

*Betreff:***Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrhauses Geitelde-Stiddien:
Beschluss des Raumprogramms***Organisationseinheit:*

Dezernat II

37 Fachbereich Feuerwehr

Datum:

09.11.2025

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 222 Südwest (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

18.11.2025

Status

Ö

Ausschuss für Feuerwehr, Katastrophenschutz und Ordnung
(Vorberatung)

19.11.2025

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

02.12.2025

N

Beschluss:

Das als Anlage beigefügte Raumprogramm für den Neubau des gemeinsamen Feuerwehrhauses Geitelde-Stiddien wird beschlossen.

Sachverhalt:**1. Ausgangslage**

Für das Feuerwehrhaus Geitelde wurde bereits mit dem Feuerwehrbedarfsplan 2017 aufgrund von Zustand, Sicherheitsmängeln, Anfahrtssituation sowie fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten ein Neubau empfohlen. Mit der Fortschreibung des Feuerwehrbedarfsplanes 2025 wurde aufgrund der geringen Personalstärke der Ortsfeuerwehr Stiddien eine Zusammenlegung mit der Ortsfeuerwehr Geitelde empfohlen. Mit dem Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrhauses soll der Grundstein für eine zukünftige Fusionierung der beiden Ortsfeuerwehren gelegt werden.

Das Feuerwehrhaus wird auf einem Grundstück zwischen Geitelde und Stiddien errichtet, für das Grundstück wird ein Erbbaurecht zum 01.01.2026 begründet (vgl. Vorlage 25-25703). Es entsteht ein Bau auf fremdem Grund und Boden.

2. Bedarf und Angaben zum Raumprogramm

Dem vorliegenden Raumprogramm liegt das Standardraumprogramm für neu zu errichtende Feuerwehrhäuser (vgl. Vorlage 12143/12) zugrunde. Es wurden Anpassungen vorgenommen, die sich zum einen aus geänderten technischen Regelwerken, zum anderen aus den speziellen Bedarfen bei der Zusammenlegung zweier Ortsfeuerwehren ergeben. Die Flächenvorgaben des technischen Regelwerks DIN 14092-1 Feuerwehrhäuser – Teil 1 Planungsgrundlagen werden umgesetzt. Die Flächenbedarfe richten sich teilweise an der Mitgliederstärke der Ortsfeuerwehr. Die Ortsfeuerwehren Geitelde und Stiddien verfügen über folgende Mitgliederstärken:

OrtsFw	Aktive	JFw	KiFw
Geitelde	33	11	10
Stiddien	19	-	-

Das Raumprogramm wird auf 55 Mitglieder ausgelegt. Damit ist eine kleine Reserve für eine positive Mitgliederentwicklung berücksichtigt.

Ergänzend dazu wurden in Zusammenarbeit mit den Ortsfeuerwehren folgende Anpassungen berücksichtigt:

1. Aufgrund der Zusammenlegung zweier Ortsfeuerwehren werden drei Fahrzeugstellplätze berücksichtigt.
2. Für den Lagerbereich wird bereits initial ein Tor vorgesehen.
3. Umkleidebereiche in Fahrzeughallen sind aufgrund von geänderten Arbeitsschutz- und Hygienevorschriften nicht mehr zulässig. Der Umkleidebereich inklusive Sanitäranlagen wird daher in direkter Nähe zur Fahrzeughalle angeordnet. Eine flexible räumliche Trennung nach Geschlechtern wird vorgesehen.
4. Aufgrund der Zusammenlegung der Ortsfeuerwehren wurde das Büro mit zwei Arbeitsplätzen und Besprechungsmöglichkeit berücksichtigt.
5. Für den Schulungsraum sind nach DIN 14092-1 inzwischen 1,5 m² pro Einsatzkraft zu berücksichtigen. Um eine gleichzeitige Nutzung durch verschiedene Gruppen zu ermöglichen, wird eine mobile Trennwand vorgesehen.

Die Zahl der PKW-Parkplätze für die Kameradinnen und Kameraden orientiert sich an der Anzahl der Sitzplätze in den Einsatzfahrzeugen. Für die Planungen wird die Ausrüstung mit zwei Staffel- und einem Gruppenfahrzeug angenommen. Es sind also 21 PKW-Stellplätze bei der Planung zu berücksichtigen.

Das Raumprogramm des gemeinsamen Feuerwehrhauses Geitelde-Stiddien umfasst eine Nutzfläche von 516,75 m² und ist der Vorlage als Anlage 1 beigelegt. Das abgestimmte Raumprogramm gliedert sich in vier Funktionsbereiche (A1-A4). Der Funktionsbereich A5 Haustechnik ist nicht Bestandteil der Nutzfläche und wird daher separat ausgewiesen.

3. Kosten

Die Gesamtkosten für den Neubau des Feuerwehrhauses sowie der Außenanlagen (ohne Grundstückskosten) belaufen sich nach dem derzeitigen Projektstand auf ca. 6.204.000 Euro (Brutto) inkl. Nebenkosten, Sicherheiten sowie Indexierung.

Grundlage dieser ersten groben Kostenannahme sind die üblichen Baukostenkennwerte sowie die Erfahrungen aus den Neubauten der Feuerwehrhäuser in Lamme, Leiferde, Querum, Timmerlah und Stöckheim. Weiterhin waren die speziellen Anforderungen des Grundstückes für den Ersatzneubau des Feuerwehrhauses in Geitelde zu berücksichtigen. So ist aufgrund der Lage außerhalb des bestehenden Mediennetzes im Ortsgebiet von Geitelde eine Druckentwässerung auf einer Länge von ca. 280 m inkl. Pumpstation notwendig. Die Kosten hierfür sind in den Erschließungskosten des Grundstückes berücksichtigt worden.

Im Haushalt 2025 ff. /IP 2024-2029 sind folgende Finanzraten unter dem Projekt „Feuerwehrhaus Geitelde-Stiddien / Ersatzbau (4E.210402) (FFW Geitelde-Stiddien, Ersatzbau)“ eingeplant:

Gesamtkosten in T €	bis 2024 in T €	2025 in T €	2026 in T €	2027 in T €	2028 in T €	2029 in T €	Restbedarf in T €
6.547	1.200	-	100	500	900	3.000	847

Im Rahmen der Konkretisierung der Planung und der Kosten in den weiteren Projektphasen sollen die Haushaltsraten entsprechend des konkreten Bedarfs haushaltsneutral – auch unter Berücksichtigung bereits verwandter Haushaltsmittel – zum Haushalt 2027 angepasst werden. Kurzfristig stehen nun zusätzliche Fördermittel aus dem Kommunalinvestitionsprogramm (KIP) für das Projekt zur Verfügung. Es wird hierzu auf die Vorlage 25-26547 verwiesen (Verwendung der Mittel aus der Niedersächsischen Kommunalförderungsgesetzverordnung).

Dr. Pollmann

Anlage/n:

Anlage 1: Abgestimmtes Raumprogramm gemeinsames Feuerwehrhaus Geitelde-Stiddien

Raumprogramm Feuerwehrgerätehaus OFW Geitelde-Stiddien
Grundlage ist das Standardraumprogramm für Feuerwehrgerätehaus OFW angepasst um die ortsspezifischen Zusatzanforderungen

