Beschreibung der aktuellen Situation der Bauvorhaben, Zeitplanungen und Grundstücksuchen

Grundlagen und aktuelle Situation der Bauvorhaben

Grundlagen für die Beschreibung der Rechtsgrundlagen und der Einsatzschwerpunkte der Freiwilligen Feuerwehren in Nürnberg können dem 2. Sachstandsbericht (Oktober 2022) „Neubau und Sanierung der Feuerwehrgerätehäuser der Freiwilligen Feuerwehren Nürnbergs“ entnommen werden. Dieser wurde vom Stadtrat in der Sitzung vom 14.12.2022 zur Kenntnis genommen. Ebenso ist in diesem Sachstandsbericht der Beschluss- und Berichtsverlauf des Projektes bis 2022 dargestellt (Anlage 1).

Beschluss- und Berichtsverlauf:

Bereits im Jahre **2011** wurde aus diesem Grund eine Arbeitsgruppe mit dem Auftrag gebildet, den Zustand aller Feuerwehrgerätehäuser zu erheben und darzustellen, ein Bewertungssystem für den baulichen Zustand zu erschaffen und die Feuerwehrgerätehäuser nach diesem System zu kategorisieren.

Auf Basis dieser Ergebnisse wurden erste Grobplanungen von Sanierungs- und Neubauobjekten für die Freiwilligen Feuerwehren aufgestellt. Mit Beschluss des Stadtrates vom **25.09.2013** wurde die Verwaltung beauftragt, das Sanierungs- und Neubauprogramm für die mittelfristigen Finanzplanungen anzumelden und in Abhängigkeit der Kapazitäten der Bauverwaltung und der Finanzierung stufenweise umzusetzen.

In der Sitzung des Stadtrats vom **28.06.2017** wurde beschlossen, dass das Projekt der 18 Feuerwehrgerätehäuser in einem Rahmenvertrag mit der WBG KOMMUNAL aufgenommen wird. Die WBG KOMMUNAL wurde beauftragt, gemeinsam mit der Feuerwehr Nürnberg (FW) als Nutzerin, die Planungen für die Neubauten und Sanierungen schrittweise zu konkretisieren und zu realisieren.

In seiner Sitzung vom **17.10.2018** beschloss der Stadtrat auf Basis des ersten Sachstandsberichts zu den Neubau- und Sanierungsmaßnahmen der Feuerwehrgerätehäuser, die Gesamtmaßnahme unter den geplanten Rahmenbedingungen des Beschlusses weiterzuführen. Die WBG KOMMUNAL wurde beauftragt, die weiteren Planungsschritte in die Wege zu leiten. Regelmäßige Berichte zum Sachstand der Planungen und Baumaßnahmen durch die Verwaltung im Stadtrat wurden erbeten.

Mit gleichem Beschluss wurde die HvE Verwaltung mit der Übernahme der Bewirtschaftung der Feuerwehrgerätehäuser der Freiwilligen Feuerwehren zum 1. Januar 2020 beauftragt. Diese Übernahme hat zwischenzeitlich bereits stattgefunden.

Der 2. Sachstandsbericht, der dem Stadtrat zu seiner Sitzung am **14.12.2022** vorgelegt wurde, fasst die zum Zeitpunkt Oktober 2022 dargestellte Situation und das politische Versprechen an die ehrenamtlichen Einsatzkräfte der Freiwilligen Feuerwehren in Nürnberg im Jahr 2033, 20 Jahre nach dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 25.09.2013, an 18 Standorten die letzten Sanierungen bzw. Neubauten erfolgreich abzuschließen, auf. Dieses politische Ziel sollte nach Auffassung der Feuerwehr das unbedingte Ziel der Stadt Nürnberg bleiben.

Der 3. Sachstandsbericht zur weiteren Planung wird nun im Bau- und Vergabeausschuss vorgelegt. Die Projektübersicht mit Detailinformationen zu den Projekten in Form von Steckbriefen, die bereits 2022 dem Bericht angefügt waren, wurde inhaltlich auf den Stand Anfang 2024 aktualisiert (Anlage).

Zeitplanung

Die Termin- und Projektplanung wurde auf Basis der Erfahrungen aus den bereits fertiggestellten Projekten erstellt. Fünf wesentliche Punkte bilden die Grundlage der aktuellen Zusammenstellung:

- In jedem Jahr soll mindestens ein Projekt begonnen werden. Dieses wurde zugunsten von Punkt 2 als Durchschnitt in dem Zeitplan umgesetzt.

- Gleichzeitig begonnene Neubauprojekte bieten nach Feststellung durch die WBG-KOMMUNAL zeitliche und finanzielle Synergieeffekte, die nach Möglichkeit genutzt werden sollen.

- Die Grundstückssuchen bzw. –verhandlungen in Fischbach, Laufamholz und Neunhof sind zum Zeitpunkt des Berichts noch nicht abgeschlossen und stellen damit einen kritischen Einflussfaktor für den Zeitplan dar. Aus diesem Grund muss die Grundstückssuche priorisiert vorangetrieben und zu einem positiven Ergebnis gebracht werden.

- Ob der project freeze für das Bauvorhaben FWGH Altenfurt, wie eigentlich vorgesehen, 2024 erreicht wird oder erst 2025 erfolgen kann, ist FW zum Zeitpunkt der Abgabe des Teilberichts noch nicht bekannt. Davon ist der weitere Zeitplan dieses Projektteiles abhängig.

- Die farbliche Kennzeichnung der Projekte bezieht sich auf den Zustand der Feuerwehrhäuser in Bezug auf den idealen Zustand. Damit beschreibt dies die Dringlichkeit des Handlungsbedarfs. Beim Feuerwehrhaus Höfles ist grundsätzlich ein dringender Handlungsbedarf durch einen schlechten Vergleichszustand mit dem Idealzustand gegeben. Jedoch fehlt hier die räumliche Erweiterungsmöglichkeit am Standort. Zur Sanierung und den Optionen muss erst in den kommenden Jahren ein Konzept entwickelt werden. Aus diesem Grund fällt dieses Projekt zeitlich in den hinteren Planungsbereich.

Termin- und Projektplanung

Bauvorhaben	Sanierung	Neubau	Grundsteinlegung	Beginn Ausf.Phase	Ende Ausf.Phase - geplant	Ende Ausf.Phase / Anmerkungen
Buch		x	4.Q. 2019	1.Q. 2020		2024 (inkl. Abriss und Hof)
Gartenstadt		x	1.Q. 2020	2.Q. 2020		2023
Eibach		x	1.Q. 2020	2.Q. 2020		2023
Worzeldorf	x		1.Q. 2020	2.Q. 2020		2023
Moorenbrunn	x		1.Q. 2020	2.Q. 2020		2023
Kornburg	x		1.Q. 2020	2.Q. 2020		2023
Katzwang		x	3.Q. 2024	Mitte 2024	2027	
Altenfurt	x		1.Q. 2025	Mitte 2025	2027	Abhängig vom project-freeze
Altenfurt	x		1.Q. 2026	Mitte 2026	2028	
Werderau (VK und EA)	x	x	2.Q. 2027	Mitte 2027	2030	Notarielle Beurkundung steht noch aus
Neunhof *		x	2.Q. 2028	Mitte 2028	2031	Synergieeffekte durch parallele Errichtung der Projekte
Laufamholz *		x	2.Q. 2028	Mitte 2028	2031	
Fischbach *		x	2.Q. 2028	Mitte 2028	2031	
Almoshof	x		1.Q. 2030	Anfang 2030	2032	
Großgründlach	x		1.Q. 2030	Anfang 2030	2032	
Buchenbühl	x		1.Q. 2031	Anfang 2031	2033	
Brunn	x		1.Q. 2031	Anfang 2031	2033	
Boxdorf	x		1.Q. 2032	Anfang 2032	2034	
Höfles	x		1.Q. 2032	Anfang 2032	2034	

* = Der Baubeginn ist abhängig von der Klärung der Grundstücksfragen!
VK = Verpflegungskomponente
EA = Einsatzabteilung

Die ersten sechs Baumaßnahmen (Sanierungen in Kornburg, Moorenbrunn und Worzeldorf und die Neubauten in Buch, Eibach und Gartenstadt) sollten nach den Planungen 2021 bereits im Jahr 2022 fertiggestellt und an die Feuerwehren übergeben werden. Aufgrund der vielfältigen Probleme durch die Corona-Pandemie (bspw. Krankheitswellen bei ausführenden Firmen und Herstellern, Firmeninsolvenzen) konnte dieser Zeitplan nicht gehalten werden.
Dazu kamen unabdingbar notwendige und zusätzliche Arbeiten die im Laufe der Sanierungen mit durchgeführt werden mussten.
Zu deutlichen Verzögerungen ist es zudem durch das Aufheben von Ausschreibungen auf Grund von unwirtschaftlichen Angeboten gekommen. Auch jetzt sind noch nicht alle Projekte abgeschlossen. Immer noch müssen Firmen wichtige Restarbeiten erledigen (siehe auch Anlage 2).

