

BAUHERR:
Große Kreisstadt Überlingen
vertreten durch
Herrn Oberbürgermeister Jan Zeitler
Münsterstraße 15-17
88662 Überlingen

Feuerwache Kernstadt

Leistungsbeschreibung Planungsaufgabe

EU-Vergabe von Planungsleistungen mit Teilnahmewettbewerb



Neubau Fahrzeughalle mit Waschplatz

Abbruch Fahrzeughalle und Ersatzneubau

Neubau PKW-Parkplatz

Umbau und Sanierung Betriebsgebäude Bestand

Stand: 05.12.2025/GBM IM

1	Anlass und Ziel des Bauvorhabens	4
2	Planungsgebiet.....	6
2.1	Stadt Überlingen	6
2.2	Lage des Bauvorhabens Feuerwache Kernstadt in der Stadt Überlingen	7
2.3	Abgrenzung Planungsgrundstück, Eigentumsverhältnis.....	8
2.4	Bestehendes Feuerwehrréal.....	9
2.5	Umgebende Bebauung	9
2.6	Topografie.....	9
2.7	Ver- und Entsorgung, Sparten.....	10
2.8	Baugrund	10
2.9	Erschließung und Stellplätze	11
3	Bauliche und gestalterische Vorhaben und Ziele	12
3.1	Bauliche Ziele	12
3.2	Bauplanungsrechtliche Vorgaben	12
3.3	Entwurf eines möglichen Betriebsablaufs während der Bauzeit.....	12
3.4	Projektablauf	14
4	Planungsaufgabe und Anforderung an die Nutzung	15
4.1	Betriebsgebäude Bestand	18
4.1.1	Bestandsanalyse	20
4.1.2	Eingrenzung der umzubauenden Bereiche	20
4.1.3	Raumprogramm Bestandsgebäude.....	25
4.2	Neubau Fahrzeughalle mit Waschplatz	26
4.2.1	Raumprogramm	26
4.3	Ersatzneubau Fahrzeughalle.....	26
4.3.1	Raumprogramm	26
4.4	Außenanlagen.....	26
5	Allgemeine Planungssätze	26
5.1	Brandschutz und Rettungswege	26
5.2	Nutzerkomfort	26
5.2.1	Tageslicht	26
5.2.2	Raumklima.....	27
5.3	Wirtschaftlichkeit.....	27
5.3.1	Flächeneffizienz	27
5.3.2	Anpassungsfähigkeit.....	27
5.3.3	Lebenszykluskosten.....	27

5.4	<i>Ressourcen, Energie und Nachhaltigkeit</i>	28
5.4.1	Nachhaltigkeit	28
5.4.2	QNG Anforderungen	28
5.5	<i>Energiebedarf</i>	28
5.5.1	Flächenversiegelung, Wasser, Gebäudebegrünung	29
5.5.2	Energiebedarfsplanung	30
5.5.3	Zirkuläres Bauen	30
6	Kostenrahmen	31
7	Rahmenterminplan	31
8	Förderung	31
9	Anlagen	32

1 Anlass und Ziel des Bauvorhabens



Die Stadt Überlingen beabsichtigt nach Vorgaben aus dem Feuerwehrbedarfsplan 2022, das Areal der Hauptfeuerwache grundlegend umzubauen und umzugestalten, um den heutigen Anforderungen an die Feuerwehr gerecht zu werden und deren Leistungsfähigkeit auch zukünftig zu erhalten.

Das bisherige Feuerwehrareal besteht aus einer eingeschossigen, nicht unterkellerten Fahrzeughalle aus den 50er Jahren und einem zweigeschossigen Betriebsgebäude mit Kellergeschoss aus den 80er Jahren. Die Fahrzeughalle aus den 50er Jahren soll abgerissen und durch einen zweigeschossigen, nicht unterkellerten Neubau mit Fahrzeughalle und Lagerflächen im Erdgeschoss und anderen Nebenräumen im Obergeschoss ersetzt werden. In der Fahrzeughalle werden insgesamt **22 Stellplätze der Größe 3** benötigt. Durch die Begrenzung des Grundstücks nach Westen hin wird es auch bei zweireihiger Anordnung der Fahrzeuge nicht möglich sein, alle Stellplätze in einer Fahrzeughalle unterzubringen, sodass eine weitere Fahrzeughalle benötigt wird, in der auch ein Waschplatz vorgesehen werden soll.

Die Stadt Überlingen hat sich entschlossen, für die Umgestaltung des Feuerwehrareals zunächst eine Machbarkeitsstudie durchzuführen, um die räumliche Anordnung des geforderten Raumprogramms auf dem gegebenen Grundstück zu überprüfen. Der bisherige Standort kann demnach bestehen bleiben. Siehe hierzu die Machbarkeitsstudie in der Anlage.

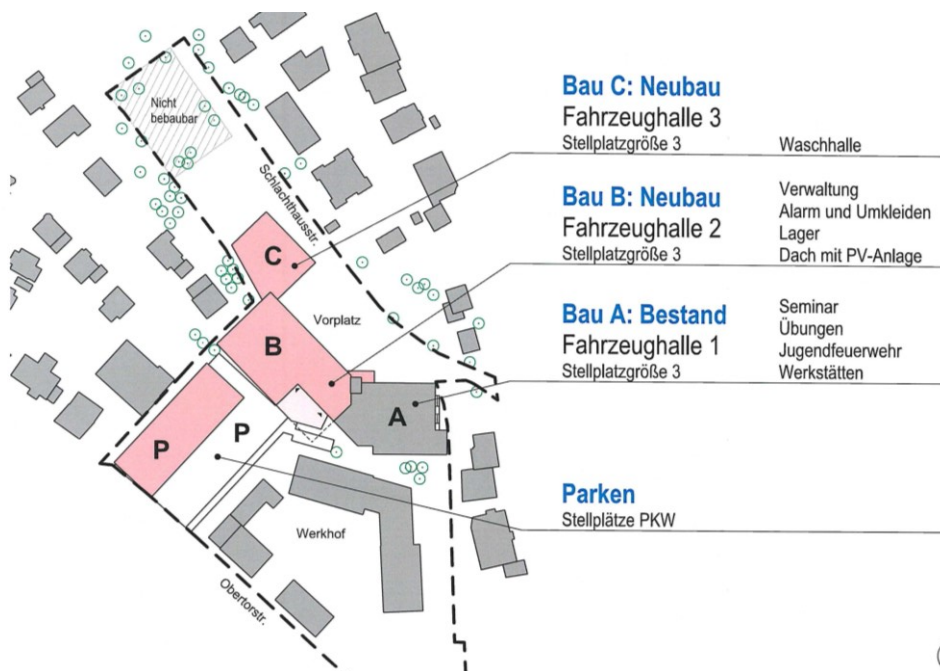
Das Bauvorhaben soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. In Anlehnung an die Machbarkeitsstudie werden insgesamt vier Gebäudeteile bzw. Flächen unterschieden:

Bau A: Umbau und Sanierung Bestand

Bau B: Abbruch Fahrzeughalle Bestand, Ersatzneubau Fahrzeughalle mit Nebenräumen

Bau C: Neubau Fahrzeughalle mit Waschplatz

Bau P: PKW-Parkplatz



Der Bauabschnitt I umfasst zunächst den Neubau einer Fahrzeughalle mit Waschplatz (Bau C), anschließend den Abbruch der bestehenden Fahrzeughalle und Neubau eines zweigeschossigen Gebäudes mit Fahrzeughalle im Erdgeschoss und Nebenräumen im Obergeschoss (Bau B). Vor Baubeginn der Fahrzeughalle mit Waschplatz sollen die bestehenden Werkhofhallen oberhalb der bestehenden Fahrzeughalle abgerissen werden. Die freigewordene Fläche soll der Baustelleneinrichtung dienen.

Um Kreuzungen mit den an- und ausrückenden Fahrzeugen zu vermeiden, ist es beabsichtigt den Eingangsbereich auf die Obertorstraße zu verlegen und für die anrückenden Feuerwehkräfte einen PKW-Stellplatz mit insgesamt 50-80 Stellplätzen auf dem bisherigen Werkhofgelände zu errichten. Bisher erfolgt die Zufahrt über die Schlachthausstraße, kommend aus Richtung Zimmerwiese.

Der Bauabschnitt II beinhaltet den Umbau und Sanierung des bestehenden Betriebsgebäudes (Bau A) und die sukzessive Umgestaltung des bestehenden asphaltierten Vorplatzes.

Das Bauvorhaben in zwei Bauabschnitten soll beim laufenden Betrieb umgesetzt werden. Um die Bauzeit auf das Mindeste zu verkürzen wird daher ein hoher Vorfertigungsgrad der Bauelemente mit einer dem entsprechender Baukonstruktion sinnvoll.

Es wird das Ziel verfolgt, durch eine nachhaltige und innovative Bauweise einen Beitrag zu Umwelt- und Klimaschutz zu leisten. Mit einem möglichst geringen Einsatz von Energie und Ressourcen (u.a. durch Suffizienz- und Effizienzstrategien) wird vorausgesetzt die höchstmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit, Behaglichkeit, Gebrauchstauglichkeit, Multifunktionalität, Erweiterbarkeit durch evtl. spätere Aufstockung in Leichtbauweise und Architekturqualität zu erzielen. Das Bauvorhaben insgesamt soll Ressourcen schonen, Stoffkreisläufe berücksichtigen (recyclinggerechte Konstruktion), Gesamtverbräuche reduzieren und den Einsatz erneuerbarer Energien maximieren. Darüber hinaus soll es klimafreundlich, bedarfsgerecht, betriebssicher und robust sein. Hierbei werden innovative Lösungsansätze erwartet und gefördert. Eine KfW 40-Förderung mit QNG wird evtl. für den Neubau angestrebt und für die Sanierung des Bestandsgebäudes mindestens KfW 55 Erneuerbare-Energien-Klasse. Die Gasbrennwertheizung des bestehenden Betriebsgebäudes soll erhalten bleiben, sie wurde erst 2021 erneuert.

2 Planungsgebiet

2.1 Stadt Überlingen

Überlingen ist eine mittelgroße Stadt mit ca. 24.700 Einwohnern am nördlichen Bodenseeufers. Sie ist nach der großen Kreisstadt Friedrichshafen die zweitgrößte Stadt im Bodenseekreis. Die frühere Reichsstadt war von 1939 bis 1972 Kreisstadt des damaligen Landkreises Überlingen. Seit dem 1. Januar 1993 ist Überlingen Große Kreisstadt.

Das Gemeindegebiet Überlingens besteht aus der Kernstadt und den im Rahmen der Gemeindereform der 1970er-Jahre eingegliederten, ehemals selbstständigen Gemeinden Bambergen, Bonndorf, Deisendorf, Hödingen, Lippertsreute, Nesselwangen und Nußdorf.

Überlingen wurde unter dem Namen "Iburinga" im Jahr 773 erstmals urkundlich erwähnt, und zwar als fränkischer Verwaltungssitz im Zusammenhang mit einer Schenkung an das Kloster St. Gallen. Schon im 7. Jahrhundert hatte in Überlingen aber, wie es scheint, ein alemannischer Herzog namens Gunzo residiert, dessen Tochter durch den hl. Gallus von einem bösen Geist befreit worden war.

Die ältesten Teile des Stadtkerns um Münster und Rathaus bis zum wohl erhaltenen "inneren Ring" der Stadtbefestigung, heute auch durch das gotische Franziskanertor markiert, gehen vermutlich auf die Staufer zurück, vielleicht auf Kaiser Friedrich I. Barbarossa, der Überlingen um 1180 das Marktrecht verlieh. Als Markort und Hafen am hier nur etwa 3 km breiten Oberlinger See, wo zudem etliche Straßen zusammenführten, gewann der Ort rasch an Bedeutung. Die Erhebung zur Stadt erfolgte um 1210/20 unter König Friedrich II. Nach dem Aussterben der Staufer 1268 errang Überlingen den Status einer Reichsstadt.

