

Entwurfsplanungsbeschluss nach DA Bau

Geschäftszeichen:
VI/24

Verantwortliche/r:
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:
242/375/2026

Neubau Feuerwhegerätehaus Freiwillige Feuerwehr Erlangen-Bruck

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	03.03.2026	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen

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

I. Antrag

Der Entwurfsplanung für den Neubau des Feuerwhegerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Erlangen-Bruck wird zugestimmt. Sie soll der weiteren Planung zugrunde gelegt werden. Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Kostenkonkretisierung in Höhe von 215.000 € für die mittelfristige Finanzplanung im Haushaltsaufstellungsverfahren zum Haushalt 2027ff. anzumelden.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Durch den Neubau des Feuerwhegerätehauses soll der Fortbestand der FF Bruck gesichert sowie die Einsatzbereitschaft und die Leistungsfähigkeit für die Sicherheit der Bürgerinnen und Bürger erhalten bleiben.

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 22.10.2025 (Vorlagennummer: 37/057/2025) wird verwiesen. Der Beschluss wurde dem BWA am 07.10.2025 zur Begutachtung vorgelegt.

Die Vorentwurfsplanung wurde wie folgt weiter behandelt:

- Baukunstbeirat Sitzungen am 20.11.2025 und am 18.12.2025

Maßnahmenbeschreibung

Grundstück/Lage

Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 2.390 m² an der Henri-Dunant-Straße wurde von der Stadt Erlangen Mitte des Jahres 2025 erworben. Es ist im Osten begrenzt durch die Wasserstofftankstelle, im Süden grenzt das Blockheizkraftwerk der ESTW an und im Westen befindet sich ein

Autohaus. Die bebaubare Fläche des Grundstücks wird erheblich durch Leitungsrechte zzgl. der erforderlichen Schutzstreifen an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze sowie einer Kranaufstellfläche zugunsten der ESTW definiert.

Für eine südliche Zufahrt auf das Grundstück über die Bunsenstraße besteht Wegerecht.

Städtebau

Das Gewerbegebiet zeigt eine heterogene und ungeordnete städtebauliche Struktur. Unterschiedlich dimensionierte und typologisch vielfältige Baukörper stehen ohne erkennbare Bezüge zueinander, wodurch ein fragmentiertes und funktional bestimmtes Gesamtbild entsteht.

Großvolumige Hallen, kleinere Gewerbebauten und nachträgliche Erweiterungen sowie eine Wasserstofftankstelle prägen ein Areal, das schrittweise und ohne übergeordnetes Konzept gewachsen erscheint. Die Freiräume dienen primär verkehrlichen und logistischen Zwecken, Aufenthaltsqualitäten fehlen weitgehend. Insgesamt zeigt sich ein typisches Bild der urbanen Peripherie: funktional geprägt, visuell vielgestaltig, jedoch mit geringer räumlicher Ordnung oder gestalterischer Kohärenz.

Die Positionierung der Fahrzeughalle mit drei Stellplätzen, die aufgrund ihres Volumens als prägnantes Bauteil in Erscheinung tritt, resultiert weniger aus städtebaulichen Überlegungen, sondern primär aus funktionalen Erfordernissen. Eine Alarmausfahrt zur Henri-Dunant-Straße mit vorgelagerter Hoffläche ist zwingend notwendig und lässt keine alternative Anordnung zu. Bestehende Leitungsrechte und Abstandsflächen schränken den Spielraum für eine städtebauliche Optimierung zusätzlich ein.

Die in Teilbereichen überhöhte Attika des eingeschossigen, an die Fahrzeughalle angrenzenden Anbaues verschmelzt die beiden unterschiedlich hohen Gebäudeteile zu einer Gesamtstruktur. Der Anbau nimmt Umkleiden, Sanitärräume, einen Schulungsraum, ein Büro, Lager- sowie Haustechnikräume auf. Seine innere Struktur ist aus den funktionalen Abläufen im Alarmierungsfall entwickelt und auf kurze Wege, klare Orientierung und eine kompakte Organisation ausgelegt. Die Bauweise folgt dem Prinzip effizienter Flächennutzung mit wirtschaftlichen Verkehrsflächen und einer klar strukturierten, technisch gut erschlossenen Anordnung der Räume. Die Verkehrswege der mittels PKW oder Fahrrad zum Einsatz Anrückende kollidieren nicht mit den ausrückenden Einsatzfahrzeugen.

Konstruktion

Das Gebäude ist in einer hybriden Holzbauweise konzipiert, die konstruktive Effizienz mit einer naturbelassenen und robusten Materialität verbindet. Die Außenwände sind als gedämmte Holzrahmenkonstruktion ausgeführt, während die tragenden Innenwände in Kreuzlagenholz ausgeführt sind und mit ihren sichtbaren Holzoberflächen in Industriesichtqualität eine beständige, wartungsarme und zugleich ansprechende Innenraumwirkung erzeugen.

