

# Machbarkeitsuntersuchung Feuerwehrhaus - Bauhof - Rettungswache

Standort Oberer Bogen



Gemeinde Sontheim an der Brenz

Bauamt

April 2021

Rettungswache  
ca. 240 m<sup>2</sup>

Feuerwehr  
ca. 1.118 m<sup>2</sup>

Aufstellfläche  
Feuerwehr  
ca. 1.561 m<sup>2</sup>

ca. 36 Parkplätze

Bauhof  
ca. 502 m<sup>2</sup>

Aufstellfläche  
Bauhof  
ca. 442 m<sup>2</sup>

Zufahrt

1619/21

1589

1588

1587

1586

1476/17

1476/36

1476/35

1476/37

Witzstraße

1476/45

1476/38

1476/39

1476

1626

1565

1568

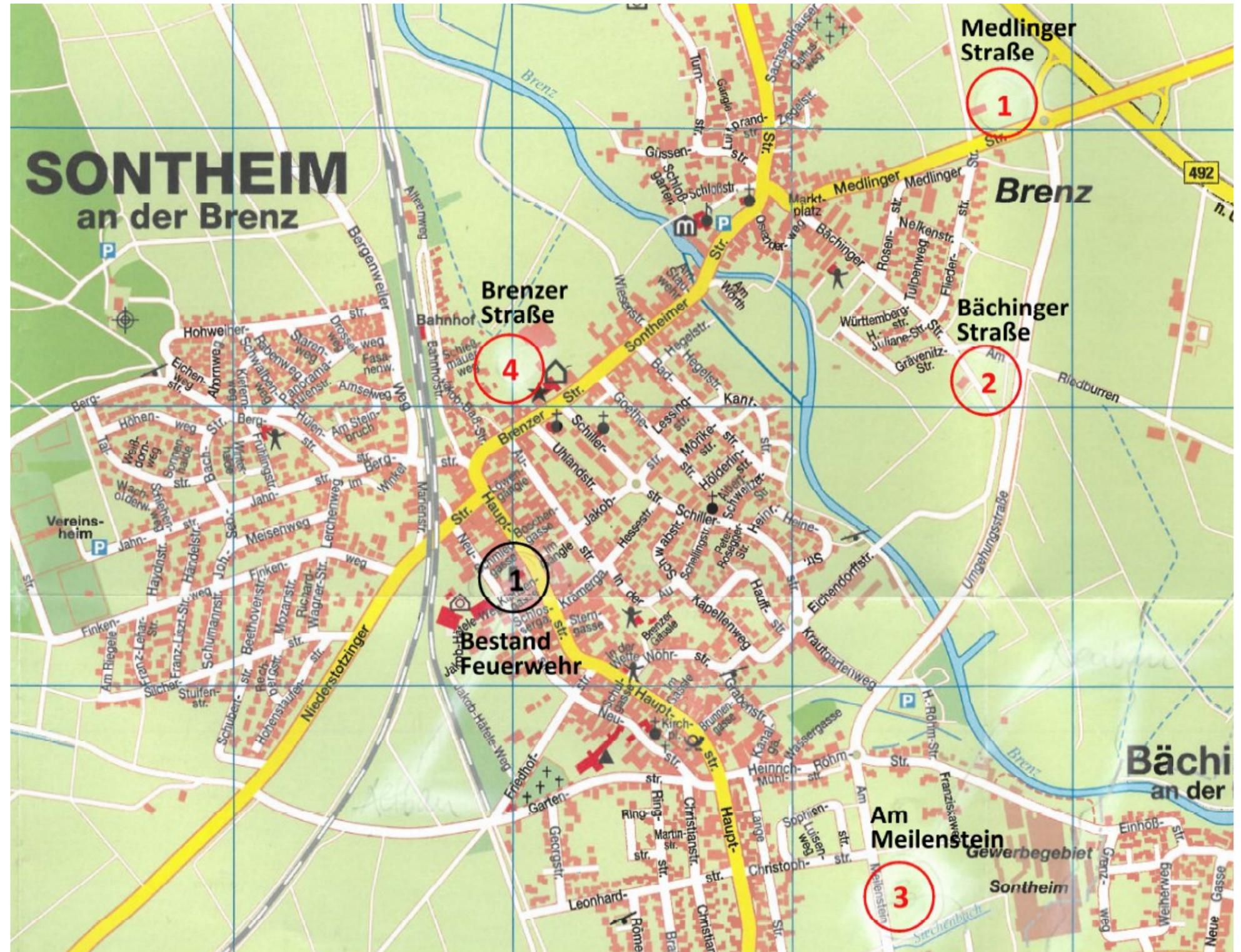
## INHALTSVERZEICHNIS

|   |    |
|---|----|
| 1. Ausgangslage                                       | 3  |
| 2. Wesentliche Ergebnisse der Machbarkeitsstudie      | 5  |
| 3. Gutachten zu Hilfs- und Rettungszeiten             | 8  |
| 4. Machbarkeit Feuerwehrhaus am Standort Oberer Bogen | 9  |
| 5. Lärmtechnische Untersuchungen                      | 10 |
| 6. Investitionen und Finanzierung                     | 16 |
| 7. Beschlussempfehlung                                | 17 |

## 1. Ausgangslage

Im September 2018 wurde das Büro „Drei Architekten“ aus Stuttgart mit der Untersuchung von 5 Standorten inklusive des Altstandorts beauftragt.

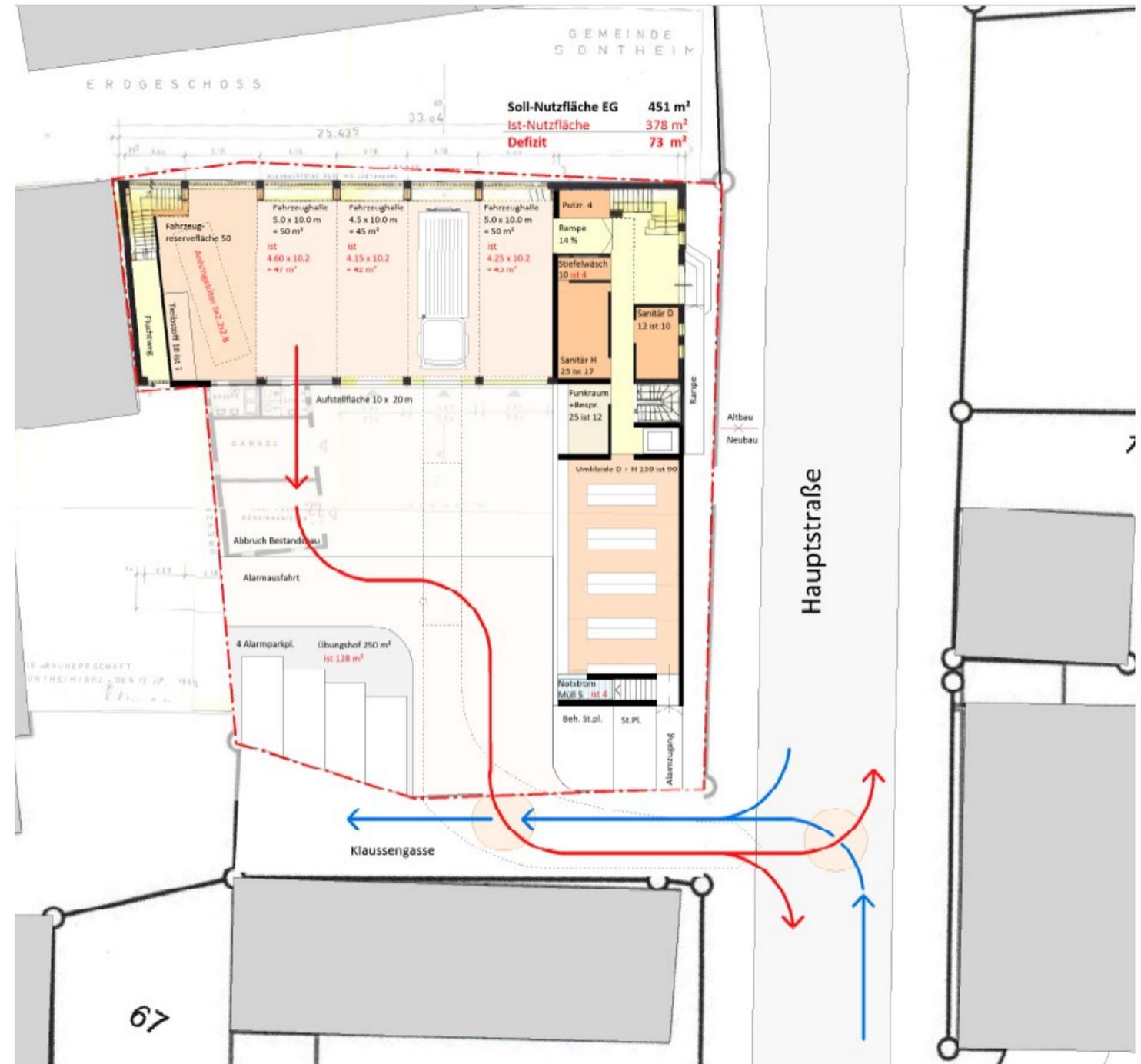
- ⇒ Medlinger Straße
- ⇒ Bächinger Straße, Oberer Bogen
- ⇒ Am Meilenstein, Gewerbegebiet
- ⇒ Brenzer Straße, hinter dem Rathaus
- ⇒ Altstandort Hauptstraße





## 2. Wesentliche Ergebnisse Prozess Machbarkeitsstudie

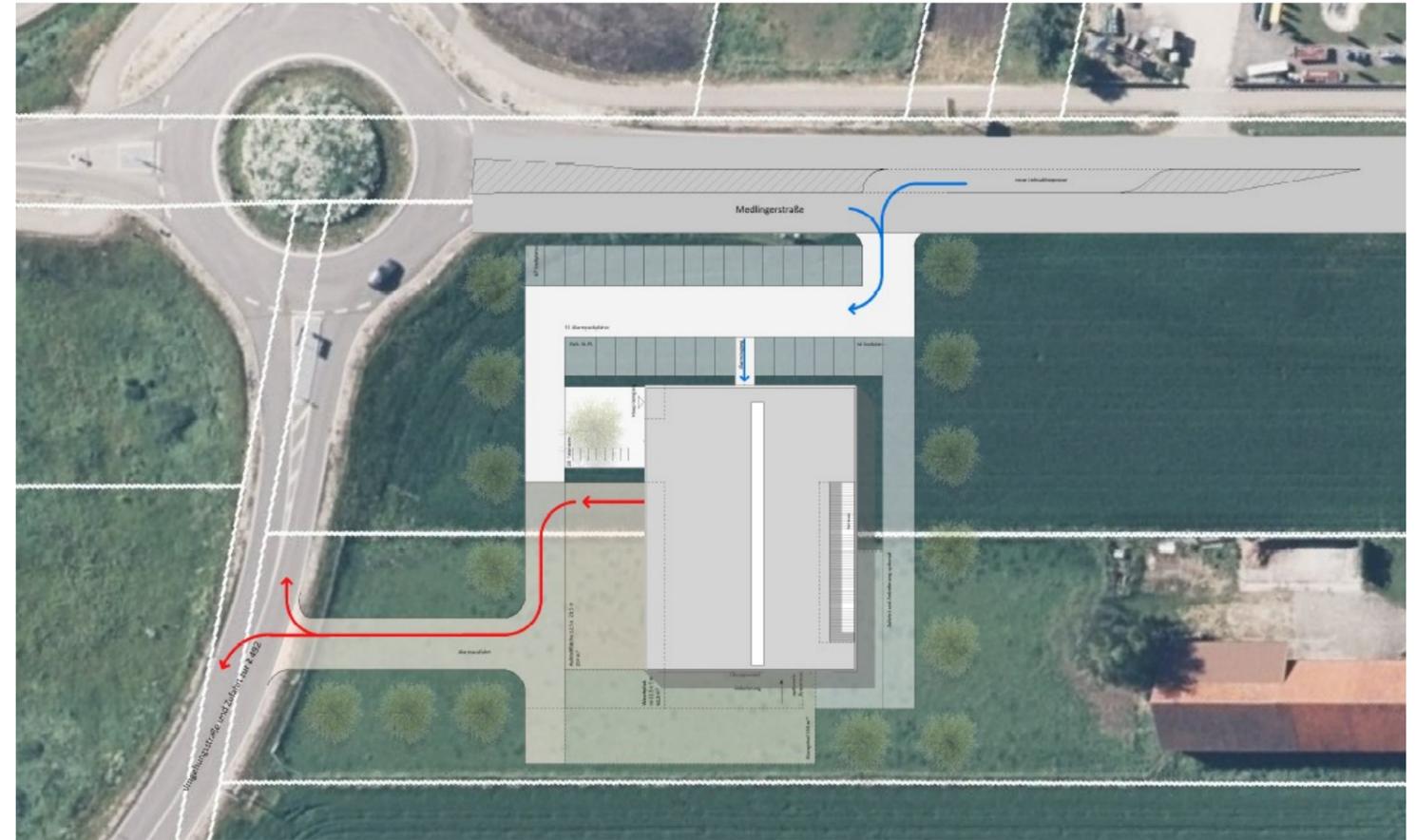
Der **Altstandort an der Hauptstraße** wird ausgeschieden. Bei Umbaukosten in Höhe von rund 3 Millionen Euro würde trotzdem ein Mangel an Nutzflächen auch nach einem Anbau von 300 m<sup>2</sup> Größe bestehen bleiben. Neben weiterbestehenden technischen Mängeln, wie bspw. nicht ausreichende Torhöhen oder fehlender Waschplatz für Einsatzfahrzeuge, sind unter anderem die fehlenden Fahrzeugstellplätze bzw. Alarmparkplätze und die mangelhafte verkehrliche Anbindung ausschlaggebend für das Ausscheiden dieses Standorts.



## 2. Wesentliche Ergebnisse Prozess Machbarkeitsstudie

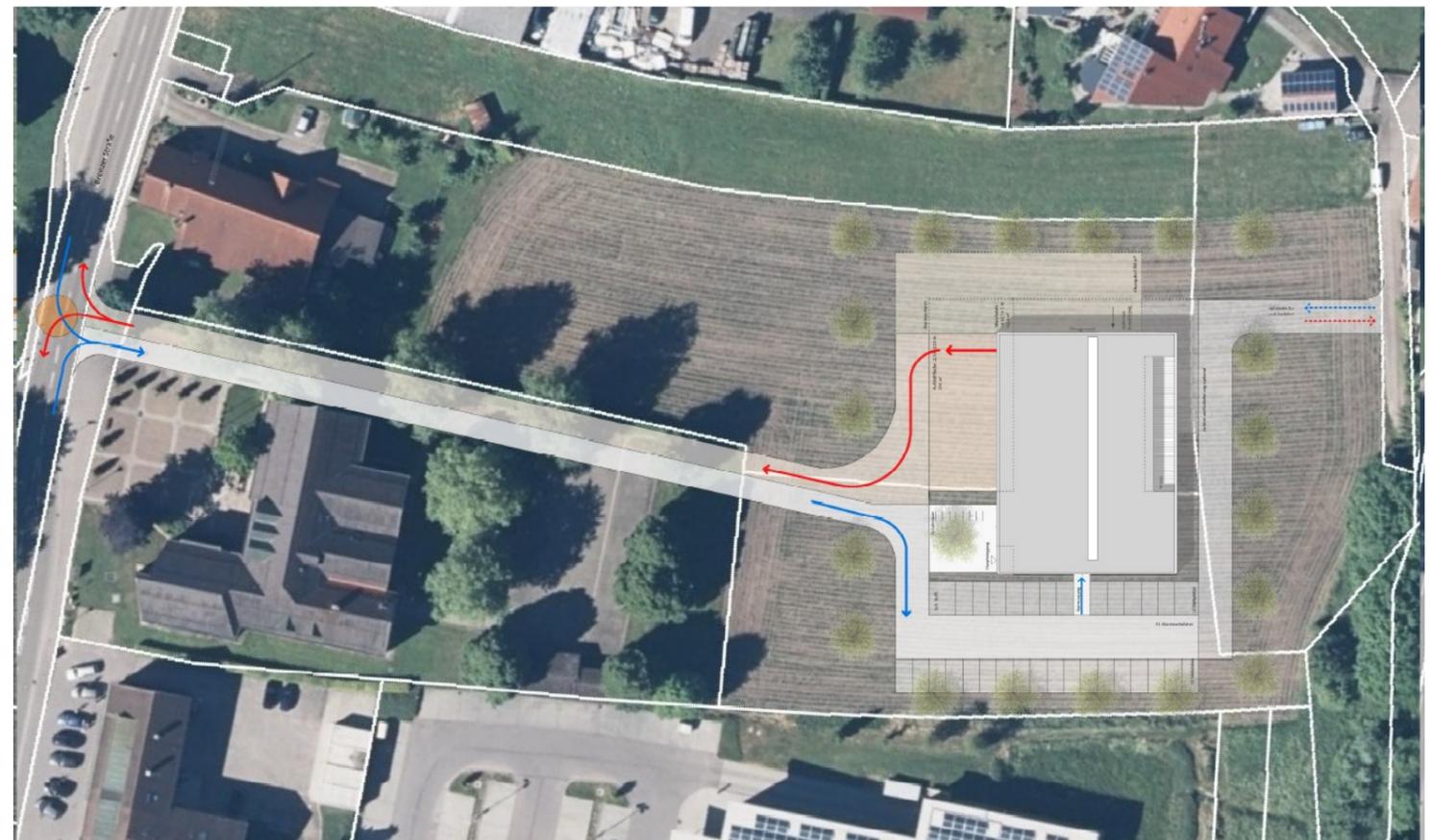
### Standort Medlinger Straße

Die Grundstücke sind nicht im Eigentum der Gemeinde. Keine Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen. Verkehrliche Erschließung aufwendig. Zusätzliche Kosten insgesamt geschätzt: rund 900.000 €. Der Standort wird deshalb ausgeschieden.



### Standort Brenzer Straße hinter dem Rathaus

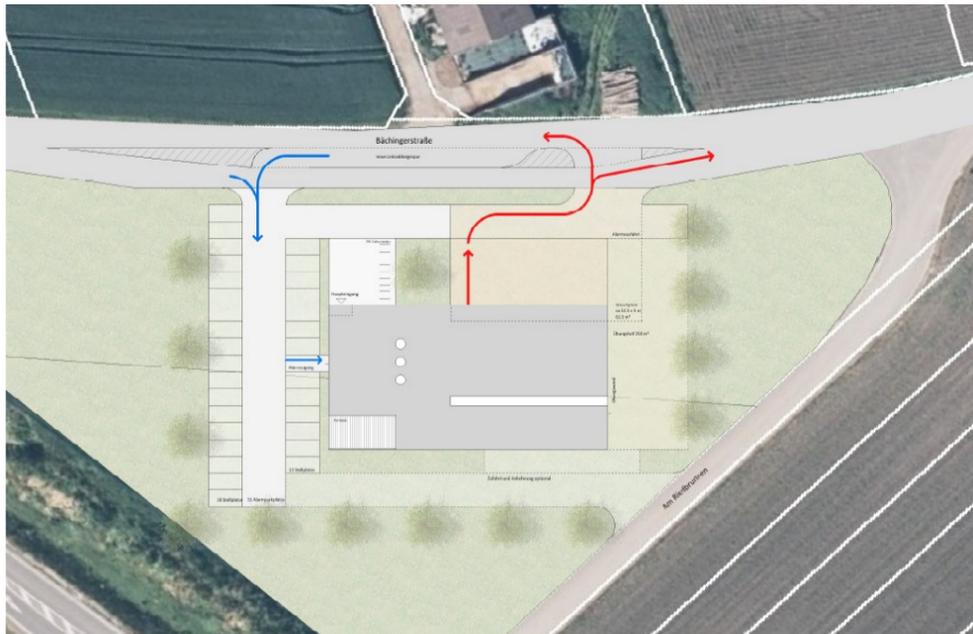
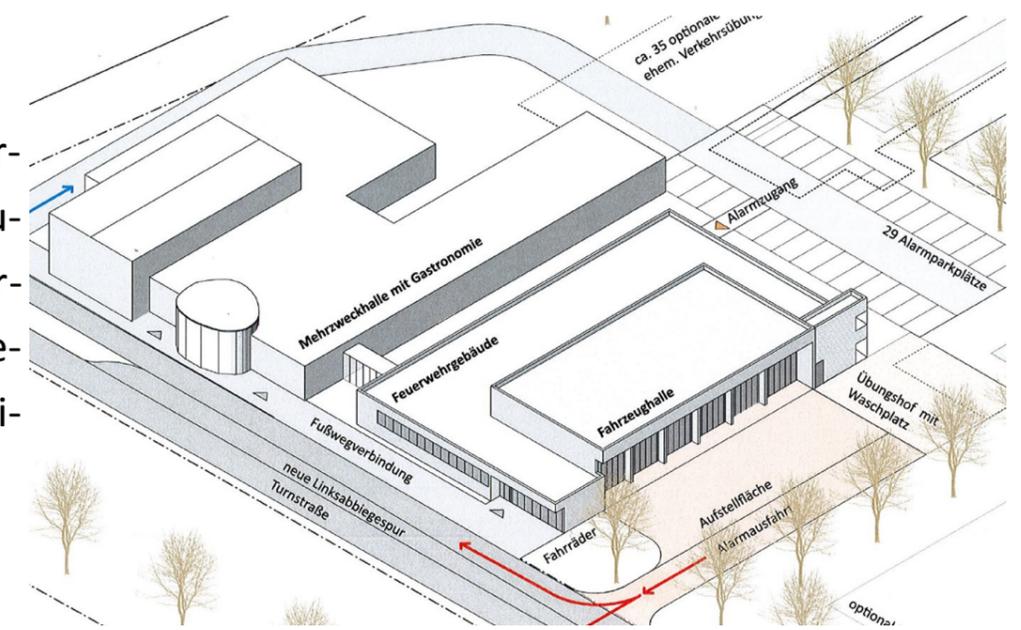
Grundstücke nicht im Eigentum der Gemeinde. Grunderwerb ist nicht möglich. Standort wird deshalb ausgeschieden.



## 2. Wesentliche Ergebnisse Prozess Machbarkeitsstudie

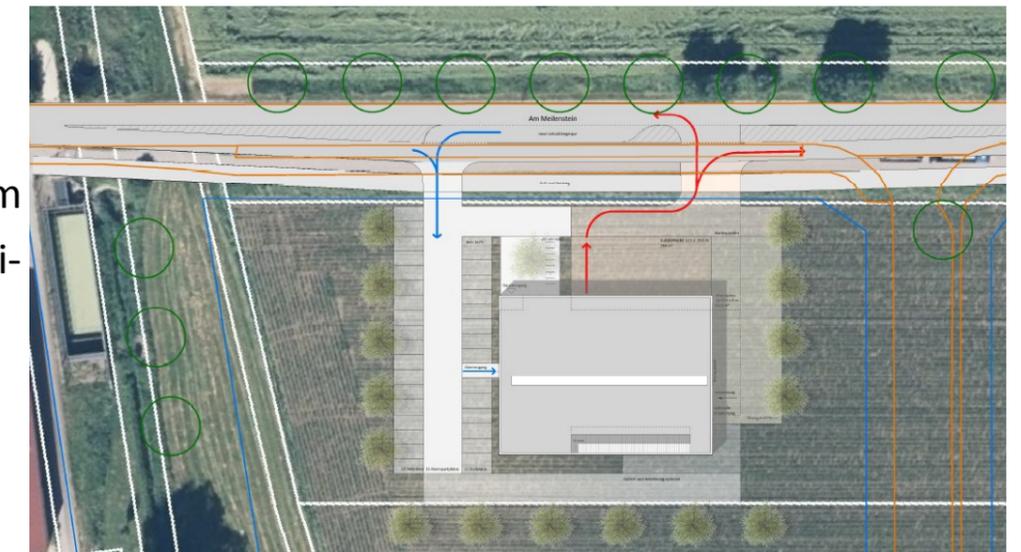
### Standort Turnstraße Brenz

Keine Einigung mit der Feuerwehr auf diesen Standort möglich. Trotzdem grundsätzliche Weiterverfolgung, da Synergien beim Anbau an die Turnhalle des TV Brenz bestehend sind: Bspw. Baukostenreduzierung um rund 900 T€, vorhandenes Grundstück und vorhandene Erschließung (Ver- und Entsorgung, Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Straße), weitere Zuschussmöglichkeiten im Gesamtprojekt – ELR, Mehrwert für Feuerwehr durch Hallennutzung, Sportanlagen im Freien, Freizeitanlagen, Festplatz... Mehrwert für den gesamten Ort.



Die Feuerwehr spricht sich mehrmals und eindeutig für den **Standort am Oberen Bogen** aus. Sie sieht sowohl einsatztaktisch, als auch im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen in der Abteilungsstruktur der Wehr an diesem Standort das meiste Potential.

Standort **Am Meilenstein/Gewerbegebiet K3023**: Baurechtlich möglich, Lärmschutz bereits beim angrenzenden Wohnbaugebiet Meilenstein 2 (Lärmschutzwand) berücksichtigt, Grundstücke im Eigentum der Gemeinde, unaufwendige Erschließung



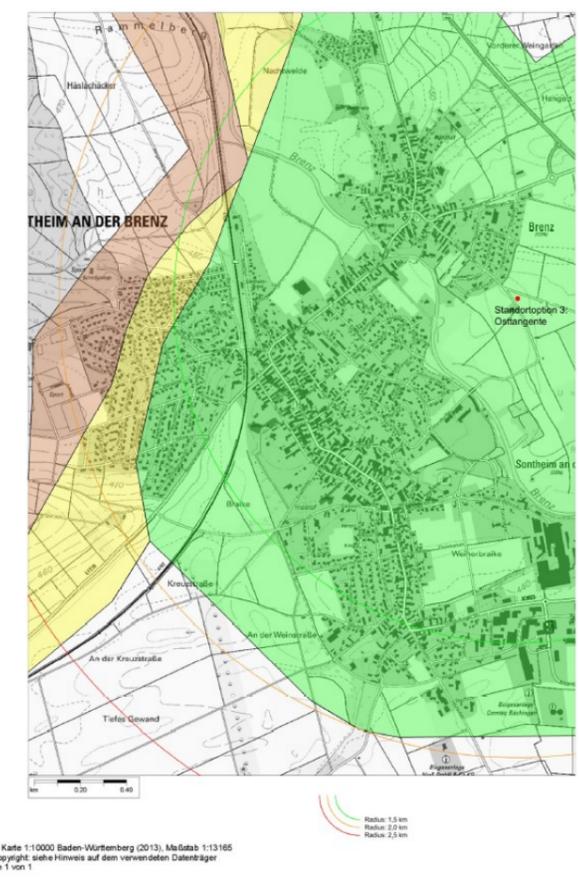
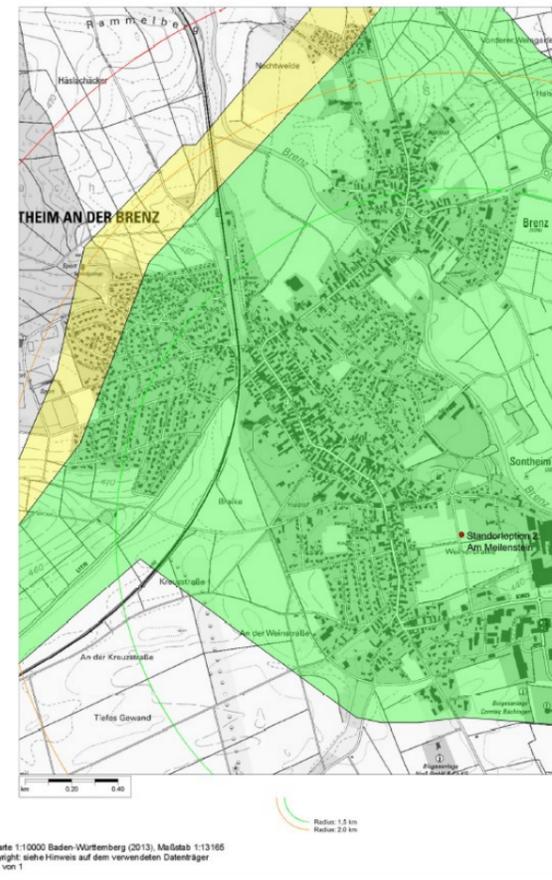
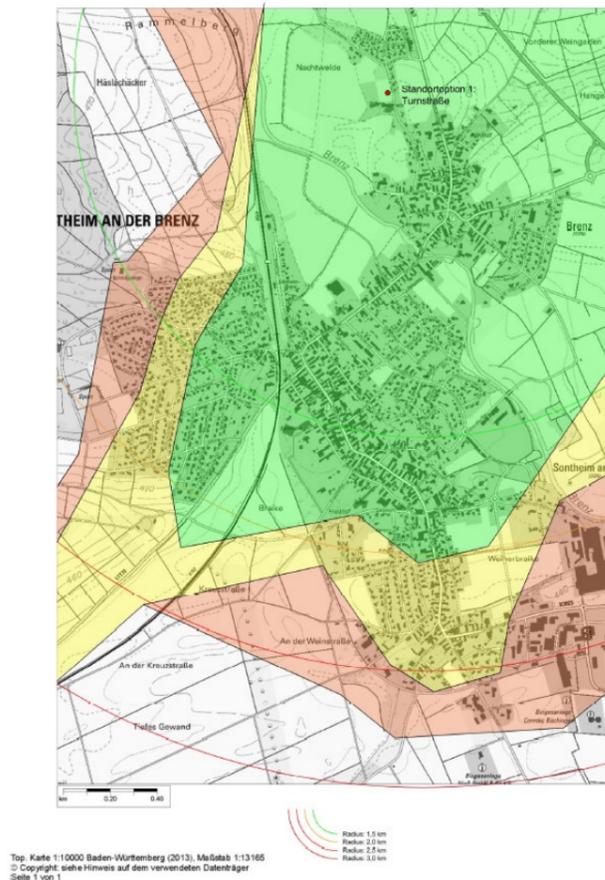
**Weiterverfolgung** des Standortes **Oberer Bogen** als favorisierter Standort der Feuerwehr und der Standorte **Gewerbegebiet K3023** und **Turnstraße**.

### 3. Gutachten zu Hilfs- und Rettungszeiten

Dezember 2019: Beauftragung eines Gutachtens zu Hilfs- und Rettungszeiten für die **Standorte Oberer Bogen, Turnstraße in Brenz und Gewerbegebiet K3023**.

**Ergebnis März 2020:** „Aus sachverständiger Sicht ist allein die Standortoption 2 „Am Meilenstein-Gewerbegebiet K3023“ geeignet, um die rechtlichen und einsatztaktischen Vorgaben bezüglich der Hilfsfristen mit eigenen Mitteln der Gemeinde zu erfüllen.“

„Die Prüfung der Eintreffzeiten hat ergeben, dass die beiden verbleibenden Optionen (Anm.: Turnstraße in Brenz und Oberer Bogen) nur unter Einbeziehung weiterer Abteilungen bzw. interkommunaler Hilfe eine ausreichende Abdeckung des Gemeindegebietes ergeben. Hierzu wären weitergehende Prüfungen für die in Frage kommenden Standorte erforderlich.“



Aus **Sicht der Verwaltung und in Abstimmung mit der Feuerwehrleitung** kommen wir zusammenfassend zum Ergebnis, dass auf allen drei Standorten der Bau eines Feuerwehrhauses grundsätzlich möglich wäre. Der Standort im Gewerbegebiet erscheint aus gutachtlicher Betrachtungsweise heraus als der optimalste. Der Standort Oberer Bogen wird von der Feuerwehrspitze u.a. wegen der optimaleren Anrückzeiten und wegen der zentraleren Lage - auch im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen in anderen Feuerwehrabteilungen - präferiert.

#### 4. Machbarkeit Feuerwehrhaus am Standort Oberer Bogen

Problematik: **Baurechtliche Zulässigkeit** in Bezug zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet Oberer Bogen

Ein Feuerwehrhaus ist nach ständiger Rechtsprechung eine sogenannte Anlage für Verwaltungen und ist im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) grundsätzlich nicht zulässig. Anlagen für Verwaltungen können jedoch nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Unschädlichkeit der Anlage auf die bestehende - und auch zukünftige - Bebauung ist gutachtlich nachzuweisen.

Am 25. Februar 2021 fand in der Gemeindehalle in Sontheim ein weiterer Abstimmungstermin mit der Feuerwehr (Hauptausschuss), der Gemeindeverwaltung und den Fraktionsvorsitzenden des Gemeinderats statt. Die Verwaltung stellte ausführlich den bisherigen Verfahrensgang zur Standortsuche dar und erläuterte das weitere Vorgehen: Am Termin für die Antragsstellung zum **Ausgleichstock Januar 2022** und am **Baubeginn 2022** wird festgehalten. Dazu ist es notwendig, spätestens im **April/Mai 2021** die **Standortentscheidung** zu treffen, um noch vor der Sommerpause das **Ausschreibungsverfahren der Architektenleistungen (öffentlich und europaweit)** durchführen zu können.

Als weitere Schritte zur Standortentscheidung wurde gemeinsam festgelegt, mit einem Lärmschutzgutachten zu untersuchen, ob am **Standort Oberer Bogen** der Bau eines Feuerwehrhauses **baurechtlich** möglich wäre. Erweitert wurde dieser Auftrag an die Verwaltung mit der der weitergehenden Untersuchung, ob der gleichzeitige Bau einer **Rettungswache** und eines **gemeindlichen Bauhofs** dort ebenfalls verwirklicht werden könnte. Hintergrund ist, dass der gemeindliche Bauhof mit einer Fläche von über 5.000 qm im **Sanierungsgebiet Südliche Hauptstraße** verortet ist und in diesem Bereich des Sanierungsgebiets – auch im Sinne einer **nachhaltigen Innenverdichtung** - zukünftig Wohnbaulandentwicklung angedacht ist.

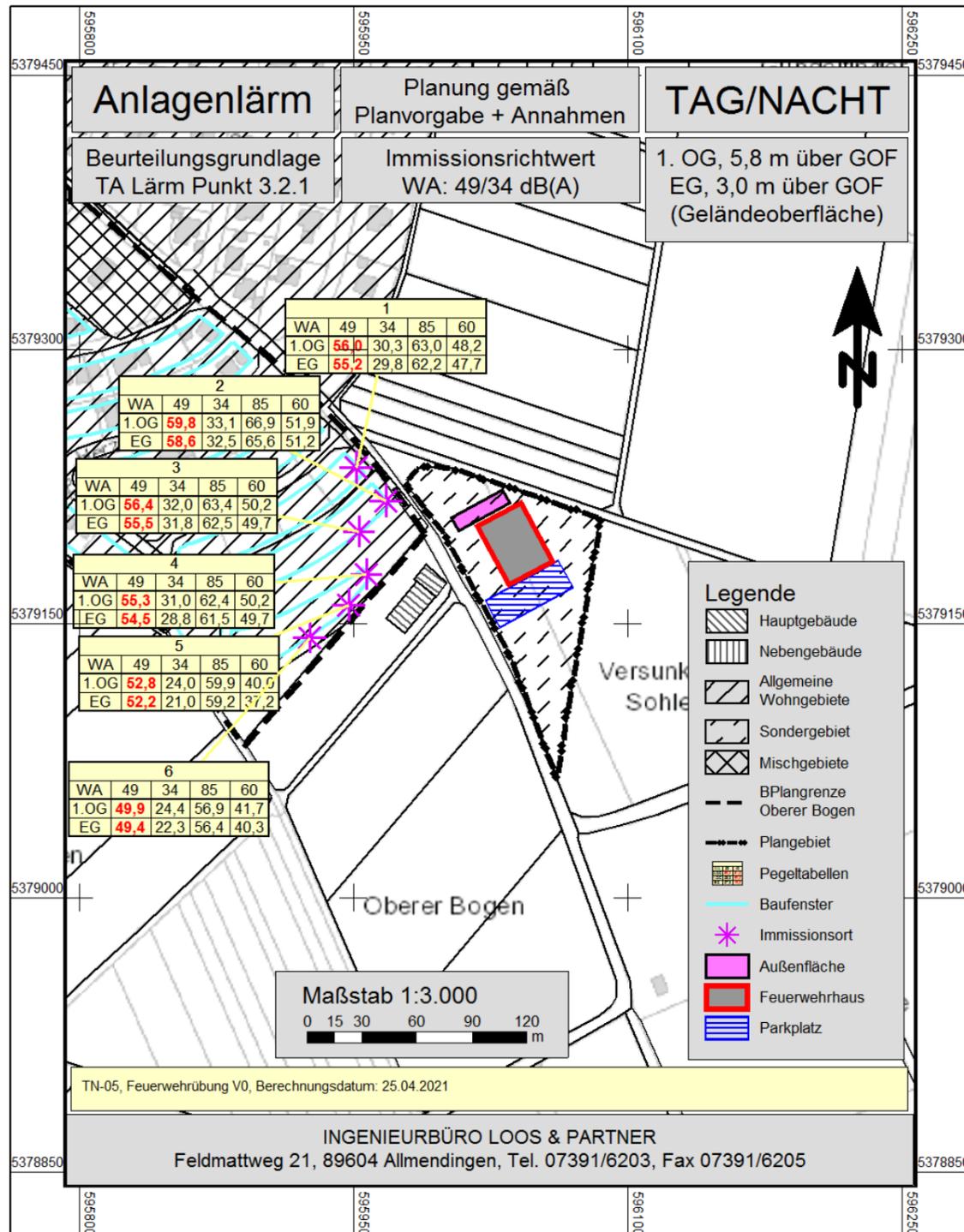
Darüber hinaus sehen wir natürlich bei Verwirklichung aller drei Vorhaben (Feuerwehrhaus, Bauhof und Rettungswache) in einem Gebäudekomplex **Synergien bei der technischen Umsetzung**, die Auswirkungen auf die **Finanzierbarkeit** und die **Wirtschaftlichkeit** jedes einzelnen Vorhabens haben werden. Diese Synergien können von **gemeinsamer Nutzung einzelner technischer Anlagen** (bspw. Waschhalle oder Heizungsanlage: Eine große Heizung ist wirtschaftlicher zu betreiben und günstiger im Invest, als drei kleine Heizungen...) bis hin zur **personellen und organisatorischen Zusammenarbeit** der Beteiligten reichen.

## 5. Lärmtechnische Untersuchungen

### 5.1 Zulässigkeitsprüfung bei Ausführung entsprechend der Machbarkeitsstudie „Drei Architekten, Stuttgart“

Nur Anlagenlärm.

Rechengrundlage: Planung gemäß Planvorgaben und eigenen Annahmen.



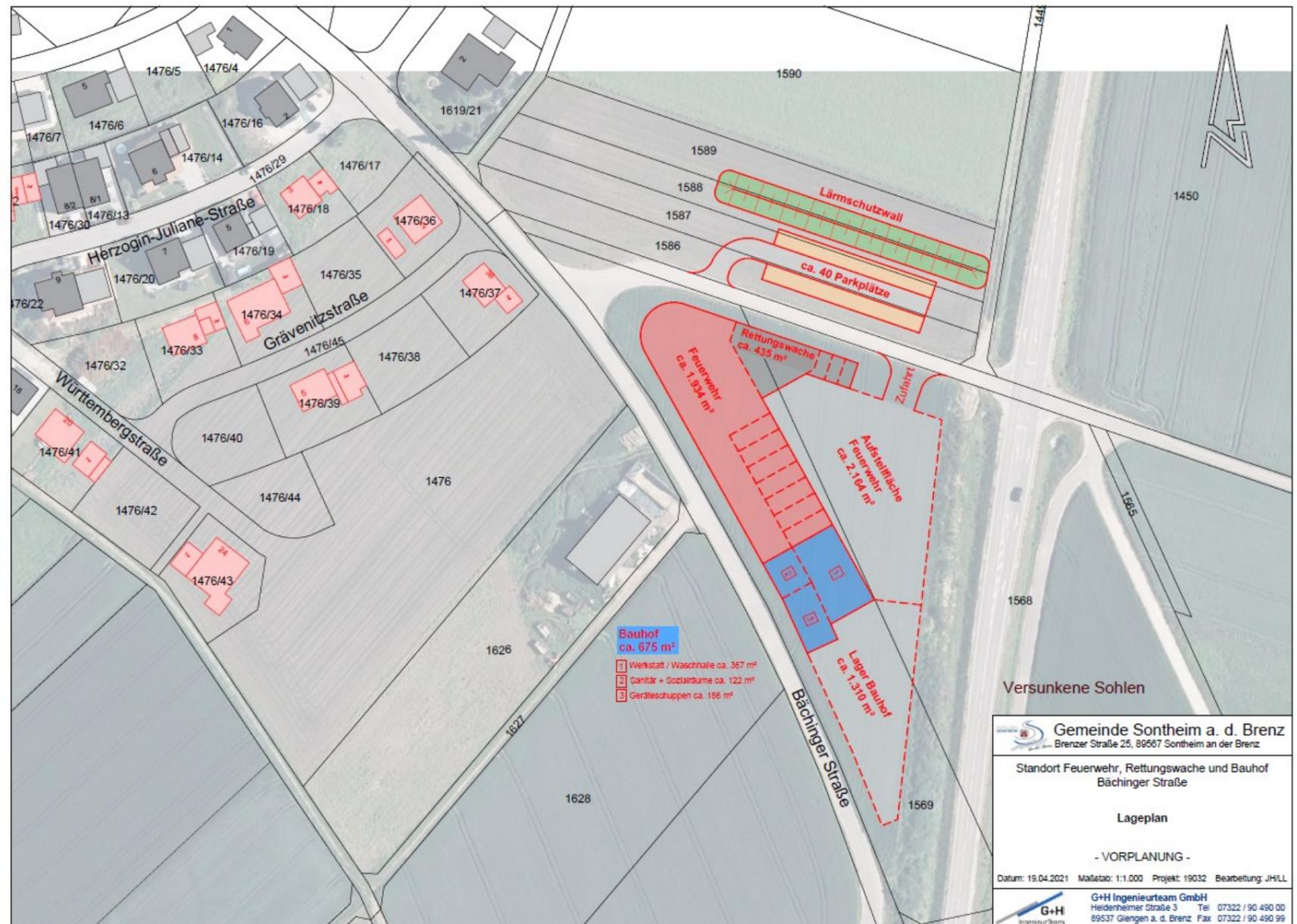
Bei Ausrichtung der baulichen Anlagen entsprechend der ursprünglichen Machbarkeitsstudie sind die prognostizierten **Immissionswerte zur Nachtzeit** zumindest als **kritisch** zu bewerten. **Tagsüber werden die zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten.** Ursächlich für die Überschreitungen tagsüber sind die Übungen der Feuerwehr. Ergebnis: OHNE aktiven Lärmschutz lässt sich ein Feuerwehrhaus an dieser Stelle und mit dieser Gebäudeausrichtung nicht verwirklichen. Wir haben daraufhin entschieden, die Gebäudeausrichtung lärmschutztechnisch zu optimieren - sprich lärmintensive Bereiche wie die Aufstellfläche der Fahrzeuge bzw. Übungseinrichtungen von der Wohnbebauung abgewandt anzuordnen. Wir haben den Untersuchungsauftrag erweitert um die zusätzliche Ansiedlung einer Rettungswache und eines gemeindlichen Baubetriebshofs.

## 5. Lärmtechnische Untersuchungen

### 5.2 Ausrichtung besonders lärmintensiver Anlagen weg von Wohnbebauung - Erweiterung um Bauhof und Rettungswache - eingeschossige Bauweise

Bei **eingeschossiger Bauweise** ist es nicht möglich, alle notwendigen Parkplätze auf dem Baugrundstück unterzubringen. Die Anordnung der Parkplätze auf den Grundstücken nördlich des Baugrundstückes ist für den **einsatztechnischen Ablauf der Feuerwehr** zwar **nicht optimal**, aber unseres Erachtens gerade noch annehmbar.

**Lärmschutztechnisch** jedoch ist bei eingeschossiger Bauweise - trotz Verlegung aller lärmintensiver Anlagen auf die Ostseite des Grundstückes (Übungshof, Aufstellfläche...) - auf Grund des Geländes mit **erheblichen Einflüssen auf das Wohngebiet** zu rechnen.

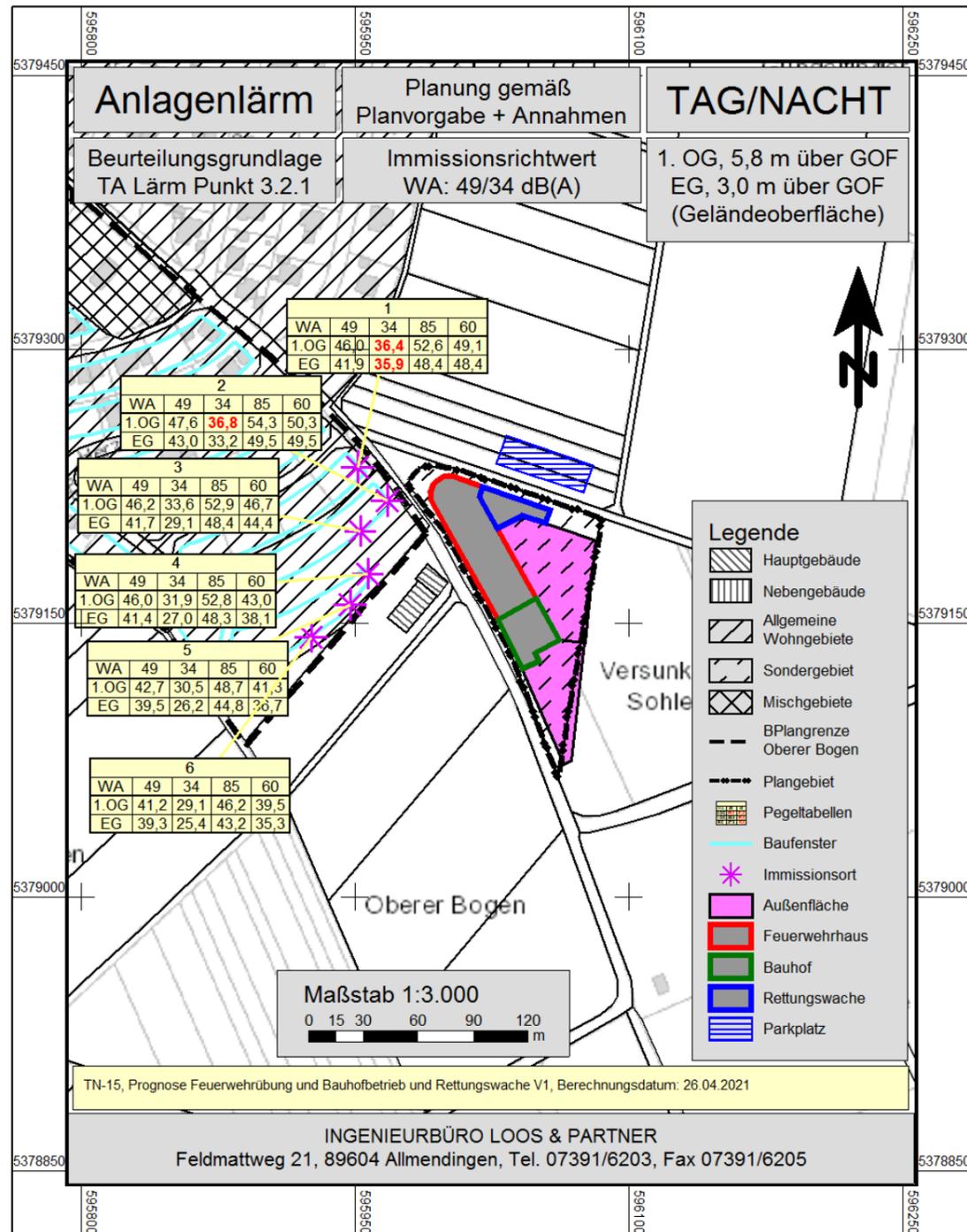


## 5. Lärmtechnische Untersuchungen

### 5.2 Zulässigkeitsprüfung bei Ausführung unter Ausrichtung besonders lärmintensiver Anlagen weg von Wohnbebauung - Erweiterung um Bauhof und Rettungswache - eingeschossige Bauweise

Nur Anlagenlärm.

Rechengrundlage: Planung gemäß Planvorgaben und eigenen Annahmen.

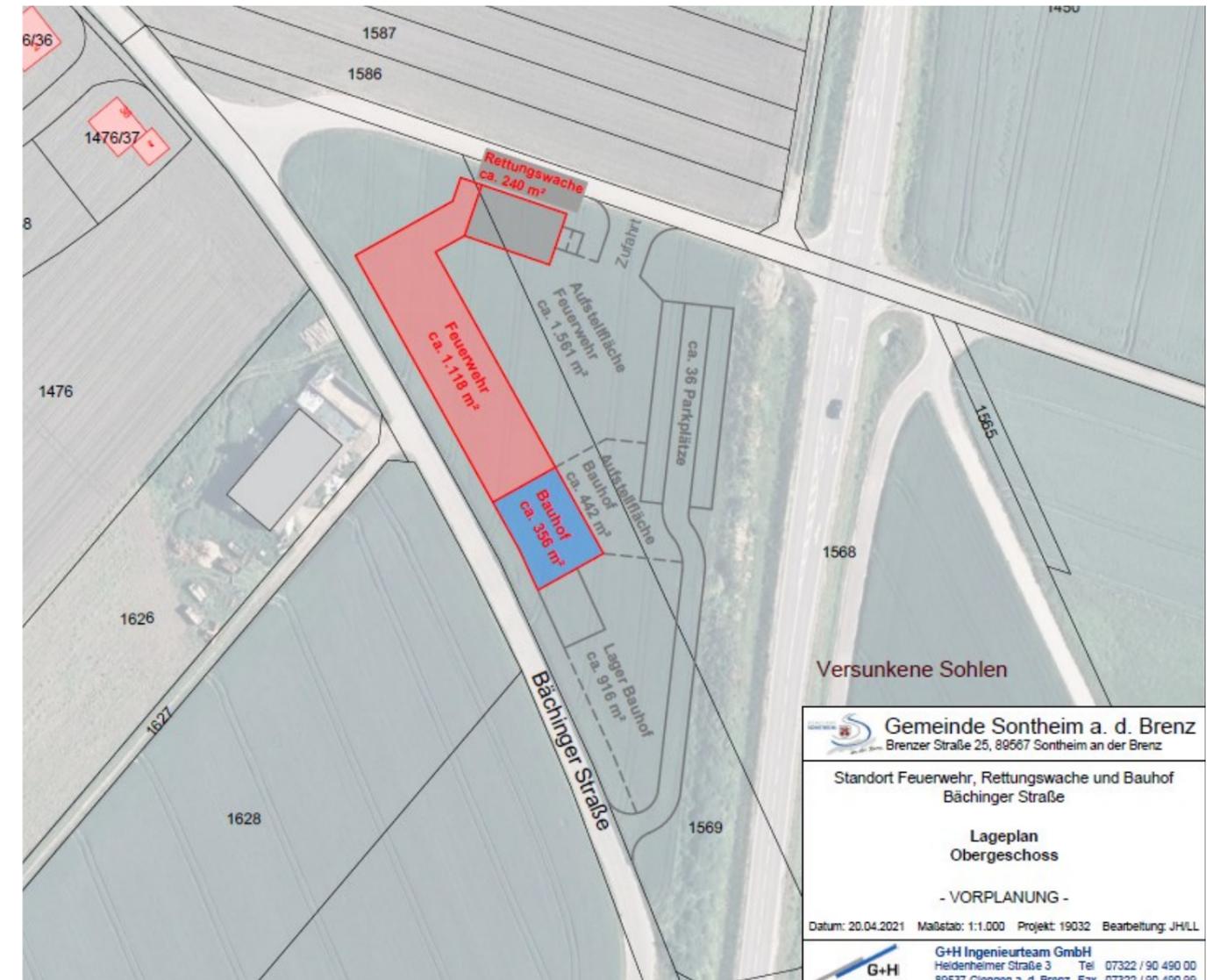
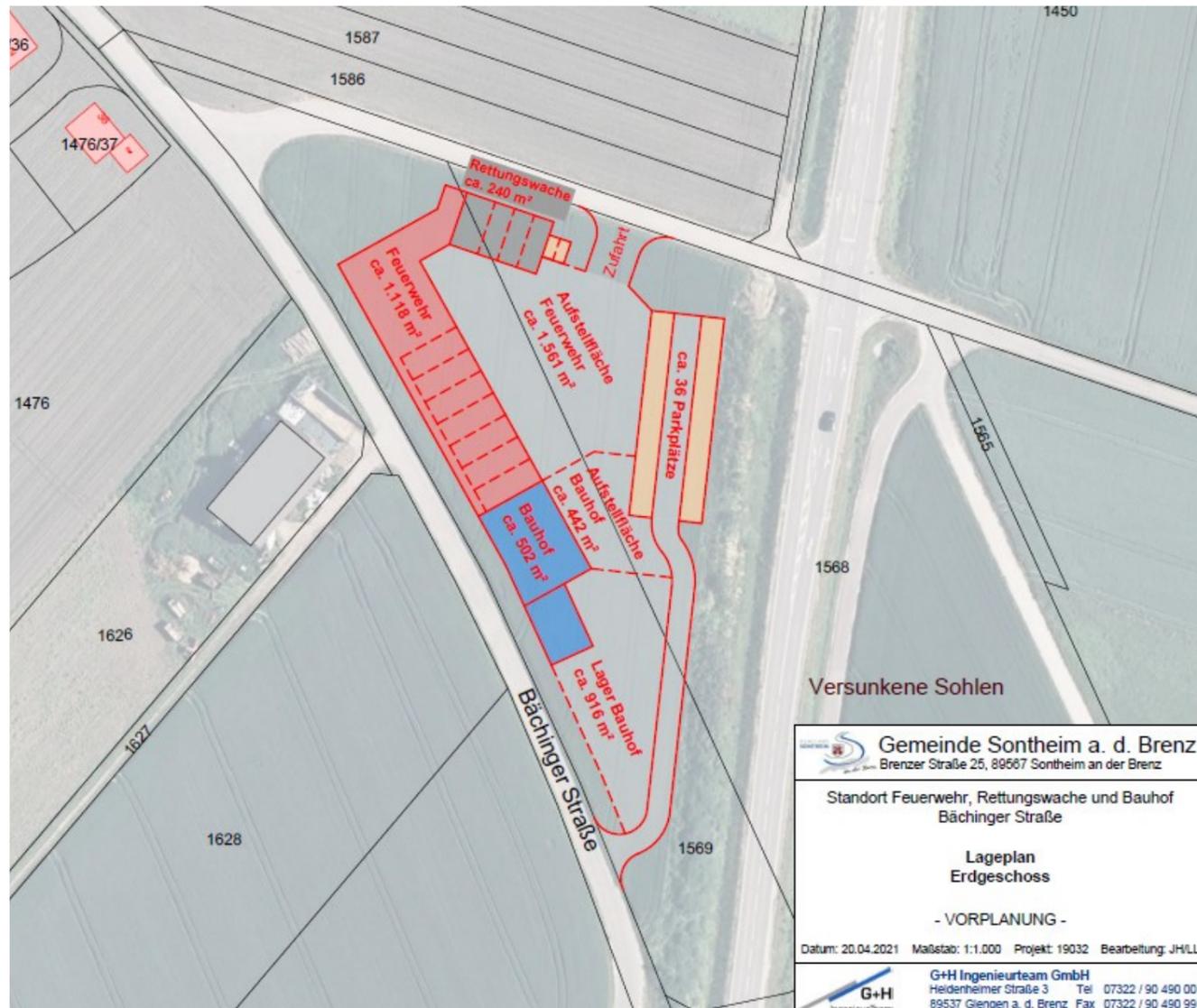


Die Überschreitungen zur Nachtzeit rühren vor allem von den **Parkplätzen** her. Ohne weitere - teure - **Lärmschutzmaßnahmen** ist diese Variante nicht ohne weiteres umsetzbar und vor allem auch mit **erhöhtem Flächenverbrauch** belastet. Auch im Hinblick auf zukünftige **ortsbauliche Entwicklungen** ist die Ausweisung der Parkplätze im nördlichen Bereich außerhalb des Baugrundstücks nicht ratsam.

Fazit: Aus Lärmschutzgründen ist in diesem Bereich von einer eingeschossigen Bebauung Abstand zu nehmen und mit einer **zweigeschossigen Riegelbebauung aktiv Lärmschutz** mit der Gebäudeausführung und -höhe zu betreiben. Zweigeschossige Bebauung verbraucht weniger Fläche und schränkt die ortsbauliche Entwicklung insgesamt weniger ein.

## 5. Lärmtechnische Untersuchungen

### 5.3 Ausrichtung besonders lärmintensiver Anlagen weg von Wohnbebauung - Erweiterung um Bauhof und Rettungswache - zweigeschossige Bauweise



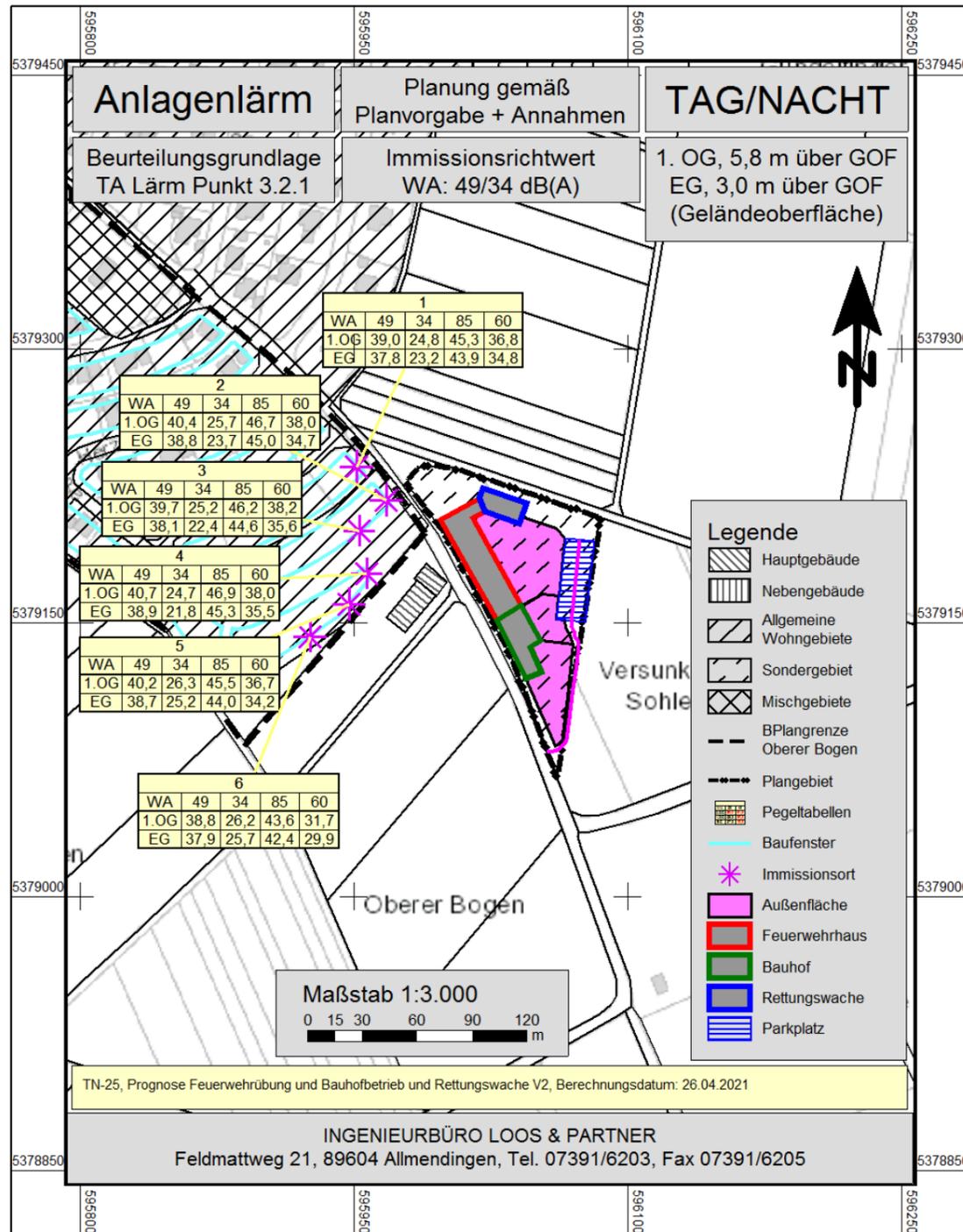
Bei **zweigeschossiger Bauweise** ist es möglich, **alle notwendigen Parkplätze und Anlagen auf dem Baugrundstück unterzubringen**. Die planerisch dargestellte Anordnung der Parkplätze auf dem Baugrundstück ist lediglich **schematisch** und dient dem Nachweis, dass es grundsätzlich machbar ist, an diesem Standort einen Gebäudekomplex mit Feuerwehrhaus, Rettungswache und gemeindlichem Bauhof inkl. aller notwendigen Anlagen zu erstellen. Natürlich wird bei einer Weiterführung der Planung die **Anordnung der Gebäude- und Anlagenteile technisch und wirtschaftlich optimiert**.

## 5. Lärmtechnische Untersuchungen

### 5.3 Zulässigkeitsprüfung bei Ausführung unter Ausrichtung besonders lärmintensiver Anlagen weg von Wohnbebauung - Erweiterung um Bauhof und Rettungswache - zweigeschossige Bauweise

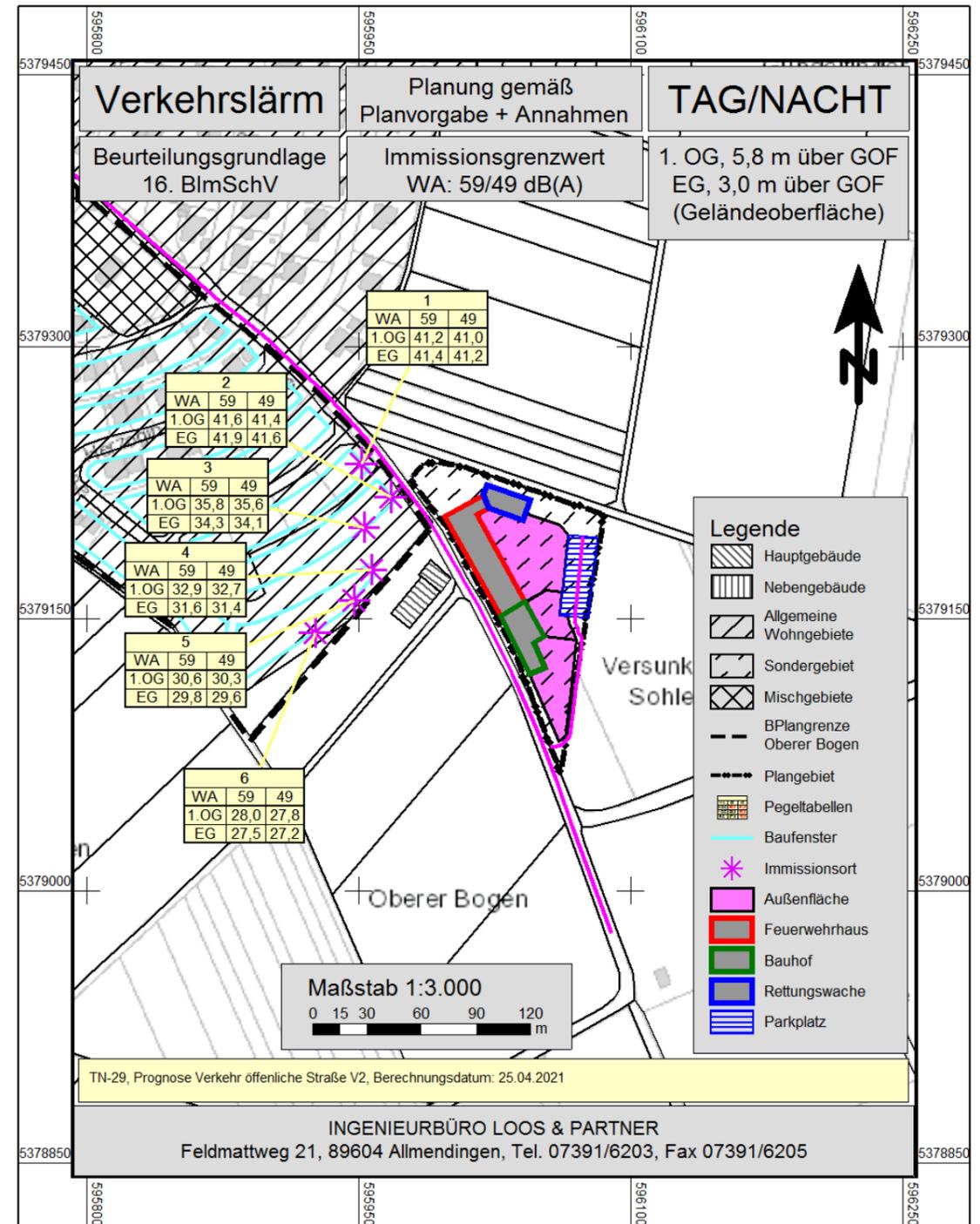
Nur Anlagenlärm.

Rechengrundlage: Planung gemäß Planvorgaben und eigenen Annahmen.



Nur Verkehrslärm.

Rechengrundlage: Planung gemäß Planvorgaben und eigenen Annahmen.



## 5. Lärmtechnische Untersuchungen

### 5.3 Zulässigkeitsprüfung bei Ausführung unter Ausrichtung besonders lärmintensiver Anlagen weg von Wohnbebauung - Erweiterung um Bauhof und Rettungswache - zweigeschossige Bauweise

**Lärmschutztechnisch** ist es grundsätzlich möglich bei zweigeschossiger Bauweise - unter Verlegung aller **lärmintensiver Anlagen auf die Ostseite des Grundstückes** (Übungshof, Aufstellfläche, Parkplätze...) - an diesem Standort den angedachten Gebäudekomplex zu verwirklichen. Aus Lärmschutzgründen ist in diesem Bereich eine **zweigeschossige Riegelbebauung** auszuführen und sind **Gebäudeöffnungen zum Wohngebiet** hin zu **vermeiden**.

#### **Wichtige Anmerkungen:**

Die lautesten Quellen im Regelbetrieb sind die **Feuerwehrrübungen**. Bei der Berechnung ist - in allen drei Varianten - davon ausgegangen worden, **dass die Übungen bis 22 Uhr beendet sind**. Sollten diese Übungen bis nach 22 Uhr fortgeführt werden, würde es mit hoher Sicherheit zu **Überschreitungen der Immissionswerte** kommen. **Feuerwehrrübungen nach 22 Uhr sind aus lärmschutztechnischen Gründen an diesem Standort nicht möglich**.

**Zur Zweigeschossigkeit:** Auch bei **alleiniger Verwirklichung des Feuerwehrhauses** an diesem Standort würde sich an dieser **Problematik grundsätzlich wenig ändern**. **Zweigeschossige Riegelbebauung zur Vermeidung von Lärmimmissionen ist notwendig, um das Feuerwehrhaus an diesem Standort rechtssicher verwirklichen zu können**.

Wir sehen uns trotz dieser grundsätzlich positiven Einschätzungen zu folgenden **kritischen Bemerkungen** gezwungen:

Eine **weitere Entwicklung von Wohnbauland** in der Zukunft ist mit Verwirklichung des Feuerwehrhauses an dieser Stelle unseres Erachtens zumindest problematisch bzw. **kaum mehr möglich**. Eine Überprüfung der Einhaltung der zulässigen Immissionswerte kann - bei Überschreitung - zu **Einschränkungen in der Nutzbarkeit des Feuerwehrhauses führen (bspw. Reglementierung der Übungshäufigkeit, Nutzungszeiten und Nutzungshäufigkeiten der Schulungsräume und des sog. Florianstübles)**.

## 6. Investitionen und Finanzierung

Die nebenstehenden Kostenannahmen basieren auf der **Kostenschätzung der Machbarkeitsstudie der Drei Architekten, Stuttgart aus dem Jahre 2019**. Sie sind in Bezug auf **Zweigeschossigkeit** des Gebäudekomplexes und unter der Annahme **erhöhter Gründungskosten** auf Grund des schlechten Baugrundes (Baugrundgutachten liegt vor - Torfschicht mit einer Mächtigkeit von 8 m und mehr) von uns fortgeschrieben worden.

Auf der **Finanzierungsseite** gehen wir von einer **höheren Quote im Ausgleichsstock** (40 % der zuwendungsfähigen Kosten - bisher 35 %) aus. Das ist realistisch, weil mit gleichzeitiger Verwirklichung des gemeindlichen Bauhofs unser absoluter Finanzierungsmittelbedarf steigt und der wirtschaftliche Nutzen für die Gemeinde Sontheim höher bewertet wird, als bei alleiniger Umsetzung des Feuerwehrhauses. Beim Bauhof sind auf der Finanzierungsseite auch die **Einnahmen aus unserem Sanierungsgebiet** angesetzt - auch wenn Sie natürlich im Sanierungsgebiet auflaufen werden und nicht unter dem „Investitionstitel Neubau Feuerwehrhaus/Bauhof/Rettungswache“ - so stehen sie dennoch im **Gesamthaushalt zur Deckung zur Verfügung**. Bei der **Feuerwehr** wird mit entsprechenden **Grunderlösen aus Verkauf des Altstandortes** gerechnet. Die **Baukosten der Rettungswache** werden vom **Träger** übernommen - die Gemeinde stellt dem Träger das Grundstück im Oberen Bogen unentgeltlich zur Verfügung.

Natürlich sind diese Kosten- und Finanzierungsannahmen mit gewissen Unsicherheiten belastet - so wie immer bei Projekten dieser Größenordnung, Komplexität und in diesem Stadium. Es wird Aufgabe der Verwaltung sein, im Laufe des weiteren Prozesses die **Annahmen zu verifizieren** und spätestens zur **Antragsstellung im Ausgleichsstock (Januar 2022)** bzw. dem endgültigen **gemeinderätlichen Baubeschluss** sichere Entscheidungsgrundlagen zu haben.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass nach heutigem Stand der **Gemeindeanteil in Höhe von rund 3 Mio€** - wie bisher für **alleinigem** Bau des Feuerwehrhauses finanziert - **gehalten werden kann**.

### Kostenschätzung FFW/Rettungswache/Bauhof

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Feuerwehr     | 5.221.800 €        |
| Bauhof        | 1.687.500 €        |
| Rettungswache | 1.044.000 €        |
|               | <hr/>              |
|               | <b>7.953.300 €</b> |

### Finanzierung FFW/Rettungswache/Bauhof

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Ausgleichsstock           | 2.653.720 €        |
| Fachförderung Zfeu        | 275.000 €          |
| Bauhof - Sanierungsgebiet | 726.040 €          |
| Grundstück Feuerwehr      | 99.720 €           |
| Rettungswache - Träger    | 1.044.000 €        |
| <b>Gemeinde</b>           | <b>3.154.820 €</b> |
|                           | <hr/>              |
|                           | <b>7.953.300 €</b> |

### FW-Haus - Finanzierung nach HHPlan 2021 ff

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Investitionskosten    | 5.100.000 €        |
| Zuwendungen/Zuschüsse | 2.100.000 €        |
| <b>Gemeinde</b>       | <b>3.000.000 €</b> |

## 7. Beschlussempfehlung

1. Die Gemeinde Sontheim an der Brenz verfolgt das Konzept „Neubau eines Feuerwehrhauses mit angeschlossener Rettungswache und einem gemeindlichen Bauhof am Standort Oberer Bogen“ weiter.
2. Die Verwaltung wird beauftragt - zur Verwirklichung des dargestellten Konzeptes - die Ausschreibung von Architektenleistungen nach vorgeschriebenem Verfahren gemäß der Verordnung über die Vergabe öffentliche Aufträge (VgV) vorzunehmen.
3. Die Gemeinde Sontheim an der Brenz führt zu diesem Zweck einen Planungswettbewerb für Architektenleistungen gemäß §§ 78 ff der VgV durch.
4. Der Gemeindeanteil an der Gesamtfinanzierung der Maßnahme (sh. Darstellungen unter Ziffer 5 dieser Machbarkeitsuntersuchung) wird auf 3,2 Mio€ gedeckelt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Gemeinderat bei drohenden oder festgestellten Abweichungen von dieser Untersuchung - insbesondere wenn sie die Darstellungen unter Ziffer 5 betreffen - unverzüglich zu unterrichten und in den Lösungsprozess miteinzubeziehen.