Nr.	Bezeichnung	Raum-kategorie	An-zahl	Fläche [m²]	Fläche gesamt [m²]			Ausstattung	Bemerkungen	Zuordnung/Lage	
					NUF	TF	Außenflächen			zwingend	wünschenswert
A 1	Fahrzeughalle								stützenfrei im Stellplatzbereich		
	Stellplätze Einsatzfahrzeuge	Größe 4	3	56,25	168,75				Fahrzeugstellplatz 12,5 x 4,5 m		
	seitl. Sicherheitsabstände für Stellplätze	Größe 4	3	6,25	18,75			jeweils seitlich neben den für die Einsatzfahrzeuge genutzten Endstellplätzen	seitl. Sicherheitsabstand 12,5 x 0,5 m		
	Lagerbereich Einsatzgeräte + Werkzeug		1	56,25	56,25			mit Schwerlastregal / Hochregal und Tor (manuell)	entsprechend Fahrzeugstellplatz Größe 4, als Reservestellplatz umnutzbar	seitlich der Stellplätze	
	Werkstatt		1	20,00	20,00			Werkbank (ca. 2 m) mit Schraubstock, Ober- und Unterschränke für Werkzeug		seitlich der Stellplätze	
	Umkleidebereich/Lager Einsatzkleidung		1	99,00	99,00			55 offene Spinde, 70 cm breit, mit Wertfach + Sitzbank (1,8m² je Person)	aufgeteilt in 1x Umkleidebereich Damen und 1x Umkleidebereich Herren, jeweils inkl. Dusche und WC-Einheit (der Fz-Halle zugeordnet = Schwarzbereich)		flexibel unterteilbar, Rauntrennung durch Spinde
	Schmutzschleuse Schwarz-/Weißbereich		1	5,00	5,00			zwischen Fahrzeughalle und dem übrigen Gebäudebereich, Stiefelwaschanlage und Waschbecken		vor Fz-Halle	
	Zwischensumme Fahrzeughallen				367,75						
A 2	Sanitärbereich										
	Putzmittelraum		1	4,00	4,00						
	Toilette barrierefrei		1	6,00	6,00			1 WC + 1 WB (unterfahrbar)	Bewegungsfläche Rollstuhl berücksichtigen		
	All-Gender-Toilette		2	3,50	7,00			jeweils 1 WC + 1 Urinal + 1 WB	Berechnungsgrundlage ASR unter Hinzurechnen der WCs an den Umkleiden		
	Zwischensumme Wachbereich				17,00						
A 3	Verwaltung										
	Büro für Ortsbrandmeister/Führungskräfte	groß	1	17,00	17,00			2 AP + Besprechung	mit Lagermöglichkeiten für Akten und wertvolle Utensilien		
	Eingangsfoyer		1	10,00	10,00			Haupteingang, Foyer, Garderobe		neben Schleuse S/W	
	Zwischensumme Verwaltung				27,00						
A 4	Ausbildung										
	Schulungsraum Teil1		1	74,50	74,50			Tische und Stühle für 55 Mitglieder, (sowie 10 Reserveplätze), Beamer, Projektionsfläche, Flipchart, Rednerpult, T1 und T2 zusammenschaltbar (mobile Trennwand)	1,5 m² pro Einsatzkraft		mobile Trennwand zum Schulungsraum Teil 2
	Schulungsraum Teil2		1	23,00	23,00			Raum für Jugendfeuerwehr inkl. Lagermöglichkeit für Ausbildungsmaterial			mobile Trennwand zum Schulungsraum Teil 1
	Teeküche		1	7,50	7,50			Ober- und Unterschränke, 2-Platten-Herd, Spülmaschine mit verkürzter Laufzeit, Kühlschrank, Mikrowelle, Warmwasserbereiter	mit Öffnung (thekenähnlich) zum Schulungsraum		
	Zwischensumme Ausbildung				105,00						
A 5	Haustechnik										
	HAR Elektro/Telekommunikation		1	5,00		5,00					
	HAR Gas + Wasser, Heizung + Kompressor		1	7,50		7,50		Drucklufterzeuger			
	Zwischensumme Haustechnik					12,50					
A 6	Stellplätze im Freien										
	Fahrzeugaufstellfläche vor der Fahrzeughalle		3	56,25			168,75		12,5 x 4,5 m		
	Parkplätze Einsatzkräfte/Fahrzeugbesatzungen		21	24,00			504,00		24 m² pro Stellplatz inkl. Zufahrtsflächen		
	Fahrradstellplätze		21	1,60			33,60				
	Zwischensumme Stellplätze						706,35				
B	Außenbereich										
	Übungsflächen		1	250,00			250,00		in Fahrzeugaufstellflächen vor der Fahrzeughalle sowie Aussenanlagen / Rasenfläche enthalten, Über- und Unterflurhydrant		
	Grillplatz		1	20,00			20,00		Fläche wird auf dem Grundstück berücksichtigt, Herrichtung erfolgt später		
	Zwischensumme Außenbereich						270,00				
					NUF	TF	Außenflächen				
S	Summe Raumprogramm				516,75	12,50	976,35				