Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Rechnungsprüfung, Feuerwehr und öffentliche Ordnung
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Grünflächen (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Ricklingen (zur Kenntnis)

Nr. 1289/2025
Anzahl der Anlagen 0
Zu TOP

Neubau der Feuer- und Rettungswache 4 inklusive der Ortsfeuerwehren Bornum und Ricklingen sowie eines Katastrophenschutz-Kompetenzzentrums am Standort der FRW 4 in Hannover-Bornum.

Antrag,

1. den Neubau der Feuer- und Rettungswache (FRW) 4 inklusive der Ortsfeuerwehren Bornum und Ricklingen sowie eines Katastrophenschutz-Kompetenzzentrums am Standort der FRW 4 in Hannover-Bornum zu beschließen,
2. die Verwaltung zu beauftragen, auf Basis der vorliegenden Machbarkeitsstudien mit den Planungen zu starten sowie im Rahmen eines Eignungstests die Durchführung als ÖPP-Modell zu untersuchen und mittels einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu verifizieren,
3. die Verwaltung zu beauftragen, bei nachgewiesener Wirtschaftlichkeit das entsprechende Vergabeverfahren vorzubereiten, durchzuführen und das Ergebnis den Ratsgremien zur Beschlussfassung vorzulegen,
4. die notwendigen Vorlaufkosten sowie Planungsmittel in Höhe von 10 Millionen Euro durch verwaltungsinterne Priorisierung aus dem Teilfinanzhaushalt 19 zu finanzieren,
5. die Verwaltung zu beauftragen, eine Interimsvariante für die Ortsfeuerwehren Bornum und Ricklingen in Höhe von 500.000 € als Teil des „Masterplan Feuerwehr“ mit der Gesamtmaßnahme koordiniert zu planen und zu errichten.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die mit der Beschlussempfehlung verfolgte Zielsetzung wirkt sich in gleicher Weise auf beide Geschlechter aus. Sanitär- und Umkleidebereiche für Frauen werden in einem angemessenen Verhältnis bei der Planung berücksichtigt.

Barrierefreiheit und Inklusion

Sämtliche Erfordernisse aus barrierefreier Zugänglichkeit und Nutzung von Gebäuden und Freiflächen sowie für diese Nutzungen zutreffende Aspekte von Inklusion sollen im Zuge der Planung Berücksichtigung finden. Die Planungen werden mit der Behindertenbeauftragten der LHH abgestimmt.

Energetischer Standard

Wegen der baulichen und nutzungsbedingten Besonderheiten der Feuer - und Rettungswache - z.B. Fahrzeughallen, Feuerwehrlogistikzentrum mit den dazugehörigen Geräte- und Logistiklägern sowie den Werkstätten und der Schlauchwäsche - sollen geeignete Komponenten wie z. B. hochwertige Dämmung, dreifach verglaste Fenster bzw. Fassaden und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung verwendet werden.

Ergebnis der Klimawirkungsprüfung

Die Baumaßnahmen haben auf das Klima Auswirkungen. Eine exakte Bilanzierung ist jedoch nicht möglich, da letztlich ein moderner Neubau mit dem Betrieb und Abriss eines abgängigen, schlecht gedämmten Bestandsgebäudekomplexes mit veraltetem Technikbestand verglichen wird. Die Verwaltung bewertet die Baumaßnahme derzeit im Saldo eher positiv.

Kostentabelle
Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen in Euro:

Teilfinanzhaushalt 19 - Investitionstätigkeit
Investitionsmaßnahme B.192500002 Vorlaufkosten ÖPP

Einzahlungen	**Auszahlungen**	
	Baumaßnahmen	10.000.000,00
	Saldo Investitionstätigkeit	**-10.000.000,00**

Teilergebnishaushalt

Angaben pro Jahr

Produkt

Ordentliche Erträge	**Ordentliche Aufwendungen**	
	Saldo ordentliches Ergebnis	**0,00**

Abschreibungen
2 % von 10.000.000 € = 200.000 €

Zinsen
Kalkulatorischer Zinssatz in Höhe von 3 % auf die durchschnittlich (zu 50%) gebundene Investitionssumme von 10.000.000 € = 150.000 €

OE 37 beabsichtigt, für den Projektzeitraum von voraussichtlich 10 Jahren gemeinsam mit OE 19 eine Projektgruppe Bau (PG Bau) einzurichten. Aufgrund der Besonderheiten des Bauprojektes ist eine intensive Begleitung seitens der Feuerwehr als Nutzer erforderlich, was durch vergangene Neubauprojekte bestätigt wurde. Die Einrichtung einer PG Bau wird dementsprechend als zwingend erforderlich angesehen, um einen reibungslosen Bauablauf und Übergang in den Betrieb sicherzustellen.

Die Machbarkeitsstudie aus 2024 umfasst eine Grobkostenschätzung für die Realisierung eines Neubaus mit der Unterbringung der Ortsfeuerwehren Bornum und Ricklingen, der Feuer- und Rettungswache 4 sowie eines Katastrophenschutz-Kompetenzzentrums nebst Bauherrenleistungen. Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist die Kostenschätzung weiter zu verifizieren. Ebenso ist in diesem Zusammenhang die Verfügbarkeit von Fördermöglichkeiten zu prüfen, da sich hierdurch eine Verringerung des Investitionsbedarfes ergeben könnte.
Nicht enthalten in den Kosten sind Kosten für z.B. Kampfmittelbeseitigung, eventuelle Altlastenentsorgungen, ggf. notwendige Bodenverbesserungen. Die Verifizierung und Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen erfolgt im Rahmen der Folgedrucksache unter der Maßgabe des Nachweises der Wirtschaftlichkeit.

Bereits während der Vorbereitung des ÖPP-Verfahrens fallen Kosten an wie z.B. das Einmessen der Grundstücke, notwendige Bodengutachten, die Baumaufnahme

und -bewertung. Aber auch für die weitere Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie entstehen ÖPP-spezifische Aufwendungen, wie z.B. für die Anfertigung des Eignungstests, der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und - sofern diese positiv ausfällt - die Vorbereitung und Durchführung des Verhandlungsverfahrens. Die Verwaltung kalkuliert Vorlaufkosten in Höhe von 10 Mio. €, die im Teilfinanzhaushalt 19 im Rahmen der Priorisierung vorzusehen sind.

Die Kosten der Baumaßnahme werden mit der Beschlussdrucksache vor Vergabe bekannt gegeben.

Begründung des Antrages

Die Landeshauptstadt Hannover betreibt in der Nenndorfer Chaussee 5 im Stadtteil Hannover-Bornum eine Feuer- und Rettungswache (FRW 4), die Geschäftsstelle der Freiwilligen Feuerwehr Hannover, die Ortsfeuerwehren Bornum und Ricklingen , ein Kommunikations- und Schulungszentrum sowie ein Feuerwehrlogistikzentrum (Abbildung 1). Damit begründen sich an diesem Standort u.a. das Geräte- und Logistiklager, die Schlauchwäsche, diverse Logistikkomponenten wie beispielsweise Transportfahrzeuge für Verbrauchsmaterialien und die dazugehörigen Werkstätten der Feuerwehr Hannover.

Bei der FRW 4 handelt es sich um eine ständig besetzte Feuer- und Rettungswache der Berufsfeuerwehr mit einem Löschzug, zwei Rettungswagen und der zusätzlichen Besatzung für Sonderfahrzeuge mit dem Schwerpunkt Einsatzstellenlogistik, Tier- und Wasserrettung. Die Büro-, Sozial- und Schulungsräume bieten Platz für rund 100 Mitarbeitende.

Die Räumlichkeiten der Ortsfeuerwehren Bornum und Ricklingen sind in einem an das Wachgebäude angrenzenden Gebäudeteil provisorisch untergebracht. Beide Ortsfeuerwehren entsprechen in ihrer technischen und personellen Ausstattung jeweils einer sogenannten Stützpunktfeuerwehr. Ebenso befindet sich an diesem Standort der Sitz des Stadtkommandos und die Geschäftsstelle der Freiwilligen Feuerwehr Hannover.

Das ebenfalls an dem Standort befindliche Feuerwehrlogistikzentrum wird durch Personal der FRW 4 mit Unterstützung einer entsprechenden Fachgruppe der Freiwilligen Feuerwehr betrieben. Zu den Hauptaufgaben gehören unter anderem

- das Geräte- und Logistiklager für Einsatz- und Verbrauchsmaterialien (z.B. Pumpen, Stromerzeuger, Schläuche, Sonderlöschmittel, …)
- eine Werkstatt zur Reparatur von feuerwehrtechnischen Gerätschaften
- Logistikkomponenten zum Transport von Geräten und Verbrauchsmaterialien sowie zur Einsatzstellenlogistik
- eine Schlauchwäsche
- die dazugehörige Schlauchreparatur- und Prüfmöglichkeit und
- Büroarbeitsplätze für die Verwaltungsarbeit im Geräte- und Logistikbereich.

Insgesamt dient das Feuerwehrlogistikzentrum der Vorhaltung von etwa 100.000 unterschiedlichen Einsatz- und Verbrauchsmaterialien für den gesamten Fachbereich Feuerwehr.

Gemäß einer baufachlichen Bewertung des Gebäudemanagements der LHH (OE 19) ist der bauliche Zustand aller Gebäude der Liegenschaft mangelhaft bis abgängig. Eine differenzierte Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass einige Teilbereiche baulich nicht mehr ertüchtigt werden können. Insbesondere ist der bauliche Zustand der Räumlichkeiten der Freiwilligen Feuerwehr nicht weiter tragbar. Auch die am Standort ansässigen Sozialräume, das Kommunikations- und Schulungszentrum, ein Großteil der Fahrzeugstellplätze sowie Teile des Werkstattgebäudes mit Tauchgerätelager sind nicht mehr wirtschaftlich sanierbar und daher durch eine Neubaumaßnahme zu ersetzen. Das eigentliche Wachgebäude mit angrenzender Fahrzeughalle der FRW ist mittlerweile ebenfalls als abgängig zu betrachten. Zahlreiche Maßnahmen im Rahmen der baulichen Unterhaltung sind in der Vergangenheit bereits erfolgt, trotzdem ist eine langfristige Nutzbarkeit der Gebäude nicht gewährleistet. Im Rahmen dieses Neubaus erfolgt gemäß Standardraumprogramm der LHH für die Freiwillige Feuerwehr eine Zusammenlegung zweier sogenannter Feuerwehrhäuser Typ 1 zu einem Feuerwehrhaus Typ 2. Hierdurch ergeben sich verschiedene Synergien insbesondere in Bezug auf eine gemeinsame Nutzung von Technikräumen und der erforderlichen Gebäudeinfrastruktur.

Aufgrund des abgängigen Gesamtzustandes der Liegenschaft wurde der Bau eines gemeinsamen Feuerwehrzentrums mit der Region Hannover avisiert und im Rahmen einer Machbarkeitsstudie überprüft. Die Realisierbarkeit eines gemeinsamen Feuerwehrzentrums am Standort der jetzigen FRW 4 mit einem Gesamtfinanzierungsvolumen von 105 Mio. € wurde nachgewiesen. Die

diesbezügliche Verwaltungsentscheidung der Region Hannover besagt jedoch, dass die Region Hannover einen separaten Neubau ihrer Feuerwehrtechnischen Zentrale in Ronnenberg anstrebt. Das gemeinsame Feuerwehrzentrum mit der Region Hannover wird somit nicht weiterverfolgt, der o.g. Neubaubedarf bleibt jedoch weiterhin bestehen.

Ausgehend von verschiedenen Krisensituationen (z.B. Flüchtlingskrise und Energiemangellage) bestand in der Vergangenheit der Bedarf, zusätzliche Materialien für die Krisenbewältigung und den Katastrophenschutz einzulagern. Die bis dahin genutzten Lagerstandorte an der Nenndorfer Chaussee (ehemals AS Solar) und im Rosenbuschweg in Hannover-Ahlem reichten hierfür nicht aus. Aus diesem Grund wurde in einer im August 2022 angemieteten Liegenschaft in Langenhagen ein Katastrophenschutz-Kompetenzzentrum eingerichtet. Der neu gegründete Bereich Bevölkerungsschutz und Krisenmanagement (OE 37.6) der Feuerwehr Hannover ist dort neben einem umfassenden Katastrophenschutz- und Logistiklager ansässig. Das Objekt umfasst 17.465 m² mit einer Lagerfläche von ca. 15.200 m², welche in vier Units mit jeweils angrenzenden Büroflächen aufgeteilt ist. Alle vier Units sind baulich miteinander verbunden und werden aktuell durch die Feuerwehr Hannover genutzt. Neben Einsatzmitteln für Einsätze des Bevölkerungs- und Katastrophenschutzes (wie z.B. Sandsäcke und Hochwasserschutzsysteme) und die dazugehörigen Fahrzeuge werden dort ebenso Materialien zur Unterbringung von Geflüchteten vorgehalten, welche im Auftrag von OE 56 durch die Feuerwehr kommissioniert und gelagert werden. Nachweislich ist der Bedarf eines Lagers zur Krisenbewältigung in den vergangenen Jahren gewachsen und wird langfristig bestehen bleiben, weshalb das Katastrophenschutz-Kompetenzzentrum an Bedeutung gewonnen hat.

Das Objekt wird seit August 2022 für vorerst fünf Jahre angemietet. Der Mietpreis wird gemäß Verbraucherpreisindex regelmäßig angepasst und beträgt aktuell 127.000 € (brutto) pro Monat und somit jährlich ca. 1,5 Mio. €. Es wird beabsichtigt, von der vertraglich vereinbarten Verlängerungsoption Gebrauch zu machen, sodass das Objekt der Feuerwehr Hannover bis August 2032 zur Verfügung steht. Eine weitere Verlängerungsoption ist vertraglich nicht vereinbart, weshalb bereits eine Kaufoption erörtert wurde. Ein wirtschaftliches Ergebnis war jedoch nicht zu erzielen. Darüber hinaus ist mit der Lage außerhalb der LHH ein zusätzlicher logistischer Mehraufwand im Einsatzfall verbunden. Der Bedarf für ein Katastrophenschutz-Kompetenzzentrum wird jedoch über 2032 hinaus bestehen bleiben. Die Umsetzung dessen am Standort der FRW 4 erzielt personelle sowie betriebliche Synergien und Einsparungen, was bereits im Rahmen einer Machbarkeitsstudie im Jahr 2024 untersucht wurde.

Ergebnis der Machbarkeitsstudie

Die Ergebnisse der Studie stellen eindeutig dar, dass das Bauvorhaben (Neubau eines Feuerwehrhauses Typ 2 aus synergetischen Gründen für beide Ortsfeuerwehren zusammengefasst, der Neubau der Feuer- und Rettungswache 4, der Neubau eines Katastrophenschutz-Kompetenzzentrums und Einrichtungen zur Aus- und Fortbildung) realisierbar sind.

Zusammenfassung der benötigten Bruttogrundflächen (BGF) für:

- Feuer- und Rettungswache 4
  EG 8.780 m²
  OG 3.472 m²

- Ortsfeuerwehren Bornum und Ricklingen, Feuerwehrhaus Typ 2
  EG 994 m²
  OG 1.280 m²

- Katastrophenschutz-Kompetenzzentrum
  Lager EG 3.952 m²
  Lager OG 1.170 m²
  KatS Büro 750 m²
  Stellplätze 6 Stück Typ 3

Das Raumprogramm der FRW 4 und der Ortsfeuerwehren kann auf dem Grundstück in zweigeschossiger Bauweise untergebracht werden. Durch die Umsetzung eines ebenfalls zweigeschossigen Katastrophenschutzlagers (KatS-Lager) kann der Großteil der geforderten KatS-Lagerflächen auf dem Grundstück untergebracht werden. Für eine ebenerdige Lagerung fehlen 831 m² im Erdgeschoss, welche jedoch durch eine optimierte Lagerung mittels Planung von Hochregalen mit Lagerung auf vier Ebenen kompensiert werden kann. Durch die Enge der Grundstücksfläche können im Erdgeschoss keine Erweiterungsflächen geplant werden und auch die PKW-Stellplätze können nur auf einem Parkdeck realisiert werden, wodurch die vorhandenen Flächen bestmöglich genutzt werden und so ein zukunftsfähiges Feuerwehrzentrum entstehen kann.

Planung- und Baurecht, Baufeld

Die Fläche an der Nenndorfer Chaussee beläuft sich auf etwa 24.000 m² und soll durch eine optimale Gebäudeanordnung für dieses Vorhaben beplant werden. Der existierende B-Plan Nr. 580 von 1976 beschreibt das Planungsrecht vor Ort. Das Grundstück der FRW 4 (Flurstück 636/1) und das angrenzende Grundstück der Kleingärten im Osten (Flurstück 635) ist als Gemeinbedarf „Feuerwache“ ausgewiesen. Die im B-Plan getroffenen Festlegung der Geschossigkeit, der Grundflächenzahl, und die offene Bauweise schränken die Möglichkeiten eines Neubaus ein. Eine Baugrenze teilt das Grundstück außerdem in einen nördlichen und einen südlichen, nicht bebaubaren Teil, da zur Bückeburger Allee (B 65) im Süden des Grundstücks eine Bauverbotszone von 20 m laut Bundesfernstraßengesetz einzuhalten ist.
Es ist für die weiteren Planungen notwendig, den Bebauungsplan bedarfsgerecht anzupassen. Hierfür wird die Verwaltung eine separate Beschlussdrucksache erarbeiten.

Für die Realisierung des Bauvorhabens ist es erforderlich, den Vertrag für die Kleingartenkolonie „Hanomag II“ (Kleingärtnerverein Tönniesberg e.V.) zu kündigen. Es handelt sich dabei um 21 Parzellen. Die Verwaltung hat bereits im Vorfeld mit dem Verein Kontakt aufgenommen und steht in enger Kommunikation hinsichtlich der weiteren Planungsschritte und Zeithorizonte hinsichtlich der Kündigung.

ÖPP – Modell

Eine Realisierung mittels ÖPP-Verfahren ist anzustreben, da das Projekt durch eine Kreditaufnahme für den Kernhaushalt der LHH mittelfristig nicht vorstellbar ist.

Bei prognostizierter Wirtschaftlichkeit eines ÖPP-Modells wird im Rahmen einer Voruntersuchung ein EU-weiter Teilnahmewettbewerb ausgeschrieben. Hierbei sind die Erstellung eines Betriebskonzepts und die Qualitätssicherung als wesentlicher Bestandteil der Planungen zu berücksichtigen, indem die Verwaltung bis einschließlich Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) intensiv beteiligt wird. Anschließend werden die hierbei ausgewählten Bietenden zur Abgabe von Angeboten aufgefordert.

Die Verwaltung erwartet von den Bietenden wirtschaftliche Angebote unter Berücksichtigung optimierter Fertigstellungstermine. Die Angebote werden ausgewertet und dienen als Grundlage der Verhandlungsgespräche mit den ausgewählten Bietenden.

Die Verwaltung erstellt nach Abschluss des Verhandlungsverfahrens eine weitere Beschlussdrucksache und schlägt den politischen Gremien vor, den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen. Die Wirtschaftlichkeit bemisst sich anhand vorab bekannt gegebener qualitativer Kriterien wie Funktionalität, Städtebau, Architektur, Nachhaltigkeit sowie den Preis.

Nach Zustimmung durch den Rat und anschließender Prüfung durch die Kommunalaufsicht kann der Auftrag erteilt werden. Aufgrund der Erfahrung mit bisher erfolgreich durchgeführten ÖPP-Projekten erwartet die Verwaltung insbesondere bei Neubauvorhaben wie diesem wirtschaftliche Lösungen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Leistungen wie vorgesehen auszuschreiben und im Rahmen der abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung den notwendigen Nachweis zu führen.

Terminplanung

Sofern die Wirtschaftlichkeit eines ÖPP-Modells im Rahmen der Voruntersuchungen nachgewiesen werden kann und ein geeignetes Verfahren identifiziert wurde, werden folgende Termine angestrebt:

- 3. Q 2025 Personalisierung und Start PG Bau
- 4. Q 2025 Erstellen Finanzierungsgutachten
  Genehmigung durch die Kommunalaufsicht als kreditähnliches Rechtsgeschäft
- 1. Q 2026 Vorbereitende Maßnahmen

- 2. Q 2026 Start der Bauplanung

Weitere Termine können zum jetzigen Zeitpunkt nicht genannt werden. Der konkrete Terminplan wird in der Vergabedrucksache vorgestellt.

Erfordernis einer Interimsvariante für die Ortsfeuerwehren Bornum und Ricklingen

Aufgrund des abgängigen Zustandes des Bestandsgebäudes – insbesondere im Bereich der Ortsfeuerwehren Bornum und Ricklingen – wird angestrebt, für die benannten Ortsfeuerwehren eine Übergangslösung bis zur Umsetzung des Neubauprojektes zu realisieren. Dies ist erforderlich, um für die ehrenamtlichen Einsatzkräfte der Feuerwehr eine zumutbare Arbeitsumgebung zu schaffen und die derzeitige räumliche Situation im Rahmen der Möglichkeiten zu verbessern. Die Verwaltung schlägt vor, diese Übergangslösung entweder als vollständige Interimsvariante für beide Ortsfeuerwehren auf einem benachbarten Grundstück in unmittelbarer Nähe zur FRW 4 (sofern vorhanden) oder durch eine geeignete und mit der Bauplanung einhergehenden Erweiterung im derzeitigen Bestand zu realisieren.
Die hierfür erforderlichen Mittel in Höhe von 500.000 € werden aus den Mitteln des Begleitantrages H-0394/2025 „Masterplan Feuerwehr“ veranschlagt und sind daher nicht Bestandteil unter dem oben genannten Punkt Kosten.

37.3/ 19.3
Hannover / 06.06.2025