

Bereich 32 - Ordnung

Datum:
10.06.2021

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:

Ausschuss für Feuerwehr und Gefahrenabwehr

Machbarkeitsstudie für den Neubau der Feuerwache Ost

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
--------------------	--------------------	---------

Ö	21.06.2021	Ausschuss für Feuerwehr und Gefahrenabwehr
---	------------	--

Sachverhalt:

Das Gutachten der Firma Forplan zur Struktur und Leistungsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr Lüneburg stammt vom 21.05.2019 und wurde in seinem Erstellungsprozess in mehreren öffentlichen Sitzungen behandelt. Bereits zu den Zwischenständen wurde im Ausschuss für Feuerwehr und Gefahrenabwehr am 15.11.2018 (VO/8085/18), am 28.03.2019 (VO/8085/18-1) sowie am 27.05.2019 (VO/8085/18-2) berichtet.

Die Verwaltung wurde in der Sitzung des Rates am 26.09.2019 zur Priorisierung und Umsetzung der im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen beauftragt (VO/8481/19). Eine wesentliche Empfehlung des Gutachtens war die Erhöhung des Zielerreichungsgrades durch Optimierung der Standortstruktur in Lüneburg.

In dem Gutachten wurde ausführlich die Prüfung von Alternativstandorten durchgeführt, um eine Anhebung der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr und Verkürzung der Eintreffzeiten zu erreichen. Die Betrachtung umfasste dabei das gesamte Stadtgebiet unter Berücksichtigung der Faktoren der Erreichbarkeit

- von Einwohnerinnenn und Einwohnern,
- der bebauten Flächen,
- der Einsatzorte,
- der Risikogebiete und Hauptstraßen und
- natürlich der Einsatzverfügbarkeit unter Zuhilfenahme von Fahrzeit-Isochronen.

Die Ergebnisse der Bewertung zeigten deutlich, dass der Standort an der Theodor-Heuss-Straße am besten geeignet ist.

Um die konkrete Eignung dieser Fläche für die Errichtung einer Feuerwache unter diversen Teilaspekten (Bodenbeschaffenheit, Lärmemissionen, Klimafaktoren usw.) näher zu beurteilen und die sich daraus ergebenden Anforderungen bei der weiteren (Bauleit-)Planung be-

rücksichtigen zu können, sind verschiedene Gutachten im Zuge einer vorbereitenden Untersuchung zu erbringen.

Zur Beauftragung der Machbarkeitsstudie, durch die Varianten zur Bauweise und Platzierung bei Erzielung einer optimalen Funktionalität und bei Berücksichtigung der Rahmenbedingungen des Grundstückes untersucht werden, wurden per Vorlage VO/8600/19 Haushaltsmittel bereitgestellt. Die Beauftragung erfolgte nach Ausschreibung an das Büro Feigenbutz Architekten BDA.

In enger Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr, den Bereichen Hochbau (82), Stadtplanung (61) und dem Bereich Ordnung (32) wurde in den vergangenen Monaten durch das Büro eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Zielsetzung ist hierbei eine Analyse des ausgewählten Standortes im Hinblick auf die Bebauung mit einer Feuerwache unter Betrachtung der feuerwehrtechnischen Abläufe gemäß Gutachtenempfehlung und stadtplanerischen Aspekten.

Unter Zugrundelegung der Einrichtung einer Hauptberuflichen Wachbereitschaft gemäß dem o.g. Gutachten wurde der Raum- und Flächenbedarf durch die Feuerwehr Lüneburg und die Hansestadt ermittelt, mit dem Büro Feigenbutz laufend abgestimmt und in ein normgerechtes Raumprogramm überführt.

Durch die Übertragung des Raumprogrammes in einen möglichen Baukörper unter Berücksichtigung feuerwehrtechnischer Abläufe und funktionaler Zusammenhänge ergibt sich bereits eine mögliche Kubatur, die in der Machbarkeitsstudie vorgestellt wird.

Der Erstentwurf der Studie aus März 2021 wurde durch eine fachliche Rückkopplung mit dem Büro FORPLAN - Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz m.b.H, das bereits das Gutachten zur Leistungsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr erstellt hat, überprüft und mit den beteiligten Akteuren intensiv besprochen.

Die vor wenigen Tagen eingegangene fachliche Stellungnahme bestätigt die Planungen von Hansestadt, Freiwilliger Feuerwehr und dem Büro Feigenbutz und gab punktuell noch Anregungen für die Machbarkeitsstudie, die in den weiteren Entwicklungsprozess eingebunden werden. Dem Büro Feigenbutz ist die Stellungnahme bereits zur weiteren Berücksichtigung übersandt worden.