Grundstücksuche für Neubauten

Im Laufe der vergangenen Jahre wurden in den Ortsteilen in Zusammenarbeit des Baureferats, des Wirtschaftsreferats und sowie des Büros des 3. Bürgermeisters geeignete Grundstücke für den Neubau der Feuerwehrhäuser gesucht.

An ein Grundstück für den Neubau eines Feuerwehrhauses werden folgende Mindestmaßstäbe gestellt:

- bau- und umweltrechtliche Eignung,

- tatsächliche Verfügbarkeit des Grundstücks (Eigentum der Stadt oder Verkaufsbereitschaft durch den Eigentümer),
- der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit zwei Stellplätzen für Einsatzfahrzeuge (Neunhof) benötigt bspw. eine Grundstücksfläche von ca. 2.500 m² mit einem idealerweise annähernd quadratischen Zuschnitt,
- in Fischbach (3 Stellplätze) und Laufamholz (4 Stellplätze) erfordert das Grundstück eine entsprechende Anpassung,
- Grundstück im Einzugsbereich der Feuerwehr(einsatzkräfte) im jeweiligen Ortsteil,
- Lage an einer befahrbaren Straße für die ankommenden Feuerwehrangehörigen und ausfahrenden Feuerwehrfahrzeuge,
- geschützt vor planmäßigen Überschwemmungen oder sonstigen schädlichen Einflüssen auf das Bauvorhaben der kritischen Infrastruktur Feuerwehr,
- nachbarschaftliche Verträglichkeit.

Werderau

Im Stadtteil Werderau muss neben der Unterkunft für die Einsatzabteilung der FF Werderau auch eine Unterbringung für die Verpflegungskomponente der Feuerwehr, die bei der FF Werderau angesiedelt ist, entstehen. Der Abschluss des Erbbauvertrags auf 50 Jahre für ein Grundstück gegenüber dem jetzigen Feuerwehrhaus steht kurz bevor. Detailplanungen für die Verpflegungskomponente und die Einsatzabteilung laufen und werden in den kommenden Monaten weiter verfeinert.

Neunhof

In Neunhof kam es immer wieder zur intensiveren Prüfung einzelner Grundstücke, die auf den ersten Blick für die Realisierung des Bauvorhabens geeignet erschienen. Im Rahmen der eingeleiteten Prüfungen passten entweder die bau- und umweltrechtlichen Aspekte nicht oder es war nicht verfügbar (z.B. bestand keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer).

Laufamholz

Das Feuerwehrhaus Laufamholz (Feuerwehrhaus mit 4 Stellplätzen) soll auf einem Teilstück der sogenannten „Dehner-Wiese“ an der Ecke Laufamholzstr./Eslaner Str. realisiert werden.
Die „Dehner-Wiese“ ist zum Teil im städtischen Besitz. Der größere Teil ist im Besitz eines Discounters, mit dem seit 2018 Gespräche laufen. Die vorgelegten Planungsideen wurden vom Grundstückseigentümer bisher jedoch nicht zu einem Planungsabschluss gebracht.
Um das Gesamtareal „Dehner-Wiese“ wirtschaftlich zu beplanen, sind die städtischen Planungen mit den Planungen des Discounters abzustimmen und ggf. Grundstückszuschnitte zu verändern oder Teile zu tauschen.

Für FW ist es unerheblich, ob das Feuerwehrgerätehaus an der Laufamholzstraße oder an der Eslarner Straße platziert wird.

Fischbach

Im Ortsteil Fischbach wurden in den vergangenen Jahren ebenfalls unterschiedliche Grundstücke identifiziert und genauer betrachtet. Momentan laufen die Vorbereitungen von städtischer Seite, damit die Verhandlungen mit Grundstückseigentümern geführt werden können.
Leider stellte sich in der Vergangenheit heraus, dass in vielen Fällen keine Verkaufsbereitschaft bei den Grundstückseigentümern vorhanden war. Häufig differierten die Verkaufs- und Angebotspreise des Verkäufers und der Stadt. FW kann aus der Erfahrung der vergangenen Jahre nur bitten, dass die Verkaufsverhandlungen mit Nachdruck geführt werden. Weiterhin sollte der äußerst mögliche Spielraum bei den Preisverhandlungen auf Seiten der Stadt ausgenutzt werden, damit die in den Stadtteilen benötigten Feuerwehrhäuser realisiert werden können.

Boxdorf
Im Stadtteil Boxdorf wird ebenfalls mittels eines Grundstücksuchauftrags über das Baureferat und das Wirtschaftsreferat geprüft, ob im Stadtteil ein geeignetes Grundstück für die Neuerrichtung eines Feuerwehrhauses zur Verfügung stünde. Derzeit befindet sich das Gerätehaus zusammen mit dem Bau- und Betriebshof von SÖR auf einem Gelände. Um den heutigen baulichen Standards gerecht zu werden, müssen für beide Bereiche in den nächsten Jahren Erweiterungsbauten erstellt werden. Da sich das Gelände baurechtlich in einem Überflutungsgebiet befindet, können am bisherigen Standort nicht beide Maßnahmen realisiert werden.

Brunn
Um den heutigen baulichen Standards gerecht werden zu können, muss das Feuerwehrhaus erweitert werden. Ob ein direkt angrenzendes Grundstück für eine Erweiterung zur Verfügung steht oder ob ein Grundstück für einen Neubau im Stadtteil Brunn verfügbar ist, soll ebenfalls über einen Grundstückssuchauftrag geprüft werden.

Erfahrungen aus den bereits realisierten Bauvorhaben

Bauablauf

In allen sechs Bauprojekten kam es, wie bereits beschrieben, zu deutlichen Verzögerungen und Problemen in der Bauausführung durch die ausführenden Firmen. Deutlich hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang das hohe ehrenamtliche Engagement der Freiwilligen Feuerwehren. Die Kameradinnen und Kameraden der Ortsteile haben in vielen Stunden den Firmen Zutritt zum Feuerwehrhaus ermöglicht, bei Ortseinsichten beratend zur Seite gestanden, teilweise ganze Tage als Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner in den Feuerwehrhäusern verbracht. Zeitweise wurde sogar das Familien- und Berufsleben in die Feuerwehrhäuser verlegt, damit die Baustellen betreut wurden und die Firmen neben der Objektüberwachung ortskundige Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner hatten.

Begründet wurde dies durch den komplexen Bauablauf bei den Sanierungen im laufenden Feuerwehrbetrieb. Den Firmen stand nie ein komplettes Gebäude zur Verfügung, sondern immer nur ein begrenzter Teilbereich für Arbeiten zur Verfügung. Es musste ständig umgezogen und umgeräumt werden, um einsatzbereit zu bleiben. Auch darauf sind gestiegene Baukosten und Verzögerungen in der Ausführung zurückzuführen.
Durch diese Komplexität des sehr eingeschränkten Gebäudes litt auch das Ehrenamt deutlich. Nur durch schnelle Reaktionen und Unterstützung auf den Baustellen durch die Kameradinnen und Kameraden der Freiwilligen Feuerwehren konnte manche Arbeit dann doch noch durch die Fachfirmen abgeschlossen werden. Als ein Beispiel dafür ist die Situation im Feuerwehrhaus Worzeldorf zu beschreiben:
Hierbei gab es leider kurz vor Weihnachten, bei der energetischen Leistungserhöhung, einen größeren Schaden innerhalb der Elektrotechnik. Bei der Wiederaufschaltung der elektrischen Anlage zerstörte die Elektrofirma große Teile der verbauten Technik. Diese wird derzeit mit nicht unerheblichem Aufwand durch die ausführende Firma instandgesetzt. Die aufwändigen Reparaturarbeiten mussten somit räumlich und zeitlich wiederum durch Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner der FF Worzeldorf und dem zuständigen Ingenieurbüro begleitet werden. Dies sei nur als ein Beispiel einer Vielzahl ähnlicher Situationen genannt.

Als Schlussfolgerung aus den gesammelten Erfahrungen, sollten bei zukünftigen Sanierungen im laufenden Betrieb mögliche Interimslösungen untersucht werden.

Qualitäten und Standards

Die umgesetzten Qualitäten und Standards in den Neubauten und auch den Sanierungen haben sich in großen Teilen bereits jetzt schon bewährt. Leichte Anpassungen werden jedoch kontinuierlich in den gemeinsamen Anforderungskatalog von Bauherrin und Nutzer übernommen.

Eindeutig bewährt hat sich die Modulbauweise der Neubauten. Über standardisierte Raumschemata kann ein strukturierter Funktionsbau errichtet werden, der die Anforderungen an ein Feuerwehrhaus erfüllt und dabei nicht jedes Mal neu erdacht werden muss. Dies findet in der deutschlandweiten Feuerwehrfachwelt positiven Anklang. Auch wird dadurch der Wiedererkennungswert für die Feuerwehrhäuser hergestellt, der für die Bürgerinnen und Bürger nicht nur in Notsituationen so wichtig ist (einheitliches Erscheinungsbild, Leuchttürme).

Am Beispiel der Klinkerfassade der Neubauten, die zuerst auf Grund der erhöhten Herstellungskosten, im Vergleich zu einer herkömmlichen WDVS-Fassade (Wärmedämmverbundsystem), abschrecken mag, lässt sich jedoch gut zeigen, was das Ergebnis einer guten und in die Zukunft gedachten Planung und Umsetzung ist. Die Klinkerfassade ist stabil, belastbar für den Feuerwehrbetrieb sowie nachhaltig, da langfristig verwendbar und schonend für das Gebäude. An der Klinkerfassade können dadurch problemlos Anleiter-, Abseil- und Kletterübungen durchgeführt werden. Durch die gleichzeitige Ausschreibung für die drei Neubau-Gebäude, z.B. für die Klinkerfassade, ließen sich bessere Angebote, gegenüber einer Einzelausschreibung, erzielen. Dies begründet sich unter anderem durch die identische Werk- und Montageplanung, ebenso durch die vereinfachte Organisation der Firmen. Ebenso konnten weitere Gewerke wie u.a. Außentüren & Fenster, Trockenbau, Malerarbeiten, Dacharbeiten, HLS (Heizung, Lüftung und Sanitär), Elektroinstallation etc. zeitgleich für die drei Neubauten auf den Vergabemarkt gebracht und beauftragt und somit weitere Kosten optimiert werden. Durch die Beauftragung von zwei oder drei Gebäuden an eine Firma, war es für die Firmen logistisch möglich, ihr Personal effizient einzusetzen.

Die Standards sind aus Sicht der Feuerwehr richtig und zukunftweisend. Die Bauvorhaben der Feuerwehrhäuser in Nürnberg haben in diesem Zusammenhang nicht nur Aufmerksamkeit in Bayern, sondern auch im gesamten Bundesgebiet. Sie sind auch ein wichtiger Baustein, um die Aufgaben der Zukunft anzugehen:

- Nachwuchswerbung in Jugend- oder Kinderfeuerwehren braucht neben Personal geeignete räumliche Voraussetzungen. Moderne Technik und moderne Feuerwehrhäuser begeistern junge Menschen.
- Um vermehrt Frauen in den Feuerwehrdienst integrieren zu können, müssen auch die Feuerwehrhäuser über geschlechtergetrennte Umkleide- und Sanitärbereiche verfügen.
- Die Barrierefreiheit der Neubauten soll die Unterstützung und den Zugang auch gehandicapter Menschen ermöglichen.
- Aktuelle Bewerbungen für Architektenwettbewerbe zeigen, dass auch durch Feuerwehrhäuser das Erscheinungsbild der Stadt Nürnberg deutlich mitgeprägt wird.
- Das vom Stadtrat verabschiedete Mustergerätehaus mit den Festlegungen der Module und dem daraus resultierenden Raumprogramm wurde im Soll-Ist-Vergleich eingehalten und hat sich ebenfalls bewährt.

Weiterhin wird, beginnend mit dem Sanierungsprojekt FF Altenfurt der Bauzustand der Sanierungsobjekte durch Fachleute in der Planungsphase intensiv bewertet und betrachtet. Diese Bewertung fließt bereits in die Kostenschätzung des Objektes Altenfurt mit ein.

Die kontinuierliche Einarbeitung der Erfahrungen und damit weitere Verbesserung des Gesamtprojektes erfolgt stetig durch alle Beteiligten.