

Stuttgart, 25.05.2020

## **Feuerwache 1 Süd in Stuttgart Mitte Neubau am bestehenden Standort und Neubau einer Interim-Feuerwache 1 am Standort Paulinenbrücke Vorprojektbeschluss**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	29.05.2020
Bezirksbeirat Mitte	Beratung	öffentlich	22.06.2020
Bezirksbeirat Süd	Beratung	öffentlich	23.06.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	07.07.2020
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	08.07.2020
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	17.07.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	23.07.2020

### **Beschlussantrag**

#### 1. Neubau der Feuerwache 1 am bestehenden Standort

1.1. Dem Ersatz der bisherigen Feuerwache 1 Süd, Heusteigstraße 12 in Stuttgart-Mitte durch einen Neubau auf dem jetzigen Grundstück (Anlage 2) sowie der groben Kostenschätzung des Hochbauamtes vom 24.04.2020 (Anlage 4) mit Gesamtkosten in Höhe von 33,56 Mio. EUR wird zugestimmt.

1.2. Ergänzend wird das Hochbauamt beauftragt den Neubau energetisch weiterzuentwickeln mit dem Ziel einen Plusenergiestandard zu erreichen.

1.3. Die für die Realisierung eines Plusenergiestandards notwendigen Mehrkosten sind nicht in den Gesamtkosten von 33,56 Mio. EUR enthalten. Sie werden zum Projektbeschluss dargestellt und sollen aus dem Klimapaket (GRDrs 975/2019) finanziert werden.

1.4. Dem Raumprogramm vom 6. Februar 2020 für den Neubau der Feuerwache 1 Süd (Anlage 3) wird zugestimmt.

1.5. Die Verwaltung wird ermächtigt, einen nicht offenen Realisierungswettbewerb für den Neubau der Feuerwache 1 Süd mit Büro- und Verwaltungsgebäude auszuloben. Zur Unterstützung bei der Durchführung des Wettbewerbs wird ein externes Büro beauftragt.

1.6. Das Hochbauamt wird ermächtigt, Vergabeverfahren zur Ermittlung der Planer durchzuführen.

## 2. Neubau einer Interim-Feuerwache 1 Paulinenbrücke

2.1. Dem Raumprogramm vom 19. November 2019 für den Neubau einer Interim-Feuerwache 1 (Anlage 6) wird zugestimmt.

2.2. Der Planung der Interims-Feuerwache 1 Paulinenbrücke für die temporäre Unterbringung eines Löschzuges während der Bauzeit der neuen Feuerwache 1 auf dem jetzigen Grundstück (Anlage 5) sowie der groben Kostenschätzung des Hochbauamtes vom 24.04.2020 (Anlage 4) mit Gesamtkosten in Höhe von 4,05 Mio. EUR wird zugestimmt.

2.3. Für die Interim-Feuerwache 1 Paulinenbrücke wird das Hochbauamt ermächtigt, die erforderlichen Planer über Vergabeverfahren zu ermitteln und mit der Planung gemäß HOAI bis Leistungsphase 4 zu beauftragen.

### **Begründung**

Im Rahmen des Gesamtberichts zu den Berufsfeuerwehren wurde in der Mitteilungsvorlage GRDRs 817/2017 auch über die Feuerwache 1 Süd berichtet, und die Entwicklung am Standort zur Kenntnis genommen. Neben einer Sanierung des Bestandsgebäudes sollte ein Neubau an gleicher Stelle untersucht werden. Zwischenzeitlich sind die Untersuchungen abgeschlossen, so dass die Entscheidungsgrundlagen vorliegen. Im Ergebnis kommt nur ein Neubau in Betracht.

### Ausgangslage

Die derzeitige Feuerwache 1 Süd befindet sich in Stuttgart – Mitte zwischen der Katharinenstraße und der Heusteigstraße, und besteht aus einer Ansammlung von vielen, sehr unterschiedlichen Gebäuden (Anlage 1). Das Hauptgebäude der Feuerwache 1 Süd an der Heusteigstraße stammt aus dem Jahre 1888 und wurde damals als Feuerwache errichtet. Im Krieg wurde das Gebäude zerstört und 1946 / 1950 wiederaufgebaut. 1954 wurde der Anbau errichtet. Die letzten Sanierungen fanden 1984 bzw. 1996 statt. Alle Gebäudeteile sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Feuerwache 1 Süd besteht aus drei Gebäuden (Anlage 1):

- Hauptgebäude, Heusteigstraße 12
- Nebengebäude, Katharinenstraße 14a
- Nebengebäude, Katharinenstraße 14b

Im Wohn- und Bürogebäude Katharinenstraße 12 wird ein Teil des Erdgeschosses und des Untergeschosses durch die Feuerwehr genutzt.

