Beschlussvorlage **2026/180**	Referat	Kommunalreferat
	Abteilung	Abt. 11, Recht/Öffentliche Ordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	**15.10.2026**	**öffentlich**

Sachstandsbericht zu den städtischen Feuerwehrhäusern

Vorschlag zum Beschluss:

Zur Kenntnisnahme.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Vorlagennummer: 2026/180

Anlass:

Gemäß dem Feuerwehrbedarfsplan sind für mehrere Feuerwehrhäuser im Stadtgebiet mittelfristig Neubauten vorgesehen. Mit der heutigen Sitzung wird dem Stadtrat der aktuelle Sachstand zu den einzelnen Projekten sowie das weitere Vorgehen vorgestellt.

Verfahren:

Die Zuständigkeit des Bauausschusses ergibt sich aufgrund § 11 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) der Geschäftsordnung.

Der Tagesordnungspunkt ist öffentlich zu behandeln (§ 26 Abs. 1 Satz 1 der Geschäftsordnung).

Bisheriger Beratungsverlauf:

BA am 09.10.2025	SV 2025/289	Feuerwehrzentrale Friedberg: Umbau und Erweiterung - Sachstand Vorentwurfsplanung, Entscheidung Überflutungssicherheit
BA am 17.12.2024	SV 2024/424	Feuerwehrhaus Wiffertshausen; baulicher Zustand und Handlungsoptionen
BA am 23.04.2024	SV 2024/079	Feuerwehrzentrale Friedberg: Umbau und Erweiterung - Vorstellung aktueller Planungsstand, Maßnahmenbeschluss BA 1 – Freianlagen
BA am 28.01.2021	SV 2021/001	Feuerwehrzentrale Friedberg, Aichacher Str.16: Umbau und Erweiterung - Vorstellung Machbarkeitsstudie, weiteres Vorgehen

Sachverhalt:

Der Feuerwehrbedarfsplan 2022-2027 der Stadt Friedberg bewertet die bestehenden Feuerwehrhäuser hinsichtlich ihrer langfristigen Zukunftsfähigkeit (siehe Anlage 1).

Die Feuerwehrhäuser in Friedberg, Derching, Haberskirch, Hügelshart, Ottmaring, Paar-Harthausen, Rederzhausen und Rinnenthal werden bei Fortführung des erforderlichen Gebäudeunterhalts sowie notwendiger Anpassungen an technische und rechtliche Anforderungen als zukunftsfähig eingestuft.

Aufgrund der zentralen Stützpunktfunktion für die örtliche und überörtliche Gefahrenabwehr (z. B. zentrale Kleiderkammer, zentrale Atemschutzwerkstatt, zentrale Schlauchwasch- und Prüfanlage, zentrale Werkstatt und Prüfstelle, Einsatzräume bei Großschadensereignissen u.v.m.) ist für das Feuerwehrhaus Friedberg jedoch eine Erweiterung vorgesehen.

Für die Feuerwehrhäuser in Bachern, Rohrbach, Stätzling, Wiffertshausen und Wulfertshausen sieht der Feuerwehrbedarfsplan hingegen mittelfristig die Errichtung neuer Feuerwehrhäuser vor. Im Rahmen der weiteren Planungen sollte gem. Feuerwehrbedarfsplan geprüft werden, ob für die Feuerwehren Bachern und Rohrbach sowie für die Feuerwehren Stätzling und Wulfertshausen jeweils ein gemeinsames Feuerwehrhaus errichtet werden kann.

Nachfolgend wird der aktuelle Sachstand zu den derzeit betreuten und in Bearbeitung befindlichen Maßnahmen sowie das jeweils vorgesehene weitere Vorgehen dargestellt.

Feuerwehrhaus Friedberg:

Stellungnahme Abteilung 22
Seitens der Grundstücksverwaltung wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des geplanten Umbaus bzw. der Erweiterung der Feuerwehr in Friedberg mögliche Auswirkungen auf die bestehende Nutzung des Volksfestplatzes, insbesondere auf die Durchführung des Volksfestes, zu berücksichtigen sind. Die Belange der Volksfestnutzung sind daher in der weiteren Planung angemessen einzubeziehen.

