

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0 4 8 0 / 2 0 2 3 / B V**

Datum:  
22.12.2023

Federführung:  
Dezernat II, Hochbauamt

Beteiligung:  
Dezernat I, Feuerwehr  
Dezernat III, Amt für Mobilität

Betreff:

**Bau der "Feuerwache Nord-Ost" im Bereich des "Alten  
Karlstorbahnhofes" als  
Zweitstandort für die Berufsfeuerwehr und Umbau der  
ÖPNV Umsteiganlage Altstadt  
Durchführung städtebaulicher Wettbewerb**

## Beschlussvorlage

### Beschluslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 07. Februar 2024

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	16.01.2024	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Haupt- und Finanzaus- schuss	24.01.2024	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	01.02.2024	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Altstadt, der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderats:*

*Der Gemeinderat stimmt dem Konzept zum Bau der „Feuerwache Nord-Ost“ als Zweitstandort der Berufsfeuerwehr sowie dem Ausbau der ÖPNV Umsteiganlage Altstadt auf der Freifläche im Osten des Alten Karlstorbahnhofgebäudes zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Umsetzungsschritte einzuleiten und einen städtebaulichen Wettbewerb für den Bau der Feuerwache und der ÖPNV Umsteiganlage durchzuführen.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• Kosten für den Wettbewerb	200.000
<b>Einnahmen:</b>	
Fördermittel können erst beim Bau der Feuerwache generiert werden	
<b>Finanzierung:</b>	
• Im TH 37 sind Planungsmittel für Neubau und Standortssuche der Feuerwache Nord-Ost vorgesehen	
• 2023	150.000
• 2024	200.000
<b>Folgekosten:</b>	
• Derzeit noch nicht abschätzbar	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Zur Sicherstellung der Erreichung der Hilfsfrist in den Stadtteilen Schlierbach und Ziegelhausen ist der Bau eines zweiten Wachstandortes der Berufsfeuerwehr erforderlich. Im Zuge des Neubaus erfolgt ein Ausbau der ÖPNV Umsteiganlage Altstadt hin zu einem leistungsfähigen Mobilitätsknoten im Bereich der Altstadt.

## **Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 16.01.2024**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 24.01.2024

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 24.01.2024

- 16.3 Bau der "Feuerwache Nord-Ost" im Bereich des "Alten Karlstorbahnhofes" als Zweitstandort für die Berufsfeuerwehr und Umbau der ÖPNV Umsteigeanlage Altstadt Durchführung städtebaulicher Wettbewerb**  
Beschlussvorlage 0480/2023/BV

Stadträtin Dr. Geugjes bringt den als Tischvorlage verteilten **Antrag** der **Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen** vom 23.01.2024 (Anlage 02 zur Drucksache 0480/2023/BV) in die Beratung ein und begründet diesen:

Die Verwaltung prüft, ob hier als Einzelfallgenehmigung Ausnahmen vom Passivhausstandard möglich sind. Diese Ausnahmen sollen so Klimaschutzverträglich wie möglich sein.

Auf Nachfrage von Stadträtin Stolz gehen Herr Lenz, Leiter des Referatsbereichs Sitzungsdienste, und Herr Holler, Leiter der Feuerwehr, kurz auf die Behandlung und Beratung des Themas im Bezirksbeirat Altstadt ein.

Nach dieser kurzen Aussprache lässt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner über den **Antrag** der **Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen** abstimmen:

Die Verwaltung prüft, ob hier als Einzelfallgenehmigung Ausnahmen vom Passivhausstandard möglich sind. Diese Ausnahmen sollen so Klimaschutzverträglich wie möglich sein.

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen**

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner betont, dass es bei dem Antrag lediglich darum gehe, zu prüfen, ob man den Zwang (Passivhausstandard) aufheben könne.

Abschließend ruft Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung auf.

**Beschlussvorschlag des Haupt- und Finanzausschusses** (Ergänzung **fett** dargestellt):

*Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderats:*

*Der Gemeinderat stimmt dem Konzept zum Bau der „Feuerwache Nord-Ost“ als Zweitstandort der Berufsfeuerwehr sowie dem Ausbau der ÖPNV Umsteiganlage Altstadt auf der Freifläche im Osten des Alten Karlstorbahnhofgebäudes zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Umsetzungsschritte einzuleiten und einen städtebaulichen Wettbewerb für den Bau der Feuerwache und der ÖPNV Umsteiganlage durchzuführen. Dabei wird geprüft, ob hier als Einzelfallgenehmigung Ausnahmen vom Passivhausstandard möglich sind. Diese Ausnahmen sollen so Klimaschutzverträglich wie möglich sein.*

**gezeichnet**  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung

## Sitzung des Gemeinderates vom 01.02.2024

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 01.02.2024

### 27.3 Bau der „Feuerwache Nord-Ost“ im Bereich des „Alten Karlstorbahnhofes“ als Zweitstandort für die Berufsfeuerwehr und Umbau der ÖPNV Umsteiganlage Altstadt Durchführung städtebaulicher Wettbewerb Beschlussvorlage 0480/2023/BV

Stadtrat Leuzinger gibt zu bedenken, dass der neue Wachstandort nur für 10 Funktionen gebaut werden solle. Seiner Meinung nach werden künftig jedoch 12 Funktionen der Wachabteilung nötig sein. Dies sollte beim Bau des Gebäudes bitte berücksichtigt werden.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner sagt zu, diese Anregung mitzunehmen.

Stadträtin Dr. Geugjes weist auf die im Haupt- und Finanzausschuss vom 24.01.2024 beschlossene Ergänzung hin:

*„Dabei wird geprüft, ob hier als Einzelfallgenehmigung Ausnahmen vom Passivhausstandard möglich sind. Diese Ausnahmen sollen so klimaschutzverträglich wie möglich sein.“*

Sie bittet im Hinblick darauf um ein mit dem Dezernat für Klimaschutz, Umwelt und Mobilität abgestimmtes Konzept.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner erklärt, man wolle den Architekten den Arbeitsauftrag mitgeben, damit diese eine gewisse Flexibilität bei der Planung haben. Er sagt zu, die Bitte mitzunehmen.

#### **Beschluss des Gemeinderates (Ergänzung und Arbeitsaufträge fett dargestellt):**

*Der Gemeinderat stimmt dem Konzept zum Bau der „Feuerwache Nord-Ost“ als Zweitstandort der Berufsfeuerwehr sowie dem Ausbau der ÖPNV Umsteiganlage Altstadt auf der Freifläche im Osten des Alten Karlstorbahnhofgebäudes zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Umsetzungsschritte einzuleiten und einen städtebaulichen Wettbewerb für den Bau der Feuerwache und der ÖPNV Umsteiganlage durchzuführen. Dabei wird geprüft, ob hier als Einzelfallgenehmigung Ausnahmen vom Passivhausstandard möglich sind. Diese Ausnahmen sollen so klimaschutzverträglich wie möglich sein.*

**Außerdem ergehen folgende Arbeitsaufträge:**

***Beim Bau des Gebäudes soll die Anzahl der (benötigen) Funktionen berücksichtigt werden.***

***Ein mit dem Dezernat für Klimaschutz, Umwelt und Mobilität abgestimmtes Konzept (für Ausnahmen vom Passivhausstandard, so klimaschutzverträglich wie möglich) wird erbeten.***

**gezeichnet**  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen mit Ergänzung/en und Arbeitsauftrag

## **Begründung:**

### **1. Anlass**

Im Rahmen der vom Gemeinderat verabschiedeten Feuerwehrbedarfsplanung (Drucksache 0180/2022/BV) wurde die Notwendigkeit zum Bau eines weiteren Wachstandortes der Berufsfeuerwehr definiert.

Hintergrund sind vor allem die langen Anfahrtswege von der Feuerwache im Baumschulenweg in die östlichen Stadtteile, durch welche eine adäquate Hilfsfristerreichung dort nicht gewährleistet ist. Des Weiteren stiegen die sogenannten Duplizitätsalarme (zwei oder mehrere Alarme in kurzer zeitlicher Abfolge) in den vergangenen Jahren deutlich an. Um die erforderliche Einsatzstärke zu gewährleisten, ist eine Erhöhung der Funktionsstärke innerhalb der Berufsfeuerwehr erforderlich. Am Standort Baumschulenweg sind die räumlichen Kapazitäten zur Erhöhung der Funktionsstärke erschöpft und mit Blick auf die Erreichungsproblematik der östlichen Stadtteile auch nicht zielführend.

### **2. Anforderungen an einen zweiten Wachstandort Berufsfeuerwehr und Standortanalyse**

#### **2.1 Räumliche und technische Anforderungen an einen zweiten Wachstandort**

Für einen im Sinne des Feuerwehrbedarfsplans einsatztaktisch notwendigen Wachstandort sind folgende Anforderungen zu erfüllen: Stellplatz für vier Großfahrzeuge und drei Kleinfahrzeuge, Arbeits-, Sport-, Sanitär- und Sozialräume für bis zu 10 Funktionen der Wachabteilung, Arbeits- und Sozialräume für bis zu 10 Personen einer Fachabteilung sowie Stabsraum für die Bearbeitung dezentraler Schadenslagen.

#### **2.2 Standortanalyse potentieller Standorte**

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Anforderungen wurden im nächsten Schritt mehrere potentielle Standorte begutachtet und auf deren Geeignetheit geprüft. Dabei wurden unter anderem folgende Faktoren berücksichtigt:

- Gewährleistung der im Feuerwehrbedarfsplan definierten Hilfsfristerreichung in den Stadtteilen Ziegelhausen und Schlierbach, bei einer gleichermaßen schnellen Erreichbarkeit des übrigen Stadtgebiets
- Kein Bau im hochwassergefährdeten Bereich oder in einem Landschaftsschutzgebiet

Hierbei konnte lediglich das Grundstück hinter dem Karlstorbahnhof in Richtung Osten (Grundstück Nummer 1218/43) als möglicher Standort ermittelt werden.

Die Fläche wird derzeit als Bushaltestelle, Ein- und Zustiegsstelle für Reisebusse und im hinteren Teil als Parkplatz genutzt. Die Fläche ist bereits versiegelt und nicht von einer unmittelbaren Wohnbebauung umgeben.

Die übrigen Flächen (Recyclinghof Ziegelhausen und Freifläche im Bereich Brücke Hausackerweg) befinden sich entweder im hochwassergefährdeten Bereich (Ziegelhausen) oder bedürften eines massiven Eingriffs in die vorhandenen Verkehrsflächen bei gleichzeitig zu kleiner und ungünstiger geschnittener Grundstücksfläche (Brücke Hausackerweg). Auch befänden sich beide Flächen außerhalb des ermittelten Stadtbereichs, der ein einsatztaktisch sinnvolles Ausrücken in verschiedene Stadtteile ermöglicht.

### **3. Machbarkeitsstudie Freifläche Karlstorbahnhof**

Aufgrund des potentiellen Zielkonflikts hinsichtlich des Baus eines zweiten Wachstandorts und des Ausbaus des ÖPNV-Angebots, wurde eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, die in enger Abstimmung zwischen den Ämtern geprüft hat, ob auf dem Gelände beide Projekte verwirklicht werden können.

Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass beide Projekte verwirklicht werden können.

Danach ist auf dem westlichen Teil der Freifläche der Ausbau der ÖPNV-Umsteigeanlage vorgesehen. An diese schließt sich dann der zweite Wachstandort an, der sich aus einem Funktionsgebäude, einer Hoffläche mit Alarmausfahrt auf die B37, sowie Mitarbeiterparkplätzen im östlichen Bereich, Höhe Valeriewegsteg, gliedert. Dabei hat die Feuerwehr bereits ein reduziertes Raumprogramm angegeben, um auf der begrenzten Fläche überhaupt ein Gebäude realisieren zu können.

Eine zunächst angedachte Mitnutzung des Karlstorgebäudes ist nicht notwendig, so dass dieses vollumfänglich anderen Nutzungen zur Verfügung steht. Die neue Feuerwache soll stattdessen im östlichen Bereich des Grundstücks realisiert werden, um auch städtebaulich einen Abstand zum historischen und denkmalgeschützten Gebäude des alten Karlstorgebäudes zu erzielen. Durch die räumliche Trennung wird zudem nicht wesentlich in das bestehende Sicherheitskonzept (Evakuierungs- und Aufstellflächen) der Deutschen Bahn eingegriffen. Ebenso bleibt die Bahngleisunterführung uneingeschränkt zugänglich und nutzbar.

#### **3.1 Ausgestaltung zweiter Wachstandort**

Für die Errichtung des zweiten Wachstandorts ist ein Funktionsgebäude mit drei Vollgeschossen vorgesehen. Die notwendige Haustechnik, Umkleideräume sowie kleinere Lagerflächen befinden sich im Untergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich die Stellplätze der Einsatzfahrzeuge sowie Einsatzmittel. Die Zufahrt in das Gebäude erfolgt über die B37 unter Nutzung des Ausfahrtsbereichs der ÖPNV-Umsteigeanlage. Im Alarmfall rückt die Feuerwehr über den Alarmhof im Osten des Gebäudes auf die B37 aus.

Im ersten Obergeschoss befinden sich Büros für eine Fachabteilung der Berufsfeuerwehr sowie ein Werkstattbereich für die Wartung der Ausrüstung der Feuerwehrtaucher. Die Sozialräume der Wachabteilung befinden sich im zweiten Obergeschoss.

Das Gebäude wird im Passivhausstandard errichtet. Eine Netzersatzanlage gewährleistet den Weiterbetrieb der Feuerwache auch im Blackoutfall. Gleichzeitig können die notstromversorgten Büroräume als Ersatzarbeitsplätze der Stadtverwaltung genutzt werden, um notwendige Leistungen für die Bevölkerung weiterhin erbringen zu können. Die nachzuweisenden Mitarbeiterstellplätze sollen auf der Teilfläche östlich des Valeriewegstegs realisiert werden.

### **3.2 ÖPNV-Umsteiganlage**

Die ausgebaute ÖPNV Umsteiganlage befindet sich zwischen dem alten Karlstorbahnhofgebäude und dem zweiten Wachstandort der Berufsfeuerwehr.

Geplant ist der Umbau der Umsteiganlage und die Modernisierung hinsichtlich der Anforderungen eines multimodalen Knotens und Mobilitätsstation. Dabei werden Verbesserungen der Aufenthaltsqualität der Fahrgäste genauso eine Rolle spielen, wie die betriebliche Optimierung für den ÖPNV-Fahrbetrieb an der Bushaltestelle. Von besonderer Bedeutung an dieser Stelle ist, folgende Funktionen unterzubringen:

- Sechs Haltepositionen für Busse des Stadt- und Regionalverkehrs sowie die signalisierten Ein- und Ausfahrten auf die B37 können auf der Fläche realisiert werden. Zwei dieser Haltepositionen werden so angelegt, dass sie zur Realisierung des Zielnetzes 2024 der rnv auch als Wartepositionen fungieren können.  
Die Haltestellen werden barrierefrei ausgebaut und mit geschützten Wartebereichen ausgestattet. Die räumliche Anordnung ermöglicht den Fahrgästen kurze Übergänge zwischen der S-Bahnhaltestelle und dem Buslinienverkehr.
- Unterbringung einer virtuellen Haltestelle für den On-Demand-Verkehr fips.
- Darüber hinaus sollen Möglichkeiten geprüft werden, die einen Umstieg von und zu anderen Arten der Mobilität (Sharing-Angebote, Radabstellmöglichkeiten und ähnliches) optimieren werden.

### **3.3 Zwischenstand Vorgespräche**

Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurden Vorgespräche mit der Heidelberger Straßen- und Bergbahn GmbH (HSB) sowie der Deutschen Bahn geführt.

Die HSB als Grundstückseigentümerin der zu bebauenden Fläche steht der Realisierung des Konzepts einer kombinierten Nutzung, einschließlich Teilverkauf der für den zweiten Wachstandort benötigten Fläche nicht entgegen.

Aktuell erfolgt die Abstimmung mit der Deutschen Bahn zu den Themen Grenzabstand, östliche Bahnsteigüberdachung, Gewährleistung des bestehenden Tunnелеvakuierungskonzepts sowie des Teilkaufs für die Nutzung einer Bahnfläche für die Realisierung von Mitarbeiterparkplätzen.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Mit Zustimmung des Gemeinderats soll auf Basis der Machbarkeitsstudie im Jahr 2024 eine architektonische, stadtplanerische und verkehrsplanerische Gesamtkonzeption des zweiten Wachstandortes und des ÖPNV-Standortes im Rahmen eines Wettbewerbes ausgelobt und daraus die erforderliche Bauleitplanung erstellt werden. Über die Ergebnisse des Wettbewerbs werden die Gremien gesondert informiert.

#### **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Der Beirat für Menschen mit Behinderung wird im Zuge der weiteren Planungen der ÖPNV Umsteigeanlage frühzeitig beteiligt.

## Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt	Ziel/e:
SL5		<b>Ziel/e:</b> Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung <b>Begründung:</b> Es wird eine bereits versiegelte, in Teilen brachliegende Fläche zum Bau des Zweitstandorts der Berufsfeuerwehr verwendet <b>Ziel/e:</b>
M01+6		<b>Ziel/e:</b> Umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr fördern / Mehr Mobilität ohne mehr motorisierten Verkehr <b>Begründung:</b> Steigerung der Attraktivität des ÖPNV durch Bündelung von Umsteigemöglichkeiten und alternativer Verkehrsmittel <b>Ziel/e:</b>  <b>Begründung:</b>

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan
02	Sachantrag der Bündnis 90 Die Grünen vom 24.01.2024 (Tischvorlage in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 24.01.2024)