

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/24

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Kaschnikow, Olga

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
09.10.2024

1. Betreff: Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Baubeschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	02.12.2024	öffentlich
2. Gemeinderat	16.12.2024	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen:  
(Kurzübersicht)

Nein Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja

in voller Höhe  teilweise  
(MMP 75, DHH 2024/25 einschl. Finanzplanung)

5.280.000,00 €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

## 1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 8.069.600,00 €  
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./ 2.963.930,00 €  
Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 5.105.670,00 €

## 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.

179/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Kaschnikow, Olga

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
09.10.2024

---

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Baubeschluss

---

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

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

Dem Abbruch des bestehenden Volksbankgebäudes und dem Neubau des Feuerwehrhauses mit Flächen für die Feuerwehr der Stadt Offenburg und der Bergwacht Schwarzwald entsprechend der vorliegenden Entwurfsplanung mit Kostenermittlung wird zugestimmt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Kaschnikow, Olga

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
09.10.2024

---

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Baubeschluss

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

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 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.

Zuletzt ist der Zustand der beiden Feuerwehrhäuser auf der Grundlage der aktuellen Unfallverhütungsvorschriften und der Arbeitsstättenverordnung als nicht mehr zulässig anzusehen. Vor allem fehlt es an den notwendigen Umkleideräumen und sanitären Anlagen. Folglich besteht hier dringender Handlungsbedarf.

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 arbeitsschutzrechtliche 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.

Die Stadt Offenburg hat in Zell-Weierbach das Grundstück der Volksbank erworben, auf dem der Neubau des Feuerwehrhauses Rebland mit Flächen für Feuerwehr und Bergwacht realisiert werden soll.

Durch den Fachbereich 5 wurden in einer Machbarkeitsstudie verschiedene Planungsvarianten erarbeitet. Auf Grundlage einer Vorzugsvariante, die zusammen mit den Nutzern entwickelt wurde, hat der Gemeinderat mit den Beratungen zur Drucksache 156/23 beschlossen, für die Gebäudeplanung des Objekts eine Mehrfachbeauftragung von vier Architekturbüros durchzuführen und im Anschluss den 1. Preisträger zu beauftragen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Kaschnikow, Olga

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
09.10.2024

---

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Baubeschluss

---

Mittels EU-weiter Vergabeverfahren für die verschiedenen Disziplinen Tragwerksplanung, Planung der technischen Gebäudeausrüstung und Freianlagenplanung wurden in der Folge ebenfalls die Aufträge vergeben und somit das Planungsteam komplettiert. Seit Mitte 2024 arbeitet das Team in den verschiedenen Leistungsphasen am Entwurf und der Kostenermittlung für das Projekt.

Mit dieser Vorlage wird der aktuelle Planungsstand des Vorhabens vorgestellt und dem Gremium zur Fassung des Baubeschlusses vorgelegt.

## 2. Strategische Ziele

Die in der Vorlage beschriebenen Maßnahmen dienen den folgenden strategischen Zielen der Stadt Offenburg:

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 zum Ziel, 2040 klimaneutral zu sein.

## 3. Anlass/ Ausgangslage

Der Zustand der beiden Feuerwehrhäuser in Zell-Weierbach und Fessenbach entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen verschiedener Vorschriften und Verordnungen. Auch die aktuelle Situation zur Unterbringung der Bergwacht ist unhaltbar. In den vorhandenen Räumlichkeiten in der Ortsmitte Zell-Weierbach werden keinerlei arbeitsschutzrechtliche Vorgaben eingehalten: Stellplatz und Unterbringung des Einsatzfahrzeugs widersprechen geltenden Normen im Rettungsdienst, es existieren keine Umkleieräume, 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.

Daher wurde beschlossen, dass die Stadt Offenburg gemeinsam mit der Bergwacht Schwarzwald an einem neuen Standort ein Rettungszentrum errichtet. Die Kostentragung erfolgt durch die Stadt Offenburg und die Bergwacht jeweils getrennt für die beiden Bereiche.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Kaschnikow, Olga

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
09.10.2024

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Baubeschluss

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. Auf dem Grundstück befinden sich auch die zugehörigen oberirdischen Stellplätze sowie mehrere Nebenanlagen.

