

**2022/070**

öffentlich



Dezernat III  
Gebäudemanagement

Bezugsvorlagen:

DS 2015 V 28ö, DS 2015 G 5ö,  
DS 2017/080, DS 2021/315, DS  
2021/315-01, DS 2022/047

Beratungsfolge	Ö / N
Ortschaftsrat Höfingen (Vorberatung)	Ö
Finanz- und Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	Ö

## Erweiterung Feuerwache Höfingen - Genehmigung der Gesamtmaßnahme

### Beschlussvorschlag und Kenntnisnahme

1. Von der aktuellen Planung der Erweiterung der Feuerwehr Höfingen wird Kenntnis genommen.
2. Die voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von aktuell 1.283.000 € auf der Grundlage der Kostenschätzung für die Erweiterung der Feuerwehr Höfingen werden genehmigt und sind im Haushaltsplanentwurf 2023 zu veranschlagen.

### Finanzielle Auswirkungen:

JA  NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
<b>712600017201</b> <b>Feuerwache Höfingen</b> <b>Hochbaumaßnahmen</b>	2021	50.000 €	0 €	Der geringere Finanzbedarf resultiert aus der Anpassung des Projektablaufs.
	2022	VE 150.000 €		
	2022	500.000 €	200.000 €	Der geringere Finanzbedarf resultiert aus der Anpassung des Projektablaufs.
	2023	150.000 €	1.000.000 €	Der geänderte und höhere Finanzbedarf wird im Haushaltsplanentwurf 2023 veranschlagt.
	2024	0	83.000 €	Der geänderte und höhere Finanzbedarf wird im Haushaltsplanentwurf 2023 veranschlagt.

## **Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung**

Wie in DS 2021/315 beschrieben, wurde 2017 letztmals ein Feuerwehrbedarfsplan erstellt. Dieser wurde am 14.03.2017 (DS 2017/080) dem Gemeinderat vorgestellt. Darin wurde unter anderem festgestellt, dass der bauliche Zustand der Feuerwachen bzgl. Funktionalität nicht dem aktuellen Standard entspricht. Im Rahmen einer groben Machbarkeitsstudie wurde so aus dem Feuerwehrbedarfsplan ein Raumprogramm und eine Grobkostenschätzung erstellt. Diese festgestellten dringend erforderlichen Maßnahmen sollen im Rahmen eines Erweiterungsbaus sowie der Erstellung einer ergänzenden Zufahrt von Norden zur Feuerwache Höfingen realisiert werden. Mit DS 2021/315-01 wurden die notwendigen Planerleistungen für Objektplanung, Tragwerksplanung, Außenanlagenplanung sowie die technische Gebäudeausstattung zur Vergabe beschlossen. Ferner wurden erste sonstige Beratungsleistungen beauftragt (Bodengutachter, Luftbildauswertung etc.). Im Folgenden wird die Notwendigkeit der Maßnahme dargestellt und die Umsetzung beschrieben.

### **Beschreibung der notwendigen Maßnahmen**

Derzeit befinden sich die Umkleidekabinen für die Einsatzkräfte am Rande der Fahrzeughalle ohne Trennung zur Fahrzeughalle. Es ist keine Schwarz-Weiß-Trennung vorhanden. Dies birgt die Gefahr, dass sowohl das Gebäude, als auch die Feuerwehrkräfte merklich und unmerklich kontaminiert werden. In dem Zusammenhang zu sehen ist gleichsam die Sanitäreinrichtung im Erdgeschoss. Diese ist nicht nach Geschlechtern getrennt und wird deshalb nicht bzw. kaum genutzt. Schmutz und vor allem nicht sichtbare Schadstoffe können so auch auf private Kleidung übergehen und verschleppt werden. Eine konsequente und bauliche Schwarz-Weiß-Trennung ist notwendig um der Gefahr der Kontamination durch Schadstoffe vorzubeugen. Durch die Maßnahme werden ein neuer Umkleidebereich sowie zugehörige Sanitäranlagen nach Geschlechtern getrennt geschaffen.

