08.02.2023 Ausschuss für Bau und Verkehr

Feuer- und Rettungswache II – Ewald-Haase-Straße

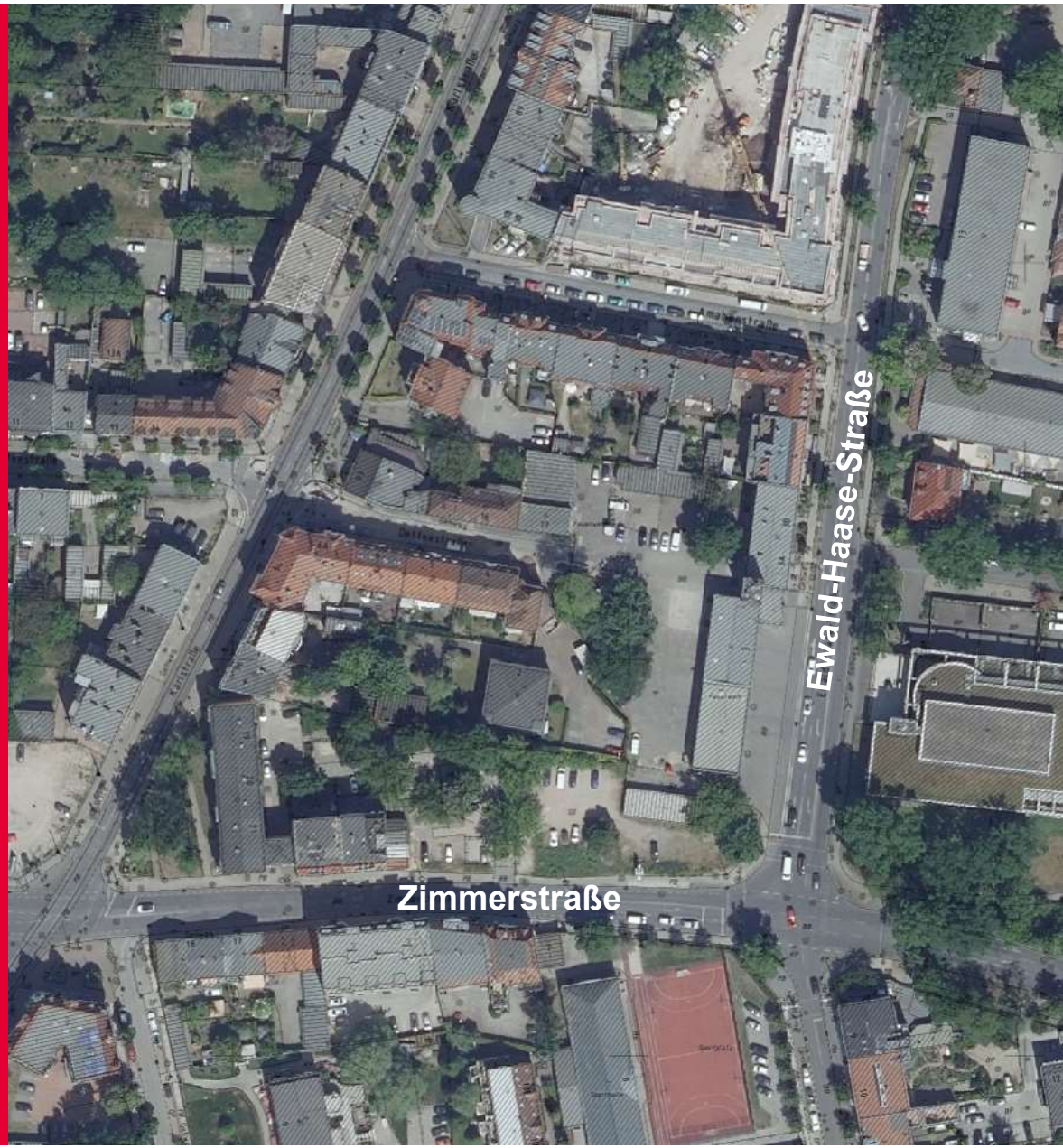
Information zum Sachstand

Fachbereich Immobilien

Fachbereich Feuerwehr

Fachbereich Stadtentwicklung

STADT COTTBUS/CHÓŚEBUZ



Feuer- und Rettungswache II

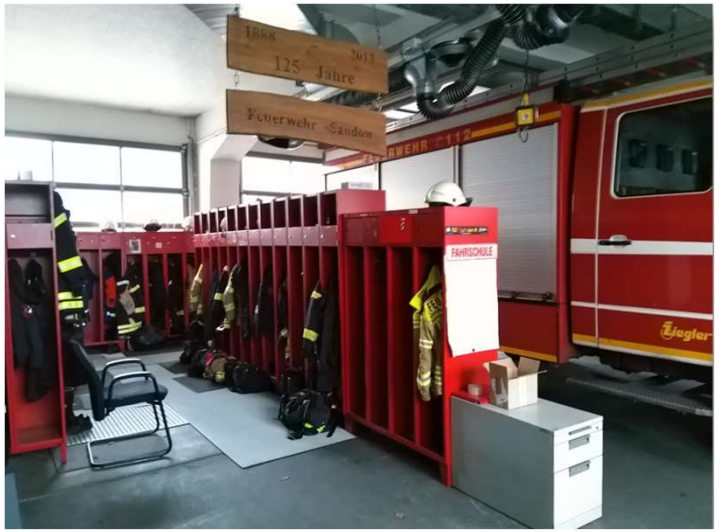
Bestandstandort Wache II Ewald-Haase-Straße

- Juni 1930 in Betrieb genommen / 1968 auf jetzigen Ausbauzustand erweitert / 1991 um die Funktion Rettungswache erweitert
- 8 Fkt. Brandschutz (BS) - 3 Fzg. / 1 Boot + 6 Fkt. Rettungsdienst (RD) - 3 Fzg. + 4 Azubis BS und RD
- ca. 60 % der Einsätze BS / 50 % RD
- 30 EK Ofw. Sandow / 16 Jfw. - z.Z. im Wohnhaus untergebracht - 1 Fzg. + Stützpunkt Stadtjugendfw. - 1 Fzg.+Anh.
- Vermietung Westwache an DLRG Cottbus