Im Anbau kommen massive Holzstapeldeckenelemente zum Einsatz, die eine klare Struktur und eine ruhige, naturbelassene Deckenuntersicht bieten. Über der Fahrzeughalle werden Holzverbundelemente eingesetzt, die größere Spannweiten ermöglichen und den konstruktiven Holzbau mit einer wirtschaftlichen Tragwerkslösung vereinen.

Die Fassadengestaltung betont den ruhigen Charakter des Gesamtbaukörpers mit einer klaren, materialgerechten Ausdrucksform. Hier wird eine vertikale Fichtenholzverkleidung mit einer Vorvergrauungsglasur gewählt. Einzelne Fensteröffnungen werden durch die horizontale Fensterbank gruppiert. Für Gebäudebrüter werden Nistmöglichkeiten berücksichtigt.

Die drei Sektionaltore der Fahrzeughalle werden als verglaste Aluminiumrahmen-Tore mit geschlossenem Sockelprofil auch auf ausdrückliche Empfehlung des Baukunstbeirates vorgeschlagen.

Versorgungstechnik

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine energieeffiziente Luft-Wärmepumpe. Im Anbau wird eine Fußbodenheizung als niedrig temperierte Flächenheizung eingesetzt, während in der Fahrzeughalle eine Betonkernaktivierung für gleichmäßige Temperierung und robuste Betriebssicherheit sorgt.

Auf dem extensiv begrünten Retentions-Flachdach ist eine Photovoltaikanlage nur in der

baurechtlich geforderten Größe integriert, die zur Eigenstromerzeugung beiträgt und den nachhaltigen Gesamtansatz des Gebäudes unterstreicht. Auf eine vollflächige Bestückung der Dachflächen mit Photovoltaik wird sowohl auf Grund der Haushaltslage als auch auf Grund der niedrigen Verbräuche eines Feuerwehrgerätehauses verzichtet.

In den innenliegenden und fensterlosen Räumen – einschließlich des Schulungsraumes – ist eine kontrollierte Zu- und Abluftanlage zur Sicherstellung eines nutzerunabhängigen Feuchteschutzes mit sehr reduziertem Luftwechsel notwendig.

Die Stellplätze in der Fahrzeughalle sind mit einer mitfahrenden Abgasabsauganlage ausgestattet, die einen sicheren und emissionsfreien Betrieb gewährleistet.

Für ein Bürgerversorgungszentrum im Katastrophenfall („Leuchtturmprojekt“) ist ein Notstromaggregat vorgesehen.

Freianlagen

Westlich des Gebäudes sind fünfzehn Alarmstellplätze angeordnet, östlich befinden sich acht Fahrradstellplätze. Die Freianlagen gliedern sich in befestigte Funktionsflächen (versickerungsfähiges Pflaster) und begrünte Bereiche.

Auf dem Grundstück befinden sich innerhalb des Baufeldes sechs geschützte Bestandsbäume (Spitz-Ahorn), die gefällt werden müssen. Ein Baumfällantrag wurde hierzu im Dezember gestellt. Die Genehmigung liegt vor. Ersatzpflanzungen sind im Südosten auf der geplanten Grünfläche und an der Grenze zur Wasserstoff-Tankstelle vorgesehen, auf Fassadenbegrünungen mittels Rankhilfen wird beschlussgemäß und auf Grund der derzeitigen Haushaltslage verzichtet. Stattdessen erfolgt eine fassadenbegleitende bodengebundene Bepflanzung mit Sträuchern.

Strauch- und Bodendeckerpflanzungen strukturieren die Stellplatzflächen und fassen die Wasserstofftankstelle ein. Baumersatzpflanzungen ergänzen die Bepflanzung gemäß den landschaftsplanerischen Vorgaben. Die beiden Dachflächen des Gebäudes werden extensiv begrünt und als Retensionsdach ausgeführt. Sie tragen damit zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei. Damit kann das anfallende Regenwasser trotz schwieriger Bodenbeschaffenheit und grenzwertigem Versickerungsbeiwert vollständig auf dem Grundstück versickert werden. Diese Ausführung stellt auch den wirtschaftlichsten Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser dar.

Terminplanung

Vorgesehener Maßnahmenablauf:

Genehmigungsplanung/Einreichung Bauantrag	Ende März 2026
Ausführungsplanung und Ausschreibung	bis Mitte 2026
Bauausführung	ab Mitte 2026
Fertigstellung	Ende 2027/Anfang 2028

Kosten

Die Kostenberechnung des Entwurfs setzt sich wie folgt zusammen:

Kostengruppe	Bezeichnung	Gesamtbetrag brutto
200	Herrichten und Erschließen	74.281 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	1.817.089 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	811.499 €
500	Außenanlagen	640.952 €
600	Ausstattung (Kunst am Bau)	2.655 €
700	Baunebenkosten	338.869 €
	Gesamtkosten	3.685.345 €
	Zur Aufrundung	- 345 €
	Gesamtkosten gerundet:	3.685.000 €

Das Ergebnis der Kostenberechnung liegt 6% über der Kostenschätzung und kann zum derzeitigen Planungszeitpunkt nur mit einer Genauigkeit von -5%/+15% ermittelt werden.

