Stadt **Hungen**

Vorlage-Nr.: 2026/260

Betreff: Um und Anbau am Feuerwehrgerätehaus in Nonnenroth
Weitere Vorgehensweise

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
34 Immobilienmanagement und Friedhöfe	**Sebastian Stang**		**21.09.2026**

Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ? ☐ nein ☒ ja

FB 1 Zentrale Dienste	FB 2 Bürgerdienste	FB 3 Technische Dienste	FB 4 Finanzen
Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter

Beteiligung Personalrat erforderlich ? ☒ nein ☐ ja

Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ? ☒ nein ☐ ja

Finanzielle Auswirkung? ☐ nein ☒ ja

Haushaltsmittel vorhanden ? ☐ nein ☒ ja

Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Finanzen

Kostenstelle / Sachkonto

Investitionsnummer 3126052500

Entstehen Folgekosten ? ☒ nein ☐ ja wenn ja, Anlage ist beigefügt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in	Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Unterschrift Bürgermeister

Betreff:	Um und Anbau am Feuerwehrgerätehaus in Nonnenroth Weitere Vorgehensweise
Anlage(n):	Ffw Nonnenroth AE Var 8a 20260828 Ffw Nonnenroth Ansicht 20260825 Ffw Nonnenroth Variante 5 Ffw Nonnenroth Variante 6

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
34 Immobilienmanagement und Friedhöfe	**Sebastian Stang**		**21.09.2026**

Beteiligung Ortsbeirat erforderlich: Nein

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	**29.09.2026**	**nichtöffentlich beschließend**
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	**02.11.2026**	**öffentlich beschließend**
Haupt-, Finanz- und Kulturausschuss	**03.11.2026**	**öffentlich beschließend**
Stadtverordnetenversammlung	**05.11.2026**	**öffentlich beschließend**

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. in Ergänzung des Bedarfs- und Entwicklungsplanes der Stadt Hungen zum Brandschutz aus dem Jahr 2015, die Sanierung des Feuerwehrgerätehauses Nonnenroth priorisiert durchzuführen. Spätestens im Frühjahr 2027 ist der neue Bedarfs- und Entwicklungsplan, der die Notwendigkeit der Baumaßnahme beschreibt, der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen.

2. für die Sanierung des Feuerwehrgerätehauses Nonnenroth die Variante „8 a“, gemäß der - der Vorlage beigefügten - Variantenuntersuchung umzusetzen und in den Jahren 2027, 2028 und 2029 insgesamt 1.150.000, - € für die Umsetzung an Finanzmitteln bereitzustellen. Der Magistrat wird beauftragt einen entsprechenden Förderantrag beim Land Hessen für das Projekt zu stellen. Zur Finanzierung des Eigenanteils sollen die der Stadt Hungen aus dem Kommunal-Infrastruktur-Finanzierungsgesetzes (WiBank) zu erwartenden Mittel verwendet werden.

Sach- und Rechtslage:

Die Freiwillige Feuerwehr (FFW) Nonnenroth verfügt zum Stand 25.08.2026 über 24 Männer und 2 Frauen in der Einsatzabteilung, also insgesamt 26 Einsatzkräfte. In der Jugendfeuerwehr werden derzeit 5 Jugendliche (5 Jungen, keine Mädchen) in Zusammenarbeit mit der FFW Villingen betreut. Eine Kinderfeuerwehr gibt es derzeit nicht. Die Alters- und Ehrenabteilung hat derzeit 16 Mitglieder. Der Feuerwehrverein verfügt über 189 Mitglieder.

Das derzeitige Feuerwehrgebäude besitz eine Fahrzeughalle mit zwei Stellplätzen, einen Schulungsraum, zwei Toilettenanlagen getrennt für Frauen und Männer sowie eine kleine Küche. Angebaut an die Fahrzeughalle befindet sich ein Schlauchturm, der allerdings nicht mehr in Benutzung ist. Räumlich getrennt, aber an den Schulungsraum anschließend, ist ein

weiterer Hallen-/Lagerbereich angeschlossen, der dem Feuerwehrverein derzeit als Lagerfläche dient.

Aufgrund des leicht hängigen Geländes, weist das Gebäude drei Gebäudeebenen mit einem Höhenunterschied von insgesamt ca. 65 cm im Erdgeschoss auf. So ist der Schulungsraum (+ 0,30 cm) von der Fahrzeughalle aus nur über 2 Treppenstufen zu erreichen. Dieser bestehende innergebäudliche Höhenunterschied der EG-Ebenen lässt sich im Bestand auch im Zuge eines Umbaus nicht beseitigen. Um die Barrierefreiheit in den unterschiedlichen Funktionsbereichen des FwGH‘s, insbesondere der Alarmwege der Einsatzabteilung (Umkleide/Fahrzeughalle), sicherzustellen, wird es je nach betrachteter Variante notwendig, auch innergebäudliche Rampensituationen zum Übergang zwischen den Bereichen zu schaffen.

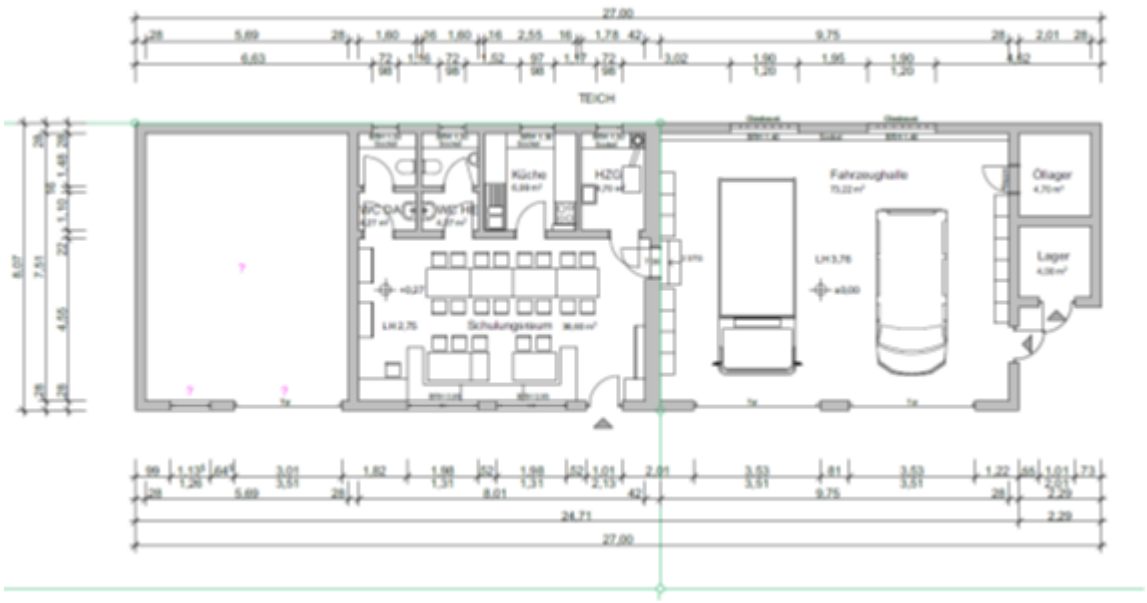
Ergänzend zu den dargestellten Mängeln steht im Feuerwehrgerätehaus keine geeignete Arbeitsmöglichkeit in Form eines Büroraumes für den Wehrführer zu Verfügung. Zudem ist die Nachwuchsförderung durch fehlende Schulungs- und Umkleidemöglichkeiten für die Jugendfeuerwehr stark eingeschränkt.

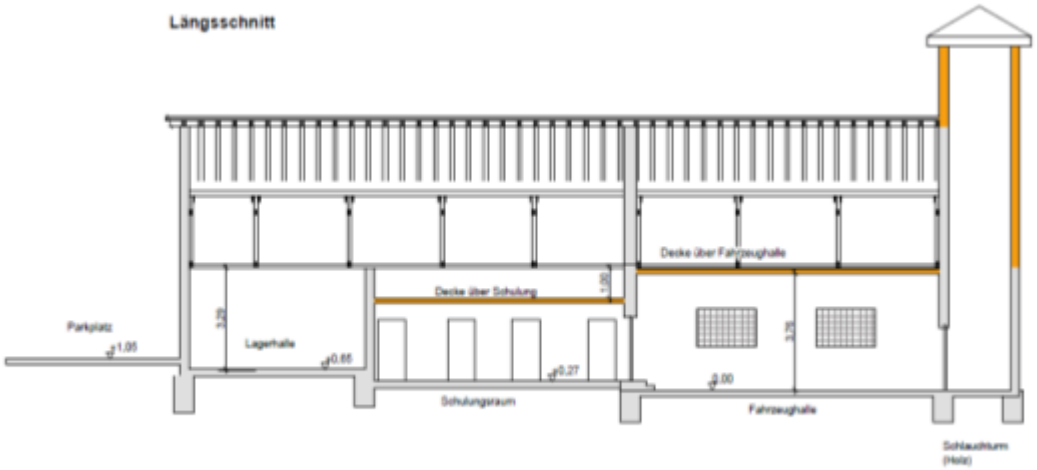
Zur Übersicht der Bestandssituation sind nachfolgend ein Bild des Gebäudes, der Grundriss sowie Gebäudeschnitte abgebildet:

4.1.5 Feuerwehrhaus Nonnenroth mit Personal und Einsatzfahrzeuge

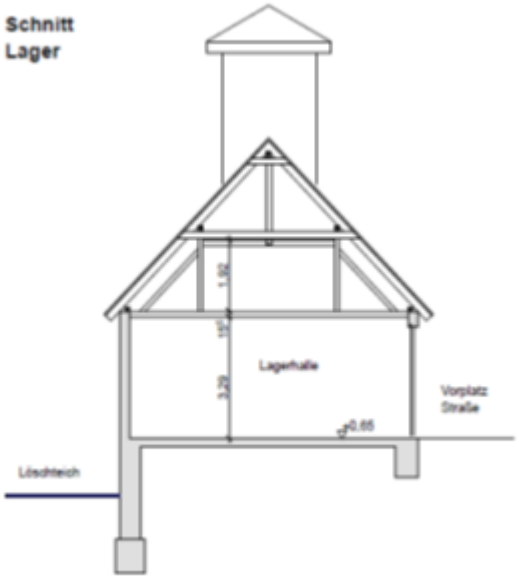


Quelle: Forplan


TEICH
Küche
HZG
Schulungsraum
Fahrzeughalle
Ölager
Lager
LH 2,75
LH 3,76
24,71
27,00


Längsschnitt
Parkplatz
Lagerhalle
Decke über Schulung
Schulungsraum
Decke über Fahrzeughalle
Fahrzeughalle
Schlauchturm
(Holz)


Schnitt
Fahrzeughalle
1.93
Fahrzeughalle
3.71
4.03
0.00
Vorplatz
Straße
Löschteich


Schnitt
Lager
1.92
Lagerhalle
3.29
-0.65
Vorplatz
Straße
Löschteich

Raumprogrammempfehlung für die Ausstattung von Feuerwehrhäusern

Raumprogramm[1)]

	Zuwendungsfähige Ausgaben
Fahrzeugstellplätze[2)]	
Stellplatzgröße 1 nach DIN 14092-1 (mind. 4,5 m x 10,0 m)	104.500 €
ab Stellplatzgröße 2 nach DIN 14092-1 (mind. 4,5 m x 12,5 m)	121.000 €
Schulung (1,5 m²/Nutzer)[3)]	
< 25 Mitglieder in der Einsatzabteilung	79.200 €
25 bis 50 Mitglieder in der Einsatzabteilung	115.500 €
> 50 Mitglieder in der Einsatzabteilung	148.500 €
Verwaltung (12-15 m²)[2)]	36.300 €
Küche	24.200 €
Jugendfeuerwehr/Kinderfeuerwehr (2 m²/Nutzer)[4)]	
< 15 Mitglieder	60.500 €
ab 15 Mitglieder	102.300 €
Umkleideraum (mind. 1,2 m² pro Einsatzkraft zuzüglich Schwarz-Weiß-Trennung)	
< 25 Mitglieder in der Einsatzabteilung	82.500 €
25 bis 50 Mitglieder in der Einsatzabteilung	132.000 €
> 50 Mitglieder in der Einsatzabteilung	220.000 €
Lager (>12 m² je Fahrzeugstellplatz)	22.000 €
Werkstätten allgemein nach Bedarf (> 12 m²)	44.000 €
Notstromversorgung, Einspeisung	11.000 €
Notstromversorgung, Einspeisung einschl. mobiler Stromerzeuger	27.500 €
Sanitär[3)]	
< 25 Mitglieder in der Einsatzabteilung	36.300 €
25 bis 50 Mitglieder in der Einsatzabteilung	44.000 €
> 50 Mitglieder in der Einsatzabteilung	52.800 €

1) In begründeten Sonderfällen können zusätzliche Räume anerkannt werden mit zuwendungsfähigen Ausgaben von bis zu 1.760 € pro m². Die DIN 14092 ist einzuhalten.
2) Für Stellplätze von Fahrzeugen, die über die Anforderungen der FwOV hinaus vorgehalten werden, ist der Bedarf nachzuweisen. In begründeten Fällen können bis zu 4 Büroräume anerkannt werden.
3) Wird ein Feuerwehrhaus nach der Bedarfs- und Entwicklungsplanung des Kreises auch für kreisweite Lehrgänge genutzt, so kann eine der zu erwartenden Teilnehmerzahl gemäße Förderung des Schulungsraums und des Sanitärbereichs gewährt werden (in der Regel 25-50 Teilnehmer).
4) Die größere Mitgliederzahl (Jugend- oder Kinderfeuerwehr) ist maßgebend.

Insgesamt wurden die folgenden 10 verschiedenen Varianten betrachte:

Variante	Kurzbeschreibung der Variante	Doppelspinde Einsatzkräfte	Doppelspinde Männer	Doppelspinde Frauen	Doppelspinde Jugend	Baukosten Brutto	Förderung BsFRL	Eigenanteil Baukosten
Variante 1	Ertüchtigung Fahrzeughalle und seitlicher Anbau Umkleidebereich	19	14	5	4	605.000 €	85.140 €	519.860 €
Variante 2	Ertüchtigung Fahrzeughalle, seitlicher Anbau Umkleidebereich, Teilumbau Bestand	19	14	5	4	823.000 €	85.140 €	737.860 €
Variante 3	Ertüchtigung Fahrzeughalle, seitlicher Anbau Umkleidebereich, größerer Teilumbau Bestand	20	14	6	4	1.144.000 €	74.250 €	1.069.750 €
Variante 4	Teil Rückwärtiger Anbau und Umbau im Bestand	21	15	6	5	1.428.000 €	74.250 €	1.353.750 €
Variante 5 a	Rückwärtiger Anbau mit Komplettumbau Bestand EG + OG	34	28	6	5	1.594.000 €	80.850 €	1.513.150 €
Variante 5 b	Rückwärtiger Anbau mit Komplettumbau Bestand EG + OG sowie weiteren Vorgaben durch die FFw	34	28	6	10	1.700.000 €	98.340 €	1.601.660 €
Variante 6	Seitliche Erweiterung und Umbau komplett EG Bestand	38	32	6	4	1.108.000 €	136.950 €	971.050 €
Variante 7	Neubau mit 2 Stellplätzen auf grüner Wiese	50	40	10	10	2.650.000 €	154.440 €	2.495.560 €
Variante 8a	Seitliche Erweiterung im Massivbau und Umbau komplett EG Bestand	42	32	10	10	1.141.000 €	147.840 €	993.160 €
Variante 8b	Seitliche Erweiterung mit Fertighalle und Umbau komplett EG Bestand	42	32	10	10	1.063.000 €	147.840 €	915.160 €

Die Varianten 1, 2, 3 und 6 berücksichtigen dabei zunächst nur eine Lösung der Problematiken Fahrzeughalle sowie Umkleidebereiche. Dabei sehen die Varianten einen seitlichen Anbau an das FwGH als Erweiterung vor, um im Bereich der Alarmwege der Einsatzabteilung Barrierefreiheit zu schaffen und den notwendigen Raumbedarf für Umkleiden und Fahrzeughallen abzubilden. Die Varianten 2 und 3 zielen auch auf eine Erweiterung des Schulungsraumes ab. Variante 6 sieht den kompletten Umbau des EG vor, um dabei auf alle Planungsvorgaben einzugehen.

Die Varianten 4a, 5a und 5b sehen eine rückwärtige Gebäudeerweiterung in den Teich vor, die durch Betonstützen auf Pfahlfundamenten gegründet werden soll. Alle drei Varianten greifen intensiv in die derzeitige Gebäudestruktur ein und beinhalten auch den Ausbau des derzeit nicht ausgebauten und nicht genutzten Dachgeschosses, um den Schulungsbereich in das Dachgeschoss zu verlagern. Variante 5b geht dabei am weitesten. Alle drei Varianten müssen aber zur Überwindung der Höhenunterschiede auf dem Alarmweg vom Umkleidebereich in die Fahrzeughalle mit einer Rampe ausgestattet werden, welche die 6% Gefällegrenze gerade noch einhält.

Als Alternative zum Umbau des Bestandsgebäudes wurde auch der Neubau eines FwGH (Variante 7) auf einem anderen Grundstück (grüne Wiese) betrachtet, die allerdings deutlich höhere Kosten verursachen würde, als alle betrachteten Umbauvarianten.

Als weitere Alternative wurde Variante 8 (a/b) mit einem seitlichen Anbau einer neuen Fahrzeughalle sowie dem Umbau des gesamten EG betrachtet, bei der auch alle Planungsvorgaben berücksichtigt wurden.

In der Gesamtschau scheiden die Varianten 1-4 alleine schon deswegen aus, weil diese Raumkonzepte nicht die benötigten Mindestflächenbedarfe für die vorhandenen Mitglieder der Einsatzabteilung sowie der Jugendfeuerwehr ermöglichen. Aus Kostengründen ist ebenfalls Variante 7, der Neubau, zu verwerfen. Als mögliche Varianten verbleiben somit noch die Varianten 5a/5b, 6 und 8a/b auf die nachfolgend näher eingegangen wird und deren Grundrisse der Vorlage beigefügt sind.

Variante 5 a/b (rückwärtige Erweiterung in den Teich)

Anordnung und Aufteilung des Büros sowie des Jugendfeuerwehrraumes bedingen, dass nur für einen Raum die Mindestvorgaben hinsichtlich der Raumflächenbedarfe eingehalten werden. Diese Problematik ist planerisch im Bestand für Variante 5a nicht zu lösen, da keine Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen. Das Büro liegt mit 10,69 m² damit geringfügig unter der Mindestvorgabe von 12 m² und die Unterbringung der Jugendlichen ist auf 5 begrenzt. Variante 5 b sieht daher vor, das Büro in das Dachgeschoss zu verlagern und die Bürofläche im EG dem Jugendfeuerwehrraum zu zuschlagen. Somit entsteht im EG ein Jugendfeuerwehrraum, der Platz für 10 Mitglieder der Jugendfeuerwehr bietet. Das Büro im Dachgeschoss erfüllt in Variante 5b auch die Mindestflächenvorgabe von 12 m².

Um die Fahrzeughallen hinsichtlich der Stellplatzgröße 1 (4,5 x 10 m) je Stellplatz umzubauen, ist es notwendig, die Rückwand der derzeitigen Fahrzeughalle komplett zu entfernen und durch einen Stahlträger zu ersetzen, der das Dach und die Decke zukünftig trägt. Der Hallenbereich wird dann nach hinten um 5 Metern erweitert, von denen 2 m für die Stellplatzflächen notwendig werden und weitere ca. 2,5 m in der Tiefe als Lagerfläche erweitert werden.

Als Lagerfläche verbleibt bei Variante 5a somit eine Fläche von ca. 2,50 x 7 m (17,5 m²) hinter den beiden Stellplätzen in der umgebauten Fahrzeughalle. Diese Lagerfläche ist dabei nicht

von den Stellplatzflächen durch eine Wand getrennt, sondern Teil der erweiterten Fahrzeughalle. Nach der Brandschutzförderrichtlinie sind für eine Förderung je Stellplatz min. 12 m² Lagerfläche vorzusehen. Die geplante Lagerfläche in Variante 5a erfüllt diese Mindestvorgabe nur für einen Stellplatz, weshalb

nur eine zusätzliche Lagerfläche förderfähig ist. Variante 5b sieht daher eine weitere seitliche Hallenerweiterung um 2 x 4,50 m (9m²) vor, sodass in dieser Variante eine Lagerfläche von 26,5 m² entsteht und somit 2 zusätzliche Lagerflächen förderfähig wären.

Um den Höhenunterschied zwischen den Umkleidebereichen und der Fahrzeughalle zu überwinden, ist eine Rampe im rückwärtigen Alarmflurbereich notwendig, die ein Gefälle von 6% aufweist. Dies ist zwar zulässig, allerdings deutlich schlechter zu bewerten, als ein ebenerdiger Alarmflurweg!

Variante 5b sieht neben der etwas größeren Erweiterung der Fahrzeughalle, auch den Einbau eines Lifts in das Gebäude vor, um die Barrierefreiheit im Dachgeschoss herzustellen, welches zukünftig den Schulungsbereich beherbergen soll. Eine normgerechte Rampe mit 3% Steigung und entsprechenden Zwischenpodesten lässt sich zur Überwindung des Höhenunterschieds EG/OG, von ca. 2,8 m, aus Platzgründen nicht darstellen, sodass der Lift alternativlos für die Barrierefreiheit ist.

Durch den geplanten Aufenthalt von zum Teil mobilitätseingeschränkten Personen (Alters-Ehrenabteilung) im Dachgeschoss, ist es notwendig, neben dem Lift und der Haupttreppe, auch einen zweiten, breiteren Rettungsweg mittels Außentreppe vorzusehen, um eine Evakuierung dieser Personen auch im Falle der Blockade des 1. Rettungswegs (Haupttreppe) sicherzustellen. Die Außentreppe ist auf der Giebelseite geplant.

Vor dem Gebäude können bis zu 10 Stellplätze für die Einsatzkräfte erstellt werden, von denen die Einsatzkräfte ohne Kreuzungsverkehr in die Umkleidebereiche gelangen können. KfZ-Kreuzungsverkehr von Zu- und Abfahrt der Einsatzkräfte sowie der Einsatzfahrzeuge kann, aufgrund der unzureichenden Straßenbereite und der Aufstellfläche der Fahrzeuge vor dem Feuerwehrgerätehaus, nicht ausgeschlossen werden.

Bautechnisch sind die Varianten 5 a/b die anspruchsvollsten, da diese am weitesten in die bestehende Gebäudestruktur eingreifen und die Erweiterung des Gebäudes im Teichgelände erfolgt. Neben einigen statischen Herausforderungen, wie dem Lastabtrag von Fahrzeughalle und Dach, der Lastaufnahme der Bestandsdecken im allg. durch die neue Nutzung im Dachgeschoss sowie der Verbindung der Gebäudeerweiterung mit dem Bestandsgebäude, birgt auch die Gründung im Teich ein erhebliches Kostenrisiko, das bis dato aufgrund fehlender Bodengrundgutachten und statischer Berechnungen nicht näher gefasst werden kann.

Hinzu kommt, dass die Dämmung des Gebäudes wegen der freiaustragenden Bodenplatte, die durch Stützen im Teich getragen werden soll, technisch schwierig zu realisieren sein wird.

Bauorganisatorisch sind die Varianten 5a/b nur unter vollständiger Räumung des Gebäudes während der Bauzeit möglich, sodass während der ca. 2 – 2,5 jährigen Bauzeit eine Unterbringung der Feuerwehrfahrzeuge sowie der Einsatzabteilung in einem anzumietenden Ausweichgebäude erfolgen muss.

Die Genehmigungsfähigkeit der Erweiterung in das Teichgelände ist noch nicht geklärt. Spätestens im Zuge der noch zu erfolgenden Bauantragstellung sind daher noch die naturschutzfachliche sowie wasserrechtliche Genehmigungen einzuholen. Die Risiken einer Versagung der notwendigen Genehmigungen sowie ggf. unwirtschaftlicher Genehmigungsauflagen sind derzeit, ebenso wie die Höhe der in jedem Falle zu zahlenden Ausgleichsabgabe, nicht abzuschätzen.

Unmittelbar mit der Baumaßnahme verbunden, weil für die Baugrundherstellung und -absicherung notwendig, ist auch eine Teichsanierung, die sich derzeit finanziell noch nicht bewerten lässt, da keinerlei Informationen zum Teichgrund und dem allg. Zustand des Teiches vorliegen.

Die Folgekosten für die Varianten 5a/b sind als hoch zu bewerten, weil die Errichtung des Erweiterungsbaues im Gewässer, die Übergangsbereiche Anbau/Bestand sowie die notwendigen Sicherheitseinrichtungen (Fluchtwege und Lift im Dachgeschoss), ebenso wie die zusätzlich beheizten Raumflächen im Dachgeschoss, die Unterhaltsarbeiten sowie -kosten gegenüber den anderen Varianten deutlich erhöhen.

Variante 6 (seitliche Erweiterung mit Umbau im Bereich der bestehenden Fahrzeughalle)

Variante 6 sieht die Unterbringung der Umkleiden sowie der Jugendfeuerwehr im Bereich der jetzigen Fahrzeughalle vor, die hierzu umgebaut und nach vorne erweitert werden soll. Hierzu ist, wie bei Variante 5, der Einbau eines Stahlträgers, diesmal an der hofseitigen Wandseite, notwendig, um die Last von Dach und Decken abzutragen. Dies ist der einzige größere Eingriff in die Gebäudestatik des Bestandsgebäudes. Durch einen seitlichen Anbau an das Bestandsgebäude sollen zwei neue normgerechte Fahrzeughallenstellplätze geschaffen werden. Durch den Anbau ergibt sich ein Zwischenbereich, der als kleines Büro (6,94 m²) in die Gebäudekubatur integriert werden soll. Das Bestandsgebäude wird im Bereich des Schulungsraumes und darüber hinaus, sowie im Dachgeschoss, nicht verändert.

Aufgrund der durch die Stellplatztiefe vorgegebenen neuen Gebäudetiefe im Bereich des An-/Umbaus, ist die Grundfläche für die Raumanordnung begrenzt. Im Bereich der Jugendfeuerwehr ist es daher nur durch Aufgabe des angedachten Putzmittelraumes möglich, die notwendige Mindestfläche von 10 m² für die Unterbringung der derzeit vorhandenen 5 Mitglieder der Jugendfeuerwehr zu ermöglichen. Auch die Bürofläche liegt mit 6,94 m² deutlich unter der Mindestfläche von 12 m², stellt aber in der Planung eher einen Nutzungsvorschlag, für einen sich ergebenden Restraum, dar, der auch als Lager fungieren könnte.

Die Variante setzt dabei auf einen ebenerdigen Alarmweg ohne Rampe und Integration der Jugendfeuerwehr in den Bereich der Einsatzabteilung.

Eine zusätzliche Lagerfläche, ein normgerechtes Büro sowie zusätzliche Raumpotenziale für den Bereich der Jugendfeuerwehr kann diese Variante nicht bieten.

Vor dem Gebäude können bis zu 10 Stellplätze für die Einsatzkräfte erstellt werden, von denen die Einsatzkräfte ohne Kreuzungsverkehr in die Umkleidebereiche gelangen können. Zu- und Abfahrt der Einsatzkräfte sowie Einsatzfahrzeuge können im Bereich der Ausfahrt durch eine Polleranlage sowie Einbahnstraßenregelung so geregelt werden, dass es hier zu keinem KFZ-Kreuzungsverkehr kommt.

Bauorganisatorisch lässt sich diese Variante schrittweise unter weiterer Nutzung des Restgebäudes durch die Feuerwehr umsetzen, sodass die Anmietung eines Ausweichquartieres unterbleiben kann. Zunächst würde der Anbau der neuen Fahrzeughalle erfolgen. Nach deren Fertigstellung würden die Fahrzeuge in diese umgestellt und die Umkleide ebenfalls nochmals provisorisch in die neue Halle mit umgezogen (alternativ in den Schulungsraum) werden. In einem zweiten Schritt würde dann der Umbau der bestehenden Fahrzeughalle erfolgen, nach dessen Abschluss schließlich die Umkleiden in den neuen Räumlichkeiten eingerichtet werden.

Diese Variante birgt wegen des überschaubaren Eingriffs in die Gebäudestruktur des Bestandsgebäudes, der sicheren Gründungsverhältnisse, seitlich neben dem Bestandsgebäude, und auch wegen der nicht notwendigen Genehmigungen aus Sicht des Natur- sowie Gewässerschutzes, weit weniger Kosten- und Zeitrisiken als die Varianten 5a/b.

Die Folgekosten sind als niedrig zu bewerten, da die Variante 6 keine wartungsintensiven Bereiche vorsieht und auch ein Ausbau des Dachgeschosses unterbleibt.

Variante 8 a/b (seitliche Erweiterung mit Teilumbau des EG)

Die Variante 8 setzt ebenfalls darauf, nur wenig in den Gebäudebestand einzugreifen und dadurch statische Probleme zu vermeiden. Durch den seitlichen Anbau einer neuen Fahrzeughalle, entweder massiv (Var. 8a) oder in Form einer Fertighalle (Var. 8b), sollen zwei neue normgerechte Fahrzeugstellplätze geschaffen werden. Im Bereich der jetzigen Fahrzeughalle sollen die Umkleidebereiche der Einsatzabteilung untergebracht werden. Der bestehende Schulungs- und Sozialtrakt wird nur geringfügig umgebaut, in dem der derzeitige Heizungsraum entfällt und gemeinsam mit dem Teeküchenraum der Saalfläche zugeschlagen wird. Rückwärtig wird ein großes Fenster zukünftig den Blick auf den Teich freigeben. Der direkte Zugang vom Schulungsraum in die Fahrzeughalle wird zurückgebaut und so zwei organisatorisch getrennte Funktionsbereiches geschaffen, die unabhängig voneinander jederzeit ihre Aufgabe erfüllen können.

An der derzeitigen Mitgliederstärke von 26 Einsatzkräften gemessen, unterschreitet der Schulungsraum die Mindestfläche nach Brandschutzförderrichtlinie um 2,4 m² (1,5 m²/Person). Durch die vorstehende beschriebene Integration der Heizraum- und Teeküchenflächen in den Schulungsbereich, entsteht dort eine Saalfläche von fast 50 m², die Platz für bis zu 33 Teilnehmer bietet. Für die derzeitigen Stärke der Einsatzabteilung ist der Schulungsraum nach dem Umbau dabei ebenso ausreichend, wie für einen weiteren Anstieg der Stärke auf bis zu 33 geleichzeitig anwesenden Mitglieder. Da in der Praxis nicht von der gleichzeitigen Anwesenheit aller Mitglieder der Einsatzabteilung ausgegangen werden kann, kann die Einsatzabteilung daher auch noch größer als 33 Mitglieder werden, wo für auch die Umkleidebereiche ausgelegt sind.

Der an den Schulungsraum anschließende derzeitige Lagerraum soll durch einen Umbau zukünftig das Büro der Wehrführung nach Mindestvorgabe, die Räume für die Jugendfeuerwehr sowie einen kleinen Putzmittelraum enthalten. In der Fahrzeughalle sowie im Bereich des Schlauchturmes verbleiben freie Flächen für ein kleines Lager, eine Werkstatt sowie für die Stiefelwäsche. Eine große zusätzliche Lagerfläche für die beiden Stellplätze, von mindestens 24 m², sehen die Varianten 8 a/b nicht vor. Stattdessen soll eine separate Fertiggarage oberhalb der drei giebelseitig angeordneten Parkplätze errichtet werden, die die zu lagernden Ausrüstungsgegenstände aufnehmen kann.

Die Varianten 8 a und 8 b unterscheiden sich nur in der Ausführungsform der Fahrzeughalle. Dabei weist die Variante mit der Fertigfahrzeughalle Kostenvorteile auf, die allerdings mit einer ggf. geringeren Lebensdauer der verwendeten Materialien erkauft werden.

Um den Schlauchturm zu erhalten und gleichzeitig die Freiräumigkeit im Übergangsbereich von den Umkleiden in die Fahrzeughalle zu schaffen, ist es notwendig den Turm durch einen Stahlträger abzufangen und hier in Massivbauweise den Übergang zu erstellen. Es liegt daher nahe, auch die Fahrzeughalle in Massivbauweise zu erstellen, auch wenn dies mit Mehrkosten und auch einer geringfügig längeren Bauzeit (3-4 Monate) verbunden ist.

Vor dem Gebäude können bis zu 6 Stellplätze für die Einsatzkräfte erstellt werden, von denen die Einsatzkräfte ohne Kreuzungsverkehr über einen Alarmweg in die Umkleidebereiche gelangen können. Weitere 6 Stellplätze können entlang des Teiches erstellt werden. Zu- und Abfahrt der Einsatzkräfte sowie Einsatzfahrzeuge können im Bereich der Ausfahrt durch eine Polleranlage sowie eine Einbahnstraßenregelung so geregelt werden, dass es hier zu keinem KfZ-Kreuzungsverkehr kommt.

Die Varianten 8 a/b bergen die geringsten bautechnischen sowie genehmigungserforderlichen Risiken in sich, sind ohne Anmietung eines Ausweichquartieres schrittweise wie Variante 6 umsetzbar und sind, wegen der optional möglichen Erstellung als Fertighalle sowie der nur geringen statischen Eingriffe in die Gebäudesubtanz, auch am schnellsten von allen Varianten umzusetzen.

Die Folgekosten sind als niedrig zu bewerten, da die Varianten 8a/b keine wartungsintensiven Bereiche vorsehen und auch ein Ausbau des Dachgeschosses unterbleibt.

Zusammenfassung sowie Variantenempfehlung

Die Varianten 5, 6 und 8 mit den jeweiligen Untervarianten wurden zusammenfassend einer Stärken-/Schwächen Analyse (SWOT) unterzogen, die in der nachfolgenden Matrix dargestellt ist.

SWOT - Analyse	Varianten				
	5a	5b	6	8a	8b
geringerer Eigenanteil Baukosten	*	*	**	***	***
geringe Folgekosten	*	*	*	***	***
niedriges Baukostenrisiko	*	*	**	***	***
geringes Genehmigungsrisiko	*	*	**	***	***
keine Ausgleichzahlung	x	x	***	***	***
keine Anmietung Ausweichquartier	x	x	***	***	***
leichter statischer Eingriff	x	x	**	***	***
Bauzeit weniger als 2 Jahre	*	x	**	***	***
Anzahl PKW Stellplätze	**	**	**	***	***
Vermeidung Kreuzungsverkehr	x	x	***	***	***
Platz für Jugenfeuerwehr	*	***	x	***	***
Büro Wehrführung	**	***	*	***	***
zusätzliche Lagerfläche	**	***	x	*	*
Größe Schulungsraum	***	***	*	***	***

Legende	
x	nicht zu treffend
*	nur in Teilen bis weniger zutreffend
**	weitgehend zutreffend
***	vollumfänglich zutreffend

Aus der Matrix wird ersichtlich, das Variante 6 weniger Vorteile bietet als Variante 8. Die Untervarianten 8 a und 8b unterscheiden sich nur geringfügig hinsichtlich der anzusetzenden Baukosten und des damit verbunden Eigenanteils. Bei weitgehender Abdeckung aller Planungsvorgaben fallen die Kosten für die Varianten 8 am niedrigsten aus. Die Varianten 5 a und 5b unterscheiden sich untereinander durch eine deutliche Erweiterung der Flächen und technischen Ausstattungen im Falle der Variante 5b, die den Komplettausbau des Dachgeschosses vorsieht. Im Vergleich zu den Varianten 6 und 8 gehen die Varianten 5

deutlich über das rein erforderliche Maß der Umbaumaßnahmen zur bedarfsgerechten Funktionsherstellung des FwGH, aufgrund der durch den Prüfdienst festgestellten Mängel, hinaus. Dennoch weisen beide Varianten 5 einige eher negativ zu bewertende Umstände gegenüber den Varianten 6 sowie 8 auf. Bspw. kann die Problematik des Kreuzungsverkehrs im Bereich der Zu-/Abfahrt durch die Varianten 5 nicht gelöst werden, da hier kein abgetrennter Alarmhofbereich vor der Fahrzeughalle geschaffen werden kann.

Mit aller Deutlichkeit muss in Bezug auf die Varianten 5 auch auf die bestehenden Umsetzungsrisiken baulicher sowie genehmigungserforderlicher Art, aber auch auf die hohen Bau- sowie Folgekosten hingewiesen werden! Der Eigenanteil der Varianten 5 liegt rund 900 Tsd. € über dem der Varianten 8!

Abschließend muss auch noch darauf hingewiesen werden, dass mit Ausnahme für die Varainte 7 (Neubau) bei allen anderen Varianten noch keine abschließende Sicherheit über die Höhe der möglichen Förderungen besteht und diese ggf. deutlich niedriger ausfallen können, wenn die angedachten Um-/Erweiterungsbauten am bestehenden Feuerwehrgerätehaus im Gegensatz zum Neubau nicht oder nur zum Teil gefördert würden.

Anpassung der örtlichen Wegebeziehungen

Zur Herstellung eines sicheren Alarmhofes vor den Fahrzeughallen, welcher zwingend erforderlich ist, ist es notwendig die seitherigen Wegebeziehungen in der Straße „In den Gärten“ neu zu ordnen.

Zunächst wird der derzeit in beide Richtungen verlaufende Verkehr in der Straße „In den Gärten“, ab Höhe Schülerwartehäuschen am Teich, bis auf Höhe des oberhalb des FwGH zum Teich abzweigenden Wirtschaftweges, zukünftig als Einbahnstraße ausgewiesen, die aus Richtung der Straße „Am Seechen“ / südwestlich der Linde anzufahren ist.

Mit einer Breite von 3,5 m bleibt die Einbahnstraße für die direkten Anlieger der Einbahnstraße, „In den Gärten 17 a“ und „Am Seechen 5“, grundsätzlich befahrbar und auch Müllautos ect. können die Liegenschaften weiterhin anfahren. Einzig der wechselseitige Durchgangsverkehr in der Straße „In den Gärten“ wird durch die Einbahnstraßenregelung an dieser Stelle unterbrochen und endet als Sackgasse am Abzweig des Wirtschaftsweges zum Teich nach der Hausnummer „In den Gärten 32“.

Hierdurch kann vor der Fahrzeughalle und im Bereich der Parkplätze der Einsatzkräfte ein Kreuzungsverkehr vermieden und eine sichere Alarmwege- sowie Alarmhofsituation geschaffen werden.

Die vorstehend beschriebene Wegeführungsänderung ist unvermeidlich, um eine sichere Alarmwege- sowie Alarmhofsituation um das Feuerwehrgerätehaus herzustellen, ohne die das FwGH niemals vom Technischen Prüfdienst Hessen als gefahrenfreies FwGH abgenommen wird. Aufgrund der Lage des Bestandsgebäudes, der gegebenen öffentlichen Wegeflächen sowie der geforderten sicherheitsrelevanten Mindestabstände, ist es nicht möglich an der seitherigen Wegeführung festzuhalten. Würde man dies tun, so muss der Feuerwehrstandort am Bestandsort aufgegeben werden und an einem anderen Standort ein neues Gebäude errichtet werden.

Zusammenfassung

Aus sachbezogener Sicht ist die Variante 8a als die wirtschaftlichste Vorzugsvariante anzusehen, die zugleich alle vom technischen Prüfdienst geforderten Belange berücksichtig sowie Wachstumsmöglichkeiten für die Einsatzabteilung ermöglicht.

Bedarfs- und Entwicklungsplanung

Die Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen und Sachleistungen des Landes Hessen zur Förderung des Brandschutzes und der Allgemeinen Hilfe (Brandschutzförderrichtlinie - BSFRL) unter anderem vor, dass nur solche Maßnahmen förderfähig sind, die notwendig und zweckmäßig sind, den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe, die Ausrüstung und die Personalsicherung oder -entwicklung der Feuerwehr zu verbessern. Die Maßnahmen müssen sich aus dem Bedarfs- und Entwicklungsplan (BEP) der Kommune ergeben.

Der BEP der Stadt Hungen, letzter Stand 2015, befindet sich aktuell in der Überarbeitung. Bereits 2015 sah der BEP eine bauliche Anpassung zur Mängelbehebung vor, welche auch im überarbeiteten BEP dargestellt sein wird. Da zur Antragstellung für die Fördermittel der BEP nicht älter als 10 Jahre sein darf, ist eine gesonderte Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung nötig, die die Priorisierung der Baumaßnahmen am FwGH Nonnenroth vorsieht.
Der neue BEP muss, entsprechend der Vorgaben der Brandschutzaufsicht des Landkreises Gießen, Herrn Kreisbrandinspektor Binsch, zum Frühjahr 2027 erstellt und durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden. Die Verwaltung befindet sich in entsprechender Abstimmung und Überarbeitung der vorhandenen Entwürfe.

Die oben genannten Beschlussfassungen erfolgen mit zeitlicher Dringlichkeit. Bereits zum 31.08.2026 müssen / mussten im elektronischen Antragswesen für Förderungen nach der Brandschutzförderrichtlinie alle Antragsunterlagen eingestellt werden. In Abstimmung mit der zuständigen Aufsichtsbehörde des Landkreises konnte eine Fristverlängerung für die Einreichung des hier vorliegenden Gremienbeschlusses bei gleichzeitiger Berücksichtigung und Aufnahme des Antrages in die Prioritätenliste des Landkreises erreicht werden.

Sollte die Stadtverordnetenversammlung dem Beschluss nicht zustimmen oder eine Beschlussfassung vertagen, so müsste der Förderantrag und damit der Beginn möglicher Baumaßnahmen verschoben werden. Aufgrund diverser anstehender Bau- und Umbauprojekte anderer Kommunen des Landkreises Gießen in den kommenden Jahren ist dabei eine Aufnahme des Umbauprojektes des FwGH Nonnenroth in die Prioritätenliste des Landkreises und damit eine Förderzusage als unwahrscheinlich zu betrachten.