

Beschlussvorlage
Nr. 117/2024

Federführung	Dezernat III Amt für Hochbau und Gebäudemanagement Gottschalk, Frank
--------------	--

AZ./Datum:	65go/ho/16.04.2024		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Verwaltungsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	14.05.2024
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	16.05.2024
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	04.06.2024

Umbau und Erweiterung Feuerwehr Oeffingen inkl. Anpassung B-Plan, naturschutzrechtliche Maßnahmen und Neubau Parkplatz Ost hier: Baubeschluss

Bezug:

Vorlage 138/2019	(GR 01.10.2019)
Vorlage 113/2019	(VA 09.07.2019)
Vorlage 034/2019/1	(GR 26.03.2019)
Vorlage 034/2019/1	(BA 14.03.2019)
Vorlage 034/2019	(VA 12.03.2019)
Vorlage 173/2023	(BVKA 14.09.2023)

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachstand der Maßnahme „Umbau und Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses Oeffingen“ sowie vom Projektstatus, den Kosten und der Terminalschiene.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Neubau-Maßnahme „Umbau und Erweiterung“ mit Gesamtkosten in Höhe von rd. 4,1 Mio. € umzusetzen. Die Maßnahme ist wie folgt zu finanzieren:
 - rd. 4.100.000 € unter Produktsachkonto 12600000-78710802.402 im Finanzhaushalt bis 2026
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bauunterhalts-Maßnahmen „Ertüchtigung Gebäudehülle“ mit Gesamtkosten in Höhe von rd. 170.000 € umzusetzen. Die Maßnahme ist wie folgt zu finanzieren:

- rd. 170.000,- € aus Bauunterhaltungsmitteln im Ergebnishaushalt 2025 ff.
- 4. Der Gemeinderat beschließt, dem Entwurf zur notwendigen Umgestaltung der Außenanlagen der Freiwilligen Feuerwehr Oeffingen, dem damit verbundenen erforderlichen Parkplatzneubau und der dafür notwendigen Ausgleichsfläche sowie den damit verbundenen Kosten i. H. v. 713.000 € zuzustimmen.
- 5. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachstand des B-Plan-Verfahrens – es muss ein neuer B-Plan für die Errichtung des Parkplatzes Ost/Feuerwehr-parkplatzes erstellt werden.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Als Ergebnis des Feuerwehrbedarfsplans v. 21.02.20218 (erstellt durch FORPLAN Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz m.b.H.) weist das Bestandsgebäude der Abteilung Oeffingen diverse bauliche Defizite auf und nicht alle Anforderungen der DIN 14092 sowie der UVV (GUV-I 8554) können vollumfänglich eingehalten werden. Um diesbzgl. Abhilfe zu schaffen, wurde eine Machbarkeitsstudie beauftragt, aus der verschiedene Umsetzungsvarianten hervorgingen.

In der Gemeinderatssitzung am 01.10.2019 wurde beschlossen, das Feuerwehrgerätehaus Oeffingen als 2-geschossige Variante mit einem Neubau zu erweitern und im Bestandsgebäude Umbauten für die Feuerwehrrnutzung sowie im UG für die Vereinsnutzung vorzunehmen. Das Budget belief sich seinerzeit auf 2.050.000 EUR brutto.

Die Planung wurde seither weiterentwickelt und an neue Anforderungen (z.B. Feuerwehrzufahrt, Parkflächen Einsatzfahrzeuge), neue Erkenntnisse und Umstände (zwischenzeitliche Errichtung eines AWO-Kindergartens auf dem südl. Nachbargrundstück) angepasst. Für das Haushaltsjahr 2022 wurde in einer ersten Anpassung ein Budget von 2.377.000 EUR brutto zur Verfügung gestellt.

Mit der Corona-Pandemie und dem Ukraine-Krieg ergaben sich weitere Umstände, die die Preisentwicklung in der Bauwirtschaft negativ beeinflusst haben und erhebliche Kostensteigerungen zur Folge hatten. Zudem wurde nach weiteren Variantenüberlegungen und Abstimmungen mit FORPLAN zu Organisation und Betriebsabläufen die Variante mit der Verortung der Alarmstellplätze auf einem neuen Parkplatz Ost beschlossen, daraus resultierten Umplanungen des Gebäudes (Spiegelung mit Verlegung des Alarmeingangs und Funkraums nach Osten).

Im Zuge der Projektentwicklung hat sich herauskristallisiert, dass der im Osten des Feuerwehrgebäudes geplante öffentliche Parkplatz sinnvoller für die Belange der Feuerwehr genutzt werden kann (Alarmparkplatz) als, wie bisher, Teile des Bestandsparkplatzes im Westen. Damit sind Optimierungen hinsichtlich betrieblicher und öffentlicher Sicherheit möglich (Reduzierung von Wegekrenzungen und Kollisionspunkten) und auch rechtlichen Vorgaben kann besser genüge getan werden (im Rahmen der Behebung von Defiziten wurde bereits die Ausfahrtsseite aus der Halle im Alarmfall von der Westseite (Bestandsparkplatz) auf die Ostseite verlegt)!

Die Feuerwehr verfügt damit über ein weitestgehend autonomes Areal östlich des Bestandsparkplatzes.

Im 1. Quartal 2023 wurde daher die Kostenschätzung für das Projekt auf Basis der abgeschlossenen Planung erneut aktualisiert.

Lt. der aktuellen Schätzung, die gemeinsam mit den Fachplanern erstellt wurde, belaufen sich die Gesamtkosten des Projektes auf rd. 4.100.000 EUR brutto.

Am 14.09.2023 wurde der Bau- und Verkehrsausschuss mit Infovorlage 173/2023 über diesen aktuellen Kostenstand informiert.

Die Verwaltung wurde beauftragt, den Baubeschluss für die vorliegende Planung auf dieser Grundlage vorzubereiten. In Vorbereitung des Baubeschlusses wurde vom Amt 65 gemeinsam mit den Fachplanern und dem Nutzer die Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) erarbeitet und abgeschlossen.

Für die Herstellung dieses Parkplatzes im Osten ist die Erstellung eines Bebauungsplans und die Herstellung eines entsprechenden Planungsrechtes notwendig. Dieses B-Plan-Verfahren läuft derzeit und wird nach aktuellem Kenntnisstand auch rechtzeitig abgeschlossen.

Ebenso sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig, für welche entsprechende Genehmigungen vorliegen und die nach aktuellem Stand ebenfalls rechtzeitig abgeschlossen werden.

Diese Vorlage behandelt die vorgenannten Maßnahmen und setzt sich aus unterschiedlichen Handlungssträngen zusammen:

A	Umbau und Erweiterung Feuerwehr Oeffingen - Gebäude	Amt 65
B	B-Planverfahren	Amt 61
C	Naturschutzrechtliche Maßnahmen und Herstellung Parkplatz Ost/Alarmparkplatz	Amt 66

Zwischen den zuständigen Ämtern finden regelmäßige Koordinationstermine statt, die verschiedenen Abhängigkeiten sind untereinander sowohl inhaltlich als auch organisatorisch/terminlich abgestimmt.

[A] Umbau und Erweiterung Feuerwehr Oeffingen - Gebäude

Projektstatus

Planungsstatus:

Die Leistungsphasen sind bis LP 3 (Entwurfsplanung) abgeschlossen. Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) wird vorbereitet. Sobald der Baubeschluss vorliegt, wird der Bauantrag eingereicht und Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) begonnen.

Genehmigungsstatus:

Für das Projekt liegt der Grundsatzbeschluss vor.

Der Bauantrag (Leistungsphase 4) wird vorbereitet und nach der Bestätigung durch den Baubeschluss eingereicht.

Vergabe- und Beauftragungsstatus:

Bisher sind die Architekten-, Fachplanungs- und Beratungsleistungen, meist als Stufenverträge, vergeben. Es ist beabsichtigt, die beteiligten Fachplaner und Berater bereits jetzt - zwecks Vorbereitung des Bauantrages - mit der Leistungsstufe LP 4 weiter zu beauftragen.

Projekthinhalte/-nutzungen

Das Projekt beinhaltet im Wesentlichen den Erweiterungsneubau und den Bestandsumbau für die Feuerwehrrnutzung sowie die Vereinsnutzung (i. W. Musikvereine).

Die bisherige gemeinsame Nutzung des großen Besprechungsraums im UG des Bestandes hat immer wieder zu Interessenkonflikten geführt. Zukünftig steht dieser Raum ausschließlich den Vereinen für die Nutzung zur Verfügung. Die Nutzbarkeit des Untergeschosses wird zusätzlich optimiert durch die Herstellung eines barrierefreien WC's und den Anbau eines Hebeliftes.

Der Feuerwehr steht in dem neuen Erweiterungsbau im 1. OG ein Mehrzweckraum für die alleinige Nutzung zur Verfügung sowie eine Teeküche, WC's und Büro-/Besprechungsräume und ein Übungsbalkon für Anleiter-Übungen. Im EG werden neue Umkleiden und Sanitärräume mit Schwarz/Weiß-Trennung, ein Funk- und Besprechungsraum sowie Technik- und Serviceräume verortet.

Im Bestand-EG werden die Räumlichkeiten zu Lager- und Werkstatträumen für die Feuerwehr umgebaut und die Umkleiden der Jugendfeuerwehr untergebracht.

Die Fahrzeughalle bleibt organisatorisch unverändert, die Alarmausfahrt erfolgt nach Osten, die Einfahrt nach der Rückkehr aus dem Einsatz von Westen über den Bestandsparkplatz.

Die Wohnung im 1. OG Bestand bleibt unberührt.

Kosten

In der Grundsatzbeschlussfassung vom 01.10.2019 (Vorl. 138/2019) wurden Investitionen i. H. v. **2.050.000 €** beschlossen. In den vergangenen 4,5 Jahren war das Projekt einer Entwicklung unterworfen mit neuen Erkenntnissen und Zwängen sowie äußeren Einflüssen (Corona, Ukraine-Krieg).

In der BVKA-Sitzung am 14.09.2023 wurde daher über den damals aktuellen Kostenstand der Kostenschätzung von **4.100.000 €** detailliert informiert – vgl. **Vorlage 173/2023**.

Mit der jetzt vorliegenden Kostenberechnung wird die Kostenschätzung bestätigt.

Lediglich innerhalb der Kostengruppen gab es Verschiebungen bzw. leichte Kostenerhöhungen durch den Detaillierungsgrad der fortschreitenden Planung, die durch die Sicherheitsbudgets für Unvorhergesehenes und Baupreissteigerungen aufgefangen werden.

Im Folgenden werden die Kosten und Veränderungen zwischen Kostenschätzung und Kostenberechnung nach Kostengruppen in einer Gesamtübersicht dargestellt.

Gesamtübersicht:

Kosten- gruppe (KG)	StandKostenschätzung 2023: BPI 161,6 (I/2023)	Stand Kostenbe- rechnung 2024: BPI 163,6 (IV/2023) +1,66* = 165,27	Delta Mehr- /Minderkosten	Erläuterung Kostenentwicklung
Summe KG 200	85.125	58.709	-26.416	effektive Einsparung in dieser KG, davon allerdings Großteil Verschiebung in KG 300
KG 300	1.016.210	1.248.437	+242.227	Unvorherges. aus Brandschutzauflagen, Anforderungen TGA etc., Planungspräzisie- rung
Summe KG 400	941.713	1.053.826	+112.113	Unvorherges.: Aufla- gen BS, Stiefelwasch- anl. Aus Gründen des Betriebsablaufes neu verortet; Planungs- präzisierung gem. Aufstellung PGP
Summe KG 500	400.870	402.975	+2.105	Unvorherges. aus Brandschutzauflagen, Planungspräzisierung
KG 600	150.000	153.880	+3.880	angesetzte Pauschale indiziert
KG 700	754.401	808.707	+54.306	siehe Verweis****
Zwis- chens.	3.348.320	3.736.535	+388.215	
Unvorherges.	334.832	261.557	-73.275	Faktor wurde aufgrund des Planungsfort- schritts von 10 auf 7% reduziert (mit 73T € weniger Reduzierung als die tats. angefallenen 100 T €)
Prognose	411.525	96.767	-314.758	prognost. Preisteige- rung konnte mit neu- en Preisindizes opti- miert werden – vor- behalten zukünftiger Markterschütterungen!
Summe	4.094.678	4.094.869	+182	effektive Differenz zur Kostenschätzung

Hinweise zu vorstehender Tabelle:

- Alle Werte € brutto gerundet
- Kosten betreffen Umbau UG und Erweiterungsbau, aber **keine** anstehenden Unterhaltsmaß-
nahmen (Hallendachsanieung etc.)!

* Korrektur Baupreisindex für Nachlauf statistische Erhebung (1 Quartal) und Ergänzung aktuelles Q
I/2024, für das noch kein aktueller Wert vorliegt; über durchschnittliche Preisentwicklung seit Kos-
tenschätzung von 0,833 Punkte/Quartal x 2 Quartale = 1,66 Punkte

(** berechnet auf Basis Kostenschätzung – siehe Anl. 3)

*** in KG 300 Preisentwicklung ab IV/2022 (157,7 Punkte) angesetzt, da Kostenschätzung des Ar-
chitekten aus Nov. 2022 war, alle anderen Fachplaner von Feb. 2023

**** Honorarkosten steigen anteilig mit höheren Anrechenbaren Kosten, unabh. ob durch zus. Leis-
tungen oder Preissteigerungen ausgelöst

Anlage 3 enthält eine Analyse der Verteilung der Kostenabweichungen auf Baupreissteigerungen, Unvorhergesehenes und übliche, undifferenzierte Veränderungen aus der Planungsfortschreibung.

Zusammenfassung:

1. im Vergleich zum Beschlusstand Vorlage 138/2019 (Grundsatzbeschluss) sind die Kosten von damals **2.050.000 € brutto** auf jetzt **4.100.000 € brutto** gestiegen. Eine detaillierte Begründung des Anstiegs ist vorgenannter Vorlage 173/2023 zu entnehmen.
2. bei der oben gezeigten Tabelle handelt es sich um eine Gegenüberstellung der Stände Informationsvorlage 173/2023 und dem aktuellen Stand der Kostenberechnung. Der in der Informationsvorlage genannte Wert wird damit bestätigt.

Fördermittel:

Beantragt wurden:

1. Über die VwV Zuwendungen Feuerwehrwesen (VwV-Z-Feu) wurden Fördermittel i. H. v. ca. 140.000 € (Investitionszuschuss) beantragt. Eine Entscheidung über die Zuteilung wird für Herbst 2024 erwartet.
2. Für die Sanierung der Bestandsbeleuchtung wurden Fördermittel i. H. v. ca. 4.800 € (laufender Zuschuss) beim Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz beantragt (eine Fördermaßnahme im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative, Projektträger: Zukunft – Umwelt – Gesellschaft (ZUG) gGmbH). Gefördert werden 25% der Sanierungskosten.

Zu der Förderung liegt noch keine Zusage vor.

Folgekostenberechnung

Die Folgekosten sind in Anlage 7 dargestellt.

Maßnahmen / Kosten im Bauunterhalt Bestandsgebäude

Die Maßnahmen im Unterhalt umfassen

- den Austausch des Hallendachs,
- den Außenanstrich des Gebäudes,
- die Ertüchtigung von Dehnfugen

im Paket „Ertüchtigung Gebäudehülle“ sowie

- kleinere Nebenmaßnahmen.

Das Hallendach befindet sich in einem eher schlechten Zustand, der mit viel „Flickschusterei“ noch ein paar Jahre aufrechterhalten werden kann. Dies ist jedoch langfristig die unwirtschaftlichere Lösung.

Für den Erweiterungsbau müssen an der südlichen Giebelwand ohnehin Dachteile vorübergehend zurückgebaut und der Anschluss wiederhergestellt werden. Diese zusätzliche „Soll-Bruchstelle“ trägt schlimmstenfalls zu einer weiteren Verschlechterung des Dachzustandes bei und stellt eine weitere Risikoquelle dar. Es bietet sich an, parallel zur Neubaumaßnahme das Hallendach zu sanieren.

Weitere Argumente für die Erneuerung des Hallendachs im Zuge des Anbauprojektes sind die energetische Verbesserung, die zur Reduzierung der Betriebskosten beiträgt, sowie das damit der Feuerwehrbetrieb nicht zweimal den Störungen durch eine Baumaßnahme ausgesetzt ist!

Betrachtung der Wirtschaftlichkeit „Erneuerung Hallendach“:

	V 1 Hallendach belassen	V 2 Hallendach austauschen
Rückbau und Wiederherstellen eines Dachteils im Anbaubereich des Neubaus	ca. 15-20.000 €	-/-
Restlebensdauer des Daches schätzungsweise 10 Jahre - regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen von bis zu 3.000 €/Jahr aktuell, die mit einer Verschlechterung des Dachzustandes sogar noch steigen können x 10 Jahre	mind. 30.000 €	-/-
schlechter Zustand der Lichtkuppeln, in absehbarer Zeit Austausch notwendig	ca. 10-15.000 €	
Hallendachsanieuerung komplett	-/-	90.000 €
Summe	mind. 65.000 €	ca. 90.000 €

Die geschätzten Kosten für das gesamte Paket **„Ertüchtigung Gebäudehülle“ inkl. Nebenmaßnahmen** belaufen sich für Planung + Realisierung auf:

Austausch Hallendach	90.000 €
Außenanstrich Gebäude	30.000 €
Ertüchtigung Dehnfugen	10.000 €
kleinere Nebenmaßnahmen	10.000 €
Planungshonorare	20.000 €
Unvorhergesehenes/Baupreissteigerung	10.000 €
Gesamtkosten	170.000 €

Die Mittel hierfür werden für den Haushalt 2025 beantragt.

Termine

Aktuell sieht der Projektterminplan folgende Meilensteine vor:

- Bauantrag: Einreichung 10.06.2024
- Baubeginn: 16.12.2024
- Fertigstellung: 20.05.2026

Insgesamt kann aktuell das Terminziel Eröffnung im Mai 2026 eingehalten werden, sowohl für das Gebäude als auch für den Parkplatz.

Bau- und Ausstattungsqualitäten

Anlage 8 enthält eine Beschreibung der geplanten Qualitäten bei Hochbau und den technischen Anlagen.

Das Projekt orientiert sich soweit möglich an den Qualitäten, die seinerzeit bei der Feuerwehr Schmiden umgesetzt wurden.

Sonstiges

Straßenverkehrs- und ordnungsrechtliche Maßnahmen in der Geschwister-Scholl-Str., insbesondere in den Einmündungsbereichen der Alarmausfahrt und der Alarmzufahrt des Parkplatzes befinden sich in Abstimmung mit Amt 32 (Öffentliche Ordnung + Straßenverkehr).

Bisher sind keine Maßnahmen im Bereich der Geschwister-Scholl-Str. vorgesehen.

[B] B-Plan-Verfahren neuer Parkplatz Ost

Durch die Aufstellung des vorliegenden qualifizierten Bebauungsplans 35.07/1 „Kappelleswegle“ werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung der erforderlichen Gemeinbedarfsnutzungen am Standort „Kappelleswegle“ geschaffen und die bestehende städtebauliche Ordnung sowie Erschließung gesichert. Hierdurch wird der zusätzliche Bedarf an bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen unter ausreichender Wahrung der Verkehrssicherheit gedeckt.

Der Zweck des Bebauungsplanverfahrens Nr. 35.07/1 „Kappelleswegle“ und der darin enthaltenen Festsetzungen ist die erforderliche Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erreichung der genannten Ziele der Planung. Ohne eine Schaffung des erforderlichen Planungsrechts wäre es am gewählten Standort „Kappelleswegle“ nicht möglich, den zusätzlichen Bedarf an bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen sowie Fahrradstellplätze für die Feuerwehr Oeffingen unter Wahrung einer ausreichenden Verkehrssicherheit zu decken.

Anlage 9 enthält ein Kurz-Exposé mit detaillierteren Informationen. Unter Vorlage Nr. 020/2023 wurde die Erstellung des B-Plans vom Gemeinderat beschlossen.

[C] Naturschutzrechtliche Maßnahmen und Herstellung neuer Parkplatz Ost

Beschreibung der Außenanlagen

Der Umbau des Feuerwehrgerätehauses erfordert eine Neustrukturierung der Außenanlage. Der Bestand weist Setzungen auf, es fehlen teilweise Entwässerungseinrichtungen. Südlich des Bestandsgebäudes verläuft ein schmaler Fußweg in Ost-West-Richtung, der den großen Parkplatz der 1-2-3 Sporthalle und einen östlich des Feuerwehrgerätehauses liegenden Wirtschaftsweg verbindet. Dieser Weg entfällt durch den Erweiterungsbau und muss nach der Baumaßnahme neugeschaffen werden. Da sich der Erweiterungsbau in das ansteigende Gelände 'schiebt', muss der vorhandene Höhenunterschied zwischen der EFH des Erweiterungsbaus und dem angrenzenden Gelände von ca. 1,45-1,95m mit einer Stützmauer mit Brüstung abgefangen werden. Auf der Ostseite muss ein neuer Zugang ins Gebäude auf der gesamten Länge von einer Stützmauer begleitet werden. Auf der West- und Ostseite der Fahrzeughalle wird der vorhandene Doppelverbundpflasterbelag auf einer Breite von ca. 8,00-9,00m durch einen neuen Betonpflasterbelag ersetzt. Die Aufstellflächen vor den Ausfahrten aus der Halle werden zur besseren Erkennbarkeit farblich vom restlichen Belag abgesetzt und damit gekennzeichnet.

Der bestehende schmale Treppenabgang wird durch großzügigere breite Treppenstufen ersetzt. Das Pflaster der Straße wird aufgenommen und angepasst.

Der **geplante Parkplatz** erhält eine eigene Zufahrt von der Geschwister-Scholl-Straße aus, um Kollisionen zwischen Feuerwehrfahrzeugen und den ankommenden Fahrzeugen der Feuerwehrangehörigen zu vermeiden. Um eine Fremdnutzung zu vermeiden, wird der Parkplatz mit einer Schrankenanlage gesichert. Insgesamt weist der Parkplatz 22 Stellplätze und 6 Fahrradstellplätze auf. Die Höhenlage des Parkplatzes wurde so gewählt, dass auf den Einbau von Treppenstufen verzichtet werden kann. Der Weg ist stattdessen als leichte Rampe ausgebildet, um barrierefrei zum Eingang in das Feuerwehrgebäude zu führen.

Für den Parkplatz sind eine Grundbeleuchtung und eine Alarmbeleuchtung erforderlich, deren Beleuchtungsstärke in den entsprechenden Normen der Feuerwehr vorgegeben sind. Darüber hinaus besteht die Forderung, dass insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt und die Lichtverschmutzung im Außenbereich auf ein Minimum begrenzt wird. Die erforderliche Steuerung hierfür wird von der TGA im Feuerwehrgerätehaus mit vorgesehen.

Die Bepflanzung des Parkplatzes und entlang der Feuerwehrausfahrt beschränkt sich die Anpflanzung von Hochstämmen unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände.

Die Ausgleichsflächen werden als Magerwiesen hergestellt. Dazu muss das vorhandene Schotterandgemisch ausgekoffert und entsorgt werden. Der am Parkplatz und in der Außenanlage abzuräumende Unter- und Oberboden wird auf der Ausgleichsfläche wieder aufgetragen.

Terminplan Außenanlage

Da die Bauteile gerade in den Erdbewegungen ineinander verzahnen werden sie als eine Baumaßnahme ausgeschrieben, die im September 2025 mit den Vorarbeiten zum Parkplatz starten.

Im Oktober 2025 wird die Ausgleichsfläche angelegt. Bis Mai 2026 werden der Parkplatz und die Außenanlage fertiggestellt.

Voraussetzung ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan bis zum Baubeginn.

Kostenübersicht der 3 Bauteile:

Außenanlage Gebäude*		437.000 €	Haushalt
Bau	385.000 €		12600000
Planungskosten	52.000 €		78710802.402
Parkplatz		465.000 €	
Bau	411.000 €		Wird für 2025
Planungskosten	54.000 €		angemeldet
Ausgleichsfläche		248.000 €	
Bau	212.000 €		Wird für 2025
Planungskosten	28.000 €		angemeldet
Bodengutachter	8.000 €		
Gesamtkosten inkl. Geb.		1.150.000 €	
Gesamtkosten ohne Geb.		713.000 €	

Zusammenfassung:

Inhaltlich:

Nach einem Entwicklungsprozess und intensiven Abwägungen stellt die hier präsentierte Konfiguration der Gebäudeerweiterung mit der gewählten Zuweisung der Parkplatzflächen (Ost = Feuerwehr, West/Bestand = Öffentlichkeit/AWO) die unter den gegebenen Umständen organisatorisch sinnvollste Lösung dar.

Diese Lösung wird auch insbesondere vom Nutzer Feuerwehr begrüßt und mitgetragen.

Gesamtkosten:

Nachrichtlich werden die ämterübergreifenden Gesamtkosten aufgezeigt:

Neubau Erweiterung	4.100.000 €*	Amt 65
Bauunterhalt Bestandsgebäude	170.000 €	Amt 65
Parkplatz Ost	465.000 €	Amt 66
Ausgleichsfläche	248.000 €	Amt 66
Gesamtkosten	4.983.000 €	

*Anteil Bau- und Planungskosten für Außenanlagen i. H. v. 437.000 € enthalten!

Termine:

Nach aktuellem Kenntnisstand und unter Voraussetzung der Beschlussfassung dieser Vorlage lassen sich die geplante Termine für alle Projektteile einhalten. Die offizielle Übergabe der Erweiterung an die Feuerwehr ist für das Frühjahr 2026 geplant.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von 4.100.000 € für den Erweiterungsbau
170.000 € für Maßnahmen im Bauunterhalt
465.000 € für den Parkplatz Ost
248.000 € für die Ausgleichsfläche
- einmalige Erträge von beantragt sind für den Erweiterungsbau Fördermittel i. H. v. 140.000 € (Investitionszuschuss), für die Sanierung von Bestandsleuchten Fördermittel i. H. v. 4.800 € (laufender Zuschuss)
- lfd. jährliche Kosten von 207.280 €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel für den Erweiterungsbau bei Produktsachkonto 12600000-78710802.402 vorhanden. Die erforderlichen Mittel für die Maßnahmen im Bauunterhalt am Bestandsgebäude werden im Ergebnishaushalt 2025 ff., für den Parkplatz Ost und die Ausgleichsfläche im Finanzhaushalt 2025 ff. veranschlagt.
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

- Anlage 1: Grundrisspläne, Ansichten, Schnitte, Lageplan Freianlagen
- Anlage 2: Kostenberechnung nach DIN 276
- Anlage 3: Vergleich Kostenschätzung/Kostenberechnung detailliert
- Anlage 4: Bauzeitenplan Gebäude
- Anlage 5: Bauzeitenplan Freianlagen
- Anlage 6: Flächenberechnung
- Anlage 7: Folgekostenberechnung
- Anlage 8: Beschreibung Bauqualitäten
- Anlage 9: B-Plan-Erstellung Kurz-Exposé

Hinweis:

Alle Anlagen zur Vorlage können online unter <https://gemeinderat-online.fellbach.de/info.asp> abgerufen werden.