Ein erstes Gutachten zu den erforderlichen Sanierungsaufwendungen der fünf Feuerwachen der Berufsfeuerwehr durch Nixdorf-Consult vom 19. November 2008 machte deutlich, dass ein Gesamtkonzept zur Neustrukturierung und Instandsetzung erforderlich ist.

Aus diesem Grund wurden in einem zweiten, ergänzenden Gutachten durch Nixdorf-Consult vom 19. August 2009 verschiedene Neustrukturierungsvarianten untersucht. Dabei wurden auch die Möglichkeit einer Aufgabe der Feuerwache 1 und die Zusammenführung der Löschzüge der Feuerwache 1 und 2 geprüft, was jedoch zwischenzeitlich im Zusammenhang mit den Überlegungen zum Feuerwehrbedarfsplan und aktuell durchgeführten einsatztaktischen Untersuchungen verworfen wurde.

### *Bestandssanierung*

Ende 2016 beauftragte das Hochbaumamt den Architekten Knopp mit einer Kostenschätzung für die umfassende Sanierung der Feuerwache 1. Die Planung basierte auf dem früheren Nixdorf Gutachten und umfasste neben der energetischen Sanierung (Fassade, Fenster, Anlagentechnik), der statischen und brandschutztechnischen Ertüchtigung der Decke der Fahrzeughalle auch die Sanierung der Sanitäreinrichtungen und der Küche. Diese Maßnahmen sollten während des laufenden Betriebes der Feuerwache durchgeführt werden, wozu eine Auslagerung der Wachabteilung (Ruheräume) und der Fachabteilungen (Büroarbeitsplätze) notwendig geworden wäre.

Bei der vertiefenden Planung der Sanierung wurde klar, dass auf Grund der Gebäudestruktur des Hauptgebäudes mit allen bisher vorgesehenen Sanierungsvarianten, grundlegende funktionale Mängel – insbesondere der Fahrzeughallen – nicht beseitigt werden können. Die lichten Durchfahrtsbreiten und -höhen der einzelnen Tore unterschreiten das notwendige Maß um ca. 60 – 75 cm. Die Stellplatzgrößen entsprechen mit Unterschreitungen der Breite von bis zu 1 m bei weitem nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben der DIN 14092 „Feuerwehrhäuser“ und den Richtlinien „Sicherheit im Feuerwehrhaus“ der Gemeindeunfallversicherer. Auch die DIN 18040 „Barrierefreies Bauen“ kann in weiten Teilen nicht eingehalten werden. Auf Grund der vielen unterschiedlichen Ebenenniveaus der einzelnen Gebäudeteile können mit dem Einbau eines Aufzuges nur Teilbereiche barrierefrei erschlossen werden.

Des Weiteren ist die aus Gründen der Hygiene notwendige Trennung in unreine Bereiche / reine Bereiche (schwarz-weiß-Trennungen) nicht realisierbar.

Im Ergebnis können funktional notwendige und gesetzlich vorgeschriebene Anforderungen selbst nach einer Sanierung nicht umgesetzt werden. Dies ist für die Feuerwehr keine akzeptable Perspektive. Erschwerend kommt hinzu, dass das Problem der Schallemissionen auch nach Umbau und Sanierung nur mit einer Nutzungsänderung (Büronutzung statt Wohnungen) in dem Gebäude entlang der Katharinenstraße lösbar ist.

### *Neubau auf dem Bestandsgrundstück*

Als möglicher Lösungsansatz wurden in der Folge Erweiterungsneubauten bzw. eine komplette Neubebauung des Grundstücks in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, dem Baurechtsamt und dem Amt für Umweltschutz in verschiedene Varianten untersucht. Dabei zeigte sich, dass auf Grundlage des geltenden

Baurechts (Baustaffel II) eine sinnvolle Lösung, nur in Kooperation mit dem direkten Nachbar (Flst. 563/2, Heusteigstraße 16) erzielt werden kann.