Nach Vorstellung der Machbarkeitsstudie in den städtischen Gremien wird diese die Basis für eine durch den Fachbereich 8 durchzuführende vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur konkretisierten Umsetzungsplanung.

Das Büro Feigenbutz wird in der Sitzung des Ausschusses für Feuerwehr und Gefahrenabwehr die Machbarkeitsstudie vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss nimmt die Machbarkeitsstudie zur Planung einer Feuerwache Ost zustimmend zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Planungsprozess auf Basis der Machbarkeitsstudie fortzusetzen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 66 EUR

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen: Haushaltsmittel für die Studie: 50.000 EUR

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja X (VO/8600/19)

Nein

Teilhaushalt / Kostenstelle: 32036

Produkt / Kostenträger: 12600102

Haushaltsjahr: 2019 (Übertragung in das Folgejahr)

e) mögliche Einnahmen:

Anlage/n:**Beratungsergebnis:**

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Fachbereich 3b - Ordnung, Umwelt, Nachhaltigkeit und Mobilität

Bereich 20 - Kämmerei und Stadtkasse

Fachbereich 8 - Gebäudewirtschaft

Bereich 82 - Rechnungswesen, Controlling & Service

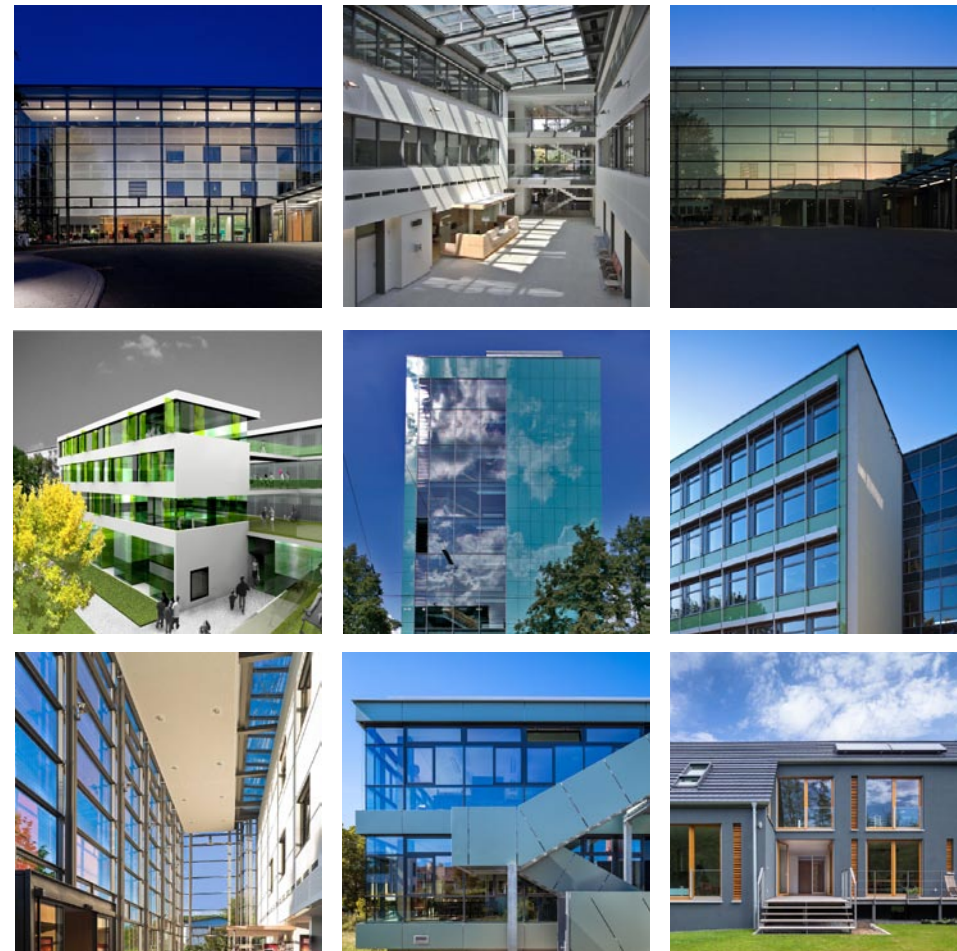
Bereich 81 - Hochbau & Technik

Bereich 61 - Stadtplanung

Bereich 31 - Umwelt



Feigenbutz Architekten
PartG mbB



Feigenbutz Architekten PartGmbB
Karlsruhe

Hansestadt Lüneburg
Machbarkeitsstudie
Neubau Feuerwache Lüneburg-Ost
07.02.2022

1971	Bürogründung in Karlsruhe
1999-2020	Feigenbutz Architekten BDA, Karlsruhe
seit 2021	Feigenbutz Architekten PartGmbB, Karlsruhe

