



Vorlagennummer: 20/0127
Vorlagenart: Bericht öffentlich
Datum: 20.04.2026

Federführend: 5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Arnd Babendererde

Feuerwehrgerätehäuser – Sachstandsbericht

Beratungsfolge:

04.05.2026	Senat	zur Senatsberatung
18.05.2026	Bauausschuss	zur Kenntnisnahme
19.05.2026	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	zur Kenntnisnahme
26.05.2026	Hauptausschuss	zur Kenntnisnahme
28.05.2026	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 29.09.2022 wurden Planungskosten i. H. von 50.000,00 EUR bereitgestellt, um eine Zustandsaufnahme der Feuerwehrgerätehäuser der Freiwilligen Feuerwehren vorzunehmen, eine umfassende Renovierungsplanung zu erstellen sowie in einem Zeit- und Maßnahmenplan die Instandsetzungs-/Erneuerungsbedarfe aufzuzeigen (VO/2022/11299-03-02 Punkt 3.3).

In diesem Statusbericht wird der aktuelle Bearbeitungsstand nachfolgend zusammengefasst.

Bericht:

1. Allgemeines

Die Hansestadt Lübeck ist als Brandschutzbehörde Träger für die insgesamt 22 Freiwilligen Feuerwehren in den verschiedenen „Ausrückebereichen“. Die Freiwilligen Wehren ergänzen die Berufsfeuerwehr, welche in vier Wachbezirken jeweilige Feuer- und Rettungswachen betreibt. Insgesamt ca. 800 ehrenamtlich tätige Kamerad:innen sind in den Einsatzabteilungen der Freiwilligen Feuerwehren organisiert. Sie führen durchschnittlich ca. 1.500 Einsätze jährlich aus. Zusätzlich sind noch ca. 400 Mitglieder in den Kinder- und Jugendabteilungen, den Ehrenabteilungen und den Verwaltungsabteilungen tätig.

Der Stadtfeuerwehrverband Lübeck bildet die Dach- und Interessenvertretung für die Freiwilligen Feuerwehren. Er fördert die Aus- und Fortbildung, Kameradschaft, Jugend- und

Kinderabteilungen sowie soziale Belange der ehrenamtlichen Kräfte.

21 der insgesamt 22 Feuerwehrgerätehäuser befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Ihr obliegt entsprechend die Betreiberverantwortung u. a. mit der Bauunterhaltung für Bau- und Anlagentechnik der Gebäude. Für die Liegenschaften obliegt dem GMHL zudem die Gesamtverantwortung als Vertreter der Eigentümerin. Der anteiligen Lage von Krummesse im Kreis Herzogtum Lauenburg und in Lübeck folgend teilen sich die Gemeinde Krummesse und die Hansestadt Lübeck ein gemeinsam genutztes Feuerwehrgerätehaus auf der Grundlage einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung. Die Gemeinde Krummesse ist dabei verantwortlich für die Liegenschaft mit den baulichen Anlagen, weshalb der HL diesbezüglich keine Aufgaben obliegen.

Das Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck ist für Neubau, Wartung sowie Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten an den 21 Feuerwehrgerätehäusern zuständig. Als „technisch versierte Bereiche“ übernehmen die Kamerad:innen der Freiwilligen Feuerwehren die Aufgaben der Hausmeisterdienste und agieren als „unterwiesene Personen“. Notwendige Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten an der bau- und anlagentechnischen Anlage ergeben sich in der Zuständigkeit des GMHL im Wesentlichen:

- durch anlassbezogene Bedarfsmeldungen von den einzelnen Wehren an das GMHL,
- im Zuge von Wartungsarbeiten,
- als Ergebnis von wiederkehrenden Sachverständigenprüfungen und
- bei der jährlichen Herbstbegutachtung aller Feuerwehrgerätehäuser.