Feuer- und Rettungswache II

Bestandstandort Wache II Ewald-Haase-Straße

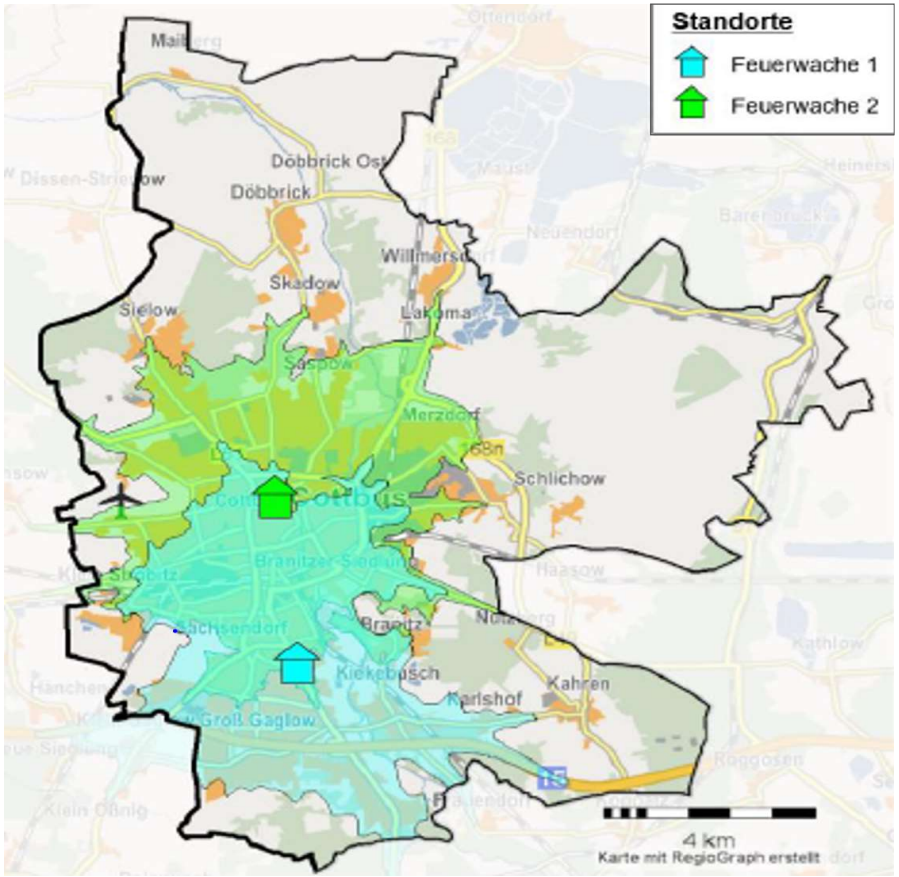
- Begehung ASA/LAfAS - unzulänglicher Arbeits- und Gesundheitsschutz!
- Verstöße ArbStättV! UVV nicht umsetzbar!
- Flucht- & Rettungswege zu eng bzw. nicht vorhanden
- Ein-/Ausfahrten zu klein – Schäden an Fahrzeugen, Toren, Bauwerk
- keine Schwarz-Weiß-Trennung möglich (erweiterte Hygiene, Dekontamination)



Feuer- und Rettungswache II

Priorität gemäß Gefahrenabwehrplan

- Grundlagen: Hilfsfrist nach AGBF Deutschland 8 Minuten nach Alarmierung am Einsatzort
- Erreichungsgrad (90 % der kritischen Brände)
- Standorte Feuerwache 1 und 2 im GAP 2010 & 2018 bestätigt (Nord-Süd-Ausdehnung der Stadt)
- **2-Wachen-Strategie**
- Schwerpunkt: kritischer Wohnungsbrand
- nicht Industriebrand oder Laborbrand
- es geht um das Risiko der Menschenrettung aller Altersgruppen aus Wohngebäuden
- Techn. Gebäude (Industrie, BTU, Büros haben techn. Vorrichtungen zur selbstständigen Evakuierung
- **FW 2 - Idealer Standort**



Feuer- und Rettungswache II

abgeschlossene Umbauaktivitäten zur Sicherung des Standortes

- 2019 – Dachsanierung
- 2020 – Einbau Abgasabsauganlage
- 2021 – Beginn Umbau Ruheräume
- 2022 – Einbau Sanitär Frauen in oberen Wachbereich
  - Abschluss Umbau der Ruheräume in 2-Personen-Ruheräume
  - Beschaffung Einrichtung ≈
- 2023 – Renovierung & teilweise Neubeschaffung Küchengeräte

Feuer- und Rettungswache II

Machbarkeitsstudie Umbau Feuerwache II

- Beauftragung einer Grobstudie durch Fachbereich Immobilien und Feuerwehr an Planungsgruppe Prof. Sommer
- Ziel – Prüfung Flächenpotenziale Modernisierung und Erweiterung
- im Rahmen der Studie (Stand 09/2020) Erstellung von 4 Grobvarianten (Beachte: Prüfung Unterbringung grobes Raumprogramm – keine baulichen Details)

Perspektive von Südosten

Perspektive von Nordwesten

Feuer- und Rettungswache II

Machbarkeitsstudie Umbau Feuerwache II

- Favorisierte **Variante 1**:

  Anbau in Ost-West-Richtung
  mit Ausfahrt Zimmerstraße

  Unterbringung von 5 Fahrzeug-
  stellflächen im EG und Sozialräume
  im 1. OG.

  Brandenburgisches Landesamt für
  Denkmalpflege – Zustimmung

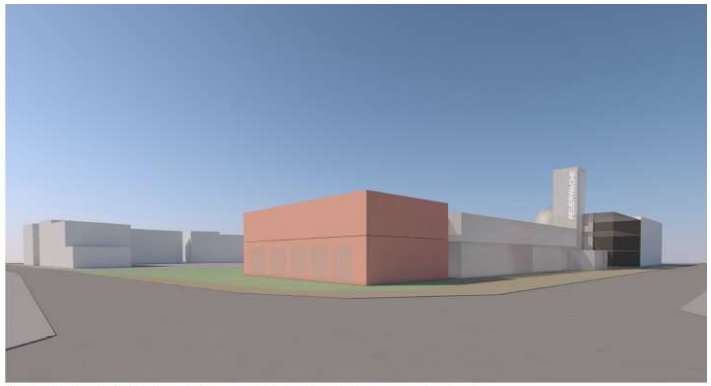
  Voraussetzung: Inanspruchnahme
  privates Grundstück 121

Variante 1 - Lageplan

Feuer- und Rettungswache II

Machbarkeitsstudie Umbau Feuerwache II

3D Lageplan Dachaufsicht


Perspektive Straßenraum - Kreuzung Zimmerstraße / Ewald-Haase-Straße

Perspektive von Osten

Variante 1
Visualisierung Baukubatur

Feuer- und Rettungswache II

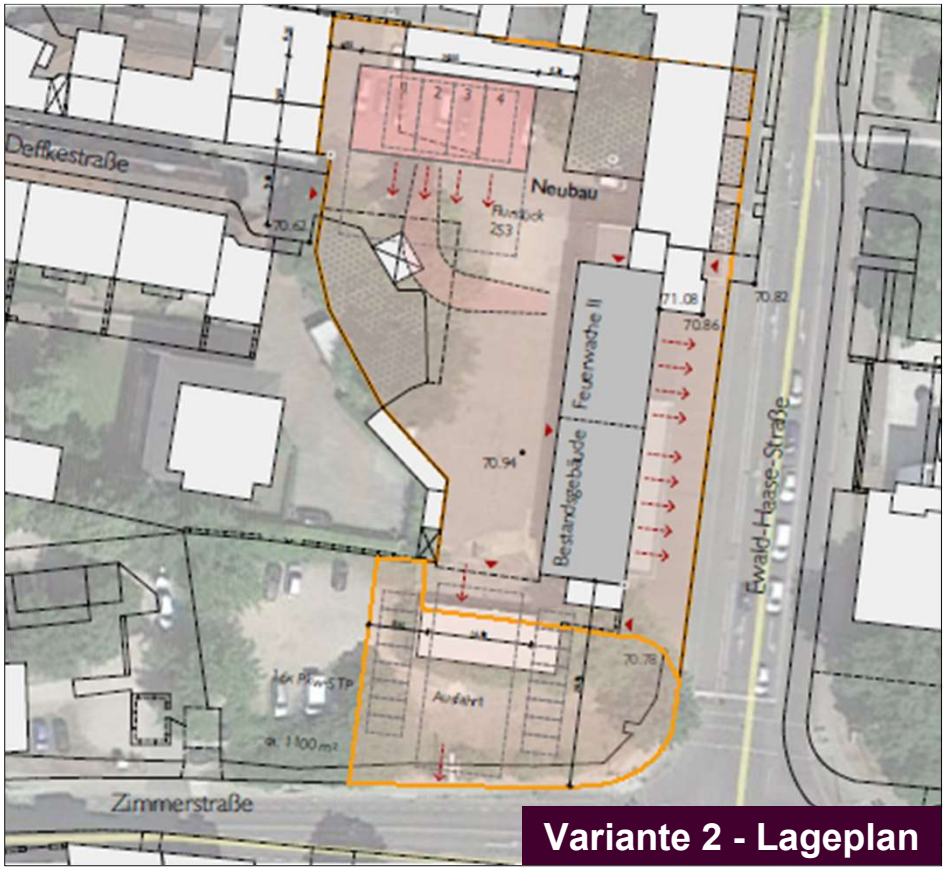
Machbarkeitsstudie Umbau Feuerwache II

- **Variante 2**:

  Bau der Fahrzeughalle an der nördlichen Grenze auf dem Hofgrundstück

  Ausfahrt nur durch Inanspruchnahme privates Grundstück 121 möglich

  Nachteilig:
  Querungsverkehr Einsatz- und Privatfahrzeuge; nur 4 Fahrzeug-stellflächen, Hofsituation dafür nicht geeignet



Variante 2 - Lageplan

Feuer- und Rettungswache II

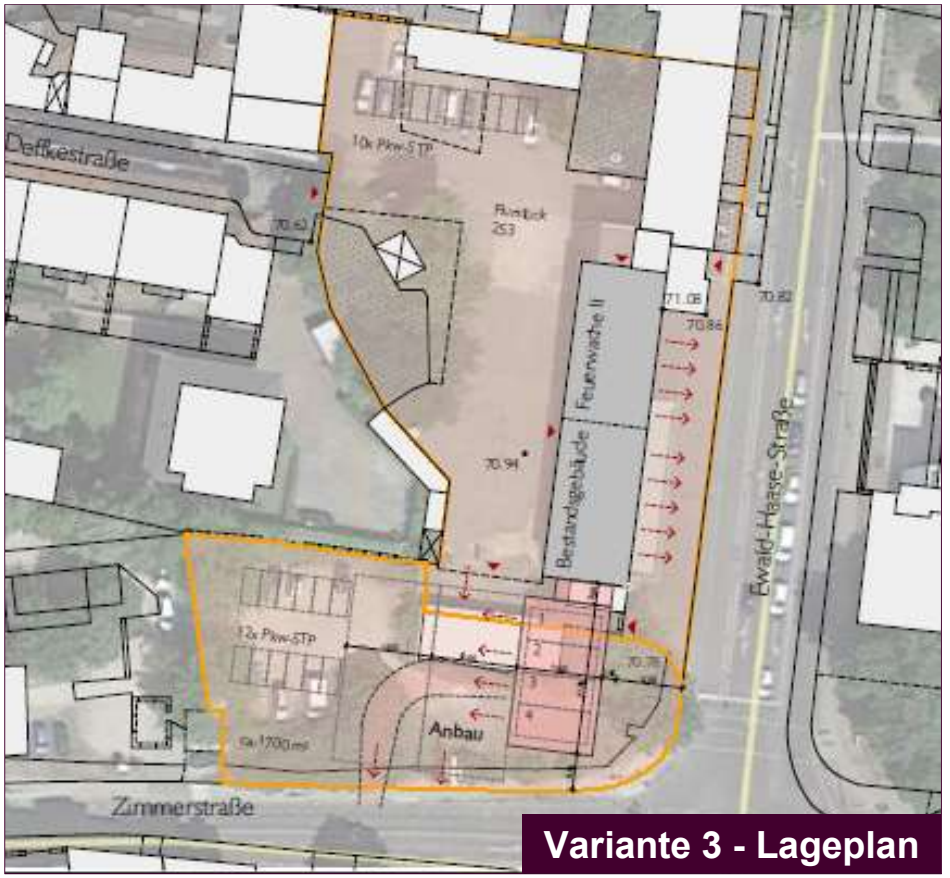
Machbarkeitsstudie Umbau Feuerwache II

- **Variante 3**:

  Ähnlich Variante 1, aber gedrehter Baukörper zur Ewald-Haase-Straße in Verlängerung Bestandsbau

  Inanspruchnahme privates Grundstück 121 notwendig

  Nachteilig:
  Nur 4 Fahrzeugstellplätze, damit unter Mindestraumprogramm



Variante 3 - Lageplan

Feuer- und Rettungswache II

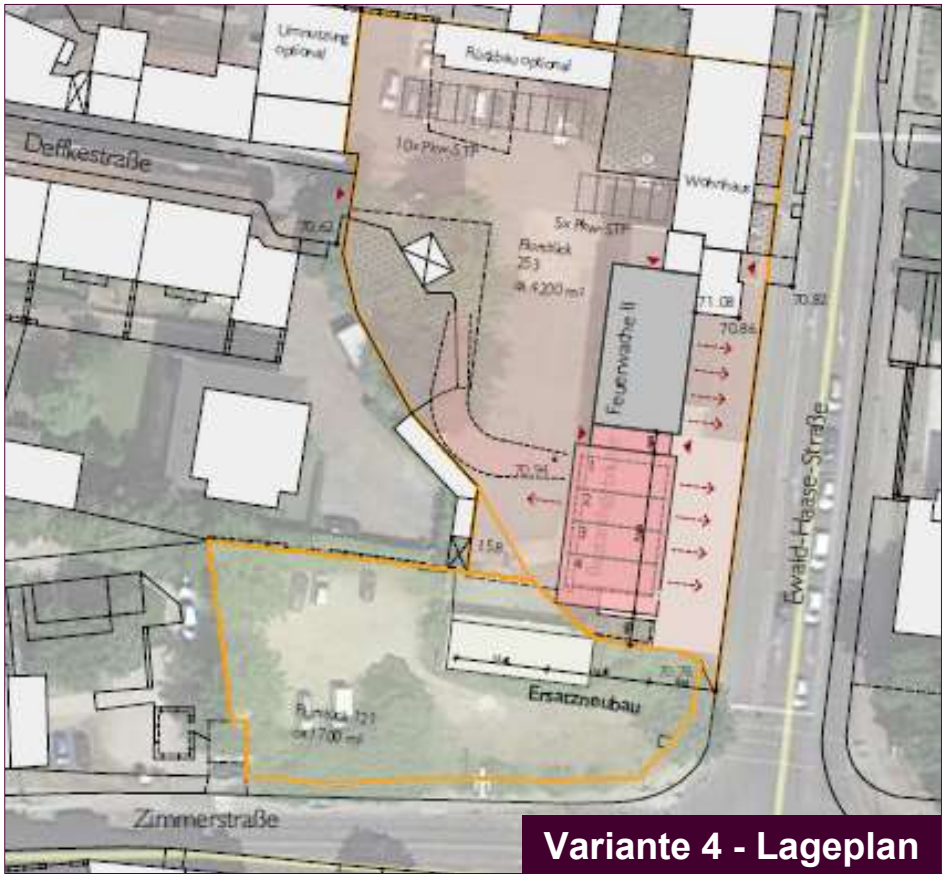
Machbarkeitsstudie Umbau Feuerwache II

- **Variante 4**:

  Teilrückbau des Bestandsgebäudes und Ersatzneubau

  Keine Inanspruchnahme des Flurstückes 121 erforderlich

  Nachteilig:
  Denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig,
  nur 4 Fahrzeugstellplätze,
  Raumprogramm für Sozialbereich nicht erweiterbar



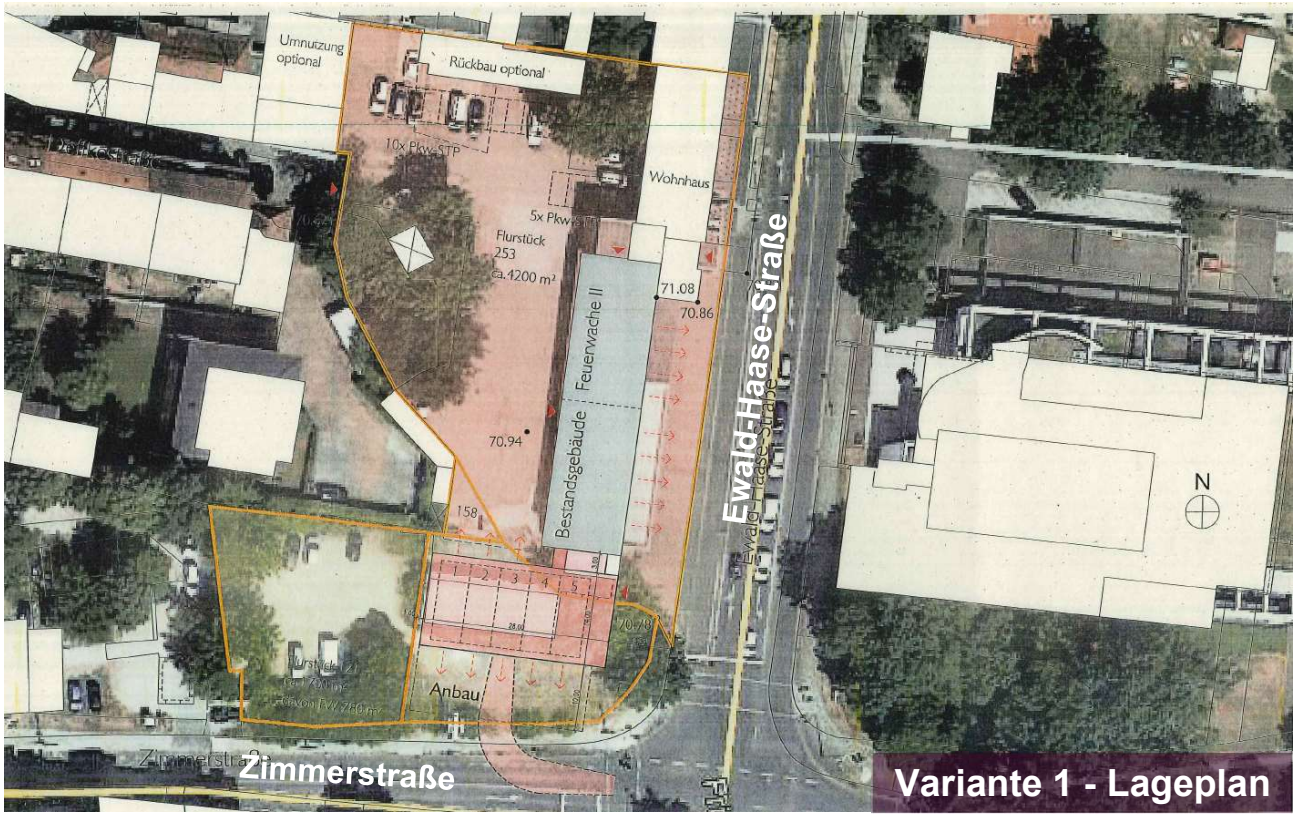
Variante 4 - Lageplan

Feuer- und Rettungswache II

Machbarkeitsstudie Umbau Feuerwache II

- Beauftragung durch Fachbereiche Immobilien und Feuerwehr (Stand 08.09.2020)
- Ziel – Modernisierung und Erweiterung
- Ergebnis – Standort alternativlos
- favorisierte Variante 1 – Anbau in Ost-West-Richtung mit Ausfahrt Zimmerstraße

- Zusätzliche Flächenbedarfe
- Privates Grundstück 121



Feuer- und Rettungswache II

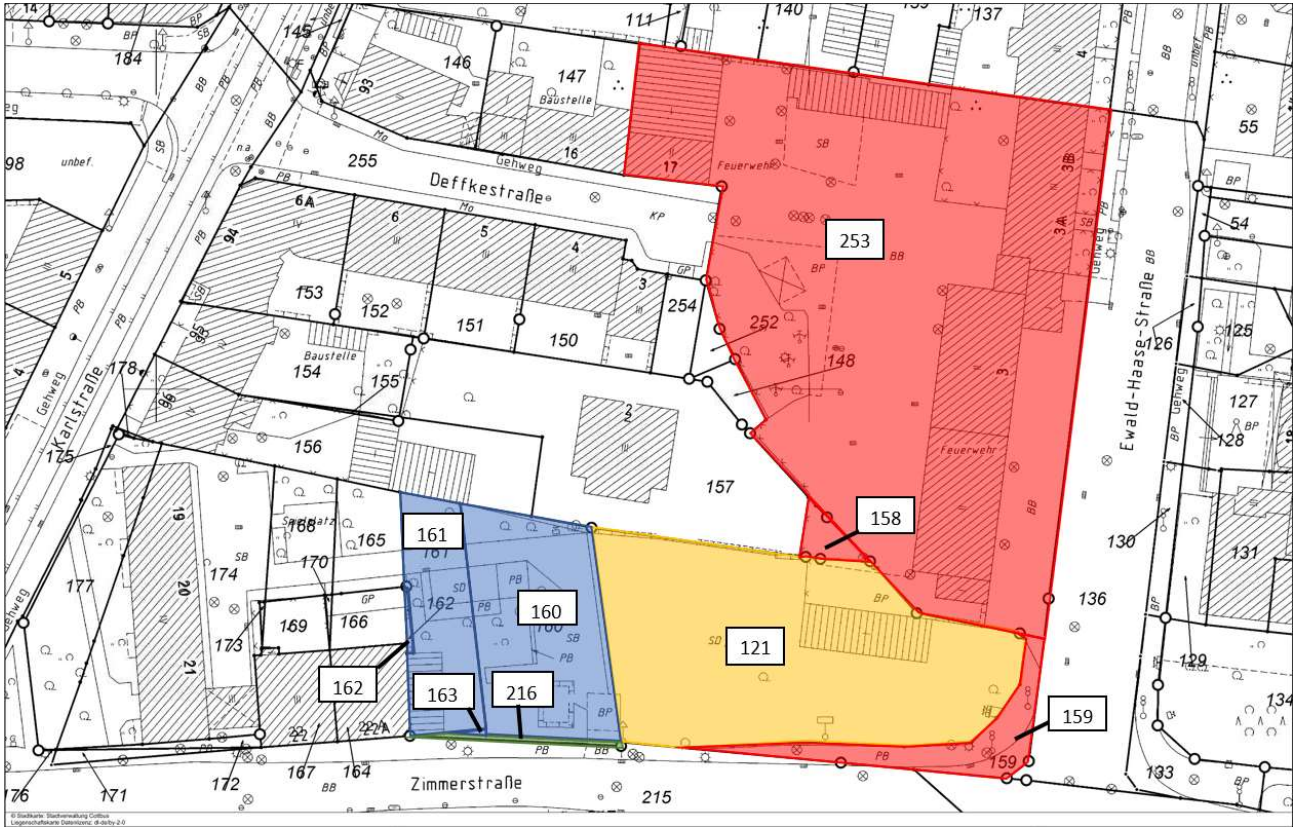
Eigentümerstruktur im B-Plangebiet

Eigentümer im Geltungsbereich des B-Planes

- Stadt Cottbus
- Privat 1
- Privat 2
- Privat 3

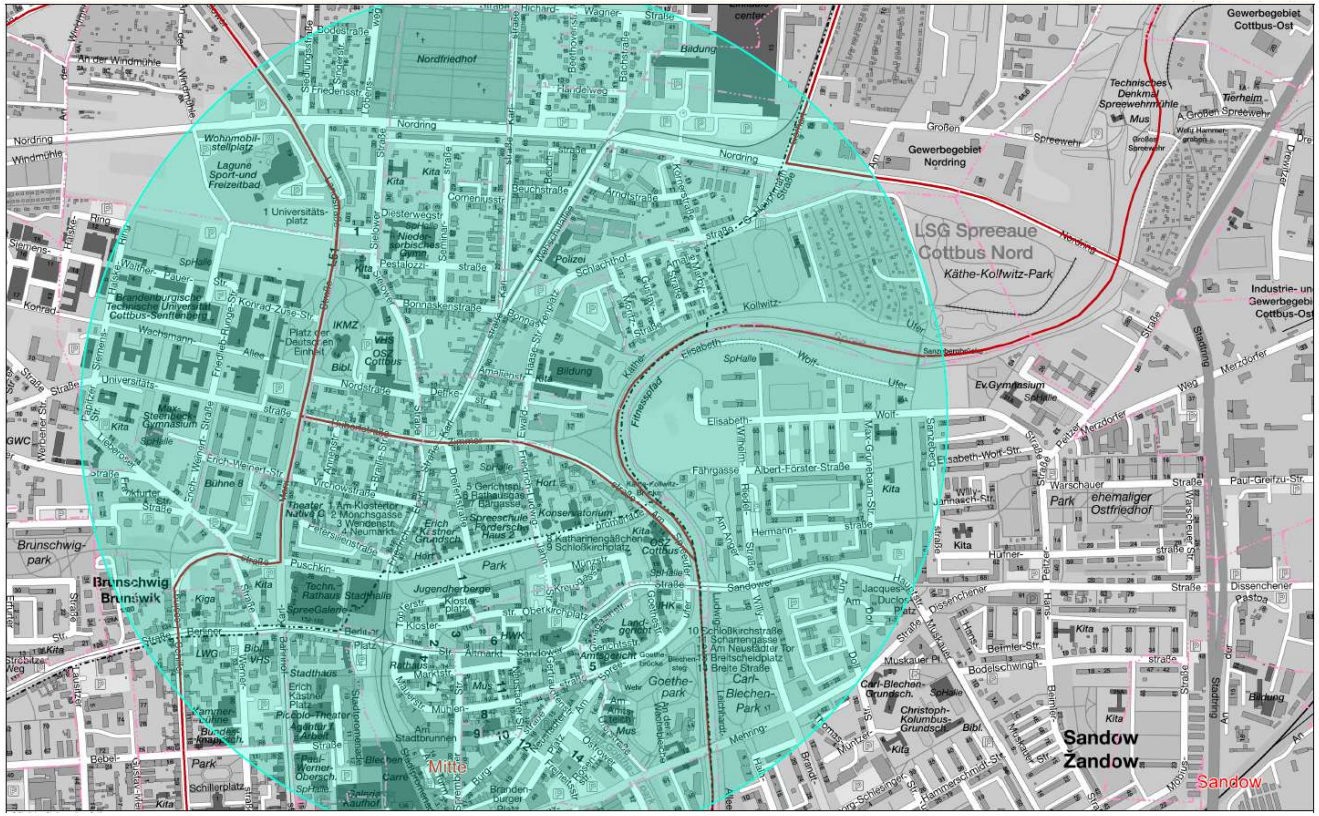
- Aktuelle Betriebsfläche der Feuerwache II – Flst. 158 und 253
- Flurstück 121 (Privat 1) zentraler Bestandteil der Flächenplanung

  – Gesamtfläche 1.654 m² –



Feuer- und Rettungswache II

Voruntersuchung von Alternativflächen im 1 Km-Umkreis Studie 2022

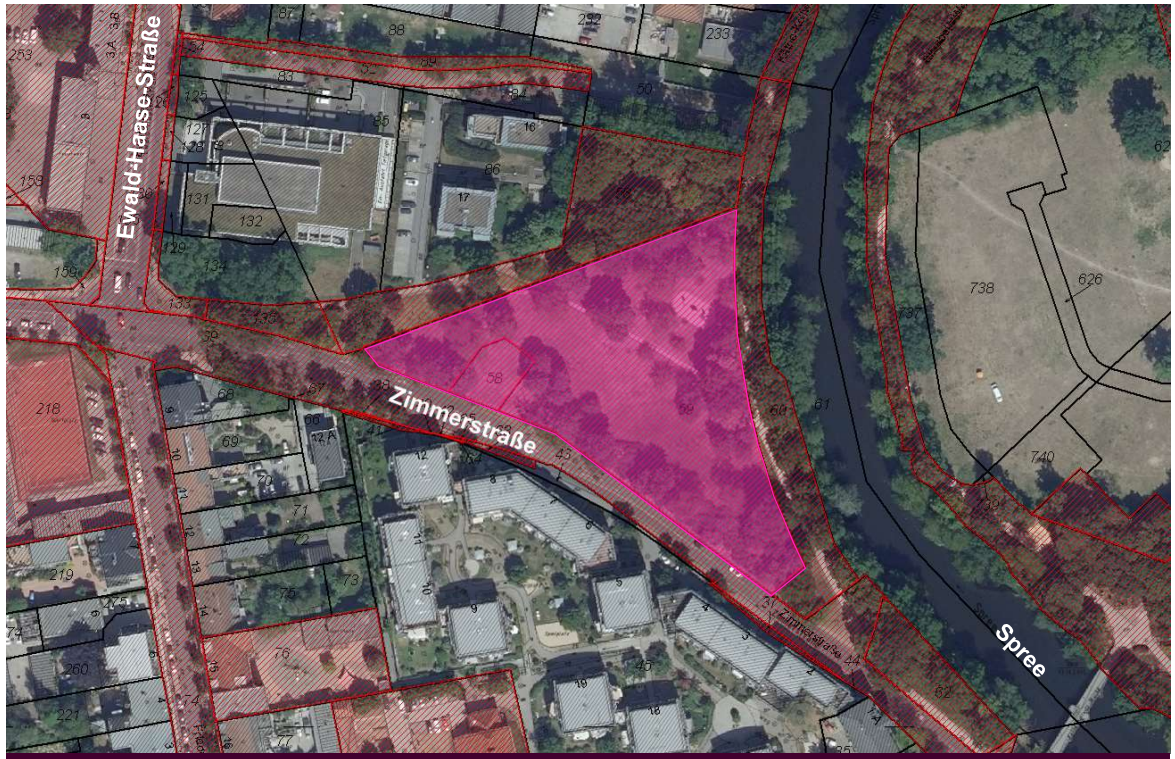


Feuer- und Rettungswache II

Voruntersuchung kommunaler Alternativflächen im 1 Km-Umkreis Studie 2022

- Im Geltungsbereich VEP „Bundesbank Zimmerstraße“ N/28/5
- Grünfläche – Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage
- Festsetzung von Maßnahmenflächen
- Hohe Bedeutung für Naherholung
- Hochwasserrisikogebiet HQ 200
- Kaltluftentstehungsgebiet
- Neubaukosten

→Fläche nicht geeignet



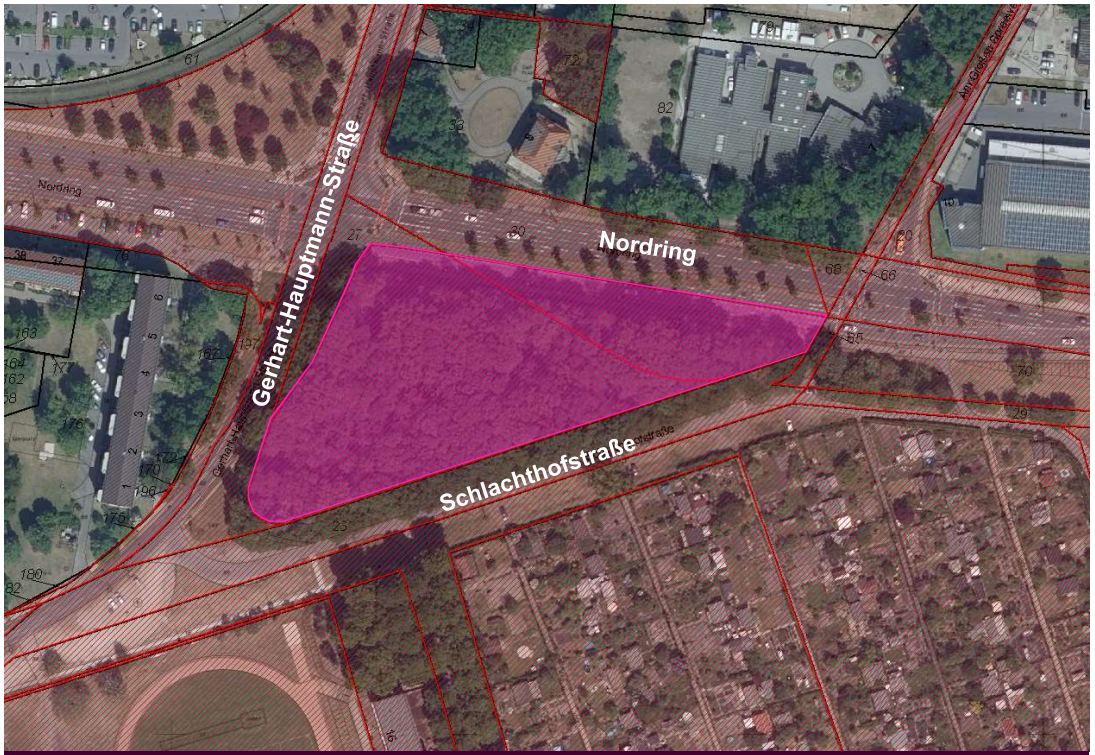
Zimmerstraße im Bereich Käthe-Kollwitz-Ufer

Feuer- und Rettungswache II

Voruntersuchung kommunaler Alternativflächen im 1 Km-Umkreis Studie 2022

- Nicht überbaubare Wasserdruck-leitung – Einschränkung der Bebaubarkeit
- Wald mit besonders erhaltenswertem Laubbaumbestand
- Untere Naturschutzbehörde lehnt Überplanung ab
- Frischluftentstehungsgebiet
- Neubaukosten

→Fläche nicht geeignet



Gerhart-Hauptmann-Straße, Schlachthof, Nordring

Feuer- und Rettungswache II

Variante Flurstückerwerb 100 %

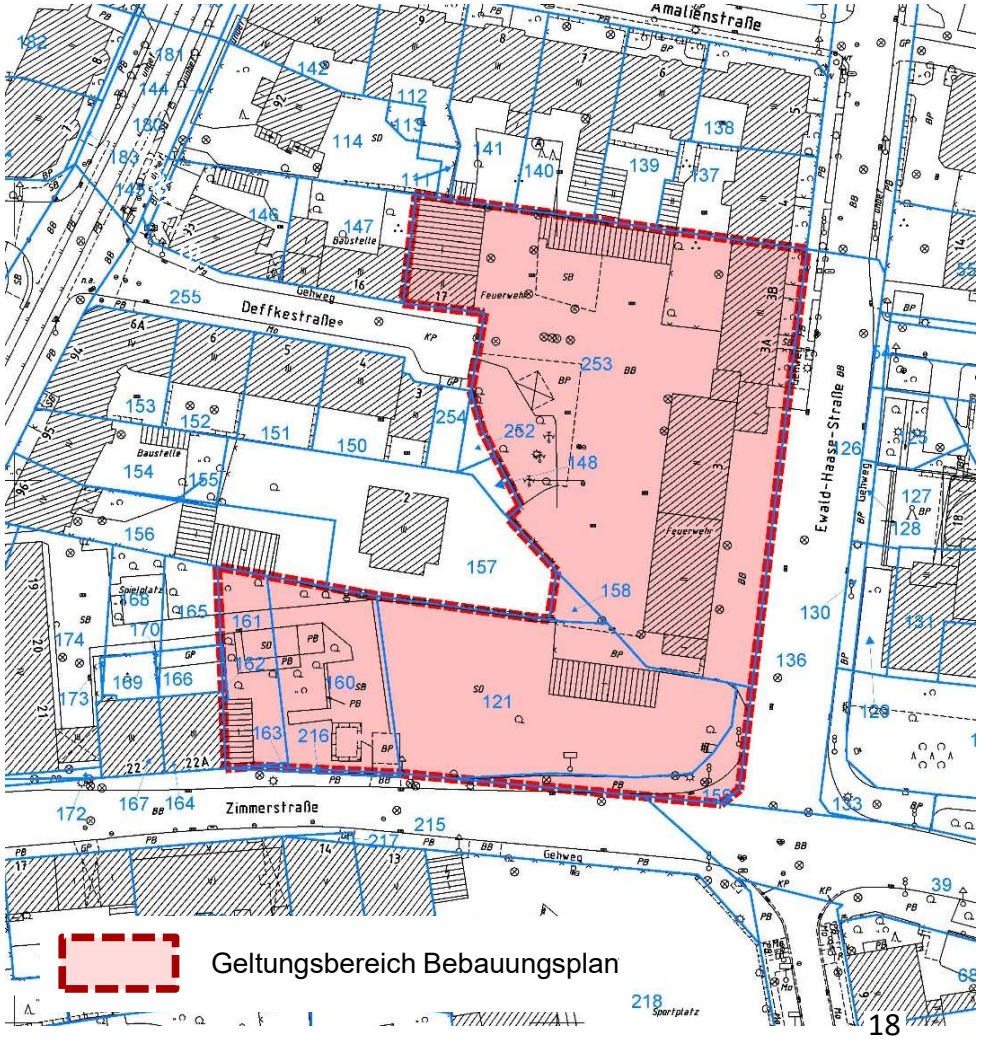
Variante 1 der Machbarkeits-studie mit **uneingeschränkter Entwicklungsreserve**

100 % Ankauf durch die Stadt

→ Empfehlung für Entwicklungs-spielraum

Feuer- und Rettungswache II
flankierender Bebauungsplan N/28/124

- Ziel
  zukünftige Entwicklung und notwendige Flächenerweiterung der Feuerwache
- Grundlage
  Machbarkeitsstudie „Umbau Feuerwache II“
- Aufstellungsbeschluss Dezember 2021
- Möglichkeit planungssichernder Instrumente des BauGB – Zurückstellung Baugesuche / Veränderungssperre

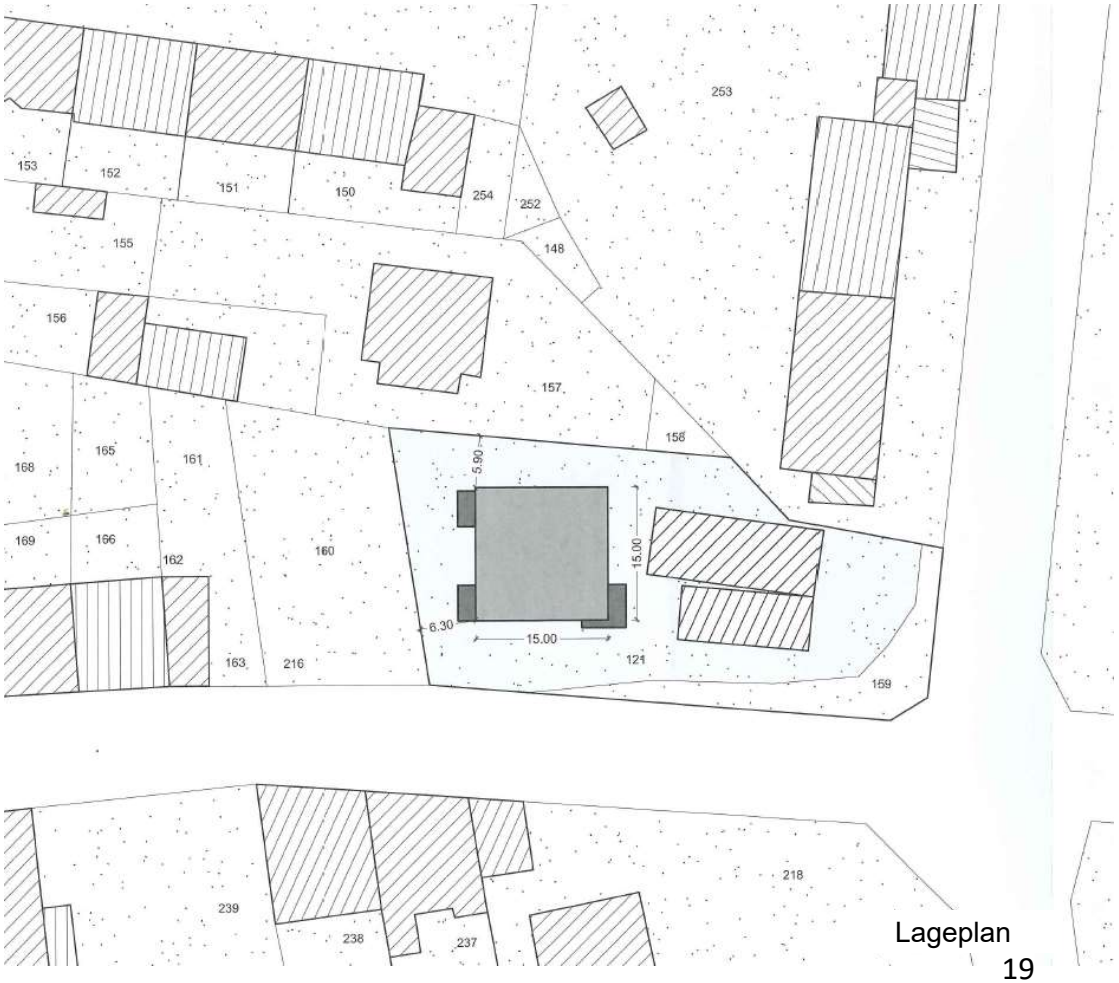


Feuer- und Rettungswache II

Planvorhaben Privat 1

Einreichung für einen Vorbescheid

- Privates Planvorhaben auf Flurstück 121 „Neubau eines Mehrfamilien-hauses“ als freistehender Solitär
- Vorhaben steht der kommunalen Planungsabsicht entgegen
- Eingereicht am 15.02.2022
- Beginn der Zurückstellung am 10.05.2022



Lageplan

Feuer- und Rettungswache II

Aktueller Status des Bebauungsplanes

- Grundlage für Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine durch den Fachbereich Immobilien im Jahr 2022 ausgeschriebene und vergebene Bauplanung
- Ziel – Konkretisierung des 2021/22 in Zusammenwirken der Fachbereiche Feuerwehr, Immobilien und Stadtentwicklung erarbeiteten Konzeptes
- Im Kontext steht die Thematik der Grundstückssituation und Funktionszuweisung

Feuer- und Rettungswache II

Gemeinsamer Zeitplan der Fachbereiche Feuerwehr, Immobilien und Stadtentwicklung

• aktuell	laufende Vergabe der Planungsleistungen für B-Plan Feuerwache II
• aktuell	EU-weite Ausschreibung der Planungsleistungen durch FB Immobilien 2. Stufe des Teilnahmewettbewerb im März 2023
• April 2023	vorgezogene Standortanalyse Berufsfeuerwehr und Freiwillige Feuerwehr im Rahmen Evaluierung Gefahrenabwehrplan
• 1. Halbjahr 2023	Sanierung Einfahrten Fahrzeughalle hofseitig
• 2. Halbjahr 2023	Sanierung Sanitäreinheit Ortsfeuerwehr Sandow

Feuer- und Rettungswache II

Gemeinsamer Zeitplan der Fachbereiche Feuerwehr, Immobilien und Stadtentwicklung

- 29.03.2023 StVV mit Beschlussvorlage einer Veränderungssperre
- 10.05.2023 Ende der 12-monatigen Zurückstellung eines Vorbescheides
- September 2023 Vorentwurf/frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- I. Quartal 2024 Entwurf/Offenlegung
- II. Quartal 2024 voraussichtlicher Satzungsbeschluss B-Plan

Cottbus/Chóśebuz ♥!

Cottbus
Chóśebuz

Stadt Cottbus/Chóśebuz
Fachbereich Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67, 03044 Cottbus
Telefon 0355 / 612 4115
stadtentwicklung@cottbus.de