



Große Kreisstadt Backnang
Sitzungsvorlage

N r . 145/20/GR

Federführendes Amt	Hochbauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	15.10.2020	öffentlich
zur Vorberatung	Gemeinsame Sitzung der Ortschaftsräte Heiningen, Maubach, Waldrems	19.10.2020	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	22.10.2020	öffentlich

Baubeschluss „Neubau Feuerwehrhaus Backnang Süd,,

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat fasst auf Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanung des Architekturbüros Wypior den Baubeschluss zum Neubau des **Feuerwehrhauses Backnang Süd** mit voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von rund 5,6 Mio. EUR brutto.

Finanzielle Auswirkungen des Vorhabens auf den Haushalt:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Produktsachkonto:		
Für Vergaben zur Verfügung:		€
inklusive vorstehender Vergabe erforderliche Mittel:		€
über-/außerplanmäßig erforderliche Mittel:		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Zusätzliche Folgekosten (Jahr):		€

Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung

Amtsleiter:	Sichtvermerke:		
 Datum/Unterschrift	I	10	
	Kurzzeichen	Datum	

Begründung:**1. Ausgangslage:**

In dem bereits 2004 erstellten brandschutztechnischen Gutachten wurde die Empfehlung ausgesprochen, die Abteilungen Heiningen, Maubach und Waldrems zu einer schlagkräftigen Einheit zusammenzuführen. Eine Analyse der Hilfsfristen zeigte, dass insbesondere unter Berücksichtigung des zunehmenden Verkehrs die Hilfsfristen nicht immer eingehalten werden können und somit Handlungsbedarf besteht. Daraufhin wurde 2014 ein umfassendes Brandschutzgutachten beauftragt. Das wesentliche Ergebnis dieses Gutachtens war ebenfalls, dass die Kräfte der drei Feuerwehrabteilungen im Backnanger Süden an einem Standort gebündelt werden sollen.

Im Rahmen der vom Gemeinderat am 01.10.2020 beschlossenen zweiten Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans ist die Zusammenführung der eigenständigen Einsatzabteilungen Backnang-Heiningen, Backnang-Maubach und Backnang-Waldrems zu einer taktischen Einheit als wichtiger Baustein einer zukunftsfähigen freiwilligen Feuerwehr in Backnang benannt.

2. Standortsuchverfahren:

In einem umfangreichen Standortauswahlverfahren wurden insgesamt 13 Standorte auf ihre Eignung untersucht. In der Gesamtbetrachtung, hat sich unter Würdigung aller zu berücksichtigenden Aspekte, der Standort zwischen Waldrems und Heiningen als am geeignetsten erwiesen. Dabei wurden sowohl feuerwehrfachliche als auch städtebauliche Aspekte betrachtet. Folgende Einzelaspekte führten zu dieser Einschätzung:

- Größe und Zuschnitt der Fläche bieten sehr gute Voraussetzungen, um das Gebäude und die dazu zwingend erforderlichen Verkehrs- und Freiflächen zu erstellen.
- Die Topografie ist nahezu eben, so dass ein wirtschaftliches Gebäude inkl. der erforderlichen Erschließungsanlagen errichtet werden kann.
- Die Anfahrt für die anrückenden Kräfte als auch die Abfahrt der ausrückenden Einsatzfahrzeuge sind optimal entzerrt.
- Die Abstände zu den nächsten schützenswerten Einrichtungen (Kirche, Friedhof, Wohngebäude) sind ausreichend bemessen.
- Der Zuschnitt der erforderlichen Flurstücke bietet die Möglichkeit, das Gebäude und die befestigten Außenbereiche (Verkehrs- und Übungsflächen) durch Begrünung in die Landschaft einzubinden und so den heute in diesem Bereich undefinierten Ortsrand von Waldrems abschließend auszuformen.

Flankierend zum Standortsuchverfahren wurde eine umfassende gutachterliche Stellungnahme zur Überprüfung der Hilfsfristen durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auch diesbezüglich der Standort zwischen Waldrems und Heiningen am besten geeignet ist.

3. Planungsrecht und Objektplanung:

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Feuerwehrhauses hat der Gemeinderat die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens am 11.02.2016 sowie die veränderte Konzeption und die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanvorentwurf „Ebene“ am 16.05.2019 beschlossen. Der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang hat die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen (SV Nr. 037/19/GR).

In der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt und des Verwaltungs- und Finanzausschusses am 14.11.2019 erteilte dieser nach vorausgegangenem VgV-Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb zur Vergabe der Objektplanung dem Architekturbüro Martin Wypior, Freier Architekt aus Stuttgart, den Zuschlag auf die Honorarangebote der Objekt- und Freianlagen (SV Nr. 169/19/GR).

4. Arbeitsgruppe der freiwilligen Feuerwehr

Um sicherzustellen, dass der Neubau des Feuerwehrhauses insbesondere unter funktionalen, organisatorischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten den aktuellen und künftigen Anforderungen der Feuerwehr entspricht, wurde eine Arbeitsgruppe (AG) bestehend aus Vertretern der drei Einsatzabteilungen und der Stadtverwaltung gebildet. In einem intensiven Diskussionsprozess, der auch die Besichtigung mehrerer Feuerwehrhäuser in der Umgebung einschloss, wurden die bisher vorliegenden Grundlagen geprüft und anhand aktueller Erkenntnisse fortgeschrieben. Die Ergebnisse sind fortlaufend in den Planungsprozess des Feuerwehrhauses eingeflossen.

5. Fahrzeugkonzept

Im Rahmen der zweiten Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans wurde unter Berücksichtigung der künftigen Anforderungen an eine leistungsfähige Feuerwehr auch ein aktualisiertes Fahrzeugkonzept für das Feuerwehrhaus Süd erarbeitet. Dieses sieht folgende Belegung vor:

- HLF 20
- LF 10
- MTW
- SW 2000
- AB Notfallstation

Dieses Fahrzeugkonzept wurde bei der Entwurfsplanung für das Feuerwehrhaus Süd berücksichtigt.

6. Baubeschreibung:

Städtebauliches Konzept

Auf der Grundlage der bisher vorliegenden Vorentwurfsplanung wurde eine überschlägige Schallimmissionsprognose erstellt, die zu dem Ergebnis kam, dass das Gebäude von der Neckarstraße abgerückt und eine Lärmschutzwand vorgesehen werden muss, um den Schallschutz für die benachbarten Wohngebäude zu sichern. Dementsprechend wurde das Gebäude nach Süden verschoben und der Parkplatz der Einsatzkräfte hinter das Gebäude verlegt.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wurde das Wettbewerbs- und Vergabeverfahren zur Vergabe der Planungsleistungen durchgeführt und die konkrete Gebäudeplanung erstellt. Das Architekturbüro Wypior erarbeitete dabei den überzeugendsten Entwurf zu wirtschaftlichen Kosten und hat auf dieser Basis den Zuschlag erhalten. Der architektonische Entwurf enthält das entsprechend der zweiten Fortschreibung der Brandschutzbedarfsplanung aktualisierte Raumprogramm und berücksichtigt die Vorgaben der fortgeschriebenen Schallimmissionsprognose.

Es sind drei voneinander getrennt angeordnete Zufahrten geplant, so dass die Wege der ein- und ausrückenden Fahrzeuge sich nicht gegenseitig kreuzen. An der Neckarstraße ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand und im Süden und Südwesten ein 3 m hoher Lärmschutzwall vorgesehen, um die benachbarten Wohngebiete und die Wohnhäuser im Außenbereich Neckarstraße 101 und 103 vor Schallimmissionen zu schützen. Die abgeböschte Rückseite des Lärmschutzwalls bildet einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft und wird mit heimischen Gehölzen bepflanzt. Die Modellierung der Freianlagen unter Einbeziehung des Lärmschutzes bindet das Haus optisch in die sich anschließende Landschaft ein.

Das kompakte Gebäude garantiert eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks, eine wirtschaftliche Herstellung und einen niedrigen Energiebedarf. Die Feuerwehrfunktionen im Gebäude und auf dem Grundstück wurden so angeordnet, dass ein möglichst reibungsloser Betrieb gewährleistet ist.

Innere Funktion

Das kompakte Gebäude mit wirtschaftlichen Grundrissen folgt einem einfachen statischen Konzept. Massive tragende Wände und Stützen liegen in einem klaren, einfachen Raster in beiden Geschossen weitgehend übereinander. Alle anderen Trennwände werden als nichttragende Trockenbauwände ausgeführt und können bei Bedarf versetzt werden, um so falls notwendig auf zukünftige räumliche Anforderungen reagieren zu können.

Im Alarmfall gelangen die Feuerwehrleute über den Alarmeingang direkt in die Umkleiden und von dort in die Fahrzeughalle zu den Einsatzfahrzeugen. Die Funkzentrale mit benachbartem Lagebesprechungsraum, Büro und Erste-Hilfe-Raum hat den Überblick über ausrückende Fahrzeuge und die Halle. Über den Flur ist eine Anbindung an das Foyer gegeben. Nach dem Einsatz können die Einsatzkräfte über die Stiefelpflege und die Schleuse direkt in die Waschräume und in die Umkleiden gelangen. Somit ist eine klare Schwarz-Weiß-Trennung gewährleistet, das heißt, räumliche Trennung von Bereichen, die mit verschmutzter Kleidung genutzt werden dürfen, von Bereichen, die ausschließlich mit sauberer Kleidung genutzt werden dürfen. Die Sanitärräume sind so angeordnet, dass sie bei Veranstaltungen auch von Besuchern genutzt werden können ohne die feuerwehrspezifischen Räume zu betreten. Die Umkleiden für die Jugendfeuerwehr sind neben den Sanitärbereichen der Erwachsenen angeordnet, somit sind keine zusätzlichen Sanitärräume notwendig. Die jeweilige Anzahl der zur Verfügung stehenden Plätze wurde mit der AG der freiwilligen Feuerwehr abgestimmt.

Werkstatt, Technik- und Waschmaschinenraum befinden sich im Randbereich des Gebäudes. Das Lager für einsatzrelevantes Lagergut hat keine Abtrennung zur Fahrzeughalle und kann bedarfsorientiert genutzt werden.

Im Obergeschoss befinden sich die Küche, Sanitärräume, ein Garderobenraum und ein Technikraum. In der Küche sorgt ein Fensteroberlicht für natürliche Belichtung. Mit Schulungs-, Jugend-, Multifunktionsraum und Stühle besteht ein angemessenes, attraktives und den Notwendigkeiten einer modernen Wehr gerecht werdendes Raumangebot für Schulungen und

kameradschaftliches Beisammensein. Eine Loggia am Jugendraum als Flucht- und Übungsbalkon sowie eine Terrasse nach Süden als Fluchtweg runden das Raumprogramm ab.

Konstruktion und Materialien

Das Feuerwehrhaus ist als ein der Nutzung entsprechend robustes und nachhaltig zu bewirtschaftendes Gebäude geplant. Die Stahlbetonkonstruktion des Gebäudes wird auf duktilen Gusspfählen gelagert, da die zu erwartenden Setzungen nicht durch eine Flachgründung abgefangen werden können. Dabei bestimmt eine dauerhafte und nahezu wartungsfreie Klinkerfassade die äußere Gebäudeerscheinung, die durch wartungsfreie Leichtmetallfensterelemente gegliedert wird.

Im Inneren wird durch den weitgehenden Verzicht auf abgehängte Decken, sichtbare Installationen und eine minimale Ausstattung ein robuster und wirtschaftlicher Innenausbau erreicht.

Die Fahrzeughalle erhält Sektionaltore. Die Böden im Bereich Schulung/Jugend/Stüble/Multifunktionsraum/Büro/Lagebesprechung/Funkraum/Umkleiden werden mit äußerst robustem Kautschuk belegt, die WC- und Sanitärbereiche erhalten unempfindliche Feinsteinzeugfliesen. Tragende Wände werden in robuster Sichtbetonqualität hergestellt, alle anderen Wände sind leichte Gipskartonwände. Die Decken werden, wo aus akustischen Gründen erforderlich, mit Holzwolle- oder Gipskartonplatten abgehängt. Die Installationen werden in einigen Räumen offen unter der Decke geführt.

Energiekonzept

Für die Wärmeversorgung wurden drei technisch und wirtschaftlich sinnvolle Varianten untersucht. Im Vergleich zur Wärmeversorgung mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe oder einer Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden, die jeweils eine Gastherme mit Erdgas zur Abdeckung der Spitzenlasten benötigen würden, hat sich eine Pelletanlage mit einem Pelletaußenlager als die wirtschaftlichste Lösung für diesen Standort erwiesen. Gleichzeitig wird durch den Einsatz der Pelletanlage der Wärmeanteil zur Erfüllung des Erneuerbare Energien-Wärmegezet (EEWärmeG) zu 100 % erfüllt. Zusätzlich wird bei einem Ausstoß von 2.000 kg CO₂ jährlich rund 13.000 kg weniger CO₂ im Vergleich zu den anderen untersuchten Wärmeversorgungen ausgestoßen. Bei einer Investition von ca. 52.000,-- EUR kann zudem eine staatliche Förderung in Höhe von ca. 18.000,-- EUR erwirkt werden.

Das Gebäude erhält ein extensiv begrüntes Flachdach, das auch die Regenrückhaltung auf der vom Gebäude überbauten Fläche gewährleistet. Auf einer Teilfläche soll eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 17 kW_{peak} zur Eigenstromversorgung und Speicherung in einem Stromspeicher von 9,8 kWh installiert werden. Der Stromspeicher kann zusätzlich die Notstromversorgung des Gebäudes im Falle eines Stromausfalls gewährleisten. Die in den Baukosten enthaltene Photovoltaik-Anlage spart voraussichtlich rund 2.000,-- EUR Betriebskosten pro Jahr ein und amortisiert sich damit voraussichtlich bereits nach 13 Jahren.

Auf der tiefer liegenden Teilfläche des Flachdachs über der Fahrzeughalle wird ein zentrales Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung installiert. Diese Anlage versorgt die Umkleide- und WC-Bereiche im Erdgeschoss, sowie den Jugendraum im 1. Obergeschoss mit Frischluft. Für den Besprechungs- und Funkraum im Erdgeschoss wird eine zusätzliche Kompaktlüftungsanlage vorgesehen. Die Fahrzeughalle erhält eine separate Abgas-Absauganlage. Der Ablüfter ist im Deckenbereich der Fahrzeughalle vorgesehen.

Freianlagen

Der durch das Gebäude entstehende Aushub soll soweit möglich auf dem Gelände verbleiben und zur Modellierung des Geländes genutzt werden.

Die 20 Einsatzparkplätze und die 13 Besucherparkplätze werden wasserdurchlässig gepflastert. Die Zufahrten und die Aufstellfläche vor den Toren der Fahrzeughalle werden asphaltiert. Eine Hecke grenzt die Fahrspuren der PKW-Zufahrt und der Alarmausfahrt voneinander ab. Die modellierten Böschungen werden mit heimischen Gehölzen bepflanzt, um die Einbindung in die freie Landschaft zu gewährleisten. Die Lärmschutzwand an der Neckarstraße wird zur Straße hin leicht angeböschert und mit Rankpflanzen bepflanzt.

Das Regenwasser wird über eine offene Regenrückhaltemulde gedrosselt in den öffentlichen Straßenkanal eingeleitet.

7. Kosten, Zuschüsse und Finanzierung

Baukosten

Für die gesamte Maßnahme wird Stand Oktober 2020 von geschätzten Investitionskosten in Höhe von ca. 5,6 Mio. EUR ausgegangen.

Die Kosten gliedern sich nach DIN 276 wie folgt auf:

KG 200	Vorbereitende Maßnahmen	80.000,00 EUR
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	2.520.000,00 EUR
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	900.000,00 EUR
KG 500	Außenanlagen und Freiflächen	800.000,00 EUR
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	200.000,00 EUR
KG 700	Baunebenkosten	1.100.000,00 EUR
	Gesamt	5.600.000,00 EUR

Die Verwaltung hat aktuell keine Anhaltspunkte, dass sich die Baupreisentwicklung im Hochbau in den kommenden Monaten signifikant verändert. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass unter Berücksichtigung eines Baupreisindex von 5,0 % pro Jahr die Gesamtinvestitionskosten zum Zeitpunkt der Fertigstellung in 18 Monaten sich auf bis zu 5,9 Mio. EUR belaufen können.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, im Bedarfsfall die Ansätze im Rahmen nachfolgender Haushalte anzupassen.

Zuschüsse

Für die Maßnahme wurde ein Antrag auf Gewährung einer Zuwendung zur Förderung des Feuerwehrwesens (Z-Feu) beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis eingereicht. Es wird davon ausgegangen, dass für diese Maßnahme ein Zuschuss in Höhe von ca. 275.000,-- EUR gewährt wird.

Durch die Einnahmen des Zuschusses in Höhe von ca. 275.000,-- EUR ergibt sich bei den Gesamtkosten in Höhe von Stand heute etwa 5,6 Mio. EUR ein bei der Stadt Backnang verbleibender Anteil in Höhe von voraussichtlich rund 5,33 Mio. EUR.

Finanzierung

In den Jahren 2018 bis 2020 wurden bei PSK 12600100-78710010.170 bisher 700.000,-- EUR für den Neubau des Feuerwehrhauses Backnang Süd eingeplant. Es ist vorgesehen, im Haushaltsplan 2021 die restlichen Mittel in Höhe von 4.900.000,-- EUR in den Jahren 2021 bis 2023 bereitzustellen. In Summe kann damit das Stand heute für das Projekt erforderliche Budget in Höhe von rund 5,6 Mio. EUR zur Verfügung gestellt werden.

Termine

Nach der Fassung des Baubeschlusses soll der Bauantrag für das Feuerwehrhaus Backnang Süd vorbereitet und zur Genehmigung eingereicht werden. Mit Abschluss des Verfahrens für die Bebauungsplanänderung vsl. im Winter 2020/21 kann die Baugenehmigung für das Projekt erteilt werden. Danach werden die Ausführungs- und Detailpläne erstellt, so dass ab April 2021 sukzessive die Vergaben der Bauleistungen durchgeführt werden können und der Baubeginn ab September 2021 erfolgen kann. Die Fertigstellung, Inbetriebnahme und Einweihung ist im Frühjahr 2023 geplant.

Anlagen

Entwurfsplanung Wypior Architekten