

Dezernat I
14.11.2025

Betreff

Umsetzung der Wachenstandortstrategie

Betrifft Anfrage/Antrag: A203/2025

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
1. Ausschuss für Sicherheit und Ordnung	16.12.2025	öffentlich	Vorberatung
2. Hauptausschuss	29.01.2026	öffentlich	Vorberatung
3. Gemeinderat	03.02.2026	öffentlich	Entscheidung

Stadtbezirksbezug:
00 stadtweit

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung: Nein

Klimarelevanz: Einschätzung der potentiellen Auswirkungen;
negative oder positive Auswirkungen sind in Anlage K dargestellt

Klimafolgenanpassung: negativ/neutral/positiv

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Wachenstandortstrategie mit dem Neubau von mehreren Feuerwachen und einem Bevölkerungsschutzzentrum auf unterschiedlichen Standorten auf Grundlage der Machbarkeitsstudie zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der Weiterentwicklung.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Rahmenvertrag mit einem Gesamtvolumen von bis zu 8,7 Mio. € brutto ohne Auftragsversprechen für die Planung der Standorte Neckarstadt und Seckenheim (Feuerwehr und Bevölkerungsschutzzentrum) sowie die Modulplanung der restlichen Standorte gemäß Sachverhalt abzuschließen. Der Rahmenvertrag schafft die Voraussetzungen für eine schrittweise und effiziente Umsetzung der langfristig angelegten Wachenstandortstrategie.
Die Beauftragung einzelner Leistungen aus dem Rahmenvertrag erfolgt etappenweise und vorbehaltlich der jeweiligen Haushalts- und Finanzplanung auf Grundlage gesonderter Beschlüsse.

3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Planung des Standorts Neckarstadt bis zur Maßnahmengenehmigung mit einem Gesamtkostenaufwand von 1,5 Mio. € brutto gemäß Sachverhalt. Die Deckung der hierfür erforderlichen Mittel in Höhe von 1,5 Mio. € brutto erfolgt durch Dezernat I über den Investitionsauftrag I01-ÖPNV. Die Mittelbereitstellung erfolgt auf Basis einer internen Priorisierung und Steuerung der investiven Projekte. Die Bereitstellung erfolgt zugunsten des Projekts 8.25122008 „Umsetzung Wachenstandortstrategie Feuerwehr“.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, Erwerbsverhandlungen über das benötigte Grundstück an der Ludwig-Jolly-Straße aufzunehmen. Die hierfür erforderlichen Mittel zum Erwerb des Grundstücks werden im Zuge der weiteren Projektentwicklung in die Haushalts- und Finanzplanung eingestellt und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Das Areal der ehemaligen Stem-Kaserne wird künftig für Feuerwehr- und Bevölkerungsschutzzwecke genutzt.
5. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Wachenstandortstrategie der Feuerwehr Mannheim der nachhaltigen Wahrnehmung einer gesetzlichen Pflichtaufgabe und der Stärkung der Sicherheit in der Stadt dient. Die abschließende Finanzierung des Gesamtprojekts wird schrittweise im Rahmen der zukünftigen Haushalts- und Finanzplanungen konkretisiert und erfolgt im Gesamtkontext der Investitionskraft der Stadt sowie in Abwägung mit weiteren prioritären Investitionsvorhaben.
6. Nach Inbetriebnahme aller geplanten Gebäude belaufen sich die laufenden Kosten für das Objektmanagement, die Betriebskosten sowie die Instandsetzungskosten auf ca. 2,9 Mio. € brutto pro Jahr, für den Standort Neckarstadt auf ca. 0,3 Mio. € brutto pro Jahr. Die daraus resultierenden laufenden Mehrbedarfe werden im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung im Kontext der gesamtstädtischen Priorisierung dem Fachbereich 25 zur Verfügung gestellt.
7. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Umsetzung des Gesamtprojekts unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit steht, die unter Berücksichtigung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt und auf Basis einer entsprechenden Priorisierung im Rahmen der Inventur des TFH und der mittelfristigen Finanzplanung abschließend geklärt wird.

Kurzfassung des Sachverhalts

I. Bezug zum städtischen Zielsystem (Strategische Ziele und/oder Ziele der Dienststellen)

Das Projekt „Wachenstandortstrategie der Feuerwehr Mannheim“ stellt einen weiteren Schritt in der Umsetzung des aktualisierten Brandschutzbedarfsplanes der Stadt Mannheim dar. Mit der zu diesem Zwecke in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie liegt nun ein strategisches Grundlagendokument vor, welches als Planungsgrundlage für die Umsetzung der einzelnen Standorte des Amtes 37 dient und damit ein koordiniertes Handeln in den kommenden Jahren ermöglicht. Die Vorlagen (V389/2023, V598/2023, V744/2023, V745/2023 und V746/2023) beschreiben die zugrundeliegenden Hintergrundinformationen und Entscheidungsgrundlagen.

So kann vor allem das strategische Ziel 2, der vorbildlichen urbanen Lebensqualität mit hoher Sicherheit als Grundlage erhalten und verbessert werden. Damit wird die Gefahrenabwehr und Notfallversorgung durch die haupt- und ehrenamtlichen Einsatzkräfte der Feuerwehr und des Katastrophenschutzes fortgeführt und entsprechend dem aktuellen Stand der Technik weiterentwickelt. Zudem hat das Amt 37, insbesondere durch das kommunale Krisenmanagement, einen positiven Einfluss auf das strategische Ziel 6 einer resilienten Stadt, die auf die Veränderungen durch den Klimawandel reagieren kann.

II. Woran sind Fortschritte erkennbar? Erwartete Wirkung des Beschlusses

Der Beschluss stellt eine der Grundlagen dar, die strategische Neuausrichtung der Gefahrenabwehr der Stadt Mannheim umzusetzen und damit einhergehend eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Durch den Beschluss kann die Standortplanung der für die strategische Neuausrichtung der Gefahrenabwehr notwendigen Standorte weiter fortgeführt werden.

III. Welche Maßnahmen bzw. welche Leistung wird beschlossen?

- Weiterentwicklung der Konzeption Wachenstandortstrategie zur Realisierung
- Abschluss eines Rahmenvertrags für die Planung der Standorte Neckarstadt, Seckenheim (Feuerwehr und Bevölkerungsschutzzentrum) sowie der Modulplanung der restlichen Standorte mit mehreren ausgewählten Bewerbern aus einem EU-weiten VgV-Auswahlverfahren auf Grundlage der Wachenstandortstrategie bis zur Beauftragung des ersten Projekts aus dem Rahmenvertrag für die Modulentwicklung und Planungsleistungen Standort Neckarstadt bis zur Maßnahmengenehmigung.
- Aufnahme Erwerbsverhandlungen über das benötigte Grundstück an der Ludwig-Jolly-Straße.
- Nutzung des Areals der ehemaligen Stem-Kaserne für Zwecke der Feuerwehr und des Bevölkerungsschutzes.

IV. Benötigte Ressourcen (Personal, Sachmittel) / Finanzielle Auswirkungen (einmalig/laufend) und Deckung (Haushaltsjahr, Kostenart)

Die benötigten Finanzmittel im Teilfinanzhaushalt in Höhe von insgesamt 1,5 Mio. € brutto entfallen zu 0,3 Mio. € brutto auf das Haushaltsjahr 2026 sowie zu 1,2 Mio. € brutto auf die Haushaltsjahre 2027 und 2028. Die Deckung der erforderlichen Mittel in Höhe von 1,5 Mio. € brutto erfolgt durch Dez. I und wird auf Projekt 8.25122008 „Umsetzung Wachenstandortstrategie Feuerwehr“ zur Verfügung gestellt.

Für die weiteren Beauftragungen aus dem Rahmenvertrag zur Planung der restlichen Standorte und der Modulentwicklung sind für den Finanzhaushalt der Haushaltsjahre 2029 und 2030 7,2 Mio. € brutto vorzusehen. Der Abruf erfolgt über einen separaten Beschluss. Darüber hinaus werden 20,6 Mio. € brutto für die Umsetzung des Standorts Neckarstadt nach Maßnahmengenehmigung sowie weitere Mittel zum Erwerb des Grundstücks an der Ludwig-Jolly-Straße benötigt.

Nach Inbetriebnahme aller geplanten Gebäude belaufen sich die laufenden Kosten für das Objektmanagement, die Betriebskosten sowie die Instandsetzungskosten auf ca. 2,9 Mio. € brutto pro Jahr, für den Standort Neckarstadt auf ca. 0,3 Mio. € brutto pro Jahr. Die daraus resultierenden laufenden Mehrbedarfe werden im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung im Kontext der gesamtstädtischen Priorisierung betrachtet.

Specht

Dr. Proffen

Zusammenfassung des Sachverhalts

In den Jahren 2021 bis 2023 wurde der bis dahin bestehende Brandschutzbedarfsplan aus dem Jahr 2013 fortgeschrieben und überarbeitet. Aus dem hierdurch vorliegenden Gutachten ergab sich ein umfassender Anpassungsbedarf für die Struktur der Feuerwehr und des Katastrophenschutzes der Stadt Mannheim. Eines der Schlüsselergebnisse hierbei war die Erkenntnis, dass die Erreichung eines normkonformen Schutzziels mit der derzeitigen Wachenstandortkonzeption nicht möglich ist. Mit Festlegung der entsprechenden neuen, angepassten Standortkonzeption durch Beschluss (V746/2023) vom 07.12.2023 wurde zunächst ein Konzept entwickelt, welches die Ausrichtung der Feuerwehr Mannheim an den aktuellen Stand der Technik und an die steigenden Einsatzzahlen sowie Gefährdungspotentiale der vergangenen Jahre anpasst und dabei auch unter wirtschaftlichen Aspekten zukunftssicher aufstellt. Dieses Konzept sieht vor, Einsatzstellen mit Hilfe kleinerer modularer Basiseinheiten schneller und flexibler innerhalb des Stadtgebietes zu erreichen.

Die strategische Neuausrichtung der Gefahrenabwehr und damit einhergehende bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung ist sicherzustellen. Die hierfür erforderlichen Idealstandorte inkl. der individuellen Nutzungsbereiche (Raumbedarfe, Sondernutzungen, Freiwillige Feuerwehr, Rettungsdienst, etc.) wurden gutachterlich ermittelt und festgelegt. Zur optimalen Verteilung der Basiseinheiten über das gesamte Stadtgebiet wurde ein Modell entwickelt. Aus diesem Modell geht hervor, dass zur Abdeckung des gesamten Stadtgebietes künftig sechs Standorte für Feuerwachen der Berufsfeuerwehr erforderlich sind, zuzüglich eines weiteren Standortes für die Freiwillige Feuerwehr. Diese bilden die Basis dafür, dass künftig die gültigen Vorgaben für den Bereich der Gefahrenabwehr normkonform und nachhaltig abgebildet werden können. Neben den bestehenden und entweder generalsanierten beziehungsweise kürzlich errichteten Standorten Feuerwache Nord und Hauptfeuerwache werden weitere Standorte in den Bereichen Neckarstadt, Seckenheim / Friedrichsfeld, Rheinau und Sandhofen benötigt. Ebenfalls wurde festgestellt, dass der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Feudenheim durch einen Neubau zu ersetzen ist und am Standort der Freiwilligen Feuerwehr Nord umfangreiche Sanierungen sowie Erweiterungen erforderlich sind.

Beschlussanlage

1. Anlage K
2. Anlage 1 Auszug Machbarkeitsstudie Wachenstandortstrategie (Planung der Standorte und Beschreibung der Module)

Gliederung des Sachverhalts und Übersicht der Anlagen

1. Einleitung

- 1.1. Historie und Herleitung aus dem Brandschutzbedarfsplan, Beschlusslage
- 1.2. Strategisches Wachenstandortmodell
- 1.3. Handlungsbedarfe Feuerwehr Mannheim

2. Ergebnis Machbarkeitsstudie

- 2.1. Überprüfung Standorte und Festlegung Nutzungen
- 2.2. Architektonisches Konzept auf Grundlage Modularer Umsetzung
- 2.3. Standortreihenfolge und Interimsbetrachtung
- 2.4. Investitionskosten
- 2.5. Nutzwertanalyse
- 2.6. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

3. Weiteres Vorgehen

- 3.1 Vergabestrategie und Umsetzung erster Planungsschritte
- 3.2 Finanzierung

Sachverhalt

1. Einleitung

1.1. Historie und Herleitung aus dem Brandschutzbedarfsplan, Beschlusslage

Auf Grundlage der im Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg geforderten Verpflichtung der Gemeinden, eine den örtlichen Verhältnissen entsprechend leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, wurde zur Sicherstellung und Überprüfung dieser Leistungsfähigkeit der Brandschutzbedarfsplan der Stadt Mannheim aktualisiert. Die Ergebnisse des gutachterlich begleiteten Gesamtprojektes „Aktualisierung der Brandschutzbedarfsplanung der Stadt Mannheim“ stellen die Basis der erforderlichen strategischen Neuausrichtung des Amtes 37 - Feuerwehr und Katastrophenschutz- der Stadt Mannheim dar. Die hierfür grundlegenden Rahmenbedingungen und die Zielausrichtung wurden bereits durch die vom Gemeinderat beschlossenen Vorlagen V745/2023 und V746/2023 festgelegt. Hierbei handelt es sich insbesondere um den Beschluss, künftig ein neues, dem aktuellen Stand der Technik genügendes Schutzziel einzuführen sowie die daraus abgeleitete grundsätzliche Festlegung auf insgesamt sechs Standorte für die Berufsfeuerwehr.

1.2. Strategisches Wachenstandortmodell

Für die flächendeckende Umsetzung des beschlossenen Schutzziels werden, unter Berücksichtigung der fünf Kriterien Wohnbevölkerung, Siedlungsfläche, Einsatzpotential, kritische Infrastruktur und Industriefläche, zusätzlich zu den bestehenden Feuerwachen Nord und Hauptfeuerwache, weitere Standorte erforderlich. Diese befinden sich in den Stadtteilen Neckarstadt, Seckenheim / Friedrichsfeld, Rheinau und Sandhofen. Mit der Vorlage V746/2023 wurde beschlossen, für diese Standorte im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Umsetzung in Zusammenarbeit mit dem FB 25 zu prüfen. Die daraufhin beauftragte ganzheitliche Analyse in Form einer Machbarkeitsstudie wurde durch das Planungsbüro kPlan AG Mitte 2025 abgeschlossen.

1.3. Handlungsbedarfe Feuerwehr Mannheim

1.3.1. Handlungsbedarf neue zentrale Einrichtung für den Bevölkerungsschutz

Die Feuerwehr Mannheim verfügt derzeit über keine den Anforderungen einer modernen Feuerwehr- und Katastrophenschutzbehörde entsprechende technische Möglichkeit ihre Einsatzkräfte adäquat auszubilden und zu trainieren. Es bestehen Defizite insbesondere in folgenden Bereichen:

- Fehlende Möglichkeiten der szenarienbasierten Ausbildung im Bereich Brand, technische Hilfeleistung, CBRN (chemische, biologische, radiologische und nukleare Gefahren) und Zivil- bzw. Katastrophenschutz

- Keine Möglichkeit der Realbrandausbildung zur praxisbezogenen Aus- und Fortbildung der haupt- und ehrenamtlichen Einsatzkräfte,
- Fehlende Schwarz-Weiß-Trennung zur Gewährleistung arbeitsschutzrechtlicher Hygienestandards für den Feuerwehrdienst
- Veraltete und fehlende Infrastruktur für Auszubildende und Teilnehmende (Unterrichtsräume, Büros, Lager, Atemschutzübungsstrecke, etc.)
- Veraltete und fehlende Sozialbereiche (Umkleiden, sanitäre Einrichtungen, Geschlechtertrennung, etc.)
- Fehlende Trennung zu einsatzdienstrelevanten Funktionsbereichen der Feuerwache
- Übungsflächen sind gleichzeitig Fahr- und Alarmwege der Feuerwache

Die fehlenden oder veralteten Ressourcen im Bereich der Aus- und Fortbildung führen zu einem massiven Defizit in der Durchführung von Pflichtfortbildungen. Diese finden zum Großteil faktisch nicht statt. Auch kann der Bedarf an Neuausbildungen, wie sie der demografische Wandel sowie die strategische Neuausrichtung der Feuerwehr Mannheim erfordern, nur mit großen Einschränkungen durchgeführt werden. Gerade der Bereich Aus- und Fortbildung wirkt sich massiv auf die vermehrt entstehende Konkurrenzsituation mit umliegenden Kommunen aus und lässt die Attraktivität der Stadt Mannheim als modernen Arbeitgeber im Feuerwehrbereich sinken. Zur Umsetzung eines dem aktuellen Stand der Technik genügenden Schutzziels spielt die eigendurchgeführte Ausbildung von zusätzlichen Feuerwehreinsatzbeamten eine elementare Rolle. Auch vor dem Hintergrund der gegenwärtig sehr angespannten Arbeitsmarktsituation für bereits ausgebildete Feuerwehreinsatzbeamte. Generell handelt es sich bei der Aus- und Fortbildung der Feuerwehr ebenfalls um eine Pflichtaufgabe der Kommune.

Der Bedarf an Aus- und Fortbildungskapazitäten kann auch nicht durch die Landesfeuerwehrschule Baden-Württemberg (LFS), als zentrale Ausbildungsstätte für das Land Baden-Württemberg gedeckt werden, da diese bereits seit Jahren an der Kapazitätsgrenze arbeitet. Der landesweite Trend geht, vor allem im Bereich der Führungsausbildung, in Richtung einer dezentralen Verlagerung dieser ursprünglichen Kernaufgabe der LFS, bei der sich die Feuerwehr Mannheim regelmäßig mit überregionalem Engagement einbringt, um den entstehenden Eigenbedarf zumindest annähernd decken zu können.

Um die signifikanten Defizite im Bereich der Aus- und Fortbildung zu beseitigen, ist der Bau eines dem Stand der Technik genügenden Zentrums für den gesamten Bevölkerungsschutz (BSZ) notwendig. Dieses schafft folgende Möglichkeiten:

- Gewährleistung der Aufgabenerfüllung nach §3 FwG, Sicherstellung der Aus- und Fortbildung der Feuerwehr Mannheim (Brandschutz, technische Hilfeleistung, CBRN)
- Ausbildungs- und Übungsmöglichkeiten für die im Katastrophenschutz der Stadt Mannheim engagierten Organisationen (THW, DRK, MHD, JUH, ASB, NFS, DLRG), auch für gemeinsame Übungen (z.B. MANV - Massenanfall von Verletzten)

- Übungsmöglichkeiten für die Polizei und die Ordnungsdienste
- Schulungsmöglichkeiten im Rahmen der veränderten Sicherheitslage und des Bevölkerungs- bzw. Zivilschutzes
- Im weiteren auch Zusammenarbeit mit Hochschulen

Hierzu besteht ebenfalls ein entsprechender Antrag einer Fraktion. Eine teilweise Refinanzierung des Standortes durch eine Durchführung von Ausbildungs-veranstaltungen für andere Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben gegen einen entsprechenden Kostenersatz ist möglich und heute schon gelebte Praxis.

1.3.2. Handlungsbedarf Freiwillige Feuerwehr

Es besteht ein deutlicher Handlungsbedarf bei den Gerätehäusern der Freiwilligen Feuerwehr, da mit Ausnahme der Standorte der Freiwilligen Feuerwehren Abt. Innenstadt und Neckarau, keines der Feuerwehrhäuser den normativen Vorgaben entspricht. Im Rahmen der gutachterlichen Bewertung des Brandschutzbedarfsplanes wurden folgende erhebliche Mängel aufgezeigt:

- Es bestehen erhebliche Sicherheits-, Gesundheits-, und Arbeitsschutzmängel
- Zur Nachwuchsarbeit und Ehrenamtsförderung stehen der Kinder- und Jugendfeuerwehr keine geeigneten Räumlichkeiten zur Verfügung
- Im Bereich der Umkleiden ist die Geschlechtertrennung unzureichend
- Es bestehen gefährliche Überschneidungen zwischen Fahrt- und Laufwegen, die Gefahr möglicher Kollisionen gerade im Alarmfall ist hoch.
- Eine Schwarz-Weiß-Trennung zum Gesundheitsschutz ist nicht möglich
- Fahrzeughallen, Umkleiden, Lagerflächen und Sozialräume sind zu klein und entsprechen nicht den rechtlichen Vorgaben.

Gutachterlich besteht folgender Handlungsbedarf bei den Standorten der Abteilungen der Freiwilligen Feuerwehr:

Für die Standorte Rheinau, Seckenheim und Feudenheim wurde ein erheblicher baulicher Sanierungsbedarf festgestellt, sodass dort ein Neubau erforderlich ist, da auch mit einer Kernsanierung ein vorgabenkonformer Zustand nicht hergestellt werden kann. Am Standort Wallstadt sind entsprechende Maßnahmen (Ersatzneubau) bereits in Planung. Der Standort Nord weist einen hohen Bedarf an umfangreichen Sanierungsmaßnahmen auf. Für den Standort Friedrichsfeld wurden ebenfalls ein Bedarf an anpassenden Maßnahmen als erforderlich bewertet. Die Standorte Neckarau und Innenstadt wurden hingegen lediglich mit einem geringen bzw. keinem Maßnahmenbedarf beurteilt.

1.3.3. Handlungsbedarf Katastrophenschutz- und Zivilschutzlager

Derzeit befindet sich das zentrale Lager für Katastrophenschutzmaterialien in mehreren Kellerbereichen der stark sanierungsbedürftigen Feuerwache Süd. Die dortigen

Rahmenbedingungen müssen für eine moderne Lager- und Logistikstruktur als gänzlich ungeeignet bewertet werden:

- eine direkte Andienung durch LKW ist nicht möglich,
- ein witterungsgeschütztes Be- und Entladen von Fahrzeugen ist nicht möglich
- die Lagerflächen erfüllen keine zeitgemäßen Anforderungen an Sicherheit, Zugänglichkeit und Materialschonung,
- der vorhandene Aufzug ist nur über Umwege in einem anderen Gebäudeteil erreichbar und für logistische Abläufe nicht praktikabel,
- die Lagerbedingungen genügen nicht den heutigen Standards im Bereich Katastrophen- und Zivilschutz.

Mit Blick auf die Erfahrungen beispielsweise aus der Corona-Pandemie wird deutlich, dass die Vorhaltung eines funktionsfähigen, gut ausgestatteten Katastrophenschutz-lagers für eine Stadt wie Mannheim zwingend erforderlich ist. Ein solches Lager muss die Anforderungen eines modernen Logistikstandortes erfüllen, eine schnelle und sichere Materialausgabe ermöglichen sowie die Einlagerung größerer Mengen an Ausstattungen und Verbrauchsmaterialien (z. B. Schutzausrüstung, medizinisches Material, Einsatzmittel, Materialien zur zeitweisen Unterbringung und Beherbergung von Personen, etc.) gewährleisten.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der anstehenden Bau-maßnahmen auf dem Gelände der Feuerwache Süd ein alternatives Lager gefunden werden muss. Durch den Neubau eines Katastrophenschutz- und Zivilschutzlagers, das modernen Anforderungen entspricht, können provisorische Lösungen oder kostenintensive Anmietungen externer Lagerstandorte über einen längeren Zeitraum vermieden werden. Außerdem können somit Synergien mit einem benachbarten Standort der Berufsfeuerwehr bspw. bei der personellen Verfügbarkeit rund um die Uhr genutzt werden, was wiederum zu einer Reduzierung laufender Kosten führen wird.

Der Neubau eines Katastrophenschutz- und Zivilschutzlagers ist somit wesentlicher Bestandteil der strategischen Neuausrichtung des Bevölkerungsschutzes der Stadt Mannheim und wurde in der Machbarkeitsstudie ebenfalls betrachtet.

2. Ergebnis Machbarkeitsstudie

2.1 Überprüfung Standorte und Festlegung Nutzungen

Auf Grundlage der mit dem Beschluss verbundenen Beauftragung zur Umsetzungsplanung der festgelegten Schutzziele und der Einleitung notwendiger Planungsschritte wurde durch die Stadt Mannheim eine Machbarkeitsstudie zur Entwicklung einer nachhaltigen Wachenstandortstrategie beauftragt. Ziel dieser Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie ist es, das bestehende Standortnetz mithilfe modularer Planungs- und Baukörperkonzepte zukunftsfähig zu ergänzen und dabei sowohl städtebauliche als auch betriebliche Anforderungen in Einklang zu bringen.

Die Studie legt den Fokus auf:

- Eine präzise Raum- und Flächenbedarfsanalyse als Basis für Planung und Kostenkalkulation.
- Die Ableitung standardisierter Modulstrukturen zur Steigerung von Flexibilität und Kosteneffizienz.
- Eine vergleichende Standortbewertung mehrerer Varianten zur Erreichbarkeit, Interventionszeiten und stadträumlicher Einbindung.

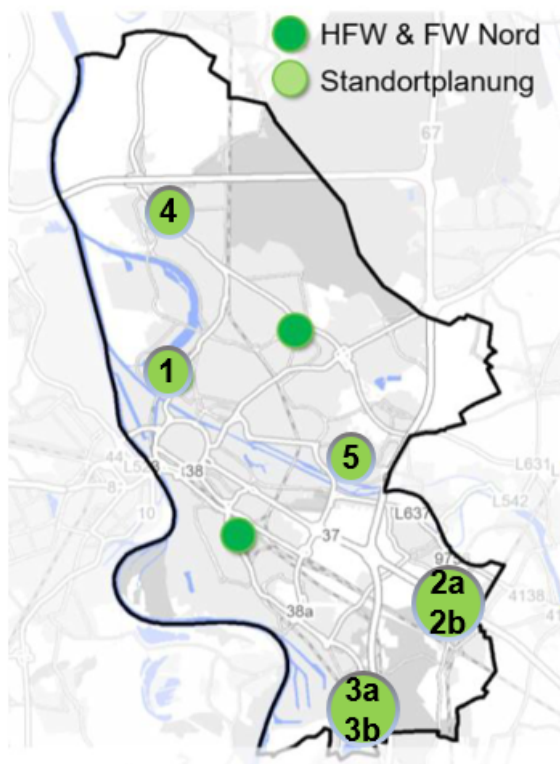
Parallel zur Moduldefinition wurden mehrere Standortvarianten auf ihre bauliche Eignung, Erschließungssituation und städtebauliche Verträglichkeit hin untersucht. Auf dieser Basis wurden im weiteren Verlauf der Studie sowohl funktionale Flächenprogramme detailliert aufgegliedert, als auch städtebauliche Einbindung, Kostenrahmen und Termin- und Vergabemuster der favorisierten Varianten untersucht. Ausgangsbasis bilden die initial durch die Feuerwehr Mannheim bereitgestellten Grobraumprogramme der Einzelmodule, die im Planungsprozess einer umfassenden Prüfung und Anpassung, unter Einbeziehung der Feuerwehr, unterzogen wurden.

Dabei erfolgte:

- Eine Validierung und Ergänzung der Nutzungsprogramme unter anderem gemäß aktueller Arbeitsstättenrichtlinien, Brandschutzvorgaben und DIN-Normen im Hinblick auf Funktionalität und Arbeitsschutz.
- Eine iterative Rückkopplung planerischer Erkenntnisse in die Raumprogramme, um frühzeitig Synergien zwischen Architektur, Tragwerk und Haustechnik zu sichern.
- Die Entwicklung eines Modulkonzepts als Grundlage für alle weiteren Untersuchungen (Baukörpermatrix, Funktionseinheiten / Raumtypen, Erschließungskerne)

Bei Betrachtung der Masterplanung aller Standorte und der baulichen Abfolge der Einzelstandorte stellte sich heraus, dass für den Standort Rheinau (Feuerwache Süd) eine Interimslösung notwendig ist, um den Einsatzbetrieb während der Baumaßnahmen aufrecht zu erhalten. Für die Interimslösung wurden reduzierte Raumprogramme erstellt, welche die Sicherstellung der Einsatzbereitschaft des Standortes in begrenztem Umfang mit Hilfe einer übergangsmäßigen Minimalvariante für einen begrenzten Zeitraum ermöglichen.

In den Standortanalysen wurden die Standorte auf städtebauliche, verkehrliche und topographische Faktoren untersucht. Außerdem wurde die Einbindung in das bestehende Netz von Feuer- und Rettungswachen betrachtet. Wesentliche Kriterien sind Erschließung, Anfahrtszeiten, Grundstücksgröße und -form, Denkmalschutz- und Umweltauflagen (z. B. Überschwemmungsgebiete am Neckar).



- | | |
|----|---------------------------|
| 1 | Neubau: Neckarstadt |
| 2a | Neubau: Seckenheim |
| 2b | Neubau: Seckenheim |
| | Bevölkerungsschutzzentrum |
| 3a | Abbruch: Bestand Rheinau |
| 3b | Neubau: Rheinau |
| 4 | Neubau: Sandhofen |
| 5 | Neubau: Feudenheim |

2.1.1 Standort 1 Neckarstadt: Untermühlaustraße / Ludwig-Jolly-Straße

Die Lage des Standorts im Stadtgebiet ist grundsätzlich geeignet zur Schutzzielabdeckung. Die zur Verfügung stehende Grundstücksgröße reicht aus, um das Raumprogramm, außer der ursprünglich an diesem Standort mit vorgesehenen Freiwilligen Feuerwehr, abzubilden. Es gibt keine Erweiterungsmöglichkeiten. Der Grundstücksverkehr muss komplett über die Ludwig-Jolly-Str. organisiert werden.

2.1.2 Standort 2 Seckenheim / Friedrichsfeld: Suebenstraße (Stem-Areal)

Die Lage des Standorts auf dem östlichen Teil des Stem-Areals ist grundsätzlich geeignet zur Schutzzielabdeckung. Das Grundstück ist für den Feuerwehrteil ausreichend groß.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Wachenstandortstrategie hat die Prüfung durch das beauftragte Planungsbüro ergeben, dass der Flächenbedarf des Bevölkerungsschutzzentrums (BSZ) sowohl auf den bestehenden als auch auf den geplanten Standorten der Feuerwachen nicht abbildbar ist. Aus diesem Grund muss ein neuer Standort gefunden werden.

Das Planungsbüro schlägt vor, das Bevölkerungsschutzzentrum auf dem westlichen Grundstücksbereich des Stem-Areals abzubilden. Die Grundstücksgröße ist ausreichend, um die notwendigen Funktionen und Anforderungen an diesem Standort umzusetzen. Im Rahmen der Ämterrunde zur Prüfung möglicher neuer Standorte für die Feuerwehr wurde das gesamte Stem-Gelände konsensual als geeignet für die Nutzung durch die Feuerwehr eingestuft. Durch den unmittelbar angrenzenden Feuerwehrstandort sind darüber hinaus mehrfache Synergien in Flächennutzungen, Technikbereichen und Betriebsabläufen möglich, weiterhin bieten sich viele Vorteile im Bereich des Objektschutzes und der Objektsicherheit. Durch diese Synergien

reduziert sich ebenfalls die rechnerisch benötigte Fläche signifikant, sodass die nachhaltige Umsetzbarkeit gewährleistet ist. Außerdem führt die Lage neben einem Standort operativer Einheiten dazu, dass bei Großschadenslagen Personal zur Besetzung von Fahrzeugen des Bevölkerungsschutzzentrums durch Haupt- und Ehrenamt herangeführt werden kann, was die Schlagkraft der Gefahrenabwehr weiter stärkt. Das Areal ist außerdem verkehrstechnisch gut angebunden.

Die bisherige Planung einer parallelen Sportnutzung neben dem Feuerwehrstandort auf dem Stem-Areal wurde mittlerweile aufgegeben, da die Priorität der TSG Seckenheim auf der Weiterentwicklung der Turnhalle am OEG Bahnhof liegt. Durch die bereits fortgeschrittene Prüfung der Machbarkeit des Bevölkerungsschutzzentrums können neue, aufwendige Planungsschritte zur Geländenutzung entfallen, was deutlich die Kosten für eine Flächenentwicklung reduziert.

2.1.3 Standort 3 Rheinau: Relaisstraße (bisheriger Standort Feuerwache Süd)

Die zur Verfügung stehende Grundstücksgröße lässt, wie zuvor beschrieben, die Ansiedlung der zentralen Einrichtung für die Aus- und Fortbildung am Standort Rheinau nicht mehr zu. Dies hängt auch damit zusammen, dass aufgrund der Konzentration der Sondereinheit für Einsätze mit gefährlichen Stoffen und Gütern auf dieser Feuerwache zukünftig hier auch die Analytische Task Force (ATF) mit anzuordnen ist. Die Anordnung des Flächenbedarfes für die ATF ist durch verschiedene Synergien in den Außenanlagen und damit eingesparten Flächen umsetzbar und wurde auf dieser Grundlage durchgeführt.

Die Erschließungssituation stellt nach erster Analyse optimale Bedingungen dar, da das Grundstück über die volle Breite der Relaisstraße sowie die volle Breite des Gönzheimer Wegs erschlossen werden kann. Die Rahmenparameter des Grundstücks deuten darauf hin, dass der Standort geeignet ist, auch weil hier bisher schon die Feuerwehr stationiert war.

Die durchgeführte Bestandsanalyse hat eine Vielzahl an Missständen und Mängeln am Bestandsgebäude herausgearbeitet. Die Ausstattung sowie die Technik als auch der bauliche Zustand sind an vielen Stellen in die Jahre gekommen. Es herrscht stellenweise erheblicher Sanierungsstau. Sowohl Arbeitsmittel als auch Funktionen haben sich in den letzten Jahrzehnten stark verändert und können in der vorhandenen Gebäudestruktur nicht mehr untergebracht werden. Jegliches Erweiterungspotential wurde bereits vollkommen ausgeschöpft. Durch die nachträglich als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene Fläche im Außenbereich wird der Gesamtsituation zusätzlich verschärft. Zusammenfassend zeigt die Bestandsanalyse, dass dringender Handlungsbedarf besteht. Innerhalb der Machbarkeitsstudie wurde ebenfalls durch den Gutachter festgestellt, dass eine Sanierung der Feuerwache Süd unwirtschaftlich und nicht umsetzbar ist.

2.1.4 Standort 4 Sandhofen: Frankenthaler Straße / Lilienthalstraße

Die Lage des Standorts in Ortsrandlage ist grundsätzlich geeignet zur Schutzzielabdeckung und aufgrund der Rahmenbedingungen des Standorts kann dieser den Anforderungen an die Bauaufgabe gerecht werden. Es gibt eine direkte Anbindungsmöglichkeit an die Lilienthalstraße sowie über eine Stichstraße an die Amselstraße. Die Schaffung von Planungsrecht hat in Abhängigkeit zum bestehenden Bebauungsplan Erweiterung B44 zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere die Lage der Alarmausfahrt an der Lilienthalstraße.

Nach den vorliegenden Planauskünften liegt der Standort nicht im Landschafts-schutzgebiet und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als gewerbliche Baufläche vorgesehen. Trotz der Flächeneinschränkungen können alle Nutzungen auf dem Grundstück abgebildet werden.

2.1.5 Standort 5 Feudenheim: Neckarstraße

Die im Bereich der Freiwilligen Feuerwehr (FF) durch den Brandschutzbedarfsplan festgestellten Bedarfe für die Abteilungen Rheinau und Seckenheim werden jeweils an den zu errichtenden Standorten der Berufsfeuerwehr mit umgesetzt. Für den Bedarf der Abteilung Wallstadt befindet sich ein neuer Standort derzeit in Planung. Für die Abteilungen Feudenheim und Nord sind eigene Planungen erforderlich, wobei am Standort der Abteilung Nord das vorhandene Gebäude im Rahmen einer Sanierung und Erweiterung in einen den Anforderungen entsprechenden Zustand versetzt werden soll. Für die Abteilung Feudenheim ist der Bau eines neuen Feuerwehrhauses an einem neuen Standort erforderlich, da das bestehende Gebäude und die derzeit zur Verfügung stehende Grundstücksfläche die Umsetzung eines den Anforderungen entsprechenden Feuerwehrhauses nicht ermöglichen. Die Lage des gewählten Standorts in Feudenheim ist grundsätzlich geeignet, aufgrund der Rahmenbedingungen kann dieser den Anforderungen an die Bauaufgabe gerecht werden. Der vorhandene Höhenunterschied und eventuell erforderliche Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser sind in den weiteren Planungen detaillierter zu betrachten, gleiches gilt für die Verkehrssituation.

2.2. Architektonisches Konzept auf Grundlage Modularer Umsetzung

2.2.1 Systemaufbau modulares Grundprinzip

Es wurde ein modulares Grundsystem entwickelt. Die Raumprogramme wurden in bauliche Module übertragen. Auf dieser Basis entsteht ein flexibles Baukastensystem für Feuer- und Rettungswachen, das sich an verschiedene Standortbedingungen anpassen lässt. Ziel ist es, durch möglichst vorgefertigte Module ein wirtschaftliches, erweiterbares und logisch gegliedertes Raumgefüge zu schaffen. Die modulare Anordnung ermöglicht eine bedarfsgerechte Kombination von Fahrzeughallen, Sozial- und Bürobereichen sowie Werkstatt- und Rettungsdienstzonen. Auf dieser Basis werden sowohl örtliche Erschließungsgeometrien berücksichtigt als auch standardisierte Tragwerksprinzipien definiert.

Die in der Modulentwicklung definierten System- und Funktionsbausteine werden in den Planungskonzepten fortgeschrieben. Dabei bleiben die Grundprinzipien des vordefinierten Rasters erhalten. Jeder der genannten Standorte nutzte die vorkonfektionierten Modultypen, um an den jeweiligen Grundstücksrand-bedingungen und Betriebsabläufen optimal anzuknüpfen. Durch diese standortbezogene Weiterführung der Modulentwicklung entsteht jeweils ein hochgradig standardisiertes, aber dennoch ortsspezifisch angepasstes Gebäudeensemble, das sowohl wirtschaftlichen als auch betrieblichen Anforderungen gerecht wird.

Siehe hierzu Anlage 1 Auszug Machbarkeitsstudie Wachenstandortstrategie

2.2.2 Übergeordnetes Technikkonzept

Die Planung der neuen Feuerwehrstandorte erfordert ein nachhaltiges und zukunftsfähiges Energiekonzept. Ziel ist eine möglichst hohe Eigenversorgung durch regenerative Energien, die Reduktion von CO₂-Emissionen und eine energieeffiziente Betriebsweise.

Es sind je nach Standort verschiedene Versorgungskonzepte umzusetzen:

- eine dezentrale Techniklösung mit einer Energiezentrale außerhalb des Gebäudes, um ggf. mehrere Gebäude auf dem Grundstück mit der Nahwärmeersatzanlage und/ oder Wärmeerzeugung zu versorgen
- eine zentrale, im Gebäude integrierte Energieversorgung mit Wärmenetz

Der Gesamtenergie- / Primärenergiebedarf soll möglichst vollständig aus regenerativen Energiequellen erfolgen. Die Hauptenergiequellen sollen dabei Sonnenenergie (Photovoltaik), Energie aus der Umgebungsluft und falls vorhanden regenerative Wärme aus einem Fernwärmenetz, Abwasserwärme oder Klärgas sein, in Verbindung mit Speichertechnologien für Strom und ggf. auch Wärme für Niedertemperaturverbraucher. Sämtliche zur Verfügung stehenden Dachflächen sollten nach Möglichkeit mit Gründach und Photovoltaik vorgesehen werden.

2.3 Standortreihenfolge und Interimsbetrachtung

Mit dem Nachweis der Umsetzbarkeit der vorgesehenen Nutzungen auf den Grundstücken wurde eine Reihenfolge der Standorte festgelegt. Hierzu wurde eine Ablaufpriorisierung mittels einer nutzerspezifischen Bewertung durchgeführt, um das Schutzziel und den Zielerreichungsgrad im Stadtgebiet unter Einbeziehung der nachfolgend beschriebenen Faktoren sicherzustellen.

Aufgrund der in den letzten Jahren stetig gestiegenen Einsatzzahlen und der im Allgemeinen umfangreicheren Einsatzeinbindung der Feuerwehr Mannheim bleibt die oberste Prämisse für

alle Maßnahmen, dass der Einsatz- und Dienstbetrieb keinerlei signifikante Einschränkungen erfahren darf und durchgängig gewährleistet sein muss. Durch die Neuerrichtungen darf es durch Personalverschiebungen oder Interimslösungen nicht zu einem Qualitätsverlust des derzeitigen Schutzzieles bzw. der Zielerreichung kommen.

Die zentrale Aus- und Fortbildung muss ebenfalls weiterhin gewährleistet bleiben.

Der Standort Rheinau ist auf Grund des Gebäudezustandes der am kritischsten zu bewertende Standort. Aufgrund der dort stationierten Bereiche ist ein Abriss und Neubau des gesamten Standortes ohne Interimslösungen und Verschiebungen jedoch nicht möglich, so dass zunächst die Standorte 1 (Neckarstadt) und 2a/b (Seckenheim) umzusetzen sind, um die notwendigen Interimslösungen soweit wie möglich zu reduzieren.

Bereiche Standort Rheinau:

- Feuerwache mit derzeit einem Löschzug und Gefahrgutzug
- Freiwillige Feuerwehr Abteilung Rheinau
- zentrale Aus- und Fortbildung
- Katastrophenschutzlager
- Sonderwerkstätten (Schlauchpflege, Persönliche Schutzausrüstung und Dekontaminationszentrum, Messtechnik, Löschmittelzentrum, Schreinerei)

Durch den Abriss und die Neuerrichtung des Standortes Rheinau darf das dort befindliche Ehrenamt (Freiwillige Feuerwehr Abteilung Rheinau) nicht gefährdet werden. Deshalb muss die Freiwillige Feuerwehr zwingend Teil einer Interimslösung zusammen mit einer Basiseinheit der Berufsfeuerwehrwache Rheinau werden. Der Standort der Feuerwache Rheinau sowie der Interimslösung ist unbedingt in der Nähe zu halten, da die Feuerwache Süd auch für die Einsätze im südlichen Hafengebiet mit den dort vorhandenen Industrieanlagen und Störfallbetrieben zuständig ist.

Festzustellen bleibt in diesem Zusammenhang auch, dass der Bedarf an einer Interimslösung für diesen Standort in gleichem Umfang auch im Falle einer Sanierungsmöglichkeit bestanden hätte.

Unter Berücksichtigung der o.g. Punkte ergibt sich aus Nutzersicht folgende Ablaufpriorisierung:

- Neubau – Standort 1 Neckarstadt (Wachbereich Nord)

Im Standort Neckarstadt ist voraussichtlich kein B-Planverfahren notwendig. Nach Grundstückserwerb kann sofort nach einer Mittelfreigabe mit dem Bau des neuen Standortes begonnen werden. Nach Baufertigstellung kann unmittelbar eine Basiseinheit sowie eine Technikbesatzung aus dem Wachbereich Süd in den Wachbereich Nord verlagert werden. Neben der gleichmäßigeren Verteilung der Hilfeleistungs-Löschgruppenfahrzeug (HLF) in die beiden Wachbereiche ergibt sich eine Verbesserung der Eintreffzeit im Bereich der Innenstadt sowie eine resilientere Gebietsabdeckung in den nördlichen Stadtteilen.

- Neubau – Standort 2a Seckenheim

Um mit dem Abriss und Neubau des Standortes Rheinau beginnen zu können, muss der Standort Seckenheim errichtet sein, um weitere Einheiten und Werkstätten aus Rheinau verlagern zu können.

- **Neubau Sonderbereich – Standort 2b Seckenheim (Bevölkerungsschutzzentrum)**

Neben der Neubesetzung von Pensionierungen ergibt sich aufgrund der Funktionserhöhung in den kommenden Jahren ein stetiger Ausbildungsmehrbedarf. Zusammen mit den jährlichen Pflichtfortbildungsstunden für Feuerwehrangehörige inkl. der zur Atemschutztauglichkeit notwendigen Atemschutzbelastungsübung aller Einsatzdienstbeamten nimmt der Bedarf an Aus- und Fortbildungskapazitäten kontinuierlich zu. Vor dem Beginn der Arbeiten am Standort Rheinau muss für den Bereich der Aus- und Fortbildung eine Ersatzmöglichkeit geschaffen werden. Aufgrund des komplexen Kaufvertrages des Stem-Geländes wird die Umsetzung dieses Vorhabens eine Neuberechnung des beim Erwerb des Objektes von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gewährten Zuschusses und ggfs. eine von der Stadt zu leistende Nachzahlung bis zu einer Höhe von 220.000 € verursachen.

- **Abriss und Neubau – Standort 3 Rheinau**

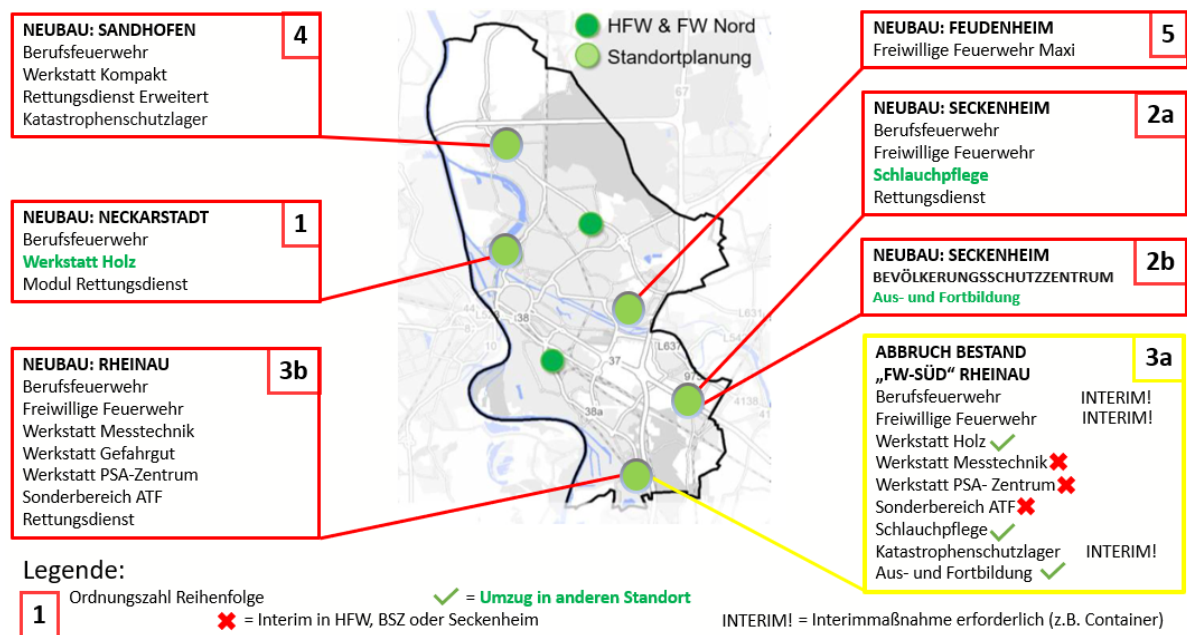
Durch die Errichtung der Standorte Neckarstadt, Seckenheim und Sonderbereich Bevölkerungsschutzzentrum können sukzessive alle Werkstätten und Sonderfunktionen vom Standort Rheinau verlagert werden. Die im Standort Rheinau notwendige Bauunterhaltung könnte mit dem Wegfall der jeweiligen Bereiche ebenso schrittweise reduziert werden. Im letzten Schritt muss jedoch eine Interimsmöglichkeit für sechs Großfahrzeuge geschaffen werden, um die verbleibende Basiseinheit der Berufsfeuerwehr sowie den Standort der Freiwilligen Feuerwehr Abt. Rheinau unterbringen zu können.

- **Neubau – Standort 4 Sandhofen**

Das hohe Defizit, welches die nördlichen Stadtteile bei der Zielerreichung des Schutzzieles aufweisen, wird in Teilen zunächst durch die Errichtung des Standortes Neckarstadt entschärft. Eine zügige Abfolge der Errichtung der Standorte ist dennoch notwendig, um auch in diesem Bereich das Schutzziel gerade in Bezug auf die erste Eintreffzeit vollständig zu erreichen. Für das Katastrophenschutzlager ist bis zur Fertigstellung des Standortes Sandhofen ein Interim einzurichten.

- **Neubau – Standort 5 Feudenheim / Sanierung und Erweiterung Feuerwehrhaus Nord**

Die Maßnahmen für die Standorte der Freiwilligen Feuerwehr Abteilung Feudenheim und Nord bilden im Gesamtablauf den Abschluss des Gesamtprogrammes. Diese werden innerhalb der Umsetzungsstrategie an geeigneten Stellen mitberücksichtigt.



2.4 Investitionskosten

Die vorliegende Planungsstudie untersucht im Rahmen der Wachenstandortstrategie der Feuerwehr Mannheim mehrere potenzielle Standorte, an denen verschiedene, zuvor mit dem Bauherrn abgestimmte Raumprogramm- und Gebäudemodule in unterschiedlicher Zusammensetzung vorgesehen sind. Ziel ist es, durch den Einsatz modularer Bauweisen Synergien zu nutzen und Kosteneinsparungen zu realisieren. Im Fokus der Betrachtung stehen insbesondere die Wachenstandorte Seckenheim, Rheinau und Sandhofen. Diese drei Standorte weisen einen hohen Wiederholungsfaktor auf, da sie auf identischen oder sehr ähnlichen Modulkombinationen basieren. Aus planerischer Sicht ist eine signifikante Kostenersparnis vor allem dann realistisch, wenn diese drei Standorte im Rahmen eines Gesamtpakets ausgeschrieben und an denselben Auftragnehmer vergeben werden. So können Skaleneffekte und Synergien bei Planung, Fertigung und Ausführung maximiert werden.

2.4.1 Mögliche Kosteneinsparpotentiale:

- Wiederholungsfaktor

Durch die identische oder sehr ähnliche Ausführung der Module an mehreren Standorten können Planungsleistungen, Detailentwicklungen und bauliche Lösungen mehrfach genutzt werden. Dies reduziert den Planungsaufwand und senkt die Kosten für Architektur- und Ingenieurleistungen.

- Kosteneinsparung bei der Planung

Die Verwendung gleicher Gebäudemodule auf Basis der abgestimmten Raumprogramme, ermöglicht eine Standardisierung der Planung. Anpassungen sind nur im Detail erforderlich, was die Planungszeiten verkürzt und die Fehleranfälligkeit reduziert. Bei Realisierung von mehreren Projekten durch denselben Auftragnehmer können zudem serielle Lerneffekte zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit beitragen.

- Einsparmöglichkeiten durch Vorfertigung

Die modulare Bauweise erlaubt eine industrielle Vorfertigung der Bauteile. Dies führt zu einer höheren Präzision, einer besseren Qualitätssicherung und einer Verkürzung der Bauzeit auf der Baustelle. Das Thema Vorfertigungsmöglichkeit und hohe Wirtschaftlichkeit findet in der Planungsstudie Berücksichtigung durch einheitliche Planung der Grundrisskonzepte auf Basis eines einheitlichen Ausbaurasters.

- Zeitersparnis

Die parallele Fertigung von Bauelementen für die Module und die dadurch ermöglichte schnelle Montage vor Ort, verkürzen die Gesamtbauzeit erheblich. Dadurch können die Standorte schneller in Betrieb genommen werden, was wiederum Folgekosten reduziert und die Wirtschaftlichkeit verbessert. Die konkreten Angaben aus der Planungsstudie unterstreichen diese Vorteile. Die Kosten- und Zeitvorteile der modularen Bauweise und des Wiederholungsfaktors werden so maximiert.

2.4.2 Kosten

Die vorliegenden Kosten der Machbarkeitsstudie für die einzelnen Standorte (Gliederung in Kostengruppen anhand derzeit am Markt gültigen Preise, Stand Quartal IV 2024) wurden im Bereich der Erschließungskosten umfassend ergänzt und gem. eines angenommenen Projektablaufplanes indexiert. Dies dient der Erstellung eines umfassenderen Grobkostenrahmens als Grundlage zur Einschätzung des Projektvolumens gem. o. g. Abfolge der einzelnen Standorte. Kosten für Interims-maßnahmen durch den Abbruch und Neubau des Standorts Rheinau sind separat kalkuliert. Die Umsetzung des Bevölkerungsschutzzentrums erfolgt in zwei Bau-abschnitten. Zugrunde gelegt wurde eine Gesamtprojektlaufzeit von 12 Jahren.

Grobkostenrahmen:

Standort, Nr.	Gesamtkosten brutto	BGF / BRI
Neckarstadt, 1	21,7 Mio. €	3.340 m ² / 17.740 m ³
Seckenheim, 2a	34,4 Mio. €	5.490 m ² / 27.840 m ³
Seckenheim, 2b (BSZ)	104,4 Mio. €	9.666 m ² / 86.403 m ³
(Bauabschnitt 1 76,2 Mio. €, Bauabschnitt 2 28,2 Mio. €)		
Rheinau, 3 (inkl. Abbruch)	65,0 Mio. €	7.720 m ² / 39.210 m ³
Sandhofen, 4	45,5 Mio. €	6.570 m ² / 30.540 m ³
Feudenheim, 5	13,1 Mio. €	1.570 m ² / 8.320 m ³
Gesamt Neubau	284,1 Mio. €	34.356 m ² / 210.053 m ³
Interimskosten	ca. 17 Mio. €	
Gesamtprojekt	301,1 Mio. €	

(BGF – Bruttogrundfläche, BRI – Bruttorauminhalt)

Nach Inbetriebnahme aller geplanten Gebäude ergeben sich laufende Kosten in Höhe von 2,9 Mio.€ pro Jahr für das Objektmanagement, die Betriebskosten sowie die Instandsetzungskosten, für den Standort Neckarstadt auf ca. 0,3 Mio. € brutto pro Jahr. Die daraus resultierenden laufenden Mehrbedarfe werden im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung im Kontext der gesamtstädtischen Priorisierung betrachtet.

2.5. Nutzwertanalyse

Die Nutzwertanalyse (NWA) ist ein systematisches Bewertungsverfahren, das insbesondere dann eingesetzt wird, wenn mehrere Handlungs- oder Entscheidungsalternativen miteinander verglichen werden müssen und rein monetäre Kennzahlen nicht ausreichen. Ziel ist es, qualitative und quantitative Kriterien in einer einheitlichen Struktur zusammenzuführen, um eine nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage zu schaffen. Dazu werden zunächst Bewertungskriterien definiert, die für das jeweilige Projekt oder die Fragestellung von Bedeutung sind. Jedes Kriterium wird mit einem Gewichtungsfaktor versehen, der seine relative Wichtigkeit ausdrückt. Anschließend werden die Alternativen hinsichtlich der Kriterien bewertet und die Ergebnisse durch Multiplikation mit den Gewichtungen zu einem Gesamtnutzwert zusammengeführt.

Die Nutzwertanalyse ermöglicht dadurch eine transparente, vergleichbare und objektivierte Entscheidungsfindung, auch wenn verschiedene Interessenslagen oder Zielsetzungen

berücksichtigt werden müssen.

Für die vorliegende Nutzwertanalyse wurden Kriterien ausgewählt, die die wesentlichen Anforderungen an Funktionalität, Effizienz, Sicherheit und Zukunftsfähigkeit des Vorhabens abbilden. Diese Kriterien bilden die Grundlage für die Bewertung und Gewichtung im Rahmen der Nutzwertanalyse.

Die folgende Tabelle soll einen Überblick über die gewählten Bewertungskriterien sowie deren Gewichtungsfaktoren geben:

Bewertungskriterien	Gewichtungs- faktor
Zweckerfüllung und Funktionalität	7,33
Barrierefreiheit und Zugänglichkeit	4,31
Energieeffizienz und Nachhaltigkeit	1,72
Kosten und Wirtschaftlichkeit	1,29
Lage und Umfeld / Erreichbarkeit	6,90
Einsatzzeiten und Ausrückzeiten (Optimierung der Wegezeiten)	7,33
Verfügbarkeit und Redundanz kritischer Infrastruktur, Autarkie (z. B. Strom, Kommunikation)	7,33
Sicherheits- und Gesundheitsschutz / Hygienekonzepte (z. B. Schwarz-Weiß-Trennung)	10,34
Unterbringung und Aufenthaltsqualität für Einsatzkräfte (24h- Betrieb)	9,48
Ansiedlung feuerwehrtechnischer Infrastruktur (Fachwerkstätten)	7,33
Ehrenamtsförderung und Ehrenamtsgewinnung (Freiwillige Feuerwehr, JF, KF)	6,47
Sichtbarkeit im Stadtbild (subjektives Sicherheitsempfinden)	5,17
Synergien mit BOS (Rettungsdienst)	6,03
Einsatzreichweite innerhalb der Hilfsfrist	9,48
Personalkapazitäten	3,45
Finanzierbarkeit	6,03
Summe	100

Es wird empfohlen, Maßnahmen, die einen Gesamtnutzwert von 70 % oder höher erreichen, zur Umsetzung vorzusehen. Ein Wert ab diesem Schwellenwert signalisiert, dass die Maßnahme in einem ausgewogenen Verhältnis von Nutzen, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit steht und die definierten Kriterien in ausreichendem Maß erfüllt.

Im Ergebnis haben alle Standorte eine Gewichtung von min. 76% und höher und erfüllen somit die zuvor genannten Kriterien.

2.6. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Für die Gebäudeteile Rettungsdienste und Bevölkerungsschutzzentrum, welche Einnahmen generieren, wurde eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auf Grundlage der Kapitalwertmethode durchgeführt.

Die Kapitalwertmethode ist ein bewährtes Verfahren der Investitionsrechnung, das in der Immobilienbewertung eine zentrale Rolle spielt. Sie dient dazu, die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit eines Projekts oder einer Investition zu beurteilen, indem sämtliche mit der Immobilie verbundenen Ein- und Auszahlungen über die Laufzeit auf den heutigen Zeitpunkt abgezinst und in einer Summe dargestellt werden. Der resultierende Kapitalwert zeigt auf einen Blick, ob die Investition voraussichtlich rentabel ist: Ein positiver Kapitalwert signalisiert wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit, ein negativer Kapitalwert hingegen deutet darauf hin, dass die Investition den Kapitaleinsatz nicht deckt.

Während die Nutzwertanalyse primär qualitative Kriterien – etwa Lagequalität, architektonische Gestaltung, ökologische Aspekte oder Nutzungsflexibilität – strukturiert und nachvollziehbar vergleichbar macht, ergänzt die Kapitalwertmethode diesen Ansatz um eine monetäre Betrachtung.

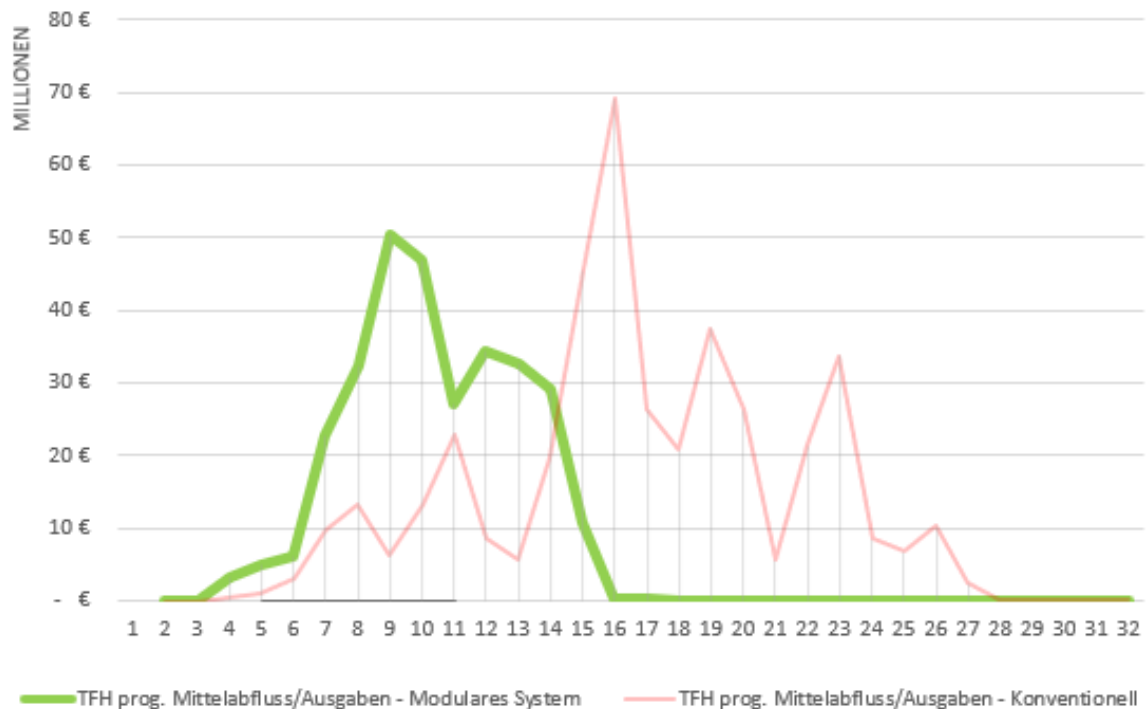
Relevant wird dies im Bereich der für die Nutzung durch den Rettungsdienst vorgesehenen Rettungsdienstmodule. Diese werden mit Hilfe einer Kostenmiete vollständig durch die Kostenträger des Rettungsdienstes refinanziert.

In Summe ergibt sich, für die Standorte Neckarstadt, Seckenheim, Rheinau und Sandhofen eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 3.200 m². In Verbindung mit einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren, einem Diskontierungszinssatz von 4%, einer Mietpreissteigerung von 1,5% sowie der Annahme eines Inflationszinssatzes von 5% p.a. auf den kalkulierten Baupreis bis Baubeginn der einzelnen Liegenschaften wird eine positive Kapitalwertrendite für diese Gebäudeteile erzielt.

Beim Bevölkerungsschutzzentrum ergibt sich, trotz der konservativen Annahme der Auslastung durch eine externe Nutzung (Kostenersatz), eine teilweise Refinanzierung.

Um eine bessere Übersicht zur Belastung des städtischen Haushaltes geben zu können, wurden verschiedene Szenarien zum Mittelabfluss untersucht. Im Folgenden der Vergleich

zwischen der konventionellen Realisierung und der Umsetzung mit einem Modularen System.



Konventionelle Realisierung:

Bei der konventionellen Variante werden die einzelnen Gebäude nacheinander geplant und errichtet. Dies führt zu einer Gesamtprojektlaufzeit von über 24 Jahren. Hierdurch wird zwar der Mittelabfluss über die lange Projektlaufzeit gestreckt, jedoch steigen die Gesamtkosten aufgrund der jährlichen Annahme von Baupreissteigerungen in Höhe von 5% auf ca. 418,1 Mio. € brutto, was zu einer Mehrbelastung von über ca. 117,0 Mio. € brutto gegenüber der präferierten Variante führt. Durch die extrem lange Gesamtprojektlaufzeit, die unverhältnismäßig hohen Kosten sowie die einhergehenden langwierigen Vergabeverfahren ist eine Umsetzung des Projektes auf konventionelle Art und Weise ausgeschlossen.

Umsetzung Modulares System:

Beim „Modularen System“ erfolgt eine teilweise parallele Umsetzung der Planung sowie der einzelnen Gebäude. Durch die Nutzung von Modulen, können Synergien in der Planung und in der Ausführung genutzt werden. Eine optimierte Vergabe über Rahmenverträge an einen Generalplaner sowie in der späteren Ausführung an einen Generalunternehmer machen es möglich die Gesamtprojektkosten sowie die Gesamtprojektlaufzeit drastisch einzukürzen. Somit ergeben sich bei der oben in der Grafik grün dargestellten Variante Gesamtprojektkosten von 301,1 Mio. € brutto, bei einer um die Hälfte verkürzten Bauzeit gegenüber der konventionellen Variante von 12 Jahren Gesamtlaufzeit. Obwohl die Gesamtprojektlaufzeit um 50% reduziert wurde, erfährt der jährliche Mittelabfluss nur eine marginale Steigerung.

3. Weiteres Vorgehen

Im Rahmen der weiteren Projektplanung konnten zusätzliche Potenziale zur Reduzierung der Flächen des Bevölkerungsschutzzentrums identifiziert werden. Diese Anpassungen ermöglichen es, die anfänglichen Investitionskosten signifikant zu senken, ohne die grundlegende Funktionalität des Zentrums zu beeinträchtigen. Dank der im Projekt durchgängig vorgesehenen modularen Bauweise bleibt zugleich die Möglichkeit erhalten, das Zentrum zu einem späteren Zeitpunkt bedarfsgerecht zu erweitern.

Für die Umsetzung der Wachenstandortstrategie mit dem Neubau von mehreren Feuerwachen und einem reduzierten Bevölkerungsschutzzentrum ergibt sich derzeit ein Grobkostenrahmen von ca. 265,0 Mio. € brutto. Darin enthalten sind Planungsleistungen bis zur jeweiligen Maßnahmengenehmigung in der KG 700 für das Gesamtprojekt bis zu ca. 13,9 Mio. € brutto zuzüglich Kosten für Sonderfachleute, Gutachter und Sachverständige in Höhe von ca. 1,4 Mio. € brutto. Aufbauend auf der Entwicklung des modularen Systems für die Gesamtmaßnahme ist zunächst ein Rahmen für die ersten Planungsschritte zu setzen.

Mit Beschluss dieser Vorlage und somit Umsetzungsstart für den Standort Neckarstadt, können Erwerbsverhandlungen über das benötigte Grundstück an der Ludwig-Jolly-Straße aufgenommen werden. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der städtischen Wohnungsgesellschaft GBG. Somit ist grundsätzlich mit einer Einigung über den Verkauf zu rechnen. Die Höhe der Erwerbskosten kann erst in den entsprechenden Gesprächen ermittelt werden.

3.1 Vergabestrategie und Umsetzung erster Planungsschritte

Die Verwaltung wird beauftragt zuerst einen Rahmenvertrag für die Planungsleistungen der Standorte Neckarstadt, Seckenheim (Feuerwehr und Bevölkerungsschutzzentrum) sowie der Modulplanung der restlichen Standorte mit mehreren ausgewählten Bewerbern über die maximal mögliche Laufzeit von 6 Jahren abzuschließen. Das in Aussicht gestellte Gesamtauftragsvolumen beträgt bis zu 7,6 Mio. € brutto, zuzüglich Kosten in Höhe von 0,8 Mio. € brutto für Sonderfachleute, Gutachter und Sachverständige. Das Gesamtauftragsvolumen beziffert die geschätzte Höchstabnahmegrenze, ohne damit eine Mindestabnahmeverpflichtung einzugehen. Aus dem Bewerberpool wird nach einem planerischen „Mini“-Wettbewerb ein Bewerber ausgewählt, der aus seinem Lösungsvorschlag das modulare System für den ersten Standort entwickelt. Hierbei sind die Besonderheiten der weiteren Standorte bereits mit zu berücksichtigen, um die Planung für die folgenden Standorte duplizierbar zu machen. Als erstes ist der Standort Neckarstadt vorgesehen, mit einem Auftragsvolumen in Höhe von 1,1 Mio. € brutto, zuzüglich Kosten in Höhe von 0,1 Mio. € brutto für Sonderfachleute, Gutachter und Sachverständige. Die weiteren Standorte und Planungsschritte können innerhalb der Laufzeit des Rahmenvertrages ohne ein erneutes Vergabeverfahren nach Bedarf abgerufen werden. Die Planung der weiteren Standorte greift das mit dem ersten Standort entwickelte Modulsystem auf

und passt dieses an die Besonderheiten dieses Standortes an. Der Vorteil besteht darin, dass nicht mehr alle Leistungsphasen vollumfänglich bearbeitet werden müssen und auf die vorangegangene Planung zurückgegriffen werden kann mit der Folge Einsparungen erzielen zu können. Die Zustimmung für die Beauftragung des ersten Projekts ist im Grundsatzbeschluss enthalten. Für die Beauftragung jedes weiteren Standortes ist ein gesonderter Beschluss erforderlich.

3.2 Finanzierung

Im Jahr **2026** werden zunächst Finanzmittel für Gutachten in Höhe von **0,3 Mio. € brutto** für vorbereitende Maßnahmen notwendig.

Für die Jahre **2027 und 2028** sind Finanzmittel in Höhe von **1,2 Mio. € brutto für die Beauftragung** aus dem Rahmenvertrag (1,1 Mio. € brutto zuzüglich Kosten für Sonderfachleute, Gutachter und Sachverständige) erforderlich. Diese Mittel decken die Leistungen **der Generalplanung für den Standort** Neckarstadt bis zur Maßnahmengenehmigung ab.

Die Deckung der erforderlichen Mittel in Höhe von 1,5 Mio. € brutto erfolgt durch Dez. I und wird auf Projekt 8.25122008 „Umsetzung Wachenstandortstrategie Feuerwehr“ zur Verfügung gestellt.

Vorausblick:

Für die Jahre 2029 und 2030 sind in der mittelfristigen Finanzplanung die Finanzmittel zur Planung der restlichen Standorte und der Modulentwicklung in Höhe von 7,2 Mio. € brutto als Beauftragung aus dem Rahmenvertrag (6,5 Mio. € brutto zuzüglich Kosten für Sonderfachleute, Gutachter und Sachverständige) vorzusehen, der Abruf erfolgt über einen separaten Beschluss. Darüber hinaus werden ca. 20,6 Mio. € brutto für die Umsetzung des Standorts Neckarstadt nach Maßnahmengenehmigung benötigt.