



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:

Kaschnikow, Olga

Tel. Nr.:

82-2506

Datum:

02.10.2023

1. **Betreff:** Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Sachstand und Beschluss zum weiteren Vorgehen

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	13.11.2023	öffentlich
2. Gemeinderat	20.11.2023	öffentlich

3. **Finanzielle Auswirkungen:**  
(Kurzübersicht)

Nein Ja

4. **Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:**

Nein Ja

in voller Höhe  teilweise  
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

300.000,00 €

5. **Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:**

## 1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 6.930.000,00 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./ 1.650.000,00 €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 5.280.000,00 €

## 2. Folgekosten

Personalkosten \_\_\_\_\_ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand  
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der  
Durchführung der Maßnahme \_\_\_\_\_ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./ \_\_\_\_\_ €

Jährliche Belastungen \_\_\_\_\_ €

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Kaschnikow, Olga

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
02.10.2023

---

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Sachstand und Beschluss zum weiteren Vorgehen

---

## **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Sachstand zur Planung und die Erläuterungen zum weiteren Vorgehen für den Neubau des Feuerwehrhauses Rebland werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Beauftragung der aus den VgV-Verfahren ermittelten Planungsbüros für die Durchführung des Neubaus Feuerwehrhaus Rebland erfolgt gemäß dem in der Vorlage dargestellten Sachverhalt

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Kaschnikow, Olga

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
02.10.2023

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Sachstand und Beschluss zum weiteren Vorgehen

---

## Sachverhalt/Begründung:

Die in der Vorlage beschriebenen Maßnahmen tragen zu den folgenden strategischen Zielen der Stadt Offenburg bei:

Ziel A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

Ziel D4: Durch die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr Offenburg wird der Brand- und Zivilschutz gewährleistet.

Ziel E3: Die Stadt betreibt eine aktive Klimaschutzpolitik und die Anpassung an den Klimawandel. Sie setzt sich insbesondere die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um -60% bis 2050 (Bezugsjahr 1990) zum Ziel.

### 1. Anlass

Im Rahmen der Bedarfsplanung der Feuerwehr Offenburg und der Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der beiden Einsatzabteilungen Fessenbach und Zell-Weierbach, haben die Feuerwehrkameradinnen und -kameraden bereits vor Jahren signalisiert, sich zu einer gemeinsamen Einsatzabteilung Rebland zusammen zu finden. Diese Zusammenführung ist aus zweierlei Gründen notwendig und nachhaltig. Die Einsatzabteilung Zell-Weierbach stellt neben dem Gemeindegebiet Zell-Weierbach, für die Orts- bzw. Stadtteile Rammersweier, Fessenbach und der Oststadt das notwendige zweite Löschfahrzeug der taktischen Einheit Löschzug sicher. Dieses kann auch im Zeitabschnitt Tag bedarfsgerecht alarmiert werden. Bereits jetzt ist diese Aufgabe durch beide Einsatzabteilungen gemeinsam leistbar. Tagsüber kommen die Feuerwehrkameradinnen und -kameraden aus Fessenbach zum Feuerwehrhaus Zell-Weierbach, um gemeinsam in den Einsatz auszurücken zu können. Diese Zusammenarbeit ist fester Bestandteil der Alarm- und Ausrückeordnung und seit Jahren ein Erfolgsmodell.

Die zukünftige Einsatzabteilung „Rebland“ wird im Rahmen der Bewältigung von Sonderaufgaben die Bekämpfung von Vegetationsbränden, u.a. in den Offenburger Wäldern, wahrnehmen. Hierzu wurde eigens ein spezielles Tanklöschfahrzeug, welches über die notwendigen technischen Ausstattungen verfügt, durch Haushaltsmittel beschafft und wird in Kürze in den Einsatzdienst übernommen.

Neben dem oben genannten Tanklöschfahrzeug wird auch ein Mannschaftstransportwagen/Einsatzleitwagen und ein Löschgruppenfahrzeug stationiert werden.

