

# Entwurfsplanungsbeschluss nach DA Bau

Geschäftszeichen:  
VI/24

Verantwortliche/r:  
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:  
**242/143/2022**

## FFW Dechsendorf, Erweiterung Feuerwehrgerätehaus - Entwurfsplanung

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schuss	27.04.2022	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	10.05.2022	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

### Beteiligte Dienststellen

Amt 37, EB 773, Amt 14, Amt 20 z.K.

## I. Antrag

Der Entwurfsplanung für die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Dechsendorf wird zugestimmt. Sie soll der weiteren Planung zugrunde gelegt werden.

Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Mehrkosten in Höhe von 600.000 € für die mittelfristige Finanzplanung bei Ref. II zu Haushalt anzumelden.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Die Einsatzbereitschaft und die Leistungsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr Dechsendorf soll für die Sicherheit der Bürgerinnen und Bürger erhalten bleiben und verbessert werden.

### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

#### Ausgangslage

Auf den Beschluss der Vorentwurfsplanung nach DA-Bau im HFGA am 14.07.2021 (Vorlagennummer: 37/012/2021) wird verwiesen. Der Beschluss wurde dem BWA am 14.09.2021 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Vorentwurfsplanung wurde wie folgt weiter behandelt:

- Baukunstbeirat Sitzungen am 15.07.2021 und am 21.10.2021
- Bürgerbeteiligung im Rahmen einer Ortsbeiratssitzung am 19.10.2021

#### Maßnahmenbeschreibung

##### Lage im Stadtgebiet

Die Liegenschaft befindet sich im Erlanger Ortsteil Dechsendorf.

Das Areal mit der Flurnummer 76/1 ist ca. 4.581 m<sup>2</sup> groß, davon werden ca. 1.175 m<sup>2</sup> bearbeitet.

Erschlossen wird das Gelände über den Dechsendorfer Platz im Süden und die Teplitzer Straße im Osten. Im Norden und Westen schließt Wohnbebauung an.

Auf dem Grundstück befindet sich im Südosten das alte Schulgebäude, welches derzeit vielfältig genutzt wird (Jugendklub, Ortsteilbeirat, Spielgruppe, Studiobühne, Heimat- und Kulturverein, Hausmeisterwohnung). Das Schulgebäude ist nicht Teil des Planungsumfangs und die Zugänglichkeit muss während der Bauphase erhalten werden.

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus befindet sich nördlich des Schulgebäudes, im Osten des Grundstücks. Die Zufahrt bzw. der Eingang zu diesem ist an der Teplitzer Straße. Im Westen des Schulgebäudes und der Feuerwehrfahrzeughalle schließt eine Grünfläche sowie ein teilweise befestigter Parkplatz an.

Westlich von diesem befindet sich eine große Festwiese, auf der unter anderem die jährliche Stadtteilkirchweih stattfindet. Die Planung erfolgte auch in Abstimmung mit der Abteilung Märkte, Kirchweihen des Liegenschaftsamtes.

### **Allgemeine Entwurfsgedanken**

Der vorliegende Entwurf basiert auf dem durch die Feuerwehr Erlangen aufgestellten Raumbedarfsprogramm.

Nach dem Rückbau der Gebäudeteile zwischen bestehender Fahrzeughalle und dem „Alten Schulhaus“ ist ein z-förmiger Erweiterungsbau, südlich und westlich der Fahrzeughalle, für Umkleiden, Technik-, Aufenthalts- und der Seminarraum zur Erfüllung des Raumbedarfs vorgesehen. Die bestehende Fahrzeughalle sollte ursprünglich nach Umbau und Modernisierung einen dritten Fahrzeugstand ermöglichen und im Bestand verbleiben.

Bei weiterführenden statischen Untersuchungen im Verlauf der Entwurfsplanung stellte sich jedoch heraus, dass das bestehende statische System und die Bausubstanz der Fahrzeughalle die Lasten der geplanten Dachbegrünung und der Photovoltaikanlage nicht aufnehmen kann und zusätzliche statische Maßnahmen (Stützen unterhalb der bestehenden Dachbinder) erforderlich wären.

Die Bestandsertüchtigung und ein Ersatzneubau wurden hinsichtlich technischer, funktionaler und wirtschaftlicher Gesichtspunkte alternativ untersucht. Nach Abwägung der Untersuchungsergebnisse wurde die Entwurfsplanung mit einem Ersatzneubau fortgeführt, da dieser bei Berücksichtigung der zusätzlichen Fördermittel für einen Neubau der Fahrzeughalle wirtschaftlicher und dieser ohne einschränkende Stützen im Garageninnenraum herstellbar ist.

Diese Planungsanpassung hat keinen gestalterischen Einfluss auf die mit dem Baukunstbeirat der Stadt Erlangen abgestimmten Vorentwurfsplanung, aus der eine bauliche Trennung der Baukörper „Altes Schulhaus“ und „Feuerwehrgebäude“ resultierte.

Durch das vom „Alten Schulhaus“ abweichende kubistische Erscheinungsbild des Feuerwehrgerätehauses, mit Flachdach und einheitlicher Holz-Lamellenfassade, entstehen zwei eigenständig ablesbare Baukörper. Die durch ihre Gestaltung und Materialität optisch wahrnehmbare Übungswand ist zur Ausbildung von Feuerwehrleuten aus dem ganzen Stadtgebiet geplant.

Der Haupteingang zum Neubau liegt auf der Westseite des Gebäudes. Sodass die Einsatzkräfte auf dem Parkplatz im Westen parken können und den Haupteingang fußläufig schnell erreichen. Die Ausfahrten aus der Fahrzeughalle sind zur Teplitzer Straße orientiert. Damit ist sichergestellt, dass es keine Kollisionen mit eintreffenden Kammeraden und ausfahrenden Einsatzfahrzeugen gibt.

Die Erfüllung des Stellplatzbedarfs nach Satzung ist geplant und auf dem Grundstück möglich.

Aus Brandschutzgründen ist die südliche Wand des Feuerwehrgebäudes zum bestehenden Schulhaus nicht mit brennbaren Materialien zu bekleiden. Die Erweiterungsbauten mit Garderoben, Seminar- und Lagerräumen werden in Holzbau-Modulbauweise errichtet. Die neu zu errichtenden Fahrzeughalle wird in Beton- und Mauerwerksbauweise erstellt.

Nach Abschluss der Baumaßnahme werden drei Fahrzeugstände sowie zeitgemäße Schulungs-, Umkleide- und Sanitarräume für insgesamt ca. 70 Einsatzkräfte in Dechsendorf zur Verfügung stehen.

Das Feuerwehrgerätehaus wird haustechnisch mit Strom-, Daten-, Wasser- und Abwasserleitungen neu erschlossen. Die bestehenden Versorgungsleitungen über das angrenzende „ehemalige Schulhaus“ werden getrennt, so dass das Gebäude unabhängig vom Nachbarbestand ist.

Die technische Gebäudeausstattung für ein Bürgerversorgungszentrum im Katastrophenfall („Leuchtturmprojekt“) ist enthalten. Ein Notstromaggregat ist für diese Situation vorgesehen. Zudem dient das Feuerwehrgerätehaus der FF Dechsendorf bereits seit einiger Zeit als Ausweichstandort für den Örtlichen Einsatzleiter mit der dazugehörigen Unterstützungsgruppe und verschiedenen Fachberatern von anderen Fachdiensten, wie z.B. den Rettungsdienst, Polizei und THW. Im Regelfall ist die Hauptfeuerwache als Standort des Örtlichen Einsatzleiters mit Unterstützungsgruppe vorgesehen und ausgestattet. Sollte aus den verschiedensten Gründen der Standort der Hauptfeuerwache für diesen Zweck nicht nutzbar sein, dient die FF Dechsendorf als vorgeplanter Ausweichstandort.

