

## Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**

---

<b>Betreff:</b>	<b>Standort Feuerwehrhaus Lustnau</b>
Bezug:	211a/2017
Anlagen: 2	2018-04-12-Harpprechtstraße_Anlage 2 zur Vorlage 178-2018 2018-04-19_Albertstraße17_Anlage 1 zur Vorlage 178-2018

---

### Zusammenfassung:

Bei der Suche nach einem neuen Standort für ein Feuerwehrhaus hat sich der Standort in der Alberstraße 15 und 17 als am besten geeignet ergeben. Dieser befindet sich aber nicht in städtischem Eigentum.

Die Stadtverwaltung hat die Möglichkeit über einen Grundstückstausch mit einer Teilfläche des Geländes des bisherigen Feuerwehrhauses in der Harpprechtstraße und der angrenzenden Parkplatzfläche in der Jürgensenstraße den Standort Alberstraße für den Neubau der Feuerwehr Lustnau zu sichern. Vom Vertragspartner, einem als Bauträger tätigen Wohnbauunternehmen, wird dann am Altstandort Harpprechtstraße/Jürgensenstraße ein Wohnungsbauvorhaben realisiert werden.

### Ziel:

Durch das Grundstücksgeschäft sollen die Voraussetzungen für eine Verlegung des Standorts des Feuerwehrhauses Lustnau von der Harpprechtstraße in die Alberstraße geschaffen werden. Das Gelände an der Harpprechtstraße wird dem Wohnungsbau zugeführt.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Die Feuerwehr Lustnau, eine freiwillige Feuerwehr, befindet sich derzeit in der Harpprechtsstraße 4-6. Das bestehende Feuerwehrhaus wurde nicht als ein spezielles Feuerwehrhaus errichtet, sondern ein bestehendes Firmengebäude wurde umgewidmet. Das Gebäude ist in einem sehr schlechten Zustand und entspricht nicht mehr den heutigen baulichen und funktionalen Anforderungen. Die Einsatzbereitschaft der Einsatzkräfte und Einsatzmittel sind dadurch stark beeinträchtigt. Auf Vorlage 211a/2017 wird verwiesen.

Die Sicherheit der Allgemeinheit hat oberste Priorität. Daraus ergibt sich die dringliche öffentliche Notwendigkeit einen neuen Standort für einen Neubau der Feuerwehr Lustnau zur Verfügung zu stellen. Um kurzfristig Einsätze in den primären Ortsgebieten Lustnau und Bebenhausen und in den primären Unterstützungsbereichen Pfrondorf und Tübingen Nord zu ermöglichen, muss der Ersatzstandort auf der Gemarkung Lustnau in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Siedlungsbereich und den Hauptverkehrsstraßen liegen.

### 2. Sachstand

#### a) Standortsuche

Seitens der Verwaltung wurde über mehrere Jahre nach potentiellen Standorten im Ortsteil Lustnau gesucht. Folgende Standorte wurden u.a. dabei betrachtet:

1. Bebenhäuser Straße
2. Harpprechtsstraße (bestehender Standort mit Parkplatzfläche)
3. Pfrondorfer Straße 94 (Reithalle)
4. Ecke Stuttgarter Straße / Nürtinger Straße (ehemals Lustnauer Mühle)
5. Alberstraße 24 (Parkplatz Sporthochschulzentrum)

Diese Standorte wurden anhand der Anforderungen an einen Feuerwehrstandort, wie Einhalten der Hilfsfrist von 8 Minuten, zentrale Lage im Siedlungsgebiet, Flächenzuschnitt und Planungsrecht untersucht.

Als weiterer Standort wurde der Stadt Ende vergangenen Jahres das Gelände Alberstraße 15 und 17 (ehemaliges Wohnhaus mit Schreinerei) bekannt, welches für eine Entwicklung auf vorhandenem Planungsrecht vorbereitet wurde. Dieser Standort stellte sich nach kurzer Prüfung unter allen Standorten als bevorzugter Standort und einzig kurzfristig zu realisierende Standortoption heraus. Während bei allen anderen Standorten verschiedene Entwicklungshemmnisse (z.B.: Denkmalschutz, schwierige Erschließung, Hochwasser etc.) eine Realisierung schwierig bzw. unmöglich machen, werden die Anforderungen an einen Feuerwehrstandort in der Alberstraße 15 und 17 am besten erfüllt. Allerdings wurde das Gelände Ende Dezember 2017 an einen Bauträger zur Entwicklung verkauft.

#### b) Grundstückseignung für einen Feuerwehrstandort

Für das Grundstück in der Alberstraße 15-17 wurden Vorentwurfsskizzen durch die Fachabteilung Hochbau erarbeitet. Anhand der Vorentwurfsskizzen wurde das Vorhaben, Neubau eines Feuerwehrhauses, auf die Genehmigungsfähigkeit an dem Standort in der Alberstraße 15-17 untersucht. Die Themen, wie Planungsrecht, Umweltbelange, Anbauverbot, Verkehr, Schallemissionen und Hochwasser, die für einen möglichen Bauantrag relevant wären, wurden im Planungsprozess und durch gutachterliche Einschätzungen erarbeitet. In einem großen Behördentermin wurde anhand dieser Planunterlagen (ähnlich einer Bauvoranfrage) gemeinsam mit dem Landratsamt und Regierungspräsidium Tübingen eine positive Einschätzung über die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens

auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wilhelmstraße Abschnitt Köstlin- bis Pfrondorfer Straße“ Nr. 307, 17.04.1970, erörtert. Im Ergebnis erscheint der Bau eines Feuerwehrhauses an diesem Standort auf Basis des geltenden Planungsrechts umsetzbar.

Mit der Feuerwehr wurde der Standort und mögliche Varianten für die Aufstellung eines Feuerwehrhauses erörtert und die Machbarkeit festgestellt.

#### c) Wohnungsbau als Nachfolgenutzung Harpprechtstraße/Jürgensenstraße

Der heutige Eigentümer und Bauträger des Grundstücks Alberstr. hat sich bereit erklärt, seine Bauabsichten auf dem zu bildenden Grundstück Harpprechtstraße/ Jürgensenstraße in gleicher Investitionshöhe zu realisieren. Am Standort Alberstraße hat der Bauträger Planungsrecht, so dass von der Stadt dort keine Anforderungen an die Umsetzung von preisgebundenem Wohnungsbau gestellt werden können. Diese Randbedingung gilt auch bei Grundstückstausch. Im Gegenzug soll auf der verbleibenden städtischen Grundstücksfläche von 514 m<sup>2</sup> in einem weiteren Bauabschnitt Wohnungsbau mit einem sozialen Schwerpunkt entstehen. Dieses Grundstück könnte an der Ostseite (vgl. beil. Lageplan in Anlage 2) oder alternativ an der Südseite vorgehalten werden. Eine endgültige Festlegung erfolgt noch bei den weiteren Verhandlungen.

Der heutige Parkplatz an der Jürgensenstraße ist entbehrlich. Er wird als derzeit kostenloser Parkplatz vorwiegend von Ein- und Auspendlern genutzt. Er hat maximal untergeordnete Funktion für den Ortsteil, sowohl für das umgebende Quartier als auch für das Einkaufszentrum. Eine Überbauung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen.

#### d) Flächenverfügbarkeit und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke in der Alberstraße 15-17 (Flst. Nr. 2332/7, Nr. 2332/6, Nr. 2332/1) mit einer Flächengröße von insgesamt 2699 m<sup>2</sup> befinden sich nicht in städtischem Eigentum. Ende letzten Jahres hat ein Bauträger diesen Grundbesitz mit konkreten Entwicklungsabsichten erworben.

Der Standort Alberstraße stellt aber die alleinige Möglichkeit dar, um kurzfristig einen Feuerwehrneubau ohne komplexes und ergebnisoffenes Bebauungsplanverfahren zu realisieren. Seitens der Verwaltung wurde daher mit dem Bauträger ein „Grundstückstausch“ zwischen der Alberstraße 15-17 (Grundstücksgröße 2699 m<sup>2</sup>) und einer Teilfläche von ca. 1970 m<sup>2</sup> des bestehenden Feuerwehrstandort in der Harpprechtstraße, ergänzt um die angrenzende Fläche des stadt eigenen Parkplatzes an der Jürgensenstraße verhandelt.

#### e) Weiteres Vorgehen Planung

Nach Vollzug des beabsichtigten „Grundstückstauschs“ im Wege eines An- und Verkaufs soll in einem geordneten konkurrierenden Planungsverfahren die funktional, städtebaulich und architektonisch anspruchsvolle Bauaufgabe weiter bearbeitet werden.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor durch einen Erwerb des Geländes an der Alberstraße die Voraussetzungen für eine Verlegung des Feuerwehrhauses Lustnau zu schaffen.

Im Gegenzug soll eine Teilfläche des Geländes an der Harpprechtstraße an den Bauträger abgegeben und dem Wohnungsbau zugeführt werden.

Die genaueren Inhalte des Vertragsgeschäfts werden in einer zusätzlichen nicht-öffentlichen Vorlage behandelt, da dort auch vertrauliche Inhalte zu erörtern sind.

#### 4. Lösungsvarianten

Auf einen Ankauf des Geländes Alberstraße und Verkauf der Fläche an der Harpprechtstraße wird verzichtet. In diesem Fall ist ein anderer Standort für das Feuerwehrhaus Lustnau zu suchen. Eine kurzfristige Umsetzung ist dann nicht möglich.

#### 5. Finanzielle Auswirkungen

Für das Grundstücksgeschäft fallen Ausgaben in Höhe von 1,5 Mio € auf HHSt. 2.8800.9320.000-0101 (Grundstückserwerb) an, denen Einnahmen in selber Größenordnung auf HHSt. 2.8800.3400.000-0101 (Grundstückserlöse) gegenüber stehen.

Zusätzlich fallen Notarkosten und Steuern in Höhe von bis zu 185.000,-- € an, die auf HHSt. 2.8800.9320.000-0101 zu verbuchen sind.