Bei geschätzten Gesamtkosten i. H. v. 3.685.000 € wird die Endabrechnungssumme voraussichtlich zwischen 3.500.750 € und 4.237.750 € liegen.

Gegenüber der Vorentwurfsplanung ergeben sich im Wesentlichen folgende Qualitäts- und Mengenänderungen mit entsprechender Auswirkung auf die Kostenberechnung:

- + 1% Baukostensteigerungen allgemein gemäß Baupreisindex (Destatis)
- + 75 m² zusätzliche Fassaden- und Attikakonstruktion auf Grund der hochgezogenen Attika
- + 10 m² zusätzliche Nutzfläche auf Grund der Änderung der Grundrissgeometrie
- Entfall der Fassadenbegrünung
- Reduktion der PV-Anlage auf die baurechtlichen Erfordernisse

Die zur Finanzierung notwendigen Haushaltsmittel stellen sich wie folgt dar:

	bis 2025 €	2026 €	2027 €	2028 €	Gesamt €
Haushalt 2026	70.000	1.200.000	2.150.000	50.000	3.470.000
VE			600.000		
Einrichtung					Budget Amt 37/FFW Bruck
Stand Entwurf Ansatz Amt 24 Tatsächlicher Bedarf anhand Entwurf	70.000	1.200.000	2.350.000	65.000	3.685.000
VE			600.000		
Einrichtung					Budget Amt 37/FFW Bruck

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.

Projektleitung, Objektplanung und Objektüberwachung in Eigenplanung durch Amt 24/GME Sachgebiet Hochbau II

Projektleitung der Technischen Ausbaugewerke durch die Sachgebiete Elektrotechnik 242-2 und Versorgungstechnik 242-3. Die Planungsleistungen der Technischen Ausbaugewerke werden aus Kapazitätsgründen ab LPH 4-9 extern vergeben.

Die Freianlagenplanung wird über alle Leistungsphasen in Eigenleistung durch EB 773 übernommen.

4. Klimaschutz:

Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ja, positiv*
 ja, negativ*
 nein

Trotz gewählter nachhaltiger Bauweise (Holzbau) und hohem energetischen Standard (EH40) sind im Bauwesen negative Auswirkungen bei der Errichtung und dem späteren Betrieb von Gebäuden nicht zu vermeiden.

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

- ja*
 nein*

**Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	3.685.000 €	bei IPNr.: 126.410
Sachkosten:		bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):		bei Sachkonto:
Folgekosten	176.267 € / Jahr	Siehe Anlage Baunutzungskosten
Korrespondierende Einnahmen	523.900 €	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
 sind vorhanden i.H. von 3.470.000 € auf IvP-Nr. 126.410 €
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
 sind nicht vorhanden in Höhe von 215.000 €

Fördermittel

Förderung nach Feuerwehr-Zuwendungsrichtlinien – FwZR

Vom Freistaat Bayern wird für die beiden ersten Stellplätze ein Zuschuss in Gesamthöhe von 320.000 Euro und für den dritten Stellplatz in Höhe von 149.600 Euro erwartet, in Summe **469.000 Euro**.

Bundesförderung Klimafreundlicher Neubau - Kommunen, Effizienzhaus 40

Erwartet wird vorbehaltlich verfügbarer Haushaltsmittel ein Zuschuss in Höhe von 7,5% der förderfähigen Kosten, diese berechnen sich aus 1.500 Euro pro m²-Nettogeschossfläche; es ergibt sich eine voraussichtliche Zuschusshöhe von **54.900 Euro**

Voraussetzungen:

- Effizienzgebäude 40
- Lebenszyklusberechnung CO₂-Ausstoß, Anforderung gemäß Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) Plus
- Begleitung und Nachweisführung durch einen Energieeffizienzexperten

Bayrische Förderrichtlinie Holz – BayFHolz

Eine Antragstellung ist aktuell nicht mehr möglich. Siehe <https://www.stmb.bayern.de/buw/bauthe-men/gebäudeundenergie/foerderprogramme/bayfholz>

Voraussichtliche Gesamtfördermittel 523.900 Euro

Einsichtnahme durch das Revisionsamt

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

Anlagen:

- 00 Erläuterungsbericht
- 01 Schwarzplan
- 02 Luftbild
- 03 Lageplan mit Freianlagen
- 04 Grundriss Erdgeschoss
- 05 Dachaufsicht
- 06 Ansichten Süd und Ost
- 07 Ansicht Nord und West
- 08 Schnitte
- 09 Perspektiven Fassaden
- 10 Perspektiven Innenräume
- 11 Freianlagenplanung
- 12 Baunutzungskosten

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 03.03.2026

Ergebnis/Beschluss:

Der Entwurfsplanung für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Erlangen-Bruck wird zugestimmt. Sie soll der weiteren Planung zugrunde gelegt werden. Die weiteren

Planungsschritte sind zu veranlassen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Kostenkonkretisierung in Höhe von 215.000 € für die mittelfristige Finanzplanung im Haushaltsaufstellungsverfahren zum Haushalt 2027ff. anzumelden.

mit 10 gegen 0 Stimmen

Hr. Thurek
Vorsitzende/r

Fr. Oschmann
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang