Baisch+Fritz
Freie Architekten Part GmbB

Baisch + Fritz Freie Architekten Part GmbB • Gölzstraße 22, 72072 Tübingen

Stadtverwaltung Bad Urach
Herr Rebmann, Bürgermeister
Herr Wagner, Leitung FB 3 -Bürgerservice
Marktplatz 8-9

72574 Bad Urach

Tübingen, den 23. April 2025

Machbarkeitsstudie Ersatz- / Neubau Feuerwehrgerätehaus in Sirchingen mit Erweiterungsmöglichkeit Bauhof / Feuerwehr und historischer Garage auf dem Flurstück 2000, Heerweg 1 in 72574 Bad Urach - Sirchingen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Rebmann,

sehr geehrter Herr Wagner,

mit der Überarbeitung nach unserem gemeinsamen Abstimmungstermin und der Fertigstellung nun, erhalten Sie beiliegend die Unterlagen unserer Machbarkeits- / Planungsstudie zum o. g. geplanten Bauvorhaben.

Gerne stellen wir die vorliegende Planung auch im Ortschaftsrat Sirchingen und / oder im Gemeinderat der Stadt Bad Urach noch persönlich vor und erläutern die Planungsgedanken.

Sollten Sie zur Studie noch Fragen haben oder darüber hinaus noch etwas benötigen, stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Selbstverständlich sind wir vor allem auch am weiteren Fortgang des Projekts interessiert und freuen uns über weitere Infos zu den nächsten Schritten.

Für Ihr Vertrauen und die Beauftragung möchten wir uns nochmals freundlich bedanken, warten gerne auf Ihre Rückmeldung und verbleiben zunächst mit freundlichen Grüßen,

Matthias Klempp.

Matthias Klempp
Baisch + Fritz Freie Architekten PartGmbB.

Anlagen: - Machbarkeits-/Planungsstudie, digital und in Papierform, mit

- Projektbeschreibung
- Vorentwurfs-Planmappe (Lageplanskizze mit Rückbau / Neubau, Übersichtsplan mit Erschließung, wesentlichen Planungsbestandteilen und möglichen Bauabschnitten, Grundrisse -EG & -OG, Längs- & Querschnitt, wesentliche Ansichten -Ost & Süd).
- Berechnungen (Nettogrundfläche und Bruttorauminhalt)
- Grobkostenschätzung & Kostenzusammenstellung.

Baisch+Fritz
Freie Architekten Part GmbB



Projektbeschreibung

Nachdem das in Sirchingen in der Stockachstraße in innerdörflicher Situation bestehende Feuerwehrgerätehaus von 1963 an die räumlichen Kapazitätsgrenzen gelangt bzw. aktuelle sicherheitsrelevante Anforderungen nicht mehr erfüllt werden können und sich dort keine Erweiterungsmöglichkeiten bieten, wurde auf dem Grundstück des ehemaligen Forststützpunktes im Gewerbegebiet (Flurstück Nr. 2000, Heerweg 1) der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Abteilung Sirchingen planerisch untersucht.

Dabei ging es in erster Linie um die gem. Feuerwehrbedarf (Aufstellung vom 15.03.2024) erforderlichen Nutzungen, die daraus resultierende Gebäudegröße, Anordnung & Ausrichtung mit Zufahrt & Hofsituation sowie Kfz-Stellplätzen unter Berücksichtigung von Einsatzabläufen.

Gleichzeitig sind äußere Rahmenbedingungen wie die entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehene Zufahrtsstraße für die spätere Erweiterung des Gewerbegebiets in westlicher Richtung sowie die erforderlichen Abstände zur Upfinger Straße (Landesstraße L 249) zu berücksichtigen.

Der für das Baugrundstück aufgestellte Bebauungsplan „Bäumlesäcker" wurde gem. Vorgabe als Planungsgrundlage hergenommen, wenngleich dieser bisher noch nicht abschließend rechtskräftig ist. Ggf. ist es auch eine Aufnahme der u. g. Alarmausfahrt in den B-Plan noch möglich und sinnvoll?

Die Grundstückserschließung erfolgt über den Heerweg sowie über die vorgesehene Gewerbe-Erschließungsstraße, über die im Einsatzfall auch die anrückenden Feuerwehreinsatzkräfte direkt die geplanten Stellplätze anfahren können.

Die Gebäudestruktur orientiert sich zum einen an der länglichen schmalen Grundstücksgeometrie, zum anderen am Ablauf im Einsatzfall und den dabei genutzten Alarmwegen mit aneinandergereihten Funktionen –über den Hauptzugang auf der Gebäudeostseite des zweigeschossigen Sozialtrakts gelangt man im Erdgeschoss direkt in den Einsatz-/Kommunikationsraum bzw. durch die Umkleide (mit 30 Doppelspinden Herren und 5 Doppelspinden Damen vorgesehen) in die eingeschossig hohe Fahrzeughalle für 2 Großfahrzeuge, von wo aus die Einsatzkräfte über den vorgelagerten (Übungs-) Hof ausrücken.

