

Stuttgart, 07.10.2014

## **Neubau der Feuer- und Rettungswache 5 "Filder" Standortentscheidung, Raumprogramm und Durchführung Wettbewerb**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	10.10.2014
Bezirksbeirat Möhringen	Beratung	öffentlich	15.10.2014
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	21.10.2014
Bezirksbeirat Degerloch	Beratung	öffentlich	21.10.2014
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	05.11.2014
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	06.11.2014

### **Beschlussantrag**

1. Vom Ergebnis der Untersuchungen über einen Neubau der Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ mit Katastrophenschutzzentrum auf dem bisherigen Standort im Bruno-Jacoby-Weg 5 (Tränke) in Stuttgart-Degerloch und einem Neubau in der Sigmaringer Straße (ehem. Hansa-Areal) in Stuttgart-Möhringen wird Kenntnis genommen (Anlage 1 Grundstücksvergleich, Anlage 2 Flächenschema).
2. Dem Standort für einen Neubau der Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ in der Sigmaringer Straße (ehem. Hansa-Areal) in Stuttgart-Möhringen wird zugestimmt.
3. Dem aktualisierten Raumprogramm vom 16. September 2014 für die Feuer- und Rettungswache 5 (Anlage 4a) und das Katastrophenschutzzentrum (Anlage 4b) wird zugestimmt.
4. Vom geänderten Ablauf des Realisierungswettbewerbs wird Kenntnis genommen.

## **Begründung**

### **Standort für den Neubau der Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ und des Katastrophenschutzentrums**

#### Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 6. Oktober 2011 dem Ersatz der bisherigen Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ in Stuttgart-Degerloch durch einen Neubau auf dem bisherigen EnBW-Gelände in der Sigmaringer Straße 125 in Stuttgart-Möhringen zugestimmt (siehe GRDRs 375/2011).

Die Verhandlungen mit der EnBW über den Erwerb der Grundstücksflächen in der Sigmaringer Straße 125 haben jedoch zunächst zu keinem Ergebnis geführt. Aus diesem Grund wurde die Realisierung des Neubaus auf dem benachbarten Grundstück (ehem. Hansa-Areal) geprüft. Auf dem ehemaligen Hansa-Areal kann grundsätzlich der Flächenbedarf im nordöstlichen Bereich dieses Areals abgedeckt werden. Hierfür kann eine Teilfläche von ca. 11.240 m<sup>2</sup> vom neuen Eigentümer erworben werden. Auf der Restfläche des Grundstücks plant der Eigentümer die Realisierung von Wohnungsbau. Es greifen die Konditionen des SIM.

Auf Anfrage hatte die EnBW wieder Interesse an einem Verkauf des Grundstücks gezeigt, am 09.09.2014 wurde jedoch schriftlich mitgeteilt „dass zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage getroffen werden kann, ob die Netze BW am Standort verbleiben müssen oder nicht.“ Über den Zeitpunkt einer diesbezüglichen Festlegung wurden seitens der EnBW keine Aussagen getroffen. Sollte das EnBW-Gelände in die weiteren Überlegungen einbezogen werden, wäre der weitere Zeitplan für den Neubau der Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ völlig ungewiss.

Ausgehend von den Diskussionen in den gemeinderätlichen Gremien und im Bezirksbeirat Möhringen wurde die Standortentscheidung für den Neubau der Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ Mitte Mai 2013 zurückgestellt. Die Verwaltung wurde beauftragt, entsprechend den Ausführungen im Antrag Nr. 216/2013 der SPD- und Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion bis zur Sommerpause 2013 weitere Untersuchungen durchzuführen und Stellungnahmen zu verschiedenen Fragen abzugeben. Insbesondere sollte eine vergleichende Übersicht zwischen dem bisherigen Standort der Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ im Bruno-Jacoby-Weg 5 (Tränke) in S-Degerloch und der Fläche in der Sigmaringer Straße (ehem. Hansa-Areal) in S-Möhringen erstellt werden. Dies war in dem vorgegebenen Zeitrahmen allerdings nicht leistbar.

Zwischenzeitlich liegen die Untersuchungsergebnisse vor. Basis für alle weiteren Überlegungen ist das nochmals überarbeitete Raumprogramm.

#### Raumprogramm

Grundlage für die in der Vorlage GRDRs 375/2011 vorgestellten Standortvarianten für eine Realisierung von Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ mit Katastrophenschutzzentrum sowie Aus- und Fortbildungszentrum war ein vorläufiges Raumprogramm der Branddirektion. Das vorläufige Raumprogramm wurde gemeinsam mit dem Büro

K-Plan, das umfangreiche Erfahrungen im Bau von Feuerwachen nachweisen kann, überarbeitet und weiterentwickelt.

Dabei hat sich herausgestellt, dass die bisher für die Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ (ohne Katastrophenschutzzentrum und ohne Aus- und Fortbildungszentrum) vorgegebenen Raumprogrammflächen zu gering angesetzt waren. Eine gemeinsame Realisierung der Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ mit Katastrophenschutzzentrum sowie Aus- und Fortbildungszentrum ist an den in Frage kommenden Standorten räumlich nicht möglich.

Nach mehrfacher Überarbeitung enthält das vorliegende Raumprogramm (Anlage 4) die für die derzeitigen Aufgaben erforderlichen Räume für die Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“, die Flächen für das Katastrophenschutzzentrum, sowie – optional für den Standort in der Sigmaringer Straße (ehem. Hansa-Areal) in S-Möhringen - zusätzliche Flächen für die Geschäftsstelle des Landesfeuerwehrverbands Baden-Württemberg (300 m<sup>2</sup> Bürofläche und 100 m<sup>2</sup> Lager/Archiv).

Die Flächen für das Aus- und Fortbildungszentrum müssen an einem anderen Standort realisiert werden.

Die Nutzflächen der Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ (Fahrzeughallen und ergänzende Räumlichkeiten) sind überwiegend ebenerdig zu realisieren. Diese Flächen zusätzlich erforderlicher Zufahrten, Bewegungsflächen und Abstände bestimmen dabei die benötigte Grundstücksfläche. Die für den Landesfeuerwehrverband benötigten Räume können im Obergeschoss realisiert werden und dienen gleichzeitig dem Lärmschutz gegenüber der Nachbarbebauung.

#### Vergleich der Standorte Bruno-Jacoby-Weg 5 (Tränke) und Sigmaringer Straße (ehem. Hansa-Areal)

Die beiden Standorte wurden aktuell zur Vergleichbarkeit nochmals auf Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Bauabwicklung und ihre städtebauliche Einbindung untersucht (Anlage 1).

#### *Bisheriger Standort Bruno-Jacoby-Weg 5 (Tränke) in S-Degerloch*

Die Bestandsfläche in der Tränke reicht mit ca. 10.033 m<sup>2</sup> für die Errichtung eines Neubaus der Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ (Feuer- und Rettungswache für die Berufsfeuerwehr ohne Aus- und Fortbildungszentrum) nicht aus. Das notwendige Raumprogramm kann in der vorliegenden Form nicht umgesetzt werden. Die Umsetzung ist nur dann möglich, wenn das angrenzende Wohngebäude der SWSG im Bruno-Jacoby-Weg 3 in die Planung mit einbezogen wird, wodurch eine Gesamtfläche von ca. 10.900 m<sup>2</sup> zur Verfügung stünde (Anlage 2a).

Allerdings besteht für die insgesamt 4 Wohnungen eine Mietpreis- und Belegungsbindung bis 2051. Dies wäre bei einer Beendigung des Erbbaurechts, welches eine Restlaufzeit bis 2067 hat, zu beachten. Der Verkehrswert wurde im Rahmen einer Wertermittlung mit 86.000 € beziffert (Gebäudewertanteil des Erbbaurechts 86.000 €, Bodenwertanteil des Erbbaurechts 0,00 €).

Da die Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ auch während der Bauarbeiten vollständig funktionsfähig bleiben muss, könnte ein Neubau nur in Bauabschnitten erstellt werden. Eine solche Vorgehensweise verlängert die Bauzeit (Bauzeit ca. 6 Jahre) und führt zu zusätzlichen Kosten und erheblichen Einschränkungen (Anlage 3 Bauabschnitte).

Diese Einschränkungen einer abschnittswisen Realisierung beziehen sich vor allem auf die zu erwartenden deutlich geringeren Bewegungs- und Rangierflächen für die dort stationierten Großfahrzeuge, was aus Sicht der Branddirektion äußerst kritisch bewertet wird. Dies liegt auch darin begründet, dass während einer abschnittswisen Realisierung ausschließlich der Einsatzbetrieb der Feuer- und Rettungswache abgebildet werden könnte. Eine weitere Nutzung – insbesondere im Rahmen der Aus- und Fortbildung – wäre nicht mehr möglich. Darüber hinaus besteht ein hohes Risiko, dass Baufahrzeuge die Feuerwehrausfahrt temporär blockieren können.

### *Standort in der Sigmaringer Straße (ehem. Hansa-Areal)*

Das Hansa-Areal ist mit einer Fläche von insgesamt ca. 11.240 m<sup>2</sup> und – gegenüber dem bisherigen Standort – einer Verlagerung in Richtung Westen aus fachlicher Sicht ein einsatztaktisch verbesserter Standort, da er der im Rahmen der Feuerwehrbedarfsplanung ermittelten Risikostruktur (siehe GRDRs 621/2011) besser gerecht werden kann.

Das Raumprogramm kann – unter Verlagerung der PKW-Stellplätze in eine Tiefgarage – vollumfänglich umgesetzt werden und der Betrieb der Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ ist uneingeschränkt möglich (Anlage 2b).

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplans und das Bebauungsplanverfahren Sigmaringer Straße – Teil II (Mö 231) werden derzeit vorbereitet. Bei der Planung ist die Einhaltung des Schallschutzes gegenüber der bestehenden und der projektierten neuen Wohnbebauung zu berücksichtigen. Eine schalltechnische Voruntersuchung bestätigt unter einer Reihe von Vorgaben – insbesondere der Schaffung eines Schallschutzriegels gegenüber der Wohnbebauung – die grundsätzliche Machbarkeit.

Hierfür ist eine Abschirmung von ca. 10 m Höhe (z. B. 2-geschossige Bebauung mit Fahrzeughalle + Bürogeschoss) gegenüber der projektierten Wohnbebauung erforderlich. Im Rahmen dieser Vorgabe können die benötigten Räumlichkeiten für die Geschäftsstelle des Landesfeuerwehrverbands ohne zusätzlichen Grundstücksbedarf im Obergeschoss realisiert werden. Mit dem Landesfeuerwehrverband ist vereinbart, dass die Refinanzierung der Zusatzkosten aus dem für seine Bedürfnisse erweiterten Raumprogramm entweder über eine kostendeckende Miete oder über eine Einmalzahlung für die Einräumung eines Dauernutzungsrechtes zu seinen Gunsten erfolgen soll.

### Kosten

In der Vorlage GRDRs 375/2011 sind für einen Neubau der Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ mit Katastrophenschutzzentrum sowie Aus- und Fortbildungszentrum Kosten von 14.550.000 € genannt. Ausdrücklich wurde darauf hingewiesen, dass die Kosten auf Basis eines vorläufigen Raumprogramms als Kostenvergleich verschiedener Va-

rianten ermittelt wurden und Abweichungen in Abhängigkeit vom endgültigen Raumprogramm und gewähltem Wettbewerbsentwurf möglich sind.

Das Büro K-Plan hat die Kosten auf Basis eines fortgeschriebenen Raumprogramms für die Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ (mit Katastrophenschutzzentrum und ohne Ausbildungs- und Fortbildungszentrum) neu ermittelt:

**Für den Standort Tränke ist mit Kosten von ca. 30,85 Mio. € und für den Standort Hansa-Areal mit ca. 26,52 Mio. € (ohne Flächen für den Landesfeuerwehrverband, da die Refinanzierung durch den Verband selbst erfolgt) zu rechnen. Die Differenz beträgt folglich 4,33 Mio. € bzw. rd. 16 % der Gesamtkosten.**

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

Für die Planung des Projekts stehen aus den Doppelhaushalten 2012/2013 und 2014/2015 insgesamt 3,20 Mio € zur Verfügung.

### Fazit

Im Ergebnis kommt aus Sicht der Verwaltung lediglich das Grundstück in der Sigmaringer Straße (ehem. Hansa-Areal) für einen Neubau der Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ in Betracht, da dies unter einsatztaktischen, wirtschaftlichen und bauablauftechnischen Gesichtspunkten der am besten geeignete Standort ist.

Mit einem Baubeginn kann voraussichtlich im Frühjahr 2017 gerechnet werden. Die reine Bauzeit beträgt ca. 2 Jahre, so dass die Fertigstellung Anfang 2019 erfolgen kann.

Mit einer Standortentscheidung für oder gegen das Hansa-Areal ist auch eine Entscheidung für die weitere Bebauung auf dem Areal verknüpft. Die geplante Wohnbebauung musste bislang zurückgestellt werden, da sich die die Stadt die Standortentscheidung für die Feuerwache 5 bislang offen gehalten hatte.

## **Aus- und Fortbildungszentrum**

### Standortsuche

Zur Errichtung eines Aus- und Fortbildungszentrums wurde das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung gebeten, eine geeignete Fläche in der Größenordnung von 6.000 m<sup>2</sup> - 7.000 m<sup>2</sup> zu lokalisieren, auf der nicht nur ein lokales (kommunales), sondern – entsprechend den Planungen des Innenministeriums für die Aus- und Fortbildung der Feuerwehren auf Landesebene – ein regionales Aus- und Fortbildungszentrum realisiert werden könnte. Eine solche Lösung wäre betriebswirtschaftlich sinnvoll und aus fachlicher Sicht zu begrüßen.

Als weiterer Standort für ein Aus- und Fortbildungszentrum wird die Feuerwache 3 untersucht. Das Büro K-Plan wurde beauftragt für diesen Standort eine Flächenstudie auszufertigen (Anlage 5).

## Standort Feuerwache 3 in Stuttgart Bad Cannstatt

Direkt angrenzend an die Feuerwache 3 in Stuttgart-Bad Cannstatt bestehen 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.

Das Büro Nixdorf-Consult hat auf diesen Flächen bereits 2009 die Unterbringung des Katastrophenschutzentrums überprüft. Zwischenzeitlich wurde im Zusammenhang mit der Aktualisierung des Raumprogramms für die Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ auch das Raumprogramm für das Katastrophenschutzzentrum fortgeschrieben. Dies soll nun gemeinsam mit der Feuer- und Rettungswache 5 an einem gemeinsamen Standort realisiert werden. Die bei der Feuerwache 3 ins Stuttgart-Bad-Cannstatt vorhandenen Flächen werden als Erweiterungsfläche für die Feuerwache 3 und als Reserve für künftigen Bedarf / Verlagerungen aus anderen Feuerwachen benötigt.

Mit einem Erweiterungsbau bei der Feuerwache 3 könnte die Abteilung 2 (Abteilung Einsatz), welche über keine Fahrzeuge verfügt, aus der Feuerwache 1 verlagert werden. Dadurch kann ein Teil der Liegenschaften der Feuerwache 1, deren Sanierung hohe Kosten verursachen würde, aufgegeben werden.

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 (Anlage 5).

## Weiternutzung der Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ in der Tränke für ein Aus- und Fortbildungszentrum

Grundsätzlich könnte die Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ in der Tränke in einer Übergangszeit bis zur Realisierung eines neuen lokalen (kommunalen) oder regionalen Ausbildungszentrums genutzt werden.

Bei der Fläche der Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ handelt es sich jedoch um ein hochwertiges Gewerbegebiet, welches nach einem Auszug der Feuerwehr entsprechend zeitnah vermarktet werden sollte.

Allerdings ist zu bedenken, dass der bisherige Standort der Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ in der Tränke in erheblichem Umfang für die Aus- und Fortbildung genutzt wird. Sollte bis zum Umzug der Feuerwehr in den neuen Standort in der Sigmaringer Straße (ehem. Hansa-Areal) kein Standort für ein lokales (kommunales) oder regionales Aus- und Fortbildungszentrum gefunden sein, muss zu gegebener Zeit über einen temporären Fortbetrieb zumindest einer Teilfläche entschieden werden. Eine Verlagerung an den neuen Standort scheidet aus Platzgründen aus.

## **Realisierungswettbewerb**

Mit der Vorlage GRDRs 375/2011 hat der Gemeinderat einen beschränkten Realisierungswettbewerb für den Neubau der Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ für maximal 8 Teilnehmer beschlossen. Zwei Teilnehmer sollen gesetzt werden, zur Auswahl von 6 weiteren Büros wurde ein VOF-Verfahren eingeleitet.

Der Wettbewerb wird vom Büro K-Plan betreut. Bedingt durch die Verschiebung der Standortentscheidung musste das laufende Wettbewerbsverfahren zunächst unterbrochen werden. Bei einer Entscheidung für den Standort Sigmaringer Straße (ehem. Hansa-Areal) kann das eingeleitete Verfahren fortgeführt werden.

Folgende Termine sind nunmehr vorgesehen:

### **Sigmaringer Straße**

Preisrichtervorbesprechung	29. April 2013 / Dezember 2014
Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen	Januar 2015
Kolloquium	Februar 2015
Abgabe der Wettbewerbsarbeiten (Pläne)	April 2015
Preisgericht	Juni / Juli 2015

Beim Standort Tränke würden sich die Termine aufgrund des erneut notwendigen VOF-Verfahrens um jeweils ca. 3 Monate verschieben.

Die Auslobungsunterlagen (Anlage 3 zur GRDRs 1000/2012) werden entsprechend der neuen Beschlussfassung fortgeschrieben (geändertes Raumprogramm, geändertes Preisgericht, neue Termine) und dem Preisgericht übermittelt. Soweit erforderlich erfolgt eine erneute Preisrichtervorbesprechung.

Die Referate RSO und StU haben die Vorlage mit gezeichnet.

Mit dieser Vorlage ist der Antrag Nr. 216/2013 der der SPD- und Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion erledigt.

Michael Föll  
Erster Bürgermeister

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

### Anlagen

- 1 Grundstücksvergleich Bruno-Jacoby-Weg 5 (Tränke)/ Sigmaringer Straße (ehem.Hansa-Areal)
- 2 Flächenschema Bruno-Jacoby-Weg 5 (Tränke)/ Sigmaringer Straße (ehem.Hansa-Areal)
- 3 Bauabschnitte Bruno-Jacoby-Weg (Tränke)
- 4 Raumprogramm
- 5 Lageplan Erweiterungsflächen Feuerwache 3 / Aus- und Fortbildungszentrum

**Finanzielle Auswirkungen**

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Anlagen

<Anlagen>