

## **Verbandsgemeinde Edenkoben**

### **Sanierung und Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses Edenkoben (AZ 89/26)**

#### **Technische und funktionale Projektbeschreibung zur Sanierung und Erweiterung des Feuerwehrhauses sowie des Service Centers Edenkoben**

##### **1. Projektziel**

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus sowie das angrenzende Service Center in Edenkoben sollen erweitert, technisch modernisiert und an die heutigen funktionalen Anforderungen angepasst werden.

Ziel der Maßnahme ist die langfristige Sicherstellung eines leistungsfähigen, wirtschaftlichen und zukunftsfähigen Betriebs beider Einrichtungen unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen an Arbeitsschutz, Hygiene, Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und die Belange des Feuerwehrwesens.

Bei dem Projekt handelt es sich um ein Gebäudeensemble bestehend aus Feuerwehrgerätehaus und Service Center. Das Feuerwehrgerätehaus soll umfassend saniert, energetisch ertüchtigt und funktional erweitert werden. Das Service Center wird durch einen Anbau ergänzt und an die zukünftigen betrieblichen Anforderungen angepasst. Die hierfür erforderlichen Anpassungen der technischen Infrastruktur sind zu berücksichtigen.

Die konkreten Nutzungsanforderungen ergeben sich aus der Nutzungsübersicht und dem Raumbuch, die Bestandteil der Vergabeunterlagen sind.

Die Bauausführung erfolgt abschnittsweise bei laufendem Betrieb.

##### **2. Funktionale Anforderungen Feuerwehrhaus**

Im Feuerwehrhaus sind die räumlichen und funktionalen Voraussetzungen für einen zeitgemäßen Feuerwehrbetrieb zu schaffen.

Hierzu gehören insbesondere:

- Schaffung neuer Umkleieräume für die Einsatzkräfte
- Neubau bzw. Sanierung von Dusch- und WC-Anlagen
- Erweiterung der Lagerflächen für Einsatzmaterial und Ausrüstung
- Erweiterung der Fahrzeugstellplätze entsprechend den Vorgaben des Feuerwehrbedarfsplanes
- Anbau eines Lagerbereiches mit direkter Anbindung an den Bestand

- Herstellung einer Überdachung des Hintereingangs einschließlich Schutz des Notstromaggregates
- Errichtung eines Balkons mit Zugang vom Mannschaftsraum
- Neuordnung der Außenanlagen einschließlich Parkplätzen, Verkehrs- und Bewegungsflächen

### **3. Funktionale Anforderungen Service Center**

Zur Verbesserung der Arbeits- und Betriebsbedingungen des Service Centers sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Errichtung eines Bürobereiches mit vier Arbeitsplätzen für Wehrleitung, Sachbearbeitung, Werkstattleitung sowie einen flexibel nutzbaren Arbeitsplatz
- Besprechungsraum mit Teeküche
- Sozialraum für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- Schaffung zusätzlicher Lagerflächen
- Errichtung einer Kalthalle als dauerhafte Lager- und Betriebsfläche

### **4. Gebäude und Baukonstruktion**

Der Gebäudebestand des Feuerwehrhauses kann im Inneren neu organisiert und an die zukünftigen Nutzungsanforderungen angepasst werden.

Die baulichen Maßnahmen umfassen insbesondere:

- Teilentkernung des Bestandes
- Anpassung der Grundrisse und Funktionsbereiche
- Sanierung der bestehenden Fahrzeughalle
- Erneuerung der Dachhaut
- Verbesserung der Wärmedämmung der Gebäudehülle
- Austausch bzw. Sanierung energetisch unzureichender Fenster und Außentüren
- Anpassung der Gebäudestruktur an die neuen Nutzungsanforderungen
- Anbindung der Erweiterungsbauten an den Bestand

Im Service Center sind derzeit keine wesentlichen Sanierungsmaßnahmen vorgesehen. Die Erweiterungsbauten des Service Centers und des Feuerwehrhauses sind funktional und gestalterisch in das bestehende Gebäudeensemble einzubinden.

## **5. Technische Gebäudeausrüstung**

Die bestehende technische Gebäudeausrüstung weist aufgrund ihres Alters und ihres technischen Zustands einen erheblichen Erneuerungsbedarf auf. Insbesondere die Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik entsprechen in wesentlichen Bereichen nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik.

Vorgesehen sind insbesondere:

- Erneuerung der Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik
- Entwicklung eines regenerativen Energiekonzeptes
- Prüfung des Einsatzes von Wärmepumpen
- Anpassung der Heizflächen und hydraulischer Abgleich
- Nutzung regenerativer Energien und Photovoltaik
- Eigenständige Energieversorgung von Feuerwehrhaus und Service Center
- Schaffung erforderlicher Technikräume
- Erneuerung der Haupt- und Unterverteilungen sowie der elektrischen Infrastruktur
- Umstellung auf energieeffiziente LED-Beleuchtung
- Prüfung einer Modernisierung der Sicherheits- und Notstromversorgung

Die bestehende Trinkwasserinstallation ist unter Berücksichtigung der aktuellen hygienischen Anforderungen zu erneuern. Die vorhandene Wärmeversorgung auf Basis fossiler Energieträger ist durch ein zukunftsfähiges und nachhaltiges Versorgungskonzept zu ersetzen.

Eine Abgasabsauganlage in der Fahrzeughalle ist derzeit nicht vorgesehen. Stattdessen soll ein geeignetes Querlüftungskonzept berücksichtigt werden.

Die bestehende Druckluft-Erhaltungsanlage befindet sich in gutem Zustand und kann grundsätzlich weiter genutzt werden.

## **6. Photovoltaik und Energiemanagement**

Auf dem Areal befinden sich drei Photovoltaikanlagen. Die Anlage auf der Feuerwehr-Einsatzzentrale befindet sich bereits im Eigentum der Verbandsgemeinde. Die Anlagen auf der Fahrzeughalle der Feuerwehr sowie auf dem Service Center befinden sich derzeit im Eigentum eines Dritten; die Betreiberverträge laufen voraussichtlich im Jahr 2028 aus.

Im Rahmen der Planung ist die mögliche Übernahme dieser Anlagen sowie deren Einbindung in ein gemeinsames Energiemanagementsystem zu untersuchen. Hierbei sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Eigenstromnutzung
- Wärmepumpenbetrieb
- Power-to-Heat-Konzepte
- Batteriespeicher
- Versorgung kritischer Infrastrukturen
- Erhöhung des Eigenversorgungsgrades der Liegenschaft

## 7. Freianlagen

Die Außenanlagen sind entsprechend den zukünftigen Anforderungen neu zu ordnen. Hierzu gehören insbesondere Stellplätze, Verkehrs- und Bewegungsflächen, Feuerwehrezufahrten sowie erforderliche Geländeanpassungen.

Das Gelände weist im Bereich der Bauteile 4 und 5 einen Höhenunterschied von ca. 1,30 m zum Nachbargrundstück auf, der planerisch zu berücksichtigen ist.

Alle durch die Baumaßnahme beeinträchtigten Freianlagen sind nach Abschluss der Arbeiten mindestens im ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

## 8. Kostenrahmen

Die anrechenbaren Kosten werden derzeit wie folgt geschätzt:

<b>KG</b>	<b>Kostengruppe</b>	<b>Kosten netto</b>
300	Bauwerk – Baukonstruktion	1.037.062 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	495.976 €
500	Außenanlagen und Freiflächen	50.420 €
	<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.583.458 €</b>

Kosten für Sanierung und Anbau nach Anlagengruppen:

<b>Sanierung</b>				
<b>KG</b>		<b>Kostengruppe</b>	<b>€ netto</b>	
300		Bauwerk - Baukonstruktion	635.493,00	
400		Bauwerk – Technische Anlagen	335.124,00	
	410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		72.649,00
	420	Wärmeversorgungsanlagen		62.103,00
	430	Raumluftechnische Anlagen		25.779,00
	440	Elektrische Anlagen		98.428,00
	450	Kommunikationsanlagen		36.325,00
	460	Förderanlagen		-
	470	Nutzungsspezifische Anlagen		32.809,00
	480	Gebäude - und Anlageautomation		7.031,00
500		Außenanlagen und Freiflächen	50.420,00	
600		Ausstattung & Kunstwerke		-
		<b>Gesamtsumme:</b>	<b>1.021.037,00</b>	
<b>Anbau</b>				
<b>KG</b>		<b>Kostengruppe</b>	<b>€ netto</b>	
300		Bauwerk - Baukonstruktion	401.569,00	
400		Bauwerk – Technische Anlagen	160.853,00	
	410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		34.870,00
	420	Wärmeversorgungsanlagen		29.808,00
	430	Raumluftechnische Anlagen		12.373,00
	440	Elektrische Anlagen		47.243,00
	450	Kommunikationsanlagen		17.435,00
	460	Förderanlagen		-
	470	Nutzungsspezifische Anlagen		15.748,00
	480	Gebäude - und Anlageautomation		3.375,00
500		Außenanlagen und Freiflächen		-
600		Ausstattung & Kunstwerke		-
		<b>Gesamtsumme:</b>	<b>562.422,00</b>	

## 9. Termine

- Vorliegen der Baugenehmigung: Januar 2027
- Bauausführung: abschnittsweise bei laufendem Betrieb
- Angestrebte Fertigstellung der Gesamtmaßnahme: 3. Quartal 2028

Die Planung hat sicherzustellen, dass die Einsatzbereitschaft der Feuerwehr sowie die Funktionsfähigkeit des Service Centers während der gesamten Bauzeit gewährleistet bleiben.

## 10. vertragliche Regelungen

Den Ausschreibungsunterlagen ist ein Vertragsentwurf beigelegt. Mit der Angebotsabgabe wird der Bieter gebeten werden, Änderungswünsche mitzuteilen. Hingewiesen wird insbesondere auf folgende Vorgaben:

- Es ist eine einheitliche Ansprechperson beim Auftragnehmer zu benennen, die während der gesamten Maßnahme von Beginn des Planungsprozesses über die Bauüberwachung bis zum Ende der Beauftragung durchgehend zur Verfügung steht, vorzugsweise die Projektleitung.
- Auf die Bonus-/Malus-Regelung in Ziffer 7.2 des Vertrages in den Los 1-3 wird hingewiesen. Die Regelung kann zum Gegenstand der Vertragsverhandlungen gemacht werden.
- Zur Besonderen Leistung „Dreidimensionale Darstellung der Entwurfs- und Ausführungsplanung, Bereitstellung der zeichnerischen Darstellungen in Form von IFC-Dateien und dwg-Dateien“ wird erläutert: Eine dreidimensionale Planung ist im beschriebenen Umfang erforderlich und nicht verhandelbar. Eine weitergehende BIM-Planung ist damit nicht verbunden.