- **Schwarz-Weiß-Trennung zur Vermeidung von Schadstoff-Kontamination**
- **Trennung nach Geschlechtern bei Umkleiden und Sanitäranlagen**

Derzeit gibt es zur Instandhaltung und kleineren Reparaturen von Ausrüstungsgegenständen der Feuerwehr keine Werkstattfläche. Diese wird benötigt um unter anderem Teile/Komponenten der persönlichen Schutzausrüstung zu reparieren oder Teile auszutauschen (z.B. Sauerstoffflasche für Atemschutz). Bis dato wird hierzu in die Hauptwache gefahren.

- **Schaffung einer Werkstattfläche durch Erweiterung des Gebäudes**

Eine Fläche zur Lagerung von Ausrüstungs- und sonstigen für den Feuerwehrbetrieb notwendigen Gegenständen ist derzeit nicht gegeben, ein Lager gibt es nicht. Zurzeit wird in der Fahrzeughalle gelagert. Dies birgt Gefahr, dass Abläufe im Einsatzfall beeinträchtigt werden.

- **Erstellung einer Lagerfläche**

Ein großes Problem aus Sicht der Feuerwehr stellt zum heutigen Zeitpunkt die Parksituation der Feuerwache für die Freiwilligen Feuerwehrkräfte dar. Vor dem Feuerwehrhaus stehen lediglich 4 Parkplätze zur Verfügung. Im Einsatzfall müssen derzeit die Feuerwehrkräfte im Umkreis Parkplätze suchen. Überdies kommt es gelegentlich auch zu Fremd- bzw. Falschparkern auf den vorhandenen Alarmparkplätzen.

Durch die neue Zufahrt gelangen die Feuerwehrkräfte auch von Norden zu neuen Alarmparkplätzen und das Feuerwehrgebäude. So wird vermieden, dass sich anrückende und ausrückende Feuerwehrkräfte im Weg stehen. Für die Zufahrt existiert eine Dienstbarkeit, welche im vorhandenen Erbpachtvertrag mit der Wohnbaugesellschaft FLÜWO Bauen Wohnen eG festgeschrieben ist.

- **Erstellung einer Zufahrt von der Lachentorstraße und Alarmparkplätze**

Derzeit sind für die Feuerwache Höfingen vier Fahrzeuge im Einsatz, da ein neues Tanklöschfahrzeug hinzugekommen ist. Zur Unterbringung sämtlicher Fahrzeuge können derzeit die vorgegebenen Mindestabstände um die Fahrzeuge herum nicht eingehalten werden. Der Mannschaftswagen sollte überdies aufgrund der häufigeren Nutzung am Haupttor platziert werden, da sonst oft rangiert werden muss. Durch die Erweiterung der Feuerwache werden die notwendigen Alarmwege sowie die Sicherheitsabstände um die Fahrzeuge sichergestellt.

→ **Schaffung eines Stellplatzes durch Erweiterung des Gebäudes**

Derzeit wird bei einem Stromausfall bei der Feuerwache Höfingen lediglich der Funk weiter aufrechterhalten. Eine Netzersatzstromanlage gibt es nicht! Durch eine Netzersatzstromanlage soll die Einsatzfähigkeit z.B. auch bei durch Naturereignisse verursachte flächige Stromausfälle sichergestellt werden aber auch die Abläufe im Falle eines Stromausfalls auf Normalbetrieb erhalten werden. Die Tore öffnen sich derzeit bei Stromausfall nicht automatisch, sondern müssen per Hand geöffnet werden. Die Notwendigkeit wird bekräftigt durch ein Schreiben des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 01.09.2021.

„Bei der Feuerwehr handelt es sich um die einzige Organisation, die flächendeckend in nahezu jeder Gemeinde des Landes Baden-Württemberg vorhanden ist. Kommt es zu einem großflächigen Stromausfall, werden die Feuerwehrrhäuser auch als Anlaufpunkt für hilfeschuchende Bürgerinnen und Bürger dienen. Zugleich muss die Einsatzbereitschaft der Feuerwehr gewährleistet bleiben.“

Für die Anschaffung steht eine Förderung in Aussicht. Siehe hierzu auch Punkt „Förderung“.

→ **Installation einer Netzersatzstromanlage**

### Nutzungen

**Aufgrund der benannten Bedarfe erhält die Feuerwache deshalb nachfolgend beschriebene Nutzungen.**

#### Erdgeschoss

Im Erdgeschoss werden die entsprechenden durch den FW-Bedarfsplan benannten notwendigen Nachrüstungen umgesetzt. Hierzu gehört die Erstellung der Umkleide- und Sanitärbereiche nach Geschlechtern getrennt. Ferner wird ein Werkstattbereich entstehen, welcher sich in die Fahrzeughalle eingliedert. Die Unterbringung des neuen Fahrzeugs der Feuerwehr Höfingen wird durch die Erweiterung nach Norden gewährleistet. So können das neue Tanklöschfahrzeug und der Mannschaftstransportwagen der Feuerwehr vor- bzw. hintereinander geparkt werden. Das derzeit noch vorhandene nördliche Tor wird entfallen, da die Einsatzfahrten derzeit schon und auch in Zukunft über die südliche Seite erfolgen werden. Der nördlich auf dem Grundstück stehende Baum ist schützenswert und wird erhalten.

#### Lager

Die Realisierung der in der Studie aufgenommenen Lagerfläche für die Feuerwache wird realisiert, indem auf die Erdgeschoss-Erweiterung ein Lagerraum geschaffen wird, welcher sich in das bestehende Gebäude eingliedern wird. Dafür wird ein Teil des vorhandenen Daches rück-, und das Lager entsprechend angebaut. Das entstehende Lager ist somit sowohl durch das Obergeschoss des Gebäudes, als auch von außen über die Parkebene zugänglich.

#### Zugang/ Alarmparkplätze

Die Freiwilligen Feuerwehrkräfte gelangen im Einsatz und/oder Übungsfall über die neue nördlichen Zufahrt zu den Alarmparkplätzen (auf der Erdgeschoss-Erweiterung). Von dort gelangen sie über eine überdachte Treppe an den Haupteingang auf der westlichen Gebäudeseite. Gleichzeitig gibt es die Möglichkeit von den Alarmparkplätzen über das Lager in die Feuerwache zu gelangen. Vom westlichen Eingang gelangen die Feuerwehrkräfte über die Umkleiden direkt in die Fahrzeughalle. Die Parkflächen südlich des Feuerwehrgebäudes bleiben erhalten.

### Außenanlagen/Zufahrt

Die Erweiterung der Feuerwache wird sich in das nördlich vorhandene Erdreich eingliedern bzw. wird überdeckt. So werden künftig von Norden anrückende Feuerwehrkräfte auf der Erweiterung parken bzw. halten. Damit die Oberflächencharakteristik „grün“ bleibt, sollen Zufahrt und Parkfläche mit Rasengittersteinen gestaltet werden. Zur Minimierung der Unfallgefahr ist ein Gehstreifen zur Treppe angedacht, welche zum Eingangsbereich führt.

### Entwicklung der Planung + Kosten

#### Ausgangspunkt

Für die Erweiterung des Feuerwehrgebäudes Richtung Norden ist eine ebenerdige Erweiterung notwendig. Dies hängt zusammen mit den Abläufen im Einsatzfall. Eine Anpassung/Bearbeitung weiterer Räumlichkeiten im OG und/oder der bestehenden Gebäudestruktur und/oder –hülle waren und sind nicht vorgesehen. Überdies ist die Zufahrt von Norden, wie bereits beschrieben, notwendig. Die grundsätzlichen Bedarfe sowie ein Raumprogramm wurden vorab im Rahmen einer groben Machbarkeitsstudie zusammengefasst. Dabei wurde zunächst vorgesehen, die Feuerwache mit Umkleiden und Sanitarräumen nach Norden zu erweitern. Überdies waren planerisch Räumlichkeiten im Untergeschoss als mögliche Lagerflächen und –räume verortet.

Die derzeitige Planung weicht inhaltlich nicht wesentlich von der Studie ab. Größte Unterschiede sind:

#### 1. Platzierung der Lagerräume nicht im UG

Bei der Studie wurden Lagerflächen im UG angedacht, jetzt sind diese auf der Erdgeschossenerweiterung geplant.

#### 2. Die Erweiterung des Erdgeschosses nach Norden bettet sich in das nördlich ansteigende Gelände ein, die Alarmparkplätze für den Einsatz- und Übungsfall befindet sich darauf.

Dies begründet sich wie folgt und hat entsprechende Auswirkungen.

#### Lagerräume im UG – Untersuchung

Im Zuge der Planungen wurde die in der Studie angesetzte Variante betrachtet, die notwendigen Lagerräume in das Untergeschoss zu platzieren. Die Platzierung hätte baukonstruktive und somit kostenintensive Auswirkungen mit sich gebracht, die offensichtlich auch in den Kostenbetrachtungen der Studie nicht tiefer betrachtet wurden. Für die Erstellung der Unterkellerung über die gesamte Gebäudebreite hin wäre eine großflächige Unterfangung/Abfangung notwendig geworden um die Standsicherheit des Feuerwehrgebäudes weiterhin zu gewährleisten und das Kellergeschoss zu erstellen. Verbauarbeiten mit Spundwänden oder Rückverankerungen wären aus bauphysikalischer Sicht nicht möglich gewesen. Zur Einbringung hätte zunächst das von Norden, zur Feuerwehr hin abfallende, Gelände aufgeschüttet werden müssen, um z.B. Spundwände zu installieren. Dann wäre der Aushub erfolgt auf die Ebene Kellergeschoss, um nach Bau von Keller- und Erdgeschoss wieder Material aufzuschütten.

Im Weiteren wurde planerisch untersucht, ob eine Minimierung der Lagerräume auf ein absolutes Minimum möglich wäre, um die Problematik der Unterfangung/Abfangung zu minimieren. Mit einem natürlichen Böschungswinkel von 60° hätte sich etwa lediglich ein Lagerraum von ca. 25m<sup>2</sup> ergeben hätte bei einem hohen Aufwand für Aushub und ggf. dennoch nötigen Sicherungsmaßnahmen des Verbaus hin zum Gebäude Darüber hinaus wäre die Zugänglichkeit für die Feuerwehr zum Lager im Keller umständlich gewesen.

#### Ausgestaltung Erweiterung Erdgeschoss

Die Erdgeschoss-Erweiterung gliedert sich in das nördlich gelegene Erdreich ein. Durch die Überdeckung soll der örtliche Eingriff zumindest optisch möglichst keine negativen Auswirkungen haben. Er wird überdeckt geplant. Im Einsatz und Übungsfall werden die Fahrzeuge auf der Erdgeschossenerweiterung parken. Die Oberfläche wird mit Rasengittersteinen gestaltet. Damit bleibt der grüne Charakter bestehen. Gleichsam wird der

vorhandene Baum erhalten. Hintergrund ist auch die Einhaltung der Baugrenzen. Die gewählte Variante führt gleichwohl dazu, dass die Konstruktion der Erdgeschoss-Erweiterung konstruktiv entsprechend stark ausgeführt werden muss.

#### Kosten für Kampfmittelbeseitigung

Aufgrund der durchgeführten Luftbilddauswertung ergab sich, dass das Gebiet im zweiten Weltkrieg bebombt wurde. Für etwaig notwendige Maßnahmen wurden jetzt Kosten angesetzt. Inwieweit diese tatsächlich anfallen, kann derzeit noch nicht prognostiziert werden. Diese wären auch bei der Variante der Studie angefallen.

#### Die technische Ausführung

Die Notwendigkeit der Netzersatzstromanlage wurde wie oben benannt und beschrieben durch eine Empfehlung des Regierungspräsidium Karlsruhe bekräftigt. Sie wäre auch bei der Variante der Studie zum Tragen gekommen. In der Studie wird die Netzersatzstromanlage auch als optional angesetzt und scheinbar nicht vollumfänglich in den Kosten verortet. Dies begründet sich insbesondere auch darin, dass die Netzersatzstromanlage bei einer Platzierung im Untergeschoss nebst den notwendigen Schutzmaßnahmen für Leitungen etc. z.B. eine Belüftung benötigt hätte sowie Schutzmaßnahmen für Tank und Betrieb. Diese Kosten spiegeln sich nicht in der Studie wieder. Ferner werden sowohl der Blitzschutz des Daches, als auch die Tiefenerder angepasst werden müssen. Darüber hinaus notwendig sind brandschutztechnische Anpassungen unter anderem für die Leitungswege der Netzersatzstromanlage. Die Umkleidekabinen müssen voraussichtlich mechanisch belüftet werden. Die Technik der Lüftungsanlage wird deshalb nach jetzigem Stand in den geschaffenen Lagerbereich platziert. Dies begründet sich in der Gestaltung der Erdgeschossenerweiterung, wie beschrieben. Für die Ausgestaltung der Beleuchtung wurde in der gesamten Fahrzeughalle eine Aktualisierung der Beleuchtung angesetzt.

#### Preissteigerung

Die aktuelle Preisentwicklung im Bereich Gebäudetechnik aber auch der Baukosten sind teilweise immens. Ein Ansatz von bis zu 7 % Preissteigerung pro Jahr wird vom Objektplaner benannt, von Seiten der Technik werden Preiserhöhungen nach Erfahrungswerten in Einzelfällen bis 15 % benannt. Es herrscht derzeit ein Verkäufermarkt, beispielhaft dafür ist die Netzersatzstromanlage. Es werden dafür z.B. Lieferzeiten von einem Jahr benannt.

#### Förderung

Eine Förderung ist voraussichtlich möglich. Sie ist sowohl für die Baumaßnahme, als auch für die Netzersatzstromanlage vorgesehen. Die Anträge wurden eingereicht. Gleichwohl bedeutet die Beantragung der Förderung nicht automatisch eine Genehmigung. Nach Informationen des Kreisbrandmeisters des Landratsamts Böblingen werden Fördermittel nach Priorität verteilt. Ob und in welcher Höhe letztlich gefördert wird ist also final noch offen und deshalb nicht in der Kostenübersicht dargestellt.

#### Kostenübersicht

Die angesetzten und im Haushalt veranschlagten Auszahlungen für die Maßnahme wurden seit der groben Betrachtung der Machbarkeitsstudie 2019 nicht angepasst. Im Zuge der fortschreitenden Planungen hat sich eine Kostenschätzung von ca. 1,28 Millionen Euro ergeben.

Auf der Grundlage der vorliegenden Entwurfspläne wurden die folgenden Kosten im Rahmen der Kostenschätzung ermittelt, welche für die Erweiterung der Feuerwache Höfingen und der notwendigen Zufahrt anfallen werden.

KG 200 - Herrichten und Erschließen:	ca. 55.000,00 €
KG 300 - Bauwerk - Baukonstruktion:	ca. 453.000,00 €
KG 400 - Bauwerk - Technische Anlagen:	ca. 256.000,00 €
KG 500 - Außenanlagen:	ca. 210.000,00 €
KG 600 - Ausstattung	ca. 9.000,00 €
KG 700 - Baunebenkosten	ca. 300.000,00 €
Vrs. Gesamtkosten (Brutto)	ca. 1.283.000,00 €

Nach Ansicht der beteiligten Fachplaner wären die Kosten für die Erstellung gemäß Studie in mindestens gleicher Höhe vielmehr gar größer ausgefallen. Bei der Kostenbetrachtung spielen Kosten für Verbau, Gründung und Aushub sowie notwendige technische Komponenten aber auch die aktuelle Preisexplosion sowie die Tatsache, dass ggf. Kampfmittel vorhanden sein können, eine Rolle. Eine grobe Betrachtung im Rahmen einer Studie spiegelt nicht die vollumfänglichen tatsächlichen Notwendigkeiten wieder. Hinzu kommt, dass ein größeres Risiko von Unvorhergesehenem aufgrund des Aushubs und der damit in Verbindung stehenden notwendigen Schutzmaßnahmen im Zuge des Verbaus entstanden wären sowie ein dadurch begründeter größerer logistischer Aufwand.

#### Hinweis

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die aktuelle wirtschaftliche Situation und Perspektive schwer einschätzbar ist. Dies begründet sich insbesondere durch Corona, aber auch durch die aktuellen weltpolitischen Entwicklungen. Lieferengpässe bei Baumaterialien und technischen Komponenten sowie weitere Preissteigerungen sind nicht vorhersehbar. Weitere Kostensteigerungen sind deshalb nicht auszuschließen.

#### **Weiteres Vorgehen**

Nach Genehmigung der Gesamtmaßnahme auf Grundlage der Kostenschätzung und eingereichten Planunterlagen werden die Planungen vorangetrieben. Ferner wird die Kostenberechnung im Rahmen der Entwurfsplanung erstellt und im Anschluss daran die Baugenehmigung eingereicht werden.

#### **Anlage/n**

- 1 220304\_2022\_070\_Anlage\_01\_Planstand (öffentlich)