichen Fachbereiche verfügen oftmals über keine oder nur ungeeignete Büroflächen (Kellerräume), eigene Büroräume für den Kommandanten, dessen Stellvertreter und den Feuerwehrverein sind ebenfalls erforderlich. Weitere Platzbedarfe ergeben sich durch die Erforderlichkeit von Schulungs- und Sozialräumen für Feuerwehr und Katastrophenschutz sowie deren Stabsräume für Einsatzlagen.

Planerisch zu berücksichtigen sind weiter die Bedarfe für die Atemschutzwerkstatt und Übungsstrecke, Schlauchwaschanlage mit Schlauchturm, die Funkwerkstatt, Gefahrgut, Kleiderkammer, Wäscherei und insb. der Kfz-Werkstatt, jeweils mit entsprechend dimensionierten Lagermöglichkeiten für Werkzeug und Material. Weiterer Lagerbedarf ergibt sich aus den Einsatzmitteln von Feuerwehr und Katastrophenschutz, wobei alleine die Hochregale einen Lagerbedarf von über 150 Europaletten und 40 handgeführten Rollwägen umfassen. (Anlage 2).

Da es für Bauprojekte im Feuerwehrbereich kein einheitlich vorgegebenes Raumprogramm gibt und die Situierung auf dem Grundstück, Erschließung Um- und Zufahrten entscheidend für die Planung des Feuerwehrstützpunktes und die Nutzung des restlichen Grundstücks sind, empfiehlt sich die Phase 0 von einem Planungsbüro mit Erfahrung im Feuerwehrbau begleiten zu lassen.

Umfang der baulichen Maßnahme

Um den Umfang des Projektes abschätzen zu können, wurden zwei umgesetzte Beispiele mit vergleichbarem Anforderungsprofilnäher betrachtet.

Zum Vergleich: die bestehende Feuerwache Schwabach hat eine Bruttogeschossfläche von 4.800 m² und einen Bruttoraumvolumen von 14.473 m³. Die Grundstücksgröße beträgt 6172 m².

Neubau der Freiwilligen Feuerwehr Biberach an der Riß

Einwohner	34.000
Gemeindegebiet	72,15 km ²
Baufertigstellung	2018
Bruttogeschossfläche	6.693 m ²
Bruttorauminhalt	34.036 m ³
Grundstücksgröße	14.335 m ²

Anzahl der Stellplätze	23
Aktive Feuerwehrangehörige	120
Abgerechnete Baukosten 2018	18,4 Mio €
Baukostensteigerung in 5 Jahren 50 Prozent	rd. 27,6 Mio €

Neue Feuerwache Fürth

Berufsfeuerwehr	
Baufertigstellung	2021
Bruttogeschossfläche	9.039 m ²
Bruttorauminhalt	44.594 m ³
Anzahl der Stellplätze	33
Dienstkräfte	max. 120
Abgerechnete Baukosten 2021	30,5 Mio. €
Baukostensteigerung in 5 Jahren 30 Prozent	rd.40 Mio €

Der Korridor der zu erwartenden Gesamtkosten wird derzeit, Stand 3/2023, voraussichtlich zwischen 25 und 45 Mio. Gesamtkosten liegen. Zu der Kostenentwicklung bis zur Umsetzung lässt sich seriös derzeit keine Aussage machen.

2. Standort

Bei dem Standort Eilgutstraße handelt es sich aufgrund seiner Lage um ein strategisch sehr günstig gelegenes Grundstück. Bei der Standortwahl des Feuerwehrhofs ist insbesondere die Lage im Stadtgebiet entscheidend, da gesetzlich normierte Hilfsfristen eingehalten werden müssen. Zum einen muss der Feuerwehrhof für die Feuerwehrdienstleistenden gut erreichbar sein, zum anderen müssen die Einsatzkräfte schnellstmöglich zu den jeweiligen Einsatzstellen gelangen. So hätte die Errichtung eines Feuerwehrhofs an einem dezentralen Ort u.U. zur Folge, dass weitere Gerätehäuser gebaut werden müssten, um die Hilfsfristen im gesamten Stadtgebiet einhalten zu können.

Alternativstandorte im Stadtgebiet sind aufgrund der strategischen Lage sowie des benötigten Platzbedarfs nicht ersichtlich. Die Vorschläge zu Alternativstandorten in der Stellungnahme Amt 41 (Anlage 3) sind hinsichtlich der Grundstücksflächen und der Hilfsfristen zu prüfen.

Eilgutstraße

Die im Lageplan (Anlage 3) rot gekennzeichnete städtische Fläche an der Anger-/Eilgutstraße setzt sich aus verschiedenen Flurstücken zusammen und hat eine Größe von insgesamt rund 30.500 m².

Sie besitzt einen dreiecksförmigen Zuschnitt und wird im Osten vom Gelände der Bahn begrenzt. Der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über die Angerstraße im Nordwesten. Derzeit wird die Fläche größtenteils als Parkplatz für das Parkbad und den Bahnhof, für die Busse der Tagestouristen und zweimal jährlich zu den Kirchweihen auch für die Wohnmobile der Schausteller genutzt.

