



Schwäbisch Gmünd, 25.04.2022  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 061/2022

Vorlage an

**Bau- und Untervlausschuss/Betriebsausschuss für Stadt-  
entwässerung**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Umbau und Erweiterung Feuerwehrrhaus "Florian Innenstadt",  
hier: Baubeschluss und Beauftragung Projektsteuerer**

**Anlagen:**

Anlage 1: Flächenanalyse  
Anlage 2: Übersichtsplan  
Anlage 3: Planunterlagen des Testentwurfs  
Anlage 4: Visualisierungen des Testentwurfs

**Beschlussantrag:**

1. Dem Umbau und der Erweiterung des Feuerwehrrhauses „Florian Innenstadt“ am bestehenden Standort in der Sebaldstraße wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, einen Projektsteuerer für die Begleitung der europaweiten Ausschreibungen der Fachingenieure und Baugewerke sowie die Begleitung des Verfahrens zu beauftragen.



### **Sachverhalt und Antragsbegründung:**

#### 1) Zustand Feuerwehrhaus „Florian Innenstadt“

Das Feuerwehrhaus „Florian“ in zentraler Lage in der Sebaldvorstadt wurde in den Jahren 1948 und 1954 erbaut, im Jahr 1992 erweitert und durch verschiedene Umbauten laufend angepasst.

Die Abteilung Innenstadt nimmt am Standort in der Sebaldstraße 30 zentrale Aufgaben für die gesamte Feuerwehr Schwäbisch Gmünd sowie als Stützpunktfeuerwehr darüber hinaus auch für die umliegenden Gemeinden wahr. Neben dem Betrieb der zentralen Atemschutzwerkstatt ist dies zum Beispiel die zentrale Schlauchwaschanlage und die Pulverlöscher-Werkstatt.

Das Feuerwehrhaus „Florian“ entspricht aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und dem baulichen Zustand nicht mehr den Anforderungen, die heute an eine leistungsfähige Feuerwehr gestellt werden. Im Besonderen sind folgende Mängel und Defizite vorhanden:

Die Stellplätze in den Fahrzeughallen entsprechen im Hinblick auf Höhe, Breite und Torbreite nicht mehr den Anforderungen und einschlägigen Normen für Einsatzfahrzeuge. Darüber hinaus stehen deutlich zu wenige Stellplätze für Fahrzeuge zur Verfügung.

Die Werkstätten und die Räumlichkeiten der Verwaltung sind momentan auf dem gesamten Areal in den einzelnen Gebäudeteilen verteilt. Die Werkstätten sind räumlich sehr beengt. Lagermöglichkeiten und Freiflächen für den Übungsbetrieb sind kaum vorhanden.

Die Umkleiden für die Kameradinnen und Kameraden der Einsatzabteilung sowie der Jugendfeuerwehr sind sehr beengt. Sanitäreinrichtungen sind nur eingeschränkt vorhanden. Die Umkleidebereiche und Sanitäreinrichtungen befinden sich auf mehreren Zwischenebenen im Erdgeschoss des Altbaus, sodass keine niveaugleichen Laufwege von den Umkleidebereichen in die Fahrzeughalle vorhanden sind. Teilweise gibt es sogar zwischen den Fahrzeugstellplätzen ein unterschiedliches Höhenniveau und Stufen.

Neben diesen erheblichen Defiziten weist die gesamte bauliche Struktur des Feuerwehrhauses in vielen anderen Teilbereichen Mängel auf, die im täglichen Betrieb und im Einsatzdienst zu Problemen führen.

#### 2) Bedarfsplanung

Im Feuerwehrbedarfsplan, der im Jahr 2014 erstmals erstellt und am 25.03.2015 vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen wurde, wurde ebenfalls festgestellt, dass der „Florian“ in sehr vielen Bereichen weder in seinem baulichen Zustand noch in seiner baulichen Funktion den Anforderungen der Feuerwehr entspricht. Der „Florian“ wird im Feuerwehrbedarfsplan als „unbefriedigend“ und „nicht ausreichend“ eingestuft.

Durch das Amt für Gebäudewirtschaft wurde im Jahr 2018 eine Flächenanalyse erarbeitet und aufgestellt, die im Jahr 2020 nochmals ergänzt wurde, siehe Anlage 1.



Festgestellt wurde hierbei, dass ein Flächenfehlbedarf von 2.396 m<sup>2</sup> vorliegt. Das Flächen-Soll beträgt 5.138 m<sup>2</sup>. Die vorhandene Fläche beträgt 2.742 m<sup>2</sup>.

### 3) Standortanalyse

Die Frage nach dem richtigen Standort des Feuerwehrhauses „Florian“ ist von zentraler Bedeutung. Aus diesem Grund fand am 25. März 2022 eine gemeinsame Sitzung der Verwaltung mit den Fraktionsvorsitzenden, den baupolitischen Sprecher, den feuerwehrpolitischen Sprecher und der Feuerwehrführung statt. Hierbei wurde von der Feuerwehrführung nochmals die Dringlichkeit des Umbaus und der Erweiterung des „Florian“ dargelegt und ein eindeutiges Bekenntnis für den Standort am Sebaldplatz ausgesprochen.

Zusammenfassend im Folgenden die Punkte, die bei der Standortauswahl bewertet wurden.

#### a) Umbau und Erweiterung Feuerwehrhaus „Florian Innenstadt“

Für die Feuerwehr sind folgende Punkte zur Aufrechterhaltung der Einsatzfähigkeit am jetzigen Standort von zentraler Bedeutung:

- Höchste Priorität hat das Schutzziel „Eintreffzeiten“. Nach einer Alarmierung soll die Eintreffzeit am Einsatzort für die erste ausrückende Einheit max. 10 Minuten betragen. Dies kann nur durch ein zentral liegendes Feuerwehrhaus gewährleistet sein, da viele Feuerwehrangehörige im Umfeld des Florians wohnen und/oder arbeiten. Dies gilt im Besondern für die Tageseinsatzbereitschaft.
- Durch die zentrale Lage können die Feuerwehrangehörigen im Alarmfall schnell zum Florian anfahren, da ein leistungsfähiges Straßennetz vorhanden ist und die Anfahrwege aus allen Richtungen relativ kurz sind.
- Die Erreichbarkeit der Einsatzstelle im Innenstadtbereich ist durch die zentrale Lage im vorgegebenen Zeitfenster im Regelfall möglich.
- Im Feuerwehrbedarfsplan, der 2015 erstmals durch ein externes Fachbüro erstellt wurde und in diesem Jahr fortgeschrieben werden soll, wird der zentrale Innenstadtstandort als der richtige Standort bestätigt und eine bauliche Ertüchtigung als die wesentlichste Maßnahme zur Gewährleistung der Einsatzfähigkeit und zum Einhalten der Hilfsfristen genannt.
- Am aktuellen Standort bestehen Erweiterungsmöglichkeiten. Zudem kann das Bestandsgebäude ertüchtigt und erweitert werden, so dass der Flächenbedarf der Feuerwehr, auch im Hinblick auf die weitere Entwicklung der nächsten Jahrzehnte, am jetzigen Standort realisiert werden kann.

#### b) Neubau Hauptwache an anderem Standort

Für einen möglichen Neubau, bei Auflösung des „Florian“ in der Sebaldstraße, wurden mehrere Alternativstandorte auf ihre Geeignetheit hin überprüft. Zusammengefasst haben diese Prüfungen ergeben, dass kein zentrumsnaher



Standort als geeignet festgestellt werden konnte. Im Einzelnen wurden folgende Alternativstandorte geprüft:

- Unbebaute „Schlittenwiese“ in der Weißensteiner Straße (Wiesenfläche zwischen Gebäuden Weißensteiner Straße 58 und 72, südöstlich des DRK-Geländes)
- Freiflächen am Tunnelportal West in der Lorcher Straße
- Standort Hallenbad in der Goethestraße (Im Zuge der Diskussion um einen Hallenbadneubau)
- Standort Stadtwerke-Areal in der Bürgerstraße (Im Zuge der Diskussion um eine Umsiedlung der Stadtwerke in die Lindenfirststraße)
- Parkplatz Nepperbergstraße (Güterbahnhof)
- Wiesenfläche am nördlichen Ortseingang von Straßdorf. Bei diesem Standort müsste allerdings eine zusätzliche Innenstadtwache weiterhin vorgehalten werden.

Sämtliche Alternativstandorte für einen möglichen Neubau des Feuerwehrhauses „Florian“ haben sich nach detaillierter Prüfung als nicht oder nur sehr eingeschränkt tauglich erwiesen.

c) Zwei-Wachen-Modell

Ebenfalls wurde von der Verwaltung und der Feuerwehr intensiv untersucht, ob ein Mehrwert geschaffen wird, wenn eine kleine Innenstadtwache und eine am Stadtrand gelegene Hauptwache realisiert würde.

Dieses Modell hätte zur Folge, dass der „Florian“ baulich massiv reduziert werden müsste, der Standort aber grundsätzlich beibehalten würde. Die gesamten Werkstattbereiche müssten in die neue Hauptwache verlegt werden. Somit wäre dann auch das hauptamtliche Personal, das den Werkstattbetrieb gewährleistet, nicht mehr in der Innenstadtwache einsetzbar. Im Alarmfall würde dann das hauptamtliche Personal von der Hauptwache und die ehrenamtlichen Feuerwehrkräfte von der Innenstadtwache aus anrücken. In der Innenstadtwache wäre dann nur noch ein Löschzug vorhanden, so dass nachrückende Einsatzkräfte je nach Eintreffzeitpunkt an die Innenstadtwache oder an die Hauptwache zum Ausrücken fahren müssten. Dies ist einsatztaktisch nicht zielführend.

d) Gemeinsamer Bauhof mit zentralem Feuerwehrhaus

Im Zuge einer möglichen Verlagerung des Bauhofs ist davon auszugehen, dass der neue Standort für den Bauhof in einem Gewerbegebiet oder in ausreichender Entfernung zu einer Wohnbebauung realisiert wird. Somit würde sich auch die Anfahrt der Einsatzkräfte wie auch die Erreichbarkeit der Einsatzstelle durch die längeren Anfahrwege deutlich verlängern und die Ausrückzeiten könnten kaum mehr eingehalten werden. Diese Variante wurde deshalb nicht weiterverfolgt, da der Mehrwert oder mögliche Synergieeffekte durch eine gemeinsame Nutzung von Einrichtungen relativ gering ist.

Unabhängig hiervon wird natürlich bei einer möglichen Verlagerung des Bauhofs geprüft, welche Einrichtungen beim Bauhof (z. B. Kfz-Werkstatt) gemeinsam ge-



nutzt oder wie mögliche Übungsflächen auf einem Bauhofgelände vorgehalten werden können.

#### 4) Umbau und Erneuerung Feuerwehrhaus „Florian Innenstadt“

Um den aktuellen Anforderungen eines zentralen Feuerwehrstandortes in der Gmünder Innenstadt gerecht zu werden und zukunftsorientiert aufgestellt zu sein, bedarf es grundlegender Umbauten im Bestand sowie einer Erweiterung der Werkstattflächen und einer neuen Fahrzeughalle.

Im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme sind folgende Einzelbaumaßnahmen geplant, siehe auch Anlagen 2, 3 und 4:

- Abriss des bestehenden schmalen Baus zwischen Hauptgebäude und Weißer Ochsen an der Parlerstraße.
- Errichtung eines dreigeschossigen breiteren Neubaus mit zwei nutzbaren Dachgeschossen an selber Stelle.
- Entkernung des Giebels des Altbaus.
- Einziehen neuer Decken in den Altbau – niveaugleich mit dem Neubau.
- Schaffung neuer Umkleibereiche und Sanitäreinrichtungen für Damen, Herren und Jugendfeuerwehr auf einer Ebene.
- Errichtung eines zentralen Treppenhauses mit Aufzug, Rutschstangen und Schlauchtrocken-Turm.
- Errichtung von neuen Räumlichkeiten für die Werkstätten gemäß Arbeitsstätten Richtlinien (Belichtung, Deckenlast, Raumhöhen).
- Die Schlauchwerkstatt und die Pulverlöscher-Werkstatt sind vom Innenhof ebenerdig anfahrbar, was den Transport von schweren Materialien deutlich erleichtert.
- In den Obergeschossen sind die Atemschutz-, Elektro- und Funkwerkstatt sowie die Kleiderkammer mit Wäscherei untergebracht.
- Errichtung einer neuen Fahrzeughalle mit Werkstätten zur KfZ-Reparatur im Bereich der Sebaldanlage am Standort des jetzigen Feuerwehrparkplatzes und des Gebäudes Parlerstraße 44.
- Auf dem Flachdach der neuen Fahrzeughalle soll eine Freifläche mit Kleinspielfeld und Einrichtungen/Geräten zur sportlichen und kameradschaftlichen Nutzung errichtet werden. Diese soll der gesamten Kinder- und Jugendfeuerwehr sowie den Einsatzabteilungen der Feuerwehr Schwäbisch Gmünd zu Übungs- und Sportzwecken dienen. Darüber hinaus soll die Freifläche auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, um die Nachwuchsförderung am Standort aktiv voranzutreiben und zu gestalten.
- Durch den Höhenunterschied von circa 2,80 m zwischen neuer Fahrzeughalle und alter Fahrzeughalle/Innenhof ergibt sich die Möglichkeit, unter einem Teilbereich der neuen Fahrzeughalle noch ein Parkdeck mit circa 13 Stellplätzen unterzubringen.

Mit dem Neubau der Fahrzeughallen und dem dreigeschossigen Neubau mit zwei nutzbaren Dachgeschossen an der Stelle des bisherigen schmalen Baus zwischen Hauptgebäude und Weißer Ochsen wird eine Netto-Fläche von circa 2.385 m<sup>2</sup> generiert. Hierdurch wird der bisherige Flächenfehlbedarf, (siehe Abschnitt 2) Bedarfsplanung, gedeckt.



5) Zeitplan

In den bisherigen gemeinsamen Beratungen mit den Fraktionsvorsitzenden, den baupolitischen Sprechern und den feuerwehrpolitischen Sprechern wurde vereinbart, die Planung, Durchführung und Betreuung der Baumaßnahme mit eigenem Personal durchzuführen.

Benötigt werden hierzu zwei zusätzliche Architekten für das Amt für Gebäudewirtschaft. Die Ausschreibung dieser Architektenstellen lief bis Ende März. Momentan läuft hier die Personalauswahl.

Der angestrebte Zeitplan stellt sich aktuell wie folgt dar:

Mai 2022	<ul style="list-style-type: none"><li>– Baubeschluss durch den Gemeinderat</li><li>– Ausschreibung Projektsteuerer: Beauftragung bis Projektsteuerungs-Phase 3 (Projekt Vorbereitung, Planung, Ausführungsvorbereitung)</li></ul>
Juli 2022	<ul style="list-style-type: none"><li>– Einstellung Architekten</li><li>– Start Baugesuch, Dauer: circa 6 Monate</li></ul>
Oktober 2022	<ul style="list-style-type: none"><li>– Ausschreibung Fachingenieure (EU-Ausschreibung)</li></ul>
November 2022	<ul style="list-style-type: none"><li>– Vergabe Fachingenieure (Honorare circa 1.000.000 €)</li><li>– Start Werkplanung</li></ul>
Juli 2023	<ul style="list-style-type: none"><li>– Vergabe der Bauleistungen durch Gemeinderat</li></ul>
September 2023	<ul style="list-style-type: none"><li>– Spatenstich</li></ul>

6) Projektsteuerer

Durch die Gesamtbausumme von aktuell circa 12.600.000 € und den bestehenden gesetzlichen Vergaberegulungen muss eine europaweite Ausschreibung der Fachingenieure und Baugewerke erfolgen.

Zur Unterstützung der Verwaltung wird hier ein externer Projektsteuerer benötigt. Der Projektsteuerer soll für die Begleitung der europaweiten Ausschreibungen der Fachingenieure und Baugewerke sowie die Begleitung des Verfahrens beauftragt werden.



7) Finanzierung

Die Baukosten für den Umbau und die Erweiterung des Feuerwehrhauses „Florian“ betragen nach der ersten groben Kostenschätzung voraussichtlich circa **12.600.000 €**.

Die benötigten Finanzmittel sind im Doppelhaushalt 2022/2023 sowie in den kommenden Jahren unter der Investitionsnummer 1260H40001 wie folgt eingeplant:

2022 €	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €	ab 2027 €
500.000	3.400.000	2.850.000	2.850.000	1.000.000	2.000.000

Die Kosten für den Grunderwerb und für verkehrliche Maßnahmen sind hier noch nicht enthalten.

Im Rahmen eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets sind Grunderwerbungen und Freilegungsarbeiten förderfähig. Diese geplanten Zuweisungen aus der Städtebauförderung setzen allerdings die Erweiterung des Sanierungsgebiets „Altstadtquartiere“ voraus.

Für den Umbau und die Erweiterung des „Florian“ wird ein Antrag auf Zuweisung zur Förderung des Feuerwesens an Gemeinden nach der Verwaltungsvorschrift Zuwendungen Feuerwehrwesen (VwV Z-Feu) gestellt.

Die Verwaltungsvorschrift Zuwendungen Feuerwehrwesen sieht folgende Festbetragsförderung vor:

Für den ersten und zweiten Stellplatz je 60.000 € = 120.000 €  
Für den dritten und vierten Stellplatz je 55.000 € = 110.000 €  
Für den fünften bis neunten Stellplatz je 45.000 € = 225.000 €  
Ab dem zehnten Stellplatz je 40.000 €

Bei 9 Stellplätzen ergibt sich somit eine Festbetragsförderung in Höhe von 455.000 €. Diese sind im Doppelhaushalt 2022/2023 unter der Investitionsnummer 1260H40001 für die Jahre 2023 (275.000 €) und 2024 (180.000 €) bereits etatisiert.

Darüber hinaus wird der Umbau von Büroflächen mit 290 €/m<sup>2</sup> gefördert. Bei circa 500 m<sup>2</sup> neuer umgebauter Bürofläche ergibt sich hieraus eine Förderung in Höhe von 145.000 €, welche im Haushalt bisher noch nicht enthalten sind.

Gesamt wird somit eine Fachförderung nach der VwV Z-Feu über **600.000 €** beantragt.

Zusätzlich ist vorgesehen für die Maßnahme einen Antrag auf Investitionshilfe aus dem Ausgleichstock 2023 zu stellen. Über eine möglich Förderhöhe kann noch keine Aussage getroffen werden.