Gölzstraße 22, 72072 Tübingen
Volksbank in der Region eG
Tel.: 07071 407854-0
DE47603913100566679000
www.baisch-fritz.de
architekten@baisch-fritz.de

Für die ausrückenden Einsatzfahrzeuge wird die Herstellung einer direkten Alarmausfahrt auf die Landesstraße L 249 vorgeschlagen, die vom Regierungspräsidium Tübingen mit Schreiben vom 08.11.2024 straßenrechtlich in Aussicht gestellt wird. Durch die geplante Alarmausfahrt erfolgt eine klare Trennung der anrückenden und ausfahrenden Einsatzkräfte sowie eine direkte und schnelle Anbindung an die Hauptverkehrsachse. Weiterhin würde in der vorliegenden Vorentwurfsplanung die vorhandene Grundstücksbreite nicht für beide Fahrzeuge die erforderlichen Wende- & Fahrradien ermöglichen, um auf die geplante nördliche Erschließungsstraße ausfahren zu können.

Im Obergeschoss des Sozialtrakt-Gebäudeteils ist neben den Verwaltungs- und Nebenräumen vor allem der zentrale Schulungs- & Versammlungsraum vorgesehen; der auf der Ostseite vorgelagert geplante Balkon dient sowohl als Rettungsweg aus dem Obergeschoss als auch als Treppenturm zu Übungszwecken und für den Zugang zur Dachwartung. Gleichzeitig ist der Turm als „Landmark" und Erkennungszeichen vor allem auch ein gestalterisches Merkmal des Feuerwehrgebäudes.

Dem Hauptgebäude gegenüberstehend und dadurch einen gemeinsamen Hof bildend, sieht die Planung das Nebengebäude als weitere Halle im westlichen Grundstücksteil vor. Darin sind in einem Teil für die Feuerwehrabteilung die Nutzung als Garage für Einsatzmittel und historische Einsatzgeräte / Oldtimer und im anderen Teil ein Großfahrzeugstellplatz für den städtischen Bauhof sowie eine Werkstatt eingeplant, wodurch Synergieeffekte beider Nutzungen und eine gewisse Flexibilität in der Nutzung –da auch als spätere / alternative Erweiterungsfläche für die Feuerwehr möglich– erreicht werden. Angrenzend an das Nebengebäude bietet sich bei Bedarf auch die Erweiterungsmöglichkeit für zusätzliche Kfz-Stellplätze.

Das Hauptgebäude ist konstruktiv in Hybridbauweise als Kombination aus Massivbau- (Sozialtrakt) und Holzbau- bzw. Stahlbauweise (Fahrzeughalle) gedacht, während das Nebengebäude in wirtschaftlicher industrieller Stahlbau- oder Holzbauweise erstellt werden könnte.

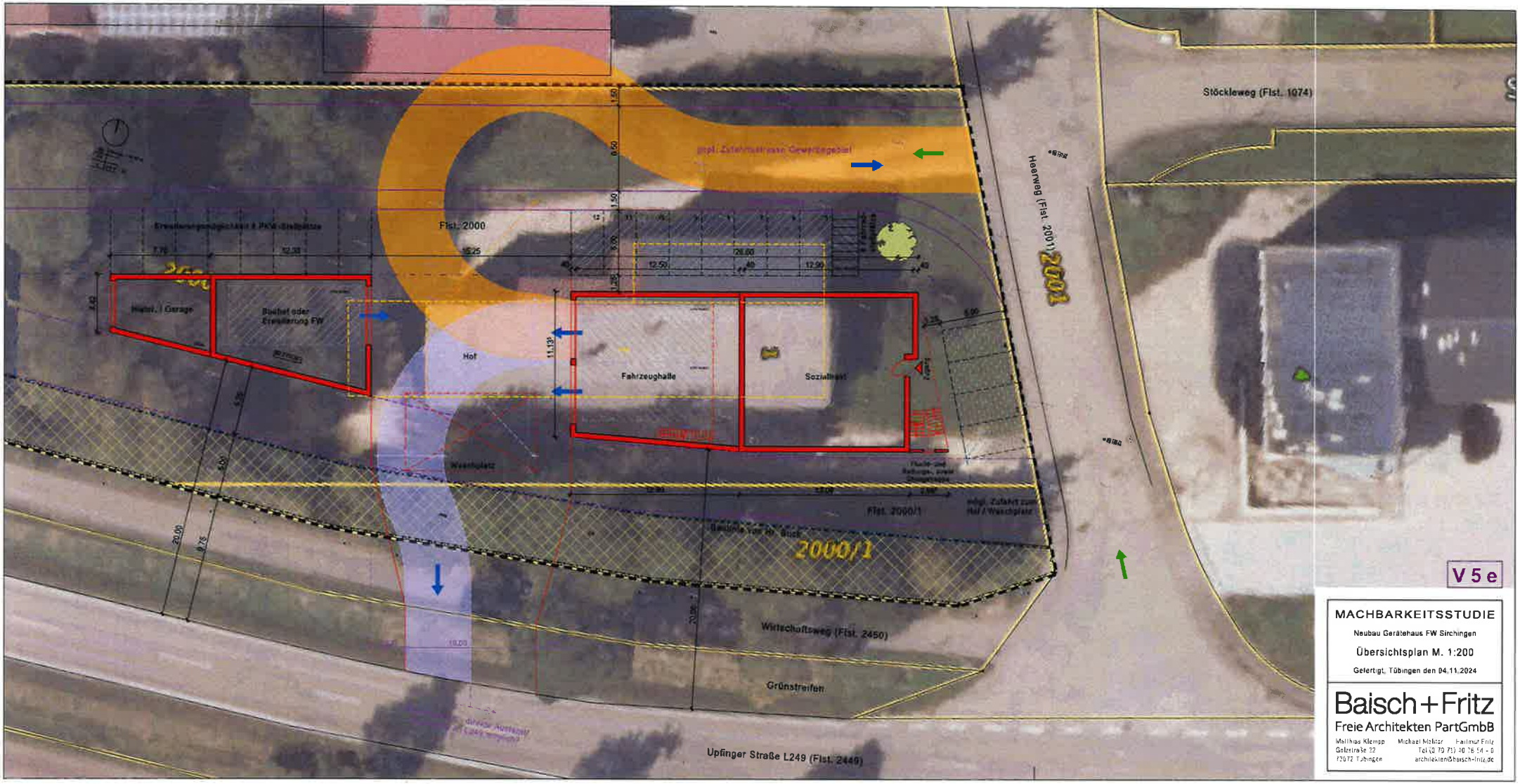
Optional könnte der als Übungshof und Fahrzeugwaschplatz genutzte Innenbereich zwischen den beiden Gebäuden gem. Planungsvariante überdacht bzw. mit Vordächern und die Gebäude dadurch auch gestalterisch enger miteinander verbunden werden. Alle Dachflächen insgesamt bieten sich optimal zur Nutzung als PV-Anlagenflächen mit Ost-West-Ausrichtung an und sollten dafür vorgesehen werden.