2. Anforderungen an Feuerwehrgerätehäuser

Die Anforderungen an Feuerwehrgerätehäuser leiten sich aus folgenden zwei Teilbereichen ab:

Anforderungen gesetzlicher Bestimmungen und gemäß Vorgaben des Unfallversicherers:

Verschiedene Gesetze, Verordnungen und allgemein anerkannte Regeln der Technik geben vor, welche bau- und anlagentechnischen Spezifikationen Feuerwehrgerätehäuser aufweisen müssen und was für Bau und im Betrieb zu berücksichtigen ist. Hierzu gehören insbesondere:

- Brandschutzgesetz Schleswig-Holstein (BrSchG),
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO),
- DIN 14092 „Planung von Feuerwehrhäusern“,
- DGUV 205-008 „Sicherheit im Feuerwehrhaus, sicherheitsgerechtes Planen, Gestalten und Bauen“ (Verfasser: Deutsche gesetzliche Unfallversicherung e.V.).
- Technischen Regeln für Arbeitsstätten (Arbeitsstättenregeln – ASR).

Bestehende Feuerwehrgerätehäuser weisen grundsätzlich einen Bestandsschutz auf, wenn sie vor Inkrafttreten neuer Vorgaben errichtet und im Nachgang nicht geändert wurden. Stellen Abweichungen von aktuellen Bestimmungen konkrete Gefahren dar, besteht ein jedoch unverzüglicher Anpassungsbedarf.

Grundbedarf der jeweiligen Wehren:

Standortbezogen ergeben sich spezifische Nutzerbedarfe u. a. unter diesen Belangen:

- Mitgliederzahl und Mitgliederentwicklungen der jeweiligen Freiwilligen Feuerwehr,
- Entwicklungen im Ausrückebereich wie z. B. anstehende Ausweisungen von Neubaugebieten (Beispiel: FFW Wulfsdorf-Vorrade),
- Gesonderte, standortbezogene Vorhaltungen für spezialisierter Aufgaben wie z. B. Löschzug Gefahrgut und Katastrophenschutzeinheiten.

3. Ergebnis externe Bauzustandsermittlung („Technical Due Diligence TDD“)

Die Aufnahme und die Bewertung des „Ist-Zustands“ wurde wie folgt geplant und umgesetzt:

Projektstruktur und Projektvorbereitung:

Das GMHL leitet das Projekt zur Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses. Es erfolgt dabei eine enge Abstimmung innerhalb des Projektteams bestehen aus Berufsfeuerwehr, dem Stadtfeuerwehrverband sowie dem GMHL. Die Bereichsleitung der Feuerwehr wurde konsequent über alle Schritte informiert.

Die Feuerwehrgerätehäuser weisen grundsätzlich ein hohes Lebenszeitalter auf. Sie stehen damit im Fokus bzgl. dringend notwendiger Instandsetzungs- und Erweiterungsbedarfe.

Hiervon abweichend liegen an den Standorten:

- Feuerwehrgerätehaus Lübeck-Innenstadt (Inbetriebnahme 2010),
- Feuerwehrgerätehaus Kücknitz (Inbetriebnahme Sozialtrakt 2016),
- Feuerwehrgerätehaus Groß Steinrade (Inbetriebnahme 2023) und
- Feuerwehrgerätehaus Kronsforde (Inbetriebnahme 2025)

den Grundvoraussetzungen entsprechende (Innenstadt und Kücknitz) bzw. sehr gute Voraussetzungen (Groß Steinrade und Kronsforde) für die Wahrnehmung der Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz vor. Für zukünftige Wahrnehmungen von Zivilschutzbedarfen sind die Standorte jedoch nicht ausgelegt. Innerhalb des Projektteams wurde deshalb eine Bauzustandsermittlung für die 17 Feuerwehrgerätehäuser eingeplant, welche mit einem Alter von nunmehr 21 bis 126 Jahren bzw. durchschnittlich ca. 45 Jahren die übliche technische Lebensdauer ganz überwiegend deutlich überschritten haben. Über das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr in Lübeck-Siems hinaus wurde auch das hier befindliche Gebäude für die Geschäftsstelle, Aus- und Fortbildung und Kleiderkammer/Technik des Stadtfeuerwehrverbandes technisch aufgenommen und bewertet. Das Feuerwehrgerätehaus in Krummesse ist aus vorgenanntem Grund nicht Gegenstand der Betrachtung.

Für die Bauzustandsanalysen aller 17 Feuerwehrgerätehäuser erfolgte eine beschränkte Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb nach § 11 Unterschwellenvergabeordnung (UVgO). Der TÜV Rheinland (Niederlassung in 22527 Hamburg) erhielt mit einer Auftragssumme von 36.366,40 EUR brutto den Zuschlag.

Bestandsaufnahme (örtliche Zustandserfassung)

Der externe Dienstleister TÜV Rheinland führte in Q4/2023 eine örtliche Zustandserfassung

der 17 Feuerwehrgerätehäuser durch. Sie erstreckte sich auf:

- wesentliche Bestandteile der Bautechnik:
 - Tragwerk,
 - Fassade,
 - Dach,
 - Innenausbau,
 - Barrierefreiheit
- wesentliche technischen Anlagen:
 - Sanitärausstattungen:
 - Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung,
 - Anlagen zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung,
 - Sanitärausstattung von Bädern und WC-Anlagen,
 - Lufttechnische/Kältetechnische Anlagen,
 - Wesentliche, Elektrotechnische Anlagen:
 - Gesamtversorgung und Unterverteilung,
 - Verteilernetz, Kabel- und Leitungsanlagen,
 - Beleuchtung,
 - Sicherheitstechnische Anlagen:
 - Brandmelde- und Alarmierungsanlagen,
 - Sicherheitsbeleuchtung,
 - Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung,
 - Blitzschutz- und Erdungsanlagen,
 - Rauch- und Wärmeabzugsanlagen,
 - Soll-Ist-Abgleich mit den heutigen Anforderungen wie Gesetzen, Verordnungen, Richtlinien, DIN-Normen sowie den Vorgaben des Unfallversicherungsträgers zu einem sicheren Feuerwehrhaus unter Beachtung der Steckbriefe der Wehren
 - Größe und Anzahl der Fahrzeugstellplätze,
 - Anforderungen aus dem Arbeitsstättenrecht (Umkleiden, Sanitäreinrichtungen, Schwarz-Weiß-Trennung),
 - An- und Abfahrtssituation inkl. Parkplätze

Im Zuge der Ortstermine erfolgte eine Begleitung durch die Vertreter:innen der Freiwilligen Feuerwehren, in der Regel der Wehrführung, welche dabei objektbezogene Hinweise mit der ausgeprägten Orts- und Fachkenntnis aus Nutzersicht ergänzten. In den jeweiligen Feuerwehrgerätehäusern erfolgte die Bestandsaufnahme durch die Gutachter stichprobenartig und „handnah“ ohne zerstörende Bauteilöffnungen.

Formale Prüfung (Einsicht Bestandsdokumentation)

Der externe Dienstleister TÜV Rheinland unternahm zudem eine Akteneinsicht in die Genehmigungsakte. Anschließend führte er eine formale Prüfung in Anlehnung an eine „Ordnungsprüfung“ hinsichtlich genehmigungsrelevanter Aspekte in folgenden Handlungsfeldern durch:

- Brandschutz,
- Genehmigungsstatus,

- Status in Bezug auf Altlasten und Schadstoffe,
- Denkmalschutzbelange.

Bewertung der Ergebnisse der Ist-Aufnahme und der formalen Prüfung

Der Dienstleister führte nach Abschluss der Ist-Aufnahme:

- eine technische Zustandsbewertung der ermittelten Mängel durch,
- wies daraus abgeleitete Handlungsbedarfe aus und ordnete diese eine Dringlichkeit zu und
- war zudem beauftragt, bei konkreten Gefahren entsprechende Hinweise eines unverzüglichen Handlungsbedarfes zu geben.

Ermittlung grob abgeschätzter Kosten für erforderliche Mängelabstellungen

Differenziert nach Dringlichkeit einer Mängelabstellung mit den Fristen:

- kurzfristig erforderliche Maßnahmen (innerhalb eines Jahres, „Capex 1“),
- mittelfristig erforderliche Maßnahmen (innerhalb von 2 – 4 Jahren, „Capex 2“),
- langfristig erforderliche Maßnahmen (innerhalb von 5 – 10 Jahren, „Capex 3“),

ermittelte der Dienstleister notwendige Instandsetzungen und zugehörige Kosten. Capex steht dabei für „Capital Expenditures/Investitionsausgaben“ und beschreibt den Bedarf an notwendigen Aufwendungen für bauliche und anlagentechnische Maßnahmen, um aktuelle Mängel zu beheben.

Ergebnisse der externen Zustandsermittlung und -bewertung

Die Ergebnisse des externen Dienstleisters wurden dem GMHL und dem Stadtfeuerwehrverband in Form der finalen Gutachten („Bauzustandsanalysen“) am 17.01.2025 vorgelegt.

