

Betreff

Dezernat/e

Bericht zum Beschluss

Nr.

vom

Erforderliche Stellungnahmen

Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
 Kämmerei
 Frauenbeauftragte nach HGIG
 Frauenbeauftragte nach HGO
 Sonstiges

Rechtsamt
 Umweltamt: Umweltprüfung
 Straßenverkehrsbehörde

Beratungsfolge

(wird von Amt 16 ausgefüllt) **DL-Nr.**

Kommission	nicht erforderlich	erforderlich
Ausländerbeirat	nicht erforderlich	erforderlich
Kulturbeirat	nicht erforderlich	erforderlich
Ortsbeirat	nicht erforderlich	erforderlich
Seniorenbeirat	nicht erforderlich	erforderlich

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

Tagesordnung A Tagesordnung B

Umdruck nur für Magistratsmitglieder

Stadtverordnetenversammlung

nicht erforderlich	erforderlich
öffentlich	nicht öffentlich

wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

Anlagen nichtöffentlich

B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Auf Grund des baulichen Zustands der Feuerwache 1 ist eine kurzfristige Kernsanierung zur Erhaltung des Funktionsgebäudes zwingend erforderlich, da der laufende Betrieb für die Gefahrenabwehr der Landeshauptstadt Wiesbaden ansonsten nicht sichergestellt werden kann. Die Behebung der dringendsten Schäden ist nur durch eine Auslagerung von Organisationseinheiten der Feuerwehr realisierbar.

Weitere Schritte zur Erlangung von Planungssicherheit für die Kernsanierung sind zu initiieren.

C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1 aufgrund massiver Gebäudeschäden (u.a. Wasserschäden) an der Liegenschaft Feuerwache 1 eine Verlagerung von Sozial-, Aufenthalts- und Ruheräumen der Einsatzabteilung innerhalb der Liegenschaft erforderlich ist, um die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr am Standort zu erhalten und den Arbeitsschutz zu gewährleisten.
 - 1.2 eine Verlagerung nur möglich ist, wenn Teile der Feuerwehr in einer alternativen Liegenschaft untergebracht werden, da auf der Feuerwache 1 keine freien Räumlichkeiten zur Verfügung stehen.
 - 1.3 nach Erörterung mit 15/Standortplanung keine ausreichenden geeigneten Räumlichkeiten in sonstigen städtischen Verwaltungsgebäuden zur Verfügung stehen. Weitere freie Räumlichkeiten in den Liegenschaften der Feuerwehr sind ebenfalls nicht vorhanden. Eine Anmietung von Büroflächen wird deshalb sowohl von 15/Standortplanung als auch von 64/Mietmanagement als erforderlich betrachtet.
 - 1.4 potentiell geeignete Büroflächen zur Anmietung in der Liegenschaft Zircon Tower am Gustav-Stresemann-Ring 12-16, 65189 Wiesbaden angeboten werden.
 - 1.5 die Organisationseinheiten 3701 Verwaltung sowie 3703 Vorbeugender Brandschutz ausgelagert werden sollen.
 - 1.6 für die Abteilung 3706 Bevölkerungsschutz sowie für das Lage-/Führungszentrum inkl. Stabsräumlichkeiten bereits Flächen im Zircon Tower im Jahr 2022/2023 angemietet wurden und durch die Unterbringung der vorgenannten Organisationseinheiten eine weitere Aufteilung des Amtes auf verschiedene Standorte verhindert werden kann.
 - 1.7 mit der Bündelung von Organisationseinheiten an diesem Standort im Fall eines Katastrophenschutzsinsatzes für die Besetzung der Stabsfunktionen qualifiziertes Personal in unmittelbarer Nähe vorhanden ist sowie gleichzeitig Synergieeffekte in der Raumnutzung, z.B. von Besprechungsräumen generiert werden können.
 - 1.8 mit Blick auf den baulichen Zustand der Feuerwache 1 perspektivisch die Notwendigkeit der Kernsanierung oder des Neubaus besteht. Für dieses Szenario werden Ausweich- und Alternativflächen für die Unterbringung von Teilen der Feuerwehr benötigt und eine längerfristige Anmietung von Büroflächen im Zircon Tower ist zielführend, um auf die geschilderten Szenarien flexibel reagieren zu können.
 - 1.9 spätestens im 2. Quartal 2024 die Anmietung von geeigneten Büroflächen im Zircon Tower umgesetzt werden soll, um die vorgenannten dringend erforderlichen Arbeiten in der Feuerwache 1 umgehend beauftragen und umsetzen zu können.

- 1.10 nach dem aktuellen Stand der Gespräche zwischen 64/Mietmanagement und der Vermieterin eine Anmietung von maximal 2 Etagen (2.466,80 qm) vorgesehen ist, es aber intensiv angestrebt wird, weniger Fläche anzumieten.
- 1.11 die Feuerwehr in Zusammenarbeit mit 15/Standortplanung kurzfristig eine optimale Raum- und Belegungsplanung für die genannten Organisationseinheiten erarbeitet und in einer separaten Anmietvorlage detailliert beschreiben wird.
- 1.12 die maximalen Mietkosten inklusive möglicher Nebenkosten unter der Annahme des größtmöglichen Flächenbedarfs auf rund 750.000 €/p.a. geschätzt werden.
- 1.13 im Sinne des Gebotes der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit unmittelbar zum Start der Anmietung mit den Planungen zur Kernsanierung und zur Feuerwehrgebäudeinfrastruktur gestartet werden soll.
2. Es wird beschlossen, dass
- 2.1 37/Feuerwehr i. V. m. 15/Standortplanung und 64/Mietmanagement im Rahmen der genannten Mietflächen im Zircon Tower eine wirtschaftliche und raumoptimierte sowie zukunftsfähige Lösung erarbeitet, welche den Anforderungen an eine moderne Verwaltung im Sinne der Mitarbeitenden gerecht wird.
- 2.2 Dezernat V/64 ermächtigt wird, einen Mietvertrag maximal zu den o.g. Konditionen zu verhandeln und bei Einhaltung bzw. Unterschreitung von 750.000 €/p.a. diesen abzuschließen.
- 2.3 die jährlichen Mietkosten im Haushalt 2024 / 2025 ff. i. H. v. maximal 750.000 € von Dezernat I/37 als weiterer Bedarf zum Haushalt 2024/25 angemeldet sind. Über eine Zusetzung der Mittel wird in den Haushaltsplanberatungen entschieden. Die einmaligen Kosten in Höhe von 200.000 € zur Herstellung der Arbeitsfähigkeit (Anbindung an die städtische Infrastruktur, Möblierung, technische Ausstattung) werden aus dem Budget des Dezernats I/37 erbracht - ebenso die Umzugskosten.
- 2.4 Dezernat I/37 zum Haushalt 2024 / 2025 Vorplanungskosten i. H. v. 250.000 € für ein Gutachten und erste weitere Vorplanungen für die Kernsanierung der Feuerwache 1 als weiterer Bedarf anmeldet. Sollten die Mittel im Rahmen der Haushaltsplanberatungen zugesetzt werden, werden sie vorab der Genehmigung des Haushalts durch die Aufsichtsbehörde freigegeben, damit das Gebäude Feuerwache 1 in seiner Funktion für die nächsten 5 bis 10 Jahre erhalten werden kann.
- 2.5 Dezernat I/37 wird beauftragt, weitere Planungen der Feuerwehrgebäudeinfrastruktur voranzutreiben - zunächst mit einem Gutachten zur Prüfung und Bewertung der Standortverteilung (Fahrzeiten und Isochronen). Zielsetzung der Planungen ist der Neubau einer Feuer- und Rettungswache 1, einer Feuer- und Rettungswache 4 und eines Gefahrenabwehrzentrums (GAZ).

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

- Erhalt des Dienstbetriebs und der Einsatzfähigkeit der Berufsfeuerwehr auf der Feuerwache 1 zur Sicherstellung der Gefahrenabwehr für die Wiesbadener Bürgerinnen und Bürger
- Sicherstellen der Verwaltungstätigkeit der Abteilungen 3701 Verwaltung und 3703 Vorbeugender Brandschutz
- Wahrnehmen der Arbeitsgeber- und Unternehmerpflichten

II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

Die Liegenschaft Feuerwache 1 (Kurt-Schumacher-Ring 16) weist aufgrund ihrer Altersstruktur (Baujahr 1965) und der 24/7-Nutzung massive bauliche Mängel auf. In der jüngeren Vergangenheit haben die auftretenden Gebäudeschäden exponentiell zugenommen. Exemplarisch zu nennen sind hierbei die diversen Wasserschäden, die alleine in den letzten Monaten in mehreren Bereichen (u.a. Foyer durch Undichtigkeiten des Dachs, in Technikräumen durch undichte Oberlichter, Teeküchen) gleichzeitig aufgetreten sind. Zuletzt ist es zu einem Wasserschaden im Bereich der Küchenräume der Einsatzabteilung gekommen, der sich auch auf die Nebenräume und die darunter liegenden Ruheräume der Wachabteilung erstreckt. In den Ruheräumen haben sich Teile der Deckenverkleidung gelöst und sind abgestürzt. Die Wasserschäden gehen mit der Bildung von Schimmel im Gebäude einher. Die Küchenräume der Einsatzabteilung sowie die Nebenräume und die betroffenen Ruheräume mussten außer Betrieb genommen werden. Für die Beseitigung des Wasserschadens und die Sanierung der betroffenen Räumlichkeiten hat das Hochbauamt nach erster Kostenschätzung einen Bedarf von 510.000 € netto (+/- 30%) kalkuliert.

Die Sanierung der Schlaf- und Ruheräume der Wachabteilungen in der darunterliegenden Etage, die grundlegende Sanierung der Flachdachkonstruktionen, die Sanierung der maroden Rohrleitungen und der erforderliche Umbau der Leitstelle ist in dieser Kostenschätzung nicht enthalten. Zur Feststellung der notwendigen und zwingend erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Gebäudes für die nächsten 5 bis 10 Jahre wird ein Gutachten umgehend beauftragt. Die Finanzierung erfolgt aus den Überleitungsmitteln des Dezernats I/37. Danach kann auf Basis des Gutachtens der weitere Bedarf an Haushaltsmitteln zur gesamten Kernsanierung abgeschätzt und zur Freigabe durch die Gremien beantragt werden. Eine erste Grobkostenschätzung durch die SEG Wiesbaden beziffert die Kosten für die Kernsanierung auf ca. 5,5 Millionen Euro (Anlage 2). Die Basis hierfür bildet eine in 2021 durchgeführte Machbarkeitsstudie zur baulichen Situation der Feuerwache 1, welche ebenfalls von der SEG Wiesbaden beauftragt wurde. Auf Basis der in der Studie enthaltenen Kennwerte hat die SEG Wiesbaden unter Berücksichtigung von Preissteigerungen und dem Baupreisindex die o.g. Grobkostenschätzung ermittelt.

Um die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr am Standort Feuerwache 1 erhalten zu können, ist eine zeitnahe Verlagerung der Sozial-, Funktions- und Ruheräume für die Einsatzabteilung erforderlich, da die eigentlichen Räumlichkeiten während der Sanierung nicht genutzt werden können. Da im Gebäude keine freien Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, kann die Verlagerung nur durch die Nutzungsänderung vorhandener Büroräumlichkeiten erfolgen. Dies führt zur Notwendigkeit den Organisationseinheiten 3701 Verwaltung und 3703 Vorbeugender Brandschutz geeignete Räumlichkeiten in einer alternativen Liegenschaft zur Verfügung zu stellen.

Innerhalb der Liegenschaften der Feuerwehr Wiesbaden gibt es für die o.g. Organisationseinheiten keine freien Räumlichkeiten. Eine Erörterung mit Amt 15 Standortplanung und Amt 64 Mietmanagement hat ergeben, dass auch in sonstigen städtischen Gebäuden derzeit keine ausreichenden geeigneten Kapazitäten zur Verfügung stehen. Eine Anmietung von Büroflächen ist daher zwingend erforderlich.

Ein potentiell geeignetes Objekt zur Anmietung stellt der Zircon Tower, Gustav-Stresemann-Ring 12-16, 65189 Wiesbaden dar. Dieses Objekt wird vermietet durch die DIC DP Objekt 1 GmbH & Co. KG (nachfolgend Vermieterin genannt). In dem Objekt stehen ausreichende Büroflächen zur Unterbringung der Organisationseinheiten 3701 Verwaltung und 3703 Vorbeugender Brandschutz zur Verfügung. Zudem sind im Zircon Tower bereits die Abteilung 3706 Bevölkerungsschutz, die Untere Katastrophenschutzbehörde, das Lage- und Führungszentrum und die Stabsräume untergebracht. Durch eine Unterbringung im Zircon Tower wird folglich eine weitere räumliche Aufteilung des Amtes 37 auf verschiedenen Standorte verhindert. Es werden Synergieeffekte in der Raumnutzung erwartet. Zudem ist im Fall eines Katastrophenschutz-einsatzes für die Besetzung der Stabsfunktionen qualifiziertes Personal in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Mit Blick auf den baulichen Zustand der Feuerwache 1 ist davon auszugehen, dass in der Zukunft weitere unvorhergesehene Gebäudeschäden auftreten, die in ihren finanziellen und infrastrukturellen Ausmaßen

analog zu dem oben beschriebenen Wasserschaden zu bewerten sind. Hinzu kommen regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen in den verschiedenen Gewerken (Heizung, Sanitär, Fenster, etc.). Diese Maßnahmen dienen alle dem reinen Funktionserhalt der Feuerwache 1. Eine Ertüchtigung nach den aktuellen feuerwehrtechnische Anforderungsmerkmalen an eine moderne Feuerwache (z.B. Sicherheitsmaßnahmen-, Schwarz- Weiß-Trennung, etc.) ist im Bestandsgebäude nicht zu realisieren. Perspektivisch besteht daher die Notwendigkeit zum Neubau einer Feuerwache 1.

Unabhängig von der Frage, ob die neue Feuerwache 1 als Kernsanierung / Neubau am aktuellen Standort entsteht oder ein Neubau an einem alternativen Standort durchgeführt wird, ist das Bestandsgebäude bis zur Fertigstellung vollumfänglich funktionsfähig zu halten, um die Aufgabenerfüllung nach Hessischem Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) sicherstellen zu können. Bei einer Kernsanierung oder einem Neubau am aktuellen Standort werden Ausweich- und Alternativflächen benötigt, da stetig bestimmte Teilbereiche aufgrund der Bauarbeiten nicht nutzbar sein werden. Bei einem Neubau an einem alternativen Standort werden Ausweich- und Alternativflächen benötigt, da stetig Teilbereiche für Instandhaltungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit vorgehalten werden müssen.

Zum jetzigen Zeitpunkt geht die Feuerwehr von folgendem Ablauf zur Sanierung zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Feuerwache 1 aus:

1. Freimachen der Räumlichkeiten der Organisationseinheiten 3701 Verwaltung und 3703 Vorbeugender Brandschutz - siehe Anlage 1 - Teil A
2. Verlegung der Ruheräume der Wachabteilung in den Teil A
3. Sanierung des Gebädetraktes 1. OG - (Küche, Aufenthaltsräume, Flur, Lehrsaal, Wachbüro, Toiletten, Umwandlung der Verwaltung in Sportraum) und Erdgeschoss (Ruheräume, Flur, Sanitärbereiche, Verbesserung der Schwarz-Weiß Trennung) - siehe Anlage 1 - Teil B
4. Rückverlegung der Wachabteilung in den Teil B
5. Umzug und dauerhafter Verbleib der Abteilung 3702 Einsatzdienst aus dem Bereich der Zentralen Leitstelle - siehe Anlage - Teil C nach Teil A
6. Umbaumaßnahmen zur Sicherung und Abschottung der Zentralen Leitstelle vom normalen Betrieb
7. Umzug der Abteilung 3704 Technik in den Westflügel - siehe Anlage 1 - Teil D
8. Umzug der Freiwillige Feuerwehr Stadtmitte in die Räumlichkeiten der Technik

Je nach Ergebnis des noch zu beauftragenden Gutachtens (s. Beschlusspunkt Nr. 2.4) können sich Teilschritte verändern oder weitere hinzukommen. Dementsprechend ist es sinnvoll eine Raumreserve im Zircon Tower vorzuhalten, um gegebenenfalls weitere nicht standortgebundene Organisationseinheiten umsetzen zu können.

