

SG 3.2.1 Neubau und Sanierung  
Sachbearbeiter: Herr Stefan Miller

**Beschlussvorlage**

SG 3.2.1/0069/2026

<b>Gremium / Ausschuss</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>28.04.2026</b>	<b>öffentlich</b>

**Feuerwehrhaus; Provisorischer Anbau und statische Ertüchtigung/ Beauftragung  
Architekturbüro****Anlagen:**

Anlage 1\_2026-03-21\_Honorarangebot\_Arch-Büro Meuer mpb\_NICHTÖFFENTLICH  
Anlage 2\_2026-03-20\_Konzept -BAI\_Arch-Büro Meuer mpb  
Anlage 3\_2026-03-20\_Konzept -BAII\_Arch-Büro Meuer mpb  
Anlage 4\_2026-03-20\_Konzept -BAIII\_Arch-Büro Meuer mpb  
Anlage 5\_2026-03-20\_Fact-Sheet Bauabschnitte\_Arch-Büro Meuer mpb

**Beschlussvorschlag:**

Das Architekturbüro meuer - planen beraten Architekten GmbH (mpb) wird mit der Leistungsphase 1-4 gemäß HOAI (Verordnung über die Honorare von Architekten- und Ingenieurleistungen) einer genehmigungsreifen Planung eines provisorischen Anbaus sowie zur Neustrukturierung (Schwarz-Weiß-Trennung) und Erweiterung der Einsatzumkleide beauftragt (ANLAGE 1).

Ferner wird das Architekturbüro mpb mit den Leistungsphasen 5-9 gemäß HOAI zur Realisierung eines provisorischen Anbaus beauftragt (ANLAGE 1). Der provisorische Anbau beinhaltet gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 13.05.2025 auch die statische Ertüchtigung der nebenliegenden, alten Waschhalle, um neben der Fahrgasse im Anbau eine weitere vollwertige Einstellmöglichkeit zu gewinnen.

Weitere Beauftragungsstufen sind vorgesehen, diese sind jedoch abhängig von den erzielten Planungs- und Ausbauergebnissen.

Für das Bauvorhaben „Feuerwehrhaus; provisorischer Anbau mit zusätzlichen Planungszielen“ werden somit folgende Architektenleistungen beauftragt:

**Objektplanung Gebäude / Innenräume**

Leistungsphasen 1 bis 4 gemäß den Leistungsbildern nach § 34 HOAI 2021 zum gesamten Umbauumfang, Bauabschnitt I-III (Basis und Add-ons 1-3 gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 13.05.2025)

LPH 1 Grundlagenermittlung	2 %
LPH 2 Vorplanung	7 %
LPH 3 Entwurfsplanung	15 %
LPH 4 Genehmigungsplanung	3 %

Leistungsphase 5-9 mit Werkplanung und Realisierung des ersten Bauabschnitts BA I (Basis und Add-on 1) mit Errichtung des provisorischen Anbaus und der Ertüchtigung der bestehenden Waschhalle des Altbaus mit insgesamt zwei neu zu errichtenden Fahrgassen:

LPH 5 Ausführungsplanung	25 %
LPH 6 Vorbereitung der Vergabe	10 %
LPH 7 Mitwirkung bei der Vergabe	4 %
LPH 8 Objektüberwachung	32 %
LPH 9 Objektbetreuung	2 %

### **Begründung:**

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 10.12.2024 wurde das Architekturbüro mpb aus München mit der Zielfindungsphase (Leistungsphase 0) zur Planung und Errichtung eines provisorischen Fahrzeugunterstands am bestehenden Feuerwehrhaus beauftragt.

Ergänzend hierzu wurde ein Gemeinderatsbeschluss am 13.05.2025 gefasst, um weitere dringend benötigte Umbaumaßnahmen (im Folgenden als „Add-ons“ bzw. zusätzliche Planungsziele bezeichnet) in LPH 0 durch das Architekturbüro konzeptionell und hinsichtlich der Durchführbarkeit untersuchen zu lassen.