Auf der Fahrzeughalle und dem Schulungsraum werden Photovoltaikmodule zur Stromgewinnung installiert. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über ein energieeffizientes Wärmepumpensystem.

Über die gesetzlichen energetischen Anforderungen hinausgehend, hat die Planung die Klimaneutralität als Ziel. Bei der Realisierung der Baumaßnahme sind unter anderem nachwachsende Rohstoffe (Wand- und Deckenkonstruktionen in Holzbauweise), mikroklimafördernde Dach- und Fassadenbegrünungen, Photovoltaikanlagen, energieeffiziente Heizungssysteme, ökologische Dämmmaterialien und versickerungsfähige Bodenbeläge im Außenbereich vorgesehen.

Während der Betriebsphase des Gebäudes wird mehr CO<sub>2</sub> eingespart als durch den Energieverbrauch im Gebäude verursacht wird. Nach gut sechs Jahren Betriebszeit sind auch die mit der Baumaßnahme verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen ausgeglichen. Über einen Zeitraum von 40 Jahren betrachtet werden rund 141,5 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart. (Für die detaillierte CO<sub>2</sub>-Bilanzierung wird auf die Vorentwurfsplanung, Vorlagennummer: 37/012/2021 verwiesen.)

Für Gebäudebrüter werden Nistmöglichkeiten berücksichtigt.

Die Wand- und Deckenkonstruktionen der Anbauten werden in Holzbauweise nachwachsenden Rohstoffen hergestellt. Die Dachflächen erhalten eine mikroklimafördernde extensive Begrünung. Die aus Holz herzustellende Fassade wird ebenfalls mit einem begrünten Anteil versehen.

Nicht mehr standsichere Bäume, die gefällt werden müssen, werden durch Ersatzpflanzungen mit widerstandsfähigen Baumarten ersetzt.

Mit der Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses wird die vorhandene und akzeptierte Struktur um den Kirchweihplatz für die Zukunft gestärkt und neu hervorgehoben.

Ein modernisierter Anlaufpunkt für Nachwuchskräfte der Feuerwehr mit zeitgemäßer Gebäudetechnik wird in Kombination mit umweltbewusster Bauweise geschaffen.

Eine Einbringung des Projektes in die Sitzung der Kunstkommission „Kunst am Bau“ ist am 01.06.2022 vorgesehen. Ein erforderlicher Kostenanteil für „Kunst am Bau“ wurde in der Kostengruppe 600 berücksichtigt.

### **Weiterer Planungs- und Bauablauf**

- Genehmigungs-, Ausführungsplanung und Ausschreibungsphase: bis Ende 2022
- Bauausführung: ab Frühjahr 2023
- Geplante Inbetriebnahme: 2. Quartal 2024

## Kosten:

Die Kostenberechnung des Entwurfs setzt sich wie folgt zusammen:

Kosten- gruppe	Bezeichnung	Gesamtbetrag brutto
200	Herrichten und Erschließen	46.469,29 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	1.622.541,80 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	587.085,92 €
500	Außenanlagen	415.364,16 €
600	Ausstattung (Kunst am Bau)	27.000,00 €
700	Baunebenkosten	587.880,17 €
	Gesamtkosten	3.286.341,32 €
	Zur Aufrundung	3.658,68 €
	<b>Gesamtkosten gerundet:</b>	<b>3.290.000,00 €</b>

Das Ergebnis der Kostenberechnung kann zum derzeitigen Planungszeitpunkt nur mit einer Genauigkeit von -5%/+15% ermittelt werden.

Bei geschätzten Gesamtkosten i. H. v. 3.290.000 € wird die Endabrechnungssumme voraussichtlich zwischen 3.125.500 € und 3.783.500 € liegen.

Die Mehrkosten von 600.000 € zur Kostenschätzung der Vorentwurfsplanung resultieren, zu einen aus allgemeinen Preissteigerungen, Neubau der Fahrzeughalle, erhöhtem Aufwand im Bereich der Außenanlagen KG 500 (Grundstücksentwässerung, Pflanzungen, befestigte Flächen) und der daraus resultierenden Erhöhung der Planungskosten KG 700.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Bauliche Umsetzung der Ausführungsplanung durch Ausschreibung und Vergabe der Leistungen nach VOB/A und VOB/B; Ausführung der Bauleistungen nach VOB/C.

Projektsteuerung durch Amt 24/GME

Projektleitung durch Sachgebiet Bauunterhalt 242-1 in Zusammenarbeit mit dem Sachgebieten Elektrotechnik 242-2 und Versorgungstechnik 242-3. Die Planungsleistungen werden aus Kapazitätsgründen extern vergeben.

### 4. Klimaschutz:

*Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:*

- ja, positiv\*  
 ja, negativ\*  
 nein

*Wenn ja, negativ:*

*Bestehen alternative Handlungsoptionen?*

- ja\*  
 nein\*

*\*Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

Falls es sich um negative Auswirkungen auf den Klimaschutz handelt und eine alternative Handlungsoption nicht vorhanden ist bzw. dem Stadtrat nicht zur Entscheidung vorgeschlagen werden soll, ist eine Begründung zu formulieren.

## 5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	3.290.000 €	bei IPNr.: 126.408
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

### Ergebnis der Zuschussprüfung:

Der Freistaat Bayern fördert die Schaffung von 3 Stellplätzen in Rahmen eines Feuerwehr-Neubaus mit 195.800 €. Förderantrag wird durch Amt 37gestellt. (Die Schaffung eines zusätzlichen Stellplatzes im Zuge einer Sanierung würde mit lediglich 30.300 € gefördert werden). Zudem war beabsichtigt, die Förderung der Maßnahme nach BEG EG 40 zu beantragen. Es wurde mit Fördermitteln von 180.000 € gerechnet. Die Förderung des EG 40 Standards wurde jedoch vorerst gestoppt. Bei Wiederaufnahme des Förderprogramms wird eine Förderung angestrebt.

### Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden bei IPNr.: 126.408: 2.690.000 €
- sind nicht vorhanden: 600.000 €
- Die restlichen Haushaltsmittel werden zum Investitionshaushalt 2024 angemeldet: 600.000 €

### Einsichtnahme durch das Revisionsamt

Das Revisionsamt hat die Unterlagen zur Entwurfsplanung gemäß Ziffer 5.5.3 DA Bau zur Einsichtnahme erhalten.

### Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 Luftbild
- Anlage 3 Grundriss Bestand
- Anlage 4 Grundriss EG
- Anlage 5 Ansichten
- Anlage 6 Perspektiven
- Anlage 7 Gründach + PV
- Anlage 8 Außenanlagen

### III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Haupt-, Finanz- und Personalausschuss am 27.04.2022

#### **Protokollvermerk:**

Herr StR Hornschild bittet darum, dass die maximal mögliche Dachfläche mit PV-Anlagen ausgestattet wird.

Der Vorsitzende OBM Dr. Janik schlägt vor, dass die Frage im Bauausschluss geklärt wird.

#### **Ergebnis/Beschluss:**

Der Entwurfsplanung für die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Dechsendorf wird zugestimmt. Sie soll der weiteren Planung zugrunde gelegt werden.

Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Mehrkosten in Höhe von 600.000 € für die mittelfristige Finanzplanung bei Ref. II zu Haushalt anzumelden.

mit 14 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Winkler  
Schriftführer/in

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 10.05.2022

#### **Ergebnis/Beschluss:**

Der Entwurfsplanung für die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Dechsendorf wird zugestimmt. Sie soll der weiteren Planung zugrunde gelegt werden.

Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Mehrkosten in Höhe von 600.000 € für die mittelfristige Finanzplanung bei Ref. II zu Haushalt anzumelden.

mit 11 gegen 0 Stimmen

Thurek  
Vorsitzender

Leng  
Schriftführerin

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang