

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2768/2025**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 19.08.2025

Amt: Hochbauamt
Aktenzeichen/Telefon: 65.2.2-MS/RM - Nst.: 1458
Verfasser/-in: Herr Manuel Sommer

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	25.08.2025	Entscheidung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts-, Digitalisierungs- und Europaausschuss	08.09.2025	Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

Neubau, Umbau und Abbruch der Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Gießen Mitte, Steinstraße 1 + 9, 35396 Gießen;
hier: Projekt-, Bau- und Finanzierungsbeschluss
- Antrag des Magistrats vom 19.08.2025 -

Antrag:

„1. Die Planung für den Neubau der Fahrzeughalle und der Sozialräume, der Umbau der Atemschutzübungsanlage und der Abbruch von Bestandsgebäuden wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem Vorhaben wird gemäß der unten genannten Begründung und den angefügten Planunterlagen mit ermittelten Gesamtkosten in Höhe von **6.500.000 €** verteilt über die Haushaltsjahre 2025 – 2028 zugestimmt.“

Begründung:

1. Die Freiwillige Feuerwehr am Standort Steinstraße 1

Auch nach Umzug der Berufsfeuerwehr Gießen in das Gefahrenabwehrzentrum Am Stolzenmorgen verbleibt die Freiwillige Feuerwehr Gießen-Mitte in einem Teilbereich der Liegenschaft in der Steinstraße 1 und 9. Durch Neu- und Umbauten soll der Standort ertüchtigt werden und den gestiegenen qualitativen und quantitativen Anforderungen einer Freiwilligen Feuerwehr in der Kernstadt gerecht zu werden.

Die Freiwillige Feuerwehr Gießen-Mitte ist mit ca. 60 Einsatzkräften die personalstärkste Einheit der Freiwilligen Feuerwehr Gießen. Von den Einsatzkräften sind aktuell ca. 20 % weiblich, wobei

dieser Anteil seit ca. 15 Jahren kontinuierlich ansteigt. Neben der Einsatzabteilung werden zur Nachwuchsförderung und Jugendarbeit eine Jugendfeuerwehr und eine Minifeuerwehr unterhalten, in denen seit mehreren Jahrzehnten durchgehend zwischen 20 und 50 Kinder und Jugendliche im Alter von 6 bis 17 Jahren betreut und ausgebildet werden. Die eigene Jugendarbeit leistet dabei einen wesentlichen Beitrag zum Mitgliedererhalt für die Einsatzabteilung.

Die Freiwillige Feuerwehr Gießen-Mitte leistet jährlich ca. 250 Einsätze im Stadtgebiet oder in der überörtlichen Hilfe. Dabei wird sie zum Teil eigenständig tätig, ist überwiegend in Einsätzen gemeinsam mit der Berufsfeuerwehr und Freiwilligen Feuerwehren eingesetzt und wird mit der Gefahrstoffgruppe auch überörtlich zu Einsätzen im Landkreis Gießen alarmiert. Das Einsatzgeschehen hat insbesondere im Verlauf der vergangenen zehn Jahre stark zugenommen, was einer Nachverdichtung im Einsatzgebiet zuzurechnen ist, aber auch dem stetigen Anstieg der Anzahl von Sonderbauten, in denen Brandmeldeanlagen verbaut sind, welche leider durch Fehlalarmierungen das Einsatzaufkommen zusätzlich erhöhen.

Der bisherige Standort der Freiwilligen Feuerwehr innerhalb der Feuerwache in der Steinstraße war bezogen auf die Mitgliederzahl bereits seit mehr als zehn Jahren zu klein.

Der bauliche Zustand des Gebäudes und der zugehörigen Hofflächen hat zur Bemängelung durch die gesetzliche Unfallkasse geführt, von einer Sperrung wurde nur im Hinblick auf die Planungen für eine Neuaufrichtung und die immense Bedeutung der Einheit im Stadtgebiet abgesehen. Der bereits stattgefundene Umzug in Interimsräume, die vorher von der Berufsfeuerwehr genutzt wurden, hat hier keine Verbesserung gebracht, aber ist zur Aufrechterhaltung des Dienstbetriebes während des Umbaus geeignet.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden verschiedene Varianten geprüft und der Bau eines neuen Gerätehauses nach Abbruch der von der Freiwilligen Feuerwehr Gießen-Mitte genutzten Fahrzeughalle sowie der Umbau der Atemschutzübungsanlage für die Zwecke der Jugendfeuerwehr erwies sich als der wirtschaftlichste und zukunftssträchtige Weg. Das bestehende Sozialgebäude soll zudem abgebrochen werden.

Die Liegenschaft Steinstraße 1 wird in zwei Abschnitten entwickelt, die Grenze verläuft zwischen dem mehrgeschossigen Gebäude und der sich östlich anschließenden Fahrzeughalle mit Verlängerung bis zum Bahndamm. Im westlichen Teil soll perspektivisch der Kulturgewerbebehörden angesiedelt werden, der östliche Teil bleibt Standort der Freiwilligen Feuerwehr Gießen-Mitte und in dem nordöstlichen Teil kann Wohnbebauung vorgesehen werden.

2. Beschreibung des Bauvorhabens

2.1. Neubau des Feuerwehrgerätehauses

An ähnlicher Stelle der abzubrechenden Fahrzeughalle ist der Neubau einer barrierefreien 2-geschossigen Fahrzeughalle mit Umkleide-, Sozial- und Schulungsräumen vorgesehen. Die neue Halle wird leicht nach hinten versetzt, sodass - im Unterschied zu heute - zwischen den Toren und der Steinstraße eine ausreichend große Aufstellfläche für die Feuerwehrfahrzeuge entsteht um so die Vorgaben der DIN und der Unfallkasse zu berücksichtigen.

Im Hallenbereich wird das Gebäude eingeschossig ausgeführt und erhält neben den vier Fahrzeugstellplätzen noch einen Lagerbereich und eine Werkstatt für kleinere Instandhaltungsarbeiten. Direkt an die Fahrzeughalle angrenzend befinden sich die weiteren einsatzrelevanten Nebenräume wie ein Stiefelwaschraum, Trocknungsraum sowie die Sanitär- und Umkleideräume für Damen und Herren. Im barrierefrei über einen Aufzug zugänglichen Obergeschoss befinden sich das Büro der Wehrführung, ein Einsatzbesprechungsraum, ein Lehrmittelraum sowie ein Schulungsraum mit integrierter Teeküche.

Die Wände werden als Mauerwerk ausgeführt und die Stützen, Decken und Träger in Stahlbeton. Das Dach wird aus einer Holzkonstruktion ausgeführt, welche aus Holzbindern und einer CLT-Decke (Cross Laminated Timber) besteht. Die Dachhaut wird mit einer leichten Kunststoffolie versehen. Durch diese Bauweise wird eine wirtschaftliche, dauerhafte und bauzeitoptimierte Umsetzung durch Vorfertigung verschiedener Bauteile ermöglicht.

Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem und die Fahrzeughalle erfüllt den energetischen Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 und orientiert sich damit an den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Die Planung der Funktionsräume und –flächen berücksichtigt die DIN 14092 für Feuerwehrhäuser.

2.2. Umbau und Sanierung des Atemschutzgebäudes für die Jugendfeuerwehr

Auf dem gleichen Grundstück befindet sich noch das ehemalige „Atemschutzgebäude“, welches von der Berufsfeuerwehr als Standort einer Atemschutzübungsanlage genutzt wurde. Dieses Gebäude soll zukünftig von der Jugend- und Minifeuerwehr der Freiwilligen Feuerwehr Gießen-Mitte genutzt werden. Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss und einem begehbaren Dachboden, welcher für die Unterbringung der Technik der Atemschutzübungsanlage genutzt wurde.

Das gesamte Gebäude soll umfassend saniert und räumlich neu strukturiert werden. Dabei werden auch die in die Jahre gekommene Elektro- und Sanitärinstallationen erneuert. Im Zuge des Umbaus entstehen ein Ausbilderbüro, getrennte Umkleideräume für Mädchen und Jungen sowie neue Sanitärräume. Außerdem wird ein weiteres kleines Büro für die Jugendfeuerwehr eingerichtet.

Im Bereich der ehemaligen Übungsstrecke, in dem bisher keine natürliche Belichtung möglich war, sollen neue Fenster eingebaut werden. Dieser Raum soll künftig als Aufenthalts- und Schulungsraum der Jugend- und Minifeuerwehr genutzt werden. Neben dem Schulungsraum entsteht noch eine kleine Teeküche.

Energetisch wird es durch die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an den bestehenden Massivwänden sowie durch eine Dacherneuerung ertüchtigt und auf aktuellsten Stand der Technik gebracht. Das Dachgeschoss bleibt weiterhin für die Nutzung als Technikfläche erhalten. Durch die umfassende Sanierung und Neuausrichtung des Gebäudes entsteht unter Erhaltung des Bestands ein modernes und energieeffizientes Gebäude für die Jugendarbeit und damit zur Nachwuchssicherung der Freiwilligen Feuerwehr Gießen-Mitte.

2.3. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Das energetische Konzept erfüllt die Anforderungen gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Darüber hinaus wird der KfW 55 Standard für den Neubau und die energetische Sanierung des „Atemschutzgebäudes“ erreicht. Auf dem Flachdach des Neubaus soll zusätzlich eine Photovoltaikanlage installiert werden.

2.4. Abbruch und Schadstoffausbau Fahrzeughalle, Vereinsheim und Bahndammhallen

Als vorbereitende Maßnahmen für die geplanten Umbau- und Neubaumaßnahmen der Freiwilligen Feuerwehr Gießen-Mitte ist es erforderlich, mehrere Gebäude abzubrechen. Auf den freiwerdenden Flächen werden entweder neue Gebäude errichtet oder die Flächen zukünftig als Freiflächen und Stellplätze für die nach Stellplatzsatzung erforderlichen PKW und Fahrräder genutzt. Die Abbruchmaßnahmen erfolgen aufgrund des baulichen Zustands sowie aufgrund des Fehlens einer funktionalen Nutzung.

Bei den Abbruchmaßnahmen handelt es sich im Einzelnen um die sich östlich des mehrgeschossigen Gebäudes angesiedelte Fahrzeughalle und der angrenzenden Funktions- und Sozialbereiche, dem freistehenden Vereinsheim und einem Teil der am Bahndamm gelegenen „Hallen“.

Im Nordosten des Grundstücks befindet sich das schon seit längerem nicht mehr genutzte und marode Vereinsheim (Steinstraße 9). Das Gebäude besteht aus einem Unter-, Erd- und Obergeschoss und wurde früher als Vereinsheim der Freiwilligen Feuerwehr und deren Jugendfeuerwehr genutzt.

Parallel zur nordwestlichen Grundstücksgrenze entlang des Bahndamms verlaufen die „Bahndammhallen“. Diese sollen in Teilen abgebrochen werden. Um die Standsicherheit des verbleibenden Gebäudeteils zu gewährleisten, werden entsprechende Sicherungsmaßnahmen ergriffen und Teile der Bestandswände ertüchtigt. Der verbleibende Bereich wird nicht mehr von der Freiwilligen Feuerwehr genutzt, sondern soll dem Nutzungsbereich des Kulturgewerbehofs zugeordnet werden, welcher im Mittelbau und dem südlichen Teil der Fahrzeughallen angesiedelt werden soll.

Für alle Gebäude wurde im Vorfeld ein Schadstoffgutachten erstellt, welches beim Rückbau berücksichtigt wird. Dazu werden vor dem eigentlichen Rückbau der Gebäude die schadstoffbelasteten Materialien fachgerecht ausgebaut und entsorgt, d.h. die Schadstoffrückbauarbeiten werden von qualifiziertem Personal unter Einhaltung aller einschlägigen, gesetzlichen und sicherheitstechnischen Vorgaben sowie der Vorgaben des Schadstoffgutachters durchgeführt. Nach vollständigem Abschluss des Schadstoffausbaus wird mit dem eigentlichen Rückbau der Gebäude begonnen. Beim Rückbau wird darauf geachtet, unterschiedliche Materialien getrennt zu erfassen und nach Möglichkeit auf der Baustelle wiederzuverwenden oder einer geeigneten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Nach erfolgten Abbruchmaßnahmen wird der zurzeit unter der Fahrzeughalle verlaufende Abwasserkanal, welcher sich in sanierungsbedürftigem Zustand befindet, stillgelegt und nach Vorgaben der MWB in die Grundstückseinfahrt verlegt.

2.5. Übungshof und Außenanlagen

Im Rahmen des Bauvorhabens werden auch die Außenanlagen neu konzipiert und an die Erfordernisse des Feuerwehrbetriebs abgestimmt. Zwischen Fahrzeugtoren und Steinstraße entsteht eine befestigte Aufstellfläche für die Fahrzeuge. Die Zufahrt erfolgt neben der Fahrzeughalle an gleicher Stelle wie bereits im Bestand und wird mit einem elektrischen

Schiebetor gesichert (Sicherung der kritischen Infrastruktur). Auf dem Bereich hinter der Fahrzeughalle wird ein Übungshof von ca. 250 m² eingerichtet, welcher für Übungs- und Schulungszwecke genutzt werden soll. Ergänzend ist eine potenzielle Erweiterungsfläche mit 120 m² vorgesehen, wie sie gem. der DIN als auch der Förderrichtlinie gefordert wird. Insgesamt werden 34 Alarmparkplätze für PKWs und 22 Fahrradstellplätze sowie drei Stellplätze für Lastenräder geschaffen. Die Parkplätze werden mit einem versickerungsfähigen Belag ausgeführt, um die Flächenversiegelung zu verringern. Auf den Grünflächen ist neben den erforderlichen Regenrückhalteulden die Bepflanzung mit bienenfreundlichen Stauden vorgesehen. Ergänzend zu den Grünflächen werden mehrere Bäume nach den Vorgaben des Gartenamtes neu gepflanzt. Auf Grundlage eines in Teilen vorliegenden Gutachtens ist ein Bodenaustausch in großen Bereichen des Grundstücks erforderlich, da sich dort belastete Auffüllungen befinden. Diese müssen aus umwelttechnischen Gründen ausgebaut und fachgerecht entsorgt werden.

3. Nutzungsüberlegungen für die freiwerdende Fläche

Auf dem nordöstlichen Grundstücksteil entsteht durch den Abbruch des Vereinsheims eine freie Fläche, welche für den Betrieb der Freiwilligen Feuerwehr nicht mehr benötigt wird. Hier soll Wohnbebauung vorgesehen werden. Eine Erschließung des Grundstücks ist nur über die angrenzenden Flächen der Wohnbau Gießen möglich. Diesbezügliche Entwicklungsgespräche wurden bereits mit der Wohnbau Gießen geführt und das Interesse an der Fläche wurde zum Ausdruck gebracht.

4. Untersuchung unterschiedlicher Varianten

In der Entwurfsplanung wurden mehrere Varianten für die Umsetzung des Projekts untersucht. Die vorgestellte Variante mit einem vollständigen Abbruch und anschließendem Neubau der Fahrzeughalle und der Funktions- und Sozialräume sowie die Umstrukturierung und Sanierung des „Atenschutzgebäudes“ erwiesen sich als der wirtschaftlichste Weg mit dem größten Entwicklungspotenzial.

Geprüft wurden

1. Bestandserhaltung der Fahrzeughalle und der angrenzenden Räume und Erweiterung des Gebäudes der Atemschutzübungsanlage;
2. Neubau der Fahrzeughalle und Erhalt der angrenzenden Räume und Erweiterung des Gebäudes der Atemschutzübungsanlage;
3. Neubau von Fahrzeughalle und angrenzenden Räumen und Sanierung des Gebäudes der Atemschutzübungsanlage unter Verzicht auf Erweiterung.

Der Erhalt der Fahrzeughalle in der vorhandenen Höhe erwies sich deshalb als nicht möglich, weil sie für die Fahrzeuge zukünftig zu niedrig ist. Der Neubau der Fahrzeughalle auf dem gleichen Baufeld hat zur Folge, dass auch zukünftig die Aufstellung der Fahrzeuge auf dem Gehweg erfolgen muss, was Unfallrisiken nach sich zieht.

Für Variante drei sprechen insbesondere folgende Überlegungen:

- der Erhalt einer Brandschutzförderung für die Baumaßnahme;
- die Vorschriften der DIN 14092 und der Unfallkasse werden eingehalten

- die Erweiterung des Gebäudes der Atemschutzübungsanlage ist nicht notwendig;
- vor der Fahrzeughalle wird eine ausreichend große Aufstellfläche geschaffen;
- der Anbau an das Bestandsgebäude entfällt und damit eine aufwändige Sicherung des Bestands und die statische Ertüchtigung, insbesondere in der Phase des Teilabbruchs;
- kein umständliches Erhalten des Bestands erforderlich und weniger unvorhersehbare Faktoren vorhanden, da nicht an die Bestandsstruktur angeschlossen werden muss;
- ein zusätzlicher und notwendiger Fluchtweg aus dem Nachbargebäude ist möglich;
- das Raumprogramm wird bestmöglich umgesetzt und der Schulungsraum enthält ausreichend Plätze;
- es erfolgt eine räumliche Trennung zwischen Jugend- und Erwachsenenfeuerwehr;
- die neue Kubatur kann städtebaulich gut eingefügt werden.

5. Kosten, Finanzierung, Bauzeiten

Die Gesamtinvestitionskosten für die Umsetzung der Maßnahme gemäß Kostenberechnung vom 12.08.2025 nach Abschluss der Leistungsphase 3 betragen ca. **6.500.000 €** brutto. Damit sind die Kosten für Abbruch, Neubau, Umbau sowie die Kosten für die Freiflächengestaltung berücksichtigt.

Gegenüber den bisherigen Planungen und den danach gefolgten Veranschlagungen hat sich die Maßnahme in Art und Umfang erweitert, sodass u. s. Kosten entstehen werden.

Kostenberechnung für	
KGR 200 Abbruch/Infrastrukturmaßnahmen	360.000 €
KGR 300/400 Neubau Fahrzeughalle	2.650.000 €
KGR 300/400 Sanierung/Umbau Atemschutzgebäude	1.000.000 €
KGR 500 Außenanlagen	1.060.000 €
KGR 600 Ausstattung	130.000 €
KGR 700 Baunebenkosten	1.300.000 €

Für die Umsetzung der Maßnahme sind folgende Zeitfenster vorgesehen:

- | | |
|-------------------------------------|-----------|
| - Abbrucharbeiten | 2025 |
| - Neubau Fahrzeughalle | 2026-2027 |
| - Sanierung/Umbau Atemschutzgebäude | 2028 |
| - Außenanlagen | 2028 |

Die Verrechnung bzw. die bisherige Veranschlagung dieser Maßnahme erfolgte bislang über die Investitionsnummer 652014001 – Feuerwache Gießen. Für das Haushaltsjahr 2025 sind für die Leistung des Gesamtinvestitionsbedarfs

1.480.000 Euro veranschlagt gewesen, hiervon wurden jedoch Mittel in Höhe von 490 T€ zur Deckung eines überplanmäßigen Bedarfs betreffend eine andere Investitionsmaßnahme herangezogen. Für das Haushaltsjahr stehen auf der bisherigen Investitionsnummer 652014001 rd. 990 T€ aus dem laufenden Haushaltsansatz sowie rd. 15 T€ aus dem Haushaltsausgabereist aus Vorjahren zur Verfügung.