Zuletzt ist der Zustand der beiden Feuerwehrhäuser auf der Grundlage der aktuellen Unfallverhütungsvorschriften und der Arbeitsstättenverordnung als nicht mehr zuläs-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Kaschnikow, Olga	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 02.10.2023
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Sachstand und Beschluss zum weiteren Vorgehen

sig anzusehen. Vor allem fehlt es an den notwendigen Umkleideräumen und sanitären Anlagen. Die Spinde stehen beispielsweise direkt hinter bzw. neben den Fahrzeugen in der Fahrzeughalle. U.a. sind erforderliche Abstände nicht einzuhalten. Folglich ist auch hier der dringende Handlungsbedarf berücksichtigt worden, vgl. Beschlussvorlage 041/20.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat beschlossen, die Mittel für den Neubau eines Feuerwehrhauses für die Einsatzabteilung „Rebland“ bereitzustellen. Mit Realisierung des neuen Feuerwehrhauses und der neuen Einsatzabteilung im Rebland, können die gesetzlichen Aufgaben sowie die zeitlichen Hilfsfristen der Feuerwehr auch zukünftig und nachhaltig im Einsatzgebiet sichergestellt werden. Die aktuell 52 aktiven Feuerwehrangehörigen können damit ihren ehrenamtlichen Feuerwehrdienst in der neuen Einsatzabteilung Rebland gemeinsam versehen. Weitere 32 Alterskameraden und die Angehörigen der Jugendfeuerwehr werden ihre zukünftige Feuerwehrheimat im neuen Feuerwehrhaus Rebland finden.

Zusätzlich soll an dem Standort in Zell-Weierbach die Bergwacht Schwarzwald Ortsgruppe Offenburg mit derzeit 20 Aktiven integriert werden. Auch die aktuelle Situation zur Unterbringung der Bergwacht ist unhaltbar. In den vorhandenen Räumlichkeiten in der Ortsmitte Zell-Weierbach werden keinerlei arbeitschutzrechtliche Vorgaben eingehalten: Stellplatz und Unterbringung des Einsatzfahrzeugs widersprechen geltenden Normen im Rettungsdienst, es existieren keine Umkleideräume, keine sanitären Anlagen und keine ausreichenden Lagermöglichkeiten für Rettungs- und Sanitätsmaterial. Der Neubau einer normgerechten Bergrettungswache ist dringend notwendig, um die Einsatzfähigkeit der Bergwacht Offenburg sicherzustellen.

## 2. Grundlagen der Planung

Für den Neubau des Feuerwehrhauses für die Einsatzabteilung Rebland und die Bergwacht Offenburg wurde von der Stadt Offenburg ein Grundstück in Zell-Weierbach erworben. Das Baugrundstück im Talweg 10, Ecke Talstraße und Ringstraße, bildet sich aus den beiden Grundstücken Flst. Nr. 10560 und 10545 und ist derzeit noch mit einem eingeschossigen, voll unterkellerten Gebäude der Volksbank bebaut.

Im südlichen Bereich des Grundstücks befinden sich die zugehörigen Stellplätze, der nördliche Bereich ist überwiegend bepflanzt und an der Grundstücksspitze ist ein Ausstellungspavillon der Ortschaft errichtet. Das Grundstück ist derzeit über die Ringstraße anfahrbar und aus Sicht der Feuerwehr in feuerwehrtechnischer und bedarfsplanerischer Hinsicht als ideal zu bewerten.

Für die erfolgreiche Umsetzung der Planungsaufgabe sind folgende Teilprojekte (TP) zu berücksichtigen:

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Kaschnikow, Olga	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 02.10.2023
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Sachstand und Beschluss zum weiteren Vorgehen

- TP 1 Stadtplanung und Baurecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Riedle-Albersbach“. Es ist ein allgemeines Wohngebiet und eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, mit einer Baufenstergröße, welches an die Abmessungen des Bestandsgebäudes der ehemaligen Volksbank angepasst ist.

Erforderlich wird hier die Änderung des Bebauungsplans sowie die Prüfung, ob und welche Lärmschutzmaßnahmen für die Projektrealisierung erforderlich sind.

- TP 2 Nutzer Feuerwehr / Bergwacht

Grundlage für die Planung ist das Raumprogramm der Feuerwehr basierend auf der DIN 14092-1 (Stand 2012) und der GUV-I 8554 (Stand 2012), sowie das Raumprogramm der Bergwacht basierend auf der VwV Förderung Rettungsdienst (Stand 2022).

Die Fragen rund um eine SB-Stelle der Volksbank in Zell-Weierbach als „Ersatz“ für die Aufgabe des Gebäudes ist geklärt: Hierfür hat die Bank in der Nähe des Cafe See bereits eine neue Lösung errichtet.

- TP 3 Verkehr

Vorrangig sind hier die Schnittstellen zu den Tiefbaumaßnahmen des Fachbereich Tiefbau und Verkehr bzw. des Abwasserzweckverbandes in der Ortsmitte hinsichtlich des Baustellenverkehrs zu klären. Des Weiteren ergeben sich Fragestellungen zur Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück im Einsatzfall.

- TP 4 Hochwasserschutz

Im Rahmen einer Flussgebietsuntersuchung (FGU) für den OT Zell-Weierbach im Bereich des angrenzenden Sahlesbach wurde festgestellt, dass für das Baugrundstück kein ausreichender Hochwasserschutz (HQ100) gewährleistet ist.

Hieraus ergeben sich entlang des Gewässers erforderliche Ausbau- und Umbaumaßnahmen sowie eine Erweiterung des Rückhaltebeckens im Oberlauf des Sahlesbachs.

Im weiteren Projektverlauf sind die technischen und zeitlichen Abhängigkeiten und Schnittstellen der beiden Projekte noch zu klären und zu konkretisieren. Weiterhin sind die notwendigen Gewässerabstände mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Gegebenenfalls sind notwendige Maßnahmen zum Objektschutz in der Planung zu berücksichtigen.

- TP 5 Energiekonzept

Zu klären ist hier der energetische Gebäudestandard und das Wärmeversorgungs-konzept. Angestrebt wird die Errichtung des Gebäudes als Effizienzhaus 40.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Kaschnikow, Olga	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 02.10.2023
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Sachstand und Beschluss zum weiteren Vorgehen

- TP 6 Hochbau  
Teil einer Machbarkeitsstudie bzw. der konzeptionellen Planung ist die Prüfung von Varianten und die Einbeziehung der Bausubstanz des bestehenden Volksbankgebäudes evtl. auch nur in Teilbereichen. Eine weitere Fragestellung betrifft die Wahl der Baukonstruktion und die zum Einsatz kommenden Baustoffe.
- TP 7 Freianlagen  
Ziel der Planung ist ein möglichst sensibler Umgang mit dem vorhandenen Baum- und Pflanzbestand, soweit es die planerischen Vorgaben für die Nutzungskonzeption ermöglichen. Des Weiteren ist hier ein abgestimmtes Entwässerungskonzept zu erarbeiten.
- TP 8 Zuschüsse/ Förderungen  
Aus verschiedenen Sparten können für das Gesamtprojekt Fördermittel generiert werden. Dies betrifft Zuschüsse aus den Bereichen des Feuerwehrwesens, der Bergwacht und den energetischen Maßnahmen, evtl. in Verbindung mit der Erstellung von Nachhaltigkeitskonzepten.

### 3. Sachstand der Planung

Im April 2022 hat die erste Sitzung der Koordinierungsgruppe zum Projektstart stattgefunden. Es wurden verschiedene Schwerpunkte definiert und den Teilprojekten zugeordnet, ein grober Zeitplan entwickelt und die Schnittstellen festgelegt. Wesentlichen Einfluss auf das Projekt haben vor allem die Themen um den Hochwasserschutz am Sahlesbach und die Änderung des Bebauungsplans „Riedle-Albersbach“.

Anhand der vorliegenden Unterlagen hat der Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz zunächst die Variante „Umbau und Erweiterung des Bestandsgebäudes“ untersucht. Aufgrund der Grundstücksform sowie organisatorischer und planerischer Abhängigkeiten ist es nicht möglich das geforderte Raumprogramm mit allen dazu gehörigen Ablaufregeln wirtschaftlich umzusetzen, sodass die Nachnutzung in Verbindung mit einer Erweiterung des Bestandsgebäudes im Juni 2022 verworfen wurde.

Somit wurden bis zum Jahresende 2022 verschiedene Varianten 1 bis 3 für einen Neubau entwickelt und im Januar 2023 in einem gemeinsamen Termin den Nutzern vorgestellt. Die Vorzugsvariante 2 sollte dabei als Grundlage für die weitere Planung dienen.

Im Zuge der weiteren projektbezogenen Abstimmungen in verschiedenen Teilprojekten ergaben sich neue Erkenntnisse, welche zu einigen Änderungen in der Planung und der Terminalschiene führten:

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Kaschnikow, Olga	82-2506	02.10.2023

---

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Sachstand und Beschluss zum weiteren Vorgehen

---

Zum einen wurde nach dem Gespräch mit dem RP Freiburg als Zuschussgeber für die Förderung der Bergwachtflächen deutlich, dass die Planungen der bisherigen Machbarkeitsstudie an einigen Stellen nachgebessert werden musste. So sind z.B. gemeinsam durch die Feuerwehr und Bergwacht genutzte Räume, wie. z.B. Schulungsräume nicht förderfähig und müssen dementsprechend angepasst werden.

Zum anderen wurden Abhängigkeiten der einzelnen Teilprojekte definiert, welche unmittelbaren Einfluss auf die Bauzeit haben. So ist eine wasserrechtliche Genehmigung für die Hochwasserschutzmaßnahmen Voraussetzung für den Offenlagebeschluss der Bebauungsplanänderung und dieser wiederum Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags und den Erhalt der Baufreigabe.

Folglich wurden im Juni 2023 zwei weitere Planungsvarianten 4 und 5 erarbeitet und mit den Nutzern abgestimmt.

Bei beiden Varianten sind die Nutzungen „Feuerwehr“ und „Bergwacht“ räumlich voneinander getrennt. Ein Glasgelenk mit Treppenhaus verbindet beide Nutzungen.

Bei der Variante 4 erfolgt der Alarmzugang vom nördlich angelegten Parkplatz durch eine außenliegende Rampe und dem Treppenhaus.

Bei der Variante 5 ist der Alarmzugang ebenerdig und erfolgt vom südlich angelegten Parkplatz. Diese Variante wurde von beiden Nutzer favorisiert und soll als Grundlage für die weitere Planung dienen. Erforderlich waren noch die finalen Anpassungen der Flächen der Bergwacht an die Förderkriterien und die Prüfung des Einbaus eines Aufzugs.

Während der weiteren Bearbeitung ergaben sich weitere Erkenntnisse aus den Untersuchungen des AZV in Zusammenhang mit den erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen am Sahlesbach, welche unmittelbaren Einfluss auf den weiteren Bauablauf haben.

Nach aktueller Rechtsprechung sind nur Überschwemmungsgebiete aus den Hochwassergefahrenkarten rechtlich nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bindend und nicht die Ergebnisse aus der Flussgebietsuntersuchung (FGU), wie sie für den Sahlesbach vorliegt. Demzufolge ergeben sich durch die Wasserrechtsverfahren nicht unwesentliche Vorteile im Hinblick auf den Projektzeitplan. Unabhängig davon sind allerdings die baulichen Maßnahmen am Sahlesbach mit den Hochbaumaßnahmen für das Feuerwehrhaus abzustimmen.

Im Juli 2023 wurde der Koordinierungsgruppe aller Projektbeteiligten die favorisierte Variante 5 vorgestellt und der Sachstand zu den einzelnen Teilprojekten kommuniziert:

Die geplante Gebäudeanlage besteht aus zwei, durch ein Treppenhaus verbundene Baukörper. Die Fahrzeughallen für beide Nutzungen sind zur Ringstraße ausgerichtet, vor den Hallen ist jeweils ein Vorplatz bzw. Übungshof geplant.

Im südlichen Bereich des Grundstücks sind die Parkplätze angeordnet. Vom Parkplatz aus ist der ebenerdige Alarmzugang für die Feuerwehr optimal erreichbar. Im rückwärtigen Bereich der Halle sind im Erdgeschoss die Lagerräume und Umkleiden mit Sa-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Kaschnikow, Olga	82-2506	02.10.2023

---

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Sachstand und Beschluss zum weiteren Vorgehen

---

nitäranlagen geplant. Im Obergeschoss sind Gemeinschaftsräume, der Schulungsraum, der Jugendraum, die Umkleiden und der Aufenthaltsraum für die Bergwacht geplant.

Die Planung entspricht den Förderbedingungen und wird von den Nutzern favorisiert. Der Einbau eines Aufzuges ist planerisch möglich, dieser soll auch zu Übungszwecken in die weitere Planung übernommen werden.

Das Energiekonzept sieht aktuell den Neubau im Energiestandard Effizienzhaus 40 vor, für die Wärmeerzeuger ist eine Sole-Wasserpumpe geplant, deren Machbarkeit allerdings im Folgenden noch bestätigt werden muss.

Auf einer Teilfläche des Gebäudedachs wird eine PV-Anlage errichtet und ein Batteriespeicher im Untergeschoss eingebaut. Die übrigen Dachflächen werden extensiv begrünt. Die Notstromversorgung wird durch ein Notstromaggregat gewährleistet.

Eine Variante der Freianlagenplanung sieht vor, drei stattliche Bestandsbäume auf dem Grundstück zu erhalten.

Noch offen ist die Bauweise bzw. Baukonstruktion des Gebäudes.

Die Entscheidung hierzu erfolgt im weiteren Planungsverlauf nach Einbindung der Fachingenieure mit Abschluss der europaweiten Vergabeverfahren (VgV) für die Disziplinen Technische Planung Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro sowie Tragwerksplanung.

Noch im Juli 2023 vor der Sommerpause wurden die umliegenden Anwohner in einem Infoabend über die anstehenden Maßnahmen vorinformiert, nach der Sommerpause wurde das Projekt im Ortschaftsrat in Zell – Weierbach/ Fessenbach vorgestellt. Die Resonanz aus diesen Veranstaltungen war positiv.

Dank der intensiven und konstruktiven Abstimmungen mit allen Projektbeteiligten war es möglich zu der heute vorliegenden Vorplanung zu kommen.

Das verfügbare Grundstück bringt in Bezug auf seine Bebaubarkeit einige Schwierigkeiten mit sich, vor allem hinsichtlich der Topographie und des Zuschnitts in Anbetracht des umzusetzenden Raumprogramms.

So fällt das Gelände von Süden nach Norden um fast 2 Meter und von Osten nach Westen bis zu 1,50 Meter. Trotz dieser Herausforderungen ist es gelungen ein architektonisch anspruchsvolles Gebäude zu planen, das den Anforderungen der Feuerwehr und der Bergwacht in allen Belangen gerecht wird.



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Kaschnikow, Olga

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
02.10.2023

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Sachstand und Beschluss zum weiteren Vorgehen

## 4. Weitere Planungsbeteiligte/ Vergaben

Für die Disziplinen Tragwerksplanung und die Planung der Technischen Gebäudeaus-rüstung wurden aufgrund vergaberechtlicher Vorgaben durch den Fachbereich 5 ent-sprechend der Vergabeverordnung (VgV) mehrere EU-weite Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerben in 2 Phasen durchgeführt.

Die Verfahren starteten im Juli 2023 und dauerten aufgrund der vorgegebenen Fristen bis September 2023.

Neben formalen Ausschlusskriterien waren mehrere Wertungskategorien mit unter-schiedlicher Gewichtung Grundlage für den vorliegenden Vergabevorschlag:

- Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit
- Technische und fachliche Leistungsfähigkeit
- Projektumsetzung
- Honorar

Folgende Planungsbüros haben sich in den verschiedenen Verfahren mit folgenden Honorarangeboten (brutto) durchgesetzt:

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| • TGA-Planung Heizung, Lüftung, Sanitär<br>Vertec GmbH, Ettenheim        | Gesamthonorar 181 TEUR        |
| • <i>TGA-Planung Elektro</i><br><i>NP Real Estate GmbH, Haslach i.K.</i> | <i>Gesamthonorar 108 TEUR</i> |
| • <i>Tragwerksplanung</i><br><i>Wh-p GmbH, Stuttgart</i>                 | <i>Gesamthonorar 134 TEUR</i> |

Aufgrund der Honorarsumme > 150 TEUR brutto liegt die Zuständigkeit für die Vergabe an das Büro Vertec GmbH beim Haupt- und Bauausschuss bzw. Gemeindevorstand. Die Vergaben an die Büros NP Real Estate GmbH, Haslach i.K und Wh-p GmbH, Stuttgart liegen in der Zuständigkeit der Dezernenten und sind informativ aufgelistet (*kursive Darstellung*). Hierfür erfolgt keine Beschlussfassung durch das Gremium.

Die Beauftragung der Planungsleistungen für alle drei Disziplinen erfolgt stufenweise. Beauftragt werden zunächst die Leistungsphasen 1 bis 3 nach HOAI (Grundlagenermittlung bis Entwurfsplanung).

Hieraus ergeben sich folgende reduzierte Auftragssummen, die insgesamt mit einer Höhe von ca. 130 TEUR durch die aktuell zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von 300 TEUR gedeckt sind:

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Kaschnikow, Olga	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 02.10.2023
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Sachstand und Beschluss zum weiteren Vorgehen

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| • TGA-Planung Heizung, Lüftung, Sanitär<br>Vertec GmbH, Ettenheim | Auftragssumme ca. 60 TEUR |
| • TGA-Planung Elektro<br>NP Real Estate GmbH, Haslach i.K.        | Auftragssumme ca. 30 TEUR |
| • Tragwerksplanung<br>Wh-p GmbH, Stuttgart                        | Auftragssumme ca. 40 TEUR |

Die Gebäudeplanung (Architektur) mit den Leistungsphasen 1-4 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfs- und Genehmigungsplanung) erbringt der Fachbereich 5, Abteilung Planung in Eigenleistung. Aufgrund von engen Personalkapazitäten wird es evtl. erforderlich die weitere Planung mit dem Leistungsphasen 5-9 extern zu vergeben. Auch hierfür wurde ein EU-weites Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerben in 2 Phasen erforderlich.

Die Ausführung der Freianlagenplanung erfolgt für die Leistungsphasen 1- 3 durch den Fachbereich 5, Abteilung 5.1 ebenfalls in Eigenleistung. Auch hier ist im Folgenden angedacht für die weitere Planung wird auch ein externes Büro mittels VgV-Verfahren zu beauftragen.

Um die erforderliche Planungstiefe für eine verlässliche Kostenberechnung zu erreichen werden weitere Planungsleistungen vergeben werden, wie z.B. Leistungen der Bauphysik, Bodengutachten in Verbindung mit Aussagen zur Geothermie, Schadstoffgutachten, Brandschutzgutachten etc.