Für alle 17 begutachteten Feuerwehrrätehäuser inkl. Geschäftsstelle des Stadtfeuerwehrverbandes ergeben sich folgende, vergleichbare Schadensbilder bzw. Mängel in ähnlich ausgeprägtem Umfang:

- diverse Schäden im Hochbaubereich (u. a. Dach, Wand und Sohle, Fenster und Türen, Durchfeuchtungen und Rissbildungen),
- die vorhandene technische Gebäudeausrüstung befindet sich in einem dem Alter entsprechendem Zustand,
- es bestehen hinsichtlich des energetischen Standards insbesondere in Form von niedrigen Wärmedurchgangswiderständen der Gebäudehüllen durchgängig Defizite,
- kurzfristig sind zu beheben/nachzurüsten insbesondere:
 - Blitzschutzanlagen,
 - Einspeisepunkte für Netzersatzanlagen mit geeignetem Ersatzstromkreisen,
 - Notstromaggregate,
 - Überspannungsschutz,
 - anforderungsgemäße Rutschhemmung der Bodenbeläge in den Fahrzeughallen,
- verschiedene sonstige, jedoch keine konkrete Gefahr auslösende

Verkehrssicherheitsmängel.

Die aufzuwendenden Instandsetzungskosten für alle 17 Feuerwehrgerätehäuser werden insgesamt:

- für kurzfristige Maßnahmen mit rd. 748.000,00 EUR (innerhalb eines Jahres) und
- für mittelfristige Maßnahmen mit rd. 767.000,00 EUR (innerhalb 2 bis 4 Jahre)

zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer abgeschätzt. Die Kosten wurden entsprechend indiziert auf den Stand Q1/2026 und enthalten keine Planungsaufwendungen. Die objektspezifischen Kostenansätze sind der Anlage 1 zu entnehmen. Die in den Gutachten aufgeführten, insbesondere die Verkehrssicherheit einschränkenden Mängel befinden sich in der Abarbeitung durch das GMHL (s. Pkt. 5).

Als langfristig umzusetzende Maßnahmen (innerhalb 5 bis 10 Jahre) hat der Dienstleister insbesondere solche, grundsätzlichen Defizite an allen 17 Standorten ausgewiesen, die in gleicher Weise vom Stadtfeuerwehrverband als Mindeststandard für ein funktionstüchtiges Feuerwehrgerätehaus mit heutigen Mindeststandards (s. Pkt. 4) benannt werden. Dies sind nach Feststellung des TÜV Rheinland:

- Erweiterung der Sozialbereiche,
- Anpassung der Durchfahrtshöhen,
- Aufstellflächen anpassen,
- An- und Abfahrtsituation anpassen.

Hierzu verweist der TÜV Rheinland darauf, dass eine Abstellung dieser Einschränkungen und Defizite Erweiterungsbauten oder Neubauten erforderlich machen und zugehörige Kostenabschätzungen eine standortbezogene Planung voraussetzen.

4. Anpassungsbedarfe nach Vorschriften und Vorgabe Unfallversicherer

Parallel zur Durchführung der externen Begutachtung wurden die an den einzelnen Standorten bestehenden Bedarfe entsprechend der Vorschriften und Vorgaben des Unfallversicherers ermittelt. Nachfolgend werden die wichtigsten Erkenntnisse aufgezeigt:

Anpassungsbedarfe:

Die nutzerspezifischen Bedarfe wurden auf Basis der gegenwärtigen Mitgliederzahlen und der vorhandenen Einsatzfahrzeuge sowie unter Einbeziehung der gesetzlichen Erfordernisse (siehe Pkt. 2) abgeleitet. Für alle begutachteten Feuerwehrgerätehäuser lässt sich Folgendes konstatieren:

- bei 100 % der 17 Gerätehäuser fehlt die „Schwarz-Weiß-Trennung“ (baulich und organisatorisch sichergestellte Trennung von kontaminierter Einsatzkleidung und nicht kontaminierter Privatkleidung),
- bei 100 % der Gerätehäuser sind die vorhandenen PKW-Stellplätze in der Anzahl nicht ausreichend,
- bei 100 % der Gerätehäuser sind die Fahrzeughallen mit den Fahrzeugstellflächen und den angrenzenden Verkehrsflächen in den Abmessungen zu klein,

- bei 100 % der Gerätehäuser fehlt mindestens ein weiterer Fahrzeugeinstellplatz,
- bei 94 % der Gerätehäuser fehlen Notstromanschlüsse,
- 94 % der Gerätehäuser weisen zu wenige WC-Anlagen auf,
- 94 % der Gerätehäuser verfügen über keine oder zu wenige Duscheinheiten,
- bei 76 % der Gerätehäuser fehlen Flächen für die Kinder-/Jugendfeuerwehr,
- bei 76 % der Gerätehäuser fehlen Alarmanlagen,
- 71 % der Gerätehäuser haben kein Wehrführerbüro,
- bei 65 % der Gerätehäuser sind die Schulungsräume unterdimensioniert oder nicht vorhanden. Ersatzweise werden andere, notwendige Räume in Teilen zu Schulungszwecke umgenutzt, um notwendige Bedarfe zu decken.

Neben den vorgenannten Defiziten fehlen gänzlich überdachte und abgeschlossene Stellplätze für große, mobile Notstromaggregate sowie für notwendige Zugfahrzeuge.

Eine Vielzahl an bundesweiten Brandereignissen in Feuerwehrgerätehäusern in der Vergangenheit war zudem Anlass des Landesfeuerwehrverbandes Schleswig-Holstein, mit der Handlungsempfehlung „Brandschutz in Feuerwehrgerätehäusern“ aus 04/2024 für die Planung von Neubauten aber auch für Nachrüstungen in Bestandsgebäuden der bestehenden Gefährdung entgegenzuwirken.

Wegen erwartungsgemäß zunehmender Steigerung der Wahrscheinlichkeit der Brandentstehung durch:

- dem Alter der Gebäude geschuldeten Mängeln und
- der zunehmenden Ausstattung mit elektrotechnischen Anlagen und insbesondere Akkuladegeräten in Fahrzeugen und in den Gerätehäusern

besteht ein erhöhtes, finanzielles Risiko aus Vollbrandereignissen und damit verbundenen Totalverlusten an Gebäude und Fuhrpark. Zudem bestehen nur eingeschränkte Kompensationsmöglichkeiten der Einsatzbereitschaft bei langfristigem Ausfall einer Feuerweereinheit.

5. Stand der Mängelbeseitigung

Die in den TÜV-Gutachten festgestellten Mängel wurden umgehend durch das GMHL zur Beurteilung, Priorisierung und Beseitigung erfasst. Liegenschaftsweise und der Dringlichkeit folgend wurden u. a. folgende Mängel bereits abgestellt:

- Instandsetzung Hallentore,
- Nachrüstung Blitzschutz,
- Nachrüstung T30 Türen.

In 2026 werden E-Checks zur Prüfung der ortsfesten Anlagen nach DGUV 4 in allen Feuerwachen der Berufsfeuerwehr und in allen Feuerwehrgerätehäusern durchgeführt. Auch werden an ausgewählten Standorten die notwendigen Maßnahmen für die Installation von Fremdeinspeisestellen für Netzersatzanlagen umgesetzt.

Ferner sollen dem Bedarf der Feuerwehr folgend die Gerätehäuser mit einer

Brandmeldeanlage sowie einer Alarmanlage zum Einbruchschutz mittelfristig nachgerüstet werden.

Im Rahmen der jährlich stattfindenden Herbstbegehungen erfasst das GMHL auch zukünftig eventuell neu auftretende, insbesondere die Verkehrssicherheit einschränkende Mängel, um diese anforderungsgemäß und nach Priorität zu beheben.

6. Konzept zur Beseitigung struktureller Mängel durch Neubau (ggf. Erweiterung)

Neben bau- und anlagentechnischen Mängeln bestehen an allen 17 begutachteten Feuerwehrgerätehäusern strukturelle Dysfunktionen, da insbesondere aktuelle Anforderungen wie z. B. des Unfallversicherers DGUV e.V. im Bestand alleine durch Instandsetzungs- oder Umbaumaßnahmen nicht beseitigt werden können. Demzufolge sind an durchgehend allen Standorten Neubauten und in Ausnahmefällen ggf. Erweiterungsbauten mit Bestandssanierung erforderlich.

Einschränkend bzgl. möglicher Erweiterungen sind hierbei die bestehende Verortung der Baukörper auf den jeweiligen Grundstücken und zudem bzgl. möglicher Ersatzbauten auf bestehendem Grundstück der „Zuschnitt“ der schmalen, tiefen Grundstücke zu bewerten. Insbesondere kreuzende Verkehrswege in den Außenbereichen zwischen den PKW-Stellplätzen der ankommenden Feuerwehrkamerad:innen und den ausfahrenden Einsatzfahrzeuge lösen ein Gefährdungspotential aus. Die Regelwerke und Richtlinien nach Pkt. 2 enthalten entsprechend Vorgaben bzgl. der Gestaltung der Verkehrs- und Stellflächen im Außenbereich, die an allen 17 Standorten nicht vorliegen.

Darüber hinaus hat die Größenentwicklung der Feuerwehrfahrzeuge in der Vergangenheit die verbleibenden Verkehrswegbreiten innerhalb der Fahrzeughallen in der Form reduziert, dass auch hier der sichere Aufenthalt nur eingeschränkt vorliegt. Erforderliche Anpassungen würden so umfangreich in das Tragwerk sowie in die bestehenden Größen der Gebäudestruktur eingreifen, dass Umbauten nicht wirtschaftlich umsetzbar sind.

Eine Erstbewertung der Bestandsliegenschaften ergibt, dass infolge der beengten Grundstückssituationen Erweiterungsmaßnahmen an mindestens 2/3 der Standorte nicht ohne weiteres möglich ist. Auch Rück- und Ersatzbauten schließen sich für eine Vielzahl von Liegenschaften aufgrund von Grundstücksgrößen, Zuschnitten, Andienungen, Bebauungsmöglichkeiten und/oder Lage aus.

Das Gebäudemanagement wird sich unter Beteiligung des Stadtfeuerwehrverbandes in einer Fortführung der Entwicklung eines „Masterplan Feuerwehrgerätehäuser“ mit den folgenden Teilaufgaben beschäftigen:

- Ermittlung der zukünftigen „Soll-Spezifikationen“ für die jeweiligen Gerätehäuser aus Sicht von Nutzer und Gebäudebetreiber,
- Standortanalysen und Machbarkeitsstudien für alle 17 Feuerwehrgerätehäuser:
 - bau- und anlagentechnische Bewertung der Handlungsoption „Erweiterung“, Bewertung des jeweiligen, bestehenden Grundstückes für die Handlungsoption „Erweiterung“ und Wirtschaftlichkeitsbewertung bei möglicher Erweiterungsoption gegenüber einer Neubauvariante,

- Ergebnisauswertung „Standorte als Neubau/Standorte als Erweiterung“,
- Prüfung möglicher Angebote an Alternativgrundstücke insbesondere unter den Aspekten der taktischen Einsatzplanung der Feuerwehr,
- Baubetriebliche und nutzerbezogene Bewertung der Bestandsgrundstücke für Möglichkeiten als Interimswache, Recherche nach alternativen Interimsmöglichkeiten,
- Abstimmung der Zwischenergebnisse mit den Bereichen Liegenschaften und Stadtplanung:
 - bestehender Angebote von Zukäufen angrenzender Flächen,
 - bestehende Flächenangebot für neue Standorte von FFW-Gerätehäusern,
- Clusterung der als notwendiger Neubau ermittelten Feuerwehrgerätehäuser in Gruppen gleichartiger Modulbauten (siehe auch Pkt. 7) und Erarbeitung eines Konzeptes für eine kontinuierliche Handlungsabfolge von Neu-/Ersatzbauten,
- Umsetzungsplanung in der Tiefe von Machbarkeitsstudien für die 17 Gerätehäuser mit:
 - Neubaukonzept Modulbau mit Kosten und Terminen,
 - standortbezogenes Interimskonzept,
 - standortbezogene Bewertung der Aufwendungen für die Verfügbarkeit der notwendigen Grundstücke.
- Klärung von Möglichkeiten der Finanzierung, der Umsetzungsgeschwindigkeit und möglicher Förderungen,
- Ergebniszusammenstellung in Form eines Umsetzungskonzeptes ggf. in Handlungsvarianten, Bericht in den politischen Gremien als Grundlage für eine politische Beratung und Entscheidung.

Die Abstellung der bestehenden, strukturellen Mängel und Defizite an den Standorten ist auch durch langfristige Instandsetzung an den 17 Standorten technisch aufwändig und wirtschaftlich nicht möglich. Die Ableitung eines Zeit- und Maßnahmenplans ist demzufolge für Neubauten und in Ausnahmefällen ggf. für Erweiterungen durchzuführen und erfordert vorgenannte, umfangreiche Vorplanungen.

Gemäß Anlage 1 bilden die beiden neuen Gerätehäuser „Kronsforde“ und „Groß Steinrade“ den bau- und anlagentechnisch erforderlichen sowie den von der Unfallkasse geforderten Standard ab. Die Gerätehäuser „Innenstadt“ und „Kücknitz“ weisen partielle Mängel auf (u. a. fehlender Einspeisung für Netzersatzanlagen), weisen aber insgesamt einen den Anforderungen genügenden Zustand auf.

7. Landesförderprogramm zur Entwicklung eines „modularen Planungssystem“

Der landesweiten Herausforderung von Städten und Kreisen bzgl. der notwendigen Errichtung von Feuerwehrgerätehäusern folgend hat das Land Schleswig-Holstein in 11/2024 beschlossen, den Kommunen eine abgeschlossene Entwurfsplanung für modular zu errichtende Gerätehäuser zur Verfügung zu stellen.

Mit Schreiben des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein aus 01/2025 wurde eine unverbindliche Bedarfsanfrage an die Kommunen gestellt, wie viele Feuerwachen im Zeitraum von 2027 bis 2037 voraussichtlich einen Neubau erfahren werden. Das GMHL hat neun exemplarische Gerätehäuser

unterschiedlicher Größenordnungen in Abstimmung mit dem Stadtfeuerwehrverband unverbindlich dem Land gemeldet.

Nach aktueller Auskunft vom Referat Feuerwehrwesen beim Land SH werden für unterschiedliche Bedarfe und Größen Module und Raumkonzepte entwickelt. Die „Planungsleistungen für ein modulares Planungssystem für Feuerwehrhäuser“ wurden für Objekt- und Fachplanungen vom Land zur Submission Anfang 2026 ausgeschrieben, so ab April 2026 Architekten und Fachplaner tätig werden. Nach Möglichkeit sollen bis Ende 2026 erste Ergebnisse verfügbar sein. Das Ausrollen für das Land SH soll im ersten Halbjahr 2027 erfolgen.

Dem Konzept zur Beseitigung struktureller Mängel gemäß Pkt. 6 folgend wird für die notwendigen Neubauten der 17 Gerätehäuser dann auf die vom Land zur Verfügung gestellte Planungsgrundlage zurückgegriffen. Vorab und mit dem Ziel eines „Pilotprojektes“ findet eine Marktsondierung durch das GMHL für die Planung eines modularen Referenzgebäudes statt.

8. Zusammenfassung

Die Hansestadt Lübeck ist Eigentümer von insgesamt 21 Feuerwehrgerätehäusern, welche von den Freiwilligen Feuerwehren zur Wahrnehmung der Aufgaben nach Landesbrandschutz- und Feuerwehrgesetz Schleswig-Holstein genutzt werden.

Die Gerätehäuser „Innenstadt und Kücknitz/Erweiterung“ sind, dem relativ jungen Baualter (2010 und 2016) geschuldet, in einem den Anforderungen genügendem Zustand und die quasi neuen Gerätehäuser „Groß Steinrade bzw. Kronsforde“ aus 2023 bzw. 2025 in einem sehr guten Zustand.

Alle 17 durch den externen Gutachter aufgenommenen und bewerteten Gerätehäuser haben dagegen ihre Lebensdauer insbesondere hinsichtlich der anlagentechnischen und bautechnischen Spezifikationen überschritten. Insbesondere Elektrotechnik, Heizungs- und Sanitärtechnik, Sicherheitstechnik und in Teilen die Baukonstruktion mit u. a. Dach und Wand, Türen und Toren sowie energetischer Qualität der Gebäudehülle weisen einen veralteten Zustand und fortgeschrittenen Instandhaltungsstau auf.

An keinem der begutachteten Gerätehäuser wurden jedoch Mängel attestiert, welche die Verkehrssicherheit maßgeblich in Form von attestierten, konkreten Gefahren einschränkt. Dies ist sehr wesentlich auch dem ehrenamtlichen Engagement der Mitglieder der Wehren zuzuschreiben, die über die Kernaufgaben hinaus auch Instandhaltung und Pflege an Gebäuden, Einsatzfahrzeugen und Außenanlagen, sicherheitsrelevante, anlagentechnische und standsicherheitsrelevante Arbeiten ausgenommen, ausüben.

Durch die externe Begutachtung dokumentierte und nach Dringlichkeit hinsichtlich einer Abstellung priorisierte Mängel wurden durch das GMHL erfasst und befinden sich in der Abarbeitung. Darüber hinaus weisen alle 17 Gerätehäuser systematische Abweichungen von Vorgaben aktueller Regelwerke und Vorschriften auf, welche insbesondere den Arbeitsschutz betreffen. Dies sind z. B. sich kreuzende Verkehrsbeziehungen im Außenbereich und Unterschreitungen von Fahrzeugaufstellflächen innerhalb und außerhalb

der Gebäude mit den damit verbundenen Unterschreitungen von Breiten der Verkehrsflächen für Personen. Zudem unterschreiten die bestehenden Feuerwehrgerätehäuser den aktuellen und zukünftigen Bedarf an notwendigen Funktionsflächen.

Langfristig können die vorgenannten strukturellen Mängel und Defizite nur durch Ersatzbauten bzw. evtl. in wenigen Ausnahmefällen auch durch Erweiterungsbauten abgestellt werden. Das GMHL wird verschiedenen Themenfelder, welche u. a. bau- und anlagentechnische Belange, Nutzungsbedarfe, Liegenschaftsthemen, Finanzierungskonzepte sowie Fragen zur Sicherstellung der Bereitschaft während der Bau-, Sanierungs- und Erweiterungsphasen betreffen, im Zuge der Erarbeitung eines „Masterplan Feuerwehrgerätehäuser“ behandeln und koordinieren.

Eine wirtschaftliche, bauliche Umsetzung und anschließende Synergien in der späteren Bewirtschaftung werden durch Clusterung der 17 Gerätehäuser in möglichst viele, gleichartige „Bautypen“ sein, die dann in Modulbauweise unter Nutzung der auf der Grundlage eines Landesförderprogramms kostenfrei verfügbaren Planung langfristig entstehen können.

Eine Priorisierung für die Reihenfolge der zu bearbeitenden Feuerwehrgerätehäuser ergibt sich aktuell weder baufachlich noch aus Sicht der Feuerwehr. An allen Liegenschaften bestehen vergleichsweise ähnliche Fehlbedarfe und der Bedarf zur Wahrnehmung von Aufgaben von Brandschutz, Katastrophenschutz und hinsichtlich einer notwendigen Vorsorge auch zukünftig im Zivilschutz liegt an allen Standorten in vergleichbarem Umfang vor.

Anlage(n):

- 1 - Anlage 1 FFW-Gerätehäuser - Instandsetzungs- und Nutzerbedarfe mit Gesamtbewertung (öffentlich)
- 2 - Anlage 2 Gutachen FFW Travemünde (öffentlich)
- 3 - Anlage 3 Gutachen FFW Schönböcken (öffentlich)
- 4 - Anlage 4 Gutachen FFW Israelsdorf (öffentlich)
- 5 - Anlage 5 Gutachen FFW Moisling (öffentlich)
- 6 - Anlage 6 Gutachen FFW Priwall (öffentlich)
- 7 - Anlage 7 Gutachen FFW Buntekuh (öffentlich)
- 8 - Anlage 8 Gutachen FFW Wulfsdorf (öffentlich)
- 9 - Anlage 9 Gutachen FFW Siems (öffentlich)

- 10 - Anlage 10 Gutachen FFW Moorgarten (öffentlich)
- 11 - Anlage 11 Gutachen FFW Niendorf (öffentlich)
- 12 - Anlage 12 Gutachen FFW Büssau (öffentlich)
- 13 - Anlage 13 Gutachen FFW Vorwerk (öffentlich)
- 14 - Anlage 14 Gutachen FFW Schlutup (öffentlich)
- 15 - Anlage 15 Gutachen FFW Dummersdorf (öffentlich)
- 16 - Anlage 16 Gutachen FFW Ivendorf (öffentlich)
- 17 - Anlage 17 Gutachen FFW Dänischburg (öffentlich)
- 18 - Anlage 18 Gutachen FFW Genin (öffentlich)

Senatorin Joanna Hagen