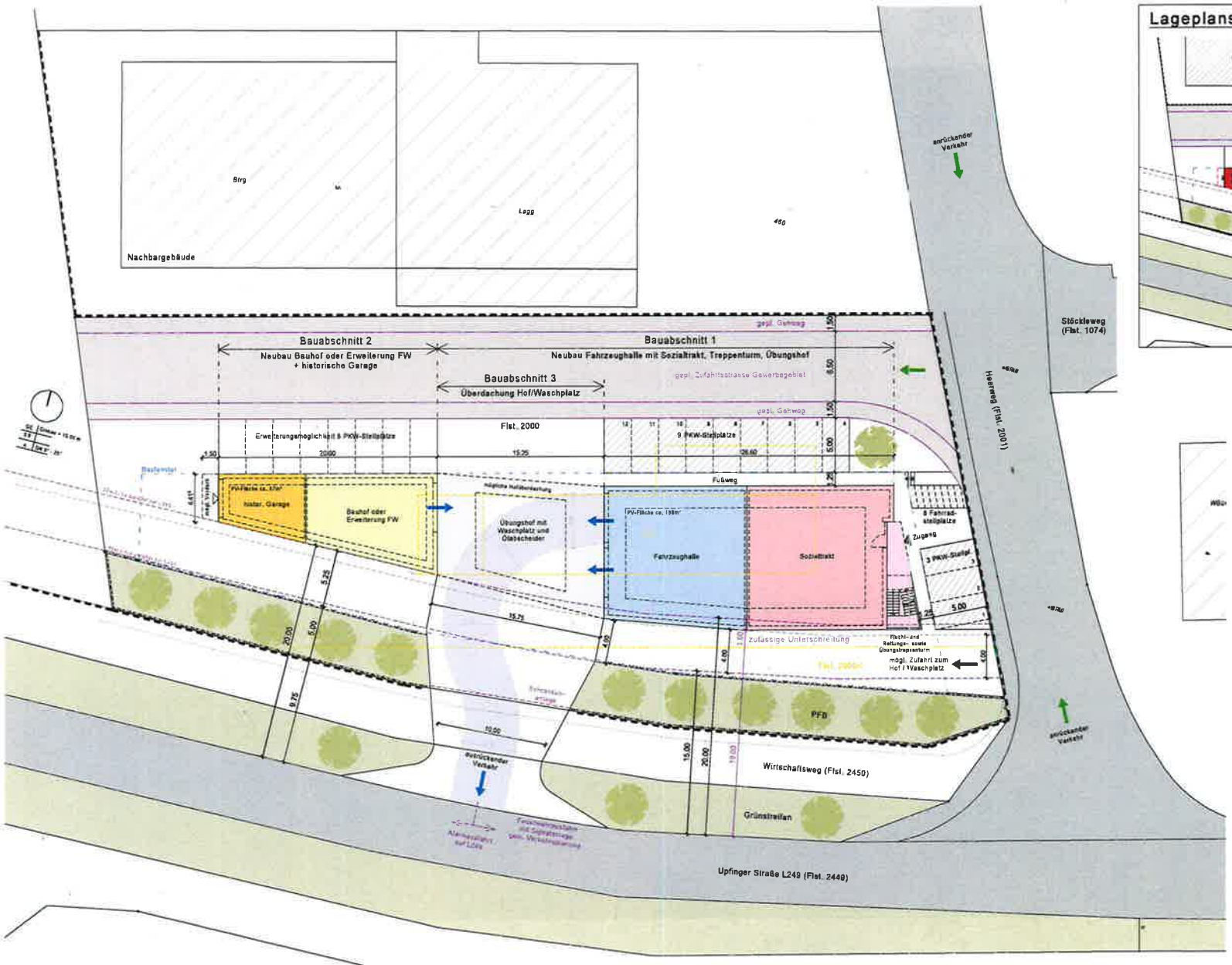
Bei der Herstellung ist eine Unterteilung in einzelne Bauabschnitte möglich, die im Übersichtsplan angedacht und dargestellt sind und in der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten.