Stellungnahme Abteilung 34
2026 / 2027: Umsetzung Außenanlagen 1. BA

- Herstellung einer neuen Ein- und Ausfahrt mit Schrankenanlage für die Feuerwehrfahrzeuge zum/ aus dem Innenhof.
- Teilsanierung des Innenhofes mit partieller Erneuerung der Belagsflächen.
- Herstellung von 4 PKW- Parkplätzen im Süden als Ausweichparkplätze während des jährlichen Volksfestes im August als Folge der Inanspruchnahme der Fläche für ein Fahrgeschäft.
- Erweiterung der nutzbaren Verkehrsflächen der Feuerwehr im Westen durch Verschiebung der bestehenden Einfriedung nach Westen, Richtung Aichacher Straße. Der bestehende Grünstreifen zwischen aktueller Zaunanlage und Fuß-/ Radweg wird Teil der zukünftigen Freiflächen der Feuerwehrzentrale. Der Zaun verläuft direkt an den bestehenden Fuß- und Radweg angrenzend.
- Herstellung einer Rigole zur Regenwasserretention.
- Aktuelle Kostenprognose zur Herstellung der Außenanlagenherstellung geschätzt 737.000,00 €

Zeitschiene:

- Juli 2026 Vergabe/ Beauftragung
- September 2026 Baustart
- Ende II. Quartal 2027 Fertigstellung vor Volksfest 2027
- Bauzeit insgesamt ca. 25 Wochen ohne Verlängerung für witterungsabhängige Unterbrechung im Winter 2026/ 2027

2027 ff. weitere Umsetzung
Ab 2027 soll nach Abschluss der Außenanlagen mit der Planung des Gebäudes begonnen werden
→ Planung → Bau

Stellungnahme Abteilung 35
Im Bestandsgebäude wurde 2024 eine Feuerbeschau durchgeführt. Die aufgekommenen Mängel wurden komplett behoben.

- Nutzungsänderungen
- Einbau zusätzlicher Brandschutztüren
- Einbau Fluchtwegbeleuchtung
- Eine endgültige Herstellung des zweiten Rettungsweges erfolgt im Zuge des Erweiterungsbaus

Feuerwehrhaus Bachern / Rohrbach:

Stellungnahme Abteilung 11
Mit Schreiben vom 11. Dezember 2024 haben die Kommandanten sowie die Vereinsvorstände der Freiwilligen Feuerwehren Bachern und Rohrbach ihre Zustimmung zur Errichtung eines gemeinsamen Feuerwehrhauses für beide Ortsteile erklärt. Diese Zustimmung erfolgte unter der Voraussetzung, dass beide Feuerwehren organisatorisch eigenständig bestehen bleiben und ausschließlich ein gemeinsames Gerätehaus genutzt wird.

Stellungnahme Abteilung 22
Derzeit befindet sich ein geeignetes Grundstück noch in der finalen Verhandlungsphase. Ein Erwerb ist bislang noch nicht erfolgt. Nach Abschluss der Verhandlungen können die weiteren Rahmenbedingungen und die Umsetzbarkeit des Vorhabens abschließend bewertet werden.

Stellungnahme Abteilung 31
Das avisierte Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan weist hier eine landwirtschaftliche Fläche aus. Bei einem Feuerwehrhaus handelt es sich um kein privilegiertes Bauvorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB. Folglich wäre hier eine Bauleitplanung erforderlich.

Stellungnahme Abteilung 32
Der Standort liegt im Außenbereich zwischen den Ortsteilen. Aller Voraussicht nach sind Feuerwehrhäuser ab dem 01.01.2027 bauplanungsrechtlich teilprivilegiert, was eine Bauleitplanung entbehrlich machen würde.
Im Falle einer Bauleitplanung könnte das Anbindegebot nur über den Tatbestand einer Ausnahme erfüllt werden. Diese ist laut Stellungnahme der RvS denkbar, wenn auf jegliche Aufenthaltsräume (z. B. Seminarraum, Vereinsraum) verzichtet würde. Zudem liegt die Fläche am Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets gemäß Regionalplan, was abzuwägen wäre. Die Rückmeldung beim Planungsverband zum genauen Vorgehen bei diesem Vorhaben ist noch ausstehend.
Die Topografie ist mit ca. 8m Höhenunterschied stark bewegt. Die daraus resultierende Thematik Sturzflut, sowie eine potentielle Überschwemmung des Grundstücks (Aufstaufläche bei Starkregen direkt südlich des Flurstücks) wären ebenfalls Schwerpunkt mäßig zu lösende Themen. Der durch den Bau in der bis dato freien Landschaft ausgelöste Ausgleich wäre ebenfalls zu erbringen.
Das Flurstück grenzt an die Staatsstraße St 2379 und die Kreisstraße AIC 11 an und ist damit verkehrlich gut erschlossen. Eine Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt, die Einhaltung von Anbauverbotszonen sowie der Bau einer Linksabbiegespur wären erforderlich.

Aufgrund der Lage außerhalb von Ortschaften bestehen keine Immissionskonflikte.

Stellungnahme Abteilung 34
Ein erstes Grobkonzept liegt vor. Dieses ist noch genauer im Detail zu besprechen, auszuarbeiten, sowie mit der Bauordnung und der Stadtplanung abzustimmen.

Feuerwehrhaus Paar-Harthausen:

Stellungnahme Abteilung 34
Der vorliegende Antrag der CSU/FDP Stadtratsfraktion zur Aufstockung des Gebäudes für eine zusätzliche Vereins- und Bürgernutzung wird in der selben Sitzung (SV 2026/307) im Bauausschuss behandelt.

Stellungnahme Abteilung 35
Die im Feuerwehrbedarfsplan bemängelte Ein- und Ausfahrt auf die Straße wurde durch eine Verbreiterung der Ausfahrt sowie eine Absenkung des Fußweges behoben.

Feuerwehrhaus Rinnenthal:

Stellungnahme Abteilung 35
Die Baumaßnahmen für den beschlossenen Anbau der Umkleiden erfolgt ab Oktober und werden voraussichtlich im Dezember 2026 / Januar 2027 fertiggestellt. Somit wird auch hier die Platzsituation verbessert.

Feuerwehrhaus Stätzling / Wulfertshausen:

Stellungnahme Abteilung 11
Die im Feuerwehrbedarfsplan vorgesehene Prüfung eines gemeinsamen Feuerwehrhauses für die Freiwilligen Feuerwehren Stätzling und Wulfertshausen wurde nicht weiterverfolgt. Eine hierfür erforderliche Interessenbekundung der beiden Feuerwehren ist nicht eingegangen.

Stellungnahme Abteilung 22
Nachdem das zuletzt überlegte Grundstück für eine gemeinsame Unterkunft von Seiten des Stadtrates abgelehnt wurde, ist man zwischenzeitlich dazu übergegangen, dass für die Feuerwehr in Wulfertshausen ein eigenes Grundstück gesucht wird. In diesem Zusammenhang wurde nunmehr ein Grundstück gefunden, welches zu diesem Zweck zwischenzeitlich käuflich von der Stadt erworben wurde.
Hinsichtlich Stätzling wurde der Grundstücks- und Liegenschaftsverwaltung bisher noch kein neuer Auftrag erteilt, einen neuen Standort zu suchen, da es u.U. sein könnte, dass der alte bestehende bleibt.

Feuerwehrhaus Wulfertshausen:

Stellungnahme Abteilung 11
Mit Stadtratsbeschluss vom 23. Juli 2026 wurde die Beschaffung eines neuen Löschgruppenfahrzeugs LF 10 für die Freiwillige Feuerwehr Wulfertshausen beschlossen. Das Fahrzeug kann aufgrund seiner Abmessungen nicht in der bestehenden Fahrzeughalle untergebracht werden.
Im Förderbescheid der Regierung von Schwaben wurde als Voraussetzung für die Gewährung der Zuwendung festgelegt, dass eine ordnungsgemäße Unterbringung des Fahrzeugs im Feuerwehrhaus sicherzustellen ist. Einer lediglich provisorischen Unterbringung wird nur für einen angemessenen Übergangszeitraum zugestimmt.
Zusammenfassend besteht aufgrund der erforderlichen Unterbringung des neuen Löschgruppenfahrzeugs LF 10 und der damit verbundenen Vorgaben aus dem Förderbescheid zeitnah Handlungsbedarf. Eine dauerhafte Lösung kann nur durch die Schaffung einer geeigneten Unterbringungsmöglichkeit, insbesondere durch die Realisierung eines neuen Feuerwehrhauses, sichergestellt werden.

Stellungnahme Abteilung 31
Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan weist hier eine landwirtschaftliche Fläche aus. Bei einem Feuerwehrhaus handelt es sich um kein privilegiertes Bauvorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB. Folglich wäre hier eine Bauleitplanung erforderlich.

Stellungnahme Abteilung 32
Der Standort liegt im Außenbereich (Darstellung im FNP: Landwirtschaft). Aller Voraussicht nach sind Feuerwehrhäuser ab dem 01.01.2027 bauplanungsrechtlich teilprivilegiert, was eine Bauleitplanung entbehrlich machen würde.

Im Falle einer Bauleitplanung wäre das Anbindgebot erfüllt. Das Grundstück weist eine ebene Topographie auf und kann daher auch gut beplant werden. Die Erschließung erfolgt über die stadteigene Wulferichstraße. Aufgrund der Verkehrssituation ist ggf. eine Linksabbiegespur erforderlich.
Angrenzend befindet sich Wohnbebauung nach § 34 BauGB, weshalb Aspekte des Immissionsschutzes zu berücksichtigen sind.