- Planungsschwerpunkte:
- Feuerwehrhäuser
 - Polizeigebäude
 - Krankenhäuser
 - Schulen
 - Institutsgebäude
 - Altenzentren
 - Verwaltungsbauten
- Umbau im Bestand
Umbau im laufenden Betrieb
Öffentliche Auftraggeber

Mitgliedschaft in Fachverbänden:

Architektenkammer Baden-Württemberg
Bund Deutscher Architekten BDA



Feigenbutz Architekten
PartG mbB

Dipl.Ing. Tim Feigenbutz BDA
Dipl.Ing. Philip Pannier M.Eng.

Bunsenstrasse 14
76135 Karlsruhe

Tel.: 0721/82838-0

Fax: 0721/82838-28

www.feigenbutz-architekten.de

info@feigenbutz-architekten.de

berarbeitete Projekte Feuerwehrhäuser

- Neubau Feuerwehrhaus Oberderdingen
- Neubau Feuerwehrhaus Philippsburg-Rheinsheim
- Neubau Feuerwehrhaus Philippsburg-Huttenheim
- Neubau Feuerwache Mühlacker
- Neubau Feuerwehrhaus Ubstadt-Weiher, Abt. Zeutern
- Neubau Feuerwehrhaus Karlsbad-Ittersbach
- Neubau Feuerwehrhaus Gondelsheim
- Neubau Feuerwehrhaus Niefern-Öschelbronn
- Sanierung und Erweiterung Feuerwehrhaus Kronau
- Sanierung Feuerwehrhaus Philippsburg
- Sanierung Feuerwehrhaus Gemeinde Karlsbad-Langensteinbach
- Neubau Feuerwehrhaus Sachsenheim - Machbarkeitsstudie
- Neubau Feuerwache Eberbach - Machbarkeitsstudie
- Neubau Feuerwache Edingen-Neckarhausen - Machbarkeitsstudie
- Neubau Feuerwache Waldbronn - Machbarkeitsstudie

Dipl. Ing. (TU) Tim Feigenbutz, freier Architekt, BDA



1973	in Karlsruhe geboren
1994-2000	Studium an der Technischen Universität Dresden sowie der Ecole d'architecture Lille, Frankreich
2000-2006	Mitarbeit im Büro Feigenbutz Architekten
2003-2004	Mitarbeit im Büro Moore Ruble Yudell, Los Angeles, U.S.A.
seit 2007	Partnerschaft mit Bruno Feigenbutz im Büro Feigenbutz Architekten
2014-2017	stellv. Vorsitzender des BDA Kreisgruppe Karlsruhe

Mitglied der Architektenkammer Baden-Württemberg
Mitglied im Bund Deutscher Architekten BDA
Geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Auszeichnungen:

Beispielhaftes Bauen AKBW Stadt Karlsruhe 2005
Beispielhaftes Bauen im Bestand AKBW 2007
Beispielhaftes Bauen AKBW Landkreis Karlsruhe 2013
Beispielhaftes Bauen AKBW Stadt Karlsruhe 2015
Beispielhaftes Bauen AKBW Landkreis Karlsruhe 2019

Dipl. Ing. Philip Pannier, Architekt, M.Eng.



1975
1996-2002
seit 2000

in Mannheim geboren
Studium an der Technischen Universität Karlsruhe
Mitarbeit im Büro Feigenbutz Architekten

2002-2008

seit 2009

Wissenschaftlicher Angestellter Universität Karlsruhe (TH),
Fachgebiet Bauphysik und Technischer Ausbau (fbta)Lehre:
Bauphysik und Technischer Ausbau
Lehrauftrag „Vorbeugender baulicher Brandschutz“
Karlsruher Institut für Technologie KIT
Fachgebiet Bauphysik und Technischer Ausbau (fbta)
berufsbegleitendes Aufbaustudium “Baulicher Brandschutz und
Sicherheitstechnik” an der Technischen Universität Kaiserslautern



2010-2012

Mitglied der Architektenkammer Baden-Württemberg

2006-2016
2016 -2020

Kommandant der Freiwilligen Feuerwehr Stadt Bretten
stellvertretender Kommandant der Freiwilligen Feuerwehr Stadt Bretten-2020
Referent an der Landesfeuerweherschule Bruchsal



Neubau Feuerwache Mühlacker

Europaweiter Realisierungswettbewerb 7 / 2016 1.Preis

Bauherr: Stadt Mühlacker

aktuell im Bau befindlich

Gesamtbaukosten 11,5 Mio. € brutto





Machbarkeitsstudie Neubau Feuerwache Lüneburg-Ost

1. vorläufiges Raumprogramm

Raumprogramm für den Neubau der Feuerwache Lüneburg-Ost

ZUSAMMENFASSUNG NUTZUNGSFLÄCHEN + TECHNIKFLÄCHEN

		ZUSAMMENFASSUNG NUTZUNGSFLÄCHEN + TECHNIKFLÄCHEN			
1		Verpflegung			121,50
2		Werkstätten			851,00
3		Büros			420,00
4		Schulung			125,00
5		Umkleideräume			550,00
6		Sanitär			168,00
7		Feuerwehrspezifisch			945,00
8		Bereitschaft / Freizeit			465,00
9		Gebäudereinigung			24,00
10		Technik			93,00
11		Lagerräume			375,00
		SUMME NUTZUNGSFLÄCHEN + TECHNIKFLÄCHEN			4137,50
		zzgl, Verkehrsflächen und Konstruktionsflächen entwurfsabhängig			

BGF Gebäude = Faktor 1,3 x (NUF+TF) = 5.400 m²

Aussenanlagen + Grünflächen + Reserveflächen = 4.800 m²
 zzgl. Fussabdruck Gebäude 2740 m² im EG = ca. 7.600 m²

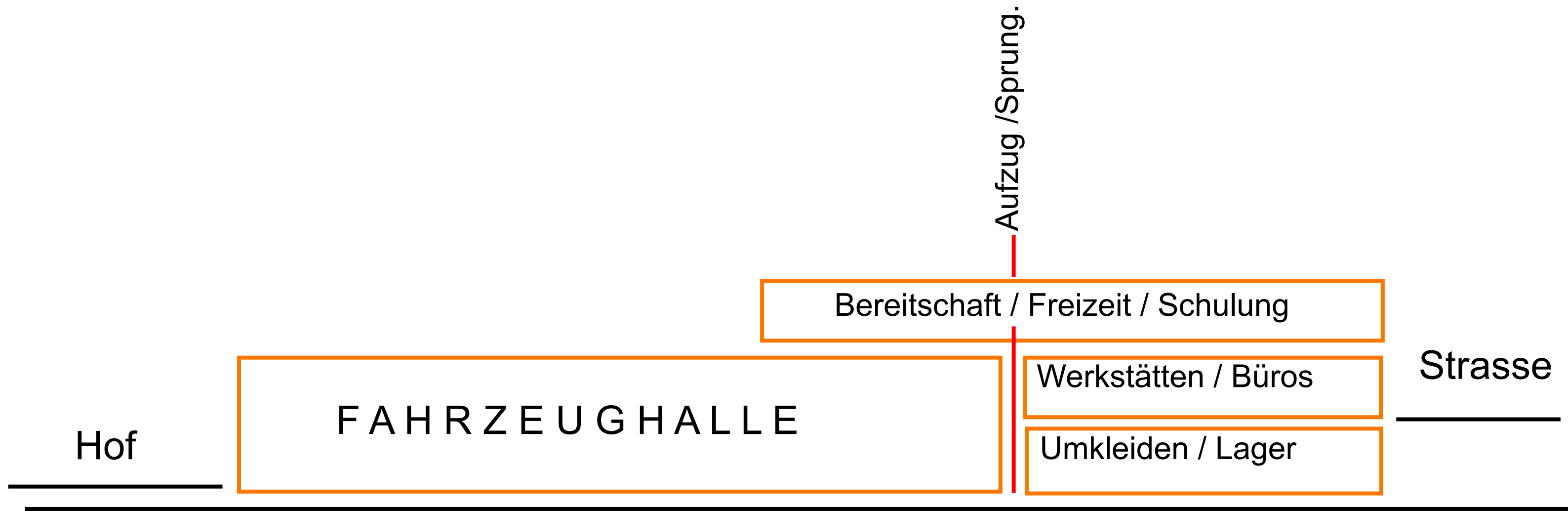
2. Geschossigkeit

Raumprogramm für den Neubau der Feuerwache Lüneburg-Ost

		ZUSAMMENFASSUNG NUTZUNGSFLÄCHEN +TECHNIKFLÄCHEN			
1		Verpflegung			121,50
2		Werkstätten			851,00
3		Büros			420,00
4		Schulung			125,00
5		Umkleideräume			550,00
6		Sanitär			168,00
7		Feuerwehrspezifisch			945,00
8		Bereitschaft / Freizeit			465,00
9		Gebäudereinigung			24,00
10		Technik			93,00
11		Lagerräume			375,00
		SUMME NUTZUNGSFLÄCHEN + TECHNIKFLÄCHEN			4137,50
		zzgl, Verkehrsflächen und Konstruktionsflächen entwurfsabhängig			

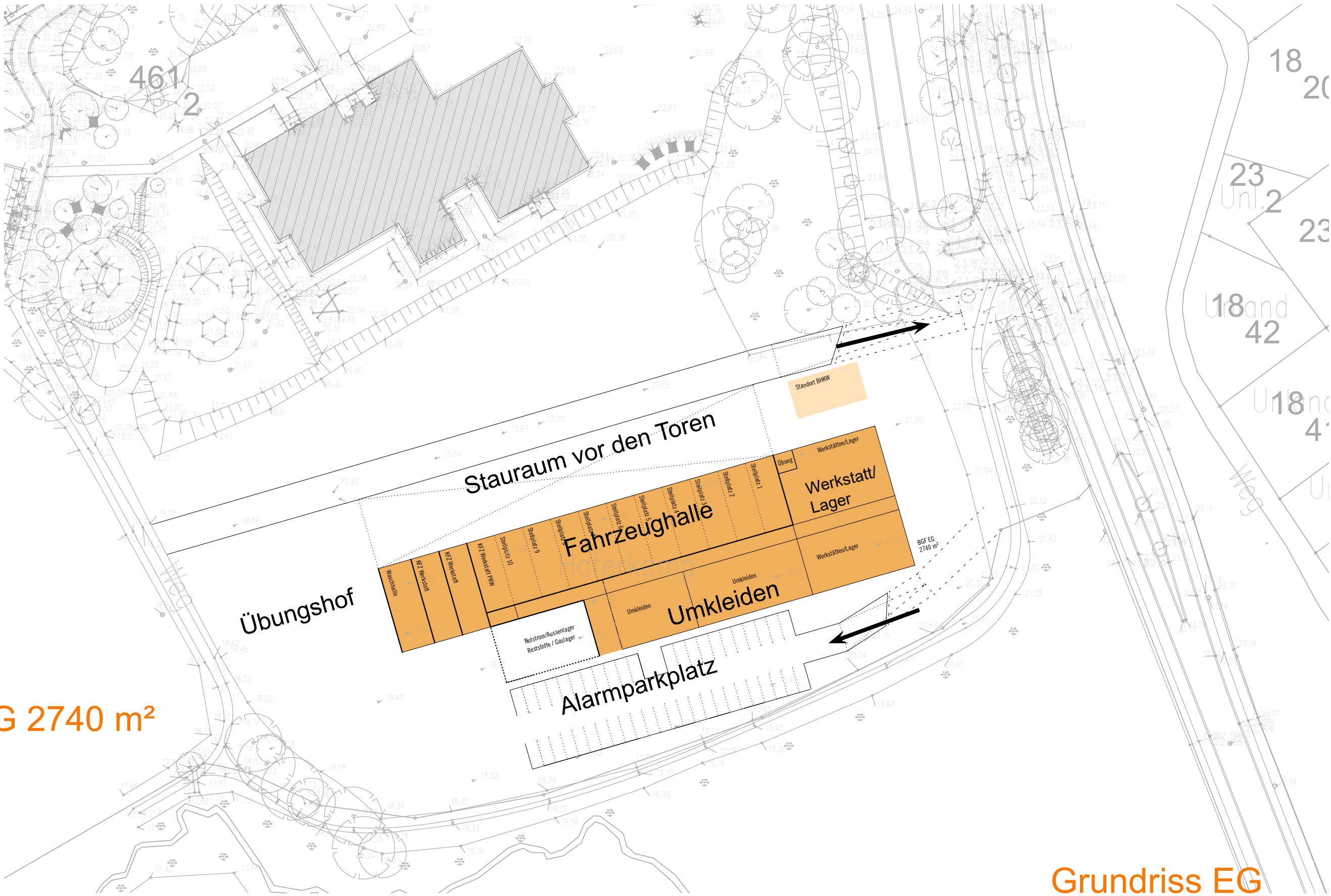
Flächenverteilung Gebäude:

Flächen im EG zwingend : 2.108 m² NUF +TF
 (ca. 51% der Gesamtfläche) x BGF-Faktor 1,3 = 2.740 m² EG



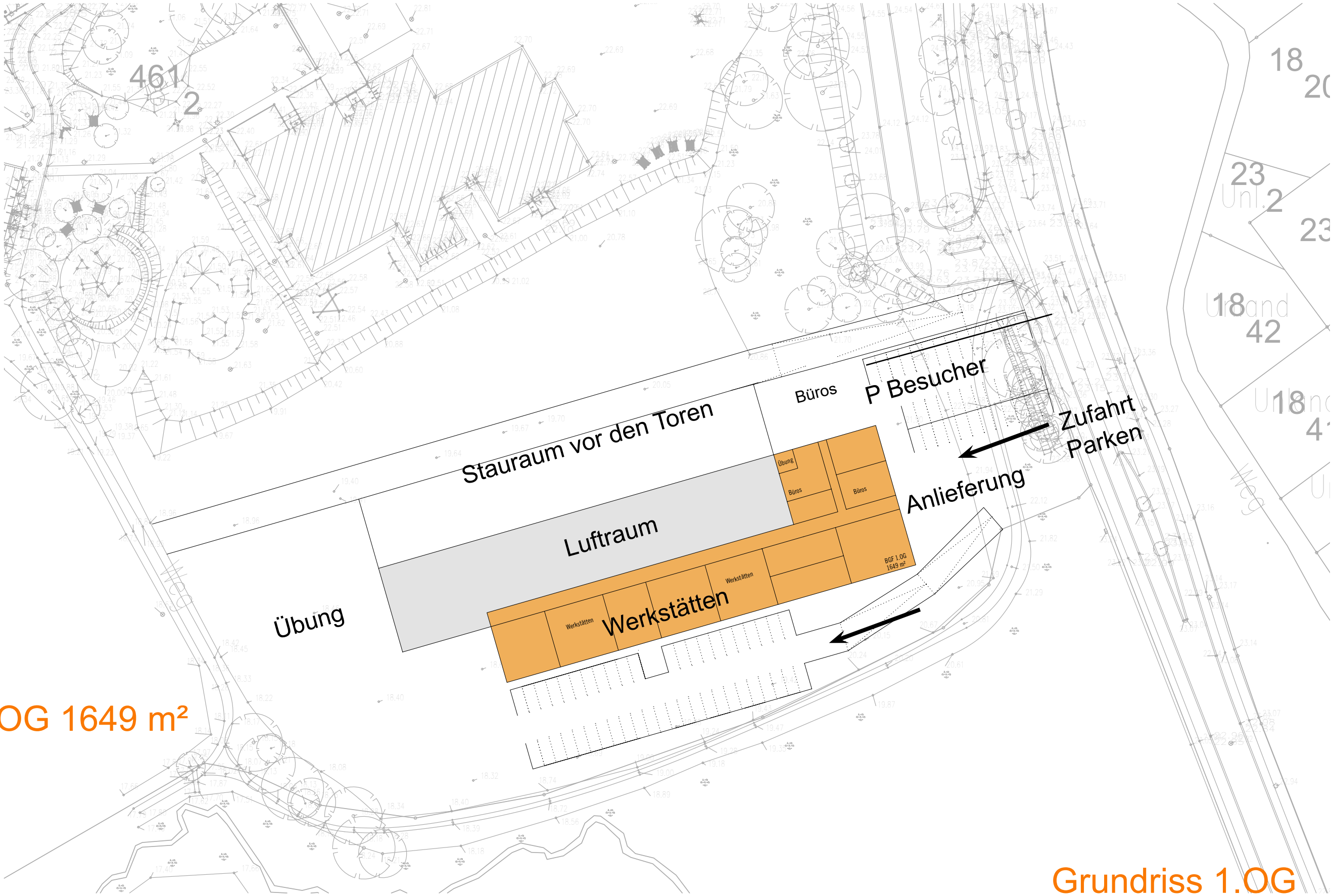
Schnittskizze 3 Geschosse

BGF EG 2740 m²



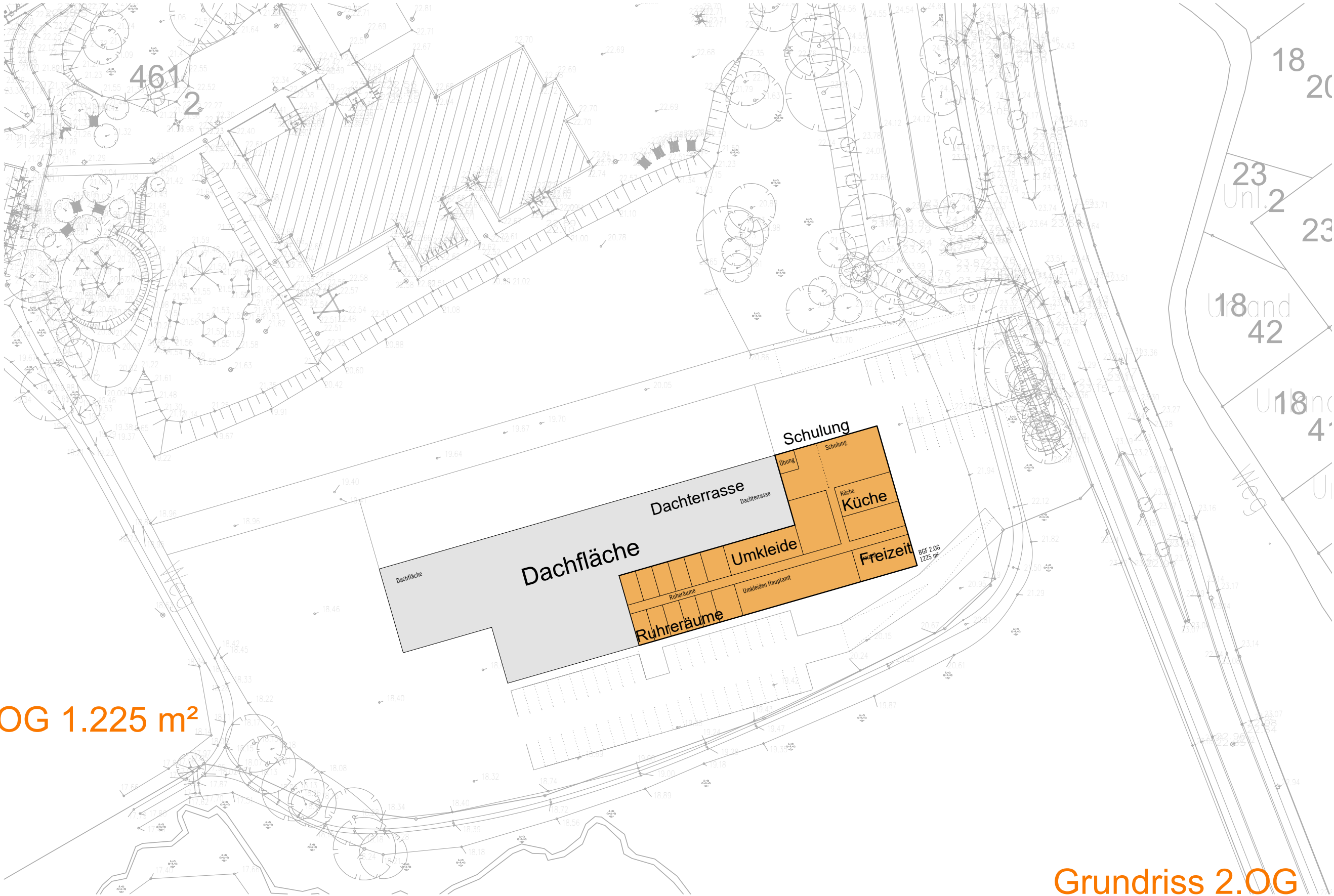
Grundriss EG

BGF 1.OG 1649 m²



Grundriss 1.OG

BGF 2.OG 1.225 m²



Grundriss 2.OG

3. Kostenermittlung

Kostenermittlung nach BGF

Grundlage BKI-Werte 1.Quartal 2021 für Feuerwehrrhäuser

Regionalfaktor Hansestadt Lüneburg	0,903
Faktor Baupreisindex auf 4.Quartal 2021	1,123
Faktor gesamt	1,03

Gebäudewerte:

Durchschnittswert BGF m²	5400
Außenanlagenfläche AUF m²	5000
Grundstück gesamt m²	12000

		Kosten Stand 4.Quartal 2021 ALLE KOSTEN BRUTTO		
Nr.	Kostengruppe	unterer Wert (€)	mittlerer Wert (€)	oberer Wert(€)
100	Grundstück*	0 €	0 €	0 €
200	Herrichten und Erschließen	74.160 €	160.680 €	284.280 €
300+400	Bauwerk (Baukonstruktionen + Technische Anlagen)	8.237.322 €	10.000.476 €	12.253.086 €
500	Außenflächen	427.450 €	746.750 €	1.617.100 €
600	Ausstattung	161.298 €	372.654 €	556.200 €
Zwischensumme KG 200-600		8.900.230 €	11.280.560 €	14.710.666 €
700	Baunebenkosten Anteilig aus Kostengruppen 200-600 30 %	2.670.069 €	3.384.168 €	4.413.200 €
Gesamtsumme	somit	11.570.299 €	14.664.728 €	19.123.866 €

* Grundstück nicht beinhaltet

Gesamtbauposten pro m² BGF brutto	2.142,65 €	2.715,69 €	3.541,46 €
Stand 1.12.2021 gemäß BKI			

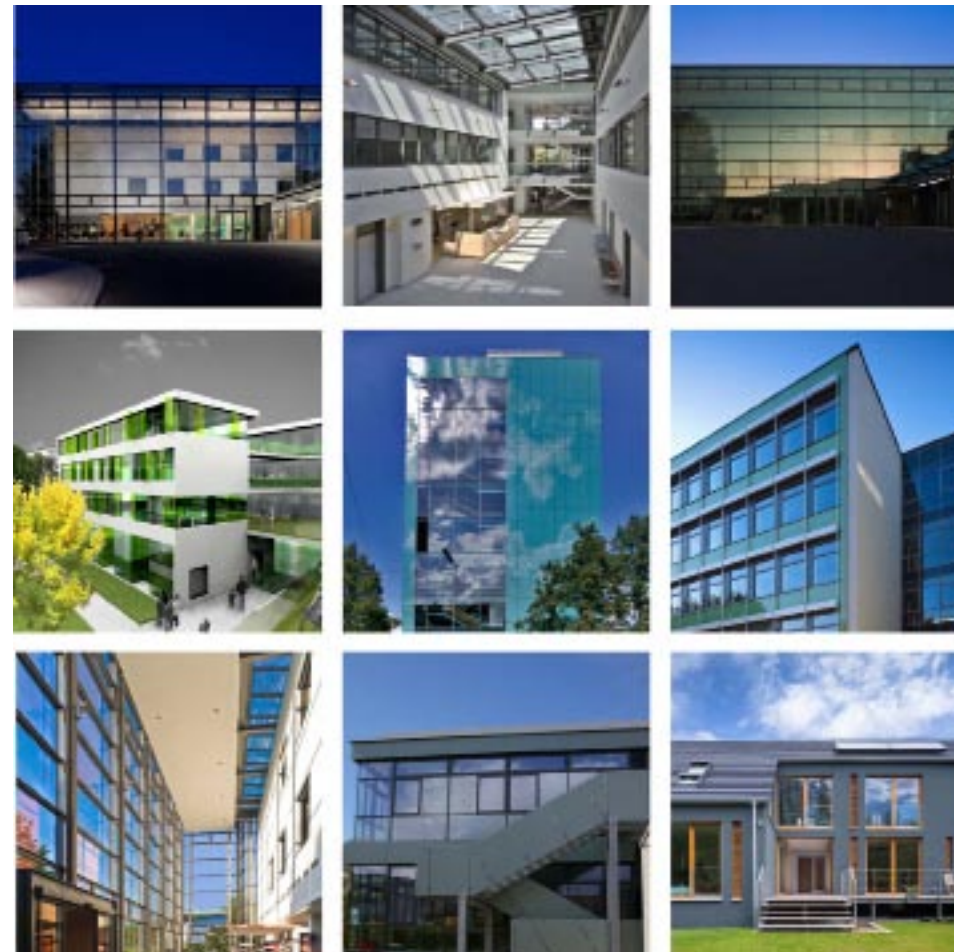
Umsetzung in den nächsten 4 Jahren

Baukostensteigerung pro Jahr im Schnitt Annahme 5 % - Steigerung bis 2025 ca. 20 %

Ausschreibungen Ende 2025	Gesamtbauposten	13.884.359 €	17.597.674 €	22.948.639 €
---------------------------	-----------------	--------------	--------------	---------------------

GBK = 3.700 €/m² aktuell

Gesamtbaukosten aus eigenen Referenzprojekten Büro Feigenbutz Architekten Stand 2020			
Preis pro m²/BGF 3.700 € pro m²	Gesamtbaukosten zum 1.12.2021		19.980.000,00 €
Umsetzung in den nächsten 5 Jahren			
Baukostensteigerung pro Jahr im Schnitt Annahme 5 % - Steigerung bis 2025 ca. 20 %			
Ausschreibungen Ende 2025	Gesamtbaukosten		23.976.000 €
zzgl. Feuerwehrspezifische Ausstattung	Gesamtkosten beinhalten u.a.:	in 2025	5.000.000 €
	teilweise neue Fahrzeuge für die Wache		
	Werkstatteinrichtungen für alle Werkstätten incl. Werkzeuge		
	Schlauchwaschanlagen, Kleiderwäsche- und Trocknung		
	Funktechnik,Telekommunikation und EDV-Ausstattung		
	Ausstattung Lagerbereiche und Logistik		
	Ausstattung Fitnessbereich		
zzgl. Lärmschutzmaßnahmen Wall in Richtung Johanneum		in 2025	200.000 €
Gesamtsumme somit		in 2025	28.200.000 € bis 29.200.000 €



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.