Weiterhin befinden sich dort die städtische Skateranlage und Lagerflächen (für das Baubetriebsamt und zur Anmietung für Baustellen im Stadtgebiet).

Die Fläche wird bei Bedarf als Veranstaltungsort und als Container- und Zeltplatz für die Flüchtlingsunterbringung genutzt.

Für die von der DB Services Immobilien GmbH erworbenen Grundstücke im östlichen

Flächenbereich besteht noch bis 27.09.2027 eine Nachzahlungsverpflichtung, wenn eine höherwertigere bauliche Nutzung als die einer Gemeinbedarfsfläche (Festplatz) erfolgt.

Bei Überplanung der Fläche ist, gerade auch im Hinblick auf eine sinnvolle Zukunft der nicht für einen neuen Feuerwehrhof benötigten Restflächen, ein Gesamterschließungs- und Nutzungskonzept zu entwickeln.

3. Zeitschiene

Als Grundlage für eine überschlägige Terminalschiene wird als Planungsziel die Bezugsfertigkeit des neuen Feuerwehrhofes im Jahr 2033 angenommen. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass ein Planungswettbewerb oder ein VgV Verfahren mit Lösungsvorschlägen durchgeführt wird, was der Komplexität und der städtebaulichen Bedeutung der Baumaßnahme durchaus angemessen ist.

3/2023	Projektstart
2023 – 2024	Standortwahl Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzung Erarbeitung und Abstimmung des Anforderungskatalogs Vorbereitung eines Planungswettbewerbs oder eines VgV Verfahrens mit Planungsteil
2025 - 2026	Durchführung eines Planungswettbewerbs oder eines VgV Verfahrens mit Planungsteil Verfahren zur Wahl der Fachplaner (VgV)
2027 - 2029	Planungsphase
2030 - 2032	Bauphase
3/2033	Fertigstellung

4. Förderung

Eine Förderung des neuen Feuerwehrhofs ist über die Feuerwehr-Zuwendungsrichtlinien (FwZR) möglich. Gegenstand der Förderung sind neben der Schaffung von notwendigen Stellplätzen durch den Neubau eines Feuerwehrhauses auch der Neubau eines Schlauchturms, einer Atemschutzwerkstatt sowie einer Atemschutz-Übungsanlage. Zum jetzigen Zeitpunkt (03/2023) kann von einer Förderung in Höhe von 2.234.100 € ausgegangen werden. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Feuerwehnhäuser nach DIN 14092 (Schaffung von Stellplätzen durch Neubau)			
Je notwendigem Stellplatz		Anzahl	Gesamt
• für den 1. und 2. Stellplatz je	60.500 €	2	121.000 €
• für den 3. bis 5. Stellplatz je	74.800 €	3	224.400 €
• für den 6. bis 9. Stellplatz je	91.300 €	4	365.200 €
• ab dem 10. Stellplatz je	104.500 €	13	1.358.500 €
Zwischensumme		22	2.069.100 €

Bau von besonderen Einrichtungen in Feuerwehnhäusern	
Bau eines Vollturms nach DIN 14092-3	66.000 €
Bau einer Atemschutzwerkstatt nach DIN 14092-7	33.000 €
Bau einer Atemschutz-Übungsanlage nach DIN 14093	66.000 €
Zwischensumme	165.000 €
Gesamtsumme	2.234.100 €

Darüber hinaus ist auch die Geräteausstattung von Atemschutzwerkstätten und Atemschutz-

Übungsanlagen förderfähig. Ebenso verhält es sich mit der technischen Ausstattung des Schlauchturms. Die potenzielle Förderhöhe kann in diesem Fall noch nicht beziffert werden, da noch keine konkrete Planung vorliegt. Eine Förderoptimierung für die Gesamtmaßnahme wird zu gegebener Zeit angestrebt, wenn das Projekt weiter fortgeschritten ist.

Alle weiteren Anforderungen der Feuerwehr unterliegen nach derzeitigem Stand keiner Fördermöglichkeit und müssten im Falle einer Umsetzung vollständig aus eigenen Mitteln erwirtschaftet werden.

Generell sind die Förderquoten im Bereich des Feuerwehrwesens als unterdurchschnittlich und keinesfalls auskömmlich zu bewerten. Dies gilt auch für die Machbarkeitsstudie, für die es keine Fördermittel gibt.

III. Kosten

Die notwendigen Mittel in Höhe von 50.000 € werden im Zuge des Nachtragshaushalt 2023 eingeplant und in diesen Rahmen wird auch die Finanzierung gesichert.

IV. Klimaschutz

Grundsätzlich nimmt der Grad der Versiegelung durch eine Neubaumaßnahme zu. Der Neubau wird jedoch energetisch deutlich besser als der Bestand sein. Angestrebt wird eine kompakte, energetisch optimierte Planung und die Nutzung regenerativer Energien. Im Rahmen der Planung werden diese Ziele konkretisiert.