

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0689/24</b> öffentlich	Referat	Referat III
	Amt	Amt für Brand- und Katastrophenschutz
	Kostenstelle (UA)	1300
	Amtsleiter/in	Huber, Josef
	Telefon	3 05-39 00
	Telefax	3 05-39 59
	E-Mail	josef.huber@ingolstadt.de
Datum	31.10.2024	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Kommission für Brand- und Katastrophenschutz sowie Rettungswesen	05.11.2024	Bekanntgabe	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	28.11.2024	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	03.12.2024	Vorberatung	
Stadtrat	17.12.2024	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Grundsatzbeschluss: Masterplan für die Infrastruktur der Feuerwehrgerätehäuser zu Ingolstadt (Referent: Herr Müller)

### Antrag:

1. Der Masterplan betreffend Sanierung, Umbau und Neubau der Feuerwehrgerätehäuser wird bekannt gegeben.
2. Die Prioritätenliste gemäß Anlage 1 wird bestätigt.
3. Die Maßnahmen gemäß Anlage 2 werden auf Basis einer wirtschaftlichen und zukunftsorientierten Auswertung angesetzt.
4. Das Musterraumprogramm wird gemäß Anlage 3 für alle weiteren Planungen bestätigt.
5. Mit der Umsetzung der Sanierung aller Feuerwehrgerätehäuser gemäß Ziffer 3 soll die INKoBau beauftragt werden. Die Einzelheiten der Beauftragung und der Finanzierung werden dem Stadtrat in einer gesonderten Beschlussvorlage im I. Quartal 2025 vorgelegt.

gez.

Dirk Müller  
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Gero Hoffmann  
Berufsmäßiger Stadtrat

## Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten:  ja  nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Veranschlagung im laufenden Wirtschaftsplan	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: <input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von            Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von            Euro müssen zum Haushalt 20            wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Pflichtaufgabe gem. BayFwG; GO

Die Feuersicherheit ist originäre Aufgabe einer Kommune (vgl. Art. 57 GO). Hierzu gehört die entsprechende Infrastruktur (in diesem Fall Gebäude) und der damit verbundene Betrieb.

Freiwillige Aufgabe

## Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:  ja  nein

## Kurzvortrag:

### Ausgangslage zum Zustand der Feuerwehrgerätehäuser (FwGH)

Das durchschnittliche Errichtungsjahr der FwGH der Freiwilligen Feuerwehren Ingolstadts geht auf das Jahr 1983 zurück. Somit sind die Gerätehäuser durchschnittlich 41 Jahre alt. Die meisten Gerätehäuser in Ingolstadt sind in den 70er und 80er Jahren errichtet worden. Der letzte Neubau eines Gerätehauses wurde am Stützpunkt West in Irgertsheim im Jahr 2016 realisiert.

In den letzten Jahrzehnten haben sich Gebäudestandards, Vorschriften im Bereich der Hygiene und Unfallverhütung und somit die Beurteilungsgrundlagen für FwGH insgesamt wesentlich geändert. Außerdem haben sich die Mitgliederzahlen, insbesondere die Zahl der weiblichen Feuerwehrangehörigen positiv verändert; zusätzlich wurden Kinder- und Jugendfeuerwehren gegründet. Die Ausstattung von Feuerwehrfahrzeugen wurde verbessert, einhergehend mit einer Vergrößerung der Fahrzeugabmessungen und größeren Tonnagen. Die baulichen Strukturen wurden aufgrund des Aufwands dagegen nur selten den neuen Anforderungen angepasst.

Um dieser Entwicklung der letzten Jahrzehnte entgegen zu wirken, entschied man sich bereits 2020, den jeweiligen Gebäudestandard zu analysieren, um daraus notwendige Maßnahmen abzuleiten. Nachdem der Umfang der anstehenden Maßnahmen bekannt wurde und eine Ertüchtigung der Gebäude im regulären Betrieb des Hochbauamtes nicht abbildbar erschien, wurde 2022 federführend durch die INKoBau eine Begehung durch eine externe Firma durchgeführt. Dabei wurde sowohl der bauliche Zustand der Gebäude als auch alle sicherheitstechnischen Mängel gemäß den aktuellen Sicherheitsvorschriften aufgenommen und dokumentiert.

Im Zuge der Auswertung wurde eine Gewichtung der sicherheitstechnischen Mängel und der baulichen Mängel vorgenommen, sodass anhand der Anzahl und der Gewichtung nunmehr eine Rangfolge vorliegt, in welcher Reihenfolge (= Dringlichkeit der Mängelbeseitigung) die Gerätehäuser ertüchtigt werden müssen.

Im weiteren Verlauf der Auswertung wurden für jedes FwGH ein Konzept erarbeitet, wie die vorhandenen Mängel beseitigt werden können. Dabei wurde jeder Mängelpunkt auch finanziell bewertet. Die ermittelten Kosten wurden in das Verhältnis zur Größe des Gerätehauses gesetzt. Es wurden Schwellenwerte eingeführt, die eine wirtschaftliche Betrachtung im Verhältnis zur Rentabilität der jeweiligen Sanierung abbilden oder zu dem Ergebnis kommen, dass ein Neubau die sinnvollere Alternative darstellt.

Außerdem wurde perspektivisch geprüft, bestehende Gerätehäuser zu erweitern: Es ist zu erwarten, dass in den nächsten Jahren Zusatzaufgaben auf die Feuerwehren zukommen werden, die Ausstattung für die Gefahrenabwehr zunehmen wird bzw. zusätzliche Fahrzeuge insbesondere für den Katastrophenschutz dort stationiert werden sollen. Auch diese Gesichtspunkte wurden bei der wirtschaftlichen Betrachtung zur Sanierung berücksichtigt.

Zusätzlich wurde im Laufe des letzten Jahres mit Vertretern aus dem Kommandantenkreis der Freiwilligen Feuerwehren ein Musterraumprogramm für FwGH (siehe Anlage 3) erarbeitet, wie eine optimale Raumnutzung für ein FwGH in Ingolstadt aussehen könnte. Dieses Raumprogramm wurde in Abhängigkeit der Mitglieder der Feuerwehren und in Abhängigkeit der Fahrzeugstellplätze aufgeschlüsselt. Dieses Muster soll schliesslich bei jeder Sanierung als Leitfaden dienen, wie ein FwGH nach der Sanierung ausgestattet sein soll, bzw. bei Neubauten als Grundlage für jeden Neubau dienen.

## **Auswertung zur Begehung FwGH**

### Wichtung der vorhandenen Mängel

Bei der Wichtung der aufgenommenen Mängel wurden diese grundsätzlich in bauliche und sicherheitstechnische Mängel unterschieden.

Bei den baulichen Mängeln wurden ausstehende Prüfungen von Gebäudetechnik, sowie leichte, mittlere und schwere Baumängel erfasst. Ausstehende Überprüfungen wurden mit dem Wert 0,5, leichte Mängel mit 1, mittlere Mängel mit 2, und schwere Mängel mit 3 bewertet. Diese Werte wurden aufaddiert.

Bei den sicherheitstechnischen Mängeln wurde ebenfalls zwischen leichten, mittleren und schweren Mängeln differenziert. Diese wurden ebenfalls mit den Werten von 1, 2 und 3 belegt und entsprechend aufaddiert.

Alle Werte aus der Beurteilung der jeweiligen baulichen und sicherheitstechnischen Mängel wurden schließlich in Summe aufaddiert, wodurch sich eine finale Priorisierung der Gerätehäuser ergibt. Diese Priorisierung der MCE Consult wurde in der Folge durch die INKoBau GmbH weitgehend überarbeitet. Dabei wurden die sicherheitstechnischen Mängel danach bewertet, ob eine Gefährdung der Einsatzkräfte nach der Sanierung ausgeschlossen werden kann. In diesem Zusammenhang ist v.a. der kreuzende Verkehr der ausrückenden Fahrzeuge mit ankommendem Personal ausschlaggebend dafür, dass die Gerätehäuser Haunwöhr und Haunstadt schlechter und das Gerätehaus der Feuerwehr Hagau besser bewertet werden konnten.

Festzuhalten ist, dass die sicherheitstechnischen Mängel die baulichen Mängel wesentlich überwiegen.

Für die Ergebnisse sowie die daraus folgende Priorisierung im Einzelnen wird auf die Anlage 1 verwiesen.

#### Wirtschaftliche Betrachtung und Beurteilung der Entwicklungsmöglichkeiten

Nachdem eine Priorisierung der Gerätehäuser vorgenommen wurde, war abschließend zu bewerten, inwiefern es tatsächlich machbar und vor allem wirtschaftlich vertretbar ist, ein Gerätehaus zu sanieren oder durch einen Neubau abzulösen.

Zu diesem Zweck wurden die Kosten, die zu einer Sanierung notwendig sind und von der beauftragten Firma zur Bestandsaufnahme festgelegt wurden, aufaddiert und durch die Bruttofläche der FwGH aufgeteilt. Dabei entstanden Kosten von ca. 760 €/m<sup>2</sup> bis hin zu 3.300 €/m<sup>2</sup>. Gemäß des Baukostenindex müssen für FwGH für Ingolstadt im Jahr 2024 Errichtungskosten von ca. 2.400 €/m<sup>2</sup> bis zu 2.700 €/m<sup>2</sup> angenommen werden. Davon ausgehend, dass bei Kostenüberschreitung der Sanierung in Höhe von mehr als 80 % der Kosten eines Neubaus, es insgesamt nicht mehr wirtschaftlich ist, ein Gebäude zu sanieren, ist es ab einer Schwelle von ca. 2.000 € / m<sup>2</sup> wirtschaftlicher, ein FwGH neu zu bauen anstatt zu sanieren. Die Gerätehäuser mit Sanierungskosten zwischen 1.900 €/m<sup>2</sup> bis 2.100 €/m<sup>2</sup> wurden deshalb in der Folge eingehender betrachtet, inwiefern eine Sanierung oder ein Neubau sinnvoller ist.

Aus dieser wirtschaftlichen Betrachtung ergibt sich, dass die FwGH Ringsee und Friedrichshofen neu gebaut werden müssen. Die FwGH Dünzlau und Haunwöhr dagegen mussten im Weiteren noch tiefergehend betrachtet werden.

Ebenso wurde bewertet, ob es grundsätzlich möglich ist, die Gerätehäuser jeweils am bestehenden Standort zukunftsfähig zu machen. Hierzu wurde primär überprüft, ob es am vorhandenen Grundstück möglich ist, das Gerätehaus so zu erweitern, dass ein Sanitärtrakt für eine Schwarz-Weißtrennung realisiert werden kann, wo dies notwendig ist. Zusätzlich wurde überprüft, ob das FwGH um weitere Stellplätze erweitert werden kann. Wenn ein FwGH saniert wird, muss dieses für die nächsten Jahrzehnte den Anforderungen entsprechen, um die Sanierung wirtschaftlich darzustellen.

Da – wie bereits im Abschnitt „Ausgangslage“ erwähnt- in den nächsten Jahren die Kompetenzen im Katastrophenschutz noch weiter ausgebaut werden sollen, wird es notwendig werden, an den einzelnen FwGH noch zusätzliche Fahrzeuge oder Logistikkomponenten in Form von Anhängern und Rollwägen unterzubringen.

Sollte eine Unterbringung am bestehenden FwGH von zusätzlichen Komponenten nicht möglich sein, ist grundsätzlich ein Neubau anzustreben. In der Abwägung von Kosten und Nutzen wurde ein Schwellenwert von 1.500 €/m<sup>2</sup> eingeführt, da bei einem eher geringen Sanierungsumfang ein Neubau aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten nicht außer Verhältnis steht.

Auf Basis dieser zukunftsorientierten Bewertung ergibt sich im Ergebnis, dass auch die FwGH Dünzlau und Haunwöhr neu gebaut werden müssen.

Für die Gesamtübersicht der Einstufung aller FwGH im Einzelnen wird an dieser Stelle auf die Anlage 2 verwiesen.

### **Veranschlagte Kosten für Sanierungen**

Die Kosten zur Sanierung aller Gerätehäuser ist mit maximal 7.682.966,56 € berechnet (vgl. Spalte „Kosten zur Ertüchtigung“ in Anlage 2). Diese Kosten wurden von der beauftragten Firma MCE-Konsult ermittelt. Darin sind auch die Kosten für die FwGH inbegriffen, bei denen es aus wirtschaftlichen oder aus platztechnischen Gründen nicht sinnvoll ist, die FwGH zu sanieren.

Unter Berücksichtigung dessen, dass 4 FwGH (einschließlich des FwGH Südost) neu gebaut werden sollen, werden die Sanierungskosten für die 10 verbleibenden FwGH auf rund 4,4 Mio € geschätzt.

Es ist anzumerken, dass das FwGH Hundszell zwar in der Priorisierung mit aufgenommen, hier allerdings keine Kostenschätzung zu einer Sanierung durchgeführt wurde. Dies deshalb, weil das FwGH durch die Stadt Ingolstadt von einer Privatperson angemietet ist.

Weiter sind hier die Kosten für Stellplatzerweiterungen nicht berücksichtigt; diese müssten bei der jeweiligen Sanierung separat genehmigt werden.

Für den Neubau der 4 FwGH werden separat Haushaltsmittel veranschlagt, die hier nicht berücksichtigt sind.

### **Weiteres Vorgehen**

Zur Sanierung der oben aufgeführten 10 FwGH soll die INKoBau mit der Durchführung beauftragt werden; entsprechende finanzielle Mittel sind bereitzustellen.

Bei den Neubauten der FwGH sind die Grundstückssituationen zu überprüfen. In den wenigsten Fällen wird es möglich sein, die Neubauten mit mehr Stellplätzen am gleichen Standort unter zu bringen. Entsprechend wird hier nicht nur die Dringlichkeit eines Neubaus ausschlaggebend für die Reihenfolge sein, sondern auch die Verfügbarkeit der Grundstücke ist mit entscheidend.

Ebenso muss für jede Feuerwehr das finale Raumprogramm festgelegt werden. Als Grundlage soll hier das Musterraumprogramm Ingolstadt gemäß Anlage 3 dienen, dass im Laufe des letzten Jahres mit Vertretern aus dem Kommandantenkreis festgelegt wurde. Es wurden hier Standardraumprogramme für Feuerwehren mit 2, 3 oder 4 Stellplätzen ausgearbeitet. Diese Raumprogramme müssen dann aufgrund unterschiedlicher Einflüsse wie z.B. Mitgliederzahlen abschließend angepasst werden.

### **Prognose Förderung/Einnahmen:**

Die Sanierung von FwGH wird gemäß der „Richtlinien für Zuwendungen des Freistaates Bayern zur Förderung des kommunalen Feuerwehrwesens“ grundsätzlich nicht gefördert. Gefördert werden ausschließlich Erweiterungen der FwGH um einen oder mehrere Stellplätze. Inwieweit eine energetische Sanierung förderfähig ist, ist im Einzelfall ebenfalls zu prüfen.

Dagegen werden Neubauten von FwGH nach der „Richtlinien für Zuwendungen des Freistaates Bayern zur Förderung des kommunalen Feuerwehrwesens“ gemäß ihrer Anzahl an Stellplätzen gefördert.

### **Zeithorizont Umsetzung**

Nach grober Vorabkalkulation der INKoBau können pro Jahr 1 – 2 Sanierungsvorhaben umgesetzt werden. Somit ist für die Umsetzung des kompletten Masterplans ein Zeitraum von ca. einem Jahrzehnt zu veranschlagen

Nach der Beauftragung der INKoBau ist ein detaillierter Zeitplan auszuarbeiten.

### **Nachhaltigkeit**

Die Feuerwehrgerätekäuser sollen dort, wo es möglich ist, grundsätzlich erhalten werden. Wenn die Kosten einer Sanierung jedoch ca. 80% der Kosten eines Neubaus erreichen, sollen die Gerätekäuser durch einen Neubau ersetzt werden. Diese wirtschaftliche Betrachtung wurde von der INKoBau durchgeführt.

### **Anmerkung Kämmerei:**

Die steuerliche Prüfung der vorgestellten Maßnahmen kann aufgrund der vorliegenden Angaben nicht getroffen werden. Dies ist bei der jeweiligen Maßnahmenausführung gesondert nachzuholen.

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Prioritätenliste zur Behebung der Mängel der Feuerwehrgerätekäuser

Anlage 2 – Maßnahmenliste zur Behebung der Mängel der Feuerwehrgerätekäuser

Anlage 3 – Musterraumprogramm für die Feuerwehrgerätekäuser der Freiwilligen Feuerwehren Ingolstadts