

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 10.05.2023	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat VI Amt: Feuerwehr	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat I Dezernat III Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2023/0165 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 126010 Kostenstelle: 037-000-0100 Kostenträger: 1260-11 Investitionsnummer: 19037-5100 Sachkonto: 0951010		

Betreff: Planung Feuerwehrstandorte

Vorlage vom: 04.05.2023

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung nehmen den Stand der Planung zum Neubau der Feuerwache Nord zur Kenntnis.
2. Der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung stimmen der Beauftragung der Leistungsphasen 3 und 4 für den Neubau der Feuerwache Nord zu.
3. Die Feuerwache Süd soll im Bereich Donnersberggring 69 untergebracht werden.
4. Die Betreiberverantwortung für die neuen Wachen wird der Feuerwehr übertragen.
5. Nach Bezug der neuen Feuerwachen durch die Berufsfeuerwehr erfolgt die Nutzung des Südbaus der Feuerwache in der Bismarckstraße 86 als Gerätehaus durch die Freiwillige Feuerwehr-Innenstadt.

Anlagen:	Anlage 1.1 Animation BFN Anlage 1.2 Planset BFN Anlage 2.1 datenschutzrelevante Kostenschätzung LP 2 Anlage 3.1 Auszug Studie Donnersberggring Anlage 3.2 Auszug L+ Sicherheitsberatung Standortanalyse Anlage 3.3. Klimaexpertise Anlage 4.1 Abschlussbericht FW DA_Organisationsuntersuchung Anlage 5.1 Auszug Studie FFI
-----------------	--

Datenschutzrelevante Anlage:	☒
-------------------------------------	-------------------------------------

Folgekosten:	☒ Ja	☐ Nein
---------------------	--	-------------------------------

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 04.05.2023

Die Vorlage ist die logische Konsequenz aus den Beschlusspunkten der Vorlage 2020/0133 und fasst somit die Ergebnisse von ca. 2,5 Jahren Entwicklung und Planung zusammen. Die Inhalte der

Anlagen umfassen den gleichen Bearbeitungszeitraum. Die Wirtschaftlichkeitsstudie zur FFI beispielsweise aus 2020/21 ist auf der Kostenseite entsprechend zu indexieren. Sofort nach der damaligen Beschlussfassung wurde mit dem Vergabeverfahren zur Gewinnung der PlanerInnen für die Wache Nord begonnen. Die notwendigen Verträge, deren Grundlage die Planungsstudie aus dem Vergabeverfahren war, konnten im Oktober 2021 gezeichnet werden. Da es sich um ein großes, aber vor allem komplexes Bauvorhaben mit zahlreichen unterschiedlichen Funktionsbereichen handelt, wurde die Vorentwurfsplanung intern nach 1,5 Jahren intensiver Bearbeitung am 13.04.2023 freigegeben.

Die ersten beiden Beschlusspunkte dienen der weiteren Vertiefung zur Planung. Die Beschlusspunkte drei bis fünf sind strategische Entscheidungen, die im Rahmen dieser Vorlage getroffen werden müssen, um die nächsten Schritte für die Wache Süd, die Wache der Freiwilligen Feuerwehr Innenstadt und den Betrieb der Wachen der Berufsfeuerwehr einleiten zu können.

Haushaltsmittel stehen für das Haushaltsjahr 2023, sowie die Verpflichtungsermächtigung unter der Investitionsnummer 19037-5100, Kostenstelle 037-000-0100, Kostenträger 1260-11, zur Verfügung.

Zu Beschlussvorschlag 1, Anlagen 1.1 u. 1.2

Die Umsetzung des beschlossenen Raumprogramms in einem Baukörper auf dem städtischen Grundstück am Tacke-Knoten führt zu einer Bruttogeschossfläche von ca. 24.900 qm. Die Dichte und Komplexität der einzelnen Funktionen der Wache ist eine große Planungsherausforderung, der Baugrund und der möglichst klimaneutrale Betrieb des Gebäudes eine andere. Die beiliegende Animation zeigt die Infrastrukturmaßnahmen im Boden, die Rigolen-Tunnel mit Versickerungspfählen in wasserdurchlässigere Schichten und den großvolumigen Erdaustausch. Des Weiteren sind die unterschiedlichen Funktionsbereiche und deren An- und Zuordnung in der Gebäudemasse zu sehen. Die Wache und ein Hauptteil ihrer Funktionen ist 24 Stunden am Tag und 7 Tage die Woche im Betrieb. In Verbindung mit den Anforderungen, in Bezug auf Redundanz und autarken Weiterbetrieb der kritischen Infrastruktur für 72 Stunden, ist dies eine Herausforderung für den Energie- und Ressourcenverbrauch. Um die Klimaziele der Stadt erreichen zu können, haben die PlanerInnen, die entega, der Eigenbetrieb für kommunale Aufgaben und Dienstleistungen (EAD), die Darmstädter Stadtentwicklung (DSE) und das Sachgebiet Kanal- und Gewässerplanung ein Konzept entwickelt, das die Abwasserabwärme bzw. das Energieniveau des Hauptsammlers kurz vor dem zentralen Klärwerk nutzt, um das Gebäude zu heizen und zu kühlen. Auf Einsatz fossiler Brennstoffe wird gänzlich verzichtet. Die Photovoltaik-Anlagen auf den verschiedenen, zum großen Teil begrünten Dächern mit einer Leistung in Summe ca. 700 kWp und in Verbindung mit einem Batterieclusterspeicher, versorgen das Gebäude mit elektrischer Energie.

Zu Beschlussvorschlag 2, Anlage 2.1

Der Prozess, ab Beginn des Vergabeverfahrens bis zum Abschluss der Vorentwurfsplanung, dauerte ca. 2,5 Jahre. Bei einer Grundschule beispielsweise würde dieser Zeitraum ausreichen, um über einen Baubeschluss hinaus die Werkplanung zu erarbeiten. Der Abruf der nächsten Leistungsstufen, die Leistungsphase 3 und 4 nach HOAI und vorbereitende Maßnahmen auf dem Baufeld, erzeugen investive Kosten von 3,5 Mio. €. Auf Grund der Kosten und der langen Dauer empfiehlt der Magistrat, entgegen der üblichen Vorgehensweise, die Abstimmung über

die ersten beiden Beschlusspunkte. Die Magistratsvorlage zum eigentlichen Baubeschluss wird im vierten Quartal 2024 parallel zur Erarbeitung der Genehmigungsplanung in den Geschäftsgang gebracht. Dieser wird wie üblich die Kostenberechnung und Terminplanung als Grundlage enthalten.

Zu Beschlussvorschlag 3, Anlagen 3.1, 3.2 und 3.3

Eine Wache Nord benötigt, entsprechend der Bedarfs- und Entwicklungsplanung der Berufsfeuerwehr, zusätzlich die Wache Süd zur Abdeckung der südlichen Lage der Stadt und zur Unterstützung bei Einsätzen im Innenstadtbereich. Für einen kurzen Übergangszeitraum kann die heutige Wache in der Bismarckstraße diese Aufgabe erfüllen. Für eine finale Lösung ist jedoch der Bau der Wache Süd unumgänglich. Als Masterfläche sieht die Vorlage 2020/0133 die städtischen Flächen an der Rüdesheimer Straße vor. Diese Fläche umfasst neben den Kleingartenanlagen einen Spiel- und Bolzplatz sowie die Interimsschule (Container) auf dem Grundstück Donnersbergring 69. Die Containerschule entspricht als temporäre Lösung nicht den energetischen Standards und müsste nach Auszug von Teilen der Christoph-Graupner-Schule komplett saniert werden. Als zukunftstauglicher Ausweichstandort bietet sich das als Mauerseglergebäude bekannte Haus 4001 im Ludwigshöhlviertel an, das ebenfalls von der DSE entwickelt wird.

Die Flächen am Donnersbergring stellen eine wichtige Frisch- und Kaltluftschneise dar. Deshalb wurden zeitgleich mit der Vorplanung der Wache Nord, weitere z.T. auch nicht konsensfähige Standorte für die Feuerwache Süd untersucht. Unter anderem an der Noackstraße, diverse Flächen an der Eschollbrücker Straße sowie südlich der Lincoln Siedlung. Für letztgenannte Fläche ist, nach Beantragung der Bannwaldausweisung, die Schaffung von Planungsrecht nicht möglich, die übrigen Optionen scheitern entweder an der fehlenden Flächenverfügbarkeit oder an der mangelnden Einhaltung der Hilfsfristen. Auf Grund der Erfordernisse zur Unterbringung von geflüchteten Menschen und verschiedenen anderen Bundesbedarfen ist es derzeit und perspektivisch nicht möglich, rechtzeitig Flächen im Bereich Kelley-Barracks von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu erwerben.

Die Lösung am Donnersbergring ist in Bezug auf die Einsatzverteilung und die Hilfsfristen im Süden der ideale Standort für die Feuerwache Süd. Es wurden mehrere Studien angefertigt, um die Machbarkeit an diesem Standort nachzuweisen. Die Klimaexpertise vom Institut für Klima- und Energiekonzepte (INKEK) lässt eine Längsbebauung, vorzugsweise im nördlichen Grundstücksbereich, zu. Die Flächenstudie zeigt, dass das Raumprogramm in einem solchen Baukörper funktional sinnvoll untergebracht werden kann.

Auf Grund des Fluchtlinienplans 156 aus dem Jahr 1958 ist eine Bebauung der Fläche aktuell nicht möglich. Um neues Planungsrecht zu schaffen, muss am vorgenannten Ort ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Die Studie zeigt, dass mit einer Sammelausfahrt fast alle Bäume entlang der

Allee erhalten werden können. Die Fläche um die Interimsschule weist schon heute einen hohen Versiegelungsgrad auf. Eine Bauleitplanung könnte Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich regeln und die Voraussetzungen zur Aufwertung des Spiel- und Bolzplatzes schaffen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass die vorhandenen Kleingärten nach einer Schadstoffsanierung in einen hochgradig biodiversen öffentlichen Park verwandelt werden können.

Zu Beschlussvorschlag 4, Anlage 4.1

Im Bereich der Feuerwehr gibt es zahlreiche Gebäudeeinrichtungen, die auch zur Aufrechterhaltung der Einsatzfähigkeit von wesentlicher Bedeutung sind, so dass die Funktionsfähigkeit an sieben Tagen der Woche rund-um-die-Uhr sichergestellt sein muss. Derartige Anforderungen weichen stark von den Anforderungen an die übrige Stadtverwaltung

bzw. städtischen Einrichtungen ab. Außerdem stellen die technischen Einrichtungen und Geräte im Bereich der Feuerwehr eine Besonderheit in der Stadt dar.

Die nötige Ausfallsicherheit für die komplexe und spezielle Technik kann nur durch die Einbeziehung der Feuerwehr in die Unterhaltung erreicht werden. Der Aufbau des Wissens über die neuen Anlagen muss ohnehin von den MitarbeiterInnen der Feuerwehr erarbeitet werden.

Die Übertragung der Betreiberverantwortung auf die Feuerwehr vereinfacht auch die Übergabe nach Fertigstellung der Maßnahme und wurde auch in der Organisationsuntersuchung von 2021 empfohlen:

„Da im Bereich der Feuerwehr zahlreiche Gebäudeeinrichtungen auch zur Aufrechterhaltung der Einsatzfähigkeit von wesentlicher Bedeutung sind, muss die Funktionsfähigkeit rund-um-die-Uhr sichergestellt sein. Derartige Anforderungen weichen stark von der übrigen Stadtverwaltung bzw. von städtischen Einrichtungen ab. Außerdem stellen die technischen Einrichtungen im Bereich der Feuerwehr Besonderheiten dar.“ (Lülf+, Organisationsuntersuchung der Feuerwehr Darmstadt, 17.11.2021, S91).

„Aus den vorgenannten Gründen empfiehlt sich aus Sicht von Lülf+ wie auch von DSE und Feuerwehr eine Verlagerung der Haustechnik zur Feuerwehr. Von Seiten des Eigenbetriebs Immobilienmanagements gibt es hierzu keine Einwände.

Zu Beschlussvorschlag 5, Anlage 5.1

Die Freiwillige Feuerwehr Darmstadt-Innenstadt (FFI) ist zurzeit in einem Wohngebäude in der Kasinostraße 63 untergebracht, das der Bauverein AG gehört. Der mit einer Laufzeit von 50 Jahren abgeschlossene Mietvertrag läuft im Jahr 2024 aus. Die Räume sind zu klein und entsprechen in wesentlichen Punkten nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Die FFI ist damit derzeit an einem nicht zukunftsfähigen Standort untergebracht. Die FFI ist insbesondere wichtig für die Unterstützung an Einsatzstellen im Innenstadtbereich und beim Abarbeiten von Duplizitätsereignissen. Der aufgrund des Raumprogramms geschätzte minimale Flächenbedarf beträgt ca. 5.100m².

Folgende Grundstücke mit verschiedenen Besitzverhältnissen wurden in einer Machbarkeitsstudie untersucht und nach ihrer Wirtschaftlichkeit betrachtet: Sensfelder Weg 23 (leerstehend), das derzeit vom THW genutzte Grundstück in der Eschollbrücker Straße 24, der derzeitige Standort der Berufsfeuerwehr in der Bismarckstraße und eine Fläche gegenüber der Otto-Röhm-Straße 20 (heute als Parkplatz genutzt).

Dem Ergebnis zufolge empfiehlt es sich deshalb die Freiwillige Feuerwehr-Innenstadt auf dem, durch den Umzug der Berufsfeuerwehr freiwerdenden Gelände in der Bismarckstraße, in den dortigen Südbau unterzubringen. Die bestehende Gebäudesubstanz des Südbaus ist, im Gegensatz zum Rest der Wache, in einem relativ neuen und guten Zustand. Die notwendigen Anpassungsarbeiten sind gering. Weder wirtschaftlich noch ökologisch gibt es eine bessere Alternative als die Nachnutzung dieser Struktur für die FFI.

Darmstadt, 04.05.2023

Dezernat I

Dezernat III

Dezernat IV

Dezernat VI

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Michael Kolmer
Stadtrat

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Paul Georg Wandrey
Stadtrat