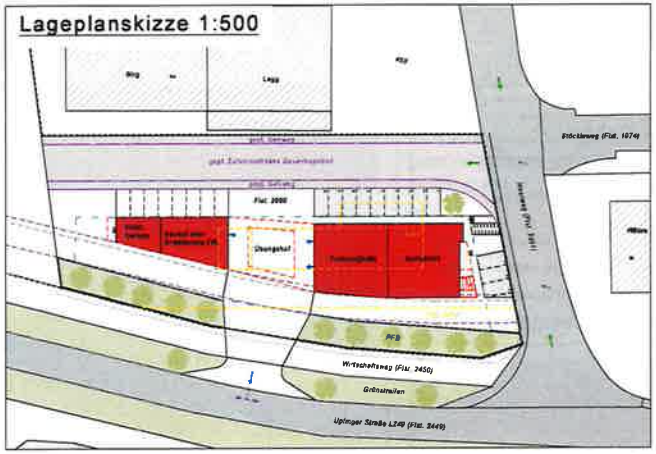
Gölzstraße 22, 72072 Tübingen
Volksbank in der Region eG
Tel.: 07071 407854-0
DE47603913100566679000
www.baisch-fritz.de
architekten@baisch-fritz.de



Baugrundstück
Luftbild und Baufenster 1:200


Stöckleweg (Flst. 1074)
Heerweg (Flst. 2001)
2001
Flst. 2000
Hof
Fahrzeughalle
Sozialtrakt
Waschplatz
Flst. 2000/1
2000/1
Wirtschaftsweg (Flst. 2450)
Grünstreifen
Upfinger Straße L249 (Flst. 2449)
V 5 e
MACHBARKEITSSTUDIE
Neubau Gerätehaus FW Sirchingen
Übersichtsplan M. 1:200
Gefertigt, Tübingen den 04.11.2024
Baisch + Fritz
Freie Architekten PartGmbB
Matthias Klemp
Michael Mehler
Helmut Fritz
Gabelstraße 22
72072 Tübingen
Tel (0 70 71) 40 76 54 - 0
architekten@baisch-fritz.de





MACHBARKEITSSTUDIE

Gefertigt, Tübingen den 22.04.2025

Beton
Pflaster
Holz

BAUVORHABEN

Machbarkeitsstudie Neubau Feuerwehrhaus Sirchingen
mit Erweiterung FW oder Bauhof und historische Garage

Kreis: Reutlingen
Stadt: Bad Urach
Gemarkung: Sirchingen

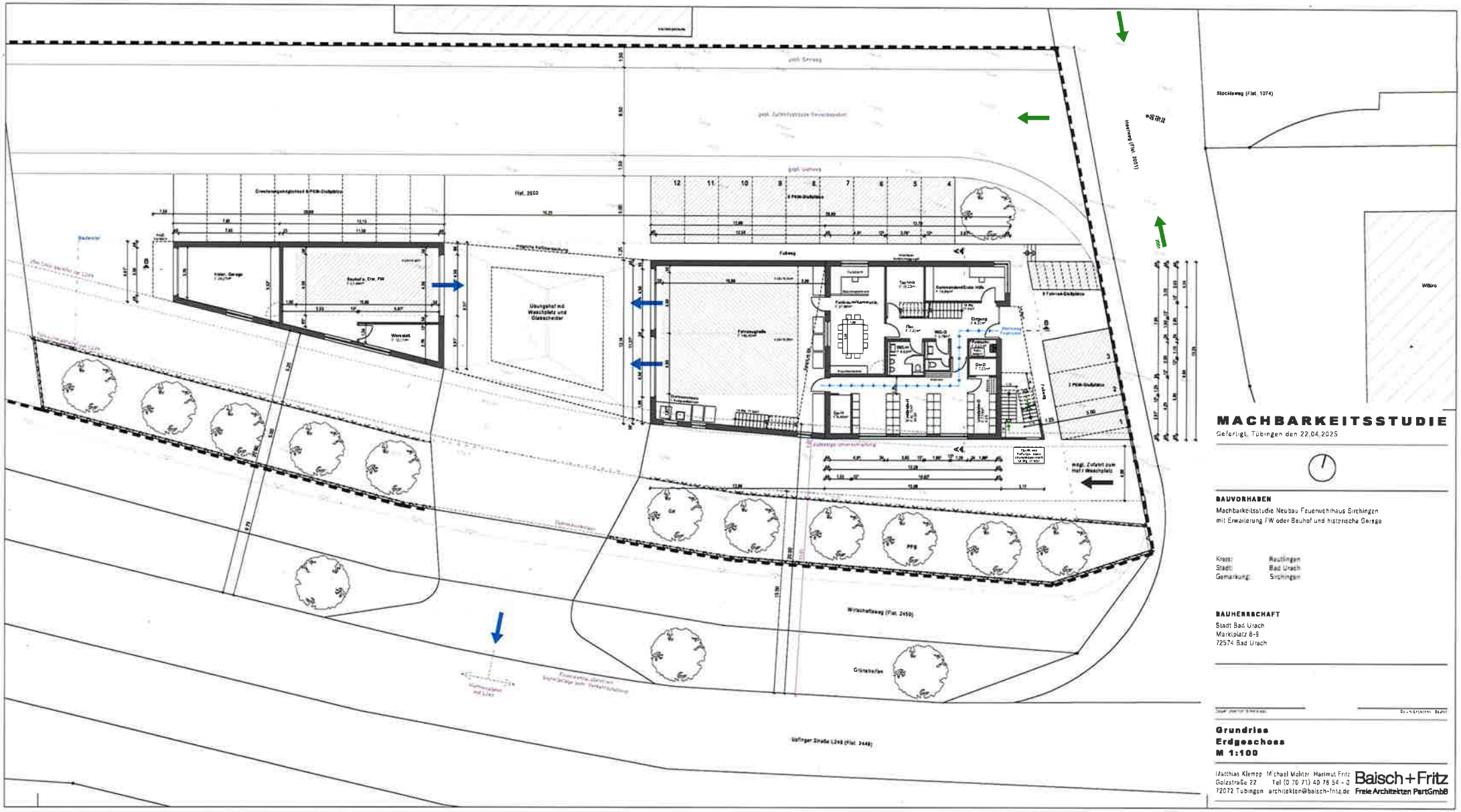
BAUHERRSCHAFT

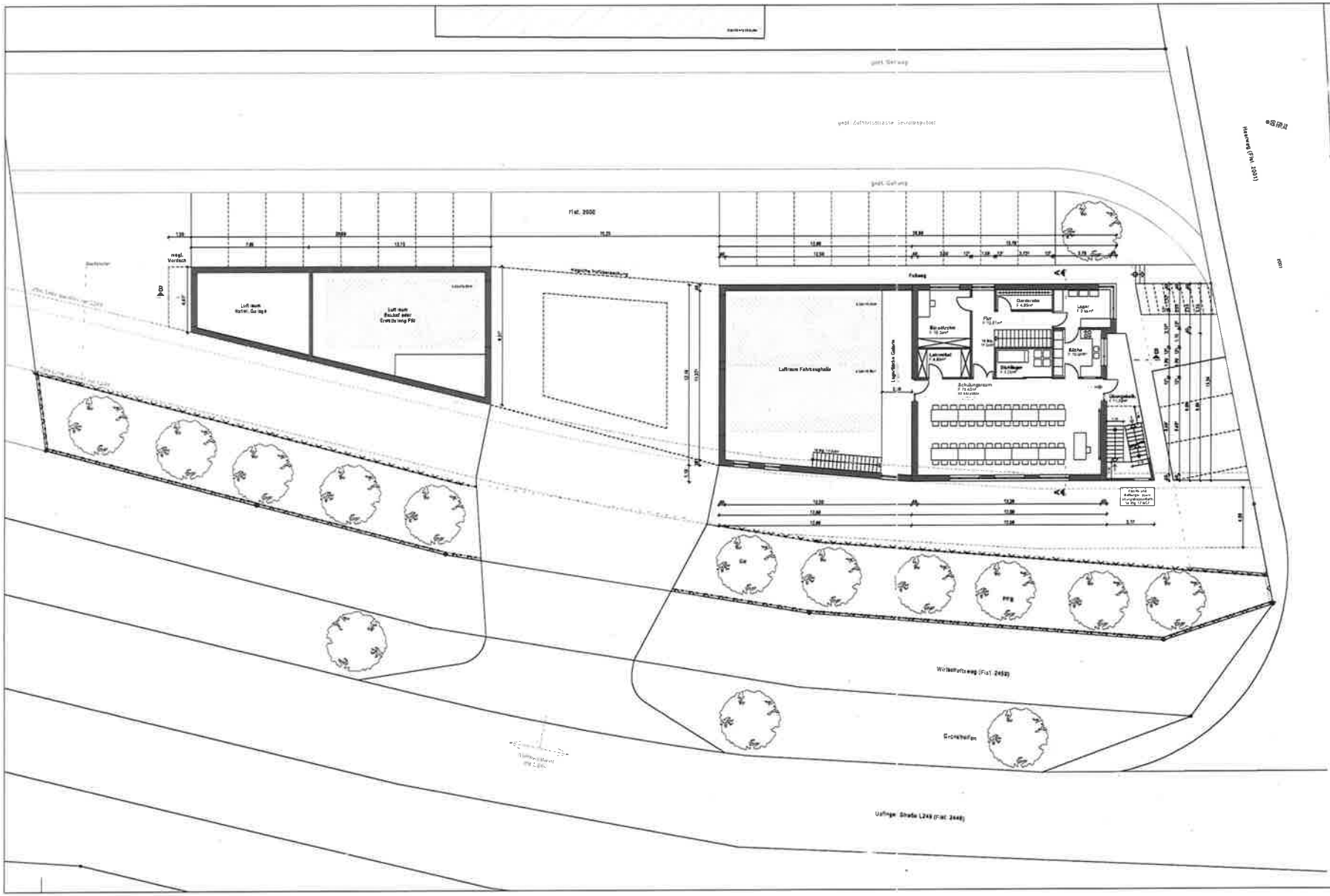
Stadt Bad Urach
Marktplatz 8-9
72574 Bad Urach

Datum Unterschrift Architekt | Datum Unterschrift Bauherr

Lageplanskizze M. 1:500
Übersichtsplan mit Alarmausfahrt M. 1:200

Matthias Klempp Michael Molitor Hartmut Fritz
Golzstraße 22 Tel (0 70 71) 40 78 54 - 0
72072 Tübingen architekten@baisch-fritz.de
Baisch+Fritz
Freie Architekten PartGmbB


Stockäckerweg (Flst. 1074)
Wiese
Übungshof mit Waschplatz und Gitterschacht
Werkstatt
Fahrzeughalle
Fahrzeughalle mit Kommando
Technik
Kommandant/Gruppe Hofk.
Eingang
WC-D
WC-H
Du-D
Putzraum
Lager
Flur
Fahrzeugumfahrung
Fahrzeugunterstellung
Flst. 2650
Wirtschaftsweg (Flst. 2450)
Grünschnitt
Metzinger Straße L246 (Flst. 2449)
Hahnweg (Flst. 2451)
PPS
Fahrweg
Zufahrt
Fahrweg
Fahrweg
Fahrweg



MACHBARKEITSSTUDIE

Gefertigt, Tübingen den 22.04.2025

BAUVORHABEN

Machbarkeitsstudie Neubau Feuerwehrhaus Sirchingen
mit Erweiterung FW oder Bauhof und historische Garage

Kreis: Reutlingen
Stadt: Bad Urach
Gemarkung: Sirchingen

BAUHERRSCHAFT

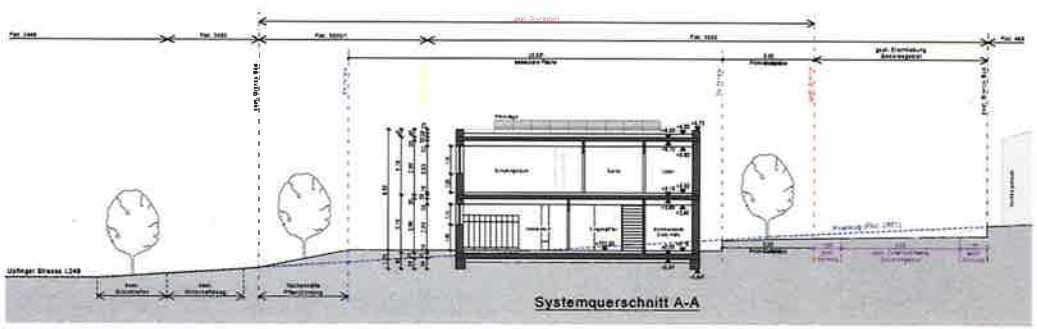
Stadt Bad Urach
Marktplatz 8-9
72574 Bad Urach

Grundriss
Obergeschoss
M 1:100

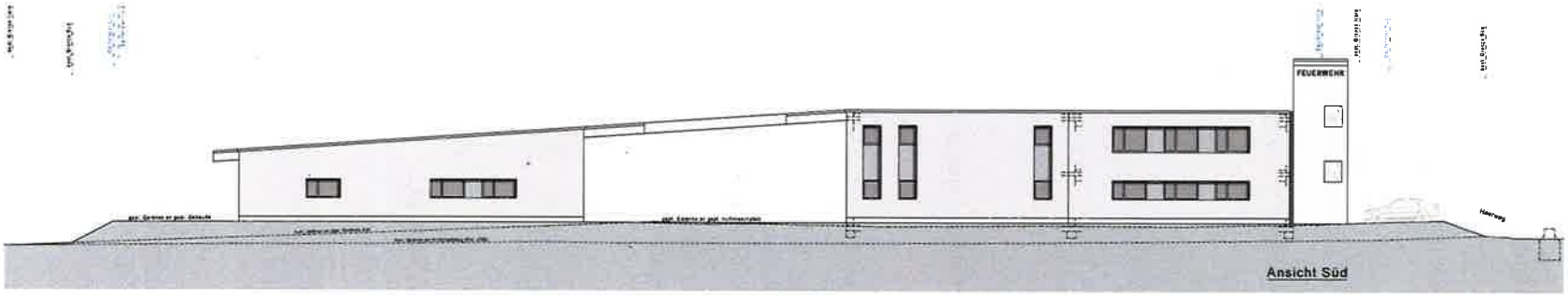
Matthias Klemp Michael Molitor Hartmut Fritz
Golzstraße 22 Tel (0 70 71) 40 78 54 - 0
72072 Tübingen architekten@baisch-fritz.de
Baisch+Fritz
Freie Architekten PartGmbB



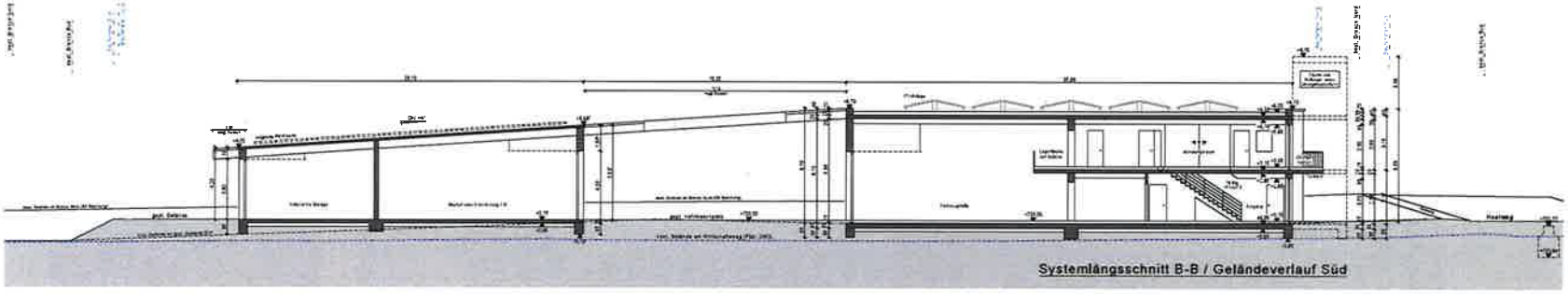
Ansicht Ost



Systemquerschnitt A-A



Ansicht Süd



Systemlängsschnitt B-B / Geländeverlauf Süd

MACHBARKEITSSTUDIE

Gefertigt, Tübingen den 22.04.2025

BAUVORHABEN

Machbarkeitsstudie Neubau Feuerwehrhaus Sirchingen
mit Erweiterung FW oder Bauhof und historische Garage

Kreis: Reutlingen
Stadt: Bad Urach
Gemarkung: Sirchingen

BAUHERRSCHAFT

Stadt Bad Urach
Marktplatz 8-9
72574 Bad Urach

Systemquerschnitt A-A
Systemlängsschnitt B-B
Ansichten Ost und Süd
M 1:100

Matthias Klemp Michael Molitor Hartmut Fritz
Gölestraße 22 Tel (0 70 71) 40 78 54 - 0
72072 Tübingen architekten@baisch-fritz.de
Baisch+Fritz
Freie Architekten PartGmbB

Flächenberechnung vom 22.04.2025

Machbarkeitsstudie Neubau Feuerwehrhaus Sirchingen
mit Erweiterung FW oder Bauhof und historischer Garage

Stadt Bad Urach
Marktplatz 8-9
72574 Bad Urach

Baisch+Fritz
Freie Architekten Part GmbB

Top	Haus	Ges.	Raumnr.	Bezeichnung		Summe
1.1	Fahrzeughalle	EG	01	Fahrzeughalle	146.43	
1.1	**Fahrzeughalle**	**EG**			**146.43**	**146.43**
1.1	**Fahrzeughalle**				**146.43**	**146.43**
1.1	Sozialtrakt	EG	02	Eingang	9.55	
1.1	Sozialtrakt	EG	03	Kommandant/Erste Hilfe	14.98	
1.1	Sozialtrakt	EG	04	Technik	10.23	
1.1	Sozialtrakt	EG	05	Funkraum/Kommunik.	31.88	
1.1	Sozialtrakt	EG	06	Flur	7.23	
1.1	Sozialtrakt	EG	07	WC-H	6.63	
1.1	Sozialtrakt	EG	08	WC-D	3.79	
1.1	Sozialtrakt	EG	09	Umkleide-H	42.15	
1.1	Sozialtrakt	EG	10	Umkleide-D	7.53	
1.1	Sozialtrakt	EG	11	Du-H	4.40	
1.1	Sozialtrakt	EG	12	Du-D	2.55	
1.1	Sozialtrakt	EG	13	Putzschr.	2.65	
1.1	**Sozialtrakt**	**EG**			**143.57**	**143.57**
1.1	**Sozialtrakt**				**143.57**	**143.57**
1.1					**290.00**	**290.00**
1.2	Fahrzeughalle	OG	01	Lagerfläche Galerie	24.75	
1.2	**Fahrzeughalle**	**OG**			**24.75**	**24.75**
1.2	**Fahrzeughalle**				**24.75**	**24.75**
1.2	Sozialtrakt	OG	02	Flur	13.31	
1.2	Sozialtrakt	OG	03	Garderobe	4.95	
1.2	Sozialtrakt	OG	04	Lager	9.66	
1.2	Sozialtrakt	OG	05	Küche	10.07	
1.2	Sozialtrakt	OG	06	Stuhllager	7.56	
1.2	Sozialtrakt	OG	07	Schulungsraum	79.40	
1.2	Sozialtrakt	OG	08	Lehrmittel	6.65	
1.2	Sozialtrakt	OG	09	Büro/Archiv	13.39	
1.2	Sozialtrakt	OG	10	Übungsbalk.	11.70	
1.2	**Sozialtrakt**	**OG**			**156.69**	**156.69**
1.2	**Sozialtrakt**				**156.69**	**156.69**
1.2					**181.44**	**181.44**
2.1	Erweiterung	EG	01	Bauhof o. Erw. FW	67.44	
2.1	Erweiterung	EG	02	Werkstatt	12.11	
2.1	**Erweiterung**	**EG**			**79.55**	**79.55**
2.1	**Erweiterung**				**79.55**	**79.55**
2.1					**79.55**	**79.55**
2.2	Garage	EG	03	histor. Garage	34.37	
2.2	**Garage**	**EG**			**34.37**	**34.37**
2.2	**Garage**				**34.37**	**34.37**
2.2					**34.37**	**34.37**
Gesamtsumme					**585.36**	**585.36**