Eine seit 1426 in sieben Zünften organisierte Handwerkerschaft und das Stadtpatriziat lebten auf der Grundlage der wohl schon 1300 geschaffenen Zunftverfassung einträchtig miteinander. Schon früh betrieb die Stadt auf ca. 268 ha der Gemarkung an den sonnigen Südhängen einen intensiven Weinbau. Noch wichtiger für den Export wurde der Handel mit Getreide, das aus dem oberschwäbischen Hinterland auf den Oberlinger Markt im Gredhaus transportiert und von dort besonders in die Schweiz verschifft wurde. Bis ins 19. Jahrhundert besaß Überlingen einen der größten Kornmärkte in Süddeutschland.

Die Stadt und ihr reiches Spital brachten immer mehr Land in ihren Besitz, so dass Überlingen am Ausgang des Mittelalters über ein größeres Territorium als manche andere Reichsstadt verfügte. Ihr schönstes künstlerisches Denkmal schuf sich die Stadt 1490 — 1994 im reich geschnitzten Rathaussaal mit den Darstellungen der Reichsstände von der Hand des Meisters Jakob Russ.

Ein Monument, das zugleich Frömmigkeit und Selbstbewusstsein der Bürgerschaft manifestierte, ist das in den Jahren 1350 — 1562/63 entstandene St. Nikolaus-Münster, der größte spätgotische Kirchenbau des Bodenseegebiets. In seinem Kapellenkranz birgt es durch die Bürger der Stadt gestifteten Altäre von der Gotik bis zum Barock, im Chor den vom Rat in den Auftrag gegebenen, 1613 — 1616 geschaffenen Hochaltar des Meisters Jörg Zürn und seiner Verwandten, eines der bedeutendsten plastischen Kunstwerke seiner Zeit am Bodensee.

Im 30-jährigen Krieg wurde die Stadt durch die Schweden 1632 und 1634 vergeblich bestürmt und belagert, jedoch 1643 durch einen Handstreich von Konrad Widerholt, Kommandeur der Festung Hohentwiel, eingenommen. Mit dem Krieg brach eine Zeit des wirtschaftlichen Niedergangs an. Im Gefolge der napoleonischen Kriege verlor Überlingen wie andere Reichsstädte die Reichsunmittelbarkeit und fiel 1802/03 an Baden.

Als badische Landstadt öffnete sich Überlingen schon im 19. Jahrhundert dem Fremdenverkehr. Damals wurde der alten befestigten Seefront, wovon etwa noch der Turm beim Kursaal am See Zeugnis gibt, eine Uferpromenade vorgelagert, die dann 1971/76 beim Neubau der Kanalisation eine repräsentative Verbreiterung erfuhr. Mit 5 km hat Überlingen eine der längsten Promenaden der Bodenseeorte. Ende des 19. Jahrhunderts war der rasch berühmte Stadtgarten angelegt worden. Es zählt mit Baumbestand, Blumenbeeten und Kakteengruppen neben der Mainau zu den botanischen Sehenswürdigkeiten der Region.

Hatte die Dampfschiffahrt auf dem Bodensee Mitte des 19. Jahrhunderts vor allem den Fremdenverkehr begünstigt, so förderte der Anschluss an das Eisenbahnnetz 1895/1901 die Industrialisierung. Seither stand die Stadt sozusagen "auf zwei Beinen", als Erholungs- und Kurort wie als Sitz mehrerer Gewerbegebiete, die im Osten und Nordosten angesiedelt wurden. 1955 erhielt die Stadt als bisher einzige in Baden-Württemberg das Prädikat eines staatlich anerkannten Kneipp-Heilbades.

Nach wie vor ist Überlingen gleichermaßen Kurgästen wie bei Ruheständlern, zudem als Zweitwohnsitz beliebt. Im Fremdenverkehr steht die Stadt am Bodensee immer noch an vorderer Stelle. Auch dank zahlreicher weiterführender Schulen behauptet sie im Linzgau ihren kulturellen Rang. Im Jahr 2021 wurde in Überlingen die Landesgartenschau ausgerichtet und steigerte dadurch ihre ohnehin schon große Attraktivität für den Fremdenverkehr.

Die Funktion als Kreissitz hat Überlingen 1973 im Zuge der Verwaltungsreformen eingebüßt, doch wurden die bis dahin selbstständigen Gemeinden Bambergen, Bonndorf, Deisendorf, Hödingen, Lippertsreute, Nesselwangen und Nußdorf eingegliedert.

Mit den Gemeinden Sipplingen und Owingen bildet Überlingen seit 1975 eine Verwaltungsgemeinschaft. 1993 wurde Überlingen zur "Großen Kreisstadt" erhoben.

Städtepartnerschaften verbinden Überlingen seit 1987 mit der französischen Stadt Chantilly, 40 km nördlich von Paris, und seit 1990 mit der Stadt Bad Schandau, 40 km östlich von Dresden.

(Quelle: Homepage der Stadt Überlingen)

2.2 Lage des Bauvorhabens Feuerwache Kernstadt in der Stadt Überlingen

Das Feuerwehrareal befindet sich am Rande der Altstadt Überlingen inmitten eines gemischten Wohngebiets in ca. 200 m Entfernungsradius zum ZOB und DB-Bahnhof sowie Parkplatz Zimmerwiese nach Westen, Wiestorschulcampus nach Nordwesten, Schulcampus mit den städtischen Schulen und den Einrichtungen des Bodenseekreises nach Südosten. In unmittelbarer Nachbarschaft nach Westen hin ist außerdem ein Hotel als Neubauprojekt vorgesehen.

Das Grundstück Nr. 612 wird sowohl von der Feuerwache als auch vom städtischen Werkhof genutzt. Im Norden und im Osten wird es von der Schlachthausstraße begrenzt, im Süden von der Obertorstraße und nach Westen hin von einem fußläufigen Weg mit einer Treppenanlage, um den Geländeversprung von ca. 7,5 m zwischen der Schlachthaus- und Obertorstraße aufzunehmen. Die Böschung zum Geländeversprung beginnt direkt hinter dem Feuerwehrgebäude. Auf dem oberen Grundstücksbereich befinden sich die Werkhofhallen, die zum Teil abgebrochen werden sollen. Es ist beabsichtigt direkt hinter der bestehenden Fahrzeughalle einen Parkplatz für anrückende Feuerwehrkräfte zu errichten.



Städtebaulicher Lageplan mit der Verortung des Feuerwehrareals in seiner Umgebung. Das Wiestorschulcampus im Nordwesten und das Schulcampus im Südosten sind zwei große Bauprojekte, die in etwa zeitgleich zum Umbau des Feuerwehrareals umgesetzt werden. Mit größerem Baustellenverkehr und Baustellenlärm ist deshalb zu rechnen.

2.3 Abgrenzung Planungsgrundstück, Eigentumsverhältnis



Das Grundstück Nr. 612 befindet sich im Besitz der Stadt Überlingen und wird sowohl von der Feuerwehr als auch vom städtischen Werkhof genutzt. Der Planungsbereich insgesamt beträgt ca. 7.400 m². Das Grundstück entlang der Schlachthausstraße soll bis etwa Achse der Außenwand des Gebäudes Schlachthausstraße 5 beplant werden, die restliche Fläche darf nicht überbaut werden. Die Werkhofhallen hinter der bestehenden Fahrzeughalle werden abgerissen und auf der freigewordenen Fläche soll ein Parkplatz für anrückende Kräfte errichtet werden. Der Ersatzneubau der Fahrzeughalle wird bis zur Böschungskante in den Hang geführt, sodass der Eingangsbereich von der Schlachthausstraße auf die Obertorstraße verlegt werden kann.

2.4 Bestehendes Feuerwehrareal

Das Feuerwehrareal Kernstadt Überlingen besteht aus einer eingeschossigen, nichtunterkellerten Fahrzeughalle mit 10 Stellplätzen, die in den 50er Jahren errichtet worden ist und dem zweigeschossigen Betriebsgebäude mit Kellergeschoss und einer Fahrzeug- und Werkstatthalle mit drei Stellplätzen im Erdgeschoss aus den Ende 80er Jahren. Der Umkleideraum hinter der Fahrzeughalle aus den 50er Jahren wurde auch in den 80er Jahren angebaut. Beide Gebäudeteile sind miteinander verbunden. Durch deren Anordnung wird der Feuerwehrhof nach Südwesten und nach Südosten eingegrenzt. Die Fahrzeughalle in Stahlfachwerkkonstruktion entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine Fahrzeughalle und soll abgerissen werden. Das Betriebsgebäude aus den 80er Jahren wurde in einer Stahlbeton-Skelettbauweise mit Ausfachung in Mauerwerk errichtet und wird in der Bestandsanalyse im Detail beschrieben. Siehe hierzu Anlage Gebäudezustandserfassung. Die Hofffläche des Feuerwehrareals ist vollflächig mit einer Asphaltdecke versiegelt. Der Schotterparkplatz mit 20 Stellplätzen für anrückende Feuerwehrkräfte befindet sich auf der südwestlichen Seite zur Fahrzeughalle hin.

2.5 Umgebende Bebauung

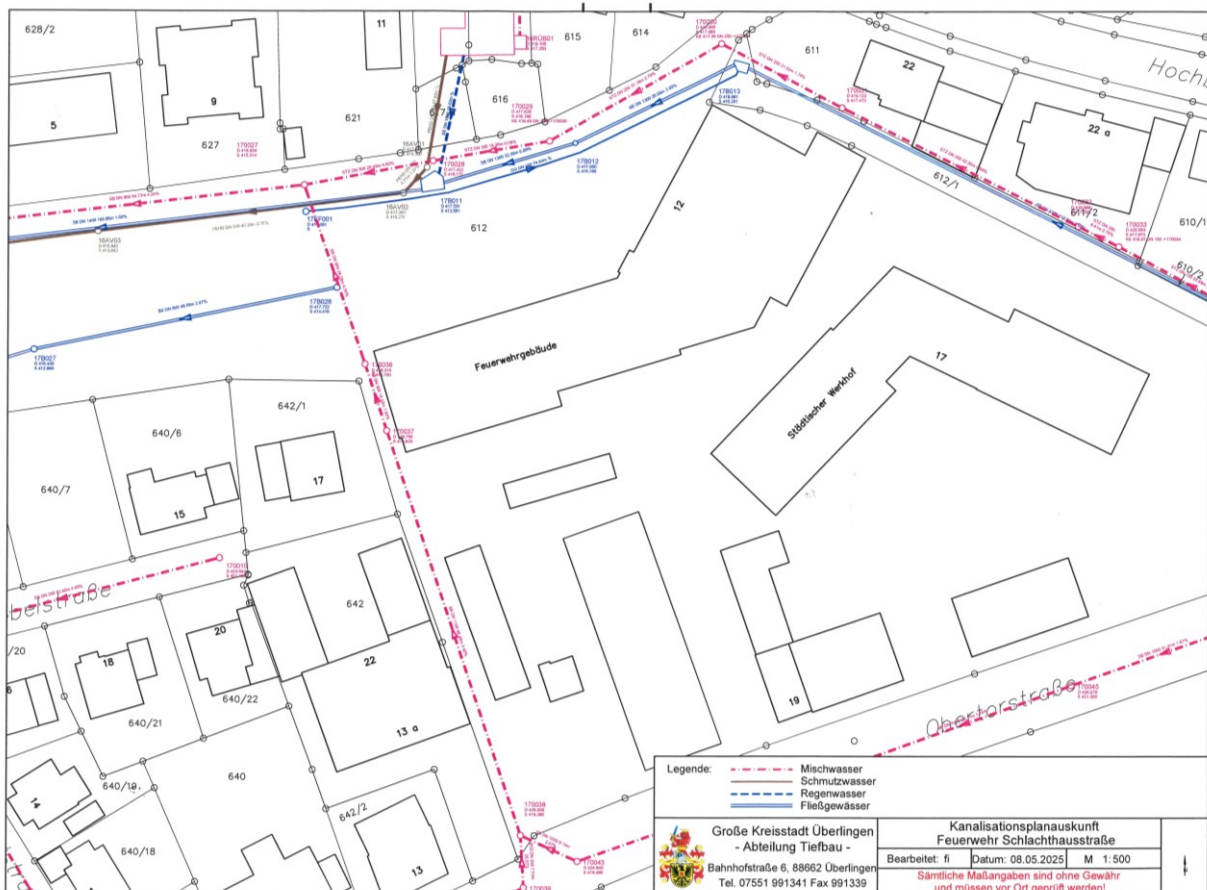
Nördlich und östlich des Feuerwehrgeländes, auf der anderen Seite der Schlachthausstraße, befinden sich freistehende zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach, die zum Teil auch gewerblich genutzt werden. An der Obertorstraße direkt neben dem Fußweg entlang des neuen Parkplatzes befindet sich ein Institut für Shiatsu-Energie & Körperarbeit. Im Süden, auf der anderen Seite der Obertorstraße steht ein Bed & Breakfast-Hotel. An der süd-östlichen Seite wird das Baugrundstück getrennt von der Obertorstraße durch einen Basketball-Sportplatz begrenzt. Westlich des Fußweges werden die Grundstücke entlang der Rosenobelstraße feinkörniger, es ist ein reines Wohngebiet bestehend aus freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern.

2.6 Topografie

Das Gelände fällt von der Obertorstraße nach Nord-Westen bis zur Schlachthausstraße um ca. 7,5 Meter (s. Höhenlinienplan sowie Profilschnitt vom Entwässerungsgesuch aus dem Jahr 1986 in der Anlage) ab. Die bestehende Fahrzeughalle aus den 50er Jahren liegt bei 418.00m über N.N. = OK FFB 0,00m, das Niveau des bestehenden Betriebsgebäudes befindet sich um 20cm höher, bei 418.20m ü. NN = OK FFB 0,00m.

2.7 Ver- und Entsorgung, Sparten

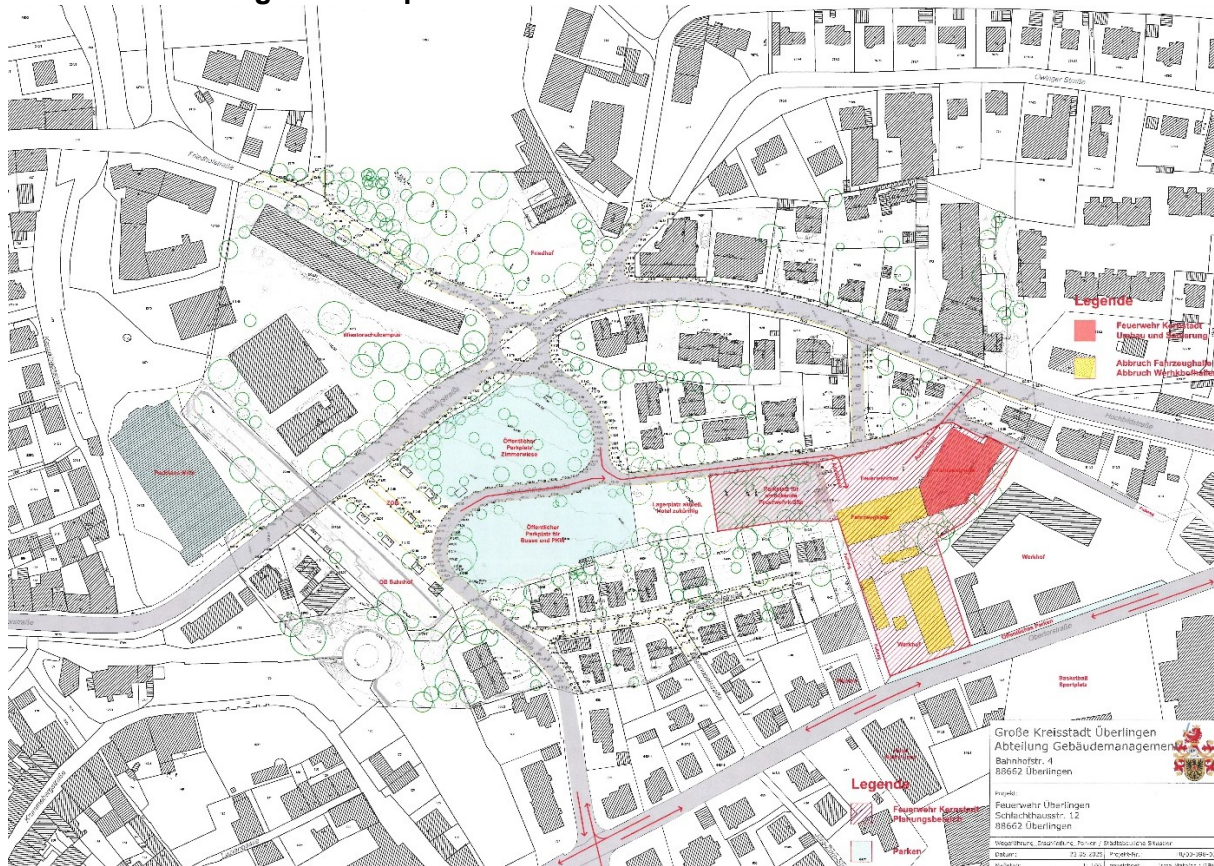
Die Lage der einzelnen Sparten ist den Anlagen Spartenpläne zu entnehmen. Der Umgang mit dem unterirdischen Bachkanal im Bereich des bestehenden Parkplatzes und der neu zu errichtenden Fahrzeughalle mit Waschplatz, der durch das zu beplanende Grundstück verläuft, ist mit den jeweils zuständigen Behörden vor dem Planungsbeginn abzustimmen, genauso der Umgang mit dem Verlauf des SW-Kanals von der Obertorstraße zur Schlachthausstraße entlang des bestehenden Fußgängerweges. Der Bachkanal ist stillgelegt und kann zurückgebaut werden. Die Umleitung des SW-Kanals ist vermutlich aus hydrotechnischen Gründen wegen Rückstaugefahr entlang der Schlachthausstraße nicht möglich. Zwischen dem Neubau der Fahrzeughalle mit Waschplatz und dem Ersatzneubau der Fahrzeughalle sollte aber eine direkte Verbindung vorhanden sein. Die Überbauung des SW-Kanals ist nicht zulässig (evtl. wenn der Kanal in der Bodenplatte mittels von zwei parallel verlaufenden Stahlbetonschürzen ausgespart würde und die Zugänglichkeit zum Kanal für etwaige Instandsetzungsmaßnahmen jederzeit gegeben wäre). Die Möglichkeiten der Umsetzbarkeit sollen im Planungsprozess mit der Abteilung Tiefbau abgestimmt und gemeinsam entwickelt werden.



2.8 Baugrund

Siehe Anlage Baugrunduntersuchung.

2.9 Erschließung und Stellplätze



Das Feuerwehrareal wird aktuell über die Schlachthausstraße, kommend von der Zimmerwiese, erschlossen. Ausrücken erfolgt über die Alarmausfahrt auf die Hochbildstraße, um den Kreuzungsverkehr zu vermeiden. Die Zufahrtssituation soll nach dem Abbruch der Fahrzeughalle und Neubau der Ersatzfahrzeughalle mit Nebenräumen im Obergeschoss auf die Obertorstraße verlegt werden. Durch den Geländeversprung von 7,5 m wird das 1. OG des Ersatzneugebäudes auf der EG Ebene des Werkhofgeländes sein. Ein Teil des öffentlichen Parkens entlang der Obertorstraße wird dadurch entfallen. Über die Obertorstraße wird die angrenzende Bebauung erschlossen: Einfamilienhäuser, das Rote Haus Hotel, Werkhof sowie der Schulcampus nordöstlich und südöstlich des Feuerwehrareals.

An der Wiestorstraße schräg gegenüber zum ZOB und DB Bahnhof befindet sich das 4-stöckige Parkhaus „Parkhaus Mitte“. Der Parkplatz am ZOB wird durch die Wiestorstraße und die Schlachthausstraße begrenzt. Nördlich zum Parkplatz Zimmerwiese auf der anderen Seite der Schlachthausstraße sind Flächen für Bus-Stellplätze sowie weitere PKW-Stellplätze ausgewiesen. Die Flächen sind für eine Hotelanlage, die zu einem noch nicht bekannten Zeitpunkt realisiert werden soll, vorgesehen.

Der Feuerwehrhof wird als Abkürzungsweg zum ZOB und DB Bahnhof sowie als Schulweg zum Schulcampus nordöstlich und südöstlich der Obertorstraße durch Fußgänger frequentiert. Insbesondere zu regulären Arbeits- bzw. Schulzeiten morgens, mittags und nachmittags.

Für weitere Informationen, siehe Anlage „Verkehrstechnische Untersuchung“.

3 Bauliche und gestalterische Vorhaben und Ziele

3.1 Bauliche Ziele

Die Große Kreisstadt Überlingen als AG erwartet eine in funktionaler, wirtschaftlicher und gestalterischer Hinsicht (in Bezug auf die Herstellungs- Unterhalts- und Betriebskosten) überzeugende Lösung der Planungsaufgabe.

Die eigentliche Planungsaufgabe ist bereits unter "Anlass und Ziel des Bauvorhabens" beschrieben.

3.2 Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Der aktuell gültige Bebauungsplan "Hochbildstraße" vom 29.1.1987 muss evtl. geändert werden. Das wird sich erst zeigen, wenn der Vorentwurf freigegeben wird. Je nach Erfordernis wird ein vorhabenbezogenes B-Plan-Änderungsverfahren notwendig sein, das vor allem auf den Neubau einer zusätzlichen Fahrzeughalle mit Waschplatz, die Änderung der Zugangssituation auf die Obertorstraße und die Verlegung des PKW-Parkplatzes zurückzuführen sein wird. Für die Einhaltung der Abstandsflächen, gilt die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der gültigen Fassung.

3.3 Entwurf eines möglichen Betriebsablaufs während der Bauzeit

Die Sicherstellung des Einsatzablaufs während der gesamten Baumaßnahme ist zwingend einzuhalten. Der größte Anteil der Einsätze der Feuerwehr Überlingen erfolgt vom Standort Kernstadt. Neben einem erweiterten Löschzug sowie einem Rüstzug werden auch diverse Sonderfahrzeuge der Öl- und Schadenswehr, des Gefahrgutzuges oder anderer speziellen Einheiten an diesem Standort benötigt.

Die Fahrzeuge für kritische Einsatzereignisse müssen während der gesamten Bauzeit ohne Einschränkungen jederzeit zum Einsatz bereit sein. Im Folgenden soll der Betriebsablauf während den einzelnen Bauphasen beschrieben werden:

Bauabschnitt I, Teil I

Der Bauabschnitt I umfasst zunächst die Errichtung einer neuen Fahrzeughalle mit Waschplatz im Bereich des bisherigen Parkplatzes. Bau C im Lageplan der Machbarkeitsstudie.

Parken

Aufgrund der Baumaßnahme wird der bisherige Parkplatz für die anrückenden Kräfte nicht mehr nutzbar sein. Aus Sicht der Feuerwehr könnten die Alarmparkplätze hinter der neuen Fahrzeughalle versetzt werden. Der vorhandene Parkplatz würde auf die bereits geschotterte Fläche in Richtung ZOB verschoben werden. Bei Anordnung des neuen Baukörpers entsprechend der Machbarkeitsstudie wäre eine Wegführung um die Baustelle zur bestehenden Fahrzeughalle aus den 50er Jahren möglich. Die bisherige Nutzung des seitlichen Zugangs sollte während der Baumaßnahme noch geprüft werden, evtl. wird ein neuer seitlicher Zugang in die bestehende Fahrzeughalle erforderlich.

Umkleidebereich

Während der Bauzeit der neuen Fahrzeughalle mit Waschplatz wird die Nutzung des vorhandenen Umkleidebereiches in der bestehenden Fahrzeughalle vollumfänglich möglich sein.

Fahrzeugunterbringung

Die bestehende Fahrzeughalle kann größtenteils genutzt werden. Wir gehen davon aus, dass ggf. Die ersten beiden Stellplätze entfallen werden. Diese Fahrzeuge können jedoch durch Umorganisation am Standort untergebracht werden. Alternativ können auch Anhänger an anderen Standorten untergebracht werden.

Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung kann größtenteils auf der neuen Parkplatzfläche erfolgen. Da die bestehende Fahrzeughalle weiterhin genutzt werden soll, steht die Hofffläche nur eingeschränkt zur Verfügung. Eine genauere Abstimmung kann aber erst erfolgen, sobald die Anordnung der neuen Fahrzeughalle auf dem Grundstück festgelegt wurde.

Bauabschnitt I, Teil II

Nach der Fertigstellung der neuen Fahrzeughalle mit Waschplatz kann dann die bestehende Fahrzeughalle abgebrochen und durch ein zweigeschossiges Gebäude mit Fahrzeughalle im Erdgeschoss und anderen notwendigen Funktionsbereichen im Obergeschoss ersetzt werden.

Parken

Die Einsatzparkplätze können weiterhin hinter der neuen Fahrzeughalle mit Waschplatz (Bau C) an der Schlachthausstraße bestehen bleiben. Der Ablauf des Anrückens bleibt gleich. Die Trennung zwischen Parkflächen und Baustellenverkehr erscheint auch möglich zu sein.

Umkleidebereich

Der Umkleidebereich könnte in der neuen Fahrzeughalle mit Waschplatz angeordnet werden. Hierfür wäre ein Stellplatz erforderlich. Um den Kreuzungsverkehr zwischen Einsatzfahrzeugen und Baustelle auszuschließen würde der erste Stellplatz zum Neubau der zweigeschossigen Fahrzeughalle sich dafür anbieten.

Fahrzeugunterbringung

Aufgrund des Abrisses und der neu zu errichtenden zweigeschossigen Fahrzeughalle entfallen eine Vielzahl der Fahrzeugstellplätze. In der neuen Fahrzeughalle mit Waschplatz könnten lt. Machbarkeitsstudie bis zu sechs Großfahrzeugen untergebracht werden.

In der bestehenden Fahrzeughalle im Bauteil A können insgesamt fünf Großfahrzeuge untergebracht werden. Dies deckt die wesentlichen notwendigen Großfahrzeuge ab. Anhänger, Container sowie weitere Gerätschaften würden dann auf die anderen Standorte verteilt werden.

Baustelleneinrichtung

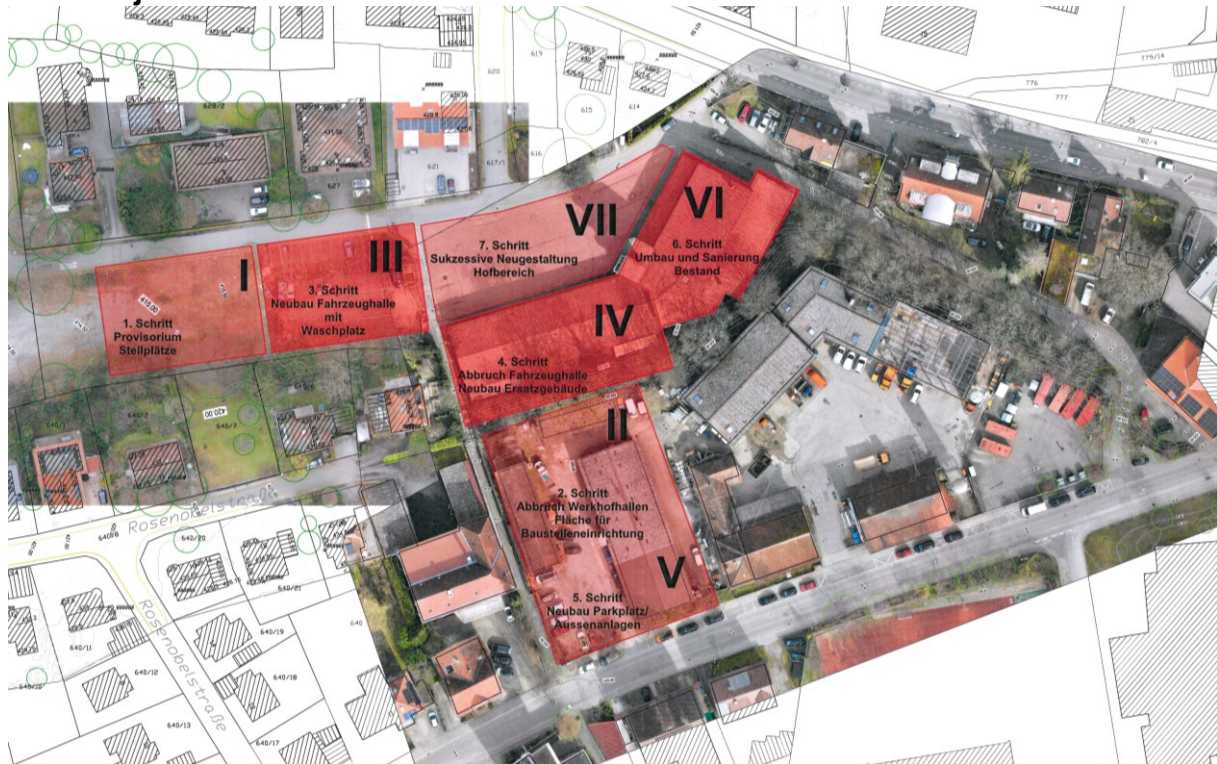
Während der Fertigstellung des Bauabschnitts I kann die geschotterte Fläche des Betriebshofes als Baustelleneinrichtungsfläche dienen. Aufgrund der Nutzung der neuen Fahrzeughalle mit Waschplatz sowie der Unterbringung von Fahrzeugen im Bauteil A muss der Hofbereich an der Schlachthausstraße möglichst freigehalten werden.

Fazit

Die Aufrechterhaltung des Einsatzbetriebs ist aus Sicht der Feuerwehr möglich. Die zuvor aufgeführten Punkte beschreiben den möglichen Ablauf des Einsatzbetriebs. Finale Festlegungen sind im weiteren Verlauf mit dem Objektplaner abzustimmen. Die bisherigen Überlegungen basieren auf dem Ergebnis der Machbarkeitsstudie.

Aufgestellt: Ludwig Ehing, Feuerwehrkommandant

3.4 Projektablauf



Schematische Darstellung des Projektablaufs:

- I. Erstellen eines provisorischen Parkplatzes
- II. Abbruch Werkhofhallen, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen
- III. Neubau Fahrzeughalle mit Waschplatz
- IV. Abbruch Fahrzeughalle, Neubau Ersatzgebäude
- V. Neubau Parkplatz, Außenanlagen
- VI. Umbau und Sanierung Bestandsgebäude
- VII. Sukzessive Neugestaltung des Hofbereichs

4 Planungsaufgabe und Anforderung an die Nutzung

Gemäß „Feuerwehrgesetz“ (FwG) sind im Bundesland Baden-Württemberg die Städte und Gemeinden dazu verpflichtet, eine den örtlichen Verhältnissen entsprechend leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten (siehe § 3 FwG). Die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr richtet sich u. a. nach den „Hinweisen zur Leistungsfähigkeit der Feuerwehr“, herausgegeben vom Landesfeuerwehrverband und dem Ministerium für Inneres, Digitalisierung und Migration in Baden-Württemberg.

Die Zufriedenheit der Einsatzkräfte mit dem eigenen Feuerwehrhaus spiegelt häufig die bauliche Situation eines Gebäudes wider. Neben einer guten Einsatztechnik ist ein gutes und funktionierendes Feuerwehrhaus eine der effektivsten Möglichkeiten, Einsatzpersonal zu motivieren. Die Zufriedenheit mit dem eigenen Feuerwehrhaus hat daher eine hohe Relevanz für die Bedarfsplanung.

Alarmwege

Kreuzungsfreie An- und Abfahrtswege am Feuerwehrhaus müssen so angeordnet sein, dass die Einsatzkräfte sicher an- und ausrücken können. Besondere Gefährdungen ergeben sich durch sich kreuzende Verkehrswege.

Die Anzahl der Parkplätze sollte mindestens der Anzahl der Sitzplätze der im Feuerwehrhaus eingestellten Feuerwehrfahrzeuge entsprechen und 12 nicht unterschreiten.

Alarmwege sind ohne Stolperstellen und Stufen zu gestalten. Wenn dies aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht möglich ist, sind diese zumindest gut wahrnehmbar durch schwarz-gelbe Warnbeklebung und/oder Beleuchtung zu kennzeichnen.

Die Beleuchtung im Feuerwehrhaus muss ein sicheres und gesundheitsgerechtes Tätigwerden der Feuerwehrangehörigen gewährleisten.

Um bei Stromausfall die Funktion erforderlicher elektrischer Geräte und Einrichtungen garantieren zu können, ist eine Notstromversorgung zu gewährleisten.

Fahrzeughalle

Insgesamt werden **22 Stellplätze der Größe 3** nach DIN 14092 (BxLxH im Lichten 4,5mx12,5mx4,5m). Eine 2-reihige Anordnung der Stellplätze mit derselben Ausfahrtsrichtung ist möglich.

Es muss gewährleistet sein, dass Feuerwehrangehörige nicht durch Dieselmotoremissionen gefährdet werden. Eine vollständige Quellabsaugung der krebserregenden Dieselmotoremissionen muss daher in den meisten Fällen gemäß 7RG5 554 gewährleistet werden. Die Anlage muss die Auspufföffnung vollständig abdecken, beim Ausfahren der Fahrzeuge mitlaufen und sich bei Erreichen des Hallentors selbsttätig entriegeln.

Die Temperatur der Fahrzeughalle muss jederzeit mind. +7°C betragen. Eine Frostsicherheit der Stellplätze ist insbesondere bei wasserführenden Fahrzeugen und eingelagerten Materialien zu gewährleisten.

Damit akkubetriebene Geräte wie beispielsweise Funkgeräte innerhalb des Fahrzeugs geladen werden können und eine Entladung der Fahrzeugbatterie verhindert werden kann, sollten Fahrzeugstellplätze mit einer Anlage zur Ladestromerhaltung ausgestattet sein.

Eine Druckluftanlage ist für Fahrzeuge mit Druckluftbremsen vorzusehen. Durch die Versorgung von Fahrzeugen mit Druckluft wird ein schnelleres Ausrücken gewährleistet, da sich Druckluftbremsen entsprechend schneller lösen.

Ein Sicherheitsabstand zwischen Fahrzeugen und der Tordurchfahrt von 0,5m ist grundsätzlich einzuhalten. Tore sind so zu gestalten, dass durch sie keine Gefährdung entsteht. Insbesondere sind Quetsch-, Scher- und Stolperstellen zu vermeiden. Zur Beschleunigung des Einsatzablaufes sind fernsteuerbare elektrische Torantriebe wünschenswert.

Fußböden müssen sicher begehbar sein. Daher müssen sie eben, trittsicher und rutschhemmend, leicht zu reinigen und frei von Stolperstellen sein.

Umkleiden

Der Umkleidebereich muss ausreichend großgewählt werden, damit im Einsatzfall genug Platz zum Umkleiden zur Verfügung steht. Dafür soll die Fläche pro Einsatzkraft mindestens 1,5m² betragen, Verkehrsflächen sind darüber hinaus zu berücksichtigen. Eine Geschlechtertrennung ist vorzunehmen. Die Raumabtrennung sollte nach Möglichkeit flexibel veränderbar sein, um je nach Bedarf Verkleinerung bzw. Vergrößerung der jeweiligen Räume zu ermöglichen. Die Umkleiden sind für **125** männliche und **20** weibliche Einsatzkräfte vorzusehen.

Aufgrund der zu gewährleistenden Mindesttemperatur in Umkleideräumlichkeiten (22°C), der Unfallvermeidung und der in Fahrzeughallen nicht zu gewährleistenden Schwarz-Weiß-Trennung (vgl. DGUV Information 205-008), sind Umkleiden in separate Räumlichkeiten auszulagern.

Um zu verhindern, dass kontaminierte Einsatzkleidung mit Privatkleidung in Kontakt kommt, sind diese stets zu trennen. Hierfür sind bauliche und organisatorische Maßnahmen zu treffen. Kontaminationsverschleppungen sind zu vermeiden.

Geschlechtergetrennte Toiletten und Duschmöglichkeiten für weibliche und männliche Einsatzkräfte sind im Feuerwehrhaus in ausreichender Anzahl einzurichten.

Lagerflächen

Es müssen der Feuerwehr nach Bedarf ausreichend Möglichkeiten gegeben werden, Einsatzmaterialien und sonstige Materialien angemessen zu lagern. Die Lagerung von Einsatzgeräten und Materialien für den Feuerwehrdienst muss so erfolgen, dass Feuerwehrangehörige nicht gefährdet werden. Die gelagerten Geräte und Materialien müssen sicher untergebracht, bewegt oder entnommen werden können. Zur Lagerung von Einsatzmitteln und Ersatzgerätschaften ist ein Lagerbereich von ca. 175 m² einzuplanen. Der Lagerbereich soll direkt an die Fahrzeughalle im Ersatzneubaugebäude anschließen und barrierefrei, ohne Aufzug, ausgebildet werden. Dieser Lagerbereich kann als abgetrennter Raum sein, aber ggf. auch als Regallager hinter der Fahrzeughalle.

Werkstatt

Arbeits- und Werkstattdienst gehört selbst bei kleinen Feuerwehren zur Tagesordnung. Daher ist die Einrichtung einer Werkstatt oder zumindest einer Werkbank wünschenswert, um die optimalen Regelarbeitsabläufe zu ermöglichen.

Die Werkstatthalle im EG des Bestandsgebäudes soll erhalten bleiben, das Büro des Werkstattmitarbeiters sowie der Werkstatt-Lageraum müssen jedoch neu strukturiert und errichtet werden.

Einsatzzentrale

Der Funktionsbereich Einsatzzentrale beinhaltet einen Funkraum von ca. 25m² sowie einen Stabsraum von ca. 40m², die unmittelbar in Verbindung zueinanderstehen sollten. Dieser Bereich soll im EG des Ersatzneugebäudes mit der Hauptfahrzeughalle angeordnet werden. Der Funkraum soll über eine Blickbeziehung auf den Hofbereich verfügen.

Bereitschaftsraum

Der bisherige Bereitschaftsraum im EG des Bestandsgebäudes soll in dem Ersatzneubau der Fahrzeughalle untergebracht werden. Der Flächenbedarf hierfür liegt bei ca. 150m². In diesem Raum sind auch andere Nutzungen, wie z. B. Arbeit am Laptop, Sportangebote und etc. wünschenswert.

Verwaltungsbüros

Führungskräfte und andere Mitarbeiter in Feuerwehren übernehmen verschiedene Verwaltungstätigkeiten, hierfür werden insgesamt 5 Büros mit entsprechender technischer Ausstattung benötigt: Kommandant, 2x Sachbearbeitung Feuerwehr, je 1x Mitarbeiter Werkstatt und Archiv. Der Flächenbedarf insgesamt liegt bei ca. 130m².

Saal mit angrenzender Küche

Der Schulungs- und Versammlungsraum mit angrenzender Küche ist im OG des Bestandsgebäudes vorhanden und soll erhalten bleiben. Der ca. 225m² große Saal soll für parallele Veranstaltungen nutzbar sein, es ist gewünscht den Raum mittels einer mobilen Faltwand in zwei Räume aufzuteilen.

Technikräume

Das zweigeschossige Ersatzgebäude der alten Fahrzeughalle sowie der Neubau einer Fahrzeughalle mit Waschplatz sollen getrennt von dem Bestandsgebäude technisch versorgt werden und deshalb eigene Technikräume erhalten. Der energetische Standard soll KfW 40, evtl. mit QNG Zertifizierung, entsprechen. Die Größe der Technikräume sind durch die jeweiligen Fachplaner zu bestimmen. Es ist beabsichtigt die Technikräume in der Fahrzeughalle mit Waschplatz unterzubringen. Das Gebäude wird als erstes errichtet und vor Abbruch der bestehenden Fahrzeughalle in Betrieb genommen.

Parkplätze

Es werden ca. 50-80 PKW-Parkplätze für anrückende Feuerwehrkräfte benötigt. Lt. aktueller PV-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) müssen neue große Parkplätze und Stellplatzanlagen mit Photovoltaik überdacht werden. Diese Vorgabe gilt für Parkflächen, die mehr als 35 Stellplätze umfassen und bei denen eine entsprechende bauliche Möglichkeit besteht, Photovoltaikanlagen zu integrieren. Evtl. können die geforderten Flächen auf dem Feuerwehrgebäude (Dach, Fassade) integriert werden. Die Überdachung der Parkplätze wird nicht gewünscht. Alternative Möglichkeiten sollen untersucht werden.

4.1 Betriebsgebäude Bestand

Das Feuerwehrhaus der Abt. Stadt weist weiterhin erhebliche Mängel auf, die in den vergangenen Jahren nicht beseitigt werden konnten. Die Anforderungen der DIN und UUV für Feuerwehrhäuser werden in grundlegenden Punkten nicht eingehalten. Besonders Defizite im Alarmbereich der Abteilung wirken sich erheblich auf den Unfallschutz im Alarmfall sowie Abläufe und Ausrückzeiten aus. Eine entsprechende Stellungnahme des Unfallversicheres liegt ebenfalls vor und bestätigt diese Einschätzung. Eine Beseitigung der bestehenden Mängel ist nach derzeitigem Stand noch nicht absehbar. Empfohlene Maßnahmen aus dem vorangegangenen Feuerwehrbedarfsplan wurden nicht begonnen. Neben den hier dargestellten Prüfpunkten für die Abt. Stadt sind im Gebäude (Kreis-)Werkstätten und u.a. die Atemschutzübungsanlage untergebracht, die ebenfalls Defizite aufweisen.

Allgemeines		
Adresse	Schlachthausstraße 12, 88662 Überlingen	
Notstromversorgung	●	Einspeisung vorhanden, Aggregat nicht vorhanden
Brandmelderüberwachung	●	
Alarmwege		
kreuzungsfreie An- & Abfahrtswege	●	Kreuzungsverkehr durch Einsatzkräfte aus Ri. Norden
Parkplätze (für Einsatzkräfte reserviert)	20	
ausreichend	●	Erweiterung geplant, Anfahrt stark von Fußgängern frequentiert
hindernisfreie Alarmwege	●	Alarmzugang und Alarmweg schmal
Beleuchtung ausreichend	●	falsche Anbringung (quer zur Fahrzeugachse), unzureichend
Fahrzeughalle		
Stellplätze	13	10 in der Hauptfahrzeughalle, 3 im Hauptgebäude + Werkstatt
Anzahl der Fahrzeuge	21	15 Großfahrzeuge und Abrollbehälter, 6 Kleinfahrzeuge, div. Anh.
Abstandsflächen ausreichend	●	Fahrzeugstellplätze unterdimensioniert und überbelegt
Abgasabsauganlage nach DIN	●	teilw. nicht nach DIN, teilw. nicht nutzbar
Stellplatzheizung	●	
Ladestromerhaltung	●	
Luftdruckerhaltung	●	
Tore der Fahrzeughalle	15	
Ausfahrtsbreite ausreichend	●	
elektrisch betrieben	●	manuell zu öffnende Falttore, Altbestand
unfallfreies Öffnen/Schließen	●	
Boden eben und rutschhemmend	●	
Umkleidebereich und sanitäre Anlagen		
Umkleidebereiche	1	103 Spinde
separate Räumlichkeit	●	Türen zur Fahrzeughalle i.d.R. offen
ausreichend dimensioniert	●	deutlich unterdimensioniert, keine Erweiterungsmöglichkeiten
geschlechtergetrennt	●	
bauliche Schwarz-Weiß-Trennung	●	
Toiletten	●	nur eine Toilette in der Alarmumkleide, keine Geschlechtertrennung
Duschen	●	nur im KG im Funktionsbereich der Atemschutzwerkstatt
Lagerflächen und sonstige Räumlichkeiten		
Lager für Einsatzmaterialien	●	im UG, zzgl. dauerhafte Auslagerung von Einsatzmitteln
ausreichend Kapazität	●	deutlich unterdimensioniert, Lagerung in der Fahrzeughalle
Gefahrstofflagerung gemäß TRGS	●	Kraftstofflagerung in der Fahrzeughalle
Werkstatt/-bank	●	KFZ-Werkstatt, Kreiswerkstätten, Raumangebot unzureichend
Büro	●	3 Büroarbeitsplätze im OG, keine Raumreserven für weitere Bür.
Küche	●	
Schulungsraum	●	
moderne Schulungsmaterialien	●	
ausreichende Kapazität	●	

Für die Funktionsbereiche der Werkstätten sowie der Lagerbereiche sind zudem folgende Defizite festzustellen:

- in den Umkleide- und Sanitärbereiche der Atemschutzübungsstrecke besteht keine Geschlechtertrennung,
- das Raumkonzept der Kreisatemschutzwerkstatt (ZAW) ist weder für die zu verarbeitenden Stückzahlen geeignet noch geeignet, um eine wirksame Schwarz-Weiß-Trennung sicherzustellen, die Laufwege verursachen ein erhebliches Risiko zur Kontaminationsverschleppung, die Grobreinigung ist unterdimensioniert und ungeeignet (u. a. Belüftung unzureichend),
- die KFZ-Werkstatt ist dauerhaft durch ein Wechselladerfahrzeug belegt und kann nur mit entsprechendem Rangieraufwand genutzt werden,
- die Lagerbereiche im Untergeschoss sind deutlich zu klein, Lagerbestände wurden bereits auf das Nötigste reduziert, Lagerung neben und hinter den Einsatzfahrzeugen sowie Auslagerung von Einsatzmaterialien in Außenlager sind dennoch nicht zu vermeiden.

Bewertung:

Bereits im Feuerwehrbedarfsplan aus dem Jahr 2015 wurde darauf hingewiesen, dass die Mängel an der Fahrzeughalle sowie dem Alarmbereich der Abt. Stadt nur durch einen Ersatzneubau zu beseitigen sind. Mängel sind bereits seit dem Feuerwehrbedarfsplan aus dem Jahr 2003 bekannt.

Zudem haben sich die Anforderungen und Vorschriften für die Werkstattbereiche sowie der Raumbedarf aufgrund des Arbeitsumfangs weiter gesteigert, sodass auch im Hauptgebäude bauliche Maßnahmen zur Beseitigung der Defizite bzw. Verlagerung von Funktionsbereichen unvermeidlich sind. Aufgrund der unzureichenden Schwarz-Weiß-Trennung in den Werkstätten hat sich hier ebenfalls dringender Handlungsbedarf eingestellt.

Die Lagersituation von Einsatzmitteln hat sich ebenfalls verschärft, sodass keinerlei Lagerreserven vorhanden sind und auch weiterhin in alle anderen Funktionsbereiche des Feuerwehrhauses ausgewichen werden muss.

Quelle: Feuerwehrbedarfsplan 2022

4.1.1 Bestandsanalyse

Siehe Anlage.

4.1.2 Eingrenzung der umzubauenden Bereiche



Grundriss UG

Die rot markierten Bereiche genügen nicht mehr den heutigen Anforderungen und müssen umgebaut und saniert werden. Es betrifft die Sanitärräume mit WCs, Duschen und Umkleieräumen für Damen und Herren, weiterhin den Vorbereitungsraum für Atemschutz. Alle anderen Räume haben sich im betrieblichen Ablauf bewährt und können bis auf Instandhaltung der Wand- und Bodenoberflächen im Bestand belassen werden.

Der Atemschutz-Vorbereitungsraum sollte ca. 45 m² groß sein. Die Sanitärräume bedürfen einer grundlegenden Neustrukturierung.

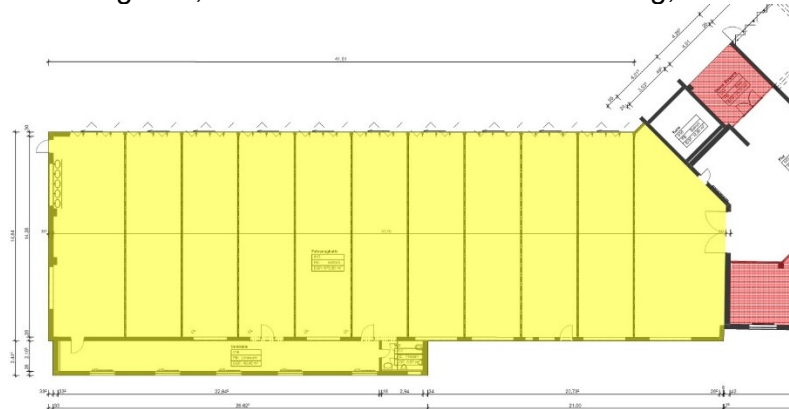
An den Atemschutzübungen nehmen in der Regel 5 weibliche und 15 männliche Einsatzkräfte teil. Die Umkleieräume brauchen keine Spinde, die Kleidung wird sowohl von den internen als auch externen Einsatzkräften jedes Mal mitgebracht und wieder mitgenommen.



Grundriss EG

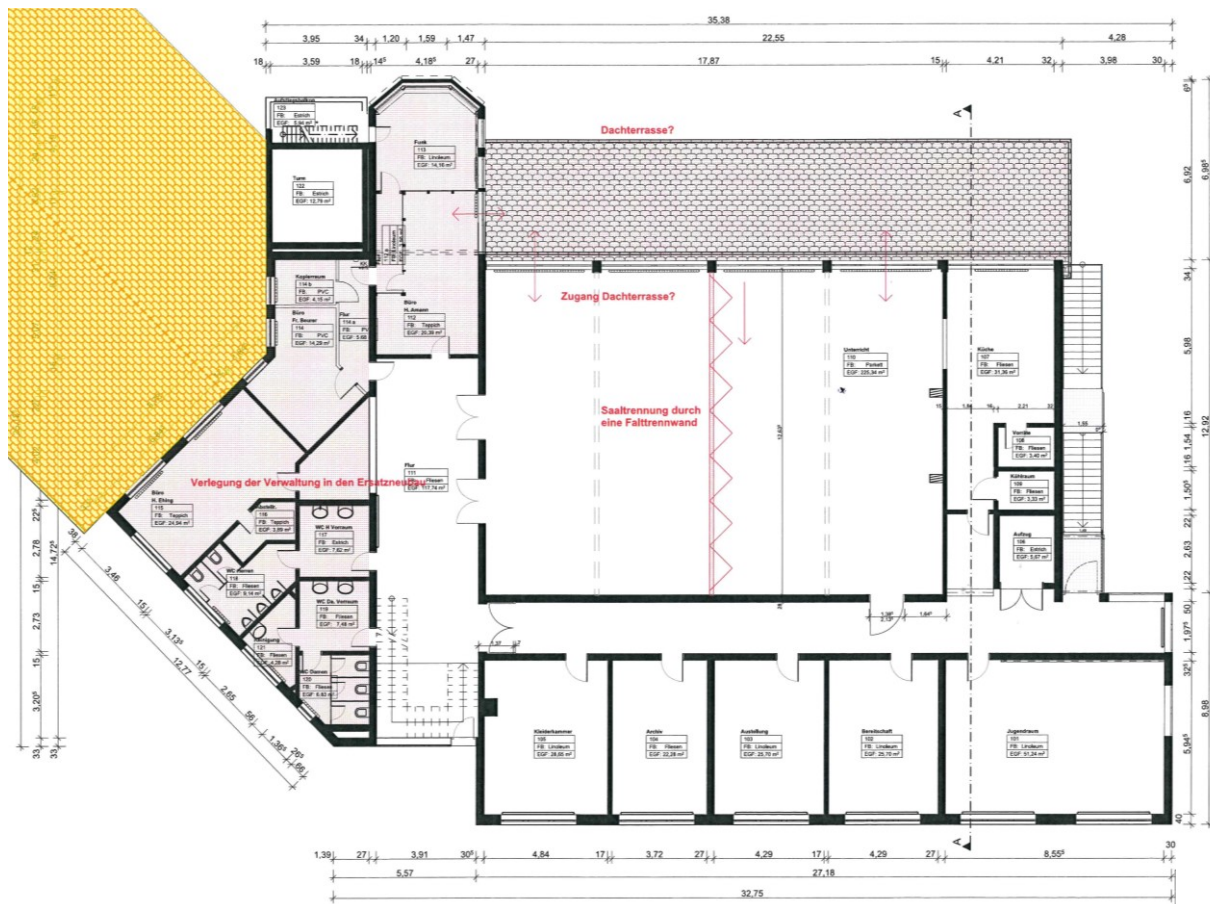
Der Eingangsbereich soll geschlossen werden, da der Zugang über den zweistöckigen Ersatzneubau anstelle der abzureißenden Fahrzeughalle aus den 50er Jahren erfolgen soll. Der bisherige Aufenthaltsraum kann eine andere Nutzung erhalten, er wird ebenfalls in den Ersatzneubau verlegt. Der Reinigungsraum für die angelieferten kontaminierten Gerätschaften benötigt einen direkten Zugang von außen über einen Vorraum, um die SW-Trennung zu gewährleisten.

Die Anordnung der Räume KfZ-Werkstatt, des Meisterbüros sowie des Batterielagers in der Fahrzeughalle, bedarf einer besseren Lösung, das Raumangebot ist unzureichend.



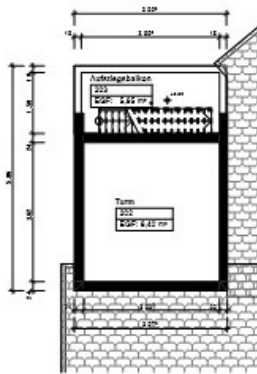
Grundriss EG Fahrzeughalle

Abbruch der Fahrzeughalle mit 10 Stellplätzen und dem hinteren Umkleideraum. Die Fahrzeughalle wird durch einen nicht unterkellerten zweigeschossigen Neubau ersetzt mit einer direkten Anbindung an das Bestandsgebäude.

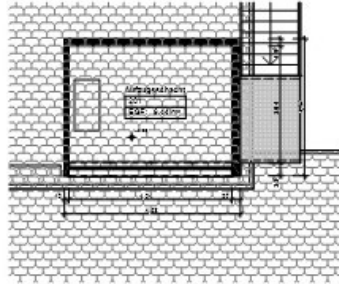


Grundriss OG

Die Büroräume des Kommandanten und der Verwaltung sollen im OG des Ersatzneubaus verortet werden, die frei gewordenen Flächen im Bestandsgebäude können deshalb einer anderen Nutzung zugeordnet werden. Der Funkraum ist auf Wunsch der Nutzer im EG des Ersatzneubaus vorzusehen. Der rot markierte verwinkelte Grundrisstrakt bedarf einer Neustrukturierung, der Eingriff in die Tragstruktur soll dabei auf das Mindestmaß beschränkt werden. Die Anbindung des Ersatzneubaus an den Bestand soll barrierefrei erfolgen. Die WC-Anlagen für Damen und Herren sind noch vom ursprünglichen Zustand und müssen kernsaniert werden. Der Schulungsraum kann im Großen und Ganzen im Bestand erhalten bleiben. Um den Raum effizienter nutzen zu können, wird eine faltbare Trennwand gewünscht, die gleichzeitig stattfindende Veranstaltungen zulassen soll. Der Zugang zum Außenraum auf eine Dachterrasse würde die Raumqualität zusätzlich aufwerten, deren wirtschaftliche Umsetzbarkeit kann evtl. untersucht werden. Alle anderen Räume haben sich im betrieblichen Ablauf bewährt und können bis auf Instandhaltung der Wand- und Bodenoberflächen im Bestand belassen werden. Der Fliesenbodenbelag im zentralen Flurraum ist noch in sehr gutem Zustand, die Farbgebung in terracottarot entspricht dem ursprünglichen Farbkonzept. Grundsätzlich soll der Charme aus den 80er Jahren erhalten bleiben.

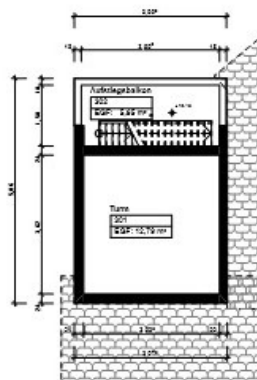


Grundriss Dachgeschoss

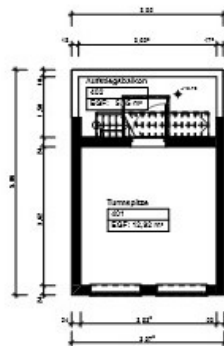


Grundriss Dachgeschoss

Der Turm bleibt im Bestand erhalten!



Grundriss 3. Geschoss



Grundriss 4. Geschoss

Grundriss Turm

Der Turm dient der Schlauchtrocknung und soll im Bestand erhalten bleiben. Zwischen dem Schlauchwaschraum im UG gibt es eine direkte Verbindung zum Turm.

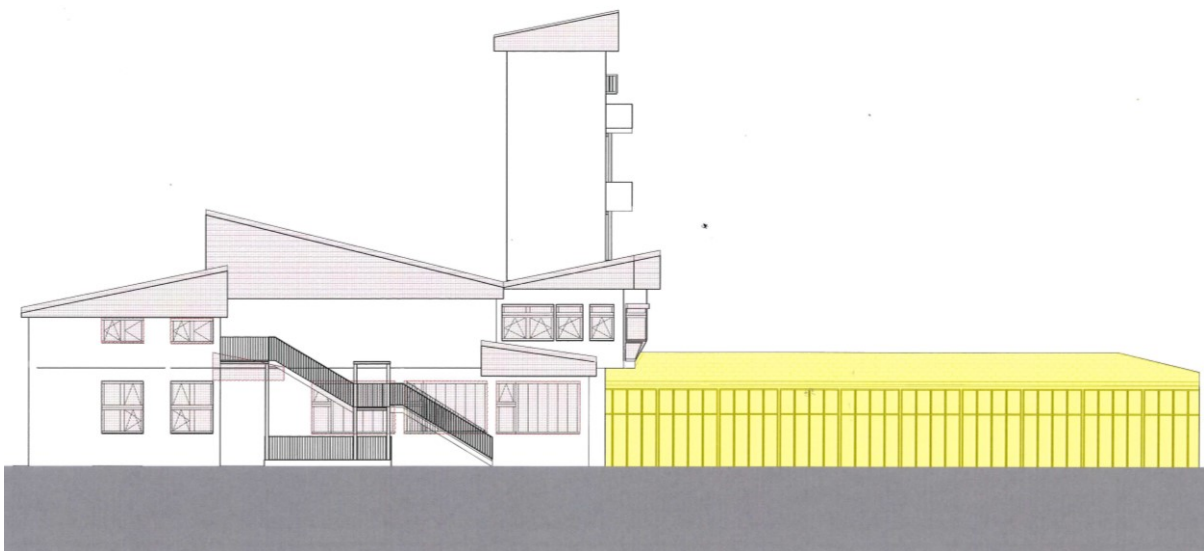


Vorderansicht Nord-West, Hofseite



Schnitt A-A

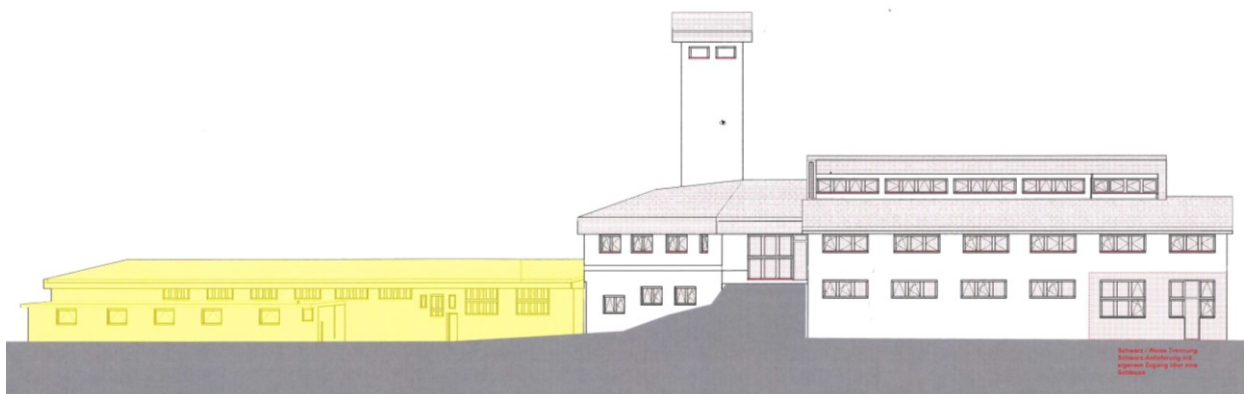
Die Gebäudehülle ist noch vom ursprünglichen Zustand und soll energetisch saniert werden. Das äußere Erscheinungsbild darf gerne verändert werden. Es betrifft die Dachdeckung, die Fenster, Fahrzeughallentore, die Dachform über der Fahrzeughalle, des Funkraums und auch des Schlauchturms. Die Fassadengestaltung des Bestandsgebäudes soll in Bezug auf den Ersatzneubau und den Neubau einer weiteren Fahrzeughalle mit Waschplatz in harmonischer Verbindung zueinander stehen. Die Fahrzeughallentore müssen sowohl in der bestehenden Fahrzeughalle als auch im Neubau einheitlich sein.



Seitenansicht Nord-Ost



Seitenansicht Süd-West



Rückansicht Süd-Ost

Vor dem Reinigungsraum im Erdgeschoss wird ein separater Außenzugang über eine Schleuse benötigt, um die Schwarz-Weiß-Trennung zu gewährleisten. Der Höhenunterschied zw. OK FFB EG und OK Gelände ist bei der Planung zu beachten.

4.1.3 Raumprogramm Bestandsgebäude

Siehe Anlage.

4.2 Neubau Fahrzeughalle mit Waschplatz

4.2.1 Raumprogramm

Siehe Anlage.

4.3 Ersatzneubau Fahrzeughalle

4.3.1 Raumprogramm

Siehe Anlage.

4.4 Außenanlagen

Die Neugestaltung der Außenanlagen soll insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes beitragen und das ganze Feuerwehrareal in sinnvoller Weise miteinander verbinden. Der neu geschaffene Zugangsbereich an der Obertorstraße soll durch entsprechende Freiraumgestaltung unterstrichen werden, um die neue Adressenbildung im Straßenraum zu unterstützen.

Müllstandorte, Stellplätze für Fahrräder und PKW müssen in ausreichender Anzahl und Größe berücksichtigt werden und gestalterisch in das Außenanlagenkonzept einbezogen werden.

Fahrradstellplätze:

Die erforderliche Stellplatzanzahl richtet sich nach den Anforderungen der Landesbauordnung für Baden-Württemberg §37 LBO und den Richtzahlen der Feuerwehr.

KFZ-Stellplätze:

Die erforderliche Stellplatzanzahl richtet sich nach den Anforderungen der Landesbauordnung für Baden-Württemberg §37 LBO und den Richtzahlen der Feuerwehr.

Aus ökologischen, nachhaltigen und Klimaschutztechnischen Gründen sind die Außenanlagen mit möglichst wenig versiegelten Flächen zu planen. Die Flächenversiegelung für notwendige Erschließungsbereiche und Funktionsflächen, insbesondere zu befahrende und stark genutzte Flächen, sollten ihrer Nutzung entsprechend befestigt sein und der Flächenaufwand hierfür möglichst geringgehalten werden.

5 Allgemeine Planungssätze

5.1 Brandschutz und Rettungswege

Die landesrechtlichen Vorgaben der LBO sind zu beachten.

5.2 Nutzerkomfort

5.2.1 Tageslicht

Eine gute Tageslichtversorgung aller Hauptnutzungen sowie Erschließungsflächen soll optimale Platz- und Aufenthaltsqualitäten gewährleisten. Zugleich trägt eine günstige Tageslichtverfügbarkeit zur Reduktion des Kunstlichtbedarfs und somit des Energiebedarfs bei.

Das umzusetzende Raumprogramm führt im Kontext der städtebaulichen Rahmenbedingungen zu einer stark verdichteten Bauweise, was ggf. zu großen Raumtiefen

Seite 26 von 32

führt. Der Optimierung der Tageslichtverfügbarkeit kommt daher eine besondere Bedeutung zu und entsprechende Planungsprinzipien sind zu berücksichtigen. Dazu zählt beispielsweise ein angemessener Fensterflächenanteil (ggf. nach Nutzung und Himmelsrichtung differenziert); die Anordnung der Nutzungen im Baukörper entsprechend deren Tageslichtbedarfen; die Beachtung maximaler Raumtiefen; eine günstige Positionierung von Öffnungen und Einschnitten, die sowohl eine gleichmäßige Belichtung in der Raumtiefe sicherstellen als auch die Vermeidung innenliegender, unbelichteter Hauptnutzungen.

Alle Haupträume sollen zudem über eine gute Sichtverbindung nach außen verfügen. Auch für die Erschließungsflächen ist auf eine vorteilhafte Tageslichtversorgung und die Sichtverbindung respektive den Bezug zum Außenraum zu achten.

5.2.2 Raumklima

Es wird ein hoher Wert auf den zu erwartenden Komfort für die Nutzer*innen gelegt. Dazu zählt insbesondere die Optimierung der thermischen Behaglichkeit und der Raumluftqualität durch sinnfällige, möglichst passive Maßnahmen. Zur Vermeidung von sommerlicher Überhitzung sind angemessene Fensterflächenanteile zu wählen, ggf. differenziert nach Himmelsrichtung und Nutzung. Zugleich ist der Wärmeeintrag im Sommer durch einen außenliegenden, hocheffizienten und beweglichen Sonnenschutz zu minimieren.

5.3 Wirtschaftlichkeit

5.3.1 Flächeneffizienz

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Randbedingungen (z. B. Verkehrsflächen oder Barrierefreiheit) und weiteren Nachhaltigkeitszielen der Aufgabenstellung (z. B. Nutzungsüberlagerung, Kommunikationsförderung, kurze Wege), erwartet die Große Kreisstadt Überlingen eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung sowie ein optimales Verhältnis von Nutzungsfläche zur Brutto-Grundfläche.

5.3.2 Anpassungsfähigkeit

Eine hohe Anpassungsfähigkeit und Flexibilität stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Weiterentwicklung von Gebäuden. Die Gebäudestrukturen sollen infolgedessen optimale Voraussetzungen aufweisen, dass sich ändernde Nutzungsanforderungen leicht vornehmen lassen. Die Erweiterung der Gebäudebauteile, z. B. in Form von Aufstockung in Leichtbauweise, ist bei der Planung zu berücksichtigen.

5.3.3 Lebenszykluskosten

Die Wirtschaftlichkeit des bestehenden Gebäudes sowie des Neubaus ist über den gesamten Lebenszyklus von 50 Jahren zu betrachten. Niedrige Investitionskosten dürfen sich nicht ungünstig auf Kosten der Dauerhaftigkeit, Instandhaltungsfreundlichkeit und des Energiebedarfs im Betrieb auswirken. Dementsprechend ist eine Architektur zu entwickeln, die insbesondere die inhaltlichen Anforderungen an die Gestaltqualität, die Funktionalität, den technischen Gebäudestandard sowie die Wirtschaftlichkeit in Errichtung und Betrieb integriert betrachtet und die Aspekte konzeptionell untereinander abwägt. Somit ist durch bauliche und technische Maßnahmen ein optimiertes Verhältnis von Investitionskosten zu Nutzungskosten anzustreben.

Im Hinblick auf die Investitionskosten ist die Angemessenheit der baulichen Maßnahme anzustreben (v.a. im Hinblick auf die Brutto-Geschossfläche, Brutto-Rauminhalt, ggf. Baumasse unter Gelände, Kompaktheit, Glasflächenanteil und Komplexität der Fassade, Tragwerk, etc.). Auch die Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit transparenter und opaker Fassadenflächen sowie die Dauerhaftigkeit der eingesetzten Materialien sind - vor allem im Neubau - zu berücksichtigen. Zudem sichern geringe Energiekosten durch einen reduzierten Energiebedarf und die Nutzung erneuerbarer Energien (hierbei v.a. Photovoltaik) langfristig den wirtschaftlichen Gebäudebetrieb.

5.4 Ressourcen, Energie und Nachhaltigkeit

5.4.1 Nachhaltigkeit

Die Große Kreisstadt Überlingen hat die Mitgliedschaft im EEA-Gemeindeprogramm beantragt und ist Mitglied im Klimabündnis und bekennt sich zur ökologischen Nachhaltigkeit. Die Stadt verfolgt bei der Realisierung von Bauvorhaben die Minimierung des Massenstromes, der grauen Energie, des Treibhauspotenzials sowie des Schadstoff- und Chemikalieneinsatzes allgemein. Auch bei der Planung der Realisierung der neuen Fahrzeughallen sollen diese Prinzipien beachtet werden. Deswegen ist eine hohe energetische und ökologische Qualität ein ausdrückliches Ziel und eine konkrete Anforderung an die Planer. Die Realisierung der Gebäude werden mit dem Leitfaden Nachhaltig Bauen (siehe Anlage) qualitätsgesichert. Um die angestrebte Punktzahl von 800 Punkten zu erreichen, sind die entsprechenden Zielsetzungen zu beachten.

5.4.2 QNG Anforderungen

Die QNG-Anforderungen für Nichtwohngebäude sind für den Neubau der Fahrzeughalle mit Waschplatz und den zweigeschossigen Ersatzneubau der alten Fahrzeughalle einzuhalten.

5.5 Energiebedarf

Die sparsame und rationelle Energieverwendung ist aufgrund knapper Ressourcen und zum Schutz der Umwelt eine vorrangige Aufgabe unserer Zeit. Durch Senkung des Energieverbrauchs sollen die CO₂-Emissionen reduziert werden. Ziel ist es, möglichst wenig Energie zu verbrauchen und langfristig den erforderlichen Energiebedarf aus erneuerbaren Quellen zu decken. Das integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Überlingen ist zu beachten, vor allem hinsichtlich der Festlegung der CO₂-Minderungsziele.

Die Gebäude sind auf Grundlage des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG) mit dem Ziel Effizienzgebäude 40 zu planen und müssen deren Anforderungen erfüllen.

Es wird insbesondere Wert auf folgende Ziele gelegt:

Das Verhältnis von wärmeübertragender Umfassungsfläche zum Bauwerkvolumen (A/V) soll möglichst klein sein (Kompaktheit). Die Errichtung der Gebäudehülle soll mit Passivhauskomponenten erfolgen.

Alle Aufenthaltsräume sollen natürlich belichtet und belüftbar sein (keine innen liegenden Aufenthaltsräume). Eine optimale Tageslichtnutzung soll sichergestellt werden.

Verwendung einer energie- und kosteneffizienten mechanischen Lüftungsanlage. Vom Bauherrn ausdrücklich gewünscht sind auch „Hybridlüftungssysteme“ (Sicherstellung eines Grundluftwechsels mit zusätzlicher Fensterlüftung bei hoher Belegung).

Der sommerliche Wärme- und Blendschutz muss unter Ausschluss einer aktiven Kühlung u.a. durch angemessene Fensterflächenanteile sichergestellt sein.

Die Nutzung der passiven Solarenergie bei gleichzeitiger Vermeidung von sommerlicher Überhitzung ist vorgesehen.

Eine maximale Belegung mit Photovoltaikanlagen zur bestmöglichen Eigenstromnutzung ist gewünscht.

Low-Tech Lösungen sind zu bevorzugen: Das bedeutet, dass alle Funktionen, die mit feststehenden Bauteilen erfüllt werden können — anstatt mit Haustechnikkomponenten - mit diesen gelöst werden sollen. Hierzu gehören Wärmeschutz, Schutz vor sommerlicher Überhitzung, Nachtauskühlung durch freie Nachtlüftung und Belichtung.

Die Gebäude werden in der Bauphase und vor Bezug auf ihre Luftdichtheit überprüft und müssen einen Zielwert von 0,6 h-1 erreichen.

Es ist eine dezentrale Warmwasserbereitung vorzusehen.

5.5.1 Flächenversiegelung, Wasser, Gebäudebegrünung

Das Bauvorhaben in zwei Bauabschnitten soll einen sinnvollen Umgang mit der knappen Ressource Boden vorsehen und zugleich den Anforderungen an die hitzeangepasste bzw. wassersensible Stadt entsprechen. Dabei ist das Mikroklima durch landschaftsgestaltende bzw. bauliche Maßnahmen positiv zu beeinflussen und dem „Wärmeinseleffekt“ entgegenzuwirken.

Die Grundfläche des Gebäudes bzw. der „Fußabdruck“ ist zu optimieren. Zudem ist ein möglichst geringer Flächenaufwand und Versiegelungsgrad für die Erschließungs- und Stellplatzflächen anzustreben. Das Mikroklima ist durch die Berücksichtigung von ggf. Fassaden- und insbesondere von Dachbegrünung positiv zu beeinflussen. Fassadenbegrünungen, vor allem an süd- und westorientierten Wänden, und Dachbegrünungen mit Biodiversitätselementen und in Kombination mit Photovoltaikanlagen sind erwünscht. Zusätzlich sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen bei der Freiflächengestaltung vorzusehen (z. B. extensive Wiesen und Rasenflächen, Bäume und Hecken, Biotope etc.). Die Verschattung durch gebäudenaher Vegetation - zur Minimierung solarer Einträge im Sommer und unter Berücksichtigung einer ausreichenden natürlichen Belichtung im Winter - sollte geprüft werden. Zudem ist die Nutzung von Verdunstungskühlung anzudenken. Maßnahmen, die das Regenwasser nicht in die Kanalisation abführen, sondern längere Zeit zwischenspeichern (insbesondere im Hinblick auf Starkregenereignisse) sind einzuplanen.

Insbesondere der Umgang mit Wasser und Regenwasser soll in den Plänen nachvollziehbar dargestellt werden und Aussagen zum Regenwassermanagement enthalten. Dabei ist ein Konzept zu entwickeln, wie mit den neuen geringen versiegelten Flächen im Regenwassermanagement umgegangen wird. Die geringere Versiegelung bietet hier ein großes Potential für ein zeitgemäßes Regenwassermanagement und eine resiliente Freianlagenplanung. Im Gegensatz zum aktuellen Bestand, soll das Regenwasser auf dem Planungsgrundstück wieder vollständig zurückgehalten und oberflächlich der Versickerung zugeführt werden. Grünflächen sollen hierzu auch als Retentionsflächen genutzt werden, so dass die Starkregenereignisse abgedeckt sind. Bauliche Voraussetzungen für die Regen- und Grauwassernutzung in dem Gebäude sind zu berücksichtigen.

5.5.2 Energiebedarfsplanung

Die Energieversorgung des Neubaus soll getrennt von der Energieversorgung des Bestandsgebäudes erfolgen. Die Art und Weise der Energieversorgung muss im weiteren Planungsprozess in Varianten untersucht werden und wird zum Abschluss der LPH 2, bis zur Freigabe des Vorentwurfs, festgelegt.

Die Energieversorgung des bestehenden Betriebsgebäudes erfolgt über eine Gasbrennwertkesselheizung, der Heizkessel und die Zuleitungen wurden erst im Jahr 2021 erneuert. Die Gasbrennwertkesselanlage versorgt aktuell auch die alte Fahrzeughalle aus den 50er Jahren, die abgebrochen werden soll.

5.5.3 Zirkuläres Bauen

Darüber hinaus sollen folgende Prinzipien des zirkulären Bauens beachtet werden:

- Flächen- und volumensparende suffiziente Lösungen mit wenig Materialeinsatz.
- Kompaktheit bevorzugen: Kompakte Gebäude tragen neben erhöhter Energieeffizienz auch zu einem geringeren Materialeinsatz bei.
- Aussagen zur Rückbaubarkeit des Gebäudes / Konstruktion / Bauteile am Ende einer Nutzungsphase treffen: Demontierbarkeit der Konstruktion, Vermeidung von Klebeverbindungen, Wählen von lösbaren Verbindungen (z.B. Schraubverbindungen), Einsatz von wiederverwendbaren Bauteilen, Nutzung von regional verfügbaren Baustoffen (v.a. Holz, Lehm, Aushub).
- Einsatz von Rezyklaten bei Bauprodukten anstreben.
- Einsatz hochwertiger Recyclingmaterialien (z.B. Recyclingbeton für Massivbauteile, recycelter Stahl etc.).
- Verwendung ökologischer Baumaterialien sowie Beachtung von Umwelt- und Gesundheitsaspekten: neben der Minimierung des Treibhauspotentials und der grauen Energie, sind zur Reduzierung des Schadstoff- und Chemikalieneinsatzes für die Planung, Ausschreibung und Realisierung des Projektes die ökoBauKriterien (www.baubook.info/oea) anzuwenden. Schadstoffe (z.B. PVC, Formaldehyd, Lösemittel) sollen vermieden werden, der Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen mit kaskadenförmiger Nutzung am Ende einer Nutzungsphase (z.B. Massivholz vor Holzwerkstoffen vor thermischer Verwertung) soll gestärkt werden.
- Langlebige Produkte einsetzen: Die Langlebigkeit von Produkten wird auch von der Planung bestimmt. In mehrschichtigen Aufbauten sollen langlebige Materialien nicht unter kurzlebigeren Materialien liegen. Wartung, Reparierbarkeit und Zugänglichkeit sind sicherzustellen, Bauteile mit langer Lebensdauer zu verwenden und Produkte mit langer Garantie / Gewährleistung einzusetzen.
- Kreislauffähige Produkte verwenden: wiederverwendbare Produkte einsetzen, Verbundstoffe vermeiden, sortenreine und zerstörungsfreie Trennbarkeit von Verbindungen und Bauteilaufbauten beachten, Recyclingfähige Materialien einsetzen.
- Um die Umsetzung der energetischen, ökologischen und nachhaltigen Ziele zu gewährleisten, plant die Stadt Überlingen das Projekt mit einer Fachberatung für Nachhaltigkeit zu begleiten.

Die Stadt Überlingen wünscht sich einen hohen Vorfertigungsgrad und erwartet sich dadurch eine kurze Bauzeit und eine wirtschaftliche Errichtung der Gebäude.

Die Differenzierung der Fassaden und Bauteile sowie der nachvollziehbare Umgang mit Materialien sind zu berücksichtigen.

Es wird besonderer Wert auf nachwachsende und regionale Materialien gelegt. Eine Realisierung der Gebäude in Holz- oder Holzhybridbauweise ist von der Stadt Überlingen ausdrücklich erwünscht.

Bei einer Holzbauweise werden folgende Vorteile gesehen:

- Behaglichkeit, Wohlbefinden: Baubiologisch vorbildlich und bauphysikalisch behaglich, möglichst diffusionsoffene Konstruktion, feuchteregulierend
- ökologisch unbedenklich sowohl bei der Errichtung, dem Betrieb als auch beim Rückbau nach dem Prinzip des zirkulären Bauens
- Einlagerung von CO₂ in die Baukonstruktion als Beitrag zum Klimaschutz
- Sichtbarkeit, Erlebbarkeit: pädagogischer Mehrwert als Investition in die Zukunft
- hoher Vorfertigungsgrad zur Optimierung der Bauzeit

6 Kostenrahmen

Der Kostenrahmen wurde auf Grundlage der BGF aus der Machbarkeitsstudie und mit Kennwerten des BKI Stand Q1 2024, indiziert auf Q3 2025, erstellt.

Siehe Anlage.

7 Rahmenterminplan

Siehe Anlage.

8 Förderung

Es wird beabsichtigt nachfolgende Förderungen zu beantragen:

1. ZFeuVwV Zuwendungen aus dem Feuerwehrwesen
Festbetragsfinanzierung pro Stellplatz
22 Stellplätze insgesamt, Förderung von 1,95 Mio. €
2. Sanierungsgebiet Lippertsreuter Straße
Abbruch Fahrzeughalle, Abbruch Werkhofhallen
Förderung in Höhe von 60% der Abbruchkosten brutto
3. Förderung aus dem Ausgleichstock
Je nach Projekt-Priorisierung in dem jeweiligen Jahr
Baubeginn Bauabschnitt I voraussichtlich im Jahr 2028
Baubeginn Bauabschnitt II voraussichtlich im Jahr 2031
4. KfW Förderung für Energieeffiziente Nichtwohngebäude
Neubau: KfW 40 evtl. mit QNG (Qualitätssiegel für Nachhaltiges Gebäude)
Bestand: KfW 55 EE (Erneuerbare Energie-Klasse)

9 Anlagen

1. Feuerwehrbedarfsplan 2022
2. B-Plan „Hochbildstraße“
3. Lageplan, Höhenlinienplan (Vermesser)
4. Bestandspläne Betriebsgebäude
5. Spartenpläne, Kanalplan
6. Photogrammetrische Fassadenaufnahmen Bestandsgebäude
7. Bestandsanalyse
8. Brandschutzgutachten Bestandsgebäude
9. Machbarkeitsstudie
10. Raumprogramm für BA I und BA II
11. Rahmenterminplan
12. Kostenrahmen
13. Anrechenbare Kosten, Honorarermittlung
14. Baugrundgutachten
15. Verkehrstechnische Untersuchung
16. Untersuchung der Grundleitungen
17. Kampfmitteluntersuchung
18. Schadstoffuntersuchung Wellzementfaserplatten Dach
19. Energetisches Grobkonzept
20. Baustandards Stadt Überlingen
21. Integriertes Klimaschutzkonzept der Großen Kreisstadt Überlingen