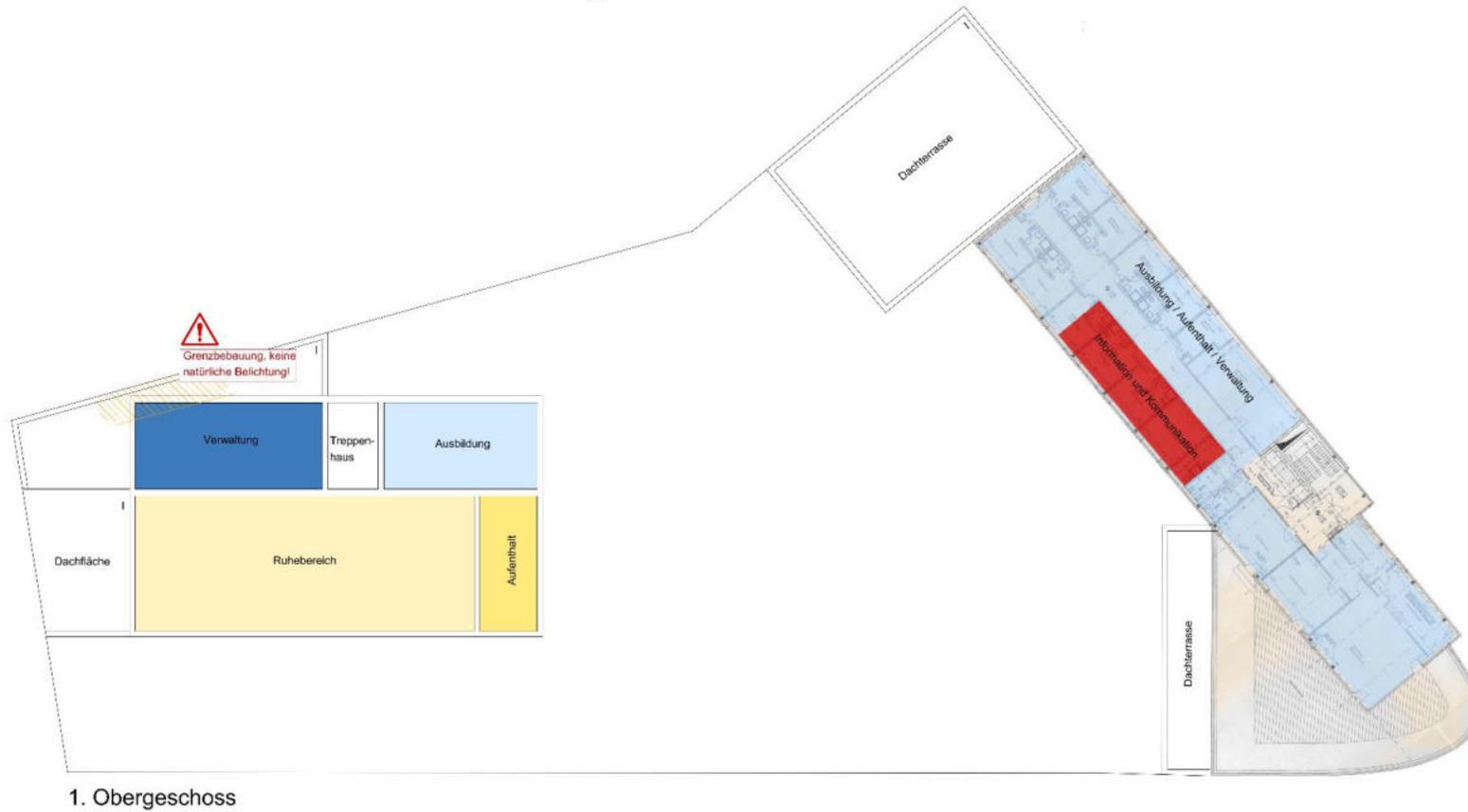
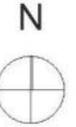


KONZEPTPLANUNG  
1. OBERGESCHOSS

VARIANTE 2

- |                               |                              |                    |                                      |
|-------------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| <b>Einsatzabwicklung</b>      | <b>Verwaltung / Schulung</b> | <b>Aufenthalt</b>  | <b>Werkstätten / Lager / Technik</b> |
| Fahrzeughalle                 | Ausbildung                   | Ruhebereich        | Werkstätten                          |
| Einsatzumkleide               | Verwaltung                   | Aufenthaltsbereich | Lager                                |
| Information und Kommunikation |                              |                    | Technik                              |



Bei der Machbarkeitsstudie zur Grundstücksanalyse handelt es sich um einen ersten Vorschlag, welcher funktionale Abläufe darstellt. Form des Gebäudes und Aufteilung auf dem Gelände können erst im Zuge der weiteren Planung festgelegt werden!

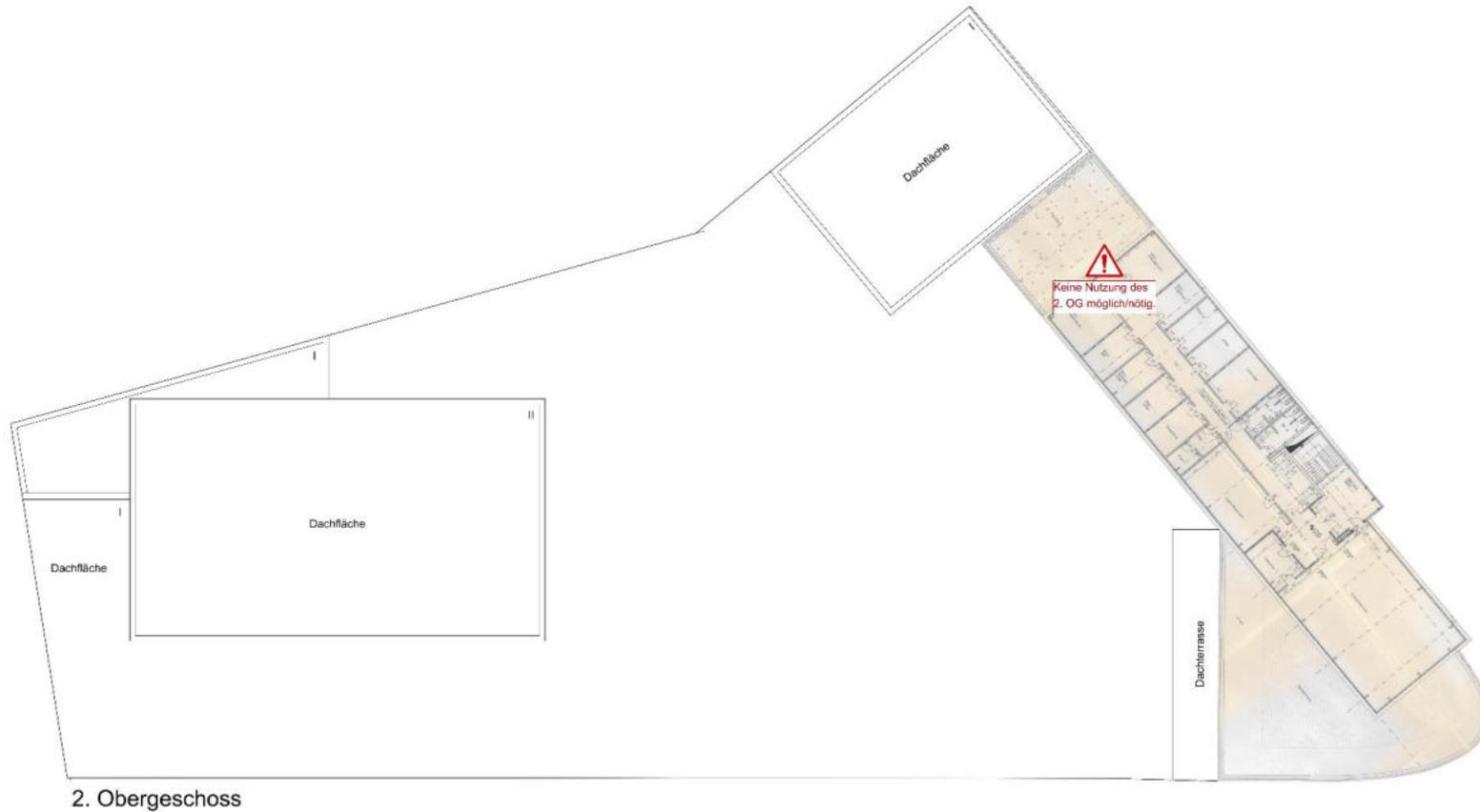
KONZEPTPLANUNG  
2. OBERGESCHOSS

VARIANTE 2

<b>Einsatzabwicklung</b>	<b>Verwaltung / Schulung</b>	<b>Aufenthalt</b>	<b>Werkstätten / Lager / Technik</b>
Fahrzeughalle	Ausbildung	Ruhebereich	Werkstätten
Einsatzumkleide	Verwaltung	Aufenthaltsbereich	Lager
Information und Kommunikation			Technik



▪ Viel ungenutzte Restfläche



Bei der Machbarkeitsstudie zur Grundstücksanalyse handelt es sich um einen ersten Vorschlag, welcher funktionale Abläufe darstellt. Form des Gebäudes und Aufteilung auf dem Gelände können erst im Zuge der weiteren Planung festgelegt werden!



