

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 22.08.2025	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. 2025/0202 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 126010 Kostenstelle: 037-000-0100 Kostenträger: 1260-11 Investitionsnummer: 19037-5100 Sachkonto: 0951010		

Betreff: Baubeschluss Neubau Hauptfeuerwache

Vorlage vom: 14.07.2025

Beschlussvorschlag:

1. Der Umsetzung des Neubaus der neuen Hauptfeuerwache durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt an der Pfnorstraße 20 wird zugestimmt.
2. Der Finanzierung gemäß der Kostenberechnung wird zugestimmt (datenschutzrelevante Anlage). Der Baubeschluss erfolgt vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltsentwurfs.
3. Die Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach und über den Parkflächen werden durch den Nutzer Feuerwehr betrieben.
4. Die Flurstücke 251/2, 252/6, 280/1 und 291/8 im Flur 34 werden in der Folge zusammengelegt und neu aufgeteilt.
5. Für das Projektmanagement wird die DSE weiter beauftragt.

Anlagen:	Anlage 1.1 Entwurfspläne BFN Ansicht Nordwest D, Ost, Nordost, Süd (steht nur digital zur Verfügung) Anlage 1.2 Entwurfspläne BFN Ansicht Südost A, Nordwest A, Südwest A, Nord (steht nur digital zur Verfügung) Anlage 1.3 Entwurfspläne BFN Ansicht West, Südwest D, Südost D, Süd (steht nur digital zur Verfügung) Anlage 1.4 Entwurfspläne BFN Übersichtsplan 1 Oberflächen (steht nur digital zur Verfügung) Anlage 1.5 Entwurfspläne BFN Übersichtsplan 2 Unterflur (steht nur digital zur Verfügung) Anlage 1.6 Entwurfsplan BFN Dachentwässerung (steht nur digital zur Verfügung) Anlage 1.7 Entwurfsplan BFN Grundriss EG (steht nur digital zur Verfügung) Anlage 1.8 Entwurfsplan BFN Gründung 2. UG (steht nur digital zur Verfügung) Anlage 1.9 Entwurfsplan BFN Grundriss 1. OG (steht nur digital zur Verfügung) Anlage 1.10 Entwurfsplan BFN Grundriss 2. OG (steht nur digital zur Verfügung) Anlage 1.11 Entwurfsplan BFN Grundriss 3. OG (steht nur digital zur Verfügung) Anlage 1.12 Entwurfsplan BFN Grundriss UG (steht nur digital zur Verfügung) Anlage 1.13 Entwurfsplan BFN Grundriss ZG (steht nur digital zur Verfügung) Anlage 1.14 Entwurfsplan BFN Übersichtsplan TURM (steht nur digital zur Verfügung) Anlage 1.15 Entwurfspläne BFN Schnitte Ansicht AA, BB (steht nur digital zur Verfügung) Anlage 1.16 Entwurfspläne BFN Schnitte Ansicht CC, DD, EE (steht nur digital zur Verfügung) Anlage 1.17 Entwurfspläne BFN Schnitt Ansicht FF, GG (steht nur digital zur Verfügung) Anlage 1.18 Entwurfspläne BFN Schnitte Ansicht HH, II, JJ (steht nur digital zur Verfügung) Anlage 1.19 Entwurfspläne BFN Schnitte Ansicht KK, LL (steht nur digital zur Verfügung) Anlage 1.20 Entwurfspläne BFN Schnitte Ansicht MM, NN, OO, PP, QQ (steht nur digital zur Verfügung) Anlage 1.21 Entwurfspläne BFN Schnitte Ansicht PV Überdachungen (steht nur digital zur Verfügung) Anlage 2.1 Visualisierung Leitstellenbetriebsraum Anlage 2.2 Visualisierung Tackeknoten Anlage 2.3 Visualisierung Pfnorstr. Haupteingang Anlage 2.4 Visualisierung Fahrzeughalle Anlage 3 Entwurfsplanungsbericht mit Baubeschreibung (steht nur digital zur Verfügung) Anlage 4 Kostenberechnung (datenschutzrelevant) Anlage 5 Rahmenterminplan (steht nur digital zur Verfügung) Anlage 6 Katasterplan mit Flurstücken Anlage 7 Klimavorbehalt
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein
--

Zusätzlich für alle Vorlagen aus dem Bereich des Hochbaus anzugeben:

Klimarelevanz des Vorhabens:		
Auswirkungen auf Stadtklima:	☒ ja	☐ nein
Auswirkungen auf THG-Emissionen:	☐ gering ¹⁾	☒ mittel/groß ²⁾
Beteiligung Amt f. Klimaschutz & Klimaanpassung:	☒ ja	☐ nein
<i>Zusätzlich bei Beschlüssen zur Baufreigabe:</i>		
Wurden Optimierungspotentiale ausgeschöpft?	☒ ja	☐ nein
Falls nein, Kompensationsmaßnahmen festgelegt?	☐ ja	☐ nein

1) bis 10 Tonnen Kohlendioxid-Äquivalente (CO_{2e}) pro Jahr, 2) über 10 Tonnen CO_{2e} pro Jahr.

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 14.07.2025

Die Vorlage ist die logische Konsequenz aus den Beschlusspunkten dieser Vorlagen:

- 2020/0133: Standortfestlegung für die Feuerwache Nord
- 2023/0165: Kenntnisnahme der Planung für den Feuerwehrstandort Nord
- 2023/0328: Baumfällungen
- 2024/0289: Vorabmaßnahmen Kampfmittelsondierung, Kanalumverlegungen etc.

Beschlusspunkt 1: Neubau Hauptfeuerwache

Für den nördlichen Standort der, in der Vorlage Nr. 2020/0133 beschlossenen, neuen 2-Wachen-Struktur der Feuerwehr Darmstadt ist das Baufeld in der Pfnorstraße Ecke Gräfenhäuser Straße für die Errichtung der Hauptfeuerwache vorgesehen. Neben den Einsatzkräften und Fahrzeugen zur täglichen Gefahrenabwehr beherbergt das Gebäude zukünftig die Leitfunkstelle der nichtpolizeilichen Gefahrenabwehr für das Stadtgebiet Darmstadt sowie die Räume für den Führungs- und Katastrophenschutzstab. Die Wache wird damit auch den neuen Standort für den städtischen Krisenstab darstellen.

Die zum Funktionserhalt der Einsatzbereitschaft der Feuerwehr erforderliche Logistik- und Werkstattbereiche werden an der Hauptfeuerwache eingerichtet. Des Weiteren werden Räume und Übungsflächen für die Aus- und Fortbildung der haupt- und ehrenamtlichen Feuerwehrangehörigen sowie des Rettungsdienstes integriert. Zusätzlich werden in dem Gebäude die Verwaltungsräume und Lager der Abteilungen Einsatz mit Unterer Katastrophenschutzbehörde, Vorbeugender Brandschutz, Technik und Eigenverwaltung untergebracht.

Die neue Feuerwache ist Teil der kritischen Infrastruktur der Stadt, die auch in Krisensituationen voll funktionsfähig bleiben muss. Der Einsatzdienst der Wache und Leitfunkstelle findet ganzjährig ununterbrochen statt. Insgesamt ist die Wache für eine Gesamtpersonalstärke von ca. 140 Einsatzkräften ausgelegt. Bei größeren Einsätzen werden dienstfreie Kräfte und Freiwillige Feuerwehren zur Wachbesetzung alarmiert. Die eingesetzten Kräfte werden über die Wache versorgt, d. h. Küche, Speiseraum und Lager sind ebenfalls dafür ausgelegt.

Durch die Bündelung all dieser Funktionen, zentral an diesem nördlichen Standort, wird die Bezeichnung des Neubauprojektes angepasst. Statt „Feuerwache Nord“ verdient das Projekt den Titel „Hauptfeuerwache“. In dieser Vorlage und im weiteren Projektverlauf wird dieser passendere Name verwendet.

Der Neubau wird mit einer Flächenreserve geplant. Das zweite Obergeschoss kann in Teilen nachträglich erweitert werden.

Um das Baufeld vorbereiten zu können und Platz für den Neubau zu schaffen, wurde es bereits freigeräumt (siehe MV 2023/0328). Im Winter 2022/23 wurden Ausgleichsmaßnahmen für den Wegfall der Bäume getroffen und eine Vielzahl an Nisthilfen an den verbleibenden Bäumen angebracht. Die gefälltten Bäume werden durch mindestens 123 Ersatzpflanzungen kompensiert.

Die nun vorliegende Planung ist mit den für eine Baugenehmigung relevanten Ämtern abgestimmt und als genehmigungsfähig eingestuft worden. Der Bauantrag soll im Sommer 2025 eingereicht werden. Die Planungsgruppe wurde bereits bis zu Leistungsphase 5 (Erstellung der Ausführungsplanung) beauftragt (siehe MV 2024/0289).

Derzeit wird auf dem Baufeld eine Kampfmittelsondierung durchgeführt. Verunreinigte Böden werden entsorgt. Ab Oktober soll die Kanalbaumaßnahme starten (siehe MV 2024/0289).

Die Errichtung einer neuen Feuerwache ist notwendig, um die Einsatzbereitschaft der Feuerwehr und damit Sicherheit der Bürgerinnen und Bürger zu gewährleisten. Die neue Hauptfeuerwache wird eine zentrale Rolle für die Gefahrenabwehr und den Katastrophenschutz übernehmen. Die neuen Stabsbereiche werden die Anforderungen an die Funktionssicherheit des Betriebs der Räume für das Krisenmanagement der Wissenschaftsstadt Darmstadt erfüllen.

Berücksichtigung des Klimavorbehalts im Bereich Hochbau

Das Amt für Klimaschutz und Klimaanpassung wurde nach Einführung des Klimavorbehalts im Hochbau von der Darmstädter Stadtentwicklungs GmbH & Co.KG (DSE) in die bereits laufende Planung eingebunden. Die wesentlichen Ergebnisse der Begleitung im Rahmen des Klimavorbehalts sind in der Anlage 7 zusammengefasst.

Die Planung erfüllt in den wesentlichen Bereichen die durch den Klimavorbehalt im Bereich Hochbau gestellten Anforderungen. Hervorzuheben ist, die mit dem neuen Abwasserkanal verbundene Wärmenutzung in Kombination mit der großflächigen Photovoltaik-Anlage, die selbst bei der enormen Größe des Projekts eine vollständige regenerative Wärmeversorgung und einen hohen Anteil lokal erzeugten, klimafreundlichen Stroms ermöglicht. Der gute Wärmeschutz des Gebäudes und die effiziente Gebäudetechnik ermöglichen langfristig einen kostengünstigen Betrieb.

Die bisherige Planung lässt ein klima-optimiertes Gebäude erwarten. Die Klimarelevanzprüfung wird bis zum Abschluss der Ausführungsplanung fortgeführt.

Beschlusspunkt 2: Finanzierung

In der Kostenberechnung (Anlage 4, datenschutzrelevant) sind sämtliche Kosten entsprechend der abgeschlossenen Entwurfsplanung enthalten und bis zur 3. Ebene nach DIN 276 aufgegliedert. Die Kostenberechnung bestätigt sehr genau die Kostenschätzung, die in der Vorlage 2023/0165 bereits vorgelegt wurde.

Der Baubeschluss (Beschlusspunkt 1) wird vorbehaltlich der Haushaltsgenehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt gefasst.

Beschlusspunkte 3: Betrieb PV-Anlage

Auf der Dachfläche des Neubaus ist eine Photovoltaik-Anlage mit Gründach geplant. Die Stellplätze im Süden sollen mit einer PV-Überdachung versehen werden. Insgesamt ist eine Leistung von knapp 800 kWp geplant. Die Planung erfolgt durch die Fachplanung Elektro, die Ausführung ist Bestandteil der TGA-Ausstattung, um kritische Schnittstellen zu anderen Beteiligten zu vermeiden. Damit wird die gesamte PV-Anlage innerhalb des Projektes errichtet. Gemäß dem Magistratsbeschluss 2023/165 liegt die Betreiberverantwortung der neuen Feuerwache bei der Feuerwehr. Auch der Betrieb der PV-Anlage einschließlich des Vertriebes des erzeugten Stromes wird dem Betreiber zugeordnet. So kann die zusätzliche Schnittstelle zu einem weiteren Betreiber vermieden werden, der dann die Planung und Ausschreibung der Anlage in dieser Größenordnung vornehmen müsste. Diese Schnittstellen würden ein Kosten- und Terminrisiko darstellen.

Durch die Nutzung erneuerbarer Energien leisten wir einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur Reduzierung der Betriebskosten der Feuerwache.

Beschlusspunkte 4: Neuordnung Flurstücke

Die Grundstücke Darmstadt, Flur 34, Flurstück 251/2, 252/6, 280/1 und 291/8 werden am Ende des Neubauprojekts zusammengelegt (siehe Anlage 6). Es soll ein zusammenhängendes, von der Feuerwehr genutztes, Flurstück entstehen. Vom nördlichen Flurstück 291/8 an der Gräfenhäuser Straße wird ein schmaler Streifen von ca. 50cm dem Feuerwehrflurstück zugeschlagen (Arrondierung). Der dort verlaufende Radweg bleibt in voller Breite erhalten und wird begradigt.

Das Vermessungsamt wird mit der entsprechenden Leistung beauftragt.

Durch diese Maßnahme können die Flächen optimal für den Bau und der neuen Feuerwache vorbereitet werden. Eine effiziente Nutzung des Grundstücks wird gewährleistet.

Beschlusspunkte 5: Projektmanagement DSE

Mit Beschluss vom 27.06.2018 hat der Magistrat festgelegt, dass das Projektmanagement einzelner Leuchtturmprojekte bei der DSE liegen soll. Die DSE hat das Neubauprojekt für die Stadt entwickelt und fundierte Kenntnisse über den Bau dieser Spezialimmobilie gesammelt. In der Folge ist es wirtschaftlich und zielführend, dass die DSE den Neubau der Feuerwache für die Stadt bis zur Fertigstellung leitet.

Die Finanzierung des Neubaus erfolgt über den Kernhaushalt unter der Inv.Nr. 19037-5100.

Dezernat I

Dezernat III

Dezernat IV

Dezernat VI

Hanno Benz
Oberbürgermeister

Michael Kolmer
Stadtrat

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Paul Georg Wandrey
Stadtrat