Mit der eingetretenen derzeitigen Situation auf der Feuerwache 1 und dem Neubau der Feuer- und Rettungswache 3 müssen die notwendigen Schritte zur Prüfung der Feuerwehrgebäudeinfrastruktur im Hinblick auf die notwendigen Veränderungen, z.B. durch die v. g. Veränderungen für die FW 1, den Bau eines Gefahrenabwehrzentrums (GAZ) und der anderen vorhandenen Standorte im Hinblick auf die Hilfsfristen geprüft werden. Ein Auftrag zur Georeferenzierung alter und neuer möglicher Standorte wurde bereits erteilt.

Ein weiterer wichtiger Faktor zur Prüfung und Bewertung der Standortverteilung einer Feuerwehr ist die Gebietsabdeckung. Dazu wird geprüft, ob alle relevanten Gebiete innerhalb der maßgeblichen Eintreffzeit oder Hilfsfrist (vgl. Planungsgrundlagen) erreicht werden können. Die sogenannten Isochronen sind Linien

gleicher Zeit. Das bedeutet, dass alle Punkte auf der Linie vom Ausgangspunkt (dem Standort) in der gleichen Zeit erreicht werden können. Damit wird die Gebietsabdeckung sowohl für den IST-Zustand als auch für die theoretischen Standortmodelle sichtbar. Hierfür ist gesondert ein Prüfauftrag zu erteilen.

Vor diesen Hintergründen ist eine längerfristige Anmietung von Büroflächen im Zircon Tower sinnvoll, um auf die geschilderten Szenarien flexibel reagieren zu können. Die Feuerwehr strebt daher eine Anmietung im ersten Quartal 2024 an.

Nach dem aktuellen Stand der Gespräche zwischen 64/Mietmanagement und der Vermieterin ist eine Anmietung von maximal 2 Etagen vorgesehen. Es wird intensiv angestrebt, weniger Fläche anzumieten. Hierfür erarbeitet die Feuerwehr in Zusammenarbeit mit 15/Standortplanung kurzfristig eine optimale Raum- und Belegungsplanung für die genannten Organisationseinheiten. Die maximalen Mietkosten inklusive möglicher Nebenkosten unter der Annahme des größtmöglichen Flächenbedarfs mit 2.466,80 qm werden aktuell auf rund 750.000 €/p.a. geschätzt. Um den Anmietprozess aufgrund der Dringlichkeit einer Verlagerung zu forcieren, wird von der maximalen Fläche und dem maximalen Finanzbedarf ausgegangen.

Im Sinne des haushaltsrechtlichen Gebots der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit soll unmittelbar zum Start der Anmietung auch die Planung und Durchführung für die Kernsanierung und die Feuerwehrgebäudeinfrastruktur starten, damit über das Datum vom 31.03.2034 hinaus keine Mietkosten entstehen und die neue Feuerwache 1 bezogen werden kann. Daher werden zum Haushalt 2024 und 2025 Vorplanungskosten in Höhe von 250.000 € veranschlagt, um die Leistungsphasen 1 und 2 nach HOAI durchführen zu können.

III. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen)

Es bestehen aufgrund der Kurzfristigkeit der Anmietungserfordernisse keine Alternativen.

Wie bereits ausgeführt, wurden mit 150120 Standortplanung und 64 Mietmanagement andere Standortmöglichkeiten geprüft, aber eine weitere Aufteilung der Feuerwehr als nicht sinnvoll erachtet. Mit der Anmietung im Zircon Tower können die starken Verknüpfungen zwischen der Amtsleitung und den Abteilungen 3701 Verwaltung, 3703 Vorbeugender Brandschutz und 3706 Bevölkerungsschutz in Bezug auf die größten Außenwirkungen im Handeln (3703 u. 3706) und die dringend erforderliche Innenwirkung (3701 Personal und Finanzen) erhalten werden und es entstehen Synergieeffekte im Hinblick auf Raumnutzung z.B. von Besprechungsräumen.

Bestätigung der Dezent*innen

Wiesbaden, Oktober 2023

Mende
Oberbürgermeister