## 5. Kosten und Finanzierung:

Auf Basis eines ersten Kostenrahmens zum DHH 22/23 wurde ein Investitionsvolumen von 3.800 TEUR veranschlagt. Die Annahme beruhte seiner Zeit auf Kostenkennwerten analog der Schätzung für das Feuerwehrhaus West in Verbindung mit Flächenansätzen, denen noch keine weitere Planung zugrunde lag. Ebenso war die Errichtung der neuen Bergwacht mit dem tatsächlich erforderlichen Flächenumfang nicht in dem Kostenansatz berücksichtigt.

Mit der Fortschreibung der Machbarkeitsstudie wurden die Planungsschritte konkretisiert sowie die technischen und baulichen Standards definiert und bewertet.

In diesem Zug wurde der Kostenrahmen zur Kostenprognose fortgeschrieben. Die Kosten wurden auf Basis der erarbeiteten Planung prognostiziert und nach den Werten des Baukosteninformationsdienstes (BKI) und stadtinternen Vergleichsobjekten ermittelt. Noch keine Berücksichtigung fand die Expertise der noch zu beauftragenden Fachingenieure (s. oben).

In folgender Tabelle sind die prognostizierten Gesamtkosten von aktuell 6.930 TEUR nach groben Annahmen auf die beiden Nutzungen verteilt.

Berücksichtigt sind Preissteigerungen bis zum Baubeginn 06/ 2025 in Höhe von 10%.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Kaschnikow, Olga

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
02.10.2023

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Sachstand und Beschluss zum weiteren Vorgehen

Neubau Feuerwehrhaus West		DHH 2022/23 Budget	Kostenprognose 30.09.2023		
		(ohne Bergwacht)	GESAMT	Anteil FW	Anteil BW
KG 200	Herrichten + Erschließen	100.000 €	200.000 €	100.000 €	100.000 €
KG 300	Baukonstruktion	1.650.000 €	2.850.000 €	1.900.000 €	950.000 €
KG 400	Techn. Anlagen	870.000 €	1.200.000 €	800.000 €	400.000 €
KG 500	Außenanlagen	400.000 €	600.000 €	400.000 €	200.000 €
KG 600	Ausstattung + Kunst	80.000 €	150.000 €	100.000 €	50.000 €
KG 700	Baunebenkosten	700.000 €	1.300.000 €	800.000 €	500.000 €
	Preissteigerung 10 % (bis Mitte 2025)		630.000 €	410.000 €	220.000 €
<b>Gesamtkosten brutto</b>		<b>3.800.000 €</b>	<b>6.930.000 €</b>	<b>4.510.000 €</b>	<b>2.420.000</b>
<b>Förderungen:</b>					
	Feuerwehr Stellplätze	175.000 €	175.000 €		
	EH 40 (Zuschuss 5%)	100.000 €	150.000 €		
	Bergwacht		1.325.000 €		
<b>Gesamt Förderungen brutto</b>		<b>375.000 €</b>	<b>1.650.000 €</b>		
<b>Kosten Stadt Offenburg brutto</b>		<b>3.425.000 €</b>	<b>5.280.000 €</b>		

Eine vertiefende Konkretisierung der Gesamtkosten erfolgt im Laufe der weiteren Bearbeitung der Leitungsphase 3, Entwurfsplanung, unter Einbeziehung aller Fachplaner für den dann zu fassenden Baubeschluss.

Auch die bisher angenommenen Zuschüsse bzw. Einnahmen werden daraufhin nochmals konkretisiert. Stand heute können aus folgenden Förderprogrammen Zuschüsse erzielt werden:

- Förderung des Feuerwehrwesens:**  
Hier ist durch den Fördergeber eine Überarbeitung der Förderbedingungen geplant, deren Inhalt aktuell noch nicht gesichert bekanntgegeben wurde. In der Kostenaufstellung wurde der bisher eingeplante Betrag in Höhe von 175 TEUR unverändert übernommen.
- Förderung von Investitionen nach dem Rettungsdienstgesetz für die Bergwacht:**  
Es werden Fördermittel in Höhe von 90 Prozent der förderfähigen Kosten gewährt. Diese errechnet der Fördergeber als Multiplikation der Nutzfläche mit einem Kostenkennwert in Höhe von ca. 4 TEUR. Hieraus errechnen sich 1.325 TEUR als Zuschuss und ein Eigenanteil der Stadt/ Bergwacht in Höhe von 1.095 TEUR als Differenz zu den Gesamtkosten.  
Zu berücksichtigen ist, dass die bauliche Anlage im Eigentum des Antragstellers (Bergwacht) stehen muss und eine Zweckbindung von 40 Jahren erfolgt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Kaschnikow, Olga	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 02.10.2023
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Sachstand und Beschluss zum weiteren Vorgehen

- Energetische Maßnahmen nach neuer Bundesförderung:  
Seit März gilt für Neubauten bei Inanspruchnahme von KFW-Fördermitteln das Förderprogramm Klimafreundlicher Neubau (KFN). Bei Erreichung eines Standards gem. Effizienzhaus 40 (EH 40) sind in Verbindung mit einer Nachhaltigkeitszertifizierung derzeit Zuschüsse von 12,5% der förderfähigen Kosten möglich. Ohne Zertifizierung reduziert sich die Zuschusshöhe auf 5 %.

Der Investitionsbedarf für das Gesamtprojekt in Höhe von 6.930 TEUR wird ebenso wie die zu erwartenden Zuschüsse für den DHH 2024/25 angemeldet.

## 6. Weiteres Vorgehen und Zeitplan

Nach heutiger Beschlussfassung werden für die Fachplanungen (Tragwerks-, TGA-Planung) die entsprechenden Aufträge erteilt und die Leistungsphase 2 nach HOAI, Vorentwurfsplanung bis voraussichtlich Ende des Jahres abgeschlossen.

Nach der Sommerpause 2024 soll im Gemeinderat der Baubeschluss gefasst werden. Damit verbunden ist die Fertigstellung der Leistungsphase 3 HOAI, Entwurfsplanung mit Kostenberechnung für die favorisierte Entwurfsvariante 5 (V5) (s. Anlage).

Im weiteren Verlauf werden zusätzliche Projektbeteiligte mit den jeweils erforderlichen Vergabeverfahren eingebunden. Dies betrifft weitergehende Leistungen der Gebäude- und Freiraumplanung sowie verschiedene Gutachterleistungen.

Die vorbereitenden Schritte für das Änderungsverfahren des Bebauungsplans laufen derzeit parallel, mit dem Ziel den Satzungsbeschluss Mitte 2025 im Gemeinderat zu fassen.

In Zusammenhang mit der Verbesserung des Hochwasserschutzes wird für die Maßnahmen am Sahlesbach bis Ende 2023 der Antrag für die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt eingereicht. Parallel erfolgt die vertiefende Planung der lokalen Schutzmaßnahmen durch das beauftragte Ingenieurbüro.

Somit ergibt sich Stand heute folgender zeitlicher Ablauf mit den wesentlichen Meilensteinen für das Hochbauprojekt „Neubau des Feuerwehrhauses Rebland“:

Abschluss der Vorentwurfsplanung	bis Ende 2023
Entwurfsplanung mit Kostenberechnung	12/2023 – 09/2024
Baubeschluss Gemeinderat	10/2024
Genehmigungsplanung bis Eingang Baufreigabe	09/2024 – 09/2025
Ausführungsplanung, Ausschreibung + Vergabe	01/2025 – 10/2025
Baubeginn (mit Abbruch)	06/2025
Fertigstellung und Inbetriebnahme	04/2027

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Kaschnikow, Olga

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
02.10.2023

---

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Sachstand und Beschluss zum weiteren Vorgehen

---

## Anlagen

1. Lageplan Bestand
2. Grundriss EG\_V5
3. Grundriss OG\_V5
4. Schnitte\_V5
5. Ansichten\_V5