Das Plangebiet ist über die Ringstraße im Osten sowie durch die Talstraße an das Straßennetz angebunden und erschlossen. Sowohl aus Zell-Weierbach als auch aus Fessenbach ist das Grundstück gut erreichbar und daher aus feuerwehrtechnischer und bedarfsplanerischer Sicht als ideal zu bewerten.

Das 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.

## 4. Planungsbeteiligte

Um die erforderliche Planungstiefe für eine verlässliche Kostenermittlung zu erreichen, wurden seitens der Verwaltung verschiedene Disziplinen wie Gebäudeplanung, Tragwerksplanung, Freianlagenplanung und die Planung der technischen Gebäudeausrüstung extern vergeben. Grundlage hierfür waren EU-weite Vergabeverfahren. Mit Drucksachen 156/23 und 068/24 hat der Gemeinderat die entsprechenden Aufträge erteilt und somit dem Planungsteam wie folgt zugestimmt:

- |                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| • Gebäudeplanung                    | Lehmann Architekten GmbH, Offenburg |
| • Freianlagenplanung                | AG Freiraum, Freiburg               |
| • Tragwerksplanung                  | wh-p GmbH, Stuttgart                |
| • Planung TGA- HLS                  | Vertec GmbH, Ettenheim              |
| • Planung TGA- Elektro              | NP Real Estate GmbH, Haslach        |
| • Baugrunduntersuchung/ Schadstoffe | IFAG GmbH, Willstätt                |
| • Energieberatung/ Auditor          | GSA Körner GmbH, Reichenau          |

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Kaschnikow, Olga

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
09.10.2024

---

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Baubeschluss

---

## 5. Planung

Durch die beauftragten Planungsbüros für die Gebäudeplanung, Tragwerksplanung, Bauphysik, Technische Gebäudeausrüstung und Freiraumplanung wurden die weiterführenden Planungsleistungen mit vertiefter Kostenschätzung im Oktober 2024 abgeschlossen. Diese sind nun Basis für die erforderliche Baubeschlussfassung durch den Gemeinderat.

### 5.1 Planungsgrundlagen

#### 5.1.1 Raumprogramm

Bauliche Anlagen des Rettungsdienstes dienen der Unterbringung von Personal, Fahrzeugen, Material und Geräten. Als Planungsgrundlage liegen fachspezifische Verordnungen und Vorschriften vor, wie z.B. DIN 14092 Feuerwehrhäuser Planungsgrundlagen, Arbeitsstättenverordnung etc.

Darüber hinaus wurde für die Planung ein detailliertes Raumprogramm mit Flächenvorgaben für die Räume der Feuerwehr und der Bergwacht, unter Berücksichtigung der jeweiligen Förderbedingungen, zugrunde gelegt.

Alle Anforderungen der Nutzer an einen reibungslosen Betrieb der Einrichtung können mit der vorliegenden Planung umfassend erfüllt werden.

#### 5.1.2 Brandschutz

Das Brandschutzkonzept wurde in Abstimmung mit der Fachabteilung der Feuerwehr entwickelt. Das Gebäude ist gem. Vorgaben der Landesbauordnung der Gebäudeklasse 3 zugeordnet. Dies erfordert im vorliegenden Fall die Herstellung von 5 Brandschutzbereichen, deren Flächenbilanzen sich jeweils unter 400 m<sup>2</sup> bewegen müssen. Dabei bilden die Flächen der Bergwacht mit allen Räumlichkeiten, ausschließlich der Umkleidebereiche im Untergeschoss, eine Brandschutzeinheit. Die Flächen der Feuerwehr werden in den oberirdischen Bereichen in insgesamt drei Brandschutzbereiche eingeteilt. Die in der Höhe über zwei Geschosse reichende Fahrzeughalle bildet dabei einen eigenständigen Bereich, ebenso sämtliche Umkleidebereiche einschl. Lager-, Büro- und Funkraum im Erdgeschoss. Das Obergeschoss der Feuerwehr ist ein separater Bereich mit Fluchtmöglichkeiten zum einen über das Haupttreppenhaus und zum anderen durch eine separate Fluchttreppe, die im Erdgeschoss auf direktem Weg in den Außenbereich führt. Erforderliche Abweichungen von den Brandschutzvorschriften, wie z.B. die Errichtung des Gebäudes in reduzierter feuerhemmender Bauweise, werden durch den Einbau einer flächendeckenden Brandmeldeanlage kompensiert.

