

**FA-98/2020**

- öffentlich -

## **Mitteilungsvorlage**

**Ausschuss für Bürgerservice, Schutz und Ordnung am 27.01.2021**

**Finanzausschuss am 11.02.2021**

### **MV: Evaluation Feuerwehrbedarfsplan - bauliche Mängel Liegenschaften der Freiwilligen Feuerwehren**

#### **Sachverhalt:**

Am 12.08.2020 hat der ASO folgenden Beschluss gefasst (ASO-10/2020):

1. Eine Evaluierung der geplanten, zeitlich angegebenen Investitionsmaßnahmen, sowie die Vorlage einer aktuellen Mängelliste der teilweise maroden Liegenschaften ist dem Ausschuss bis zum 31. Oktober 2020 schriftlich vorzulegen.
2. Mit den Ergebnissen wird die Verwaltung gebeten, den aktuellen Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Flensburg in Bezug auf alle Liegenschaften der Freiwilligen Feuerwehren zu überarbeiten.

#### **1. Einleitung: Feuerwehrbedarfsplan 2017**

Dieser Beschluss bezieht sich auf den am 07.12.2017 von der Ratsversammlung beschlossenen Feuerwehrbedarfsplan. Ein Feuerwehrbedarfsplan wird alle fünf Jahre der Ratsversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt und dient als grundlegende Maßgabe und Handlungsleitfaden für die Aufgaben der Feuerwehr, des Rettungsdienstes und des Katastrophenschutzes in der Stadt Flensburg. In ihm werden primär die zu erreichenden Schutzziele festgelegt, die damit jedoch auch die personelle, technische und bauliche Ausstattung der Abteilung Berufsfeuerwehr bestimmen. Zudem werden darin Handlungsnotwendigkeiten aufgezeigt, um die Schutzziele dauerhaft erreichen zu können. Hierzu gehören auch geeignete Liegenschaften für die Berufsfeuerwehr und die Freiwilligen Feuerwehren.

Der Feuerwehrbedarfsplan von 2017 enthält in Bezug auf die Liegenschaften der Feuerwehr folgende Ausführungen:

##### **„7.4.6. Baumaßnahmen**

In den vorherigen Kapiteln wurde auf die Notwendigkeit eines Ersatzneubaus für die Berufsfeuerwehr und die hierzu bereits gefassten Beschlüsse eingegangen (vgl. 6.2.1.). Darüber hinaus sind aber auch Investitionen in die Gerätehäuser der Freiwilligen Feuerweh-

ren erforderlich, um diese den aktuellen Anforderungen entsprechend herzurichten. Gute Arbeits- und Rahmenbedingungen in Form von modernen Gebäuden, Fahrzeugen und Ausrüstung sind wesentliche Faktoren, um Einwohnerinnen und Einwohner für eine Mitwirkung bei der Freiwilligen Feuerwehr zu gewinnen und so die Ziele des Feuerwehrbedarfsplanes zu erreichen.

Am problematischsten sind die beiden Liegenschaften der FF Jürgensby, für die bereits eine Neubaulösung zusammen mit dem Ersatzneubau der Hauptfeuerwache der Berufsfeuerwehr geplant ist.

Erhebliche Mängel bestehen auch in Innenstadt (Mietobjekt) und Tarup, geringere Mängel in Weiche und Engelsby. Die Liegenschaft Klues wurde Ende 2016 modernisiert und erfüllt nunmehr fast alle Anforderungen. Allerdings wird die Fahrzeughalle perspektivisch modernisiert werden müssen.

Der Stadtfeuerwehrverband ist in der Liegenschaft Waitzstraße 38 auf dem Gelände der Hauptfeuerwache untergebracht und soll im Zuge des geplanten Neubaus ebenfalls neu errichtet werden.

Aus dieser Zustandsbeschreibung ergibt sich folgende Maßnahmenplanung für die Liegenschaften der Feuerwehr:

Investitionszeitraum	Ortswehr	Liegenschaft	Maßnahme
2019-2022	Berufsfeuerwehr, Hauptfeuerwache	Munketoft 16	Ersatzneubau
2019-2022	FF Jürgensby	Halle: Glücksburger Straße Unterkunft: Ballastbrücke 1	Ersatzneubau auf dem Gelände der Berufsfeuerwehr
2019-2022	Stadtfeuerwehrverband	Waitzstraße 38	Ersatzneubau auf dem Gelände der Berufsfeuerwehr
2018-2025	FF Innenstadt	Eckernförder Landstraße 7a	Anmietung eines anderen geeigneten Objektes oder Neubau
2018-2025	FF Tarup	Tastruper Weg 8	Anmietung eines anderen geeigneten Objektes oder Neubau
2026-2028	FF Weiche	Ochsenweg 22	Anbau Fahrzeughalle, ggf. Ersatzneubau
2026-2028	FF Klues	Klueser Weg 60	Sanierung bzw. Ersatzneubau der Fahrzeughalle
2026-2028	FF Engelsby	Engelsbyer Straße 101	Anbau Sanitärtrakt

Abb. 139: Maßnahmenplanung für Liegenschaften der Feuerwehr.“

Seit Ende 2017 sind knapp drei Jahre vergangen und der ASO-Beschluss vom 12.08.2020 zielt auf eine Aktualisierung der Zustandsbeschreibung und Nachjustierung des im Feuerwehrbedarfsplan aufgezeigten Zeitplanes ab.

## 2. Bisherige Schritte zur Verbesserung der Liegenschaftssituation

Seit Ende 2017 wurden verschiedene Schritte unternommen, um die bauliche Situation der Feuerwehr zu verbessern. Zu unterscheiden sind dabei Maßnahmen der **Bauunterhaltung** und Schritte zur **Sanierung oder Neubaues** eines Objektes.

Bauunterhaltungsmaßnahmen dienen dem Bestanderhalt (Reparaturen, ggf. auch geringfügige Anpassungen an veränderte Notwendigkeiten). Um die erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln, werden jährlich Baubegehungen der Kommunalen Immobilien mit den Nutzern durchgeführt (zuletzt im September 2020). Wenn die Liegenschaft in städtischen Besitz ist, werden die erforderlichen Maßnahmen direkt durch die Kommunalen Immobilien beauftragt. Handelt es sich um angemietete Liegenschaften, wird der Vermieter gebeten, aufgetretene Mängel zu beseitigen.

Einige Liegenschaften erfüllen darüber hinaus jedoch nicht mehr die Anforderungen an moderne und sichere Feuerwachen. Daher ist in einigen Fällen eine grundlegende Sanierung bzw. ein Neubau erforderlich, der in der Regel im Investitionsplan der Kommunalen Immobilien abgebildet werden muss.

Im Folgenden wird der Zustand der Liegenschaft für jede Wehr und die seit 2017 getroffenen Maßnahmen bzw. der entsprechende Planungsstand einzeln dargestellt.

## **2.1 Freiwillige Feuerwehr Jürgensby und Stadtfeuerwehrverband**

Die Liegenschaft der Freiwilligen Feuerwehr Jürgensby besteht aus zwei Objekten: der Unterkunft an der Ballastbrücke 1 und der Fahrzeughalle in der Glücksburger Straße 43. Die Fahrzeughalle ist angemietet und verfügt nur über notdürftige Umkleide- und Sanitärebereiche für die Aktiven und die Jugendfeuerwehr. An der Ballastbrücke verfügt die Wehr lediglich über einen – zu kleinen – Schulungsraum, ein kleines Büro für die Wehrführung und eine Teeküche.

Der Stadtfeuerwehrverband und die Kleiderkammer der Freiwilligen Feuerwehren sind zzt. in der ehemaligen Hausmeisterwohnung der Schule am Campus untergebracht.

Mit dem Neubau der Hauptfeuerwache soll auch ein Gerätehaus für die Freiwillige Feuerwehr Jürgensby in Verbindung mit der Geschäftsstelle und der Kleiderkammer des Stadtfeuerwehrverbandes errichtet werden, um den aktuellen Anforderungen an Feuerwehrgereätehäuser gerecht zu werden.

2018 wurde hierfür ein städtebaulicher Architektenwettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnisse Ende 2019 vorlagen. In 2020 wurden entsprechende Verträge mit dem Architektenbüro geschlossen, das den Gewinnerentwurf vorgelegt hat. Nunmehr erfolgen die Detailplanungen, um eine Kostenberechnung für das Neubauvorhaben vorlegen zu können. Die für die weiteren Planungen erforderlichen Haushaltsmittel sind im Investitionsplan der Kommunalen Immobilien bereitgestellt. Die Maßnahme ist aktuell im Zeitplan. Als nächster Meilenstein wird für Herbst 2021 der Durchführungsbeschluss angestrebt.

Für die Fahrzeughalle in der Glücksburger Straße 43 konnte der Mietvertrag bis 31.12.2026 mit jährlicher Verlängerungsoption verlängert werden. Für die Lösung einer aktuellen Feuchtigkeitsproblematik sind Verhandlungen mit dem Vermieter aufgenommen worden.

Das Grundstück der ehemaligen Pumpstation an der Ballastbrücke, auf dem sich die Unterkunft der FF Jürgensby befindet, ist mit Beschluss des FA vom 30.04.2020 (vgl. FA-23/2020) einem Investor im Hinblick auf einen späteren Verkauf zur weiteren Machbarkeitsermittlung bis zum 31.12.2021 anhandgegeben worden. Der FB KI prüft für den Fall der Realisierung verschiedene Übergangslösungen für die FF Jürgensby.

## **2.2 Freiwillige Feuerwehr Innenstadt**

Die Freiwillige Feuerwehr Innenstadt ist in einem angemieteten Objekt in der Eckernförder Landstraße untergebracht. Für den Vermieter ist dieses Objekt abgängig und Investitionen werden nicht mehr getätigt. Mittelfristig scheint eine Veräußerung beabsichtigt. Wesentliche Mängel sind ein undichtes Dach, durch das im Winter Schnee eindringt, und ein unbefestigter Hofplatz. Da diese Mängel durch den Vermieter nicht beseitigt werden, wurde die Miete bereits seit mehreren Jahren gekürzt. Um eine kurzfristige Verbesserung der Situation herbeizuführen werden die Kommunalen Immobilien im Herbst 2020 als Ersatzvornahme eine provisorische Lösung für das Dach in Auftrag geben.

Darüber hinaus erfüllt die Liegenschaft aber auch grundsätzlich nicht mehr die Anforderungen an ein Feuerwehrgerätehaus. Es gibt nur eine Ausfahrt für die drei dort stationierten Fahrzeuge, so dass das Ausrücken nur verzögert erfolgen kann. Die Umkleibereiche sind für die aktiven Angehörigen und die Jugendfeuerwehr zu klein, insbesondere für die weiblichen Angehörigen der Wehr. Eine so genannte Schwarz-weiß-Trennung ist nicht möglich. Auf dem zu kleinen Hofplatz ist ein sicherer Übungsbetrieb ebenfalls nicht möglich.

Aus diesen Gründen wurde im Feuerwehrbedarfsplan 2017 bereits die Anmietung eines anderen geeigneten Objektes bzw. ein Neubau angeregt. Dies wurde mit der Auftragserteilung des FA an den FB KI zur Durchführung der Grundlagenermittlungen und Vorplanungen für den Neubau eines Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Innenstadt auch formal eingeleitet (vgl. FA-130/2018).

Eine Lösung muss im Ausrückebereich der Freiwilligen Feuerwehr gefunden werden, also in einem Gebiet, das im Wesentlichen durch die Husumer Straße im Westen, die Westumgehung im Süden, die Osttangente im Osten und die Bahnlinie im Norden begrenzt wird. In 2019 und 2020 wurden 4 Gewerbeobjekte geprüft, für die die Stadt ein Vorkaufsrecht gelten machen konnte bzw. die der Stadt angeboten worden waren. Leider erwiesen sich die Objekte als nicht geeignet bzw. ein Angebot wurde wieder zurückgezogen.

Ein Erwerb der Bestandsliegenschaft in der Eckernförder Landstraße durch die Stadt wäre aufgrund der vorliegenden baulichen Mängel, Denkmalschutzaspekten, einer unbefriedigenden Ausfahrtsituation und der Lage sowie der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten unwirtschaftlich und nicht sinnvoll.

Parallel zur Prüfung von anderen Objekten durch den FB KI wurde durch die Stadtplanung innerhalb des Ausrückebereiches nach potenziellen Flächen für einen Neubau gesucht. Für diese Option konnte nur eine Fläche identifiziert werden, die die Auswahlkriterien (min. 1.500 qm, Verfügbarkeit und gute Lage/verkehrliche Erreichbarkeit) aufweist. Die Fläche liegt an der Eckernförder Landstraße in der Nähe des heutigen Wachstandortes im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der für diesen Bereich eine Grünfläche festsetzt. Die Entwicklungsfähigkeit der Fläche wird nun im Zuge des erforderlichen Änderungsverfahrens unter Einbeziehung der zu berücksichtigenden Belange noch einmal eingehend geprüft. Mit einem Ergebnis ist Ende 2021 zu rechnen. Für das eventuelle

Neubauvorhaben wird eine Investorenlösung favorisiert, die eine Fertigstellung 2023 außerhalb des Investitionsplanes der Stadt Flensburg ermöglichen könnte.

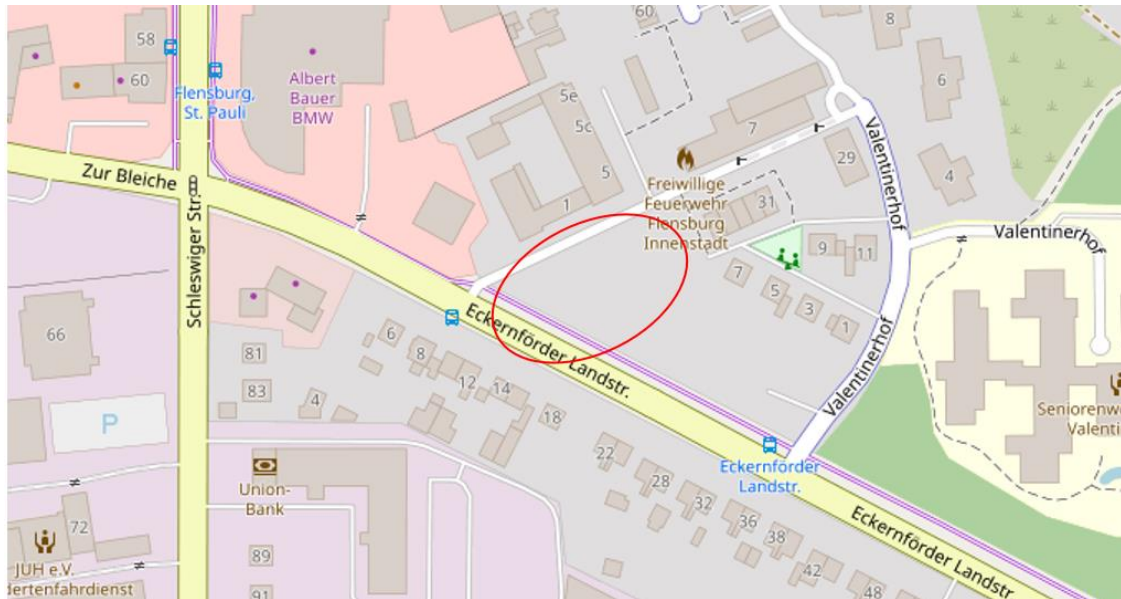


Abb. 1: Potenzielle Fläche für eine neue Liegenschaft der FF Innenstadt

### 2.3 Freiwillige Feuerwehr Tarup

Die Freiwillige Feuerwehr ist im Tastruper Weg 8 in einer sehr problematischen Liegenschaft untergebracht, die die Anforderungen der DIN 14092 Feuerwehrhäuser sowie die Anforderungen der Feuerwehrunfallkasse nicht einmal ansatzweise erfüllt. Die Fahrzeughalle ist zu klein, so dass ein Einsteigen der Mannschaft beim Ausrücken erst nach der Ausfahrt aus der Halle möglich ist. Eine hygienische Schwarz-weiß-Trennung ist nicht gegeben. Duschmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Der Schulungsraum befindet sich in einer Containerlösung, die mit großer Eigenleistung der Wehrmitglieder erstellt wurde.

In Folge der Darstellung im Feuerwehrbedarfsplan 2017 wurde 2018 eine Auftragserteilung des FA an den FB KI zur Durchführung der Grundlagenermittlungen und Vorplanungen für den Neubau eines Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Tarup eingeleitet (vgl. FA-128/2018).

Da der bestehende Standort für eine Neubaulösung zu klein ist, wurden seit Mitte 2018 sukzessive insgesamt 5 Flächen im Ausrückebereich der FF Tarup einer eingehenden sondierenden Eignungsprüfung unterzogen. Ziel der Flächenprüfung war es, die grundsätzliche Eignung der Flächen für die Nutzung der Feuerwehr sowie die städtebauliche und planungsrechtliche Entwicklungsfähigkeit einzuschätzen. Die Auswahl der Flächen erfolgte anhand derselben Auswahlkriterien wie bei der FF Innenstadt: Flächengröße (min. 1.500 qm), Verfügbarkeit und Lage/Erreichbarkeit. Im Vergleich konnte lediglich für eine Fläche an der Ringstraße südlich des Sportplatzes eine grundsätzliche Eignung und positive Entwicklungsperspektive identifiziert werden. Es ist davon auszugehen, dass die absehbar zu berücksichtigenden Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in Einklang gebracht werden können. Mit einem Ergebnis ist ebenfalls Ende 2021 zu rechnen.

Für diese Liegenschaft liegt eine Interessenbekundung eines Investors vor, der förderndes Mitglied der FF Tarup ist. Daher wird ebenfalls eine Investorenlösung angestrebt, die zu einem Neubau in 2023 führen könnte.

Bis dahin werden im Bestand weiterhin die erforderlichen, kleineren Instandhaltungsarbeiten durchgeführt.

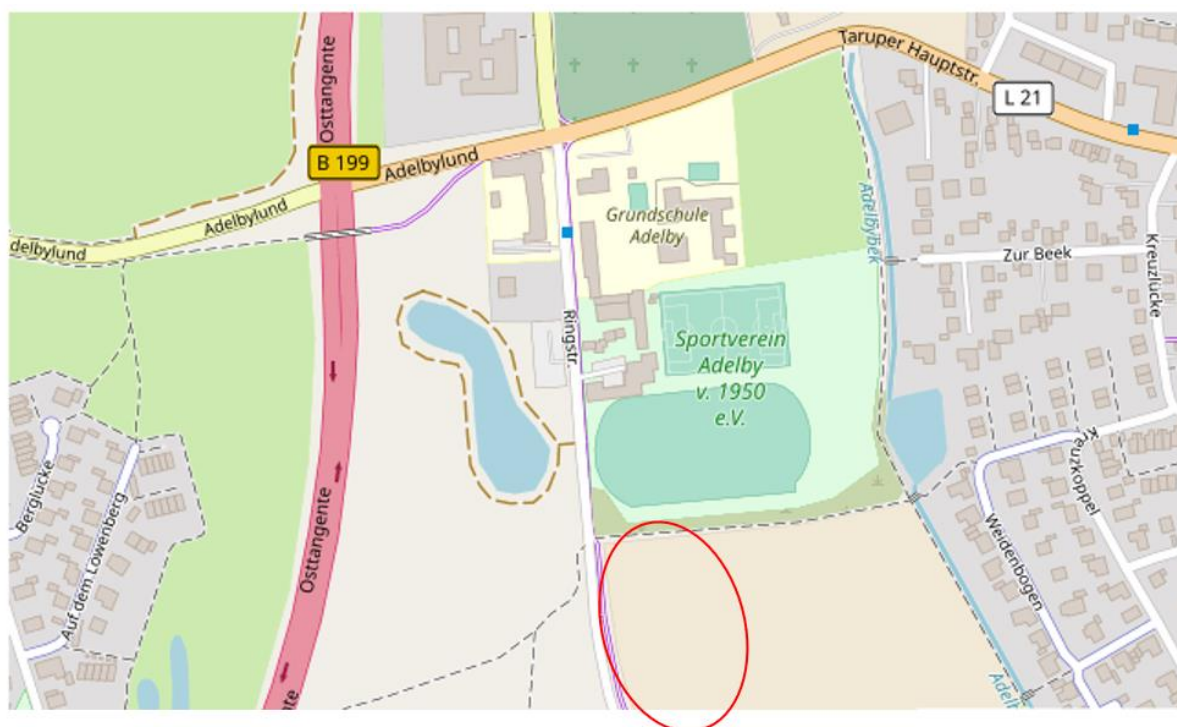


Abb. 2: Potenzielle Fläche für eine neue Liegenschaft der FF Tarup

## 2.4 Freiwillige Feuerwehr Weiche

Die Liegenschaft der FF Weiche am Ochsenweg 22 wurde 1941 errichtet und erfüllt in Bezug auf die Fahrzeughalle, die Schwarz-weiß-Trennung, die Umkleide- und Duscmöglichkeiten nicht mehr die aktuellen Anforderungen. Anders als bei den anderen Liegenschaften ergab die Grundlagenermittlung und Vorplanung (vgl. FA-129/2018) jedoch, dass eine Erweiterung durch einen Anbau auf dem Gelände möglich ist. Die entsprechenden Beschlüsse wurden durch ASO und FA 2019 gefasst, so dass das Bauvorhaben bereits eingeleitet wurde. Aktuell wird die Bauplanung durchgeführt. Der Baubeginn ist für November, die Fertigstellung für Mitte 2021 vorgesehen.

Die Entscheidung für diese Maßnahme wurde unter Berücksichtigung einer Förderung durch das Land in Höhe von knapp 10 Prozent der Bausumme vorgezogen.

Im Zuge der Errichtung des Anbaus werden einige notwendige Anpassungen im Altbestand durchgeführt. Die Bauunterhaltung erfordert lediglich kleine Reparaturarbeiten.

## 2.5 Freiwillige Feuerwehr Engelsby

Die Liegenschaft in der Engelsbyer Straße 101 weist aktuell keine grundlegenden Mängel auf, mit Ausnahme fehlender Duscmöglichkeiten für die WehrmitgliederInnen. Kleine Reparaturen erfolgen im Rahmen der Bauunterhaltung.

Die notwendigen Sanitärumbauten sind aufgrund ihres Umfangs investiver Art und sind daher in den vorgesehenen politischen Prozess einzubinden. Es wird eine Anmeldung im Investitionsplan der Kommunalen Immobilien für das Haushaltsjahr 2024 angestrebt.

## 2.6 Freiwillige Feuerwehr Klues

Die Liegenschaft im Klueser Weg 60 weist aktuell keine grundlegenden Mängel auf. Kleine Reparaturarbeiten erfolgen im Rahmen der Bauunterhaltung.

Perspektivisch muss die aus den 70er Jahren stammende Fahrzeughalle saniert werden, ggf. kann auch ein Ersatzneubau erforderlich werden. Zzt. Erfüllt sie jedoch noch die Anforderungen, so dass entsprechende Maßnahmen voraussichtlich nicht vor 2028 erforderlich werden.

## 3. Zusammenfassung der aktuellen Situation

Die bisherigen Planungen und Maßnahmen können wie folgt als Aktualisierung der Aufstellung aus dem Feuerwehrbedarfsplan zusammengefasst werden:

Objekt	Liegenschaft	aktueller Stand	Zeitraum
Hauptfeuerwache	Munketoft 16	Neubau auf dem ehemaligen Hallenbad- und Feuerwehrgrundstück	bis ca. 2026
FF Jürgensby	Ballastbrücke 1 (Unterkunft), Glücksburger Straße (Fahrzeughalle)	Neubau auf dem ehemaligen Hallenbad- und Feuerwehrgrundstück	bis ca. 2026
Stadtfeuerwehrverband	Hausmeisterwohnung Schule am Campus	Neubau auf dem ehemaligen Hallenbad- und Feuerwehrgrundstück	bis ca. 2026
FF Innenstadt	Eckernförder Landstraße 7 a	es wird ein Neubau durch einen Investor an der Eckernförder Landstraße angestrebt	ca. 2023
FF Tarup	Tastruper Weg 8	es wird ein Neubau durch einen Investor an der Ringstraße angestrebt	ca. 2023
FF Weiche	Ochsenweg 22	Anbau einer Fahrzeughalle in Umsetzung	Fertigstellung Mitte 2021
FF Engelsby	Engelsbyer Straße 101	Ausbau Sanitärbereich	ca. 2024
FF Klues	Klueser Weg 60	Sanierung oder Ersatzneubau der Fahrzeughalle	ab 2028

Die dargestellte Zeitschiene steht unter den Vorbehalten,

- dass es gelingt eventuelle Hindernisse in der Bauleitplanung zu überwinden,
- die notwendigen Beschlüsse für die mittelfristige Finanzplanung und die Haushaltsplanung des FB KI getroffen werden und
- ausreichend Planungskapazitäten vorhanden sind.

**Berichterstattung:** Carsten Herzog

Henning Brüggemann  
Bürgermeister  
nation, Dialog und Image

Stephan Kleinschmidt  
Dezernent Projektkoordi-