

Auszug

aus dem Protokoll der Sitzung des Umwelt-, Bau- und Feuerwehrausschusses vom 25.04.2024

Top 6 Vorstellung der Machbarkeitsstudie zur neuen Feuerwehrwache

Frau Schlensok präsentiert die Machbarkeitsstudie zur neuen Feuerwehrwache der Freiwilligen Feuerwehr Wedel. Zu den veranschlagten Kosten ergänzt sie, dass Mehrkosten von 20 % zu erwarten sind. Hinzukommend muss die Bodenuntersuchung, der Grunderwerb und das Bebauungsverfahren berücksichtigt werden. Sie bittet die Fraktionen um Rückmeldungen zu der präsentierten Studie und um einen Planungsauftrag um die nächsten Schritte zu planen und um Gelder im Haushalt einzuwerben.

Herr Rein dankt für die Präsentation der Studie. Ergänzend fügt er an, dass die Machbarkeitsstudie aufgrund des Feuerwehrbedarfsplans entstanden ist. Es wurde festgestellt, dass die Wache aus dem Baujahr 1971 nicht mehr den Anforderungen genügt. Es wurden bereits zahlreiche Mängel festgestellt. Ein Umbau der Wache wurde ebenso geprüft und negativ bewertet. Anhand der Wegezeiten wurde ermittelt, dass der Standort der Optimale ist. Sollte eine zweite Wache in Erwägung gezogen werden, so ist auch hier der Grunderwerb, Bebauungsverfahren sowie ggf. eine Bodenuntersuchung nötig. Es könnten auch nur Themen der Wache ausgelagert werden. Ein ganzheitlicher alternativer Standort zum jetzigen wurde nicht gefunden.

Die Fraktion Die Grünen äußert Bedenken und Fragen zu verschiedenen Themen. So ist die Kostenaufstellung veraltet und muss aktualisiert werden. Es sollen Informationen zu den Kosten für die Bodenverstärkung der Parkplatte der Badebucht gereicht werden. Des Weiteren möchte sie weitere Grundstücksoptionen für einen zweiten Standort in Erfahrung bringen. Die Fraktion fordert außerdem Gespräche mit den Stadtwerken bezüglich der Parkplatzsituation. Sie betont die Wichtigkeit der Aufklärung, da ein verantwortungsvoller Umgang mit dem Projekt notwendig ist, um die vorgestellte Studie voll unterstützen zu können.

Die CDU-Fraktion stellt fest, dass die Feuerwehr bereits am Montag den Standort Schulauer Straße favorisiert hat. Dieser sollte vorrangig geprüft werden, um nicht noch mehr Zeit zu verlieren. Auch das Warten auf den neuen Feuerwehrbedarfsplan wird als verlorene Zeit angesehen.

Herr Eichberger stellt die Vermutung auf, dass die Kosten für die Wache weiter steigen werden und die Alternative, die Schließung Wache, keine gute Option ist. Die Planung wird sich über Jahre hinweg erstrecken und sollte angegangen werden.

Die SPD-Fraktion bedauert, dass bereits zwei Jahre verloren gingen und richtet sich an die Wehrführung. Sie möchte wissen, ob die Feuerwehr eines der Konzepte bevorzugt und wie sich eine Aufteilung gestalten würde.

Herr Rein erklärt, dass die erste Variante bevorzugt wird. Bezüglich der Teilung der Wache führt er aus, dass dies keine Erleichterung bringen würde. Die Infrastruktur der Stadt biete viele Herausforderungen, wie zum Beispiel den Bahnübergang.

Die WSI-Fraktion möchte in Erfahrung bringen, ob das Unterfangen durch öffentliche Gelder bezuschusst werden kann.

Frau Schlensok versichert, dass diese Option fortwährend von der Verwaltung geprüft wird und gibt zu bedenken, dass die Zuschüsse an die Fortschritte des Baus gekoppelt sein werden.

NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

MACHBARKEITSSTUDIE



NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

MACHBARKEITSSTUDIE



Bestand

Feuerwehrgerätehaus

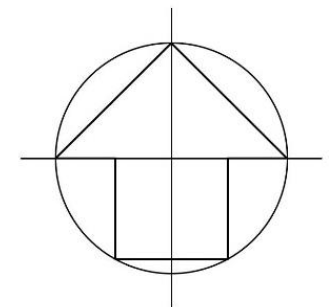
NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

MACHBARKEITSSTUDIE



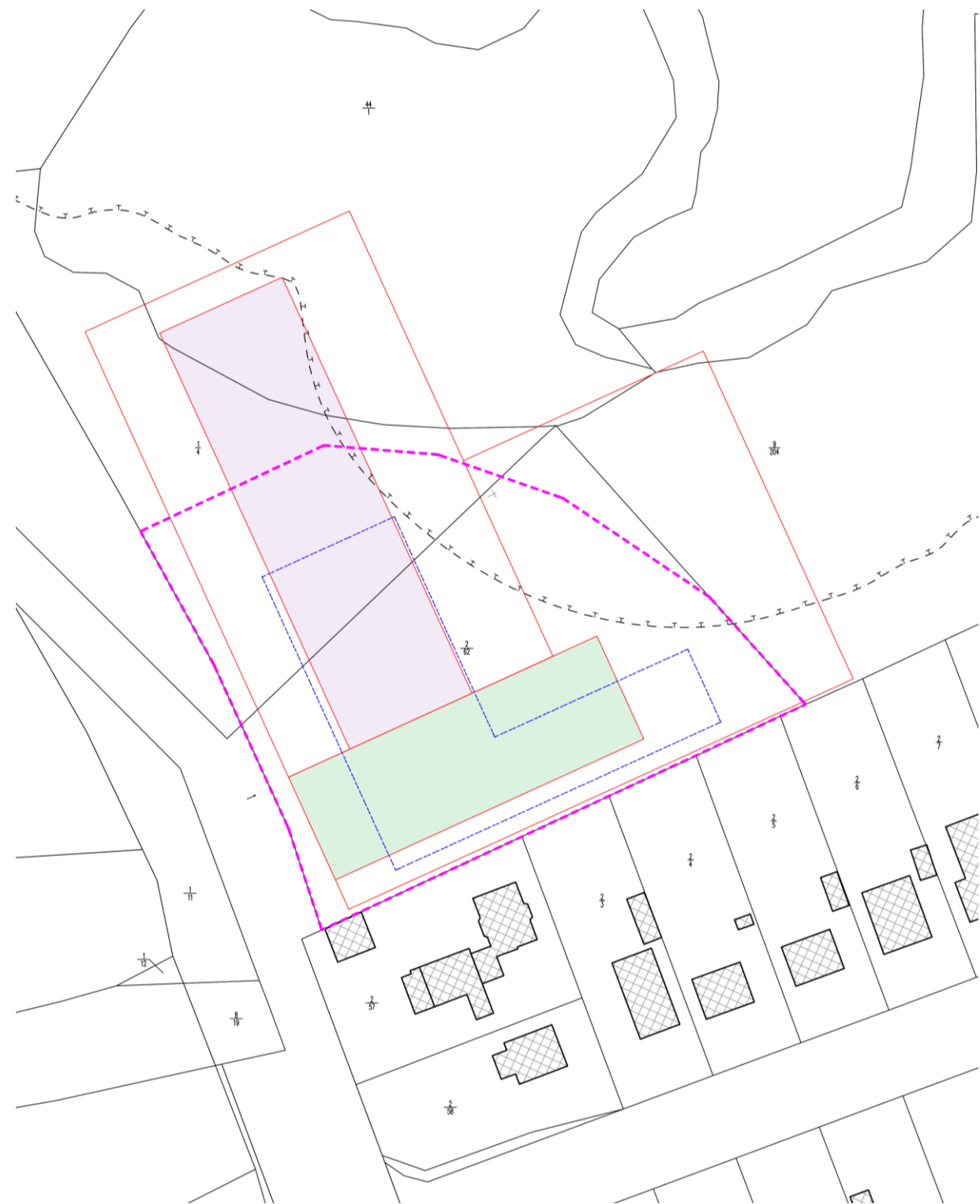
Bestandsgebäude - Lageplan

- Aktueller Fuhrpark kann auf Bestandsgrundstück nicht vollständig untergebracht werden
- PKW-Stellplätze für Einsatzkräfte liegen einerseits im Kreuzungsbereich der ein- und ausrückenden Einsatzkräfte, andererseits können auf dem Bestandsgrundstück nicht ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden
- Baugrenzen wurden bereits durch Unterstand und Container überschritten
- Fahrzeughalle reicht in der Tiefe nicht für aktuelle größte Stellplatzgröße der Feuerwehrfahrzeuge aus
- Torbreiten- und -höhen sind unzureichend
- Anforderungen der HFUK (Besichtigung Aug. 2020) werden nicht vollständig erfüllt; Standort ist grundlegendes Problem



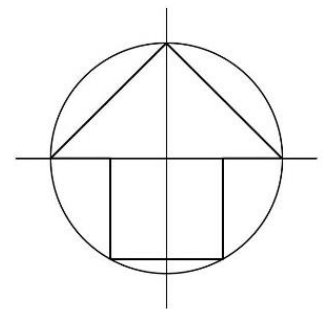
NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