In enger Abstimmung mit dem Nachbarn Siedlungswerk und Diözese Rottenburg-Stuttgart konnte eine für alle Seiten vorteilhafte Lösung gefunden werden (Anlage 2).

Dabei soll dem Nachbar gestattet werden, eine Grenzbebauung entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten. Somit kann der erforderliche Schallschutz zu dieser angrenzenden Wohnbebauung durch die Grundrissorganisation gewährleistet werden. Gleichzeitig kann die Feuerwehr einen Teil des 2. Untergeschosses der Nachbarbebauung für Werkstätten nutzen, das auf Grund der Topographie von der Feuerwehrseite ebenerdig erschlossen ist. Geplant ist, diesen Bereich anzumieten, eine endgültige Klärung (Miete, Erbpacht oder Kauf) muss noch in weiteren Verhandlungen mit dem Siedlungswerk geklärt werden.

Zur Lärminderung zu der an der Katharinenstraße gegenüberliegenden Bebauung ist ein neues Büro- und Verwaltungsgebäude erforderlich. Im weiteren Planungsverlauf wird die Erschließung der Bürobereiche so ausgearbeitet, dass die rückwärtige Feuerwache und das Büro- und Verwaltungsgebäude unabhängig voneinander funktionieren. Eine autarke Erschließung des Vorder- und Rückgebäudes wird sowohl straßenseitig als auch durch die Tiefgarage gewährleistet sein. Das Gebäude wird künftig städtischen Dienststellen zur Verfügung stehen.

Der erforderliche Schallschutz zum Marienheim wird mittels einer Schallschutzwand gewährleistet. Der erforderliche Grenzabstand wird eingehalten. Die auf Seiten des Marienheims verbleibende Grundstücksfläche wird diesem zur Nutzung zur Verfügung gestellt, so dass sich für beide Seiten Vorteile ergeben.

Für die Umsetzung der geplanten Bebauung muss der Verlauf der Grundstücksgrenze zum Siedlungswerk hin angepasst werden (vgl. Anlage 2.7). Dem hat das Siedlungswerk zugestimmt. Zum Marienheim hin, ist im Bereich der abknickenden Grenze eine Baulast (Abstandsbaulast) zugunsten der Stadt erforderlich, um den notwendigen Grenzabstand der Schallschutzwand abbilden zu können. Dem hat die Verwaltung des Marienheims bereits zugestimmt.

### Raumprogramm

Das vorliegende Raumprogramm vom 6. Februar 2020 (Anlage 3) enthält mit insgesamt 3.573 m<sup>2</sup> Raumprogrammfläche die für die derzeitigen Aufgaben der Feuerwache 1 Süd erforderlichen Räume auf Basis der aktuellen Vorschriften und Anforderungen, sowie Räumlichkeiten für eine Verwaltungsnutzung durch die Feuerwehr von 1.499 m<sup>2</sup>. Die Nutzflächen der Feuerwache 1 Süd wie Fahrzeughallen und ergänzende Logistikflächen sind überwiegend ebenerdig zu realisieren.

### Standort

Eine 2018 erneut durchgeführte Bedarfsermittlung der Feuerwehr Stuttgart hat unter einsatztaktischen Gesichtspunkten ergeben, dass der Standort in der Heusteigstraße oder in unmittelbarer Umgebung notwendig ist und nicht aufgegeben werden kann.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass das Grundstück des heutigen Standorts Heusteigstraße 12 – Flurstück 564 mit einer Fläche von ca. 2.725 m<sup>2</sup> für einen erforderlichen Neubau der Feuerwache 1 Süd mit notwendigen Außenbereichen und Fahrwegen ausreicht.

Das Raumprogramm kann mit der Realisierung einer Tiefgarage und der bereits abgestimmten ebenerdigen Nutzung einer Teilfläche von ca. 425 m<sup>2</sup> auf dem Nachbargrundstück – vollumfänglich umgesetzt werden. Das vorliegende Konzept für den Neubau der Feuerwache 1 Süd am jetzigen Standort ist auf Basis des bestehenden Baurechts genehmigungsfähig und wird so auch die Basis für die weitere Bearbeitung im Wettbewerb sein. Für den Betrieb der Wache ist jedoch die abgestimmte Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück Flst. 563/2 Heusteigstr. 16 (Siedlungswerk) auf Grund des damit verbundenen Schallschutzes für die Feuerwache unmittelbar notwendig. Beide Vorhaben müssen daher parallel entwickelt werden. Sowohl das Siedlungswerk als auch das Marienheim haben dem bereits zugestimmt.

### Realisierungswettbewerb

Vorgesehen ist die Durchführung eines VgV-Verfahrens mit einem nicht offenen Realisierungswettbewerb für den Neubau der Feuerwache 1 Süd und dem auf dem Grundstück zu realisierenden Büro- und Verwaltungsgebäude. Ein externes Büro soll den Wettbewerb betreuen.

### Energetisches Konzept

Der Neubau der Feuerwache 1 orientiert sich an der zukünftigen Energierichtlinie und den energetischen Anforderungen der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Umsetzung der Richtlinie in den einzelnen Komponenten erfolgt in der weiteren Planung und in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz.

Wie unter den Beschlusspunkten 1.2. und 1.3. formuliert, kann ergänzend die Erweiterung zum Plusenergiehaus geplant werden. Welche Maßnahmen im Einzelnen zusätzlich möglich sind und umgesetzt werden können, wird im Laufe der Planung weiterverfolgt und mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt und festgelegt. Die Umsetzungsmaßnahmen werden in der Projektbeschlussvorlage dargestellt.

### **Interimsunterbringung**

#### Interim-Feuerwache 1 Paulinenbrücke

Während der Bauphase des Neubaus Feuerwache 1 am Altstandort muss die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr aufrechterhalten werden. Deshalb muss als Kernstück der Feuerwache 1 ein Löschzug mit 12 Einsatzfunktionen im nahen Umfeld der bestehenden Feuerwache temporär in ein Interim ausgelagert werden.

### *Raumprogramm*

Das vorliegende Raumprogramm vom 19. November 2019 (Anlage 6) spiegelt die minimalen Anforderungen wieder, die eine Interimsfeuerwache mit einem Löschzug benötigt. Es war auch Grundlage für die Standortsuche.

## Standort

Nach einem Duzend untersuchter, potentieller Interimsstandorte für den Löschzug, von denen letztlich keiner überzeugen konnte, wurde vom Hochbauamt und der Branddirektion die Fläche unterhalb der Paulinenbrücke im Rahmen einer Machbarkeitsstudie auf ihre Tauglichkeit hin untersucht. Mit dem aus dieser Machbarkeitsuntersuchung erwachsenen Entwurf, können alle Funktionen und Belange der Feuerwehr, welche als Minimum an dem Interimsstandort realisiert werden müssen, erfüllt werden (Anlage 5). Die weiteren Abstimmungen mit dem Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung, dem Baurechtsamt, dem Amt für Umweltschutz und dem Tiefbauamt bestätigten die Realisierbarkeit des Entwurfs für die auf drei Jahre angesetzten Interim-Feuerwache 1 Paulinenbrücke.

## Temporäre Unterbringung der Fachabteilungen

Für die Fachabteilungen 37-2 (Einsatz) und 37-4 (Einsatzvorbereitung) stehen in Stuttgart-Bad Cannstatt entsprechende Ersatzflächen zur Verfügung, wo bereits die Fachabteilung 37-1 (Verwaltung) ab dem 2. Quartal 2020 temporär untergebracht werden sollen (siehe GRDRs 1498/2019 Deckung der für die Sicherstellung des SIMOS-Betriebs notwendigen Raumbedarfe auf der Feuerwache 3). Diese temporär untergebrachten Fachabteilungen sollen final im Neubau der neuen Hauptfeuerwache am Standort Bad Cannstatt mit sämtlichen anderen Fachabteilungen zusammengeführt werden.

Sofern sich aus dem dieses Jahr zu erstellenden Masterplan für die neue Hauptfeuerwache ein realistischer erster Bauabschnitt auf der vorhanden und der neuen 30 m breiten Ankauffläche „SSB“ ergibt, wird eine vorzeitige Erstellung eines Verwaltungsgebäudes für alle Fachabteilungen geprüft und Planungs- und Baumittel für den DHH 2022/2023 angemeldet. Die Interimsflächen stehen bis zur Fertigstellung dieses Verwaltungsgebäudes zur Verfügung, so dass das neue Büro- und Verwaltungsgebäude an der Feuerwache 1 Süd gleich von anderen Verwaltungseinheiten der LHS genutzt werden kann.

## Kosten

Das Hochbaumt hat auf Basis einer groben Kostenannahme Gesamtkosten von 37,61 Mio. EUR ermittelt, die sich wie folgt zusammensetzen:

Neubau der Feuerwache 1 Süd Heusteigstraße 12	16,80 Mio. EUR
Neubau des Verwaltungsgebäudes Katharinenstraße	10,50 Mio. EUR
Tiefgarage	2,80 Mio. EUR
<u>Schallschutzwand</u>	<u>0,30 Mio. EUR</u>
Gesamtkosten Neubau Feuerwache 1 Süd	30,40 Mio. EUR
Prognose	3,16 Mio. EUR
Interims-Feuerwache 1 "Paulinenbrücke"	3,90 Mio. EUR
<u>Prognose</u>	<u>0,15 Mio. EUR</u>
Gesamtprojektkosten	37,61 Mio. EUR

In der groben Kostenannahme sind 2,5% pro Jahr als Prognose für die erwartete Kostensteigerung bis zur mittleren Bauzeit enthalten. Für die Umsetzung Energetischer Anforderungen sind als überschlägiger Ansatz Mehrkosten in Höhe von 10% enthalten.

Nicht enthalten sind Kosten für Baugrund- und Altlastenrisiken, ebenso sind keine Miet- oder Erwerbskosten für die Nutzflächen auf dem Grundstück des Siedlungswerks enthalten, da diese vom Ergebnis der Verhandlungen mit dem Siedlungswerk abhängig sind. Für die notwendige Grundstücksarrondierung sind ebenfalls keine Kosten enthalten.

Die notwendigen Kosten für die Realisierung eines Plusenergiestandards (Beschlusspunkte 1.2. und 1.3.) können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geschätzt werden und sind nicht in den Gesamtkosten von 33,56 Mio. EUR enthalten.

Die Mehrkosten für den Plusenergiestandards werden in der Projektbeschlussvorlage dargestellt und sollen aus dem Klimapaket (GRDRs 975/2019) finanziert werden.

## Termine

### *Neubau Feuerwache 1*

VgV Planer mit Realisierungswettbewerb	2020
Planung	2021
Baubeschluss/Baubeginn	2022
Fertigstellung	2025

### *Interim-Feuerwache 1*

VgV Planer	2020
Planung	2021
Baubeschluss/Baubeginn	2021
Inbetriebnahme	2022

## **Finanzielle Auswirkungen**

Für das Projekt stehen im Amtsbudget des Liegenschaftsamtes aus den Doppelhaushalten 2014/2015 und 2016/2017 noch Restmittel von insgesamt 1,38 Mio. EUR im Teilergebnishaushalt 230, Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung, Kontengruppe 420 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, zur Verfügung, die zum Jahresabschluss 2019 nochmals als Ermächtigungsübertragung angemeldet werden und entsprechend in 2020 zur Verfügung stehen. Im DHH 2020/2021 wurden im Teilfinanzhaushalt 230 beim Projekt 7.233609 – Feuerwache 1, Süd: Neubau, Auszahlungsgruppe 7871 – Hochbaumaßnahmen weitere Planungsmittel in Höhe von 6 Mio. EUR bereitgestellt. Die Finanzierung der Wettbewerbs- und Planungskosten für den Neubau der Feuerwache 1 sowie die Planungs- und Baukosten der Interims-Feuerwache 1 unter der Paulinenbrücke sind sichergestellt. Weitere Planungskosten und die Baukosten für den Neubau der Feuerwache 1 werden zum DHH 2022/2023 angemeldet.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Die Referate SOS und SWU haben die Vorlage mitgezeichnet.

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

197/2019 Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion

94/2020 PULS-Fraktionsgemeinschaft

113/2020 PULS-Fraktionsgemeinschaft

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

197/2019 Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion

94/2020 PULS-Fraktionsgemeinschaft

113/2020 PULS-Fraktionsgemeinschaft

Thomas Fuhrmann  
Bürgermeister

Dirk Thürna  
Bürgermeister

**Anlagen**

- 1 Luftbild Bestandsituation
- 2 Lageplan/Konzeptskizzen Neubebauung
- 3 Raumprogramm Neubau Feuerwache 1 am bestehenden Standort
- 4 Kostenblatt Gesamtprojekt
- 5 Lageplan/Planung Interim-Feuerwache 1 "Paulinenbrücke"
- 6 Raumprogramm Neubau Interim-Feuerwache 1



<Anlagen>