

Federführung:

Dezernat 3

Produkt:

01.02 Grundstücksmanagement

30.09 Feuer-, Katastrophen- und Zivilschutz

70.10 Zentrales Gebäudemanagement

70.20 Baubetriebshof

Datum:

23.09.2025

Beratungsfolge:

Haupt- und Finanzausschuss

Sitzungsdatum:

01.10.2025

Kenntnisnahme

Entwicklungsbedarfe zur Unterbringung der Feuerwehr und des Baubetriebshofes

Sachverhalt:

Standort Feuerwehr

Die aktuelle Hauptwache am Rottkamp wurde im Jahre 1998 als Ergebnis aus einem Architektenwettbewerb erstellt und ist somit zwischenzeitlich 27 Jahre alt. Die (technischen) Anforderungen und rechtlichen Vorgaben an die Feuerwehr haben sich im Laufe der Zeit stetig weiterentwickelt.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 12.12.2024 die 3. Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans verabschiedet. Im Rahmen der einzuleitenden Maßnahmen wurde unter Ziffer 9.8.2 beschlossen: „Zur Behebung der erheblichen Defizite ist eine Erweiterung des Standortes Feuerwache erforderlich. Dazu ist kurzfristig eine Ermittlung der notwendigen Bedarfe und Prüfung der Erweiterungsmöglichkeiten des Standortes Rottkamp in 2024 erforderlich. Im Anschluss ist eine ergebnisorientierte Prüfung der baulichen Umsetzungsmöglichkeiten erforderlich. Sollte eine bauliche Umsetzung im Bestand nicht möglich sein, ist eine Entscheidung über die Notwendigkeit eines Neubaus zu treffen.“

Diese Feststellung wurde in ähnlicher Form bereits in der 2. Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplanes (Ziffer 6.1 Standorte) getroffen, welche am 23.05.2019 vom Rat verabschiedet wurde: „An der Hauptwache im Rottkamp sind bauliche Erweiterungsmaßnahmen erforderlich. Der Platz für die Alarmumkleiden entspricht nicht den Vorgaben der UVV. Darüber hinaus sind Atemschutzwerkstatt und Einsatzzentrale zu klein. Die Jugendfeuerwehr braucht Räumlichkeiten.“

Vor dem Hintergrund der festgestellten Notwendigkeiten wurde am 13.03.2024 die Erstellung einer Machbarkeitsstudie für den Standort Rottkamp in Auftrag gegeben. Das Büro Horst Architektur hat die Möglichkeiten der Erweiterung und Optimierung des bestehenden Gebäudes geprüft. Aufgrund des bestehenden Schutzes aus dem Architektenwettbewerb beim Neubau der Feuerwache wurde mit dem damaligen Architekten Kontakt aufgenommen. Dieser muss in Entwurfsfragen IMMER sein Einverständnis erteilen.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden die an der Feuerwache bestehenden Defizite, welche vornehmlich auf Kapazitätsprobleme in mehreren Funktionsbereichen (z.B. Räumlichkeiten für den Führungsstab bei Flächenlagen, Funktionsräume ehrenamtliche und hauptamtliche Kräfte, Umkleiden, Atemschutzwerkstatt, Ruheräume) zurückzuführen sind, definiert. Durch die

Erweiterung der Funktionsstärke von 3 auf 4 Funktionen rund um die Uhr wird der Handlungsbedarf nochmals steigen.

Eine Ermittlung der notwendigen Bedarfe hat durch das Architekturbüro Horst wie im Brandschutzbedarfsplan gefordert stattgefunden.

Ergebnis:

Raumbezeichnung	Ermittelter Bedarf (m²)	Ist- Zustand (m²)
Fahrzeughalle inkl. Werkstatthalle	1403,25	958,17
Einsatz- und Übungsabwicklung	445,80	303,17
Ausbildung, Aufenthalt, Verwaltung	775,99	578,72
Werkstätten/Lagerräume	424,98	302,21
Sonstige Flächen	59,31	51,31
Außenanlage	1485,00	
Summe NF (Raumgrößen als Bedarfsflächen ohne Verkehrs-, Funktions- und Konstruktionsflächen)	5793,63	8697,05
Summe NF ohne Außenanlage	5793,63	6902,05

Nach den ermittelten Bedarfen besteht alleine ohne die Außenflächen ein Mehrbedarf in Höhe von **1108,42 m²**. Ein Umbau im Bestand ist nur mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden.