Die in der Zielfindungsphase zu untersuchenden zusätzlichen Planungsziele waren wie folgt aufgeteilt:

#### Basis:

Es wurde der ursprüngliche Beschluss der Gemeinderatssitzung vom 10.12.2024 für einen provisorischen Anbau am Feuerwehrgerätehaus untersucht, jedoch abgestimmt auf eine längere Nutzungsdauer des bestehenden Feuerwehrhauses mit einem Anbau in länger haltbarer Qualität und Bauweise auf einer Betonbodenplatte mit Anschluss an einen Koaleszenzabscheider.

#### Add-on 1:

Zusätzlich zum provisorischen Anbau wurde auch die statische Ertüchtigung der Bodenplatte der Waschhalle des alten Gebäudeteils als weitere, vollwertig nutzbare Fahrgasse untersucht. Hierzu ist ein Umbau der Lüftungszentrale im Kellergeschoss erforderlich, um eine statisch wirksame Stahlkonstruktion einzubauen.

#### Add-on 2:

Die Konzeption einer funktionalen, räumlichen Schwarz-Weiß-Trennung wurde im Zusammenhang mit dem Einbau einer neuen Schlauchwaschanlage untersucht. Dies umfasst die Schaffung neuer Raumabfolgen durch hinzugewonnene Flächen aus der entfallenden, bestehenden Schlauchwaschanlage im Untergeschoss sowie die Verlegung von Werkstatt-, Arbeits- und Lagerräumen in das Untergeschoss, um Schwarz- und Weißbereiche effizient zusammenzufassen und dabei bestmöglich räumlich zu trennen.

#### Add-on 3:

Bestehende Räumlichkeiten im südlichen Erweiterungsbau wurden hinsichtlich Verwendung und Erweiterbarkeit als Einsatzumkleideräume untersucht. Grundlage der Konzeption ist die zeitgemäße Geschlechter- sowie Schwarz-Weiß-Trennung mit ausreichend großen Umkleidebereichen vor den Spinden. Im Ergebnis wurde ein Anbau an das bestehende Feuerwehrgebäude im Süden als zwingendes Erfordernis ermittelt.

Die Zielfindungsphase der Leistungsphase 0 wurde nach mehreren Variantendurchläufen durch das Architekturbüro nunmehr abgeschlossen.

Die endgültige, räumliche Konzeption liegt somit vor. Zuvor wurde die Konzeption in jedem Zwischenstadium mit der Verwaltung sowie der Feuerwehr hinsichtlich Plausibilität in Funktionsabläufen, Grundrissfolgen und Raumgrößen iterativ abgestimmt.

Die Bauabschnitte (BA I-III) sind mit dem jeweilig möglichen Terminablauf dargestellt, welcher fiktiv im März 2026 beginnt.

(ANLAGE 2-4)

In der Zielfindungsphase (Leistungsphase 0) wurden die geplanten Umbaumaßnahmen bisher konzeptionell und hinsichtlich ihrer Machbarkeit überprüft. Eine Einschätzung zu den voraussichtlichen Kosten kann in diesem Planungsstadium lediglich über eine erste Näherung aus Erfahrungswerten erfolgen. Diese wird hier vom Architekturbüro als Kostenunterbau bezeichnet und entspricht naturgemäß nicht den Anforderungen der DIN 276.

Der Kostenunterbau wird gesondert dargestellt, aufgeteilt in die drei Bauabschnitte BA I-III, mit dem jeweiligen fiktiven Terminablaufplan (ANLAGE 5).

Die darin angenommenen Kosten der Realisierung einschließlich der erforderlichen Ausstattung (Spinde, Lagerregale, Schlauchwaschanlage etc.) belaufen sich auf:

Bauabschnitt I, Anbau Fahrzeughalle, Ertüchtigung Waschküche, Schlauchwaschanlage neu:  
BA I ca. 860.000 € brutto

Bauabschnitt II, Anbau Einsatzumkleide  
BA II: ca. 1.600.000 € brutto

Bauabschnitt III, Umbau UG und EG mit Aufzug für Schwarz-Weiß-Trennung  
BA III: ca. 1.750.000 € brutto

Die angenommenen Gesamtkosten der gesamten Umbaumaßnahme betragen somit:  
BA I- BA III: ca. 4.210.000 € brutto

Mit Vorliegen der Ergebnisse aus der Zielfindungsphase müssen nun die nächsten Planungsschritte der Leistungsphasen 1-4 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurf und Genehmigungsplanung) erfolgen. In diesen Leistungen ist auch die Kostenermittlung nach DIN 267 enthalten. Der aussagefähige Kostenrahmen, d. h. eine erste grobe Kostenschätzung, kann in der Grundlagenermittlung stattfinden, wenn alle erforderlichen Fachdisziplinen (Tragwerksplanung, Haustechnik etc.) konkrete Aussagen zu den baulich erforderlichen Maßnahmen treffen können.

Das Architekturbüro und die fachlich Beteiligten sollen zunächst die genehmigungsreife Entwurfsplanung aller untersuchten Umbaumaßnahmen der Bauabschnitte I-III (Basis, Add-on 1-3) innerhalb der ersten vier Leistungsphasen erarbeiten. Aufbauend auf dieser Gesamtplanung soll in einem Zuge und umgehend darauffolgend auch der Bauabschnitt I durchgeplant und realisiert werden.

Hierbei wird der provisorische Anbau fertig errichtet und die Bodenplatte der alten Waschküche statisch zu ertüchtigt. Die so neu hinzugewonnene Fläche kann als provisorisches Ausweichquartier für die nachfolgende Baumaßnahmen an der Einsatzumkleide oder gleichermaßen bereits als voll funktionsfähige Fahrgassen genutzt werden.


Abhängig von der Genehmigungsfähigkeit sind die geplanten Umbaumaßnahmen zeitlich und räumlich zu strukturieren. Das Hauptaugenmerk ist immer der laufende Betrieb der Feuerwehr, welcher zu jeder Zeit der Baumaßnahmen gewährleistet bleiben muss. Ein Auszug der Feuerwehr in ein Interimsgebäude ist bisher nicht Bestandteil der Überlegungen und soll unbedingt vermieden werden. Daher sind zu jeder Baumaßnahme Baustelleneinrichtungsflächen sowie voraussichtlich einzelne organisatorische Provisorien erforderlich. Dies ist zu jedem Bauabschnitt räumlich neu zu strukturieren und erneut zu organisieren (ANLAGE 2-4).

Die aus den Einzelmaßnahmen jeweils neu hervorgehenden Flächen werden jeweils, wie vor beschrieben, immer als Ausweichflächen für alle weiteren nachfolgenden Baumaßnahmen und mögliche Bauabschnitte genutzt.

Da die Umbaumaßnahmen zeitlich nacheinander erfolgen müssen, um den Feuerwehrbetrieb durchgehend unterbrechungsfrei gewährleisten zu können, ist der Auftragsumfang für das Architekturbüro zunächst auf die beschriebenen, ersten Leistungen beschränkt.

Je nach Abschlusserfolg und Terminierbarkeit des jeweiligen Bauabschnitts, kann über den

weiteren konsekutiven Um- und Ausbau entschieden werden. Sollten sich im Zuge des Bauablaufes Unvorhersehbares oder Verzüge aus der Baumaßnahme selbst ergeben, wird dadurch der reibungslose Feuerwehrbetrieb oder die Sicherheit des Feuerwehrhauses nicht beeinträchtigt. Baurechtliche Belange sind durch die im ersten Beauftragungsschritt erwirkte Baugenehmigung jederzeit erfüllt bzw. können die jeweils fertigzustellenden Gegebenheiten durch eine Tektur der Baugenehmigung entsprechend angepasst werden.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'D' followed by a diagonal line and a star-like shape.

Dr. Andreas Most  
Zweiter Bürgermeister