

Amt:
Amt für Gebäudemanagement

Amtsleiter/in: Frau Fänger

Sachbearbeiter/in:
Nina Fänger

Bürgermeister Dirk Oestringer

Sanierung und Erweiterung Feuerwehrgerätehaus - Machbarkeitsstudie

Info: Das Feuerwehrgerätehaus aus dem Jahr 1988 genügt nicht mehr den heutigen Anforderungen. Deshalb wurde eine Bedarfserhebung in Auftrag gegeben. Im Ergebnis wurde ein erhöhter Flächenbedarf für die Aufgabenerfüllung der Feuerwehr festgestellt. Aufgrund dieser Ergebnisse wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie überprüft, ob und wie der insgesamt benötigte Flächenbedarf durch Um- und Neubauten auf dem bestehenden Gelände realisiert werden könnte. Das Ergebnis der abgeschlossenen Machbarkeitsstudie wird dem Gemeinderat vorgestellt und weitere Prüfungen werden beauftragt.

I. Beratungsfolge der Gemeinderatsvorlage

Gremium	zur	am	
Technischer Ausschuss	Vorberatung	07.07.2025	nicht öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	23.07.2025	öffentlich

II. Antrag

Der Gemeinderat wird, nach entsprechender Vorberatung durch den Technischen Ausschuss, gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Machbarkeitsstudie der *Drei Architekten Konsek Streule Vogel Partnerschaft mbB* wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird mit folgenden Prüfungsaufträgen zur Vorbereitung eines Projektbeschlusses beauftragt: Diese beinhalten
 - a. die Ermittlung eines Kostenrahmens der Interimskosten für eine Sanierung, Erweiterung oder eines Neubaus am bestehenden Standort.
 - b. die Prüfung eines potentiell neuen Standorts.
 - c. die Erstellung eines Kostenrahmens für einen Neubau auf einem potentiellen neuen Standort, um die Neubauvariante der unter Ziffer a. genannten Variante gegenüber zu stellen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt hierzu externe Fachplanerleistungen im Rahmen der Verwaltungszuständigkeit in Anspruch zu nehmen.

III. Finanzielle Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen		☒ Ja ☐ Nein
Veranschlagung der Maßnahme		
☐ im Ergebnishaushalt bei Kostenstelle/ Sachkonto	/	i. H. v. 0,00 €
☒ im Finanzhaushalt bei Investitionsauftrag	712600003000	i. H. v. 212.152,68 €
davon Ermächtigungsüberträge		i. H. v. 12.152,68 €
Kosten für weitere Planungen		i. H. v. ca. 25.000,00 €
Kosten liegen im Rahmen der vorgesehenen Gesamtkosten lt. Haushaltsplan		☒ Ja ☐ Nein
Bei Kostenüberschreitung gegenüber Haushaltsplan		
Über- oder außerplanmäßig?		☐ Ja ☐ Nein
Deckungsvorschlag:		
☐ im Ergebnishaushalt bei Kostenstelle/Sachkonto	/	i. H. v. 0,00 €
☐ im Finanzhaushalt bei Investitionsauftrag		i. H. v. 0,00 €
☐ kein Deckungsvorschlag möglich		
Jährliche Folgekosten:		☐ Ja ☒ Nein
Ausgabe bei Kostenstelle/Sachkonto:	/	i. H. v. 0,00 €
davon Abschreibungen		i. H. v. 0,00 €
Einnahme bei Kostenstelle/Sachkonto	/	i. H. v. 0,00 €
Nettoaufwand jährlich ca.		0,00 €

Mitzeichnung Kämmerei

IV. Begründung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.07.2024 die Bedarfe aus dem Bericht zur Bedarfsverifizierung beschlossen (vgl. Vorlage Nr. 49A/2024). Auf Grundlage dieser festgelegten Bedarfe wurde das Planungsbüro *Drei Architekten Konsek Streule Vogel Partnerschaft mbH* mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt.

Die Machbarkeitsüberprüfung basiert auf den in der Bedarfsverifizierung festgehaltenen Flächenmehrbedarfe von 526 m² (zzgl. der notwendigen Verkehrs- und Technikflächen im Gebäude). Sollten sich bei den festgesetzten Bedarfen die Normen ändern, werden diese berücksichtigt. Um diesen Flächenmehrbedarf am Standort entsprechend unterzubringen, wurden die umliegenden Flächen auf dem Grundstück sowie angrenzende städtische Grundstücke in die weitere Planung miteinbezogen. Ziel der Machbarkeitsstudie war die Klärung, ob und wie die Flächenmehrbedarfe und die feuerwehrspezifischen Abläufe in einer sinnvollen Raumplanung am Standort aufgehen können.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie hat unter Beibehaltung der bestehenden Fahrzeughallen und der wesentlichen Grundfläche des Gebäudes ergeben:

1. Es muss ein Neubau am erweiterten Standort für die drei zusätzlichen Stellplätze mit Lagermöglichkeiten geschaffen werden. Ein solcher Neubau könnte auf dem angrenzenden Parkplatz in Richtung Nordosten errichtet werden.
2. Anstelle des bestehenden Verwaltungs- und Personalbaus soll ein größerer Neubau entstehen, der die Baulinien ausnutzt, die giebelseitigen Parkplätze überbaut und drei Geschosse umfasst. Eine Machbarkeit ist jedoch nur dann gegeben, wenn die Gebäudeabmessungen in der Detailplanung noch veränderbar sind, was laut Planer möglich ist.
3. Zudem soll angrenzend an den Werkstattbereich nach Osten hin ein Anbau für weitere Werkstatt- und Einsatzmittellagerflächen sowie die zentrale Infrastrukturversorgung entstehen.
4. Die Fahrzeughalle soll während der Bauarbeiten generalsaniert werden.

Eine ausführliche Vorstellung der Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 1) erfolgt durch das Planungsbüro vor dem Technischen Ausschuss und dem Gemeinderat. Ein wichtiger Aspekt ist die Umsetzbarkeit eines auf rund fünf Jahre geschätzten andauernden Bauablaufs im laufenden Betrieb. Die Kosten für den Interimsbetrieb sind derzeit noch nicht bezifferbar. Der Kostenrahmen für die Sanierung und Erweiterung liegt gemäß Machbarkeitsstudie bei rund 10,5 Mio. €.

Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie kann festgehalten werden, dass die festgestellten Bedarfe am aktuellen Standort aufgehen können. Im Rahmen der HOAI-Planungen werden sich jedoch noch Änderungen ergeben, da erst dann die konkrete Anordnung der Räumlichkeiten und die dafür notwendigen Verkehrsflächen detaillierter geplant werden. Im Zuge dessen könnte auch ein vollständiger Neubau auf dem bestehenden Standort geplant werden.

Für die Klärung der weiteren Umsetzbarkeit sind die Risiken oder Aspekte des Baugrundes, Dauer des Umsetzungs- und Gesamtzeitraums, die Interimsmaßnahmen sowie notwendige Instandhaltungsmaßnahmen am Bestand bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme mitzudenken. Daher schlägt die Verwaltung vor, folgende weitere Punkte zur Vorbereitung eines Projektbeschlusses abzuklären:

1. Die Ermittlung eines Kostenrahmens der Interimskosten für die Sanierungs-, Erweiterungs- oder Neubauvariante am bestehenden Standort.
2. Die Prüfung eines potentiell neuen Standorts.

3. Die Erstellung eines Kostenrahmens für einen Neubau auf einem potentiellen neuen Standort, um die Neubauvariante der unter Ziffer 1 genannten Variante gegenüber zu stellen.

Für die Prüfung eines Neubaus an einem anderen Standort sind folgende Parameter zu Grunde zu legen:

Der neue Standort sollte

- eine im Einklang mit der Flächennutzungsplanung entwickelbare Fläche von rund 4.500 m² Grundstücksgröße aufweisen.
- eine gute infrastrukturelle Ausgangslage für die Anbindung und Erschließung haben.
- die Eintreff- und Eingriffszeiten gemäß den Vorgaben des Innenministeriums und der AGBF sicherstellen.
- kurzfristig verfügbar sein (im besten Fall städtisches Eigentum).

Ziel der erweiterten Prüfung sollte sein, eine geeignete Fläche für einen potentiellen Neubau auf Gerlinger Gemarkung zu identifizieren und anhand der festgestellten Bedarfe einen Kostenrahmen für einen entsprechenden Neubau analog zur Variante „Sanierung, Erweiterung oder Neubau am bestehenden Standort“ zu erarbeiten. Für die weitere Vorbereitung des Projektbeschlusses sollen externe Fachplanerleistungen in Anspruch genommen werden.

Nach Abschluss der erweiterten Prüfung sollen die Varianten „Sanierung, Erweiterung oder Neubau am bestehenden Standort“ einer Neubauvariante an einem neuen Standort als Grundlage für einen noch zu fassenden Projektbeschluss gegenübergestellt werden.

Anlagen

Anlage 1: Machbarkeitsstudie