MACHBARKEITSSTUDIE



Bestandsgrundstück - Neue Flächen

- Fahrzeughalle
- Verwaltung
- Grundstücksgrenze

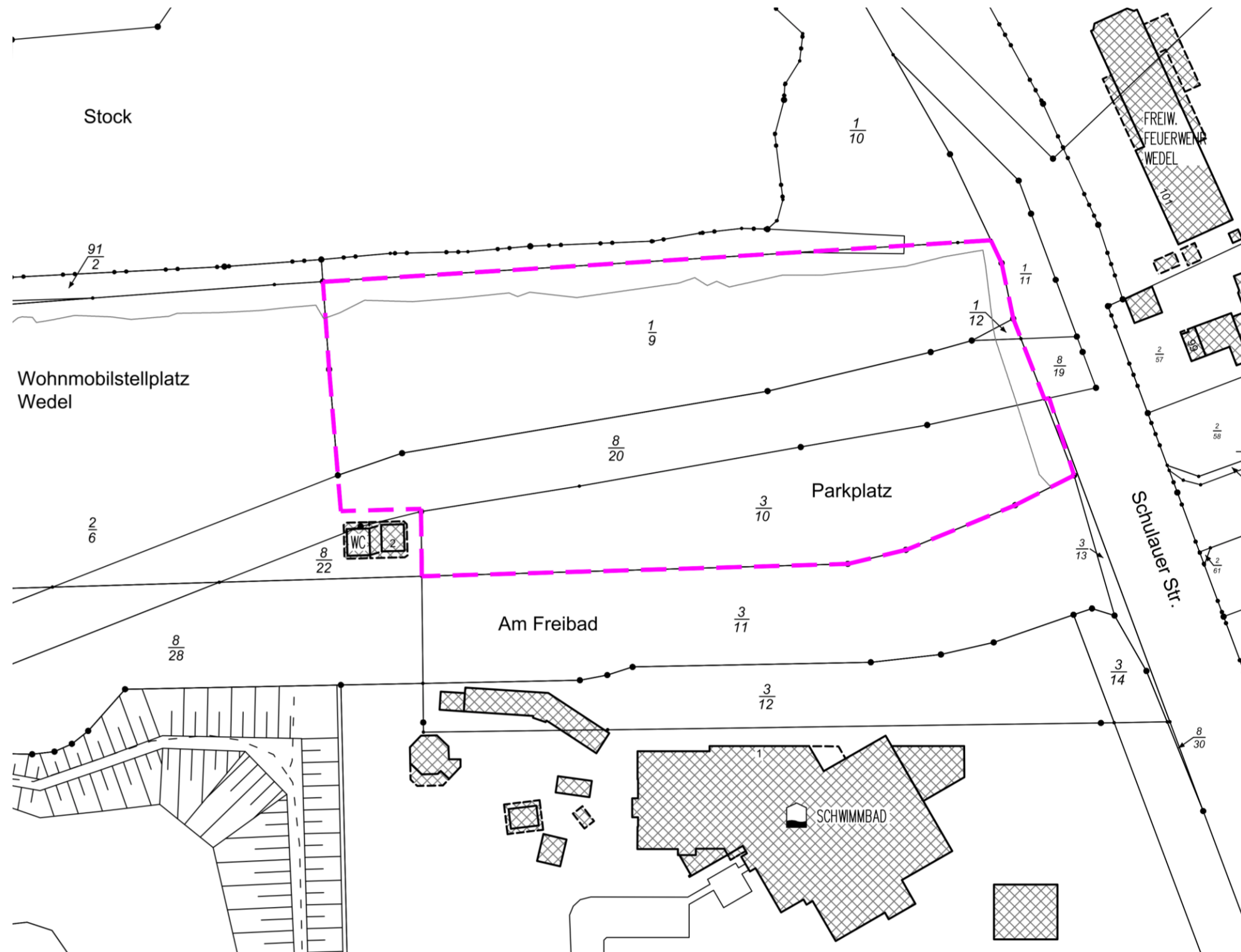




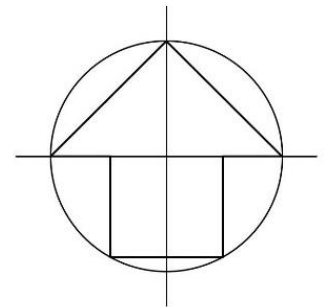
Grundstück für Neubau
Grundlagen

NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

MACHBARKEITSSTUDIE

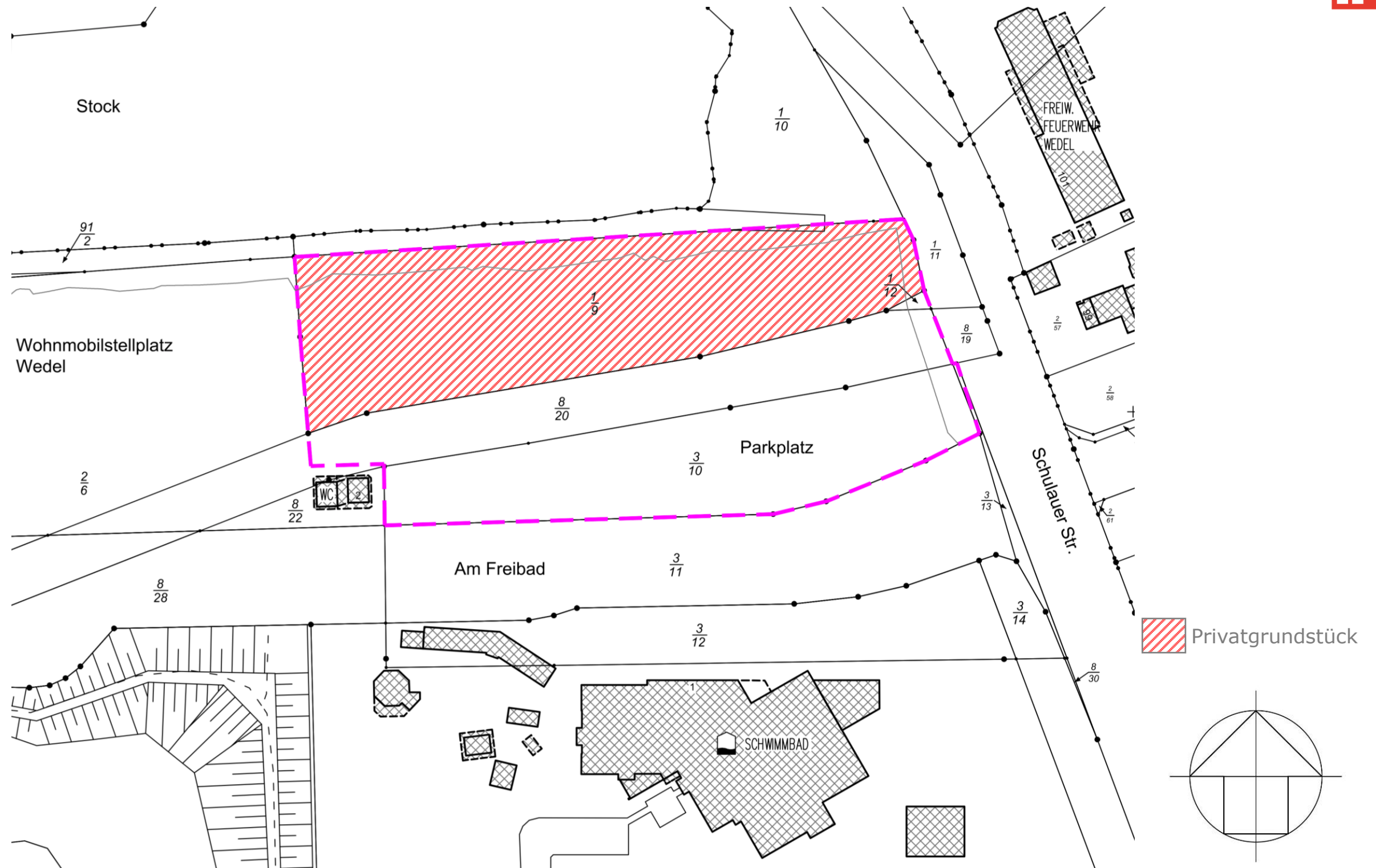


Grundlagen – Liegenschaftsplan



NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

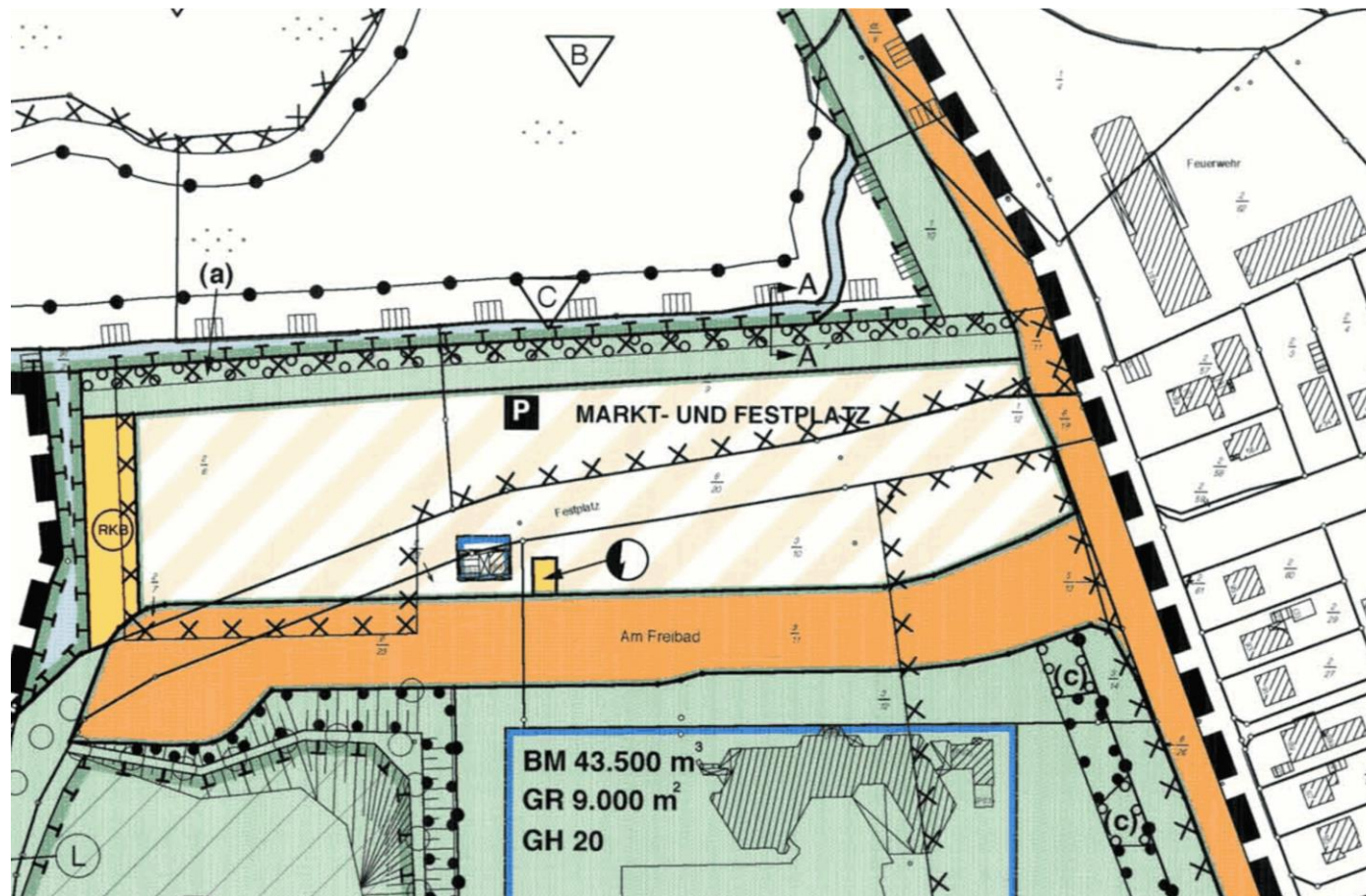
MACHBARKEITSSTUDIE



Grundlagen – Liegenschaftsplan

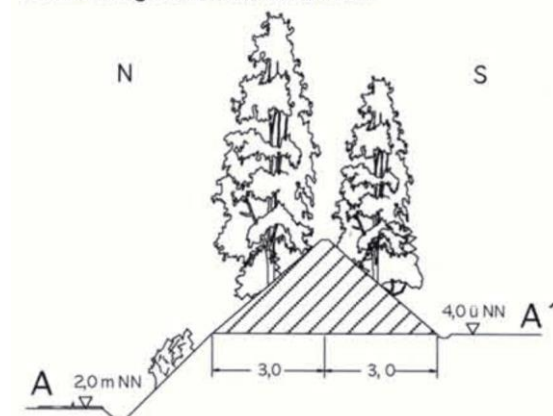
NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

MACHBARKEITSSTUDIE



Schemaschnitt Sichtschutzanlage Markt- und Festplatz

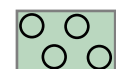
-Darstellung ohne Normcharakter-



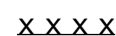
Baugrenze



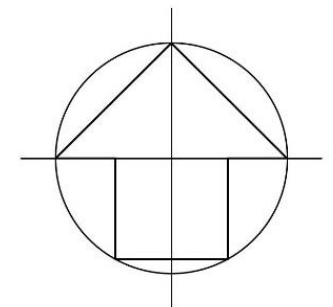
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentl. Grünfläche mit Bepflanzung



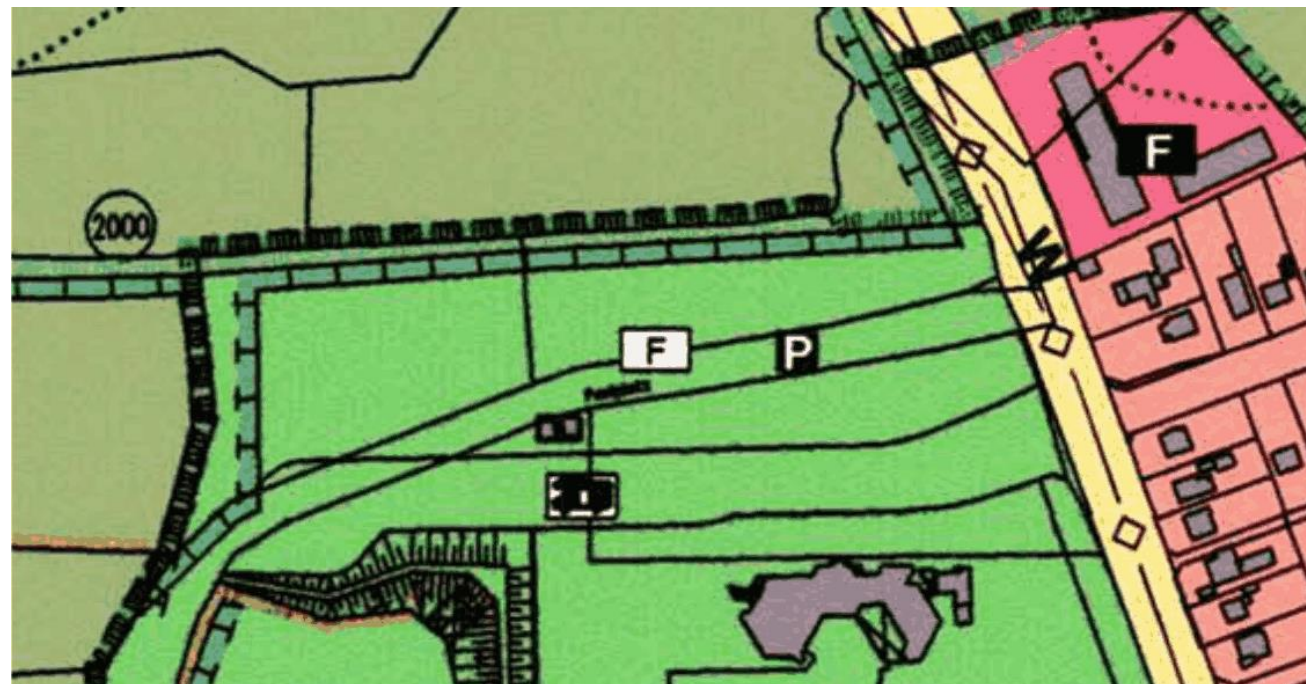
Flächenumgrenzung für Böden mit umweltbelastenden Stoffen



Grundlagen – Bebauungsplan (2004)

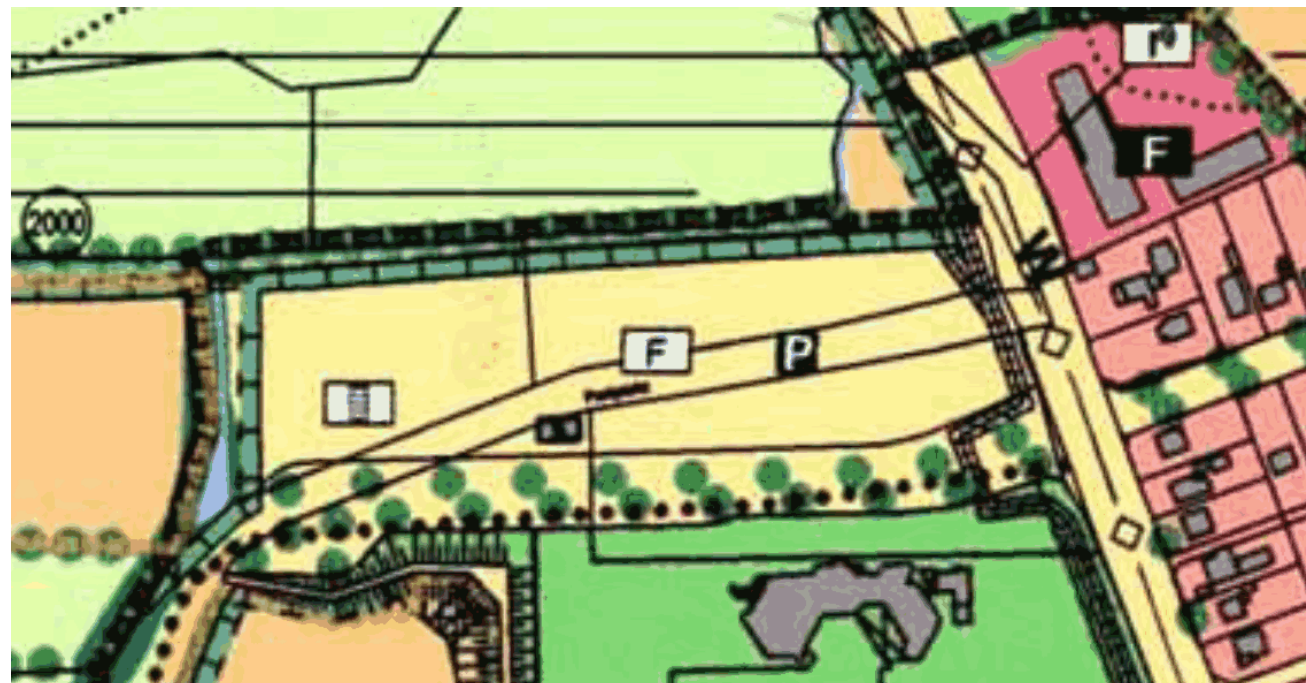
NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

MACHBARKEITSSTUDIE



- Grünfläche
- TTTT Flächenumgrenzung für Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen von Natur und Landschaft
- F Festplatz
- P Ruhender Verkehr
- 2000 Natura - 2000 Flächen

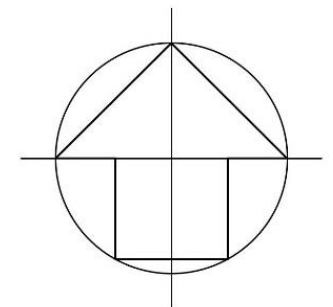
Flächennutzungsplan (2010)



- Straßenverkehrsfläche
- F Festplatz
- P Ruhender Verkehr
- 2000 Natura - 2000 Flächen
- Baum / Baumreihe

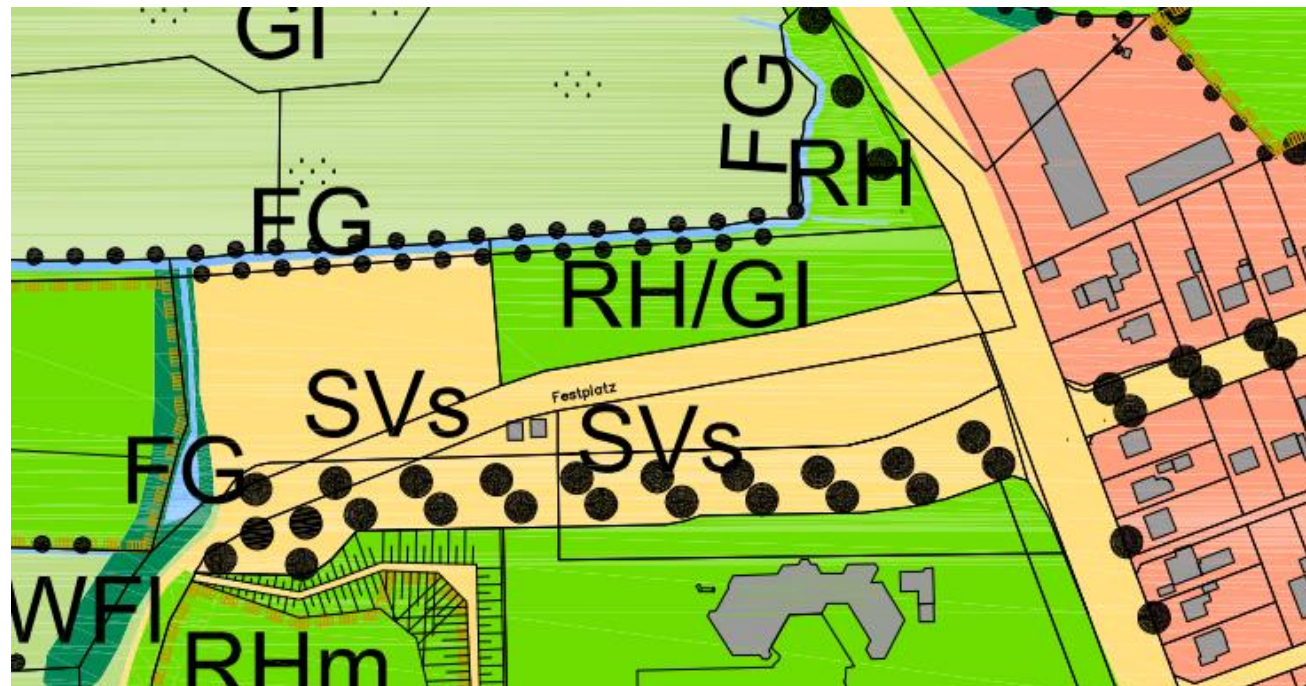
Landschaftsplan (2009)

Grundlagen - Richtlinien



NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

MACHBARKEITSSTUDIE



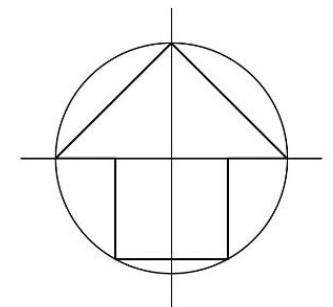
RG/GI RH – halbruderale Gras- und Staudenflur
GI – artenarmes Intensivgrünland

SVs Straßenverkehrsfläche

● ● ● Baumreihe

● ● ● ● Knick

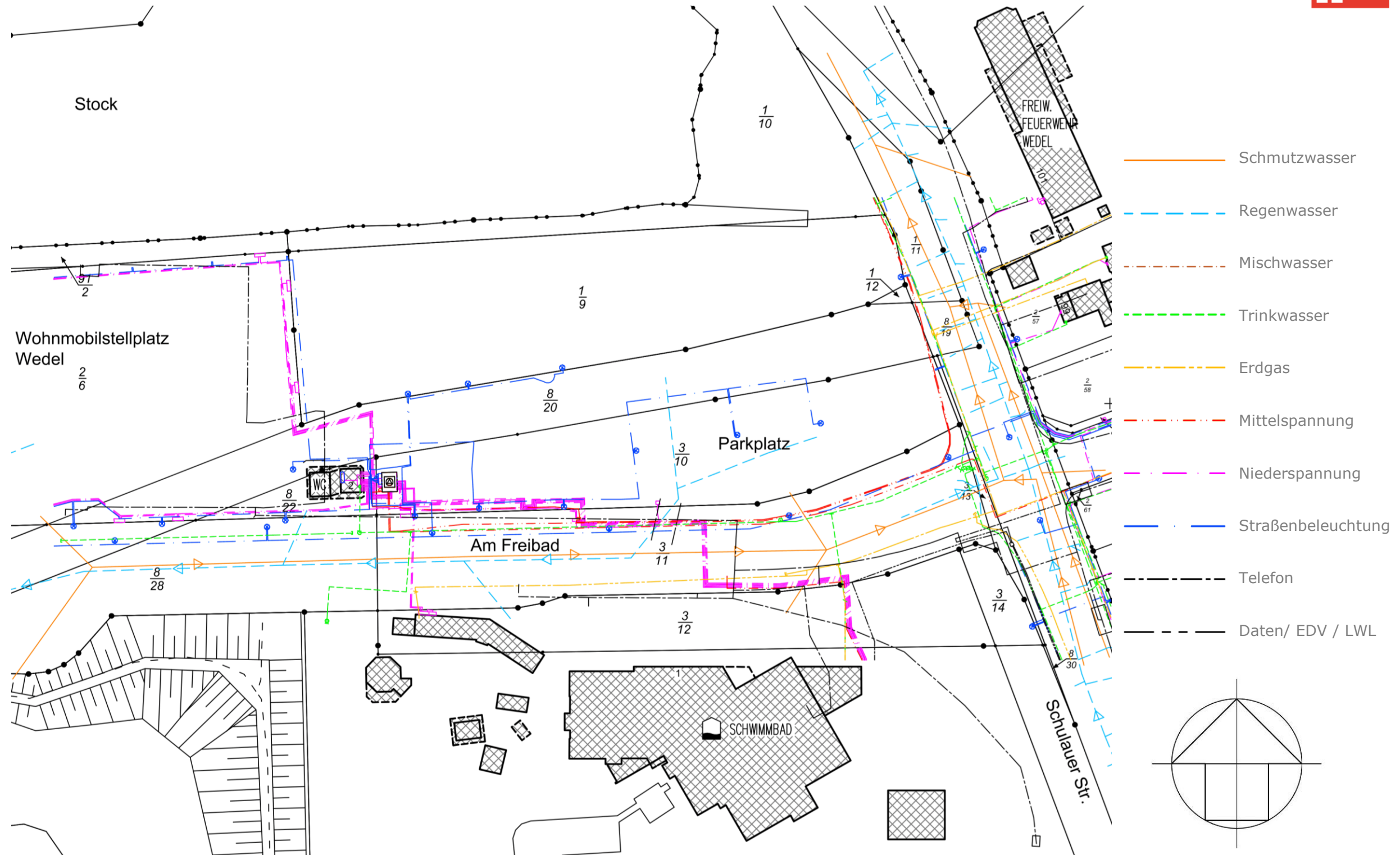
Landschaftsplan – Biotypen (2007)



Grundlagen - Richtlinien

NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

MACHBARKEITSSTUDIE



Grundlagen – Ver- und Entsorgung

NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

MACHBARKEITSSTUDIE



Bauliche Umsetzung

Zwei Konzepte

NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

MACHBARKEITSSTUDIE

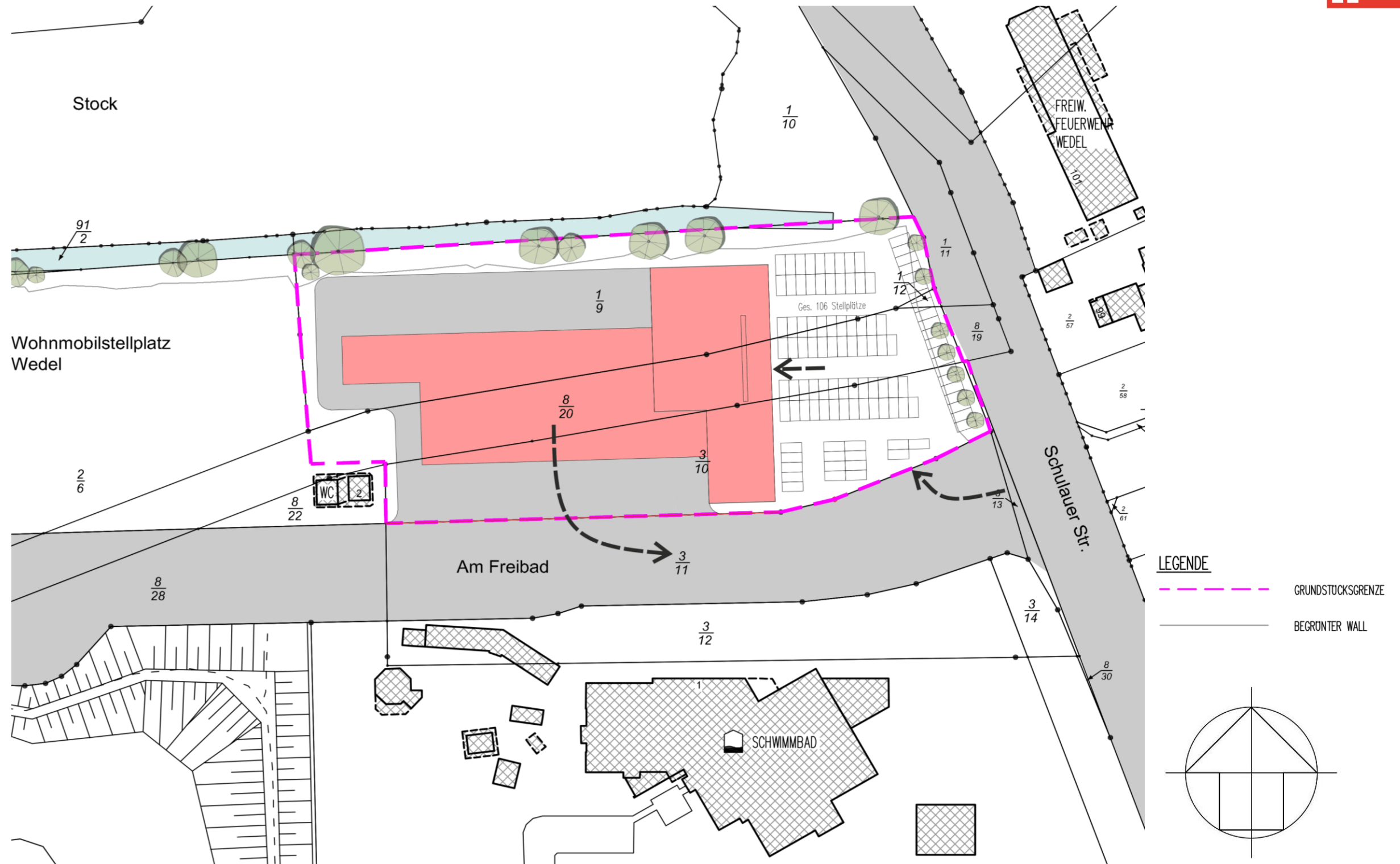


EG/OG	Raum	Fläche m²	EG/OG	Raum	Fläche m²
EG	Fahrzeughalle (18 Fahrzeuge + 12 AR-Behälter)	1.688	EG	Kleiderkammer Ausgabe	10
	Stellplätze Anhänger (6 Stk.)	108		Batterieraum	5
	Stellplatz Oldtimer	60		Lager Gasflaschen	10
	Werkstatt KFZ	30		Eisen- / Holzlager	15
	Waschhalle	80		Putzmittelraum	5
	Geräteraum Waschhalle	5		Stellplatz Gabelstapler	10
	Erste Hilfe Raum	10		Summe Erdgeschoss:	3.094
	Wasch- und Trockenraum	20			
	Umkleide Herren	144	OG	WCs	X
	Umkleide Damen	24		Verwaltungsbüro (6 Stk. á 20m²)	110
	Umkleide Jugendfeuerwehr Herren	24		Schulungs- / Versammlungsraum	285
	Umkleide Jugendfeuerwehr Damen	24		Lehrmittelraum	10
	Trocknungsraum	30		Vorbereitungsraum	30
	Schwarzbereich	10		Bereitschaftsräume (5 Stk. á ~18m²)	100
	Duschen und WCs	80		Jugendräume	200
	Einsatzzentrale	25		Sportraum	100
	Stabsraum	30		Multifunktionsraum	15
	Aufenthaltsraum	30		Versorgungsküche	40
	Teeküche	20		Lager Jugendraum	X
	Elektro- und Funkwerkstatt	20		Lager Versorgungsküche	X
	Atemschutzwerkstatt	110		Putzmittelraum	5
	Notstrom	15		Summe Obergeschoss:	895
	Haustechnik	12		Summe Erd- und Obergeschoss:	3.989
	Server	5			
	Lager Teeküche	5	EG/OG	Verkehrsfläche	200
	Schlauchlagerraum	10			
	Lagerraum allgemein	120	EG	PKW-Stellplätze	1.560
	Lager Einsatzmaterial	200	EG	Aufstellfläche vor Fahrzeughalle	1.886
	Kleiderkammer	100		Gesamtfläche:	7.635

Vorgegebenes Raumprogramm

NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

MACHBARKEITSSTUDIE



NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

MACHBARKEITSSTUDIE

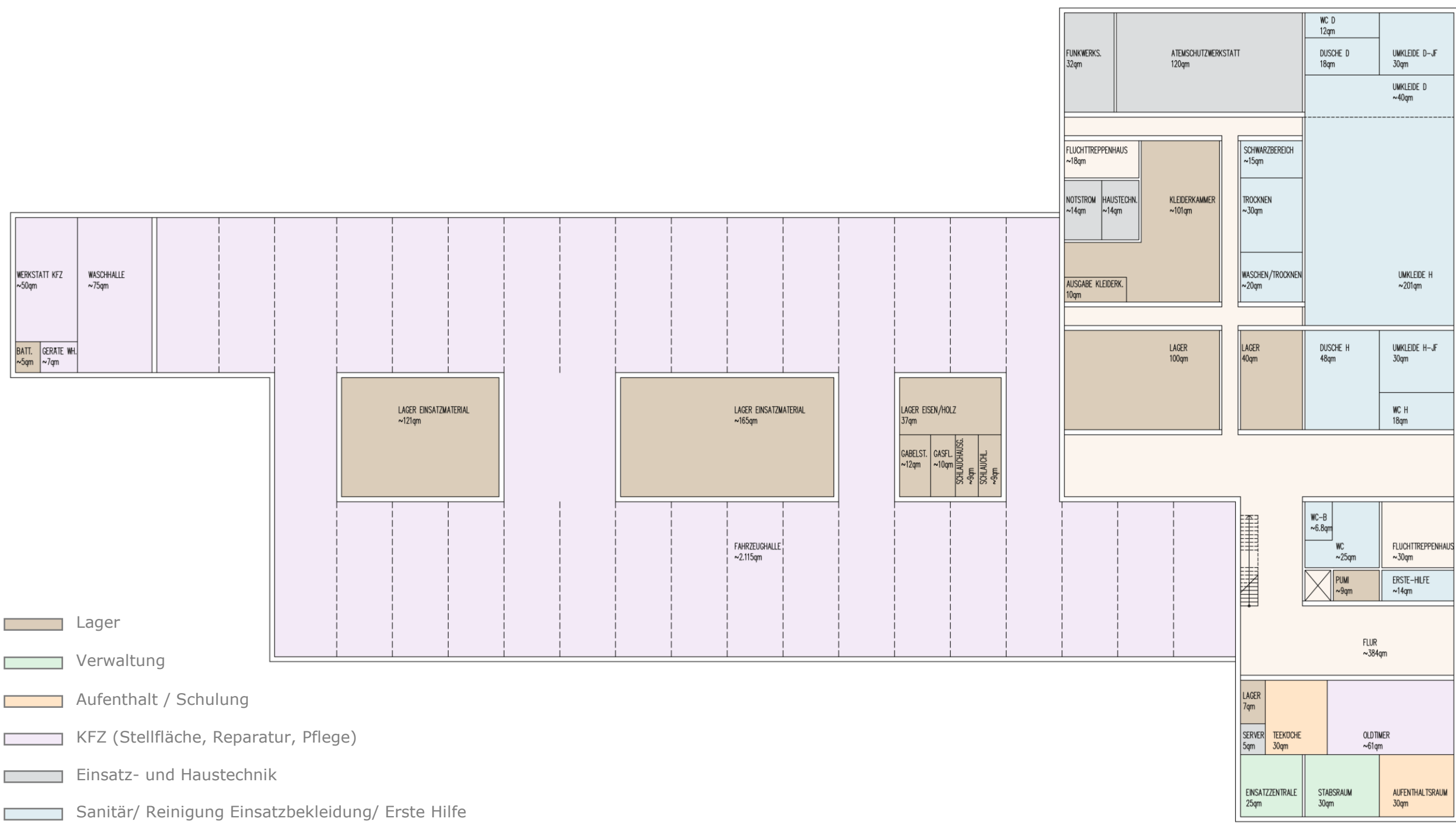


Referenz – Feuerwehrhaus in Ingelheim am Rhein von Braunger Wörtz Architekten

Blick auf den „Hinterhof“

NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

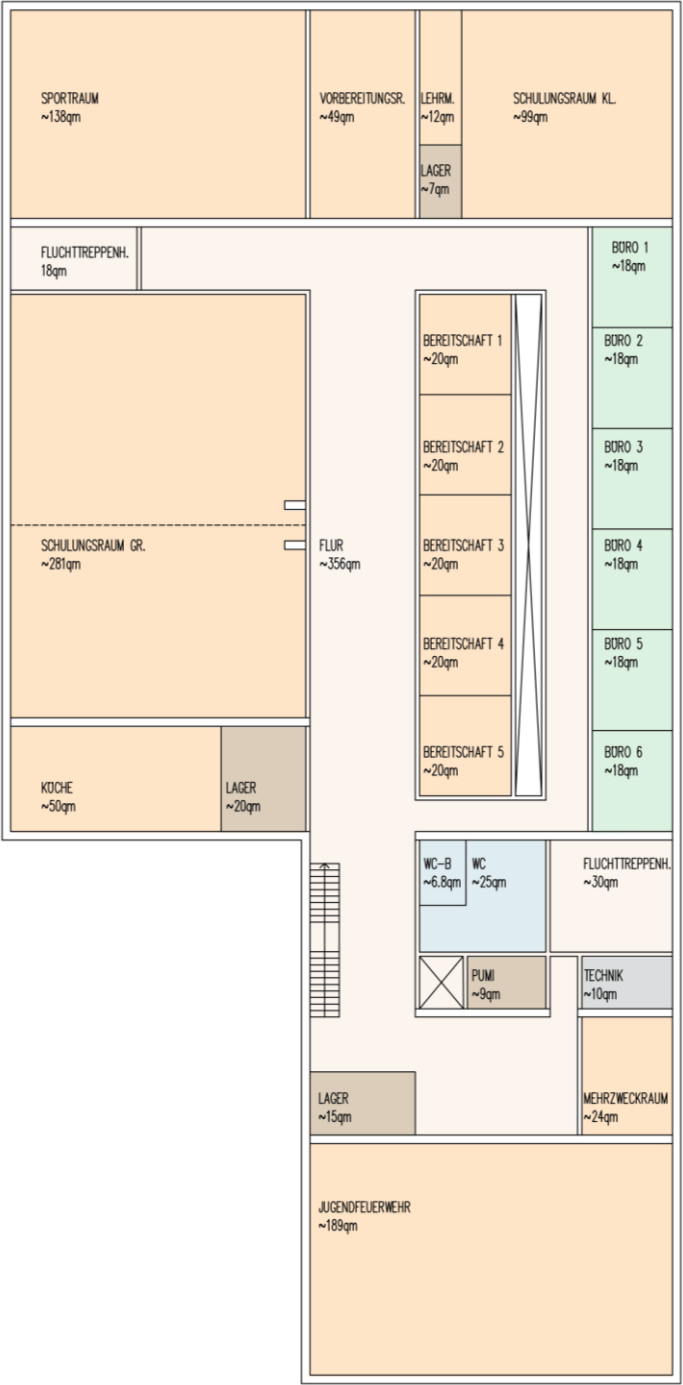
MACHBARKEITSSTUDIE



Neubau – Grundriss Erdgeschoss Konzept 1

NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

MACHBARKEITSSTUDIE

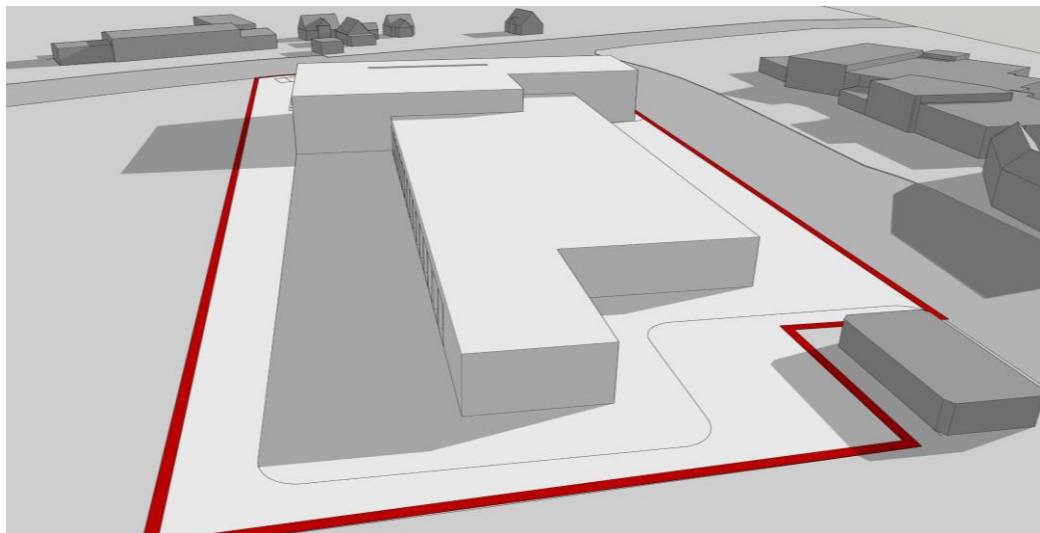
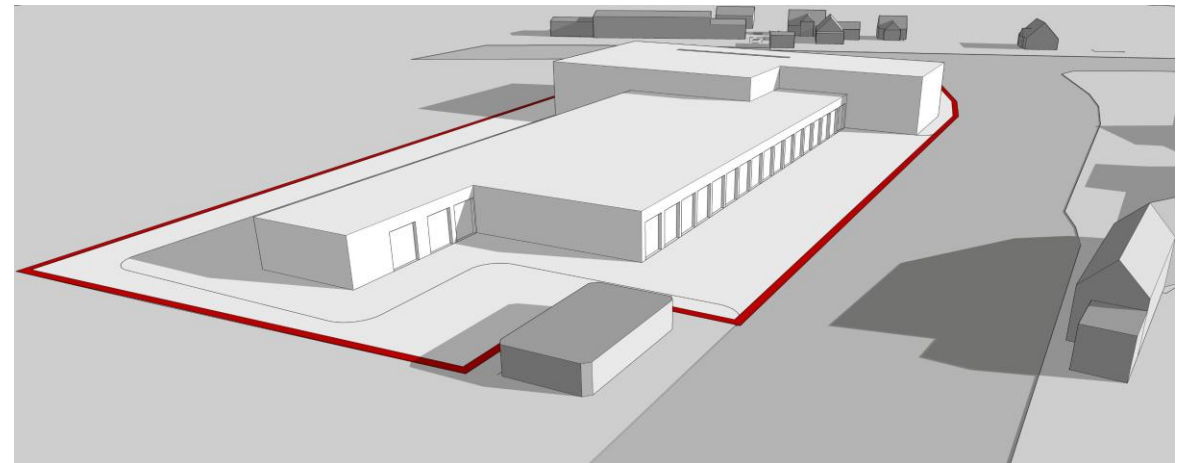
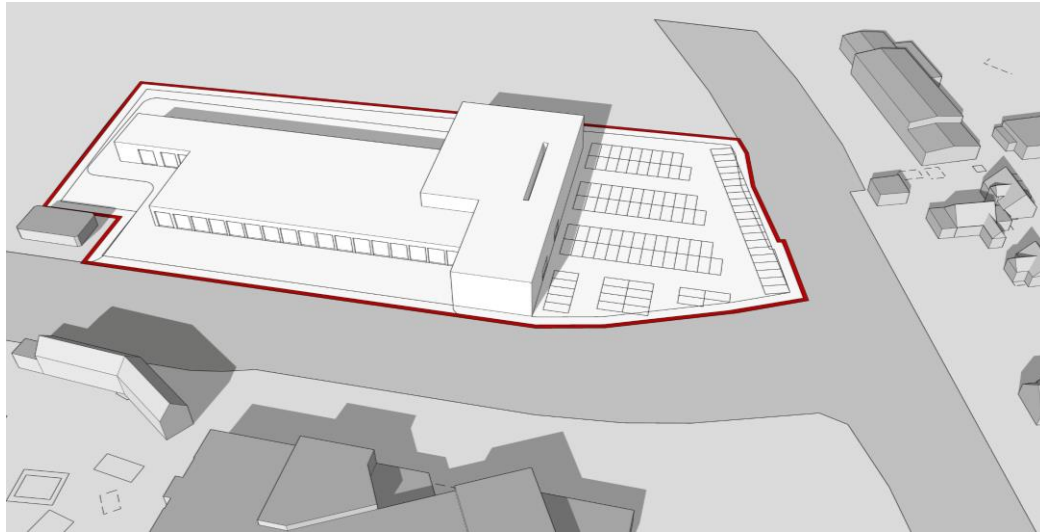


- Lager
- Verwaltung
- Aufenthalt / Schulung
- KFZ (Stellfläche, Reparatur, Pflege)
- Einsatz- und Haustechnik
- Sanitär/ Reinigung Einsatzbekleidung/ Erste Hilfe

Neubau – Grundriss Obergeschoss Konzept 1

NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

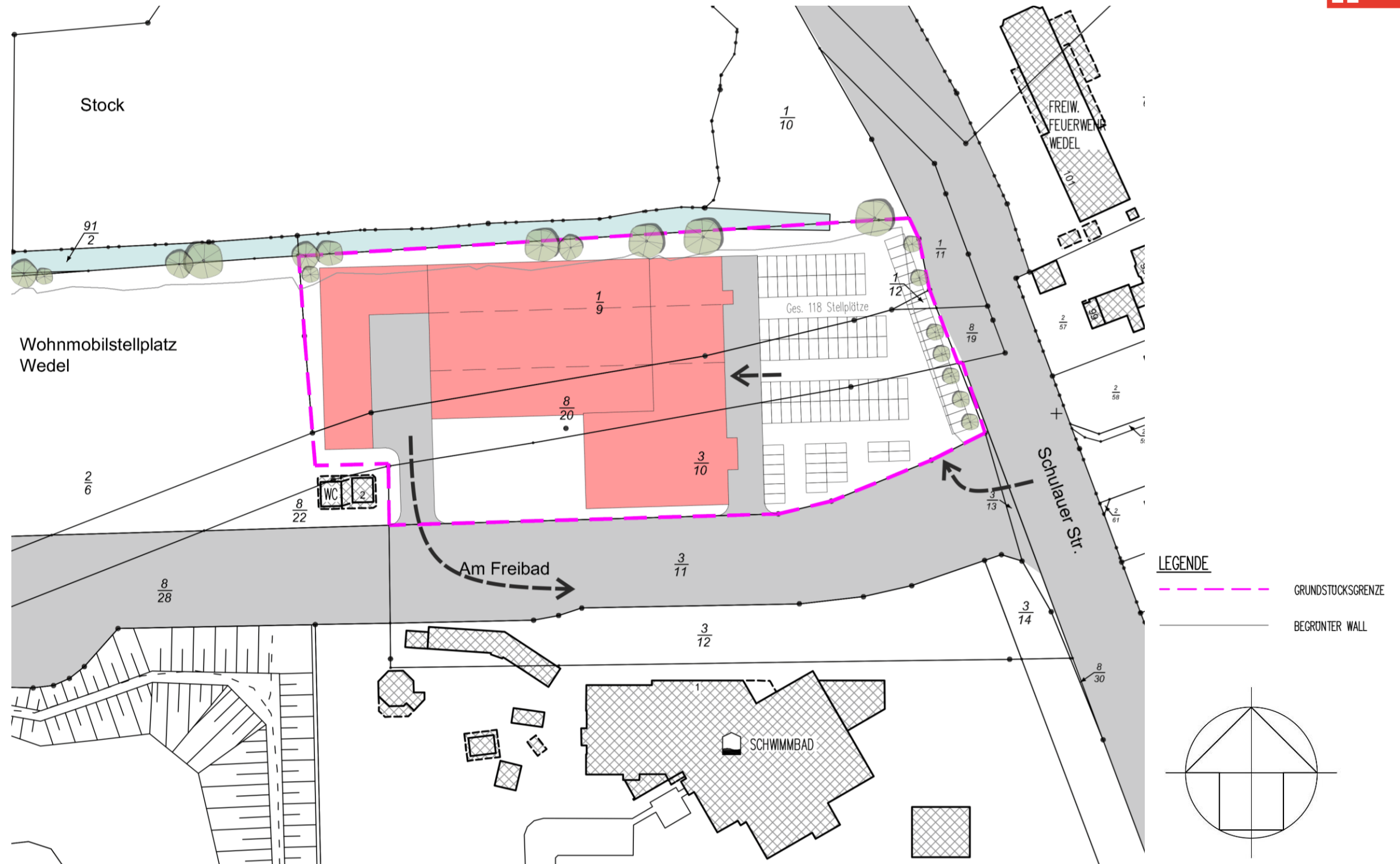
MACHBARKEITSSTUDIE



Kontext

NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

MACHBARKEITSSTUDIE



Neubau – Lageplan Konzept 2

NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

MACHBARKEITSSTUDIE

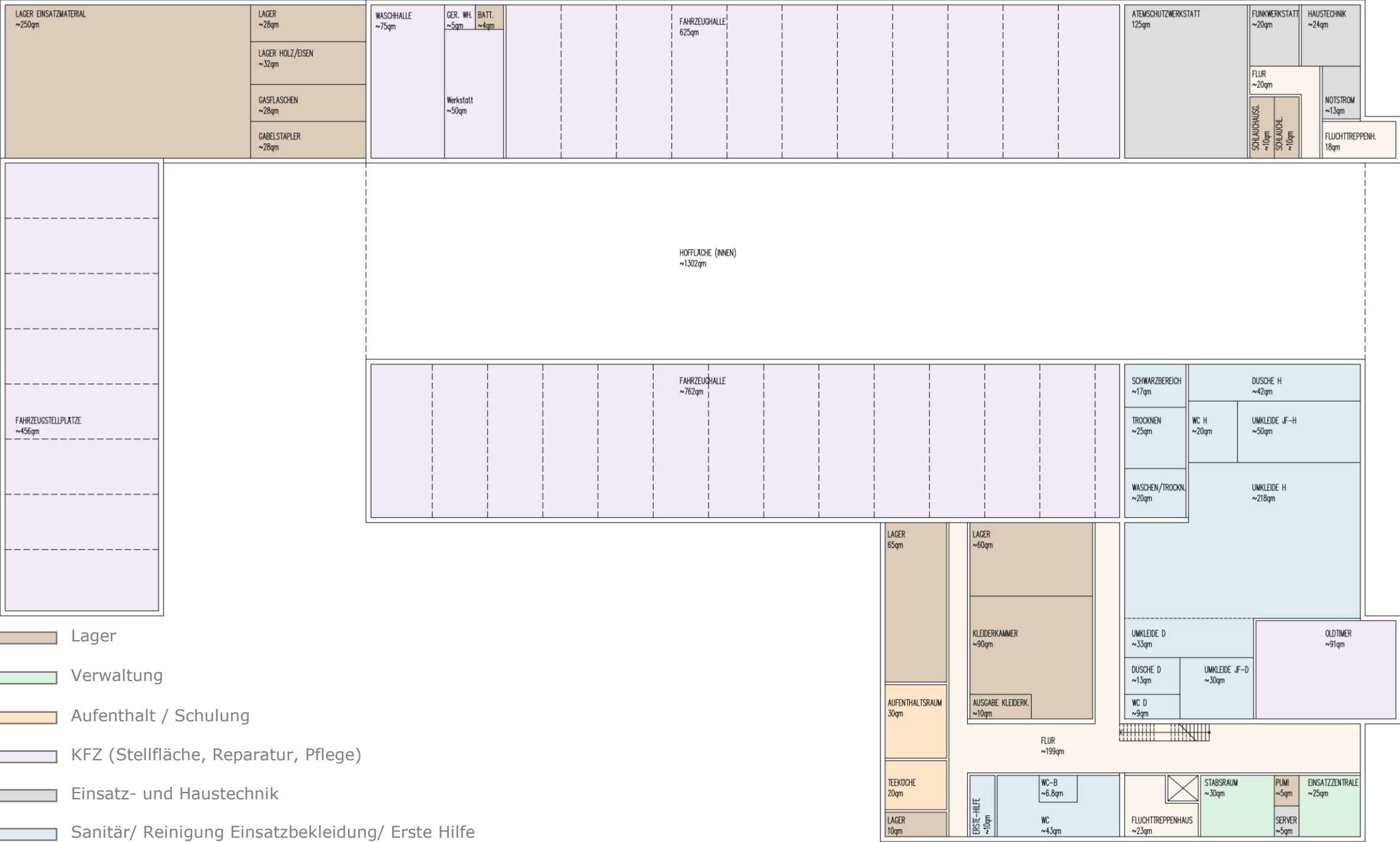


Referenz – Hauptfeuerwache in Karlsruhe von H III S harder stumpfl schramm freie architekten

Blick in die Fahrzeughalle

NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

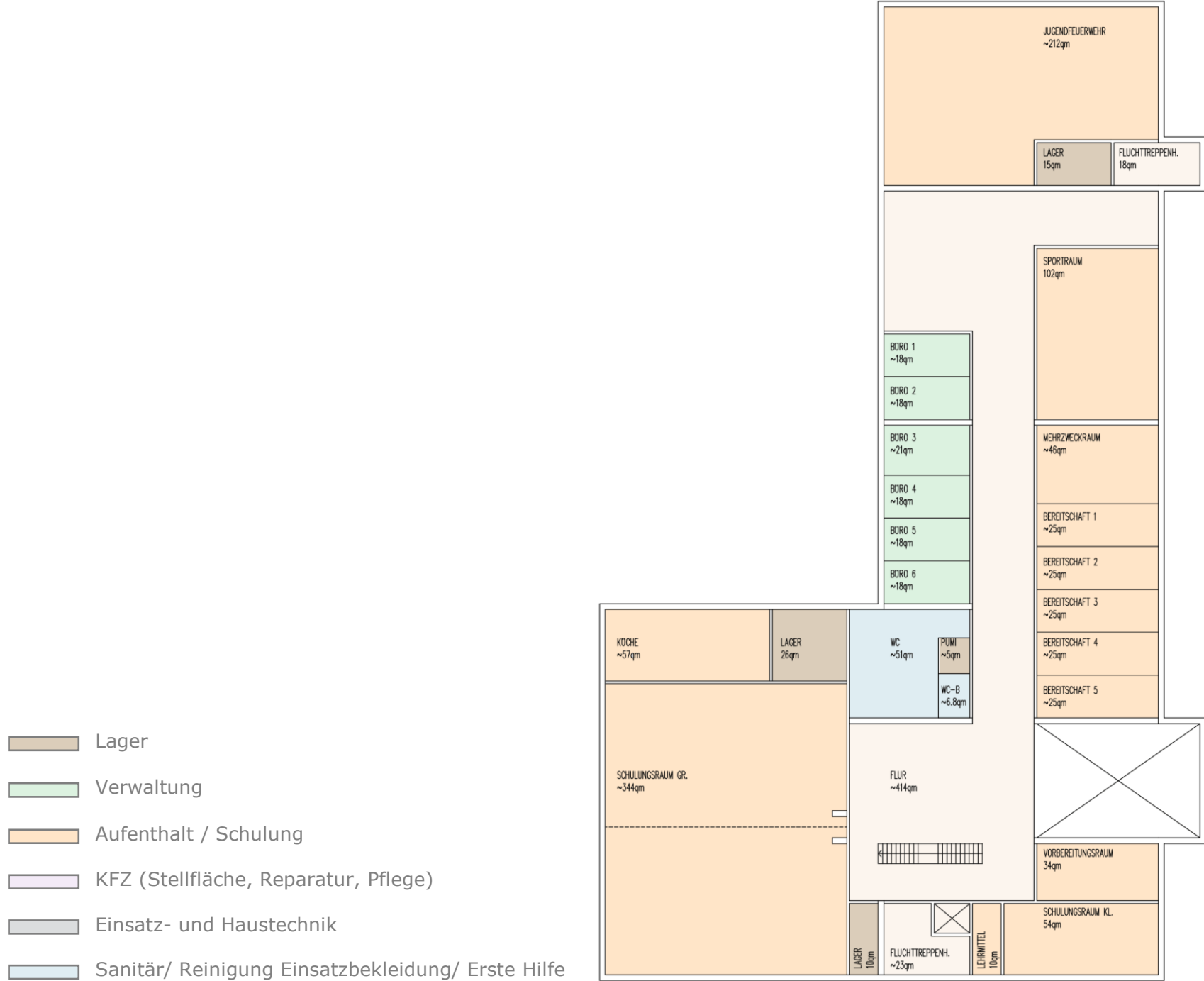
MACHBARKEITSSTUDIE



Neubau – Grundriss Erdgeschoss Konzept 2

NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

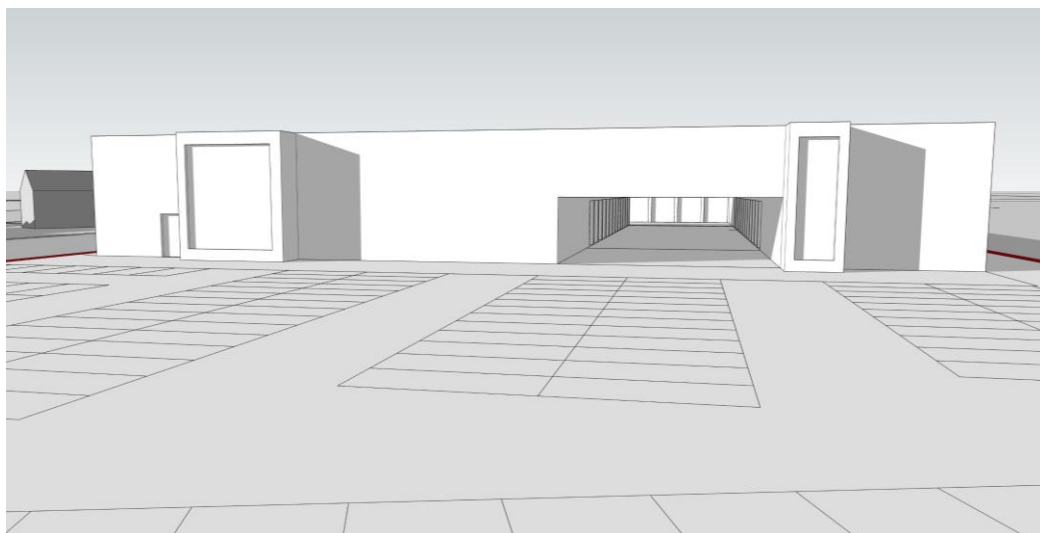
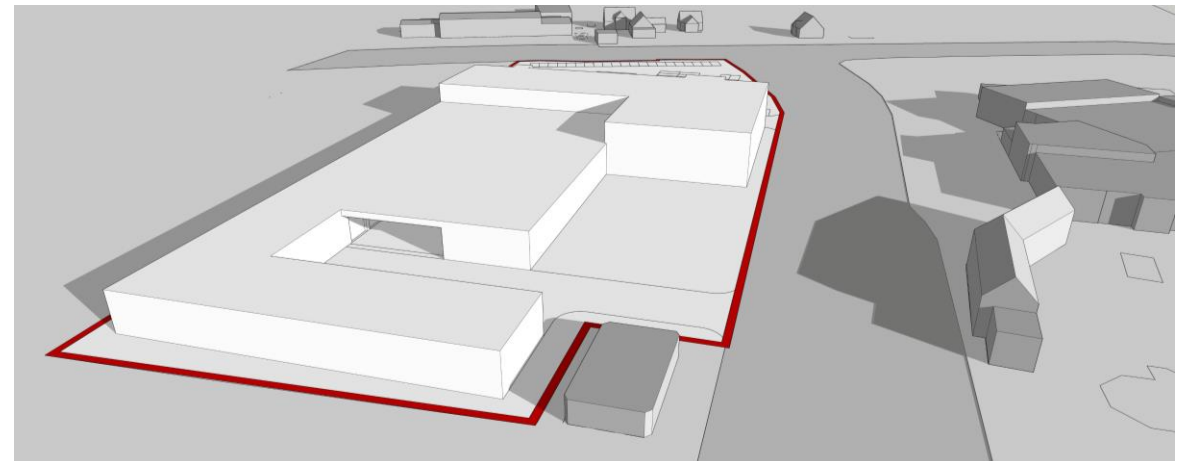
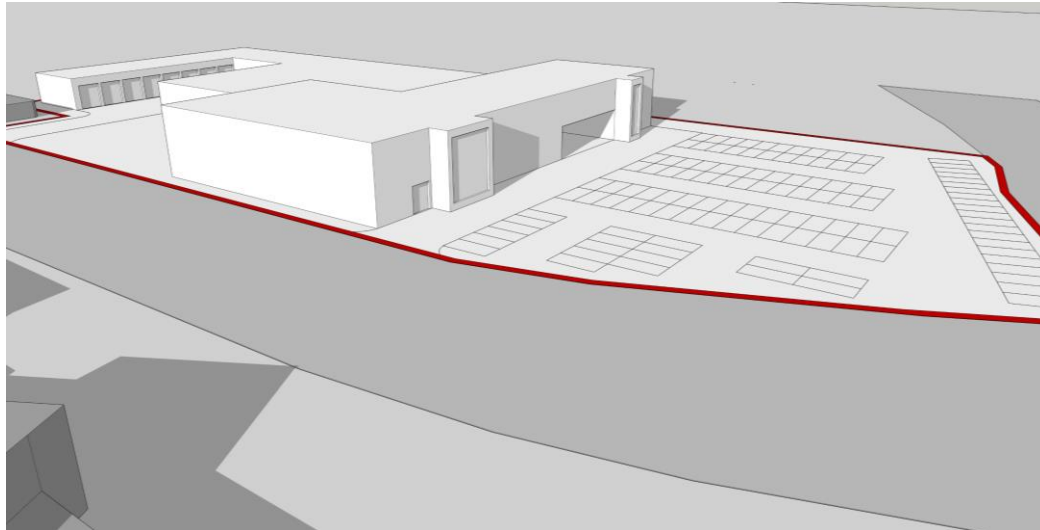
MACHBARKEITSSTUDIE



Neubau – Grundriss Obergeschoss Konzept 2

NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

MACHBARKEITSSTUDIE



Kontext

NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

MACHBARKEITSSTUDIE



Flächenbedarf

Gegenüberstellung

NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

MACHBARKEITSSTUDIE



Konzept 1

Raumprogramm	Fläche m ²
KFZ-Bereich	2.308
Verwaltung	163
Sozialräume	1.002
Sanitär	540
Lager	686
Einsatz- und Haustechnik	195
<u>Nutzfläche (netto)</u>	<u>4.894</u>

Nettoraumfläche (NRF)	Fläche m ²
Summe NRF R + S	<u>5.740</u>

Brutto-Grundfläche (BGF)	Fläche m ²
Summe BGF R + S	<u>6.109</u>

Konzept 2

Raumprogramm	Fläche m ²
KFZ-Bereich	2.014
Verwaltung	166
Sozialräume	1.034
Sanitär	595
Lager	714
Einsatz- und Haustechnik	187
<u>Nutzfläche (netto)</u>	<u>4.710</u>

Nettoraumfläche (NRF)	Fläche m ²
Summe NRF R + S	<u>5.457</u>

Brutto-Grundfläche (BGF)	Fläche m ²
Summe BGF R + S	<u>6.270</u>

R – Grundflächen, die bei allen Begrenzungsflächen des Raumes (Boden, Decke, Wand) *vollständig* umschlossen sind

S – Grundflächen, die *nicht* bei allen Begrenzungsflächen des Raumes (Boden, Decke, Wand) vollständig umschlossen sind
(z.B. Loggien, Balkone, Terrassen auf Flachdächern, unterbaute Innenhöfe, Eingangsbereiche, Außentreppen)

Flächenbedarf - Gegenüberstellung

NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL
MACHBARKEITSSTUDIE



Kosteneinschätzung
Neubau

NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL
MACHBARKEITSSTUDIE



Referenzbeispiel FW Meldorf			FW Wedel Konzept 2		
Kostengruppe		€ / m²	€ / m²	m²	Summe (brutto)
100 – Grundstück		-	XXX	XXX	XXX
200 – Vorbereitende Maßnahmen	FBG	11	12	13150	157.800
300 – Bauwerk Baukonstruktion	BGF	2700	2200	6270	13.794.000
400 – Bauwerk Technische Anlagen	BGF	915	940	6270	5.893.800
500 – Außenanlage und Freiflächen	AUF	76	210	6750	1.417.500
600 – Ausstattung und Kunstwerke	BGF	170	60	6270	376.200
700 - Baunebenkosten	BGF	485	725	6270	4.545.750
800 - Finanzierung		-	XXX	XXX	XXX
Gesamtsumme (brutto):					<u>26.185.050€</u>

FBG – Flächen Baugrundstück
BGF – Brutto-Grundfläche
AUF - Außenanlagenflächen

Kosteneinschätzung

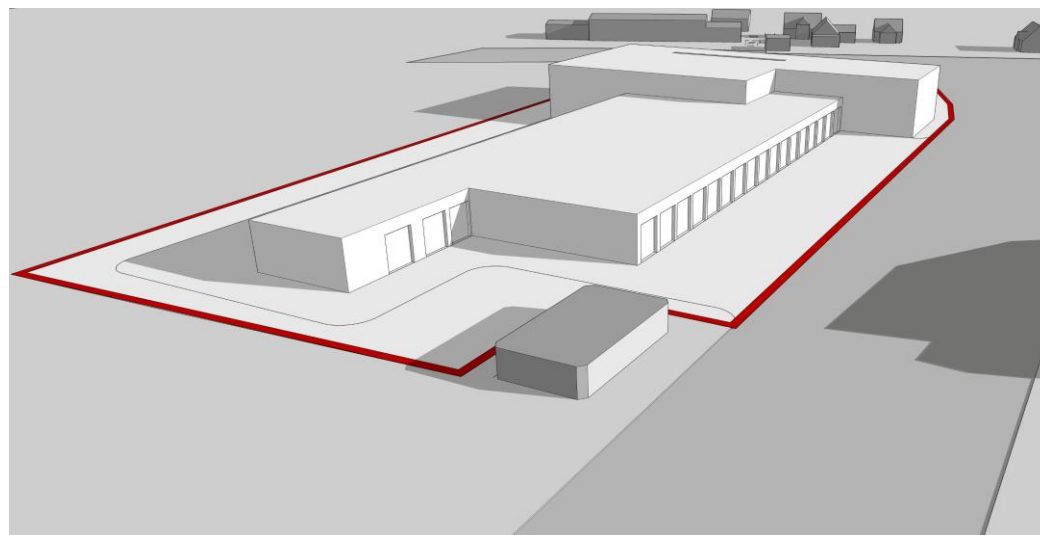
NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

MACHBARKEITSSTUDIE

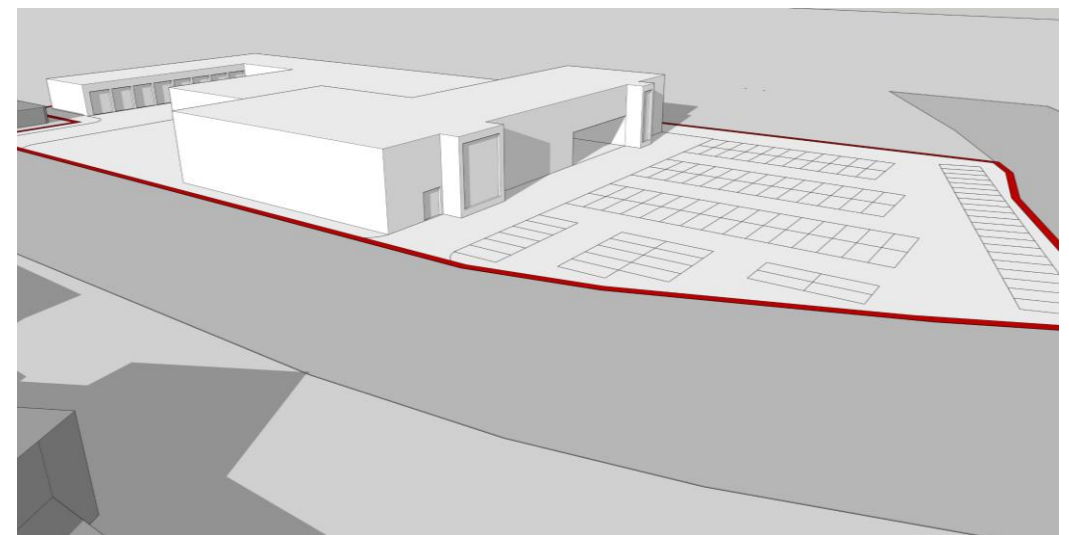


Zusammenfassung

- Erwerb von Flurstück 1/9
- Anpassung des Bebauungsplanes notwendig
- Verlagerung der Parkplätze für das Schwimmbad
- Grundstück/e müssen teilweise noch erschlossen werden
- Bodenbelastung durch ehemaliges Klärwerk
- Kosten Neubau Stand 2022: 26,18 Mio.



Konzept 1



Konzept 2

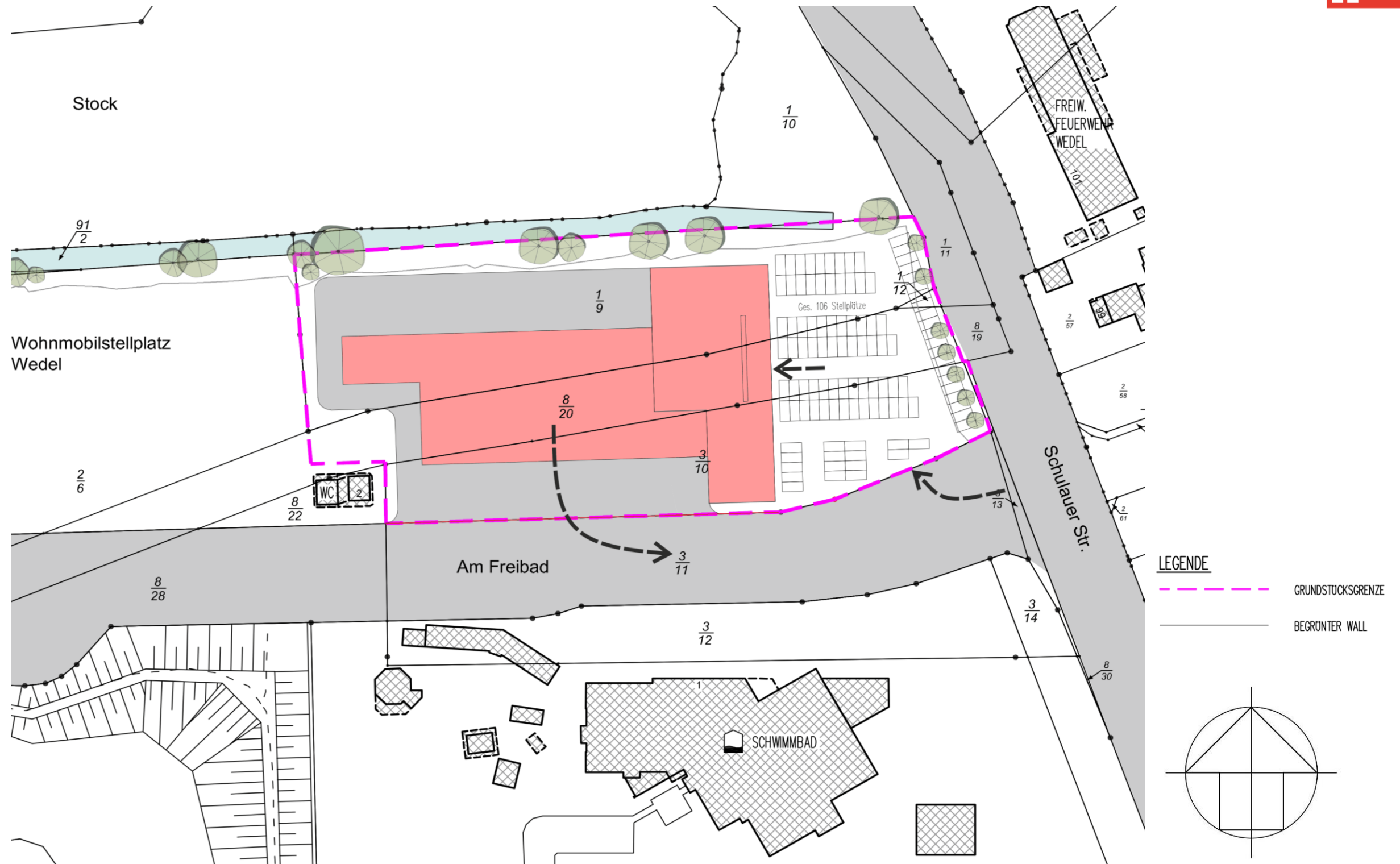
NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL
MACHBARKEITSSTUDIE



Parkpalette
Konzept 1

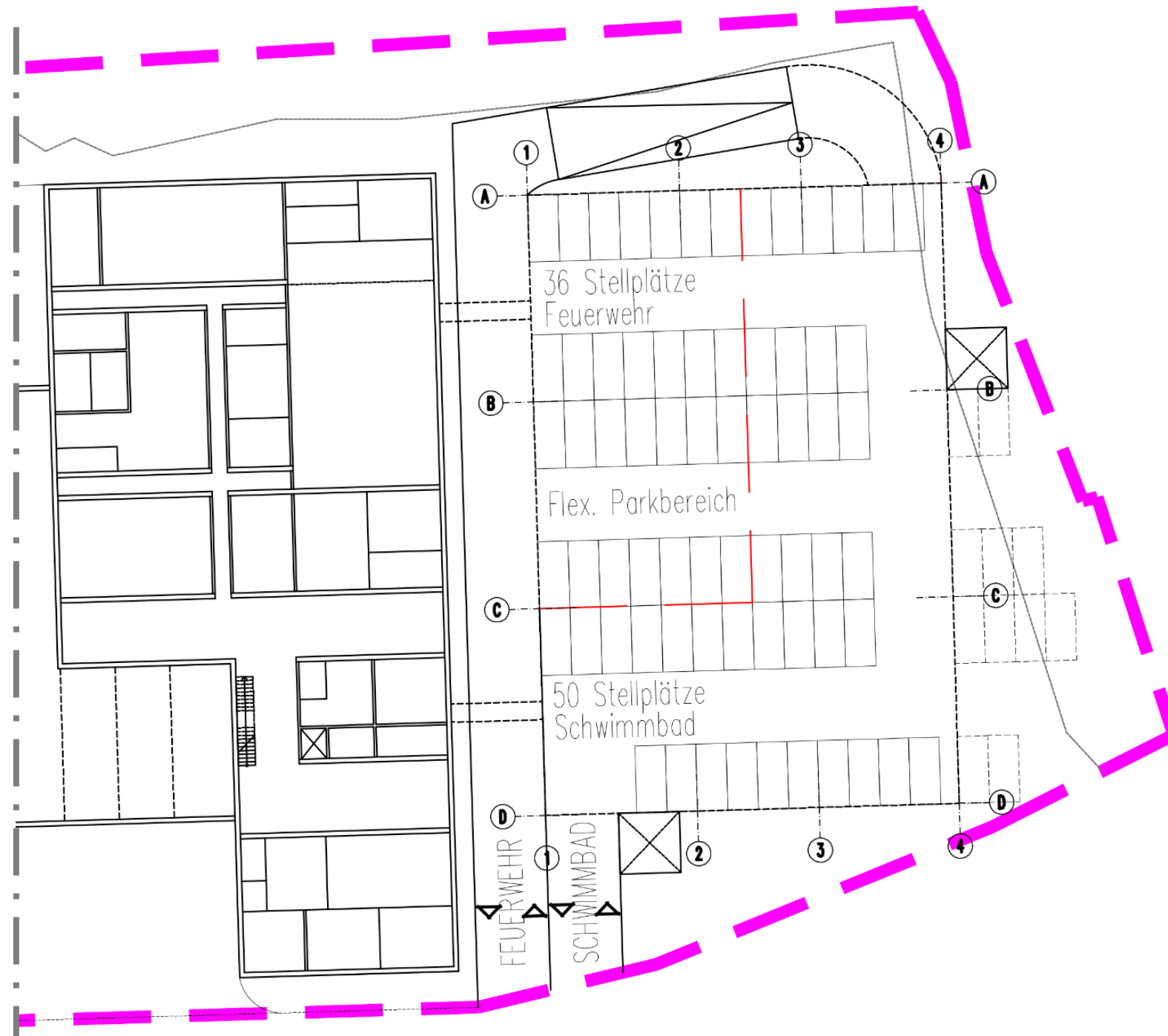
NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

MACHBARKEITSSTUDIE



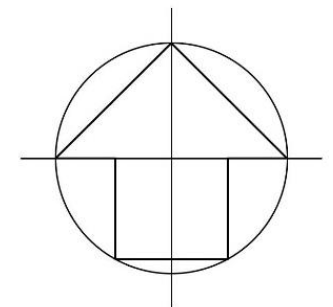
NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

MACHBARKEITSSTUDIE



LEGENDE

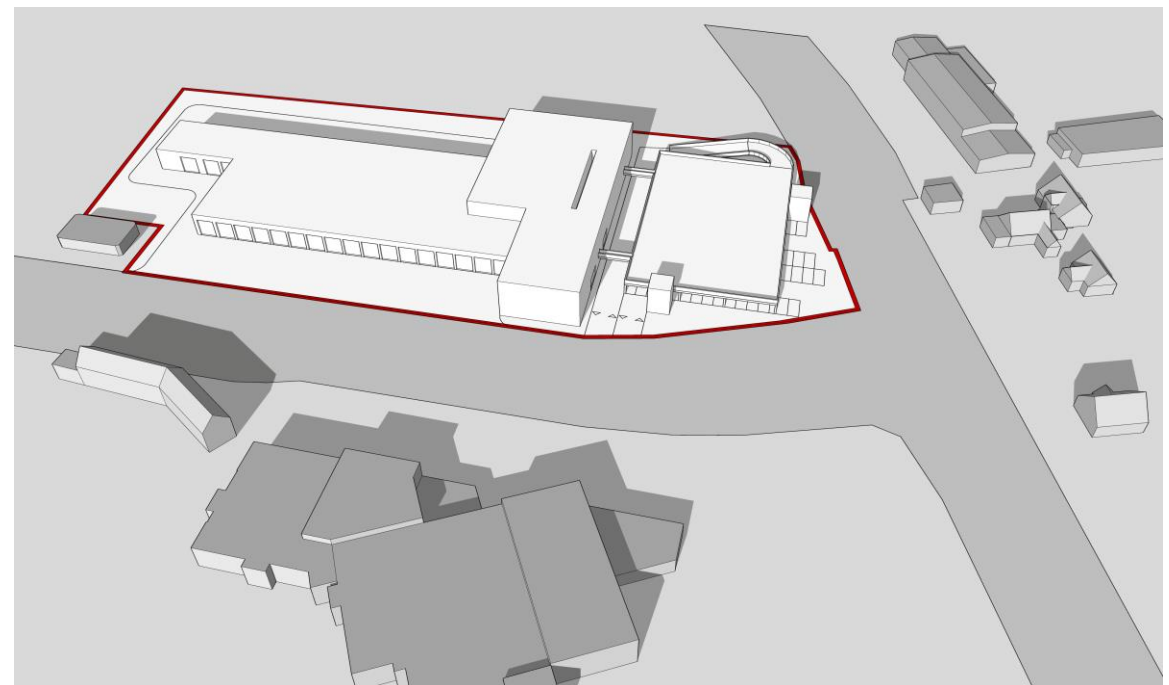
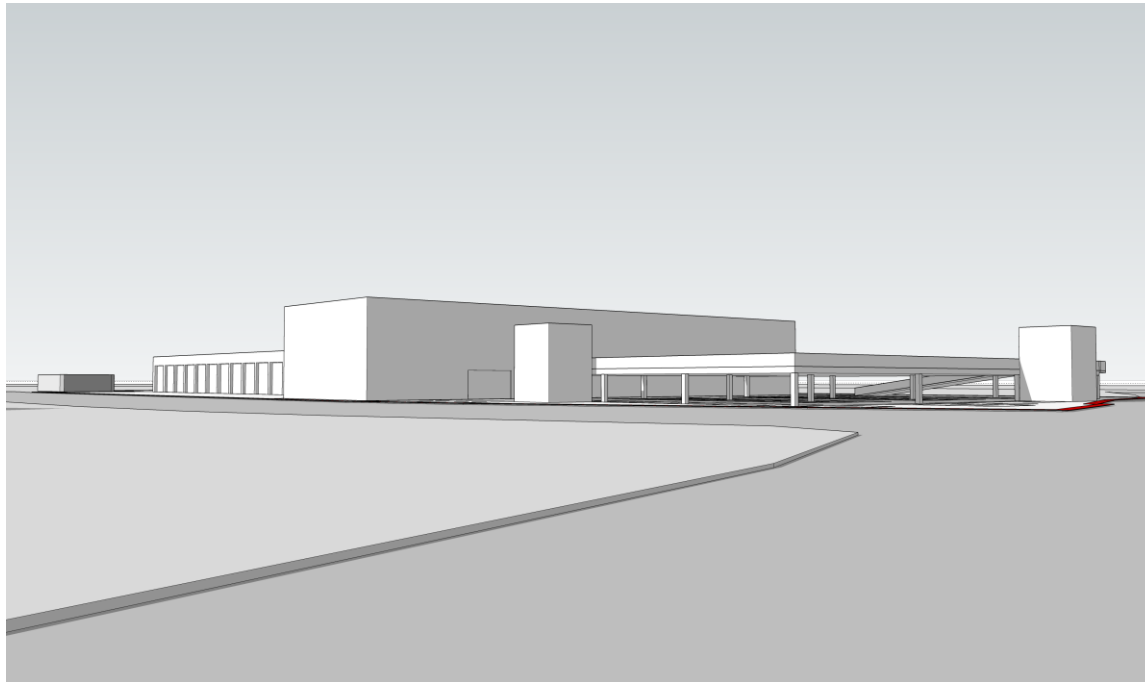
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BEGRÜNTER WALL



Neubau – Parkpalette Erdgeschoss Konzept 1

NEUBAU FREIWILLIGE FEUERWEHR WEDEL

MACHBARKEITSSTUDIE



Kontext



56222 Machbarkeitsstudie Feuerwache Wedel - Parkpalette

Übersichtsblatt zur Kostenschätzung

Datum 08.05.2023

Bearbeiter: jba



alle Kosten sind inkl. MWSt

Mengen		Baupreisindex		BKI	Faktor
Baugrubeninhalt BGI	0 m³	Stand Kennwerte	I.Q/2023	0,0	
Gründungsfläche GRF	0 m²	aktueller Stand	I.Q/2023	0,0	0,000
Außenwandfläche AWF	0 m²	Prognose Ausschreibung			
Innenwandfläche IWF	0 m²	Regionalfaktor			
Deckenfläche DEF	0 m²	sonstige Faktoren			
Dachfläche DAF	0 m²				
Nutzfläche NUF	0 m²	Summe			0,000
Bruttogrundfläche BGF	2094 m²				
Bruttorauminhalt BRI	0 m³				

Kostenübersicht			Anteil KG
KG			300+400
100	Grundstück	0,00 €	0 %
200	Vorbereitende Maßnahmen	0,00 €	0,00 %
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	1.270.848,60 €	93,58 %
400	Bauwerk - Technische Anlagen	87.215,10 €	6,42 %
500	Außenanlagen und Freianlagen	0,00 €	0,00 %
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €	0,00 %
700	Baunebenkosten	321.300,00 €	23,66 %
800	Finanzierung	0,00 €	0,00 %
Summe inkl. MWSt.		1.679.363,70 €	

Kennwerte

Kosten pro m² BGF (Bruttogrundfläche):	649	€/m² brutto, bezogen auf KG 300+400
Kosten pro m³ BR (Bruttorauminhalt):	0	€/m² brutto, bezogen auf KG 300+400
Kosten pro m² NUF (Nutzfläche):	0	€/m² brutto, bezogen auf KG 300+400

Anmerkungen zur Kostenermittlung

Die Kosteneinschätzung erfolgte ohne das Einbeziehen von Fachplanern.
Die Baunebenkosten ermitteln sich aus ca. 20% der Summe KG 300+KG 400.
Die derzeitig zu beobachtende Situation am Markt (hohe Inflation, Materialknappheit, Energiepreise etc.) ist in dieser Kostenschätzung nicht berücksichtigt worden. Es wird daher auch keine Prognose für einen Kostenstand zum Ausführungszeitpunkt gemacht.

Die Kostenschätzung stellt noch eine große Unschärfe dar. Es kann Abweichungen von bis zu 30 % geben.



Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit!