

DER MAGISTRAT

öffentlich

nichtöffentlich

Mörfelden-Walldorf, 24.05.2018

Amt: Stadtplanungs- und -bauamt

Az.: 60-bz/rm/jf

DRUCKSACHE NR.: 16/0322

**An die
Stadtverordnetenversammlung**

**Betr.: Feuerwehr Mörfelden-Walldorf – zukunftsfähiger Standort
Feuerwehrgerätehaus und Bauhof sowie das DRK Walldorf**

**Bezug: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2016 –
Drucksachen 16/110 und 16/120
Beschluss des Magistrats vom 24.05.2018**

Anlage:

1. Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2016
2. Bild 1: Fahrzeiten ab Standort Mörfelden
3. Bild 2: Anfahrt zum Standort Mörfelden
4. Bild 3: Fahrzeiten ab Standort Walldorf
5. Bild 4: Anfahrt zum Standort Walldorf
6. Bild 5: Fahrzeiten vom geplanten zentralen Standort nach Mörfelden
7. Bild 6: Fahrzeiten vom geplanten zentralen Standort nach Walldorf
8. Bild 7: Einzugsgebiet Einsatzkräfte zur Erreichung der Hilfsfrist
9. Zeitungsartikel Groß-Gerauer Echo vom Oktober 2017
10. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.02.2011
11. Gegenüberstellung dezentral/zentral – Einzeldarstellung
12. Gegenüberstellung dezentral/zentral – Übersichtsblatt
13. Terminrahmen für ein zentrales Feuerwehrgerätehaus
14. Lageplan zentraler Standort Feuerwehr und Bauhof –
Übersichtsplan 1:5000
15. Lageplan zentraler Standort Feuerwehr und Bauhof –
Übersichtsplan 1:2000
16. Skizze zu einem möglichen Wohnstandort Okrifteler Straße
17. Skizze zu einem möglichen Wohnstandort Gärtnerweg

Fraktion am:	Ausschüsse am:	Stadtverordnetenversammlung am:
<u>Ergebnis:</u>	PBUA	<u>Ergebnis:</u>
	SKIVA	
	HFA	

Der Magistrat bittet, die Stadtverordnetenversammlung möge zur Kenntnis nehmen:

1. „Nach eingehender Untersuchung und Dokumentation der Feuerwehrgerätehäuser Mörfelden und Walldorf sind gravierende Mängel festgestellt worden. Die Feuerwehrgerätehäuser genügen den heutigen Bestimmungen, Richtlinien und Verordnungen (DIN 14092, ArbStättV, GaVO, BGR 157, GUVV C 53, DGUV 205/008) nicht mehr und die Mängel müssen behoben werden.
2. Das Büro Kölling Architekten wurde mit der Erstellung ergebnisoffener Konzeptlösungen, den Ermittlungen von Kostenrahmen zur Instandsetzung / Modernisierung der Feuerwehrgerätehäuser Mörfelden und Walldorf sowie zu einem Neubau als zentrales Feuerwehrgerätehaus beauftragt. Zusätzlich wurden Konzeptlösungen für den Bauhof und das DRK Walldorf erarbeitet.
3. Seit 2014 werden in beiden Feuerwehrgerätehäusern notwendige Instandhaltungen und Verbesserungen, wie Atemschutzwerkstatt, Büro Gerätewarte, Brandmeldeanlagen, Neubau Lagerhalle, Erweiterung Umkleide- und Waschbereich zur Aufrechterhaltung der Einsatzfähigkeit umgesetzt.
4. Gemeinsam mit Vertretern der Freiwilligen Feuerwehr Mörfelden und Walldorf, der Bauhofführung und den Planungsbeteiligten (u.a. den Dezernenten und Vertretern der Fraktionen) wurden Workshops im Oktober und November 2017 durchgeführt. Vorgestellt wurden Varianten der Konzeptplanungen mit der Zielvorgabe, ein gemeinsam getragenes Konzept zu erstellen und danach gemeinsam weiter zu planen und umzusetzen.
5. Die Stadt Mörfelden-Walldorf hat schon verschiedene Maßnahmen umgesetzt, um das „Ehrenamt Feuerwehr“ zu stärken.“

Der Magistrat bittet, die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

6. „Der Magistrat wird beauftragt, den begonnenen Beteiligungs- und Planungsprozess für eine zukunftssichere Feuerwehr fortzusetzen und zu intensivieren. Neben den bau- und planungsrechtlichen Fragestellungen sollen ebenso inhaltliche, strukturelle Zukunftsmodelle gemeinsam erarbeitet werden.
7. Der Magistrat wird beauftragt, auf der Basis dieses Grundsatzbeschlusses die Fortschreibung des Bedarfs- und Entwicklungsplans zu erarbeiten und mit den zuständigen Gremien abzustimmen.
8. Die Stadtverordnetenversammlung spricht sich dafür aus, die Variante V2 (Zentrales Feuerwehrgerätehaus (zusammen mit einem zentralen Bauhof und einer DRK Station) umzusetzen. Es soll westlich von der B 44 und nördlich der Wageninger Straße der Neubau eines zentralen Feuerwehrgerätehauses entstehen. Südlich der Wageninger Straße, westlich der B44 soll das zentrale Betriebsgelände mit Gebäuden des Bauhofs und das DRK Walldorf bei den Planungsprozessen berücksichtigt werden. (vgl. Anl. 14)

9. Der Magistrat wird beauftragt, für diese Nutzungen ein detailliertes Planungs- und Finanzierungskonzept (inklusive der Grundstücksverfügbarkeit) zu erstellen und der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.
10. Der Magistrat wird beauftragt, eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes beim Regionalverband FrankfurtRheinMain zu beantragen und einen Aufstellungsbeschluss für einen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan zu erarbeiten und den Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen.
11. Das Betriebskonzept für das zentrale Feuerwehrgerätehaus ist gemeinsam mit der Feuerwehr zu erarbeiten. Das Betriebskonzept für den neuen Standort Bauhof / DRK ist mit der Bauhofführung und dem DRK zu erarbeiten.
12. Der Magistrat wird beauftragt, für die bestehenden Grundstücke der Feuerwehren und des Bauhofs ein Finanzierungs- und Vermarktungskonzept für die Bebauung mit Wohnungen zu erstellen. Die dafür notwendigen Planungsprozesse sind aufzuzeigen.“

Begründung:

1. Historie

Nach der Untersuchung des Feuerwehrgerätehauses Walldorf im Mai 2008 durch die PIMA fanden Abstimmungsgespräche zwischen Feuerwehrführung, Dezernenten und den Sachbearbeitern des Hochbaus zur Umsetzung der Anforderungen statt. Es folgten die nachfolgend skizzierten Planungs- und Bearbeitungsschritte.

09/2008

Das Büro Kölling Architekten wurde mit der Erarbeitung von ergebnisoffenen Konzeptlösungen und der Erstellung eines Kostenrahmens beauftragt. Dazu gab es Ausarbeitungen für folgende Varianten:

1. Instandsetzung / Modernisierung Feuerwehrgerätehaus Mörfelden
2. Instandsetzung / Modernisierung Feuerwehrgerätehaus Walldorf
3. Neubau Zentrales Feuerwehrgerätehaus

04/2009

Die Erarbeitung der verschiedenen Varianten durch das Büro Kölling zur Raumsituation, der Gebäudeanalyse beider Gerätehäuser und das Konzept eines zentralen Feuerwehrgerätehauses fand in Abstimmung mit den Wehrführern und Stellvertretern beider Wehren und der Verwaltung statt.

2010/2011

Es erfolgten zusätzliche Planungen zur Konzeption Bauhof und DRK Walldorf unter Einbeziehung des Raumbedarfs DRK und des Raumbedarfs Bauhof.

04/2012

Die Konzeptstudie Feuerwehrgerätehaus Walldorf / DRK / Bauhof vom Büro Kölling Architekten wurde in verschiedenen Terminen der Brandschutzkommission und der Verwaltung mit den Wehrführern besprochen.

01/2013

Um die Komplexität der verschiedenen Nutzungen des städtischen Grundstücks zu verdeutlichen, wurde das Büro Kölling beauftragt, alle Interessen in die Konzeptstudie einzubeziehen. Die Freiwillige Feuerwehr Walldorf nutzt Flächen gemeinsam mit dem städtischen Bauhof und ist benachbart mit dem Deutschen Roten Kreuz. Diese beiden Organisationseinheiten sind damit von einem Neubau oder Umbau direkt betroffen und deren Belange müssen bei der Planung mit bedacht werden.

Das Architekturbüro Kölling, das schon mehrfach mit Berufsfeuerwehren und Freiwilligen Feuerwehren zusammenarbeitete, hat für das Gelände in Walldorf und das Gebäude der Feuerwehr im Rahmen eines Masterplanes drei prinzipiell mögliche Szenarien eines Neubaus des Feuerwehrgerätehauses aufgezeigt. Dazu fand ein Workshop zur Konzeptstudie Gerätehaus Walldorf / Bauhof und DRK statt. Alle Teilnehmenden zeigten sich sehr zufrieden mit dem Ablauf und dem Ergebnis des Workshops. Der Workshop war sehr gut vorbereitet und wurde seitens der Feuerwehr als Gastgeber bestens begleitet. Die Belange aller Beteiligten wurden sachgerecht gewürdigt.

04/2014

Das Büro Kölling Architekten bearbeitete planerisch die Ergebnisse des Workshops zur Neustrukturierung Gerätehaus Walldorf / Bauhof und DRK Walldorf und modifizierte die Kostenschätzung.

seit 2014

Nachdem sowohl im Feuerwehrgerätehaus in Walldorf als auch im Feuerwehrgerätehaus Mörfelden Mängel aufgezeigt wurden, wurden gemeinsam mit den Wehrführungen Prioritätenlisten aufgestellt, um diese abzarbeiten. Es werden laufend Instandhaltungsarbeiten und Verbesserungen an den vorhandenen Gerätehäusern ausgeführt.

Bsp.: Atemschutzwerkstatt, Büro Gerätewarte, Brandmeldeanlagen, Neubau Lagerhalle, Erweiterung Umkleide- und Waschbereich, etc. Einige dieser Arbeiten wurden in Selbsthilfe durch die Feuerwehrmitglieder ausgeführt, die Materialbereitstellung und –finanzierung erfolgte dabei durch die Stadt.

03/2016

Nach der Kommunalwahl 2016 wird der Magistrat beauftragt, die bisherigen Planungsergebnisse noch einmal vertieft mit modifizierten Varianten zu überprüfen und in die Prüfung Aspekte einer möglichen Folgenutzung der bisherigen Standorte einzubeziehen. (vgl. Drucksache 16/110)

10/2017

Als Vorbereitung für die Workshops wurden Fahrversuche und ein Abstimmungstermin vereinbart. Nach der Erfassung der Ergebnisse wurden 2 Workshops im Oktober und November mit Angehörigen der Feuerwehren und der politischen Gremien durchgeführt. Die 3. Sitzung der Brandschutzkommission im Dezember 2017 befasste sich mit der Standortfrage und den möglichen Varianten für dezentrale Gerätehäuser oder eines zentralen Gerätehauses, den Hilfsfristen und dem Kostenrisiko hauptamtlichem Personals.

Die Brandschutzkommission empfiehlt, dass die Stadtverordnetenvorlage alle vorgeschlagenen Varianten zu den Feuerwehrstandorten und auch weitere Aspekte wie Bauhof, DRK Walldorf und die Schaffung von neuem Wohnraum beinhalten soll. Hierzu kann die Brandschutzkommission in der Gesamtheit keine Empfehlungen aussprechen und beschränkt sich nur auf die Frage, ob die Feuerwehr in Zukunft an einem zentralen Standort zusammengefasst oder wie bisher an zwei dezentralen Standorten agieren wird. Hier stimmten bei 1 Enthaltung 17 Kommissionsmitglieder für dezentrale Standorte und 5 für einen zentralen Standort.

2. Hilfsfrist

Zur Prüfung eines neuen Standortes für die Feuerwehr ist ein wesentlicher Punkt die Erfüllung der Hilfsfrist.

Der Landtag stellte fest, dass Hessen die kürzeste Hilfsfrist aller Flächenländer vorsieht. Als Hilfsfrist ist für die bodengebundene Notfallversorgung in Hessen gemäß § 15 Abs. 2 Hessisches Rettungsdienstgesetz (HRDG) ein Zeitabschnitt von zehn Minuten vorgegeben. Das bedeutet, dass in der Regel innerhalb von 10 Minuten jeder an einer Straße gelegene Notfall zu erreichen sein muss.

Im Hessischen Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz wird hierzu ausgeführt:

HBKG § 3 (2) Die Gemeindefeuerwehr ist so aufzustellen, dass sie in der Regel zu jeder Zeit und an jedem Ort ihres Zuständigkeitsbereichs innerhalb von zehn Minuten nach der Alarmierung wirksame Hilfe einleiten kann.

Diese Regelhilfsfrist wird genauer in der Feuerwehr-Organisationsverordnung definiert:

FWOVO §4 (3) Die Regelhilfsfrist gilt als eingehalten, wenn eine Taktische Einheit mindestens von der Stärke einer Staffel im Sinne der Feuerwehr Dienstvorschrift 3 wirksame Hilfe eingeleitet hat. Diese gilt dann als eingeleitet, wenn am Einsatzort mit Erkundungsmaßnahmen begonnen wird. Weitere Einheiten sind bei Bedarf entsprechend den taktischen Erfordernissen zeitnah nachzuführen.

Das heißt, dass innerhalb von 10 Minuten nach Alarmierung der Feuerwehr mindestens sechs Einsatzkräfte an der Einsatzstelle sein müssen. Hier ist die Zeit von zu Hause oder der Arbeitsstätte zum Feuerwehrgerätehaus, die Umkleidezeit und die Fahrt im Feuerwehrfahrzeug zur Einsatzstelle zu berücksichtigen. Somit sind den reinen Fahrzeiten noch 2-3 Minuten zuzurechnen.

Hilfsfrist einfach dargestellt:

Mind. 6 Personen
2-3 Minuten Umkleidezeit und Wege
+ X Minuten Fahrt zum Feuerwehrgerätehaus
+ X Minuten Fahrt von Feuerwehr zur Einsatzstelle
= max. 10 Minuten

Bisherige dezentrale Standorte

Grundsätzlich kann die Hilfsfrist bei den bisherigen dezentralen Standorten erreicht werden. Im Zeitraum von Mai 2016 bis Dezember 2017 waren bei 253 Einsätzen die Hilfsfristen bei 24 Einsätzen > 10 Minuten, d.h. bei 90,5 % wurde die regelhafte Hilfsfrist eingehalten.

Mörfelden

Vom Feuerwehrgerätehaus Mörfelden wird das Stadtteilgebiet in einer Fahrzeit von max. 5 Minuten erreicht (Bild 1). Rechnet man 2-3 Minuten Umkleidezeit hinzu, verbleibt eine Anfahrtszeit für die Einsatzkräfte ins Feuerwehrgerätehaus von 2-3 Minuten. In diesem Einzugsbereich wohnen aktuell ca. 45 Einsatzkräfte (Bild 2).

Walldorf

Vom Feuerwehrgerätehaus Walldorf werden Großteile des Stadtteilgebiets in einer Fahrzeit von max. 5 Minuten erreicht. Für das Wohngebiet „An den Eichen“ werden 5-6 Minuten Fahrzeit benötigt (Bild 3). Rechnet man 2-3 Minuten Umkleidezeit hinzu, verbleibt für den Großteil des Stadtgebiets eine Anfahrtszeit für die Einsatzkräfte ins Feuerwehrgerätehaus von 2-3 Minuten. In diesem Einzugsbereich wohnen aktuell ca. 45 Einsatzkräfte. Für das Gebiet „An den Eichen“ muss man zum Erreichen der Hilfsfrist den Einzugsbereich „Fahrzeit <2 Minuten“ berücksichtigen, in dem aktuell 25 Einsatzkräfte wohnen (Bild 4).

Zentraler Standort zwischen den Stadtteilen

Der Standort wurde so gewählt, dass eine möglichst direkte und schnelle Zufahrt zu den Hauptverkehrsstraßen möglich ist. Die Fahrzeiten in das Stadtteilgebiet Mörfelden betragen maximal 5 Minuten (Bild 5), in das Stadtteilgebiet Walldorf - bis auf kleine Ausnahmen im Walldorfer Norden - ebenfalls 5 Minuten (Bild 6). Somit müssten sechs Personen nach 4-5 Minuten ausrücken und dürfen unter Berücksichtigung der Umziehzeit daher max. 2-3 Minuten Fahrzeit zu einem zentralen Feuerwehrgerätehaus haben.

Dafür stehen etwa gleich viele Einsatzkräfte, nämlich 40 Personen, wie bei einem Gerätehaus der dezentralen Betrachtung zur Verfügung, davon 20 Personen im Einzugsbereich <2 Minuten (Bild 7).

Tagesverfügbarkeit zentraler Standort

Im Stadtgebiet Mörfelden arbeiten neun, im Stadtgebiet Walldorf 14 Einsatzkräfte (einschließlich städtischer Mitarbeiter). Fünf davon im Einzugsbereich <3 Minuten. Zum jetzigen Zeitpunkt sind weiterhin 14 Einsatzkräfte in der Regel als Handwerker tagsüber im gesamten Stadtgebiet unterwegs – hier kann eine Anfahrtszeit nicht definiert werden. Die Bertha-von-Suttner-Schule besuchen aktuell vier Schüler (<3 Minuten Anfahrt), die in der Freiwilligen Feuerwehr aktiv sind. 27 Einsatzkräfte sind Schichtarbeiter und somit teilweise tagsüber verfügbar. Davon wohnen sechs im Einzugsbereich <3 Minuten.

Wenn man davon ausgeht, dass mindestens vier Personen ihren Arbeitsplatz an einem neuen Standort haben (Gerätewarte/Sachbearbeiter), sollte die Bereitstellung von sechs Einsatzkräften zum rechtzeitigen Erreichen der Hilfsfrist regelhaft möglich sein.

Weitere Maßnahmen zur Sicherstellung der Hilfsfrist wären z.B.

- Büroarbeitsplätze für weitere Feuerwehrkräfte (städtische Mitarbeiter oder für Schüler und Studenten auf 450 Euro-Basis) im Feuerwehrgerätehaus (vgl. Home-Office-Arbeitsplatz),
- Stationierung von Mannschaftswagen z.B. an den Rathäusern, damit die Einsatzkräfte direkt von dort aus zur Einsatzstelle fahren können und/oder
- der Bau von Betriebswohnungen am zentralen Standort, welche ausschließlich durch Feuerwehrleute belegt werden dürfen, solange sie der Freiwilligen Feuerwehr angehören und Einsätze fahren.

3. Stärkung der Einsatzbereitschaft

Der Kreisbrandinspektor Friedrich Schmidt, der frühere stellvertretende Stadtbrandinspektor Maik Klärner aus Raunheim und der Pressesprecher der Mörfelder Feuerwehr Theo Herrmann berichten in der Presse, dass die Einsatzsicherheit tagsüber immer öfter schwer sicherzustellen ist.

Es ist daher für die Stadt Mörfelden-Walldorf sehr wichtig, das Ehrenamt zu stärken, damit wir zukunftsorientiert junge Menschen finden, die in die Freiwillige Feuerwehr eintreten. Dazu wurden von den städtischen Gremien Maßnahmen beschlossen, die dies unterstützen sollen:

- Einmaliger jährlicher Zuschuss zu einer Feier in Höhe von 4.000 Euro
- Aufwandsentschädigungen für Sitzungen
- Zuwendungen bei Jubiläen
- Einmaliger jährlicher Zuschuss für einen Ausflug in Höhe von 2.000 Euro
- Tagegeld bei Lehrgängen
- Freier Eintritt ins Schwimmbad
- Übernahme der Kosten für das Fitnessstudio
- bei Besetzungen kommunaler Stellen, werden diese an Mitglieder der Feuerwehr bei gleicher Qualifikation vergeben

Weiterhin ist es sinnvoll und vorausschauend, durch einen breit angelegten Beteiligungsprozess bei den jetzigen und zukünftigen Mitgliedern der Freiwilligen Feuerwehren in Mörfelden und Walldorf die Zukunftsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr zu sichern und eine höhere Qualität der Brandschutzerziehung und Feuerwehrarbeit dauerhaft zu erzielen.

Ein Baustein hierfür könnte bei einem Neubau die mögliche Optimierung von attraktiven Schulungs- und Übungsflächen / -räumen sein. Auch eine moderne Atemschutzwerkstatt und eine moderne Schlauchwaschanlage optimieren Wege, Personaleinsatz sowie Zeitpotenziale.

4. Untersuchte Varianten für dezentrale Feuerwehrgerätehäuser oder ein zentrales Feuerwehrgerätehaus

Insgesamt wurden in der letzten Planungsphase fünf Varianten untersucht:

- V1** Sanierung und Erweiterung der bestehenden Gerätehäuser in Mörfelden und Walldorf
- V2** Zentrales Feuerwehrgerätehaus (zusammen mit einem zentralem Bauhof)
- V3** Neubau der Feuerwehr Walldorf inkl. Umstrukturierung und Sanierung des Bauhofes
Sanierung und Erweiterung der Feuerwehr Mörfelden
- V4** Neubau der Feuerwehr Walldorf inkl. Umstrukturierung und Sanierung des Bauhofes
Neubau der Feuerwehr Mörfelden
- V5** Neubau der Feuerwehr Walldorf
Neubau der Feuerwehr Mörfelden
Zentraler Bauhof

Variante 1:

Für die Sanierung und Erweiterung der bestehenden Gerätehäuser in Mörfelden und Walldorf wurde 2009 vom Büro Kölling Architekten aus Bad Vilbel ein Bebauungskonzept entwickelt und seinerzeit mit einer Kostenprognose in Höhe von ca. 7.700.000 beziffert. Hochgerechnet auf einen Umsetzungszeitraum ab 2020 sind dies bei einer jährlichen 1,5%igen Kostensteigerung Gesamtbaukosten in Höhe von 9.070.600 € (siehe für alle Varianten die Anlage 12 Übersichtsblatt und Anlage 11 Einzeldarstellung der Varianten).

Die Machbarkeitsstudie und der Vorentwurf wurden 2009 auf Grundlage einer ausführlichen Gebäude- und Funktionsanalyse erstellt und würde auch heute noch den gesetzlichen Anforderungen und funktionalen Erfordernissen genügen.

Die Erweiterungen und Sanierungen würden nicht im laufenden Betrieb umgesetzt werden können. Die Feuerwehren müssten daher während der Bauzeit in Container-Anlagen ausgelagert werden. Die Kosten hierfür werden auf jeweils 500.000 €, zusammen also 1.000.000 € geschätzt.

Variante 2:

Ein zentrales Feuerwehrgerätehaus könnte an der Kreuzung Wageninger Straße / Frankfurter Straße B44 (siehe Anlage 14) zwischen den Stadtteilen Mörfelden und Walldorf unmittelbar westlich des Gewerbegebiets Ost entstehen. Die Gebäude und Außenanlagen der Feuerwehr würde man nördlich der Wageninger Straße positionieren, den Bauhof mit dem geringeren Bauvolumen südlich der Wageninger Straße (siehe Anlage 14). Beide Nutzungen – Feuerwehr und Bauhof – wären verkehrlich an die Wageninger Straße anzubinden, ein direkter Anschluss an die B44 ist nach derzeitigem Sachstand nicht möglich.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Grundstücksankäufe (ca. 70% befinden sich nicht im städtischen Besitz), den Planungs- und Gutachterkosten für die Schaffung des Planungsrechts, den Baukosten inkl. den Planungs- und Nebenkosten und den Außenanlagen mit dem Anschluss an die Wageninger Straße ist für eine zentrale Feuerwehr von Gesamtkosten in Höhe von ca. 9.890.000 € auszugehen.

Für den Bauhof würden sich die Gesamtkosten auf ca. 4.960.000 € belaufen. Für die Ermittlung der Baukosten beider Bauvorhaben wurden die Standardwerke des Baukosteninformationszentrums herangezogen.

Beim Neubau eines zentralen Feuerwehrgerätehauses könnten die bestehenden Gerätehäuser bis zum Umzug weiter in Funktion bleiben, eine Betriebsauslagerung wäre nicht erforderlich.

Variante 3:

Für das Gerätehaus Mörfelden gilt in dieser Variante, dass die Gebäude und Freiflächen gem. Planung von 2009 – siehe Variante 1 - erweitert und saniert werden.

Der Standort in Walldorf wurde in einer weiteren Konzeptstudie in 2012, wiederum vom Architekturbüro Kölling, dahingehend betrachtet, am grundsätzlich gleichen Standort einen Neubau des Gerätehauses Walldorf zu entwickeln. Dieses Konzept sah auch die Umstrukturierung und Sanierung des Bauhofs vor und berücksichtigte auch die Belange des DRK. Das Feuerwehrgerätehaus rückt in dieser Variante nach Süden an die Straße „An den Sportplätzen“, während der Bauhof künftig die jetzigen Gebäude- und Hallenflächen der Feuerwehr nutzen würde.

Die besondere Herausforderung für den Neubau in Walldorf bestünde darin, alle Nutzungen - Feuerwehr, Bauhof und DRK – so zu koordinieren, dass der Betrieb in vollem Umfang aufrecht zu erhalten ist und keine Auslagerung nötig wird.

Die auf 2020 hochgerechneten Kosten belaufen sich gem. Kostenprognose des Büro Kölling auf ca. 9.520.000 € (DRK ist rausgerechnet) für den Standort Walldorf und ca. 4.360.000 € für den Standort Mörfelden, insgesamt also ca. 13.880.000 €. Dazu kommen für Mörfelden ca. 500.000 € für die bauzeitliche Auslagerung in Container-Anlagen.

Variante 4:

Neben dem Neubau des Gerätehauses Walldorf und der Umstrukturierung und Sanierung des Bauhofs gem. Variante 3 ist in diesem Szenario auch für das Gerätehaus in Mörfelden ein Neubau vorgesehen. Als einziger möglicher Standort sieht das Stadtplanungs- und -bauamt ggf. das Areal Wernertanne, für den dann zunächst auch – wie für einen zentralen Standort an der B44 / Wageninger Straße – das Planungsrecht zu schaffen und die Eigentümerverhältnisse zu klären wären. Für diesen Standort würde man die verkehrliche Anbindung über die Gerauer Straße vorsehen.

Basierend auf der Kostenprognose des Büro Kölling von 2012 für die Baukosten mit Planungs- und Nebenkosten (siehe Anlage 11 Einzeldarstellung) läge das Investitionsvolumen inkl. der erforderlichen Grundstücksankäufe (ca. 60% befinden sich nicht im städtischen Besitz), den

Planungs- und Gutachterkosten für die Schaffung des Planungsrechts und den Außenanlagen mit dem Anschluss an die Gerauer Straße bei ca. 6.915.000 €.
 In Addition der Kosten für den Standort Walldorf über ca. 9.520.000 € ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von ca. 16.435.000 €.

Variante 5: Hier wird für den Standort Walldorf das Neubaukonzept des Büro Kölling von 2012 zugrunde gelegt, allerdings ohne die Umstrukturierung und Sanierung des Bauhofs, der in dieser Betrachtung neu an zentraler Stelle an der B44 / Wageningen Straße aufgebaut würde. In Kombination mit einem neuen Gerätehaus in Mörfelden an der Wernertanne – siehe Variante 4 – ergeben sich folgende Gesamtkosten: Gerätehaus Walldorf = 6.420.000 plus Gerätehaus Mörfelden = 6.915.000 plus zentraler Neubau Bauhof = 4.990.000 € sind insgesamt ca. 18.325.000 €. Die Variante 5 ist damit die deutlich teuerste Variante.

In der Gegenüberstellung der Kosten kann man die fünf Varianten in zwei Felder aufteilen:

Zum einen die Varianten 1 und 2, die nach Berücksichtigung der Kosten und Erlöse, aber ohne Fördermittel (siehe Anlage 11 Einzeldarstellung, Spalte 8) bei einem Finanzierungsvolumen von ca. 10.070.000 € bzw. ca. 10.550.000 € liegen.

Zum anderen die Varianten 3, 4 und 5, die zwischen 14.380.000 € und 15.220.000 € abschließen, also zwischen wenigstens 36,3% bis zu 51,1% über den Varianten 1 und 2, je nachdem, welche Varianten man konkret miteinander vergleicht.

Dieses Bild bleibt im Grundsatz auch bei Berücksichtigung von potenziellen Fördermitteln erhalten. Hier liegen die Varianten 3, 4 und 5 immer noch deutlich zwischen 39,1% und 45,6% über den Varianten 1 und 2.

Es besteht also eine deutliche Diskrepanz bezüglich der Wirtschaftlichkeit, sodass in der weiteren Betrachtung die Varianten 3, 4 und 5 nicht weiter verfolgt werden.
 Die Gegenüberstellung der Argumente PRO + CONTRA beschränkt sich auf die Variante 1 „Sanierung und Erweiterung der bestehenden FW-Gerätehäuser in Mörfelden und Walldorf“ und die Variante 2 „Zentrales FW-Gerätehaus zwischen Mörfelden und Walldorf“.

Die Argumente sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengefasst:

Variante 1: Sanierung und Erweiterung der bestehenden FW-Gerätehäuser in Mörfelden und Walldorf	PRO
	Kurze Fahrwege innerhalb der Stadtteile.
	Das Planungsrecht ist grundsätzlich vorhanden, die Planung für die Sanierungen und Erweiterungen kann zeitnah begonnen werden.
	Die grundsätzlich funktionierenden Strukturen bleiben erhalten, mit einem Verlust von ehrenamtlichen Feuerwehrleuten ist nicht zu rechnen.
	CONTRA
	Bauen im Bestand: Für vielleicht 12-15 Jahre kann man den Anforderungen gerecht werden, aber dann? Die Gebäude sind nicht oder nur sehr bedingt erweiterbar.
	Geringere Fördermittel bei Sanierung und Erweiterung
	Durch die dezentralen Standorte bleiben die Konfliktsituationen mit den Nachbarn erhalten
	Während der Bauzeit ist eine temporäre betriebliche Auslagerung erforderlich
	Wenn hauptamtliche Kräfte erforderlich werden: dann für 2 Häuser!
	Der Bauhof bleibt unsaniert

Variante 2: Zentrales FW-Gerätehaus zwischen Mörfelden und Walldorf	PRO
	Durch Bündelung der Einsatzkräfte: effektivere Aus- und Fortbildung möglich, höhere Tagesalarmsicherheit
	Durch Bündelung der Fahrzeuge können Ausfälle besser kompensiert werden
	Effizienterer Einsatz der Gerätewarte
	Einsparungen bei Gebäudeunterhaltung, Geräten und Fahrzeugbeschaffung und bei deren Pflege und Unterhaltung
	Modernes, zukunftsorientiertes Gebäude für die nächsten 40-50 Jahre, Raumprogramm kann optimal angepasst werden, Erweiterbarkeit ist problemlos möglich
	Die Motivation in der Freiwilligen Feuerwehr tätig zu sein, wird durch ein modernes Feuerwehrgerätehaus und attraktive Übungsflächen steigen.
	Eine temporäre betriebliche Auslagerung während der Bauzeit ist nicht erforderlich
	Wenn hauptamtliche Kräfte erforderlich werden: dann nur für 1 Haus!
	Größere Fördermittel bei Neubau, Gegenfinanzierung durch den Erlös von Wohnbaugrundstücken
	Schaffung von 140-160 Wohnungen an beiden Standorten und eines modernen und verkehrsgünstig gelegenen Bauhofs

	CONTRA
	Längerer Prozess zur Erreichung des Planungsrechts, neues zentrales Gerätehaus in ca. 7 Jahren im ersten Schritt schlechtere Identifizierung und ggf. Motivationsverlust der ehrenamtlichen Feuerwehrleute, Verlust von Einsatzkräften nicht auszuschließen. Aber: Es sind 6-7 Jahre Zeit einen "Neuanfang" auf allen Ebenen vorzubereiten!
	Teilweise längere Wege zum Gerätehaus

Da es bei der Grundsatzentscheidung über einen zentralen Standort des Feuerwehrgerätehauses nicht nur um die Feuerwehr geht, sondern eine Gesamtbetrachtung städtischer Interessen im Mittelpunkt stehen, wird den Empfehlungen der Brandschutzkommission nicht gefolgt.

In der STVV-Drucksache (DS 16/110, Anlage1) wurde explizit die Schaffung von Wohnraum zur Prüfung mitbeauftragt. Die Wohnraumthematik hat aktuell eine deutlich größer gewordene Bedeutung im Vergleich zum Beginn der Feuerwehrstandortdiskussion. Es sind kaum freie Flächen für den Geschosswohnungsbau vorhanden.

Die Empfehlung für die zentrale Lösung (Variante 2) bezieht neben den spezifischen Feuerwehraspekten den Sozialen Wohnungsbau, Wohnungen für Geringverdienende mit mindestens 30 % der neu entstehenden Wohnungen sowie einen neu geordneten Standort für den Bauhof und das DRK Walldorf mit ein.

5. Planungsrecht und zeitliche Abläufe

Es gibt zurzeit kein Planungsrecht, das uns unmittelbar ermöglicht, auf den Grundstücken Wageninger Straße / B44 Frankfurter Landstraße zu bauen.

Der Bereich ist als „geschützter Landschaftsbestandteil Rödergewann“ (Obstbäume, Feldgehölze und Hecken) ausgewiesen. Ein FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat) mit höherwertigen Schutzziele befindet sich in räumlicher Nähe westlich der Riedbahn und östlich der B44.

Der Regionale Flächennutzungsplan sieht an dieser Stelle keine Bauflächen vor.

Es wären also in Folge dieses Grundsatzbeschlusses folgende Schritte erforderlich:

Nach Erklärung des politischen Willens: Erstes Bebauungskonzept im Partizipationsprozess mit der Feuerwehr gem. BauCheck, Bearbeitung der Prüfaufträge, Aufstellung eines Finanzierungskonzepts	9 Monate
Parallel dazu die Vorabstimmungen mit dem Regionalverband zum RegFNP und die Klärung der Eigentümersituation	6 Monate
Vorabstimmung Politik und Gremien	3 Monate
Beschluss zum Bebauungskonzept und zur Finanzierung	
Aufstellungsbeschluss B-Plan; Antrag auf Änderung RegFNP	
Bestandsaufnahme Natur und Landschaft	9 Monate
Erarbeitung des Vorentwurfs B-Plan, Eingriffs-/Ausgleichsplanung	3 Monate
Vorgezogene Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange	3 Monate
Abwägung und Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange	3 Monate
Offenlagebeschluss B-Plan	
Abwägung der Einwände, Ausgleichsvereinbarungen	3 Monate
Satzungsbeschluss B-Plan	
Genehmigung der Änderung des RegFNP und des neuen B-Plans durch die höheren Verwaltungsbehörden	6 Monate
Beschluss Wettbewerb	
Beschränkter Architekturwettbewerb als Einladungswettbewerb	6 Monate
Beschluss zum Wettbewerbsentscheid	
Entwurf- und Baueingabepplanung	3 Monate
Baugenehmigung	3 Monate
Ausführungsplanung und Vergabe	6 Monate
Baubeginn	
Bauzeit inkl. Außenanlagen und Anbindung an die Wageninger Straße	21 Monate

Durch die Überlappung der Phasen (Anlage 13) ergibt sich ein Gesamtzeitraum von 78 Monaten, also ca. 7 Jahre. Zeitlich passend dazu müssen die Förderanträge zum Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses gestellt und die Finanzierungskonzepte erarbeitet und abgestimmt werden.

Die Begleitung des Veränderungsprozesses wird von einem externen Büro übernommen. Dazu wird ein Lumdata-Test für die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehren online gestellt. Der externe Berater schreibt dazu: „Angesichts demografischen Wandels und vermeintlichem Mitgliedermangels sind diese Fragen ganz erheblich: Wie steht es um eine ganz konkrete Feuerwehr? Wie fühlen sich die Mitglieder, wie fit sind die Führungskräfte? Gibt es Abwanderungstendenzen? Und: Ist die Feuerwehr zukunftsfähig?

Mit diesen Fragen beschäftigt sich der „Lumdata-Test“. Hierbei handelt es sich um einen sozialwissenschaftlichen Test, der seit 2009 bei mehr als 30 Feuerwehren in ganz Deutschland durchgeführt wurde und innerhalb weniger Wochen ein belastbares Bild über den Zustand einer Feuerwehr widerspiegelt. Hierdurch ist der Test hartes strategisches Planungswerkzeug für Leiter von Feuerwehren und Bürgermeister. Der Test gewährleistet dabei alle statistischen Gütekriterien, also Validität, Reliabilität und Objektivität. Hiermit unterscheidet er sich von einer Vielzahl von in Umlauf befindlichen Umfragen im Feuerwehrumfeld. Der Name des Test resultiert aus der Region, in dem er 2009 zum ersten Mal durchgeführt wurde: Dem mittelhessischen Lumda-Tal zwischen Gießen und Marburg.“

In einer Zukunftswerkstatt werden verschiedene zu definierende Themen gemeinsam mit einer Auswahl von Feuerwehrleuten bearbeitet, Konzepte entwickelt und im Dialog mit den städtischen Gremien gefestigt.

Gleichzeitig wird geprüft, wie die frei werdenden Grundstücke für eine Wohnungsbebauung genutzt werden können. Dazu wird ein Finanzierungs- und Vermarktungskonzept erarbeitet. Auch die Entwicklung potenzieller neuer Wohngebiete in der Gemarkung Mörfelden-Walldorf, die z.B. „An den Eichen“ oder aber zwischen Mörfelden und Walldorf mit ca. 1.000 neuen Wohnungen entstehen könnten, würden für einen zentralen Standort des Feuerwehrgerätehauses sprechen.

6. Fazit

„Retten – Löschen – Bergen – Schützen“ – wer kennt es nicht, das Motto der Feuerwehr. Ob es nun brennt, der Keller voller Wasser läuft oder die Katze auf dem Baum sitzt – Sie wählen einfach 112 und schon wenig später ist die Feuerwehr vor Ort und hilft. Zu den grundlegenden Aufgaben der Freiwilligen Feuerwehren gehört die „Gefahrenabwehr von Menschen und Sachwerten“. Dazu zählen unter anderem das Löschen von Bränden, das Retten von Menschen in Not und das Bergen von Gegenständen, genauso aber auch vorbeugende Maßnahmen wie das Abstreuen von Ölspuren und die Sicherung von Gefahrstoffen. Dass der überwiegende Teil Deutschlands (ca. 95 Prozent) ausschließlich von Freiwilligen Feuerwehren betreut wird, ist vielen Bürgern nicht bewusst. Oft herrscht die Meinung, dass es dieses ehrenamtliche Engagement nur auf dem „flachen Land“ gibt.

Die Freiwilligen Feuerwehren sind aber nicht nur in kleinen Gemeinden eine wichtige Stütze, sondern auch in Millionenstädten. Sie sind eine der Säulen, wenn nicht gar die Säule des deutschen Notfall- und Katastrophensystems, die uns einen Sicherheitsstandard gibt, der zu den besten weltweit gehört.

Damit in unserer Stadt weiterhin die Zukunftsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr Bestand hat, wird vorgeschlagen, einen zentralen Standort mit einem gemeinsamen Feuerwehrgerätehaus zu bebauen.

Um Kenntnisnahme und Zustimmung wird gebeten.

Heinz-Peter Becker
Bürgermeister