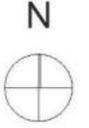
KONZEPTPLANUNG  
ERDGESCHOSS



VARIANTE 3



- Umbau im laufenden Betrieb
- Abmessung Stellplätze
- Keine Erweiterungsfläche
- Gebäudeform
- Grenzbebauung: Belichtung
- Statik muss geprüft werden
- Übungshof fehlt



Bei der Machbarkeitsstudie zur Grundstücksanalyse handelt es sich um einen ersten Vorschlag, welcher funktionale Abläufe darstellt. Form des Gebäudes und Aufteilung auf dem Gelände können erst im Zuge der weiteren Planung festgelegt werden!

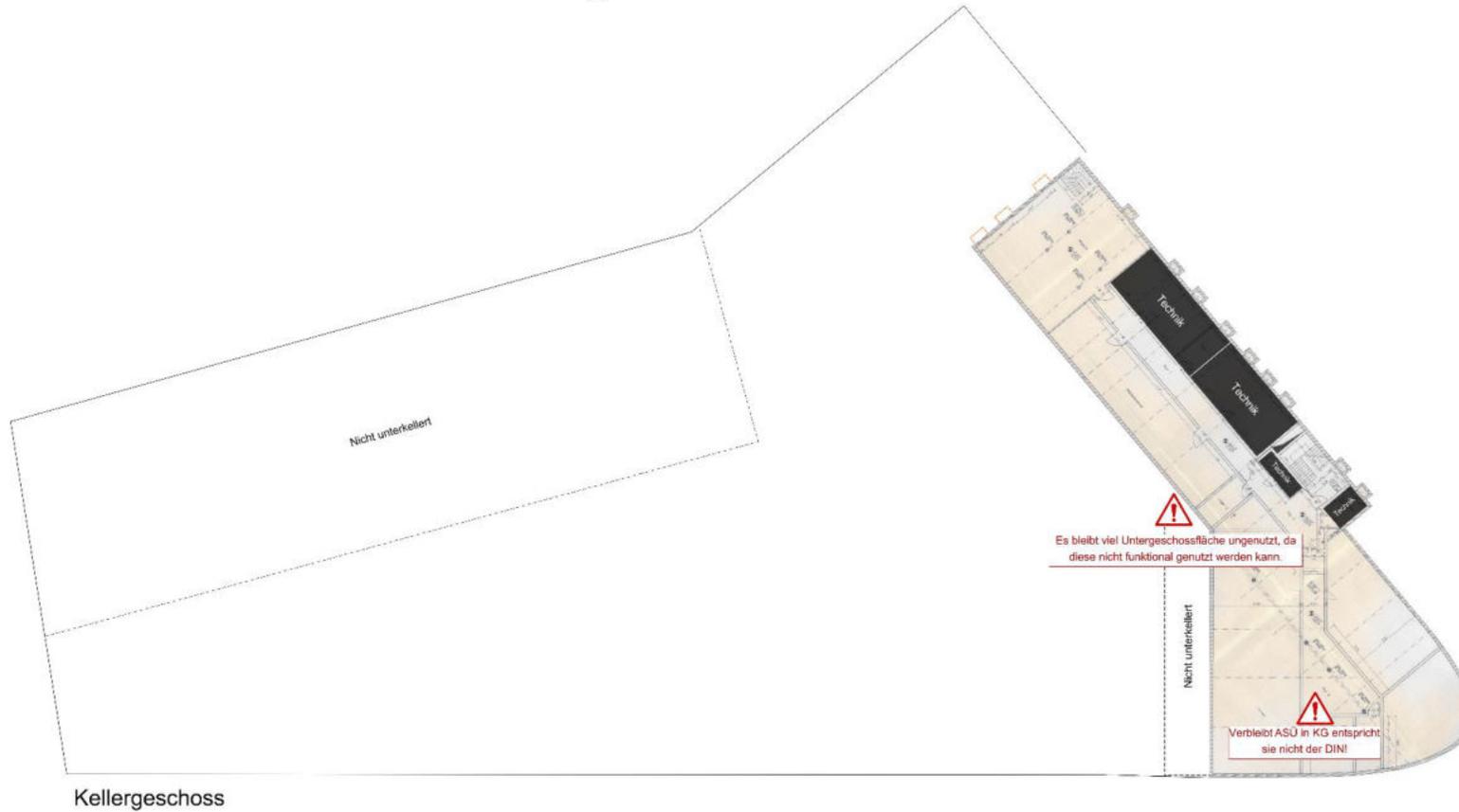
### KONZEPTPLANUNG KELLERGESCHOSS

<b>Einsatzabwicklung</b>	<b>Verwaltung / Schulung</b>	<b>Aufenthalt</b>	<b>Werkstätten / Lager / Technik</b>
Fahrzeughalle	Ausbildung	Ruhebereich	Werkstätten
Einsatzumkleide	Verwaltung	Aufenthaltsbereich	Lager
Information und Kommunikation			Technik

### VARIANTE 3



▪ Viel ungenutzte Restfläche

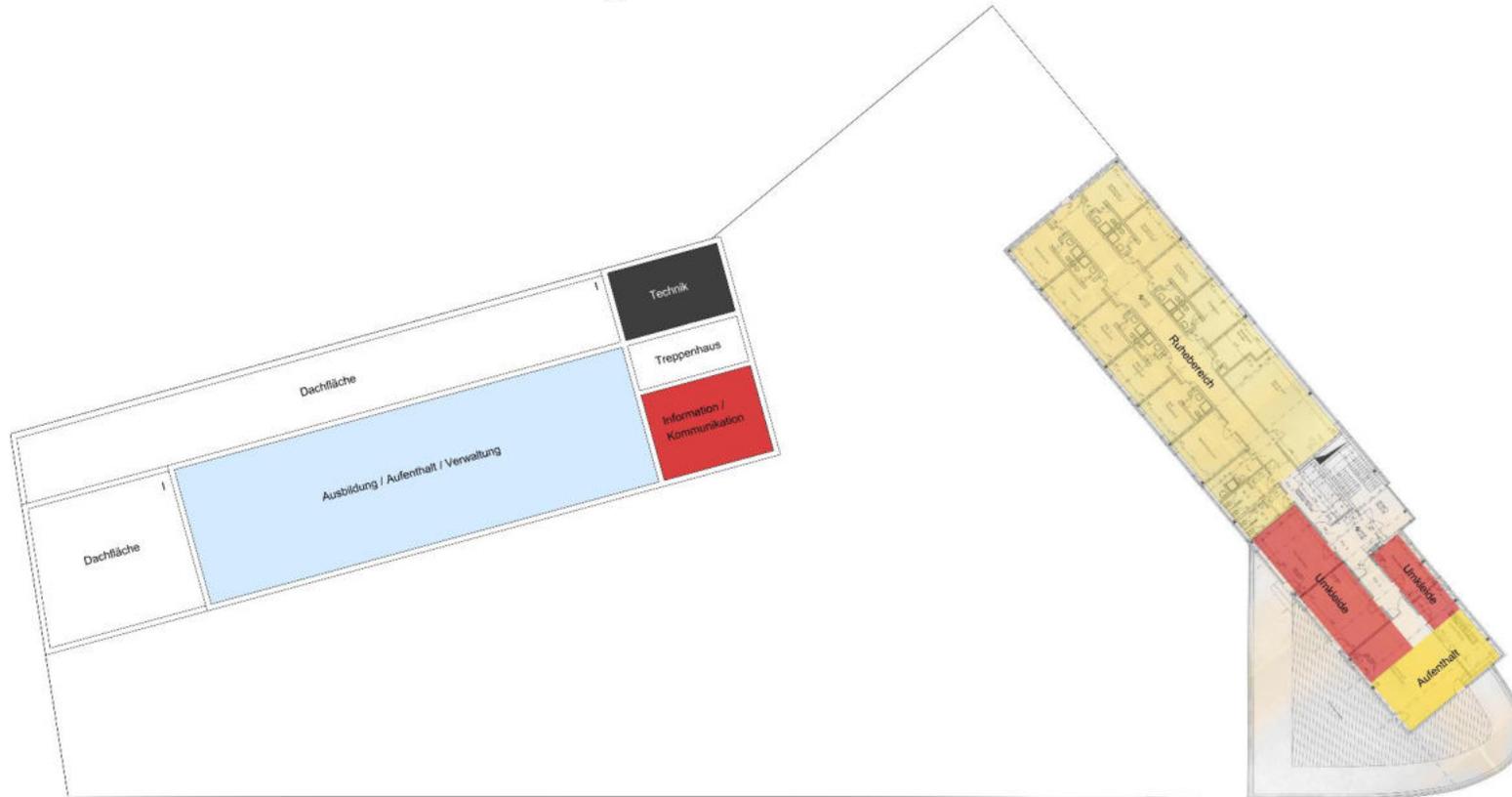
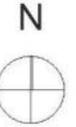


Bei der Machbarkeitsstudie zur Grundstücksanalyse handelt es sich um einen ersten Vorschlag, welcher funktionale Abläufe darstellt. Form des Gebäudes und Aufteilung auf dem Gelände können erst im Zuge der weiteren Planung festgelegt werden!

KONZEPTPLANUNG  
1. OBERGESCHOSS

VARIANTE 3

<b>Einsatzabwicklung</b>	<b>Verwaltung / Schulung</b>	<b>Aufenthalt</b>	<b>Werkstätten / Lager / Technik</b>
Fahrzeughalle	Ausbildung	Ruhebereich	Werkstätten
Einsatzumkleide	Verwaltung	Aufenthaltsbereich	Lager
Information und Kommunikation			Technik



1. Obergeschoss

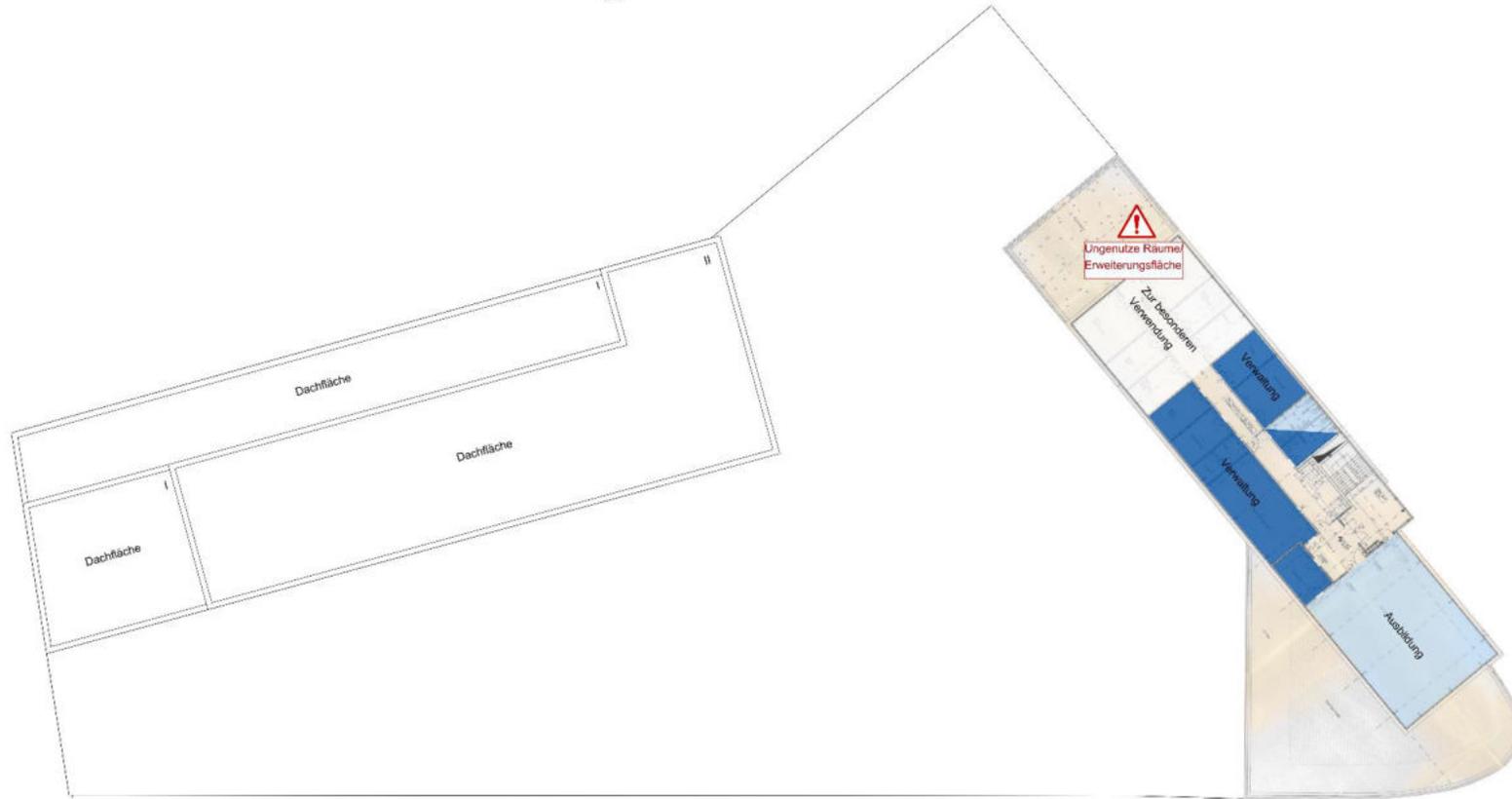
Bei der Machbarkeitsstudie zur Grundstücksanalyse handelt es sich um einen ersten Vorschlag, welcher funktionale Abläufe darstellt. Form des Gebäudes und Aufteilung auf dem Gelände können erst im Zuge der weiteren Planung festgelegt werden!

KONZEPTPLANUNG  
2. OBERGESCHOSS

VARIANTE 3

<b>Einsatzabwicklung</b>	<b>Verwaltung / Schulung</b>	<b>Aufenthalt</b>	<b>Werkstätten / Lager / Technik</b>
Fahrzeughalle	Ausbildung	Ruhebereich	Werkstätten
Einsatzumkleide	Verwaltung	Aufenthaltsbereich	Lager
Information und Kommunikation			Technik

Restfläche



2. Obergeschoss

Bei der Machbarkeitsstudie zur Grundstücksanalyse handelt es sich um einen ersten Vorschlag, welcher funktionale Abläufe darstellt. Form des Gebäudes und Aufteilung auf dem Gelände können erst im Zuge der weiteren Planung festgelegt werden!

GEGENÜBERSTELLUNG DER VARIANTEN

	<b>Variante 1</b> HF Bestand mit Erweiterungsneubau	<b>Variante 2</b> FF im Bestand (HFRW) RD im Neubau (am Grundstück)	<b>Variante 3</b> RD im Bestand (HFRW) FF im Neubau am Grundstück	<b>Variante 4</b> HFRW + FF Neubau neuer Standort ("grüne Wiese")
<b>Unterbringung der anderen Funktionen</b>	RD neues Grundstück mit Neubau FF neues Grundstück mit Neubau	RD Neubau am Grundstück HF neues Grundstück mit Neubau	FF Neubau am Grundstück HF neues Grundstück mit Neubau	alle Funktionen Neubau auf anderem Grundstück
<b>Interimslösung/Provisoren</b>	Sowohl die Funktionalität als auch die Einsatzfähigkeit müssen während der gesamten Umbauphase gewährleistet sein. Interimslösungen sind auf dem Grundstück aufgrund der geringen Freiflächen nur schwer umzusetzen	Sowohl die Funktionalität als auch die Einsatzfähigkeit müssen während der gesamten Umbauphase gewährleistet sein. Interimslösungen sind auf dem Grundstück aufgrund der geringen Freiflächen nur schwer umzusetzen	Sowohl die Funktionalität als auch die Einsatzfähigkeit müssen während der gesamten Umbauphase gewährleistet sein. Interimslösungen sind auf dem Grundstück aufgrund der geringen Freiflächen nur schwer umzusetzen	Kompletter Neubau, vorhandene Funktionen können bis Fertigstellung ohne Einschränkungen genutzt werden
<b>Neue Grundstücksfläche</b>	Größe RD Soll: ca. 2.700 m <sup>2</sup> Größe RD Ist: ca. 2750 m <sup>2</sup> (Synergie mit HF; ausgemessen) Größe FF Soll: 4.250 m <sup>2</sup> Größe FF Ist: ca. 3.300 m <sup>2</sup> (ausgemessen) (Gesamt: 6.950 m <sup>2</sup> )	Größe HF Soll: ca. 8.000 m <sup>2</sup> Größe HF Ist: ca. 2.750 m <sup>2</sup> (ausgemessen)	Größe HF Soll: ca. 8.000 m <sup>2</sup> Größe HF Ist: ca. 2.750 m <sup>2</sup> (ausgemessen)	Größe HFRW + FFSoll: 15.000 m <sup>2</sup> Größe HFRW + FF Ist: ca. 6.050 m <sup>2</sup>
<b>Kompromisse nach Fertigstellung in den Außenanlagen</b>	Wegfall Synergien zu wenig Parkplätze fehlende Erweiterungsfläche Grenzbebauung laut B-Plan nicht möglich kreuzende Fahrwege	zu wenig Parkplätze RD fehlende Erweiterungsfläche Grenzbebauung laut B-Plan nicht möglich	Übungshof nicht abbildbar fehlende Erweiterungsfläche Grenzbebauung laut B-Plan nicht möglich	Keine Kompromisse
<b>Kompromisse nach Fertigstellung in den Innenräumen</b>	ungenutzte Untergeschossfläche (nicht funktional umnutzbar) Stellplatzgrößen im Bestand unzureichend	ungenutzte Untergeschossfläche (nicht funktional umnutzbar) 2. OG ohne Nutzung, kann anders genutzt werden Grenzbebauung ohne natürl. Belichtung Stellplatzgrößen im Bestand unzureichend	ungenutzte Untergeschossfläche (nicht funktional) ungenutzte Räume im 2. OG Stellplatzgröße im Bestand unzureichend	Keine Kompromisse

INHALT

1. BESTANDS- UND POTENTIALANALYSE
2. FAZIT DER BESTANDSANALYSE
3. NUTZERBEDARFSANFORDERUNG | RAUM- UND FLÄCHENPROGRAMM
4. KONZEPTPLANUNG
5. **KOSTENRAHMEN | TERMINE**
6. FAZIT – WEITERES VORGEHEN



## KOSTENRAHMEN VARIANTE 1

	Hauptamtliche Feuerwehr "Bestand"	Freiwillige Feuerwehr "grüne Wiese"	Rettungsdienst "grüne Wiese"	
<b>KG 100 - Grundstück</b>	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	Grundstückserwerb zzgl. Notarkosten etc.
<b>KG 200 - Herrichten und Erschließen</b>	<b>520.000,00 €</b>	<b>50.000,00 €</b>	<b>50.000,00 €</b>	Schätzwert für Erschließung / Anschlussgebühren
Erschließung und Anschlussgebühren	ohne Ansatz	50.000,00 €	50.000,00 €	
Abbruch	520.000,00 €	ohne Ansatz	ohne Ansatz	
<b>KG 300 + 400 - Bauwerk gesamt</b>	<b>14.998.275,00 €</b>	<b>4.544.900,00 €</b>	<b>4.381.550,00 €</b>	
KG 300 - Bauwerk-Baukonstruktionen				
KG 400 - Bauwerk-Technische Anlagen				
Bauwerk ohne KG 470 Nutzungsspezifische Technik	11.798.075,00 €	3.658.800,00 €	3.594.600,00 €	
Feuerwehrübungsturm	100.000,00 €	ohne Ansatz	ohne Ansatz	
Aufzuganlage	70.000,00 €	70.000,00 €	70.000,00 €	Psch.
Rutschanlage	140.000,00 €	ohne Ansatz	35.000,00 €	Psch.
Sonstiges / Besondere Bauliche Anlagen	2.200.000,00 €	350.000,00 €	320.000,00 €	Psch.
Erdaushub	115.000,00 €	150.000,00 €	120.000,00 €	Psch.
Dachbegrünung	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	
Baugrundverbesserung	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	
Interimslösungen / Provisorien	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	
zusätzliche Maßnahmen Grundstück	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	Höhenanpassung etc.
KG 470 - Nutzungsspezifische Technik	575.200,00 €	316.100,00 €	241.950,00 €	
<b>KG 500 - Außenanlagen</b>	<b>768.750,00 €</b>	<b>512.750,00 €</b>	<b>315.100,00 €</b>	
<b>KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke</b>	<b>1.013.000,00 €</b>	<b>319.500,00 €</b>	<b>304.500,00 €</b>	
Möblierung	1.000.000,00 €	310.000,00 €	295.000,00 €	
Beschilderung	10.000,00 €	7.500,00 €	7.500,00 €	
Feuerlöscher	3.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	
<b>KG 700 - Baunebenkosten, gerundet</b>	<b>6.920.000,00 €</b>	<b>1.628.100,00 €</b>	<b>1.515.300,00 €</b>	ca. 30 % der KG 200 - 600 Neubau ca. 40 % der KG 200 - 600 Umbau
<b>Zwischensumme netto - KG 200-700</b>	<b>24.220.025,00 €</b>	<b>7.055.250,00 €</b>	<b>6.566.450,00 €</b>	
Mehrwertsteuer 19%	4.601.804,75 €	1.340.497,50 €	1.247.625,50 €	
<b>Einzelkosten</b>	<b>28.821.829,75 €</b>	<b>8.395.747,50 €</b>	<b>7.814.075,50 €</b>	inkl. MwSt
<b>Gesamtkosten</b>			<b>45.031.652,75 €</b>	inkl. MwSt

## KOSTENRAHMEN VARIANTE 2

	Hauptamtliche Feuerwehr "grüne Wiese"	Freiwillige Feuerwehr "Bestand"	Rettungsdienst "Neu Bestand"	
<b>KG 100 - Grundstück</b>	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	Grundstückserwerb zzgl. Notarkosten etc.
<b>KG 200 - Herrichten und Erschließen</b>	<b>100.000,00 €</b>	<b>261.250,00 €</b>	<b>261.250,00 €</b>	Schätzwert für Erschließung / Anschlussgebühren
Erschließung und Anschlussgebühren	100.000,00 €	ohne Ansatz	ohne Ansatz	
Abbruch	ohne Ansatz	261.250,00 €	261.250,00 €	
<b>KG 300 + 400 - Bauwerk gesamt</b>	<b>13.523.950,00 €</b>	<b>4.680.475,00 €</b>	<b>4.381.550,00 €</b>	
KG 300 - Bauwerk-Baukonstruktionen				
KG 400 - Bauwerk-Technische Anlagen				
Bauwerk ohne KG 470 Nutzungsspezifische Technik	11.192.200,00 €	3.519.375,00 €	3.594.600,00 €	
Feuerwehrübungsturm	100.000,00 €	ohne Ansatz	ohne Ansatz	
Aufzuganlage	70.000,00 €	70.000,00 €	70.000,00 €	
Rutschanlage	140.000,00 €	ohne Ansatz	35.000,00 €	
Sonstiges / Besondere Bauliche Anlagen	1.100.000,00 €	700.000,00 €	320.000,00 €	
Erdaushub	350.000,00 €	75.000,00 €	120.000,00 €	
Dachbegrünung	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	
Baugrundverbesserung	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	
Interimslösungen / Provisorien	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	
zusätzliche Maßnahmen Grundstück	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	Höhenanpassung etc.
KG 470 - Nutzungsspezifische Technik	571.750,00 €	316.100,00 €	241.950,00 €	
<b>KG 500 - Außenanlagen</b>	<b>984.350,00 €</b>	<b>285.750,00 €</b>	<b>315.100,00 €</b>	
<b>KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke</b>	<b>1.013.000,00 €</b>	<b>319.500,00 €</b>	<b>304.500,00 €</b>	
Möblierung	1.000.000,00 €	310.000,00 €	295.000,00 €	
Beschilderung	10.000,00 €	7.500,00 €	7.500,00 €	
Feuerlöscher	3.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	
<b>KG 700 - Baunebenkosten, gerundet</b>	<b>4.686.400,00 €</b>	<b>2.218.800,00 €</b>	<b>1.578.700,00 €</b>	ca. 30 % der KG 200 - 600 Neubau ca. 40 % der KG 200 - 600 Umbau
<b>Zwischensumme netto - KG 200-700</b>	<b>20.307.700,00 €</b>	<b>7.765.775,00 €</b>	<b>6.841.100,00 €</b>	
Mehrwertsteuer 19%	3.858.463,00 €	1.475.497,25 €	1.299.809,00 €	
<b>Einzelkosten</b>	<b>24.166.163,00 €</b>	<b>9.241.272,25 €</b>	<b>8.140.909,00 €</b>	inkl. MwSt
<b>Gesamtkosten</b>			<b>41.548.344,25 €</b>	inkl. MwSt

## KOSTENRAHMEN VARIANTE 3

	Hauptamtliche Feuerwehr "grüne Wiese"	Freiwillige Feuerwehr "Neu Bestand"	Rettungsdienst "Bestand"	
<b>KG 100 - Grundstück</b>	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	Grundstückserwerb zzgl. Notarkosten etc.
<b>KG 200 - Herrichten und Erschließen</b>	<b>100.000,00 €</b>	<b>261.250,00 €</b>	<b>261.250,00 €</b>	Schätzwert für Erschließung / Anschlussgebühren
Erschließung und Anschlussgebühren	100.000,00 €	ohne Ansatz	ohne Ansatz	
Abbruch	ohne Ansatz	261.250,00 €	261.250,00 €	
<b>KG 300 + 400 - Bauwerk gesamt</b>	<b>13.523.950,00 €</b>	<b>4.544.900,00 €</b>	<b>4.942.900,00 €</b>	
KG 300 - Bauwerk-Baukonstruktionen				
KG 400 - Bauwerk-Technische Anlagen				
Bauwerk ohne KG 470 Nutzungsspezifische Technik	11.192.200,00 €	3.658.800,00 €	3.775.950,00 €	
Feuerwehrübungsturm	100.000,00 €	ohne Ansatz	ohne Ansatz	
Aufzuganlage	70.000,00 €	70.000,00 €	70.000,00 €	
Rutschanlage	140.000,00 €	ohne Ansatz	35.000,00 €	
Sonstiges / Besondere Bauliche Anlagen	1.100.000,00 €	350.000,00 €	700.000,00 €	
Erdaushub	350.000,00 €	150.000,00 €	120.000,00 €	
Dachbegrünung	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	
Baugrundverbesserung	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	
Interimslösungen / Provisorien	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	
zusätzliche Maßnahmen Grundstück	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	Höhenanpassung etc.
KG 470 - Nutzungsspezifische Technik	571.750,00 €	316.100,00 €	241.950,00 €	
<b>KG 500 - Außenanlagen</b>	<b>984.350,00 €</b>	<b>512.750,00 €</b>	<b>362.000,00 €</b>	
<b>KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke</b>	<b>1.013.000,00 €</b>	<b>319.500,00 €</b>	<b>304.500,00 €</b>	
Möblierung	1.000.000,00 €	310.000,00 €	295.000,00 €	
Beschilderung	10.000,00 €	7.500,00 €	7.500,00 €	
Feuerlöscher	3.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	
<b>KG 700 - Baunebenkosten, gerundet</b>	<b>4.686.400,00 €</b>	<b>1.691.500,00 €</b>	<b>2.348.300,00 €</b>	ca. 30 % der KG 200 - 600 Neubau ca. 40 % der KG 200 - 600 Umbau
<b>Zwischensumme netto - KG 200-700</b>	<b>20.307.700,00 €</b>	<b>7.329.900,00 €</b>	<b>8.218.950,00 €</b>	
Mehrwertsteuer 19%	3.858.463,00 €	1.392.681,00 €	1.561.600,50 €	
<b>Einzelkosten</b>	<b>24.166.163,00 €</b>	<b>8.722.581,00 €</b>	<b>9.780.550,50 €</b>	inkl. MwSt
<b>Gesamtkosten</b>			<b>42.669.294,50 €</b>	inkl. MwSt

## KOSTENRAHMEN VARIANTE 4

	Hauptamtliche Feuerwehr "grüne Wiese"	Freiwillige Feuerwehr "grüne Wiese"	Rettungsdienst "grüne Wiese"	
<b>KG 100 - Grundstück</b>	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	Grundstückserwerb zzgl. Notarkosten etc.
<b>KG 200 - Herrichten und Erschließen</b>	<b>100.000,00 €</b>	<b>50.000,00 €</b>	<b>50.000,00 €</b>	Schätzwert für Erschließung / Anschlussgebühren
Erschließung und Anschlussgebühren	100.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	
Abbruch	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	
<b>KG 300 + 400 - Bauwerk gesamt</b>	<b>13.523.950,00 €</b>	<b>4.544.900,00 €</b>	<b>4.381.550,00 €</b>	
KG 300 - Bauwerk-Baukonstruktionen				
KG 400 - Bauwerk-Technische Anlagen				
Bauwerk ohne KG 470 Nutzungsspezifische Technik	11.192.200,00 €	3.658.800,00 €	3.594.600,00 €	
Feuerwehrübungsturm	100.000,00 €	ohne Ansatz	ohne Ansatz	
Aufzuganlage	70.000,00 €	70.000,00 €	70.000,00 €	
Rutschanlage	140.000,00 €	ohne Ansatz	35.000,00 €	
Sonstiges / Besondere Bauliche Anlagen	1.100.000,00 €	350.000,00 €	320.000,00 €	
Erdaushub	350.000,00 €	150.000,00 €	120.000,00 €	
Dachbegrünung	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	
Baugrundverbesserung	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	
Interimslösungen / Provisorien	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	
zusätzliche Maßnahmen Grundstück	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	Höhenanpassung etc.
KG 470 - Nutzungsspezifische Technik	571.750,00 €	316.100,00 €	241.950,00 €	
<b>KG 500 - Außenanlagen</b>	<b>984.350,00 €</b>	<b>512.750,00 €</b>	<b>315.100,00 €</b>	
<b>KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke</b>	<b>1.013.000,00 €</b>	<b>319.500,00 €</b>	<b>304.500,00 €</b>	
Möblierung	1.000.000,00 €	310.000,00 €	295.000,00 €	
Beschilderung	10.000,00 €	7.500,00 €	7.500,00 €	
Feuerlöscher	3.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	
<b>KG 700 - Baunebenkosten, gerundet</b>	<b>4.686.400,00 €</b>	<b>1.628.100,00 €</b>	<b>1.515.300,00 €</b>	ca. 30 % der KG 200 - 600 Neubau
<b>Zwischensumme netto - KG 200-700</b>	<b>20.307.700,00 €</b>	<b>7.055.250,00 €</b>	<b>6.566.450,00 €</b>	
Mehrwertsteuer 19%	3.858.463,00 €	1.340.497,50 €	1.247.625,50 €	
<b>Einzelkosten</b>	<b>24.166.163,00 €</b>	<b>8.395.747,50 €</b>	<b>7.814.075,50 €</b>	inkl. MwSt
<b>Gesamtkosten</b>			<b>40.375.986,00 €</b>	inkl. MwSt

## KOSTENRAHMEN – ERLÄUTERUNGEN | KOSTENRISIKEN

**Folgende Kosten sind nicht enthalten, da diese zum jetzigen Planungsstand noch nicht bekannt sind:**

- Kosten des Grundstückserwerbs
- Kosten für Auflagen aus baurechtlichen Anforderungen
- Kosten für mögliche Bauleitplanungen, Gutachten etc.
- Kosten für grundstücksspezifische Planungsanpassungen
- Kosten für mögliche Altlastenbeseitigung / Kampfmittelbeseitigung
- Kosten für Herrichten und Erschließung des Grundstückes
- Leistungen für Versorgungsleitungen bzw. Anschlüsse
- Kosten für Lüftungsanlagen, die über den Bautenschutz hinausgehen
- Kosten für Klimatisierung, Kühlung, sommerlichen Wärmeschutz
- Kosten für Maßnahmen aus den Anforderungen für Versammlungsstätten
- Kosten für die Außenanlagen - für zusätzliche Maßnahmen, die über das beschriebene Maß hinausgehen
- zusätzliche Aufwendungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen
- Kosten für die Ausstattung (Möbel & Geräte), die über das beschriebene Maß hinausgehen
- Kosten für ggf. zusätzliche Komponenten, wie therm. Solarnutzung, PV-Anlage und Brauchwassernutzung WC

Die angegebenen Baunebenkosten sind aufgrund von Erfahrungswerten pauschal mit 30% der Baukosten geschätzt worden.

**Die Kosten wurden anhand der zurzeit am Markt gültigen Preise, Stand III. Quartal 2022, ermittelt.**

*Über die Entwicklung der Baupreise kann keine Aussage getroffen werden, da die Konjunkturentwicklung zurzeit nicht absehbar ist. Das heißt, je nach Zeitpunkt der Realisierung, müssen die Kosten fortgeschrieben und aktualisiert werden. Als Mindestbasis sollte der Baupreisindex des statistischen Bundesamtes in Wiesbaden ([www.destatis.de](http://www.destatis.de)) angesetzt werden.*

*Aufgrund des sehr frühen Projektstandes verbleibt eine Kostenspreizung von 30% bis 40%*

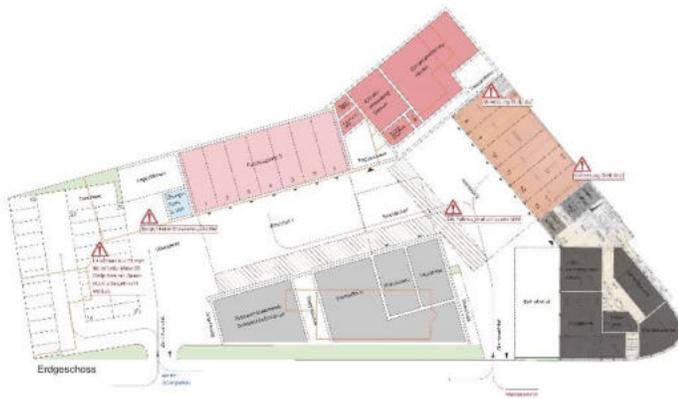
Als Basis des Kostenrahmens liegt die Konzeptstudie vor. Die verbleibenden Kostenrisiken sind in der Erläuterung dargestellt. Im Zuge der weiteren Planung werden diese Risiken nach und nach bewertet werden können, sodass sich dann auch die Kostenspreizung reduziert.

- *Über die Entwicklung der Baupreise kann keine Aussage getroffen werden, da die Konjunkturentwicklung zurzeit nicht absehbar ist. Das heißt, je nach Zeitpunkt der Realisierung müssen die Kosten fortgeschrieben und aktualisiert werden. Als Mindestbasis sollte der Baupreisindex des statistischen Bundesamtes in Wiesbaden ([www.destatis.de](http://www.destatis.de)) angesetzt werden.*
- *Aufgrund des sehr frühen Projektstandes verbleibt eine Kostenspreizung von plus 30 % bis 40 %.*
- *Als Basis des Kostenrahmens liegt lediglich das Raum- und Flächenprogramm vor. Das Grundstück ist noch nicht ausreichend bekannt und somit kann keine Einschätzung zu standortspezifischen Kosten gegeben werden. Die verbleibenden Kostenrisiken sind in der Erläuterung dargestellt. Im Zuge der weiteren Planung werden diese Risiken nach und nach bewertet werden können, sodass sich dann auch die Kostenspreizung reduziert.*
- *Die Kosten für die Erschließung des Areals fallen zusätzlich an. Dazu gehören Erschließungsstraßen, Rampen, Stützmauern, Lärmschutzmaßnahmen, Artenschutz, etc. sowie zugehörige Gutachter- und Planungskosten.*

KOSTENRAHMEN GEGENÜBERSTELLUNG

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4		
Bestandsumbau / Bestandserweiterung	HF	FF	RW			
Neubau auf Bestandsgrundstück		RW	FF			
Neubau auf der "grünen Wiese"	RW	FF	HF	HF	RW	FF
<b>Gesamtkosten, gerundet</b>	<b>45.000.000,00 €</b>	<b>41.500.000,00 €</b>	<b>42.700.000,00 €</b>	<b>40.400.000,00 €</b>	inkl. MwSt	

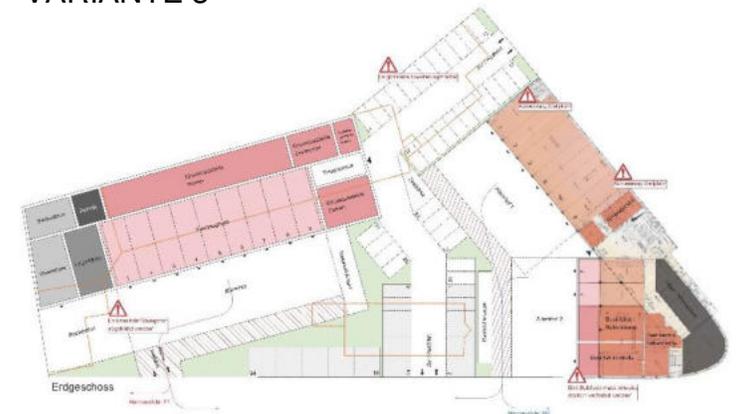
VARIANTE 1



VARIANTE 2



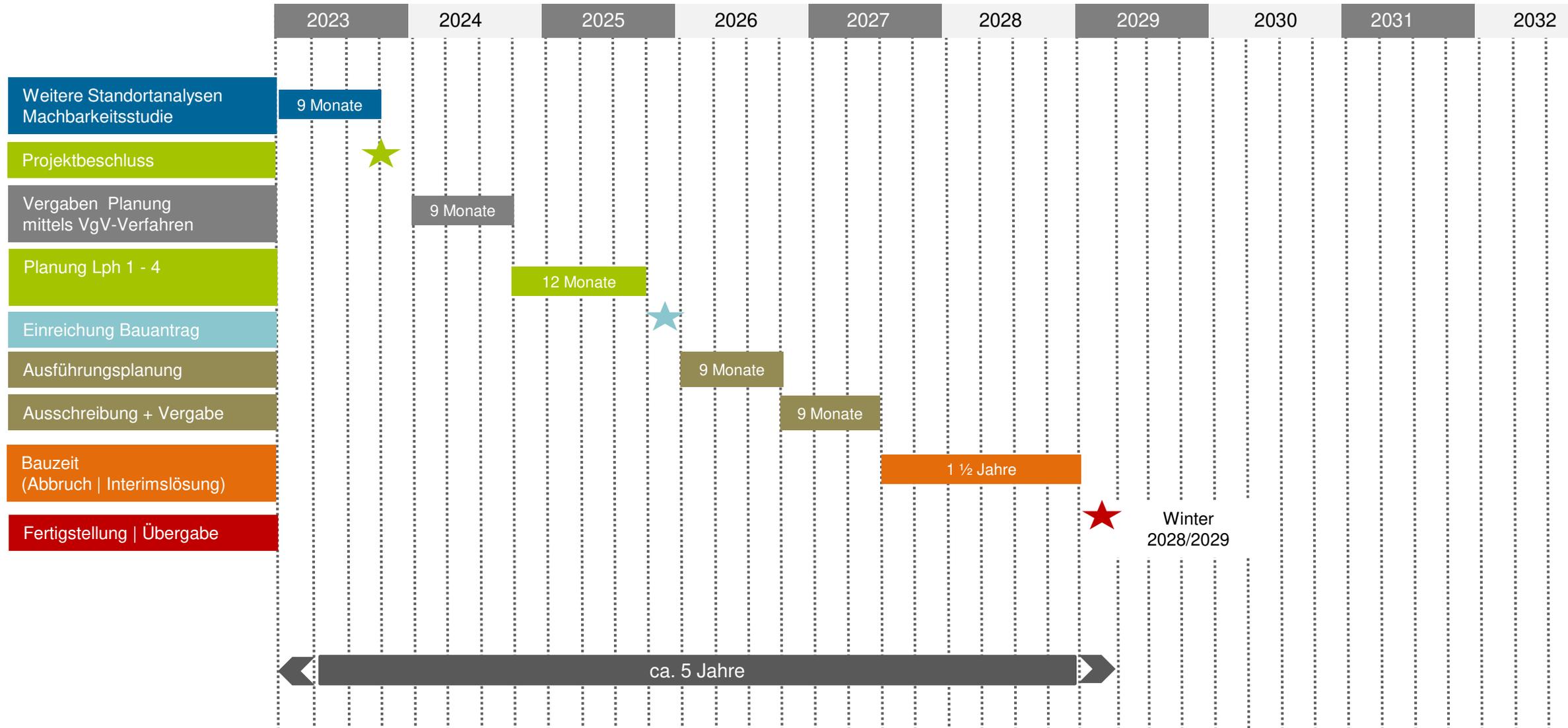
VARIANTE 3



## KOSTENRAHMEN – ERLÄUTERUNGEN | KOSTENRISIKEN

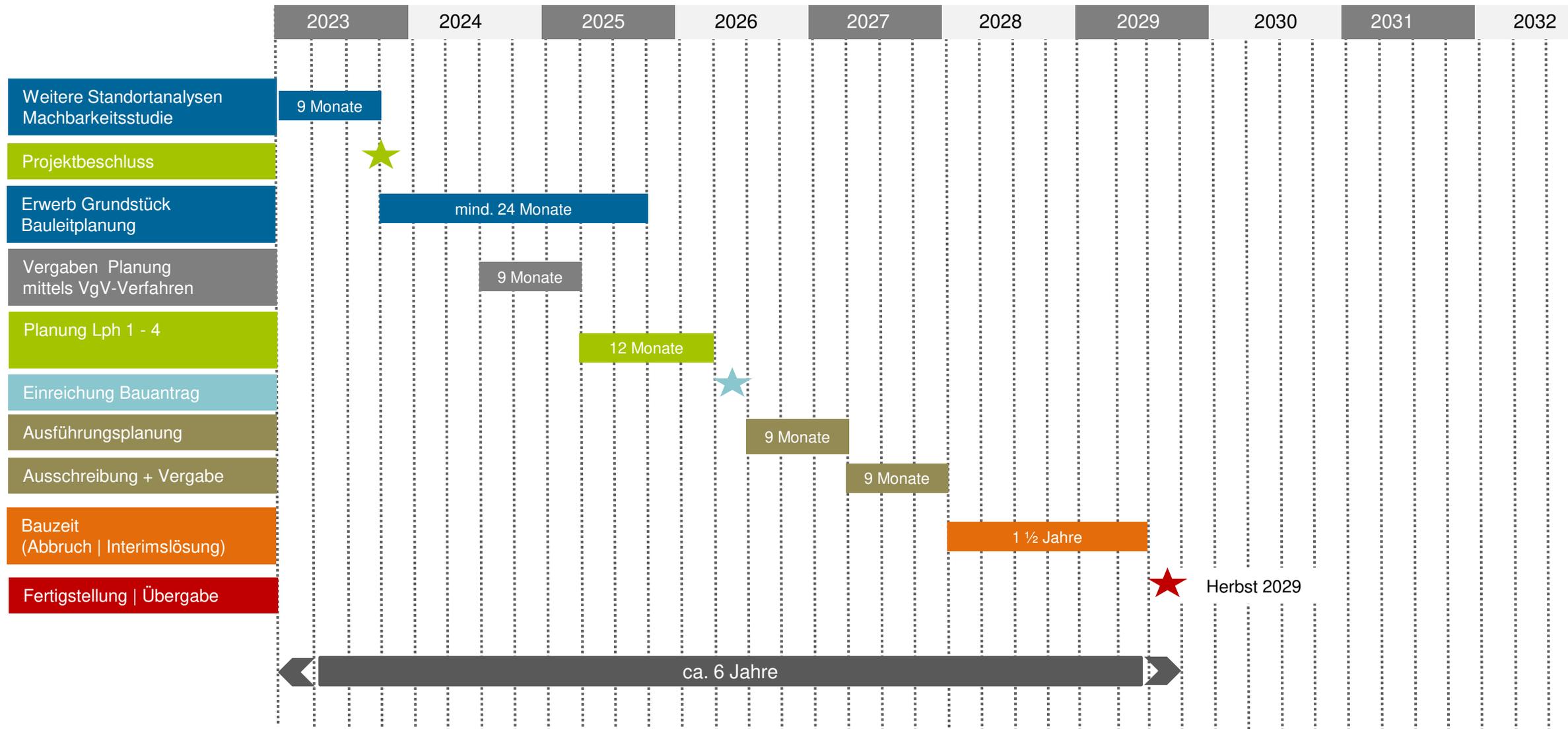
	<b>Freiwillige Feuerwehr Elte</b>	
<b>KG 100 - Grundstück</b>	ohne Ansatz	Grundstückserwerb zzgl. Notarkosten etc.
<b>KG 200 - Herrichten und Erschließen</b>	<b>100.000,00 €</b>	Schätzwert für Erschließung / Anschlussgebühren
Erschließung und Anschlussgebühren	100.000,00 €	
<b>KG 300 + 400 - Bauwerk gesamt</b>	<b>3.725.000,00 €</b>	
KG 300 - Bauwerk-Baukonstruktionen		
KG 400 - Bauwerk-Technische Anlagen		
Bauwerk ohne KG 470 Nutzungsspezifische Technik	3.050.000,00 €	
Feuerwehrübungsturm	ohne Ansatz	nicht notwendig
Aufzuganlage	60.000,00 €	
Sonstiges / Besondere Bauliche Anlagen	300.000,00 €	
Dachbegrünung	ohne Ansatz	
Erdaushub	75.000,00 €	
Baugrundverbesserung	ohne Ansatz	
zusätzliche Maßnahmen Grundstück	ohne Ansatz	Höhenanpassung etc.
KG 470 - Nutzungsspezifische Technik	<b>240.000,00 €</b>	
<b>KG 500 - Außenanlagen</b>	<b>503.000,00 €</b>	
<b>KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke</b>	<b>242.000,00 €</b>	
Möblierung	227.000,00 €	
Beschilderung	10.000,00 €	
Feuerlöscher	5.000,00 €	
<b>KG 700 - Baunebenkosten</b>	<b>1.371.000,00 €</b>	ca. 30 % der KG 200 - 600
<b>Zwischensumme netto - KG 200-700</b>	<b>5.941.000,00 €</b>	
Mehrwertsteuer 19%	1.128.790,00 €	
<b>Gesamtkosten</b>	<b>7.069.790,00 €</b>	inkl. MwSt

TERMINE OHNE BAULEITPLANUNG



Sollte das Baurecht vorliegen, dauern Planung und Baizeit etwa zwei Jahre.

TERMINE MIT NOTWENDIGER BAULEITPLANUNG



Sollte das Baurecht vorliegen, dauern Planung und Bauzeit etwa zwei Jahre.

INHALT

1. BESTANDS- UND POTENTIALANALYSE
2. FAZIT DER BESTANDSANALYSE
3. NUTZERBEDARFSANFORDERUNG | RAUM- UND FLÄCHENPROGRAMM
4. KONZEPTPLANUNG
5. KOSTENRAHMEN | TERMINE
6. FAZIT – WEITERES VORGEHEN



## ZUSAMMENFASSUNG | FAZIT

## IST-SITUATION

Aktuell gibt es bei beiden Standorten diverse Mängel, wie zum Beispiel:

- Eine fehlende Schwarz-Weiß-Trennung
- Einschränkungen der Funktion durch zu wenig Raumflächen
- Einschränkungen der Funktion durch zu wenig Grundstücksfläche
- Mangelnde technische Ausstattung
- Schwerwiegende Verstöße der Unfallverhütungsvorschriften
- Verstöße gegen die Technischen Regeln für Arbeitsstätten
- Verstöße gegen die DIN 13 0 49 – Planungsgrundlagen für Rettungswachen
- Verstöße gegen die DIN 14 0 92 – Planungsgrundlagen für Feuerwehrhäuser

Grundsätzlich weisen alle vier Funktionen schwerwiegende Defizite auf und keine ist ohne großen Aufwand mit kleinen Mitteln zu ertüchtigen, da bei allen ein erheblicher Flächenmehrabbedarf notwendig ist.

Am Standort Elte herrscht dringender Handlungsbedarf. Die zur Verfügung stehende Fläche ist deutlich zu klein (SOLL: 4.000 m<sup>2</sup> | IST: 1.475 m<sup>2</sup>) und kann die notwendigen Funktionen nicht in ihren vorgeschriebenen Größen abbilden.

Es empfiehlt sich, für das Feuerwehrhaus Elte eine entsprechend große Fläche für den Neubau zu suchen und dabei auch Erweiterungsflächen vorzusehen. Dabei ist darauf zu achten, dass sowohl die Größe als auch der Zuschnitt der Nutzung entsprechen.

Für den Standort Rheine Links der Ems mit Hauptamtlicher Feuerwehr, Rettungsdienst und dem Löschzug empfiehlt es sich, nach weiteren Grundstücken zu suchen, damit in einer Standortanalyse geschaut werden kann, welche Option sowohl preislich als auch funktional die beste Option ist. Des Weiteren wird empfohlen zu schauen, ob Erweiterungsflächen am Standort generiert werden können.

## POTENTIELLE VARIANTEN

## VARIANTE 1

Die Hauptamtliche Feuerwehr bleibt im Gebäude, es gibt einen Umbau, sowie Erweiterungsbauten. Für die FF und den RD müssen neue Standorte gefunden werden. Ein Umbau im laufenden Betrieb hat einige Nachteile. Für die HF müssen Interimslösungen gefunden werden.

## VARIANTE 2

Die FF zieht in das jetzige Bestandsgebäude der HFRW, es kommt zu kleineren Einschränkungen, das 2. Obergeschoss bleibt komplett leer und kann anders genutzt werden. Bis zur Fertigstellung kann die FF im jetzigen Gebäude bleiben und anschließend umziehen. Danach kann das Gebäude rückgebaut werden und der Rettungsdienst kann neu gebaut werden.

Für die HF muss ein neuer Standort gefunden werden.

Für den Rettungsdienst muss eine Interimslösung gefunden werden.

## VARIANTE 3

Der RD bezieht den kompletten Bau der jetzigen HFRW. Ein Umbau im laufenden Betrieb hat einige Nachteile, die FF bekommt einen Neubau auf dem Grundstück. Für die HF muss ein neuer Standort gesucht werden. Es wird eine Interimslösung für den Rettungsdienst sowie für die Freiwillige Feuerwehr notwendig.

## VARIANTE 4

Es muss ein ausreichend großes Grundstück gefunden werden. Welche Kosten hinzukommen, ist zur Zeit nicht monetär zu beziffern. Die Bestandsfläche muss veräußert werden. Durch einen kompletten Neubau entsteht ein funktionales und zukunftsfähiges Gebäude, das dem Stand der Technik entspricht. Es müssen keine Interimslösungen gefunden werden.

- Es ist keine Variante klar zu favorisieren, alle haben Vor- und Nachteile und müssen im weiteren Verlauf diskutiert werden. Generell gilt, dass bei allen Varianten, wo die Funktionen getrennt werden, bauliche und funktionale Synergien entfallen.

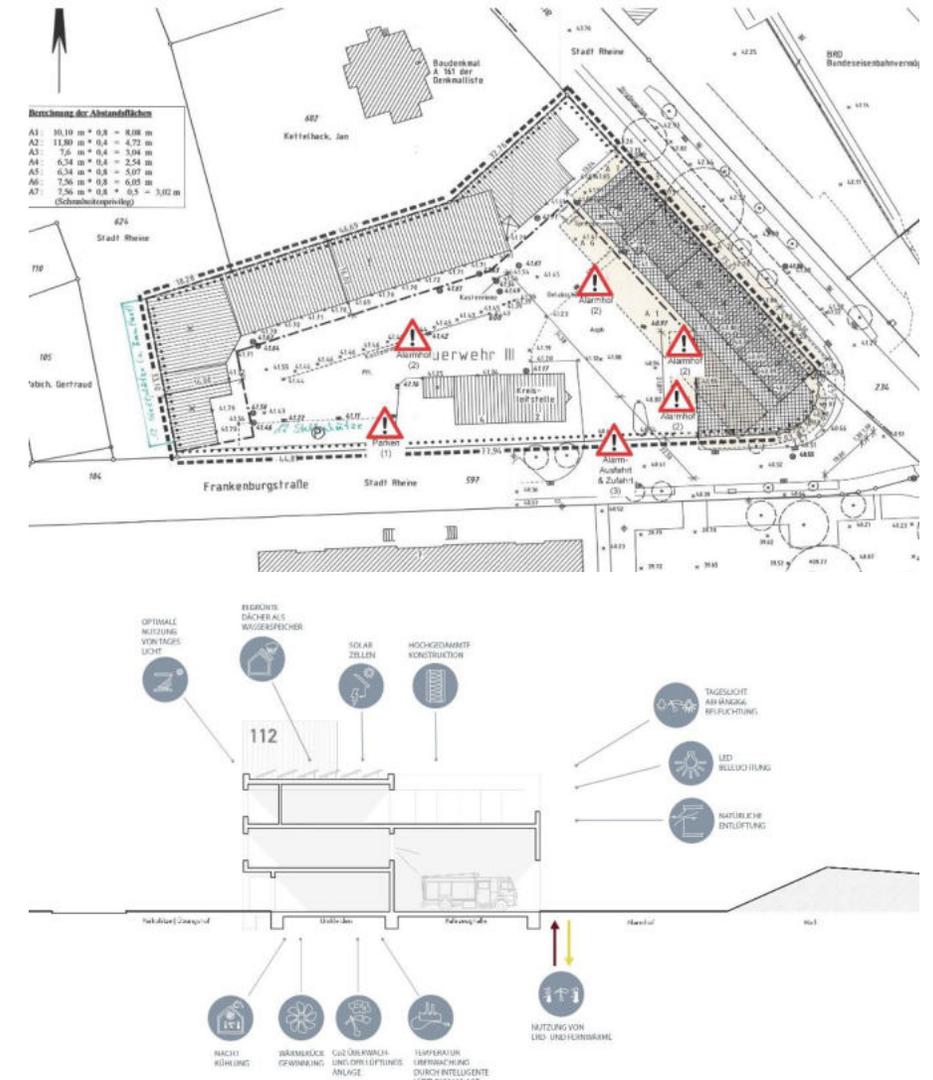
## FAZIT | WEITERES VORGEHEN

## KLÄRUNG WEITERER GRUNDLAGEN | STANDORTANALYSEN

- Erneute Prüfung der Varianten inkl. Festschreibung der zwingend zusammengehörenden Funktionen
- Erweiterungsfläche im Bestand prüfen
- Vertiefte Standortanalysen der/des ausgewählten möglichen Standorte(s)
- Erkundung des Baugrunds, Klärung der daraus resultierenden Maßnahmen und Kosten
- Entscheidung für einen Standort | Variante
- Schaffung von Baurecht, Aufstellung eines Bebauungsplanes, ggf. Änderung des Flächennutzungsplanes etc.
- Einholung erforderlicher Gutachten
- Planung der verkehrlichen Erschließung
- Erfassung der standortspezifischen Kosten

## KLÄRUNG WEITERER GRUNDLAGEN

- Abschließende Klärung der Nutzerbedarfsanforderung, Entscheidungen zu den Optionen und Verabschiedung des Raum- und Flächenprogramms
- Klärung der Fördermöglichkeiten
- Klärung der planerischen Anforderungen, Definition der Projektziele in Bezug auf Qualität, Nachhaltigkeit, Energieeffizienz etc.
- Fortschreibung der Kosten
- Abschluss der Leistungsphase 0 – Projektbeschluss und Haushaltsplanungen
- Ausschreibung der Planungsleistungen
- Planungsphase Leistungsphasen 1 - 9



**PROJEKTLEITUNG**

Simone Mattedi, Freie Architektin

**PROJEKTBEARBEITUNG**

Jasmin Reuter, B.Sc. Architektur

Stefanie Zimprich, Architektin

**kplan®AG**

Eiserfelder Str. 316  
57080 Siegen



+49 (0)271 35929-0



simone.mattedi@kplan.de



www.kplan.de

- Anlage 1: Bestandsanalyse
- Anlage 2: Raum- und Flächenbedarf | Grundstücksflächenbedarf
- Anlage 3: Konzeptstudie