

Stuttgart, 04.10.2017

## **Sanierungsplanung Feuerwachen 1 - 4 Sachstand und weitere Vorgehensweise**

### **Mitteilungsvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen Verwaltungsausschuss	Kenntnisnahme Kenntnisnahme	öffentlich öffentlich	06.10.2017 11.10.2017

### **Bericht**

#### **Sanierungsbedarf der Feuerwachen 1 bis 4**

Die Sanierungsplanung bei den Wachen der Berufsfeuerwehr sah bislang vor, dass pro Doppelhaushalt eine Maßnahme durchgeführt wird und für eine weitere Maßnahme Planungsmittel eingestellt werden, sofern die finanzielle Situation der Landeshauptstadt dies zulässt. Die Planungen sollten sukzessive in Abhängigkeit von der Dringlichkeit der Maßnahmen in Auftrag gegeben werden (siehe GRDRs 559/2014).

Schwerpunkt der vergangenen 3 Jahre waren die Feuerwachen 1 und 4. Dabei haben die durchgeführten Untersuchungen ergeben, dass die ursprüngliche Sanierungsplanung zur Behebung der gravierenden funktionalen Mängel nicht wie geplant umgesetzt werden kann, da dies aus baurechtlichen (meist Lärmschutz) und denkmalschutzrechtlichen Gründen im Rahmen der bestehenden Bausubstanz nicht möglich ist. Für die Feuerwachen 1 und 4 sind daher in den nächsten 2 Jahren vertiefende Planungen erforderlich, um genehmigungsfähige und funktional sinnvolle Konzepte zu entwickeln, so dass eine Umsetzung erst in den Jahren 2020 ff erfolgen kann.

Bei der Feuerwache 2 können erste Maßnahmen mit bereits vorhandenen Haushaltsmitteln durchgeführt werden. Weitere Bauabschnitte können sukzessive in den folgenden Haushalten zur Aufnahme vorgesehen werden.

Für die Feuerwache 3 besteht in den nächsten beiden Jahren außer der regulären Bauunterhaltung kein Handlungsbedarf.

## **Feuerwache 1 Süd (Heusteigstraße 12)**

Ursprünglich war vorgesehen, die Feuerwache 1 im Bestand zu sanieren. Für einen ersten Bauabschnitt stehen derzeit im Haushalt 3,9 Mio. € zur Verfügung. In diesem Bauabschnitt sollten die dringlichsten Maßnahmen im Innenbereich (Sanierung Küche/ Sanitäranlagen) sowie die statische und brandschutztechnische Ertüchtigung der Decke durchgeführt werden.

Grundlegende funktionale Mängel können jedoch nicht beseitigt werden:

- Torhöhen und Durchfahrtsbreiten der Garagen zu gering
- Stellflächen in den Garagen zu schmal
- keine vollständige Barrierefreiheit in allen Gebäudeteilen möglich
- baulich, funktionale Einschränkungen in allen Altbauten.

Für das Bestandsgrundstück der Feuerwache 1 werden deshalb zwei Varianten vertiefend untersucht.

Eine Variante berücksichtigt den Erhalt des Bestandsgebäudes und ergänzt diesen um einen Neubau insbesondere für die Unterbringung der Fahrzeuge. Alternativ wird ein kompletter Neubau der Wache untersucht.

Beiden Varianten ist gemein, dass die Bestandsgebäude Katharinenstraße 14A und 14B (Zentralwerkstatt Hydraulik/Trenngeräte – künftig im sanierten Bestandsgebäude bzw. Neubau) abgebrochen werden müssen. Diese sind aufgrund des baulichen Zustands abgängig. Aus Lärmschutzgründen kann in den Gebäuden Katharinenstraße 10 und 12 nur noch eine Büronutzung erfolgen. Hierfür wird der Neubau eines städtischen Bürogebäudes geplant, wodurch an anderer Stelle verschiedene Anmietverhältnisse aufgelöst werden können.

Der zur Nachbarbebauung hin notwendige Lärmschutz kann innerhalb des bestehenden Baurechts nicht sinnvoll realisiert werden. Daher ist für die Neuplanung beider Varianten eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Dies soll in Abstimmung mit den angrenzenden Eigentümern erfolgen.

Von den seither verfügbaren Haushaltsmitteln in Höhe von 3,9 Mio. € werden 1,2 Mio. € an Planungsmitteln für die Weiterplanung und 0,4 Mio. € an Planungsmitteln für die Weiterplanung eines neuen Gebäudeteils an der Katharinenstraße benötigt. Der Restbetrag in Höhe von 2,3 Mio. € soll für Planungen und vorgezogene Einzelmaßnahmen bei der Feuerwache 2 verwendet werden. Vorgesehen ist, die für die Umsetzung notwendigen Mittel zur Aufnahme in den Doppelhaushalt 2020/2021 anzumelden.

## **Feuerwache 2 West (Weimarstraße 36)**

Zur Sanierung der Feuerwache 2 liegt eine Studie des Büros Nixdorf von 2009 sowie ein Bestandsgutachten des Büros arcass vom Dezember 2013 vor. Auf Grund geänderter Rahmenbedingungen – insbesondere höhere Brandschutzanforderungen und geänderte Energieeinsparverordnung – ist das Bestandsgutachten zu überarbeiten und durch Kostenangaben zu ergänzen.

Von den 4 Feuerwachen verfügt die Feuerwache 2 über die beste Gebäudesubstanz. Daher soll diese unter laufendem Betrieb in mehreren Bauabschnitten saniert werden. Von den wie vorstehend ausgeführt aus der Feuerwache 1 zur Verfügung stehenden Mitteln in Höhe von 2,3 Mio. € sollen verschiedene Einzelmaßnahmen (Abgasabsauganlage, Lüftungsanlage, Brandschutztüren, Hofbelag) zeitnah umgesetzt sowie die Planung einer abschnittswisen Gesamtanierung erstellt werden. Abhängig von der gesamtstädtischen Finanzlage wird der notwendige Finanzbedarf in den kommenden Haushalten zur Aufnahme angemeldet.

## **Feuerwache 3 Bad Cannstatt (Mercedesstraße 35)**

Für die Feuerwache 3 ist zu gegebener Zeit zu untersuchen, ob eine Neuarrondierung der gesamten Liegenschaften (mit Ausnahme von SIMOS) auf lange Sicht die sinnvollere Lösung im Vergleich zu einer Bestandssanierung darstellt. Diese Überlegungen können aber erst mittelfristig konkretisiert werden.

Direkt angrenzend an die Feuerwache 3 befinden sich Flächen im Eigentum der SSB, für die die Landeshauptstadt an einem 30 Meter-Streifen ein Ankaufsrecht besitzt. Das Ankaufsrecht kann jederzeit ausgeübt werden. Die SSB hat die Flächen mit kurz laufenden Mietverträgen zwischenvermietet. Diese Flächen werden weiterhin als Erweiterungsfläche für die Feuerwache 3 und als Reserve für künftigen Bedarf/Verlagerungen aus anderen Feuerwachen benötigt. Die übrigen Flächen des SSB-Grundstücks sind zum Teil längerfristig bis 2025 vermietet. Die Realisierung eines Aus- und Fortbildungszentrums auf dieser Fläche wäre anschließend möglich.

## **Feuerwache 4 Feuerbach (Bregenzer Straße 47)**

Auch die Feuerwache 4 weist erhebliche funktionale Defizite vor allem im Bereich der Fahrzeughalle auf (Torhöhen und Durchfahrtsbreiten zu gering, Stellflächen zu schmal). Das Untersuchungsergebnis eines Statikers in Bezug auf die Erhöhung der Garagentore hat ergeben, dass die Vergrößerung der Garagentore nur mit einem immensen baulichen und finanziellen Aufwand machbar wäre. Trotzdem würde das vorhandene Raumproblem mit den nicht ausreichenden Stellplatzbreiten weiterhin bestehen und sich aufgrund der dann notwendigen Wandverbände sogar noch verschärfen. Die Feuerwache 4 steht unter Denkmalschutz. Voraussichtlich ist ein derart intensiver Eingriff nicht genehmigungsfähig.

Aus diesem Grund soll auf dem bestehenden Areal der Neubau einer Fahrzeughalle mit Ruheräumen/Aufenthaltsbereichen im 1. und 2. OG untersucht werden. Für einen Neubau an der Wiener Straße – hier müsste eine einfache Überdachung (Stahlkonstruktion) abgebrochen werden – hat das Landesdenkmalamt Zustimmung signalisiert. Problematisch ist hier jedoch die Höhendifferenz zur Straße. Ebenso wäre ein Neubau an der Bregenzer Straße möglich. Hier wäre ein denkmalgeschützter Gebäudeteil abzubrechen

(bisherige Atemschutzwerkstatt). In einem nächsten Schritt sollen die baulichen Möglichkeiten mit dem Landesdenkmalamt besprochen werden.

Für die weitere Planung werden Haushaltsmittel in Höhe von 1,26 Mio. € zur Aufnahme in den Doppelhaushalt 2018/2019 beantragt, die über die grüne Liste im Haushaltsentwurf 2018/2019 berücksichtigt wurden.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Die Referate T und SOS haben die Vorlage mitgezeichnet.

Michael Föll  
Erster Bürgermeister

Anlage

Lageplan Feuerwachen 1 und 4 (im Bestand)

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Anlagen

<Anlagen>