Im Folgenden werden die konkret bestehenden Optimierungs- bzw. Sanierungsbedarfe umrissen:

Atemschutzwerkstatt:

Die zur Verfügung stehenden Flächen ermöglichen keine geeignete Schwarz-Weiß-Trennung nach aktuellem Standard. Zur provisorischen Lagerung der neuen Geräte musste bereits ein Container beschafft werden.

KfZ-Werkstatt:

Die Feuerwache verfügte nicht über die Möglichkeit, Gefahrstoffe qualifiziert zu lagern. Zwischenzeitlich wurde ein Gefahrstoffschränk beschafft, der in der Fahrzeughalle für weiteren Platzmangel sorgt.

Kleiderkammer:

Die Kleiderkammer ist in den Räumen des Kreises Coesfeld (Schlauchwäsche) untergebracht.

Logistik:

Von der ursprünglich siebenzügigen Fahrzeughalle wurde eine Fahrzeughalle zum Lager umgebaut. Im hinteren Teil der Fahrzeughalle wurden dafür Schwerlastregale eingebaut. Zusätzlich wird der Lagerbereich auch als Stellplatz für das Logistikfahrzeug genutzt. Dieser Stellplatz erfüllt jedoch nicht die Mindestanforderungen nach DIN. Hinzu kommt, dass zwischenzeitlich beschaffte Notstromaggregate aktuell auf dem Außengelände abgestellt sind. Eine Unterbringung in einer Halle wäre sinnvoll.

Waschhalle:

Die Waschhalle wird zweckentfremdet als Lager und als Fahrzeugstellplatz genutzt.

Schlosserei:

Aufgrund von Platzmangel müssen die Arbeitsflächen in Teilen zur Lagerung genutzt werden.

Aufenthalts- und Ruheraum:

Aufgrund des erhöhten Personalfaktors sind die Schlafräume nicht mehr ausreichend. Aus diesem Grund soll provisorisch der derzeitige Aufenthalts- und Ruheraum aufgegeben werden. Hierzu ist die Unterteilung in einen Ruheraum und eine weitere Nasszelle erforderlich. Eine Übergangslösung wird geprüft.

Stabsraum:

2 Büros wurden aufgelöst und zu einem notwendigen Stabsraum umgebaut und stehen somit dem eigentlichen Zweck nicht mehr uneingeschränkt zur Verfügung. Als Folge daraus fehlen den Zugführungen die notwendigen Büroeinheiten.

Aufgrund der geschilderten Sachdarstellung ist die Entscheidung über die Notwendigkeit von baulichen Umsetzungsmöglichkeiten im Bestand, sollten diese nicht möglich sein, eine Entscheidung über die Notwendigkeit eines Neubaus zu treffen (Ziffer 9.8.2 des Brandschutzbedarfsplanes – siehe oben).

Durch einen Neubau könnten die aktuell bestehenden baulichen Defizite behoben werden, eine Optimierung im vorhandenen Bestand wäre nur mit Kompromissen möglich.

Die Lage am Standort Rottkamp erfordert eine vergleichsweise lange Ausrückzeit der Freiwilligen Kräfte, so dass ein innenstadtnäherer Standort für die Hauptwache grundsätzlich wünschenswerter wäre. Mangels von zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen scheidet der Bau an anderer Stelle aktuell aus, so dass durch zusätzliche Maßnahmen der Feuerwehr die Zielerreichungsgrade verbessert werden sollen. So wurde zum 01.05.2025 die ständige Einsatzleitung vom Dienst eingeführt, die zu Zeiten, in denen das Hauptamt nicht zur Verfügung steht, rund um die Uhr (24/7) aus dem Ehrenamt heraus sichergestellt wird. Auch kann die vorhandene und weiterzuentwickelnde Standort- und Fahrzeugstruktur dazu beitragen. Hier befindet sich die Feuerwehr derzeit in weitergehenden Überlegungen.

Baubetriebshof:

Bewertung des baulichen Zustands und Handlungsbedarf

Der bauliche Zustand des **Baubetriebshofes** am aktuellen Standort „**Bahnweg 4a**“ entspricht nach Einschätzung der **Unfallkasse NRW** sowie der **Landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft** nicht mehr den geltenden Anforderungen. Insbesondere die sanitären

Einrichtungen und die räumliche Ausstattung genügen weder den arbeitsrechtlichen Vorgaben noch den praktischen Erfordernissen eines modernen Betriebs.

Sanitärräume und Umkleiden

Die Anzahl der vorhandenen Duschen im Sanitärraum ist für die aktuelle Mitarbeiterzahl unzureichend. Gemäß **Anhang Nr. 4.1 Abs. 1–3 der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV)** ist der Arbeitgeber verpflichtet, geeignete Toiletten-, Sanitär- und Umkleideräume bereitzustellen. Diese müssen entweder geschlechtergetrennt eingerichtet oder eine getrennte Nutzung muss ermöglicht werden. Die Anforderungen an Waschräume werden im Kapitel 6 der **Technischen Regeln für Arbeitsstätten ASR A4.1 „Sanitärräume“** konkretisiert.

Die vorhandenen sanitären Einrichtungen sind stark veraltet und dringend sanierungsbedürftig. Eine räumliche Trennung zwischen weiblichen und männlichen Beschäftigten ist aufgrund des begrenzten Platzangebots derzeit nicht möglich. Auch eine zeitlich getrennte Nutzung lässt sich unter den aktuellen Bedingungen nicht sinnvoll umsetzen. Zwar sind momentan keine weiblichen Beschäftigten im Außendienst tätig, jedoch sollte dies für einen modernen Arbeitgeber wie die Stadt Coesfeld kein Hinderungsgrund sein, künftig auch Frauen am Baubetriebshof zu beschäftigen.

Schwarz-Weiß-Trennung und Schutzkleidung

Bei Tätigkeiten mit stark geruchsbelästigenden Stoffen oder erheblicher Verschmutzung ist eine räumliche Trennung von Arbeits-, Schutz- und persönlicher Kleidung erforderlich (sogenannte **Schwarz-Weiß-Trennung**). Diese kann entweder durch zwei mit einem Waschraum verbundene Umkleideräume oder durch ein Schleusensystem erfolgen, das direkt mit dem Arbeitsbereich verbunden ist.

Die Reinigung und Instandhaltung der betrieblichen Warnkleidung obliegt dem Arbeitgeber. Dabei sind die Pflegehinweise sowie die maximale Anzahl der Waschzyklen zu beachten. Um eine Kontaminationsverschleppung – insbesondere in den privaten Bereich – sowie eine Beeinträchtigung der Schutzwirkung zu vermeiden, ist eine sachgerechte Aufbewahrung und Trennung von benutzter und gereinigter Kleidung erforderlich. Dies setzt eine **Verdopplung der Spindkapazitäten** voraus, die am aktuellen Standort aus Platzgründen nicht realisierbar ist.

Sicherheitsanforderungen und bauliche Einschränkungen

Die **Unfallkasse NRW** fordert zudem die Einrichtung alternativer Notausgänge, die nur durch bauliche Veränderungen geschaffen werden können.

Ein Um- oder Anbau des Verwaltungsgebäudes im laufenden Betrieb wäre ausschließlich durch eine **kostspielige Interimslösung mit Containern** möglich. Der dafür erforderliche Platz ist am Standort jedoch nicht vorhanden.

Barrierefreier Zugang

Öffentliche Gebäude unterliegen einer Pflicht zur Barrierefreiheit, da sie von allen Menschen, auch von Menschen mit Einschränkungen, ohne fremde Hilfe nutzbar sein müssen. Diese Pflicht ergibt sich aus dem Grundgesetz, der UN-Behindertenrechtskonvention sowie Landesbauordnungen und dem Barrierefreiheitsstärkungsgesetz (BFSG). Aktuell erfolgt der Zugang zum Verwaltungsgebäude des Baubetriebshofes über eine Treppenanlage, bestehend aus sechs Stufen. Aktuell ist kein barrierefreier Zugang vorhanden.