#### 5.1.3 Nachhaltigkeit/ Energiekonzept

Die Stadt Offenburg hat sich zum Ziel gesetzt, 2040 klimaneutral zu sein. Die Verwendung von Materialien und Technologien, die den Anforderungen an Ökologie, Nachhaltigkeit, Lebenszykluskosten, Recycling entsprechen, macht das Gebäude dauer-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Kaschnikow, Olga

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
09.10.2024

---

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Baubeschluss

---

haft, solide und geeignet, seine Funktion über Jahrzehnte hinweg zu erfüllen und künftigen Generationen zu dienen.

Das geplante Gebäude wird als Effizienzhaus 40 errichtet, entsprechend den Fördervorgaben der KfW (KfN-EH 40). Die kompakte Anordnung der unterschiedlichen Funktionsbereiche, eine hochgedämmte, wärmebrückenfreie Gebäudehülle, natürliche Belichtung mit außenliegendem Sonnenschutz und Querlüftungsmöglichkeiten bilden die Grundvoraussetzung für eine wirtschaftliche Umsetzung und ein verbrauchsoptimiertes Energiekonzept. Die klare Trennung von beheizten Räumen (Büro-, Verwaltungs- und Versammlungsräume) und niedertemperierten Bereichen (Fahrzeughallen) und der Verzicht auf die Über- oder Unterbauung der Fahrzeughallen reduziert Kosten und den Energieverbrauch sowohl bei der Herstellung als auch beim Betrieb des Gebäudes.

Das geplante Konzept schafft die Voraussetzung, alle Ansprüche zu erfüllen, die mit Blick auf Verantwortlichkeit, Innovation und Förderung eine wirtschaftlich machbare Lösung gewährleisten.

Dies ermöglicht es, das geplante Gebäude bei der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zu zertifizieren, mit dem Vorteil erhöhte Förderbeträge generieren zu können.

Die hierfür erforderliche fachliche Begleitung als Auditor für die Nachhaltigkeitszertifizierung erfolgt durch das Büro GSA Körner aus Reichenau. Schon in den frühen Planungsphasen ist der Auditor einzubinden, damit die Prozesse optimiert werden und so letztendlich auch zu einem positiven Abschluss geführt werden können.

## **5.2 Entwurfsplanung**

### **5.2.1 Konzept und Städtebau**

Der Standort für das neue Rettungszentrum liegt mit guter verkehrlicher Anbindung zentral in Zell-Weierbach. Das Umfeld ist geprägt von einer offenen Wohnbebauung, zusammenhängenden Grün- und Rebflächen und historisch gewachsenen Hofgebäuden der Landwirtschaft.

Das Konzept nimmt die zentrumsnahe Nachverdichtung der Ortsmitte auf, erweitert sie um eine neue Funktion und fügt sich in seinem Erscheinungsbild selbstbewusst, aber in angemessener Zurückhaltung in die vorhandene Topografie ein.

Die zur Ringstraße im Osten „einsehbaren“ Fahrzeughallen machen dabei die wichtige Versorgungsfunktion des Gebäudes nach außen sichtbar, vermitteln das Thema „Sicherheit“, schaffen Identifikation und unterstützen das positive Image des Rettungszentrums.

Durch den gewählten Gebäudeversatz von Feuerwehr und Bergwacht können sämtliche Nutzungen trotz unterschiedlichster Anforderungen an Raumhöhen und halbgeschossig versetzten Ebenen durchlaufend unter einer zusammenhängend geneigten Dachfläche angeordnet werden.

Der zur Ringstraße traufständige und zur Talstraße giebelständige Baukörper orientiert sich in seiner Ausrichtung, Zweigeschossigkeit und Höhenentwicklung an den historischen Gebäuden entlang der Talstraße in Richtung Riedle.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Kaschnikow, Olga

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
09.10.2024

---

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Baubeschluss

---

Der barrierefreie Hauptzugang ist in der Schnittstelle zwischen Feuerwehr und Bergwacht angeordnet, orientiert sich zur Ringstraße und bildet eine gemeinsame Adresse zum neuen Rettungszentrum.

## 5.2.2 Architektur und Funktionalität

Das Konzept „Feuerwehr Rebland“ entwickelt sich aus dem Bestreben, alle betrieblichen Abläufe vor und im Gebäude optimal zu organisieren. Der Vorbereich zur Fahrzeughalle ist direkt an das öffentliche Straßennetz angeschlossen und ermöglicht auf dem Gelände das kreuzungsfreie Ein- und Ausfahren der Einsatzfahrzeuge. Die getrennte Zufahrt der Einsatzfahrzeuge und der ebenerdige Alarmzugang über die Umkleidebereiche bis in die Fahrzeughalle ist für die Feuerwehr in der gewählten Anordnung auf einer Ebene gewährleistet. Innerhalb der beiden Umkleidebereiche (Damen und Herren) der Feuerwehr wird durch die gewählte Anordnung der Spinde eine flexible Einteilung ermöglicht, sodass auf sich ändernde Geschlechterstrukturen reagiert werden kann. Die Lage des Schwarz-Weiß-Bereichs, mit Anbindung an beide Umkleidebereiche sowie an die Fahrzeughalle, begünstigt die schnelle Verbindung vor und nach einem Einsatz. Die Sanitärblöcke innerhalb der beiden Umkleidebereiche sind jeweils fahrzeughallennah angeordnet, sodass eine schnelle Erreichbarkeit von der Fahrzeughalle aus möglich wird.

Die großen Garagentore als Sektionaltore mit hohem Glasanteil erzeugen Transparenz und schaffen die Verbindung mit dem Außenraum und die signalhafte Präsenz der Fahrzeuge zur Ringstraße. Die Funkräume der beiden Einheiten Feuerwehr und Bergwacht sind jeweils ebenerdig mit direktem Blickkontakt zum Einsatzhof sowie an die Fahrzeughalle angeschlossen. Der öffentliche Hauptzugang und das Erdgeschoss der Einheit Bergwacht sind gemäß der vorhandenen Topografie entlang der Ringstraße halbgeschossig versetzt zur Einheit Feuerwehr angeordnet. Das zentrale Treppenhaus mit durchladendem Aufzug verbindet sämtliche Funktionsbereiche barrierefrei miteinander und ermöglicht auf kurzem Weg, Lager- und Stauräume auch geschossübergreifend zu nutzen.

Gemeinschafts-, Schulungs- und Verwaltungsräume befinden sich über den Nebenräumen im Obergeschoss der jeweiligen Einheit, während Lager- und Technikräume sowie die Umkleiden der Bergwacht als Teilunterkellerung unter den Nebenräumen der Feuerwehr eingeplant sind. Um eine Kreuzung der beiden Einheiten im gemeinsam genutzten Untergeschoss zu vermeiden, sind die Umkleidebereiche der Bergwacht mit direktem Zugang vom Haupttreppenhaus erreichbar, während die restlichen Lagerräume der Feuerwehr über einen Flur erreicht werden. Großzügige Innenverglasungen ermöglichen sowohl für die Feuerwehr als auch für die Bergwacht wechselseitige Blickbeziehungen von den Fahrzeughallen zu den jeweiligen Funktions- und Aufenthaltsbereichen. Dem Bedarf der jeweiligen Nutzung angepasste Verglasungsflächen gewährleisten die natürliche Belichtung, ermöglichen den freien Blick in die umgebende Landschaft und schaffen in den gemeinschaftlich genutzten Versammlungsräumen die gewünschte Aufenthaltsqualität.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Kaschnikow, Olga

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
09.10.2024

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Baubeschluss

Im Bereich beider Fahrzeughallen sowie im Foyer der Feuerwehr (Obergeschoss) ermöglichen Oberlichter eine natürliche Belichtung.

## 5.2.3 Konstruktion, Materialität

Die Baukonstruktion ist in kombinierter Beton- (erdberührte Bauteile sowie Sockelausbildung) und Holzbauweise im Sinne eines funktionalen Zweckbaus in zeitloser Eleganz mit minimierter Instandhaltung geplant. Dieser Anspruch in Verbindung mit einem Nachhaltigkeitskonzept definiert auch die Materialisierung. Für den Unterbau der neuen Park- und Verkehrsflächen wird aus dem vorhandenen Abbruch recyclingfähiges Material vor Ort hergestellt, gelagert und eingebaut. Wenn möglich und unter Berücksichtigung von Fahrwegen wird die Verwendung von Recycling-Beton angestrebt.

Die im Bestand vorhandenen Fassadenplatten (Naturstein) sollen als Sockelverkleidung an den außenliegenden erdberührten Bauteilen wiederverwendet werden; mit den bestehenden Granitplatten im Außenbereich wird auch der neue Zugangsbereich gestaltet. Über dem massiven Keller- und Sockelbereich ist unter Verwendung regionaler Hölzer (z.B. Weißtanne) die Umsetzung eines konstruktiven Holzbaus für Wand- und Dachtragwerk geplant. Die Gebäudehülle erhält eine Verkleidung aus sägerauen, farblich lasierten Holzprofilen in unterschiedlichen Stärken. In der natürlichen Alterung der Holzoberfläche (Vergrauung) wird die Integration des Rettungszentrums in das Umfeld der landwirtschaftlichen Gebäude zusätzlich unterstützt. Die Holz-Alu-Fensterkonstruktion und die eloxierten Toranlagen runden den Materialzyklus in Bezug auf Beständig- und Nachhaltigkeit ab. Die auf einem orthogonalen System entwickelte Planung bietet zusätzlich die Grundlage zur Umsetzung einer elementierten Bauweise mit hohem Vorfertigungsgrad und optimierter Bauzeit.

## 5.3 Technische Anlagen

### 5.3.1 Heizung/ Sanitär

Die Wärmeerzeugung erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen im direkten Umfeld des Gebäudes, deren Stromverbrauch über eine großflächige PV-Nutzung der Dachflächen kompensiert wird und somit die Umsetzung eines Plus-Energiegebäudes bzw. eines CO<sup>2</sup>-neutralen Betriebs möglich macht.

Die Fahrzeughallen werden mit Röhrenradiatoren beheizt. In den restlichen Räumen wird eine Fußbodenheizung eingesetzt um eine konstante Temperierung zu erreichen.

Kaltwasserleitungen werden in Edelstahl verlegt und bis zum letzten Verbraucher geschleift. Am Ende des Stranges wird eine Hygienespülung installiert. Die Warmwasserbereitung in den Sanitärräumen und der Teeküche erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer.

Das geplante Gebäude wird gemäß den Vorgaben der Energieleitlinie mit einer Gebäudeautomation ausgestattet, welche es ermöglicht verschiedene Geräte und Systeme miteinander zu verbinden und zentral zu steuern.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Kaschnikow, Olga

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
09.10.2024

---

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Baubeschluss

---

## 5.3.2 Lüftung/ Abgas- und Druckluftanlagen

Aufgrund erhöhter Anforderungen an den Luftwechsel der Schulungs- und Aufenthaltsräume der Feuerwehr ist für diesen Bereich und die angeschlossenen Sanitäreinheiten eine zentrale Lüftungsanlage mit effizienter Wärmerückgewinnung und Einzelraumregelung vorgesehen.

Die innenliegenden Räume der Bergwacht werden über Einzelraumlüfter entlüftet, die restlichen Räume erhalten keine Lüftungsanlage und werden natürlich über Fenster belüftet.

Die Fahrzeughallen der Feuerwehr werden mit einer Abgasanlage ausgestattet, ebenso ist für beide Fahrzeughallen eine Druckluftanlage eingeplant.

## 5.3.3 Elektro und Notstromversorgung

Der vorhandene Hausanschluss des Stromversorgers ist für die neue Nutzung des Grundstücks als Rettungszentrum, in Verbindung mit der Notwendigkeit auch für die umliegenden Wohngebiete ausreichend Lastreserven bereitzustellen, knapp bemessen.

Auf Kosten des Stromversorgers kann auf dem Grundstück eine öffentliche Trafostation errichtet werden, die somit nicht nur den Neubau versorgt, sondern auch Reserven für Gebietserweiterungen bietet.

Die Räumlichkeiten sollen mit einer ihrer Funktion entsprechenden zeitgemäßen Elektroinstallation ausgestattet werden. Diese umfasst sowohl die Elektroobjekte wie die Leuchten als auch die Verkabelung für die Datenübertragung, sowie Mess- und Steuerungsinstallationen.

Für die Elektroausstattung ist somit neben der Standardgrundinstallation eine fortschrittliche Netz- und Kombiverkabelung vorgesehen.

Für die Notstromversorgung des Rettungszentrums wird im Außenbereich ein Heizöl-Notstromaggregat mit ca. 160kVA Leistung installiert. Im Notstromfall ist das Feuerwehrhaus vom öffentlichen Stromnetz getrennt und kann dann über das Aggregat autark versorgt werden. Eine Kraftstoffbevorratung für 72 Stunden bei einer Nennlast von 80% ist hierfür eingeplant. Dies bedingt den Einbau eines unterirdischen Tanks mit einem Vorratsvolumen von 1200 Litern.

## 5.4 Freianlagen

Die Freianlage um das neue Rettungszentrum wird neugestaltet. Themen wie Klima, Zufahrten, Parkierung werden in die Gestaltung mit einbezogen. Zum Einsatz kommt ein Pflasterbelag mit einem „Klimastein“, der mit seinem dreischichtigen Aufbau in der Lage ist in seinem Kernbereich große Mengen Feuchtigkeit aufzunehmen und mit einer sehr hohen Verdunstungsrate wieder abzugeben. Ökologische Nebeneffekte sind die Minimierung des Regenwasserabflusses und Verdunstung über die Fuge. Der Einfahrtsbereich zur Feuerwehr wird aufgrund der Nutzungsanforderungen in Asphalt ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt über Rinnen, Hofabläufe und Mulden – mit An-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Kaschnikow, Olga

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
09.10.2024

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Baubeschluss

bindung an Rigolen und Drosselableitung in die Vorflut - entsprechend dem Entwässerungskonzept. Zum Schutz der bestehenden Eiche im Norden wird die existierende Mauer zum Nachbarn auf einer Teilstrecke belassen. Das angrenzende, ansteigende Gelände wird zum Gebäude hin abgetrept, ein Teil der bestehenden Mauerscheibe wird mit in die Geländemodellierung integriert. Ein 1,20 m breiter Fußweg führt um das Gebäude zu einem optionalen Sitzplatz/Terrasse hinter dem Gebäudeteil der Bergwacht.

Die notwendigen 20 Stellplätze werden in Rasenfugenpflaster ausgebildet. Um die nötige Stellplatzanzahl zu erreichen, ist im Süden des Geländes eine partielle Umgestaltung auf dem städtischen Grundstückstreifen erforderlich, der aktuell zur Nutzung dem Nachbarn überlassen ist.

Um die Topografie des Geländes zu den Nachbargrundstücken aufzufangen, sind in Teilabschnitten Mauerscheiben erforderlich.

Der historische Leiterwagen im Norden wird erhalten und lieblich mit Rosen umspielt. Die räumliche Trennung nach Westen und Süden zu den Nachbargrundstücken erfolgt über Hecken- und Strauchpflanzungen. Die Grünflächen werden mit Stauden, Bodendeckern und Sträuchern bepflanzt, die zur Insekten- und Schmetterlingsvielfalt beitragen. Der Haupteingang im Westen wird mit zwei Bäumen gesäumt und mit einem Wurzelkammersystem ausgeführt. Sechs weitere Baumpflanzungen in den Grünflächen sind vorgesehen. Insgesamt werden zwei Bestandsbäume erhalten. Wo möglich, werden die Grünflächen als Mulde ausgeformt.

Für den Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstücks Flst. Nr. 1270 wurde unter Zustimmung der Feuerwehr die Möglichkeit eingeräumt in Ausnahmefällen sein Grundstück über das städtische Grundstück von der Ringstraße aus anzufahren. Erforderliche Zufahrtsbereiche und Toranlagen sind vorhanden, da der Nachbar schon bislang von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht hat.

## 6. Kosten und Finanzierung:

Auf Grundlage einer Kostenprognose aus der städtischen Machbarkeitsstudie wurden für das Bauvorhaben mit dem Doppelhaushalt 2024/25, einschl. Finanzplanung für die Jahre 2026 und 2027, Finanzmittel für Ausgaben in Höhe von 6.930 TEUR bereitgestellt. Unter Berücksichtigung möglicher Zuschüsse in Höhe von 1.650 TEUR aus verschiedenen Förderprogrammen (davon 1.325 TEUR für das Vorhaben der Bergwacht) beträgt die geplante Nettobelastung für die Stadt Offenburg 5.280 TEUR.

Mit Fortschreibung der Planung durch das Büro Lehmann und der Fachplaner wurden die technischen und baulichen Standards definiert und bewertet.

Folgende Tabelle zeigt nun das Ergebnis der Kostenermittlung über alle Kostengruppen hinweg, ermittelt durch das Architekturbüro und die beteiligten Fachplaner.

Die ermittelten Werte beziehen sich auf den Kostenstand des 4.Quartals 2024. Diese können jedoch konjunkturbedingt schwanken, da sich nach wie vor eine Hochkonjunktur in verschiedenen Gewerken des Baugewerbes abzeichnet.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/24

Dezernat/Fachbereich:  
 Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
 Planung

Bearbeitet von:  
 Kaschnikow, Olga

Tel. Nr.:  
 82-2506

Datum:  
 09.10.2024

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Baubeschluss

**Tabelle:** Kostenermittlung nach DIN 276

Neubau Feuerwehrhaus Rebland		BUDGET	KOSTEN brutto		
		DHH 2024/25 einschl. Finanzplanung			
			GESAMT	Anteil FW	Anteil BW
KG 200	Herrichten + Erschließen	220.000 €	383.300 €	268.270 €	115.030 €
KG 300	Baukonstruktion	3.135.000 €	3.661.500 €	2.509.100 €	1.152.400 €
KG 400	Techn. Anlagen	1.320.000 €	1.556.700 €	1.208.900 €	347.800 €
KG 500	Außenanlagen	660.000 €	773.100 €	541.200 €	231.900 €
KG 600	Ausstattung	165.000 €	165.000 €	115.500 €	49.500 €
KG 700	Baunebenkosten	1.430.000 €	1.530.000 €	1.071.000 €	459.000 €
<b>Gesamtkosten brutto</b>		<b>6.930.000 €</b>	<b>8.069.600 €</b>	<b>5.713.970 €</b>	<b>2.355.630 €</b>
<b>Förderungen:</b>					
	FW Stellplätze	175.000 €		350.000 €	
	EH 40 (Zuschuss 10%) inkl. DGNB Zertifizierung	150.000 €		258.300 €	110.700 €
	Bergwacht	1.325.000 €			1.367.200 €
<b>Gesamt Förderungen brutto</b>		<b>1.650.000 €</b>		<b>608.300 €</b>	<b>1.477.900 €</b>
<b>Kosten Stadt Offenburg</b>		<b>5.280.000 €</b>		<b>5.105.670 €</b>	
<b>Kosten Bergwacht Schwarzwald</b>					<b>877.730 €</b>

Mit dieser vorläufigen Kostenermittlung als Basis für den Baubeschluss reichen die zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel, unter Berücksichtigung der Förderungen und der Kostenbeteiligung der Bergwacht für den Neubau des Gebäudeteils für die Feuerwehr und somit für die Nettobelastung der Stadt Offenburg aus. Die Finanzierung ist somit gesichert.

Die Förderung des Feuerwesens wurde aktuell grundlegend überarbeitet. Nach wie vor sind die Fahrzeugstellplätze der Feuerwehr zuschussfähig. Ein entsprechender Antrag wird im März 2025 gestellt, die zu erwartende Förderung beträgt 350 TEUR als Festbetrag.

Aufgrund der geplanten Bauweise sind für beide Gebäudeteile (Feuerwehr und Bergwacht) Förderbeträge aus energetischen Maßnahmen zu generieren.

Seit Juli dieses Jahres gilt für Neubauten bei Inanspruchnahme von KfW-Fördermitteln das Förderprogramm Klimafreundlicher Neubau (KFN) mit geänderten Fördersätzen. Bei Erreichung eines Standards gem. Effizienzhaus 40 (EH 40) sind in Verbindung mit einer Nachhaltigkeitszertifizierung Zuschüsse von 10% der förderfähigen

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Kaschnikow, Olga

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
09.10.2024

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus Rebland - Baubeschluss

Kosten möglich. Dies entspricht für das gesamte Bauvorhaben einer voraussichtlichen Bezuschussung in Höhe von insgesamt 369 TEUR. Hieraus ergibt sich für die Stadt Offenburg ein Zuschussbetrag in Höhe von ca. 258 TEUR und für die Bergwacht in Höhe von ca. 111 TEUR.

Auch für das Vorhaben der Bergwacht stehen Fördermittel in Höhe von 90 Prozent der förderfähigen Kosten in Aussicht.

Diese errechnet der Fördergeber als Multiplikation der Nutzfläche mit einem Kostenkennwert in Höhe von ca. 4 TEUR. Hieraus errechnen sich 1.367 TEUR als Zuschuss. Zu berücksichtigen ist, dass die bauliche Anlage im Eigentum des Antragstellers (Bergwacht) stehen muss und eine Zweckbindung von 40 Jahren erfolgt.

Der Förderantrag kann über das RP Freiburg erst mit Vorlage der Baugenehmigung erfolgen und sollte bis März 2025 eingereicht sein.

Für das gesamte Bauvorhaben entstehen Kosten in Höhe von rd. 8.070 TEUR brutto, wobei 2.356 TEUR auf die Bergwacht entfallen. Für den Gebäudeteil der Bergwacht Schwarzwald werden Zuschüsse in Höhe von 1.478 TEUR erwartet, sodass ein Eigenanteil in Höhe von 878 TEUR verbleibt.

Für die Stadt Offenburg und deren finanziellen Anteil an den Gesamtkosten für den Teil der Feuerwehr belaufen sich die Kosten auf insgesamt **5.713 TEUR**. Unter Berücksichtigung aller Zuschüsse in Höhe von rund 608 TEUR ergibt sich somit eine Nettobelastung für die Stadt Offenburg in Höhe von 5.105 TEUR. Demnach wird nach der vorliegenden Kostenermittlung der vorgesehene Finanzrahmen um 174 TEUR unterschritten, wenngleich dies ggf. steigende Kosten (bspw. konjunkturbedingte Baupreissteigerungen) im weiteren Projektverlauf abfedern könnte.

## 7. Zeitplan / Terminplan:

Baubeschluss Gemeinderat	12/ 2024
Genehmigungsplanung bis Eingang Baufreigabe	12/2024 – 07/2025
Ausführungsplanung, Ausschreibung + Vergabe	03/2025 – 07/2026
Baubeginn (mit Abbruch)	02/2026
Fertigstellung/ Inbetriebnahme	06/2027

## 8. Anlagen, nicht maßstäblich

- 01 Lageplan
- 02 Grundrisse
- 03 Schnitte
- 04 Ansichten