

Federführung	Dezernat III Amt für Hochbau und Gebäudemanagement
--------------	---

AZ./Datum:	65sj/stu/21.06.2021		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	22.06.2021

**Neubau Feuerwehrhaus Fellbach Bühlstraße
Bestätigung der fortgeschriebenen Planung**
Bezug:

Vorlage 023/2018	Gemeinderat vom 06.03.2018	(ö.)
Vorlage 034/2019	Gemeinderat vom 26.03.2019	(n.ö.)
Vorlage 105/2019	Gemeinderat vom 01.10.2019	(ö.)
Vorlage 048/2020/1	Gemeinderat vom 26.05.2020	(ö.)
Vorlage 103/2021	Verwaltungsausschuss vom 08.06.2021	(n.ö.)
Vorlage 103/2021/1	Bau- und Verkehrsausschuss vom 10.06.2021	(n.ö.)

Änderungen ggü. der Beschlussvorlage 103/2021/2:

Der Verwaltung ging am Freitag, 18.06.2021 der als Anlage 1 beigefügte interfraktionelle Änderungsantrag zu. Daraufhin wurde Ziffer 3 des Beschlussantrags geändert; die drei aus Sicht der Verwaltung denkbaren Beschlussvarianten sind gegenübergestellt.

Zum Sachverhalt selbst wird auf die entsprechende Ursprungsvorlage 103/2021/2 verwiesen (Anlage 4). Die Stellungnahmen der Feuerwehr (Anlage 2) und des Fachbüros Forplan (Anlage 3) berücksichtigen in einer aktualisierten Fassung auch den interfraktionellen Antrag.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Projektstand „Neubau Feuerwehrhaus Fellbach an der Bühlstraße“.
2. Der Gemeinderat stimmt der Überlegung zu, den Umfang der Betriebswohnungen im Feuerwehrhaus-Neubau entgegen der bisherigen Beschlusslage auf eine Betriebswohnung zu reduzieren.

3. Die Verwaltung wird damit beauftragt, im wettbewerblichen Verfahren das Raumprogramm ...

(Variante 1): ... der in der Machbarkeitsstudie ausgewiesenen, aber gemäß Beschlussziffer 2 nicht mehr vorgesehenen Betriebswohnungen für andere Zwecke umzuwidmen (Kommunaler Ordnungsdienst, Rettungskräfte, Ordnungsamt) – vgl. den als Anlage 1 beigefügten interfraktionellen Änderungsantrag vom 18.06.2021. Die Beauftragung erfolgt in Kenntnis der gegenteiligen Empfehlungen des mit der Feuerwehrbedarfsplanung beauftragten Fachbüros, der befragten Fachbehörden, der Feuerwehr und der Verwaltung.

(Variante 2): ... um die gemäß Beschlussziffer 2 nicht mehr vorgesehenen Betriebswohnungen zu reduzieren, aber die Möglichkeit für deren nachträgliche Errichtung durch eine statische Ertüchtigung des Gebäudes bzw. durch entsprechende haustechnische Vorhaltungen offenzuhalten. Der für diese potenziellen künftigen Maßnahmen entstehende Kostenmehraufwand (grobe Schätzung: mittlerer sechsstelliger Betrag) ist in Kauf zu nehmen.

(Variante 3): ... um die gemäß Beschlussziffer 2 nicht mehr vorgesehenen Betriebswohnungen zu reduzieren. Für die in künftigen Jahrzehnten ggf. notwendig werden den Büro- / Ruheräume hauptamtlicher Feuerwehrleute sind ausreichende Flächenreserven vorzusehen.

4. Die Verwaltung wird damit beauftragt, das entsprechend angepasste Raumprogramm als Grundlage für den Planungswettbewerb und für die weitere Planung bzw. Ausführung zu berücksichtigen.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Auf die Ausführungen in der Ursprungsvorlage 103/2021/2 wird verwiesen. Die Vorlage ist aus Gründen der Dokumentation nochmals als Anlage 4 beigefügt.

Die Verwaltung nimmt zum interfraktionellen Änderungsantrag vom 18.06.2021 Stellung wie folgt:

- Es herrscht Einvernehmen darüber, dass der Neubau über ausreichende Flächenreserven verfügen soll. Diese sollen es erlauben, auch künftige – heute noch nicht konkret vorhersehbare – Bedarfe der Feuerwehr ohne größeren Mehraufwand zu erfüllen. Wie in der Vorberatung bzw. in der Ursprungsvorlage dargestellt, sind aber bereits im bisherigen Raumprogramm Flächenreserven vorgesehen, die es bspw. erlauben, eine sinnvolle Anzahl an Büroarbeitsplätzen für Verwaltungsmitarbeiter im aktiven ehrenamtlichen Feuerwehrdienst einzurichten. Der im Änderungsantrag vorgesehene Vollausbau der sechs gemäß Beschlussziffer 2 nicht mehr vorgesehenen Betriebswohnungen umfasst eine Fläche von ca. 350 m² und geht damit über den üblichen Umfang einer Reserve deutlich hinaus.
- Aufgrund der rechtlichen und organisatorischen Anforderungen sind Feuerwehrhäuser möglichst als „reinrassige“ Funktionsgebäude vorzusehen; Fremd- und Drittnutzungen sind in Feuerwehrhäusern in der Regel nur bei vollständiger baulicher Trennung der Nutzungseinheiten inkl. vollständig getrennter Zugangs- und Erschließungswege etc. denkbar.

Die Verwaltung hält es im Sinne der organisatorischen Schlagkraft, der Sicherstellung kurzer Wege und der Kundenzufriedenheit (leichte Auffindbarkeit möglichst aller relevanten Dienststellen mit Kundenverkehr an einem Ort) für kontraproduktiv, die im Änderungsantrag vorgeschlagenen Nutzungen KOD bzw. Ordnungsamt aus der bewährten Unterbringung im Rathaus bzw. in der Rathaus-Außenstelle Gerhart-Hauptmann-Straße (Wohncity) herauszulösen und an die Bühlstraße zu verlagern.

Die zusätzliche Ansiedlung von „Rettungskräften“ wäre zwingend mit der Vorhaltung einer zusätzlichen Fahrzeughalle verbunden, welche die tatsächliche Flächeninanspruchnahme sprunghaft vergrößern würde. Bekanntermaßen ist aber bereits der für die Realisierung der Machbarkeitsstudie notwendige Flächenerwerb mit einer enorm großen Kraftanstrengung verbunden; eine Ausweitung des Flächenerwerbs würde den weiteren Ablauf um einen unabsehbaren Zeitraum verlängern.

- Im Hinblick auf den weiteren Planungsprozess für den Feuerwehr-Neubau hält es die Verwaltung für kontraproduktiv, die im Vergleich ohnehin komplexen Anforderungen durch zusätzliche Nutzungen / Funktionen zu belasten. Derartige Belastungen zu vermeiden, entspricht der vielfach geäußerten Absicht der Fraktionen, vermeidbaren Belastungen des Personals und der Finanzen im Sinne des Gemeinwohls entgegenwirken zu wollen.
- Auch der Verwaltung ist grundsätzlich daran gelegen, einer vermeidbaren Flächenversiegelung durch eine möglichst intensive Nutzung bebauter Flächen entgegenzuwirken. Vor dem Hintergrund der o. g. Überlegungen ist allerdings davor zu warnen, hierbei ausgerechnet den Neubau eines Feuerwehrhauses für modellhafte Experimente zu nutzen. Dies geht im Zweifel zu Lasten der Feuerwehr bzw. der zügigen Weiterbearbeitung dieses bedeutenden Vorhabens.

Die Feuerwehr hat ihre Sichtweise in einer überarbeiteten Stellungnahme vom 21.06.2021 dargelegt, die dieser Vorlage als Anlage 2 beiliegt. Eine Fremdnutzung des Gebäudes wird von der Feuerwehr kritisch gesehen:

„Die Zugänge, Zufahrten sowie die Parkplatzbeschaffenheit müssten strikt getrennt werden, da durch den anstehenden Publikumsverkehr, den das Unterbringen des Ordnungsamtes mit sich bringen würde, eine nicht zu unterschätzende Gefahr durch anfahrende Feuerwehrangehörige mit sich bringt. Die Fläche der Feuerwehr soll aufgrund der Zugehörigkeit zur kritischen Infrastruktur eingezäunt und mit einer Schrankenanlage versehen werden um eine Fremdnutzung, z.B. durch Besucher der gegenüberliegenden Zeppelinsporthalle auszuschließen. Es müsste also weiterer Parkraum mit eigener Zufahrt für Fahrzeuge des KOD und für Besucher angelegt werden.

Auch muss sehr genau geprüft werden, inwieweit die Zuschüsse der Z-Feu ggf. gekürzt werden, wenn eine Doppelnutzung durch ‚Fremde‘ zum Tragen kommt.“

Das mit der Fortschreibung des Feuerwehrbedarfsplans beauftragte Fachunternehmen FORPLAN (Bonn) hat am 21.06.2021 eine überarbeitete Stellungnahme vorgelegt, die als Anlage 3 beigefügt ist. Eingehend auf den interfraktionellen Antrag wird festgestellt, eine Zweitnutzung von Feuerwehrhäusern sei aus Sicht der einschlägigen Vorgaben und Normen nicht ausgeschlossen. Hingewiesen wird aber darauf,

„dass dann voneinander durch entsprechende Zugangswege und Schließungen abgetrennte Funktionsbereiche geschaffen werden müssen. Der Feuerwehrbereich ist auf Grund der einsatz- und griffbereit vorgehaltenen Einsatztechnik sowie Datenschutzanforderungen (bspw. Funkgespräche) zwingend von anderen Nutzungen abzutrennen. Nutzungsformen mit Besucherverkehr schließen sich damit ebenfalls praktisch

aus bzw. verursachen höheren Aufwand im Hinblick auf Zugangs- und Fluchtwege sowie Parkraum.

Sofern Büroflächen im Feuerwehrhaus geschaffen werden sollen, sind diese in vergleichbaren Feuerwehrhausneubauten nur dann für externe Nutzer vorgesehen, wenn es der Steigerung der Einsatzkräfteverfügbarkeit dient. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn Verwaltungsmitarbeiter der Stadt, die gleichzeitig ausgebildete ehrenamtliche Einsatzkräfte der Feuerwehr sind, einen Arbeitsplatz im Feuerwehrhaus zur Verfügung gestellt bekommen sollen.“

Unter Berücksichtigung der in dieser Vorlage dargelegten Argumente und der inhaltlich eindeutigen Stellungnahmen der Feuerwehr, des für den Feuerwehrbedarfsplan beauftragten Fachbüros und der involvierten Fachbehörden empfiehlt die Verwaltung, unter der Beschlussziffer 3 die Varianten 1 und 2 nicht zu berücksichtigen zu Gunsten der Variante 3.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto 12600000 - 405 in Höhe von 18,4 Mio. EUR und bei Produktsachkonto 54100000 - 568 in Höhe von 1,0 Mio. EUR vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges: Ermittlung des Kostenstandes nach Abschluss des Planungswettbewerbs bzw. bei Vorliegen einer abgestimmten Entwurfsplanung.

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Johannes Berner
Erster Bürgermeister

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

1. Interfraktioneller Änderungsantrag vom 18.06.2021
2. Stellungnahme der Feuerwehr Fellbach vom 21.06.2021
3. Stellungnahme Beratungsunternehmen FORPLAN vom 21.06.2021
4. Beschlussvorlage 103/2021/2 (ohne Anlagen)