Der Gesamtinvestitionsbedarf von 6,5 Mio. Euro ist ausgehend o. g. Zeitplanung über die Haushaltsanmeldungen für das Jahr 2026 wie folgt über ein neues Investitionsbudget mit der Nummer „652026901 – Neubau, Umbau und Abbruch Feuerwache Gießen“ zu veranschlagen.

2025 (bisher 652014001)	1.000.000 €
2026 (652026901)	1.000.000 €
2027	2.500.000 €
2028	2.000.000 €

Die neue Investitionsnummer/das neue Investitionsbudget ist für die Veranschlagung im Haushalt 2026 erforderlich, um die Maßnahme in Art und Umfang ausgehend dieses Beschlusses von den vorangegangenen Planungen/Veranschlagungen abzugrenzen und die Förderungen zu berücksichtigen.

Zur Förderung:

Für die Maßnahme „Erweiterung des Feuerwehrhauses“ hat die Stadt Gießen eine Förderzusage mit Bescheid vom 16.05.2023 i. H. v. **387.640 Euro** erhalten (siehe Anlage).

Nach Erhalt des Zuwendungsbescheids hat sich die angestrebte Maßnahme jedoch in Art und Umfang deutlich erweitert, sodass der Förderbescheid so nicht mehr ausgehend der beantragten Fördermaßnahme zum Tragen kommt. Hinsichtlich der Aktualisierung der beantragten Fördermaßnahme wurde sich in Gesprächen zwischen Vertretern des Amts für Brandschutz und dem Fördermittelgeber, Hessisches Ministerium des Innern und für Sport, auf Arbeitsebene darauf verständigt, an der bestehenden Förderzusage zunächst festzuhalten und die Förderung nach dem (hiesigen) Projektbeschluss neu zu beantragen. Nach Prüfung des neuen Förderantrags soll seitens des HMdIS entschieden werden, ob die Förderung nach der Zusage vom 16.05.2023 aufgestockt wird, oder ob der Bescheid zurückgegeben werden muss. Somit soll seitens des Landes sichergestellt werden, dass die Stadt Gießen weiterhin mindestens die bisher beschiedene Förderung erhält.

Da eine Förderzusage für die hiesige Maßnahme in Art und Umfang nicht vorliegt, erfolgt die Veranschlagung von Förderungen sowie die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Folgekostenberechnung) unter Berücksichtigung der bisherigen Förderzusage.

Da die Auszahlung nach Baufortschritt erfolgt, wird ausgehend des o.g. Zeitplans die Förderung in Höhe von 387.640 Euro für den Haushalt wie folgt berücksichtigt:

	2025	2026	2027
Zu erwartende Förderung /Einzahlung	100.000 €	100.000 €	187.640 €

Nach den bisherigen Gesprächen zwischen Vertretern des Amts für Brandschutz und dem Fördermittelgeber ist eine Aufstockung der bislang gewährten Förderung in einem Umfang von bis zu 160 T€ möglich. Da diese aufgestockte Förderung zum heutigen Stand für die Haushaltsplanung als noch nicht gesichert angesehen werden kann, kann diese zunächst nicht veranschlagt werden. Etwaige Änderungen nach Erhalt der Förderzusage nach Neubeartragung könnte noch im weiteren Haushaltsaufstellungsprozess berücksichtigt werden.

Zum Erhalt der Förderung sind die Einhaltung der Vorgaben der Unfallkasse Hessen, des technischen Prüfdienst Hessen sowie der normgerechten Planung nach DIN 14092 vorgeschrieben.

Anlagen:

Anlage 1_Lageplan
Anlage 2_Freiflächenplan
Anlage 3_Pläne Abbruch
Anlage 4_Pläne Fahrzeughalle
Anlage 5_Pläne Atemschutzgebäude
Anlage 6_Kostenberechnungen
Anlage 7_Folgekostenberechnung

E i b e l s h ä u s e r (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

- ☐ beschlossen
- ☐ ergänzt/geändert beschlossen
- ☐ abgelehnt
- ☐ zur Kenntnis genommen
- ☐ zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift