



Dezernat I/IV

Datum 19.03.2026

Feuerwehr / Gebäudemanagement

Gz. 75.2/yj

Bezug:

Telefon 56-2711

GR-DS 132/2022 - Planung und Umsetzung Feuerwehrkonzeption 2030**GR-DS 194/2025 - Weiterentwicklung der ILS HN****GR-DS 332/2025 - Standortkonzeption Feuerwehr Heilbronn**

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	12.05.2026	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	21.05.2026	öffentlich

Anlagen

1. Lageplan
2. Raumprogramm

Betreff

Vorprojektbeschluss für den Neubau einer Freiwilligen Feuerwehr in Heilbronn Böckingen

I. Antrag

1. Das Raumprogramm für den Neubau einer Freiwilligen Feuerwehr in Heilbronn Böckingen wird genehmigt.
2. Das Grundstück für den Neubau einer Freiwilligen Feuerwehr in Heilbronn Böckingen wird genehmigt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt ein Wettbewerbsverfahren zu starten.

II. Sachverhalt

Allgemeine Beschreibung und Zielsetzung

Die Freiwillige Feuerwehr Heilbronn-Böckingen leistet einen unverzichtbaren Beitrag zur Sicherheit und zum Schutz der Bevölkerung. Neben der Berufsfeuerwehr sind die ehrenamtlichen Einsatzkräfte in den Stadtteilen ein zentraler Bestandteil der Gefahrenabwehr. Sie tragen wesentlich zur Aufrechterhaltung des Brand- und Katastrophenschutzes sowie zur technischen Hilfeleistung bei und stehen für das hohe Engagement vieler Bürgerinnen und Bürger im Ehrenamt.

Im Jahr 1973 erhielt die Freiwillige Feuerwehr Böckingen ein neues Feuerwehrhaus. Die Abteilung besteht heute aus 38 aktiven Feuerwehrangehörigen. Die Tätigkeitsschwerpunkte der Abteilung sind Brand- und Hilfeleistungseinsätze im Ortsteil Böckingen. Sonderaufgabe der Abteilung ist die Wasserförderung für größere Einsätze bei Bränden oder Hochwasser im gesamten Stadtgebiet.

Das bestehende Feuerwehrhaus in Böckingen genügt nicht mehr den aktuellen technischen, sicherheitsrelevanten und organisatorischen Anforderungen. Eine umfassende Sanierung wäre mit erheblichen Kosten verbunden und würde nur begrenzt zukunftsfähige Strukturen schaffen.

Ziel ist es, einen neuen zentralen Standort im Stadtteil zu schaffen, der modern, funktional und zukunftsorientiert ist und den heutigen Anforderungen an Einsatzbereitschaft, Ausbildung, Sicherheit und Gleichstellung entspricht.

Baulicher und technischer Zustand

Das bestehende Feuerwehrhaus weist erhebliche bauliche und funktionale Defizite auf. In dem Gebäude fehlen zeitgemäße Umkleide- und Sanitärbereiche, insbesondere getrennte Einrichtungen für Frauen und Männer. Die Unterbringung der Jugendfeuerwehr ist aktuell nicht möglich. Auch die Fahrzeughalle und der Lagerraum entsprechen oft nicht mehr den heutigen Standards für Einsatzfahrzeuge und Gerätschaften. Es mangelt an Platz, Erweiterungsmöglichkeiten am Standort sind nahezu nicht vorhanden.

Mitgliederentwicklung

Die Zahl der aktiven Mitglieder ist in den vergangenen Jahren rückläufig. Gleichzeitig engagieren sich zunehmend mehr Frauen.

Neue Standorte bieten die Möglichkeit, die baulichen Voraussetzungen für eine gleichberechtigte Teilhabe aller Einsatzkräfte zu schaffen – etwa durch getrennte Umkleiden, WCs und Duschen. Die „Sichtbarkeit“ eines neuen Feuerwehrmagazins trägt maßgeblich zur Wahrnehmbarkeit der Freiwilligen Feuerwehr in den Stadtteilen bei, was erheblich zur Neugewinnung von Mitgliedern beitragen kann.

Moderne, gut ausgestattete Feuerwehrhäuser schaffen attraktive Rahmenbedingungen für das Ehrenamt. Sie tragen dazu bei, neue Mitglieder zu gewinnen, die Motivation zu fördern und die Bindung der bestehenden Einsatzkräfte zu stärken.

Beitrag zur Stadtentwicklung

Das freiwerdende Grundstück kann einer neuen Nutzung zugeführt werden – etwa für Wohnbauprojekte oder soziale Einrichtungen – und leisten so einen Beitrag zur nachhaltigen und innenstadtnahen Stadtentwicklung. Dadurch können zugleich benötigte Investitionsmittel teilweise kompensiert werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die Investitionskosten für Neubauten sind erheblich, jedoch langfristig wirtschaftlicher als umfangreiche Einzelsanierungen. Durch die gemeinsame Nutzung von Infrastruktur, Fahrzeugen und Ausbildungseinrichtungen werden Betriebskosten reduziert.

Zudem entstehen durch die Veräußerung oder Umnutzung der bisherigen Standorte Einnahmen und städtebauliche Mehrwerte. Unabhängig davon ist mit einer Förderung des Landes für Feuerwehrneubauten gemäß ZFeuVwV zu rechnen.

Raumprogramm

Das Raumprogramm wurde vom externen Planungsbüro kplan AG in enger Zusammenarbeit mit der Berufsfeuerwehr Heilbronn, Freiwillige Feuerwehr Böckingen sowie dem Gebäudemanagement erstellt. Ziel dieses Raumprogramms ist es, eine rechtssichere und bedarfsgerechte Planung der räumlichen Anforderungen der Freiwilligen Feuerwehr Böckingen festzulegen. Es dient als verbindliche Grundlage für die anschließende Planungsphase und orientiert sich an den spezifizierten Nutzungsanforderungen, gesetzlichen Vorgaben sowie an internen Standards der beteiligten Organisationen.

Die Kernzielsetzung umfasst drei Hauptaspekte:

1. Die Rechtssicherheit, indem das Raumprogramm einschlägige Normen, sicherheitstechnische Anforderungen und baurechtliche Vorgaben berücksichtigt, um eine rechtskonforme Grundlagenerstellung zu gewährleisten.
2. Die bedarfsgerechte Planung, indem operative Einsatzanforderungen der Feuerwehr in messbare Flächen-, Funktions- und Nutzungsparameter übersetzt werden, sodass Räume passgenau konzipiert werden können.
3. Die Grundlage für weitere Planungen, da alle Ergebnisse als Referenzbasis für Vorplanung, Entwurfsplanung, Kostenrahmen und spätere Genehmigungen dienen.

Die detaillierten Anforderungen sind in der Anlage festgehalten.

Grundstücksbeschreibung

Das Areal „Sonnenbrunnen“ in Heilbronn-Böckingen befindet sich im sog. Bahnbogen Nord und liegt südlich der Großgartacher Straße, östlich der „Neuen Mitte Böckingen“ jenseits der Unterführung. Die Fläche befindet sich in innerörtlicher zentraler Lage von Böckingen und rund 3 km vom Stadtzentrum entfernt.

Die Fläche mit einer Größe von ca. 0,8 ha befindet sich in städtischem Eigentum und wird derzeit als Grün-, Lager- und Parkplatzfläche genutzt. Angrenzend befindet sich Wohnnutzung und eine Bahnanlage (Bahnbetriebshof). Die Lage ist verkehrlich gut erschlossen und über Haltestellen von Bus und Stadtbahn sehr gut erreichbar.

Die Erschließungsstraße (östl. Teil Großgartacher Straße) soll als Fahrradstraße gewidmet werden. Das Projekt ist im Zusammenhang mit dem derzeit stattfindenden Umbau des Wilhelm-Leuschner-Knotens zu sehen. Hierfür wurden bereits Fördergelder beantragt. Um diese Gelder zu generieren, muss ein sogenanntes Sicherheitsaudit durchgeführt werden. Die Rahmenbedingung „Feuerwehrausfahrt“ wird in das Audit aufgenommen. Erst wenn das Sicherheitsaudit positiv beschieden wird, sind die Fördergelder gesichert.

Derzeit ist die Hochwasserfreiheit einer Teilfläche noch nicht gegeben. Der Hochwasserschutz am Wolfsgraben soll jedoch im Rahmen der Erschließung für das Baugebiet Längelter gemeinsam mit den sonstigen wasserwirtschaftlichen Randbedingungen (Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser) gelöst werden. Damit würde dann für den Standort ein Schutz vor einem 100-jährlichen Hochwasser hergestellt.

Planungsrechtlich befindet sich das Areal im sog. Innenbereich und ist grundsätzlich nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot) zu beurteilen, das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans ist jedoch noch abschließend zu prüfen. Außerdem liegt es im Stadtumbaugebiet Fruchtschuppenareal und am Rand des im Rahmenplan Alt-Böckingen in diesem Bereich vorgesehenen Grünzugs mit einer Fuß- und Radwegeverbindung.

Der Umgang mit dem Grundstück erfolgt bedacht und behutsam, die Planung der Freiwilligen Feuerwehr erfolgt flächenschonend.

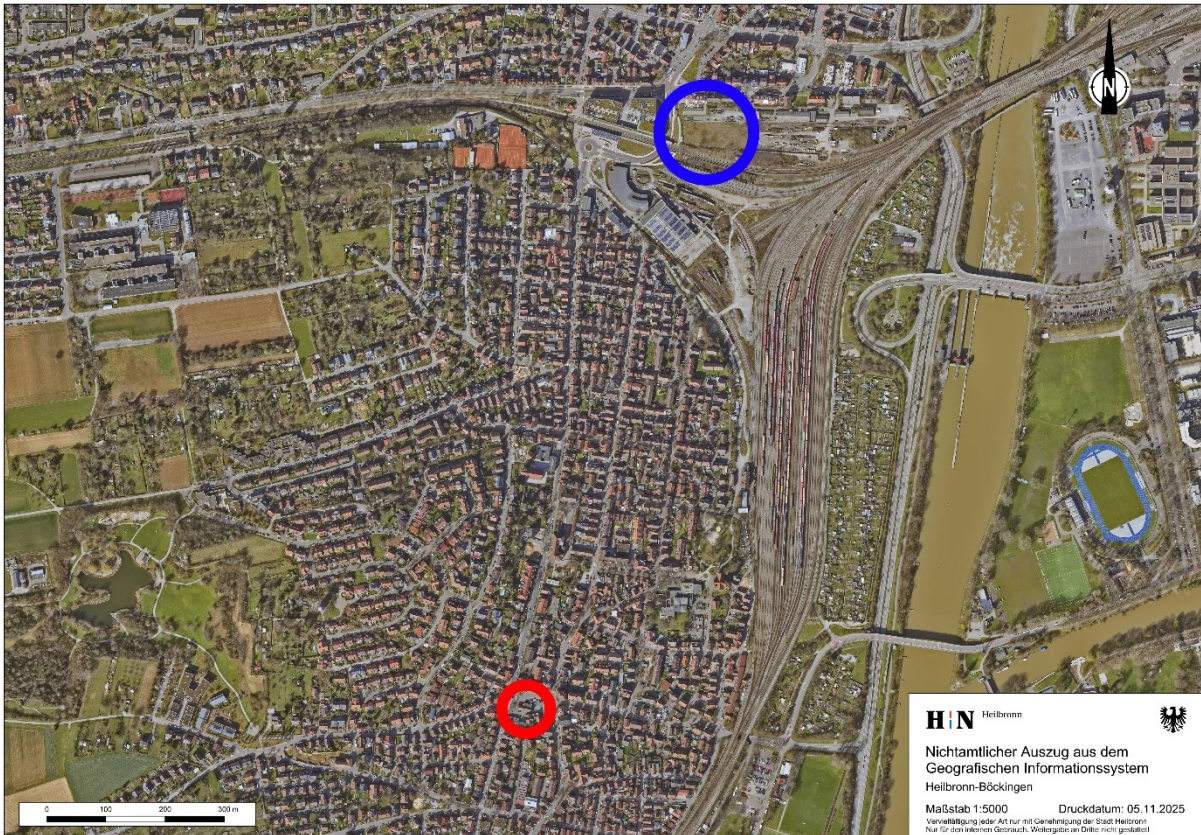


Abbildung 1: Rot = aktueller Standort, Blau = geplanter Standort

Stellungnahme Bauinvestitionscontrolling

Der Sachstand über die „Standortkonzeption Feuerwehr Heilbronn“, mit Begründung des Bedarfs zur Neuentwicklung, wurde dem Verwaltungsausschuss über DS 332/2025 zur Kenntnis gegeben. Im gewählten Grundstück liegen noch diverse Risiken, die, möglichst vor Start des Wettbewerbsverfahrens, abgeklärt werden sollen. Die Grundlagenermittlung sollte abgeschlossen werden. Insbesondere die in dieser Drucksache erwähnten Hochwasser- und baurechtlichen Themen, können signifikante Auswirkungen auf Termine und Kosten haben.

III. Finanzwirtschaft

Finanzwirtschaftliche Beurteilung:

Die Abwicklung der Maßnahme erfolgt im Teilhaushalt 75 über den Investitionsauftrag I11241260511 Feuerwehr, Neubau Standorte Freiwillige.

Die Gesamtkosten werden im Rahmen der Entwurfsplanung berechnet und dem Antrag auf Entwurfsbeschluss zugrunde gelegt, um so verlässlich die Beurteilung der Finanzierung im Haushalt zu ermöglichen.

Mögliche Förderungen werden bis zum Entwurfsbeschluss geprüft.

Personalwirtschaft

Das Bauprogramm löst für die Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben einen Aufwand bei der Feuerwehr und beim Gebäudemanagement aus. Für die Projektleitung des Gesamtprojekts

sind bekanntlich Stellen geschaffen und besetzt worden, für die Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben entsteht darüber hinaus vor allem in den technischen Abteilungen (Elektro- und Versorgungstechnik) ein Betreuungsbedarf für die Planungs- und Bauphase. Rechnerisch ist für das gesamte Programm von je einer Stelle in den beiden Bereichen auszugehen. Die Verwaltung prüft, ob dieser Bedarf durch eine interne Priorisierung mit vorhandenem Personal gedeckt werden kann oder ob ggfs. eine Vergabe eines Teils der Tätigkeiten der Personalbedarf minimiert werden kann.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Es handelt sich um kein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für eine freiwillige mitgestaltende Bürgerbeteiligung, da es sich bei der Maßnahme aus Sicht der Verwaltung um kein wichtiges Vorhaben handelt, das unmittelbar raum- oder entwicklungsbedeutsam ist.