Stellungnahme Abteilung 34
Der Neubau eines Feuerwehrhauses muss zunächst durch das Gremium beschlossen und zeitlich sowie haushaltärisch eingetaktet werden.

Feuerwehrhaus Wiffertshausen:

Stellungnahme Abteilung 22
Der Standort für das Feuerwehrhaus in Wiffertshausen wird nach aktueller Lage nicht verändert. Die Grundstücke, auf welchen sich das bestehende Feuerwehrhaus befindet, sind bereits im Eigentum der Stadt Friedberg.

Vorlagennummer: 2026/180

Stellungnahme Abteilung 31
Für das Gebäude auf Flur-Nr. 18/1 liegt Abteilung 31 derzeit keine Baugenehmigung vor, sodass davon auszugehen ist, dass dieses Gebäude privilegiert errichtet worden ist. Die Flur-Nr. 18/1 ist als Außenbereich zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan weist hier ein Dorfgebiet aus. Eine Genehmigung gem. § 35 Abs. 2 BauGB widerspricht vermutlich den Belangen gem. § 35 Abs. 3 BauGB. Dies könnte jedoch erst im Verfahren geprüft werden. Sodass derzeit von keiner Genehmigungsfähigkeit ausgegangen wird.

Stellungnahme Abteilung 32
Das Grundstück liegt teilweise im Außenbereich mit der FNP-Darstellung „Dorfgebiet". An der Straße besteht Baurecht nach § 34 BauGB, im rückwärtigen Bereich jedoch nicht. Aller Voraussicht nach sind Feuerwehrhäuser ab dem 01.01.2027 bauplanungsrechtlich teilprivilegiert, was eine Bauleitplanung auch im Außenbereich entbehrlich machen würde.
Die direkte Lage im Ortskern von Wiffertshausen wird städtebaulich positiv bewertet. Eine Situierung des Gebäudes direkt an der Straße ist wünschenswert.
Im Falle einer Bauleitplanung wäre das Anbindegebot eingehalten. Die Erschließung ist über die direkt angrenzende Straße Weiherbreiten gesichert. Das Grundstück weist einen Höhenunterschied von ca. 3 Metern auf, was bei der Planung z.B. bei der Lage der Baufenster, Höhenlage und Gesamthöhe berücksichtigt werden müsste.

Stellungnahme Abteilung 34
Die Standortüberlegung für einen Ersatzbau des Altbestandes oder einen Hallenneubau im hinteren Grundstücksbereich wurde zwischenzeitlich durch einen Bodengutachter untersucht, mit folgendem Ergebnis:

Analyse der Gründungs-/ und Untergrundverhältnisse:
Bei der Baugrunderkundung wurden im Bereich der geplanten Bebauung ungünstige Gründungsverhältnisse festgestellt, da mit den Bohr-, Sondier- und Laborergebnissen bis in Tiefen von rund 3 – 5 m unter Ansatzpunkt (Kote ca. 492,5– 494,9 mNN) gering bis unzureichend tragfähige und relativ stark kompressible Auffüllungen, Auenablagerungen mit häufigen Konsistenzen von geringer als steif sowie mit organischen Beimengungen sowie lockere Tertiäre Sande vorliegen. Durchwegs besser tragfähige Böden mit zumindest steifen Konsistenzen oder zumindest annähernd mitteldichte Sande sind gemäß den Bohr-/Sondierergebnissen erst darunter zu erwarten.
Die festgestellten Böden erfüllen nicht die Anforderungen der DIN 1054 für Fundament-bemessungen nach Tabellenwerten. Mit den vorstehend beschriebenen Verhältnissen wird für die Bebauung eine Tiefgründung mit einer Lastabtragung in die tragfähigen Böden der Schichten 3 und 4 empfohlen. ***Dafür kommen in der Regel Pfähle in Betracht.***
Im hinteren Grundstücksbereich ist eine Bebauung, aufgrund der vorgefundenen Torfe im Untergrund, nicht empfehlenswert.

Das weitere Vorgehen wird zunächst innerhalb der Verwaltung und mit der betroffenen Feuerwehr abgestimmt. Mögliche Lösungsansätze werden im Anschluss dem Gremium präsentiert.

Anlagen:

Anlage 1 - Feuerwehrbedarfsplan 2022-2027 (Auszug Feuerwehrhäuser)