Beschlussvorlage
2025/276

Aktenzeichen: 131.197.000
Federführung: Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft

Neubauprojekt Feuerwehr Löschzug Berg
- Planungs- und Baubeschluss

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Schöllbronn	**Stellungnahme**	**öffentlich**	**15.10.2025**
Ausschuss für Umwelt und Technik	**Vorberatung**	**öffentlich**	**22.10.2025**
Gemeinderat	**Entscheidung**	**öffentlich**	**12.11.2025**

Beschlussvorschlag:

1. **Der Entwurfsplanung als Baubeschluss zum Neubau des Feuerwehrgerätehauses Löschzug Berg nach vorliegendem Planungskonzept des Architekturbüros Fischer Rüdenauer Architekten aus Stuttgart mit voraussichtlichen Kosten von insgesamt brutto rund 11.198.574 € zuzüglich des für die Kostenermittlungsstufe Kostenberechnung (Entwurfsplanung) üblichen Risikozuschlags von 20 % wird zugestimmt. Enthalten sind die Kosten für die SWE Technikzentrale und die Netzersatzanlage.**

2. **Für die Planung und Ausführung der beschriebenen Hochbaumaßnahme stehen im Haushalt 2025 unter dem Investitionsauftrag I11240067007 (Neubau FW Berg) Mittel in Höhe von 698.097,42 € und eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 784.520,00 € zur Verfügung. Darüber hinaus noch fehlende Mittel für die Gesamtdurchführung der Maßnahme sind je nach Haushaltslage in die Haushalte 2026, 2027 und 2028 einzustellen.**

Beratungshistorie:

Gremium	Sitzung
Gemeinderat	24.06.2020
Gemeinderat	22.07.2020
Gemeinderat	01.06.2022
Gemeinderat	05.10.2022
Ausschuss für Umwelt und Technik	01.02.2023
Gemeinderat	15.02.2023
Ausschuss für Umwelt und Technik	20.09.2023

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	KST/Produkt/ Auftrag/Projekt	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
2026	I11240067007	Neubau FW Berg	78710000	Auszahlung Hochbaumaßnahmen	1.700.566
2026	I11240067007	Neubau FW Berg	78710000	Verpflichtungsermächtigung	5.000.000
2027	I11240067007	Neubau FW Berg	78710000	Auszahlung Hochbaumaßnahmen	6.675.010
2027	I11240067007	Neubau FW Berg	78710000	Verpflichtungsermächtigung	3.000.000
2028	I11240067007	Neubau FW Berg	78710000	Auszahlung Hochbaumaßnahmen	3.772.285
2028	I11240067007	Neubau FW Berg	78312000	Erwerb bewegl. Sachen	196.493
2029	I11240067007	Neubau FW Berg	78710000	Auszahlung Hochbaumaßnahmen	100.989

Folgekosten

Für das Neubauprojekt Feuerwehr Löschzug Berg wurden die voraussichtlichen durchschnittlichen jährlichen Kosten errechnet:

IH-Budget (regelmäßig + außerordentlich)	313.898,- €/Jahr
AfA lt. Anlagebuchhaltung	238.003,- €/Jahr
Verzinsung des Anlagekapitals	84.434,- €/Jahr
Overheadkosten	33.673,- €/Jahr
Betriebskosten	75.000,- €/Jahr

Diese durchschnittlichen jährlichen Gesamtaufwendungen in Höhe von 745.008,- € sind im Ergebnishaushalt der Folgejahre zu erwirtschaften.

Die Berechnungen erfolgten aufgrund einer Gesamtbetrachtung der Lebenszykluskosten. Ausgangswert sind die jeweiligen Gesamtkosten, Bruttogeschossflächen und Nettogeschossflächen. Die angegebenen Werte sind durchschnittliche jährliche Kosten. In der Berechnung sind keine Preisanpassungen (Tarifsteigerungen, Baupreissteigerungen, etc.) eingerechnet.

Sachverhalt:

1. Historie

1.1 Ausgangslage

In der öffentlichen Sitzung vom 15.02.2023 hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, die Vergabe der Architektenleistungen auf Grundlage eines nicht offenen VgV-Planungswettbewerbs mit anschließenden VgV-Verhandlungsverfahren durchzuführen. Der daraus hervorgegangene erste Preisträger, die Bietergemeinschaft ARGE Fischer Rüdenauer Architekten PartmbB + se/arch Architekten, schloss auch in dem anschließenden VgV-Verhandlungsverfahren als Sieger ab.
In weiteren VgV-Verfahren wurden die weiteren stufenweisen Beauftragungen der erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen bis zur Leitungsphase 3 nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure durchgeführt. Die Weiterbeauftragung der Leistungsphasen 4 - 9 soll nach dem Baubeschluss erfolgen.

Diese Beschlussvorlage umfasst die Hochbaumaßnahmen zur Errichtung des Feuerwehrgerätehauses Löschzug Berg.

In der öffentlichen Sitzung am 23.07.2025 hat der Gemeinderat bereits der Fortführung der Erschließungsplanung durch das Stadtbauamt zugestimmt. Im Planungsbeschluss sind bereits die **Außenanlagen samt Vorplatz und Alarmstellplätze** für das Feuerwehrgerätehaus enthalten. Die Planung und der Bau sollen in einem Zuge erfolgen, damit die Außenanlagen schnittstellenarm durch eine Firma ausgeführt werden können.

1.2 Stand Bebauungsplan

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Unterer Henkling“ hat einschließlich der Entwurfsbegründung sowie den wesentlichen, vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen vom 17.04.2025 bis 16.05.2025 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17.04.2025 über die öffentliche Entwurfsauslegung benachrichtigt. Aufgrund der im Rahmen der Offenlage erfolgten Änderungen soll der Bebauungsplanentwurf „Unterer Henkling“ einschließlich Begründung und Fachgutachten, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden. Die erneute Offenlage wird voraussichtlich Anfang Oktober starten. Die Bekanntmachung erfolgt im Amtsblatt.

2. **Bedarfslage** – Details siehe Anlage 1

Mit Beschluss des Gemeinderats am 22.07.2020 erging der Auftrag an die Verwaltung zur Planung eines gemeinsamen Feuerwehrhauses „Berg“ für die Feuerwehr Ettlingen, Abteilungen Spessart, Schöllbronn und Schluttenbach („Löschzug Berg“) im Bereich des Gewanns „Unterer Henkling“ am nördlichen Ortsausgang von Schöllbronn an der Moosbronner Straße.

3. Entwurfskonzept

3.1 Ausgangslage – Städtebau / Erschließung

Die Planung sieht zwei kompakte, freistehende und zueinander versetze Gebäude vor, deren Nutzung jeweils der Feuerwehr und der DRK zugeordnet werden. Die Erschließung erfolgt über den Zubringer im Norden von der Moosbronner Straße aus, zu der sich auch die beiden Fahrzughallen ausrichten. Zwischen den Gebäuden, im Süden der Feuerwehr liegt der Alarmparkplatz, welcher eine kreuzungsfreie Zufahrt im Einsatzfall der Feuerwehr garantiert. Für die DRK sind 12 temporäre Stellplätze ebenfalls im Süden des DRK-Gebäudes vorgesehen. Vom Alarmstellplatz aus werden beide Gebäude fußläufig erschlossen.

3.2 Entwurfskonzept Hochbau – Details siehe Anlage 1

Das Gebäude in Holz- Hybrid- Bauweise strukturiert sich über zwei Ebenen: Im Erdgeschoss sind neben der Fahrzeughalle die Funktionsräume wie Umkleidekabinen, Lager- und Werkstatträume angeordnet, im Obergeschoss befindet sich der Schulungs-, Büro- und Jugendbereich.
Im Süden des Gebäudes, angrenzend an den Alarmparkplatz, befindet sich der Alarmzugang und Hauptzugang des Gebäudes.

3.3 Energetisches Konzept

3.3.1 Energetisches Konzept Areal „Unterer Henkling“ – Details siehe Anlage 1

Zur Wärmeversorgung der neuen Gebäude ist vorgesehen, eine gemeinschaftliche Lösung mit einer Wasser-Wasser-Wärmepumpe im UG des Feuerwehrgebäudes zu errichten, die mittels eines Nahwärmenetzes auch das DRK- und die Wohngebäude versorgt.
Die Quellwärme für die Wärmepumpe soll aus mehreren Erdwärmesonden gewonnen werden, die auf dem Vorhabensgrundstück und im angrenzenden öffentlichen Bereich installiert werden sollen.

Über die Neubauten hinaus ist eine Versorgung von Bestandsgebäuden entlang der Moosbronner Straße mit einem „kalten Nahwärmenetz“ vorgesehen, falls eine ausreichende Anzahl von Gebäuden Interesse an einem solchen Anschluss hat.

3.3.2 Energetisches Konzept Feuerwehrgerätehaus – Details siehe Anlage 1
Zur Minimierung des Energiebedarfs ist eine hochgedämmte Gebäudehülle vorgesehen.
Die Wärmeversorgung des Feuerwehrhauses erfolgt über ein Nahwärmenetz der Stadtwerke.
Das Gebäude wird mit einer modernen, umfassenden technischen Infrastruktur ausgestattet. Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage mit einer geplanten Leistung von ca. 52,8 kWp vorgesehen.

4. Kosten / Förderung

4.1 Kostenberechnung Hochbau (Stand Kostenberechnung 18.09.2025)

Kostentabelle nach DIN 276

KG	Kostenzusammenstellung	EURO brutto
200	Herrichten und Erschließen	65.450,00 €
300	Bauwerk Baukonstruktion	4.800.176,00 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	3.158.032,45 €
500	Außenanlagen – Technische Anlagen	107.837,66 €
600	Ausstattung	163.744,00 €
	Teilsumme KG 200 - 600	**8.295.240,11 €**
700	Baunebenkosten (35 % von KG 200 - 600)	2.903.334,04 €
alle KG	**Gesamtkosten Hochbau**	**11.198.574,15 €**

Die Gesamtbaukosten der Hochbaumaßnahme (Außenanlagen bereits im Planungsbeschluss vom 23.07.2025 enthalten) betragen zum Zeitpunkt 18.09.2025 **11.198.574,15 €.** Zum Zeitpunkt der Kostenberechnung wird üblicherweise eine Risikobandbreite von + 20 % (= 2.239.714,83 €) angenommen. Gesamtbaukosten inklusive Bandbreite betragen somit brutto 13.438.288,98 €.

4.2 Förderung

Für die Maßnahme wird eine Förderung nach der Vorschrift über Zuwendungen für das Feuerwehrwesen (ZFeu) in Höhe von 640.000 € beantragt. Eine Abstimmung mit dem Brandkreismeister Herr Bordt ist bereits erfolgt. Der Förderantrag ist bis zum 15. Februar 2026 einzureichen.

4.3 Kosten separate Kostenträger

Die Kosten der Netzersatzanlage in Höhe von 578.340 € incl. Nebenkosten und Bandbreite (Kostenanteil jeweils 50 % = 289.170 €) werden anteilig durch die Stadt Ettlingen/ Katastrophenschutz und die DRK-Kreisverband übernommen.

Der Technikraum im Untergeschoss in Höhe von voraussichtlich 319.784 € incl. Nebenkosten und Bandbreite wird von den SWE erworben und finanziert.

4.4 Zusammenfassung Kosten

Die Gesamtbaukosten Neubau Feuerwehrgerätehaus Löschzug Berg der Kostengruppen 300 - 700 betragen brutto **11.198.574,15 €** zzgl. einer Risikobandbreite von + 20 % (= 2.239.715 €). Die Gesamtbaukosten inklusive Bandbreite betragen somit brutto 13.438.289 €.

Abzüglich der Fördersumme von brutto 640.000 €, den Kosten für die Netzersatzanlage von brutto 578.340 € und den Technikraum SWE von brutto 319.784 € ergeben sich für die Stadt effektive Gesamtkosten von brutto 11.900.166 € inkl. Risikobandbreite von + 20 %.

5. Zeitlicher Ablauf, weiteres Vorgehen

Wenn der Baubeschluss für das Entwurfskonzept am 12.11.2025 und der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ebenfalls Ende 2025 vorliegt, wäre folgender idealisierter Zeitplan möglich. Voraussetzung für den Baubeginn ist auch die rechtzeitige Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen des SBA und der SWE:

11/2025	Baubeschluss im GR am 12.11.2025
11/2025 - 12/2025	Erstellung Genehmigungsplanung
12/2025	Einreichen Bauantrag
01/2026 - 04/2026	Erstellung Werk- und Detailplanung
05/2026	Baugenehmigung liegt vor
06/2026 - 10/2026	Ausschreibung und Vergabe
04/2026 - 10/2026	Bauausführung Erschließungsstraße
11/2026 - 07/2028	Bauausführung Hochbau Feuerwehrgerätehaus

Anlagen:
Anlage 1_Ergänzende Entwurfsbeschreibung
Anlage 2_Planung FRA Architekten