

Stuttgart, 08.07.2011

Neubau der Feuer- und Rettungswache 5 in Stuttgart-Möhringen

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	15.07.2011
Bezirksbeirat Degerloch	Beratung	öffentlich	19.07.2011
Bezirksbeirat Möhringen	Beratung	öffentlich	20.07.2011
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	30.09.2011
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	04.10.2011
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	05.10.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	06.10.2011

Beschlußantrag:

1. Vom Ergebnis der Machbarkeitsstudie der Architekten + Ingenieure Nixdorf Consult vom 23. März 2011 zur Neustrukturierung der Stuttgarter Feuerwachen 1 bis 5 einschließlich der bei den Feuerwachen erforderlichen Sanierungsarbeiten sowie zum Neubau der Feuer- und Rettungswache 5 wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Dem Ersatz der bisherigen Feuer- und Rettungswache 5 in Stuttgart-Degerloch durch einen Neubau sowie dem Ersatz des Katastrophenschutzentrums auf dem bisherigen EnBW-Gelände in der Sigmaringer Straße 125 in Stuttgart-Möhringen wird zugestimmt.
3. Der Erweiterung des Standorts der Feuerwache 3 in Stuttgart-Bad Cannstatt um Teilflächen des angrenzenden Grundstücks Mercedesstraße 31 wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Erwerb der erforderlichen Grundstücke und die notwendigen Änderungen des Planungsrechts vorzubereiten und dem Gemeinderat die hierfür erforderlichen Beschlussanträge vorzulegen.
5. Das Hochbauamt wird ermächtigt, für den Neubau der Feuerwache 5 ein VOF-Verfahren mit einem nachfolgenden beschränkten Realisierungswettbewerb für max. 8 Teilnehmer, die Erfahrung im Bau von Feuerwehren haben, durchzuführen. Zur Unterstützung des

Wettbewerbverfahrens ist ein externes Büro einzuschalten.

Die Kosten für die Betreuung des Realisierungswettbewerbs werden über die bereits als Planungskosten für den Neubau der Feuer- und Rettungswache 5 bereitgestellten Mittel im Haushalt 2010/2011 von 770.000 € abgedeckt.

6. Vom zusätzlichen Personalbedarf von einer auf vier Jahre befristeten Stelle im Amt für Liegenschaften und Wohnen (EG 13) zum 1. Januar 2012 zur Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben für die anstehenden Hochbauprojekte Neubau der Feuerwache 5 und Neubau der Rathausgarage wird Kenntnis genommen. Über die Stellenschaffung wird im Rahmen der Haushaltsplanberatungen zum Doppelhaushalt 2012/2013 entschieden.

Begründung:

Ausgangslage

Das Amt für Liegenschaften und Wohnen hat Ende 2007 im Zuge der Zentralisierung des Immobilienmanagements die Verwaltung der Gebäude der Branddirektion übernommen. Ein erstes Gutachten durch Nixdorf-Consult vom 19. November 2008 zu den erforderlichen Sanierungsaufwendungen der fünf Feuerwachen der Berufsfeuerwehr machte deutlich, dass ein Gesamtkonzept zur Neustrukturierung und Instandsetzung erforderlich ist.

Aus diesem Grund wurden in einem zweiten 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 verworfen wurde. Insgesamt wurden in diesem Gutachten sieben Neustrukturierungsvarianten untersucht.

Für die Feuerwache 5 wird ein Neubau empfohlen, da die bestehenden strukturellen Schwächen der Wache auch mit einer aufwändigen Sanierung nicht behoben werden können. In allen Varianten wurden im Interesse einer höheren Effizienz das Katastrophenschutzzentrum und das Aus- und Fortbildungszentrum in den Neubau der Feuerwache 5 integriert. Heute ist das Katastrophenschutzzentrum auf die Bereiche „Zentrales Einsatzmittellager“ (Feuerwache 2) und „Katastrophenschutzlager“ (Im Vogelsang 30, 30/2) aufgeteilt, das Aus- und Fortbildungszentrum befindet sich derzeit in der Feuerwache 3.

Die Integration des Katastrophenschutzzentrums in den Neubau der Feuerwache 5 wurde seitens der Branddirektion gefordert, da sie zu deutlichen einsatztechnischen und strategischen Verbesserungen führen würde. Das gegenwärtige Katastrophenschutzlager Im Vogelsang 30, 30/2 befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Eine weitere, eingeschränkte Nutzung wäre nur nach einer umfassenden Sanierung möglich. Da die Sanierungskosten höher sind als die Kosten eines vergleichbaren Neubaus, wäre diesem der Vorrang zu geben. Ein Neubau Im Vogelsang 30, 30/2 im benötigten Umfang ist jedoch aufgrund des

bestehenden Planungsrechtes nicht möglich.

Im März 2011 wurde das Gutachten von 2009 nochmals verifiziert, da sich insbesondere in Bezug auf die künftige Unterbringung der Feuerwache 5 weiterer Untersuchungsbedarf ergeben hatte. Das endgültige Gutachten ist in Anlage 5 beigefügt.

Parallel zu den Planungsüberlegungen wurden im Rahmen der Haushaltsplanberatungen für den Doppelhaushalt 2010/2011 bereits Planungskosten in Höhe von 770.000 € für den Neubau der Feuerwache 5 in den Haushalt aufgenommen.

A. Neubauplanung für die Feuer- und Rettungswache 5

1. Varianten:

Im zweiten Gutachten von 2009 wurden folgende Varianten mit einem Erhalt der Feuerwache 1 entwickelt:

Variante A: Neubau der Feuerwache 5 auf dem bestehenden Grundstück
(In der Tränke)

Variante B: Neubau der Feuerwache 5 auf einem anderen Grundstück
(In der Sternhäule)

Folgende Varianten wurden mit einer Aufgabe der Feuerwache 1 und Integration des Löschzuges der Feuerwache 1 in die Feuerwache 2 entwickelt:

Variante C: Integration der Sonderfahrzeuge der Feuerwache 1 und 2 in die Feuerwache 5,
Integration der Zentralwerkstatt Atemschutz und der Abteilungen 2 und 4 in die Feuerwache 5 (große Lösung für eine neue Feuerwache 5).

Variante D: Integration der Sonderfahrzeuge der Feuerwache 1 und 2, der Abteilungen 2 und 4 und der Zentralwerkstatt Atemschutz in die Feuerwache 3 (große Lösung Feuerwache 3), Neubau der Feuerwache 5 auf dem bestehenden Grundstück.

Variante E: Integration der Sonderfahrzeuge der Feuerwache 1 und 2 und der Abteilungen 2 und 4 in die Feuerwache 3, Sanierung der Zentralwerkstatt Atemschutz in der Feuerwache 4, Neubau der Feuerwache 5 auf dem bestehenden Grundstück.

Variante F: Integration der Sonderfahrzeuge der Feuerwache 1 und 2 und der Abteilungen 2 und 4 in die Feuerwache 3, Integration der Zentralwerkstatt Atemschutz in den Neubau der Feuerwache 5 auf dem bestehenden Grundstück.

Variante G: Integration der Sonderfahrzeuge der Feuerwache 1 und 2 und der

Abteilungen 2 und 4 in die Feuerwache 3, Sanierung der Zentralwerkstatt Atemschutz in der Feuerwache 4, Neubau der Feuerwache 5 an einem neuen Standort.

2. Bewertung durch die Branddirektion:

Seitens der Branddirektion wurde im September 2009 die Weiterverfolgung der Varianten B und G empfohlen. Eine abschließende Bewertung wurde auf Basis der Feuerwehrbedarfsplanung durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurde empfohlen, die Feuerwache 1 beizubehalten und nur noch die **Variante B** weiterzuverfolgen. Die Stationierung der beiden Löschzüge in den getrennten Feuerwachen 1 und 2 gewährleisten in der durch eine hohe Risikodichte gekennzeichneten Innenstadt möglichst kurze Eintreffzeiten.

3. Standortuntersuchung für die Feuerwache 5:

Da das Gewann „In der Sternhöhle“ für einen Neubau der Feuerwache 5 aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben nicht in Betracht gezogen werden konnte (regionaler Grünzug), wurden für einen Neubau der Feuerwache 5 weitere Standorte überprüft. Unter anderem sollte nochmals die Option der Realisierung eines Neubaus der Feuerwache 5 auf dem bestehenden Grundstück in der Tränke detaillierter überprüft werden. In einem Ergänzungsgutachten vom 23. März 2011 erfolgte eine Machbarkeitsuntersuchung für folgende Standorte:

- Variante B1:

Bestehendes Grundstück der Feuerwache 5 in der Tränke, Flst. 3477/1 (Degerloch)
unter Erweiterung der Feuerwache 3 um das Katastrophenschutzzentrum

- Variante B2:

Bestehendes Grundstück der Feuerwache 5 in der Tränke, Flst. 3477/1 (Degerloch)
einschließlich Erweiterung um das Katastrophenschutzzentrum

- Variante B3:

Sigmaringer Straße 125 (Flst. 3300/2), Flste. 4500 und 4501/2 (Möhringen)

- Variante B4:

Gewann Bopseräcker, Flste. 2282-2294 (Degerloch)

Die Grundstücke Sigmaringer Straße 107 und 125 sowie der überwiegende Teil des Gewanns Bopseräcker befinden sich nicht in städtischem Eigentum.

Die Kostenermittlung durch Nixdorf-Consult erfolgte auf Basis eines vorläufigen Raumprogramms als Kostenvergleich verschiedener Varianten. In Abhängigkeit vom

endgültigen Raumprogramm und gewähltem Wettbewerbsentwurf sind Abweichungen möglich.

In der Kostenannahme sind keine Prognosen für Indexsteigerungen, Baugrund und Altlastenrisiken enthalten.

Variante B1 (Neubau der Feuerwache 5 am bestehenden Standort mit Katastrophenschutzzentrum bei der Feuerwache 3)

Bei dieser Variante wurde die Erstellung eines Neubaus für die Feuer- und Rettungswache 5 auf dem bestehenden Grundstück in der Tränke und die Erstellung eines Neubaus für das Katastrophenschutzzentrum am Standort der Feuerwache 3 an der Mercedesstraße untersucht.

Die Gesamtbaukosten setzen sich bei dieser Variante wie folgt zusammen (siehe Anlage 2):

• Neubaukosten Feuerwache 5: (brutto)	ca. 15,96 Mio. €
• Neubaukosten Katastrophenschutzzentrum: (brutto)	ca. 4,07 Mio. €
• Abbruch Katastrophenschutzzentrum: (brutto)	ca. 0,35 Mio. €
• Instandhaltungskosten Feuerwache 5 bis zum Umzug: (brutto)	ca. 0,13 Mio. €
• Kauf des Grundstücks für das Katastrophenschutzzentrum: (brutto)	ca. 0,73 Mio. €
• Kauf einer Teilfläche In der Tränke: (brutto)	ca. 0,08 Mio. €
Gesamtkosten (brutto):	ca. 21,32 Mio. €

Variante B2 (Neubau der Feuerwache 5 am bestehenden Standort mit Katastrophenschutzzentrum)

Im Rahmen der Untersuchungen hat sich gezeigt, dass die Fläche am bestehenden Standort der Feuerwache 5 nicht ausreicht, um das Katastrophenschutzzentrum dort zu integrieren.

Variante B3 (Neubau der Feuerwache 5 in der Sigmaringer Straße 125)

Bei dieser Variante kann neben dem Neubau der Feuerwache 5 sowohl das Katastrophenschutzzentrum als auch das Aus- und Fortbildungszentrum integriert werden. Ein von der Landeshauptstadt beauftragtes Lärmschutzgutachten hält die Unterbringung der Feuerwache am Standort grundsätzlich für möglich. Entsprechende Schallschutzvorkehrungen durch die Anordnung der Gebäude oder einen Lärmschutzwall bzw. Lärmschutzwand sind dabei zu berücksichtigen. In der Machbarkeitsstudie wurden bislang zwei Grundrissanordnungskonzepte für den Neubau der Feuerwache 5 überprüft. Das erste Konzept sieht einen Grundriss in U-Form vor (BGF: EG 5.200 m², 1. OG 1.1950 m², 2. OG 1.130 m²). Diese

Anordnung schirmt die dahinterliegende Wohnbebauung optimal von Schallimmissionen ab und wäre daher zu bevorzugen.

Das Flurstück 3330/2 befindet sich nicht in städtischem Eigentum und muss von der EnBW als Eigentümerin erworben werden. Auf Initiative der Landeshauptstadt hat die EnBW ihre grundsätzliche Bereitschaft zur Veräußerung des Grundstücks erklärt. Die Verwaltung wird hierzu noch eine gesonderte Beschlussvorlage vorlegen.

Unter Einbeziehung der zwei angrenzenden städtischen Flurstücke 4500 und 4501/2 mit einer Größe von 2.578 m² kann neben dem Neubau die Herstellung einer Sportfläche sowie von Stellplätzen realisiert werden.

Für die Umsetzung eines Neubaus wäre ein entsprechender Bebauungsplan aufzustellen und der aktuelle Flächennutzungsplan in diesem Bereich im Parallelverfahren zu ändern.

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren muss geprüft werden, ob die geplante Sportplatz- und Stellplatznutzung mit dem Ziel des Regionalplans (Regionale Grünzäsur) vereinbar ist. Das heutige im FNP dargestellte Lagerplatzgebiet (Gewerbliche Baufläche/Grünfläche) wird für die Realisierung der Feuer- und Rettungswache 5 und zur Umsetzung der im Regionalplan festgelegten Regionalen Grünzäsur voraussichtlich gänzlich entfallen.

Die Gesamtkosten setzen sich wie folgt zusammen (siehe Anlage 2):

- Neubaukosten Feuerwache 5 mit Katastrophenschutz: ca. 14,55 Mio. €
(brutto)
- Abbruch Katastrophenschutzzentrum: ca. 0,35 Mio. €
(brutto)
- Instandhaltungskosten Feuerwache 5 bis zum Umzug: ca. 0,13 Mio. €
(brutto)
- Kauf des Grundstücks für die Feuerwache 5: ca. 6,98 Mio. €
(brutto)
- Erlös des Grundstücks In der Tränke: ca. -3,92 Mio. €
(brutto)

Gesamtkosten (brutto): ca. 18,09 Mio. €

Variante B4 (Neubau der Feuerwache 5 im Gewinn Bopseräcker)

Die Variante wurde zwischenzeitlich aufgrund der kleinteiligen Eigentümersituation sowie der insgesamt zu geringen verfügbaren Fläche verworfen.

4. Empfehlung

Die Verwaltung erachtet entsprechend der Variante 2 einen Neubau auf dem Grundstück Sigmaringer Straße 125 (Flst. 3300/2), Flste. 4500 und 4501/2 in Stuttgart-Möhringen (14.905 m²) als die am besten realisierbare Lösung und

empfiehlt deren Umsetzung. Der Standort ist aus einsatztechnischer Sicht gut geeignet.

Darüber hinaus ist die Umsetzung dieser Variante um rd. 3,2 Mio. € günstiger als die Variante 1 mit einem Neubau auf dem Bestandsgrundstück der Feuerwache 5 in der Tränke unter Erweiterung der Feuerwache 3 um das Katastrophenschutzzentrum mit Gesamtbaukosten von ca. 21,3 Mio. €. Hinzu kommt eine kürzere Bauzeit im Vergleich zu einem nur bauabschnittsweise realisierbaren Ersatzbau auf dem bisherigen Feuerwachengrundstück.

Es ist jedoch erforderlich, das Planungsrecht (sowohl den FNP als auch den Bebauungsplan) im Vorfeld zu ändern. Dies soll rechtzeitig zum Baubeginn bis Ende 2013 erfolgen.

Vom Zeitplan her soll Anfang 2012 der städtebauliche Realisierungswettbewerb durchgeführt werden und in den Jahren 2012 und 2013 die Planung bis Lph. 7 erfolgen. Der Baubeginn soll Anfang 2014 erfolgen, mit der Fertigstellung ist Mitte 2015 zu rechnen.

B. Sicherung des Standorts der Feuerwache 3

Zur dauerhaften Standortsicherung der Feuerwache 3 soll diese um das Grundstück Mercedesstraße 31 erweitert werden. Diese Flächen sind gegenwärtig noch im Eigentum der SSB und sind entsprechend der kaufvertraglichen Regelungen von 1994 (damals hat die Landeshauptstadt das Grundstück an die SSB veräußert) für die Feuerwache vorzuhalten. Zu diesem Zweck wurde im Kaufvertrag ein entsprechendes Ankaufsrecht zugunsten der Landeshauptstadt vereinbart. Zu gegebener Zeit wird die Verwaltung dem Gemeinderat noch eine Beschlussvorlage vorlegen.

Eine Verlagerung der Polizeiwache an diesen Standort wird nicht weiterverfolgt, da diese Fläche die einzige Erweiterungsmöglichkeit für die Berufsfeuerwehr im Stadtgebiet darstellt. Die genaue Nutzungsart der Erweiterungsfläche kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden (in der nicht bevorzugten Variante B1 ist die Erweiterungsfläche zur Unterbringung des Katastrophenschutzentrums an einem Standort vorgesehen).

C. Anstehende Sanierungskosten der Feuerwachen

Die Feuerwachen 1 bis 4 sollen entsprechend der Empfehlungen des Gutachtens in ihrer Grundstruktur beibehalten und nach der Fertigstellung des Neubaus für die Feuerwache 5 (Fertigstellung 2015, siehe Anlage 3, Terminplan) stufenweise saniert werden (Zeitraum bis 2024).

Zur Umsetzung der Sanierungsempfehlungen für die Feuerwachen 1 bis 4 wurden gemäß dem Gutachten insgesamt folgende Kosten geschätzt (siehe Anlage 4):

- Feuerwache 1 (Sanierung 2016-2021): 5,97 Mio. €

- Feuerwache 2 (Sanierung 2018-2024): 5,95 Mio. €
- Feuerwache 3 (Sanierung 2018-2023): 5,68 Mio. €
- Feuerwache 4 (Sanierung 2018-2022): 5,93 Mio. €

Hiervon werden bereits ca. 3,0 Mio. € für Instandhaltungsmaßnahmen in den Jahren 2011 bis 2016 eingesetzt (rd. 0,5 Mio. € jährlich), um den laufenden Betrieb der Feuerwachen 1 bis 4 sowie der bestehenden Feuerwache 5 während der Bauzeit des Neubaus für die Feuerwache 5 sicherzustellen und insoweit die im Gutachten beschriebenen Mängel entsprechend einer mit der Branddirektion abgestimmten Priorisierung im Vorgriff behoben. Diese Mittel werden aus der laufenden Bauunterhaltung zur Verfügung gestellt. Weitergehende Sanierungsmaßnahmen werden anlassbezogen durchgeführt.

D. Weiteres Vorgehen

Auf Grund der Komplexität und der Kosten des Vorhabens sowie des knappen Zeitrahmens (Fertigstellung bis Ende 2015) soll für die Realisierung des Neubaus der Feuerwache 5 ein externer Projektsteuerer beauftragt werden.

Die Verwaltung wird den Erwerb der erforderlichen Grundstücke und die notwendigen Änderungen des Planungsrechts vorbereiten und dem Gemeinderat die hierfür erforderlichen Beschlussanträge unterbreiten.

Als Grundlage für den beschränkten Realisierungswettbewerb wird ein Raumprogramm für die Feuerwache 5 mit Aus- und Fortbildungszentrum und Katastrophenschutzzentrum bis Ende August 2011 erarbeitet.

Zur Durchplanung des Vorhabens bis zum Baubeginn Anfang 2014 werden die hierfür erforderlichen Planungsmittel bis Lph. 7 in Höhe von rd. 1,4 Mio. € zur Aufnahme in den Doppelhaushalt 2012/2013 angemeldet.

Finanzielle Auswirkungen

Beantragung der erforderlichen Investitionsmittel zum Doppelhaushalt 2012/2013. Zusätzlicher Personalbedarf von einer auf vier Jahre befristeten Stelle im Amt für Liegenschaften und Wohnen (EG 13) ab 01.01.2012. Für die zusätzliche Stelle entstehen in den nächsten vier Jahren Arbeitsplatzkosten von 79.600,00 €/Jahr (ohne Verwaltungsgemeinkosten).

Beteiligte Stellen

Referat T, Referat StU

Vorliegende Anträge/Anfragen

siehe unten

Erledigte Anträge/Anfragen

44/2011: Datum 04.02.2011: SPD-Gemeinderatsfraktion, CDU-Gemeinderatsfraktion: Feuerwachen der Berufsfeuerwehr - Sanierungssituation

39/2011: Datum 03.02.2011, Bündnis 90/ DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfunktion: Eine endlose Suche? Neuer Standort für die Rettungs- und Feuerwache 5

255/2010: Datum 31.08.2010, Bündnis 90/ DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfunktion: Stuttgarter Feuerwachen Gutachten schlafen in der Schublade

483/2008: Datum 05.12.2008: CDU-Gemeinderatsfraktion: Sanierungsbedarf bei den Wachgebäuden der Berufsfeuerwehr

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Dr. Martin Schairer
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1	Untersuchte Standorte für die Feuerwache 5
Anlage 2	Kostenvergleich Varianten
Anlage 3	Terminplan Neubau Feuerwache 5
Anlage 4	Sanierungskosten der Feuerwachen 1 bis 4
Anlage 5	Machbarkeitsuntersuchung zur Sanierung und Neustrukturierung der Feuerwachen 1-5 in Stuttgart