BAISCH + FRITZ
Freie Architekten BDA
Matthias Klemp
72072 Tübingen
Gölzstraße 22
Fon (07071) 407854-0
Fax (07071) 407854-55

Baisch+Fritz
Freie Architekten Part GmbB

Bauvorhaben: Machbarkeitsstudie Neubau Feuerwehrhaus Sirchingen
mit Erweiterung FW oder Bauhof und historischer Garage

Bauherrschaft: Stadt Bad Urach
Marktplatz 8-9
72574 Bad Urach

Ermittlung des Brutto-Rauminhaltes nach DIN 277

zur Machbarkeitsstudie vom 22.04.2025

Bauabschnitt 1 - Fahrzeughalle, Sozialtrakt, Treppenturm

R.) Regelfall der Raumumschließung	qm	x	m	=	cbm
Fahrzeughalle	166,35	x	7,00	=	1.164,45
Sozialtrakt EG	175,27	x	3,60	=	630,97
Sozialtrakt OG	175,27	x	3,40	=	595,92
R.) Brutto- Rauminhalt insgesamt				=	**2.391,34**

S.) Sonderfall der Raumumschließung					
Vordach	11,53	x	3,15	=	36,32
Übungstreppenturm	10,58	x	9,60	=	101,57
S.) Brutto- Rauminhalt insgesamt				=	**137,89**

Brutto- Rauminhalt, insgesamt	=	**2.529,23**

Bauabschnitt 2 - histor. Gar. u. Erweit. Bauhof o. FW

R.) Regelfall der Raumumschließung	qm	x	m	=	cbm
historische Garage	43,00	x	4,67	=	200,81
Erweiterung Bauhof o. FW	94,30	x	5,33	=	502,62
R.) Brutto- Rauminhalt insgesamt				=	**703,43**

S.) Sonderfall der Raumumschließung					
Vordach	6,35	x	4,15	=	26,35
S.) Brutto- Rauminhalt insgesamt				=	**26,35**

Brutto- Rauminhalt, insgesamt	=	**729,78**

Bauabschnitt 3 - Überd. Hof/Waschpl.

S.) Sonderfall der Raumumschließung

Überdachung	100,32	x	6,04	=	605,93
Übungshof	63,27	x	6,04	=	382,15

S.) Brutto- Rauminhalt insgesamt	=	**988,08**

Brutto- Rauminhalt, insgesamt	=	**988,08**

BAISCH + FRITZ
Freie Architekten BDA
Matthias Klemp
72072 Tübingen
Gölzstraße 22
Fon (07071) 407854-0
Fax (07071) 407854-55

Aufgestellt: Tübingen, den 22.04.2025
Baisch+Fritz, Freie Architekten PartGmbB

Baisch+Fritz
Freie Architekten Part GmbB

Bauvorhaben: **Machbarkeitsstudie Neubau Feuerwehrhaus Sirchingen mit Erweiterung Bauhof / Feuerwehr & historischer Garage in 72574 Bad Urach - Sirchingen, Heerweg 1, Flst. 2000**

Bauherr: **Stadtverwaltung Bad Urach Marktplatz 8-9, 72574 Bad Urach**

Grobkostenschätzung in Anlehnung an BKI Baukostendatenbank + Faktor

- Feuerwehrhäuser, Stand 1. Quartal 2025 + Regionalfaktor + Baukostenindex
- Berechnung gemäß Machbarkeitsstudie / Vorentwurfsplanung vom 22.04.2025
- Schlüsselfertige Leistung, ohne Sonderbauteile, ohne Berücksichtigung evtl. Eigenleistungen

Kostengruppen 300 und 400 / 2. Kostenebene // BA-1 (Hauptgebäude, Erschließung, Hof)

KG	Kostengruppen 2. Ebene	Einheit	m²/m³		€/br.		€/brutto
310	Baugrube	m³ BGI	366	x	55	=	20.210
320	Gründung	m² GRF	410	x	387	=	158.773
330	Außenwände	m² AWF	615	x	613	=	377.087
340	Innenwände	m² IWF	275	x	349	=	95.902
350	Decken	m² DEF	210	x	452	=	94.877
360	Dächer	m² DAF	365	x	469	=	171.364
380	Baukonstruktive Einbauten	m² BGF	590	x	53	=	31.324
390	Sonstige Baukonstruktionen	m² BGF	590	x	80	=	47.293
	Gesamtkosten Kostengruppe 300		**m²/m³**		**€/br.**	**=**	**996.829 €**
410	Abwasser, Wasser, Gas	m² BGF	590	x	148	=	87.215
420	Wärmeversorgungsanlagen	m² BGF	590	x	127	=	74.931
430	Lufttechnische Anlagen	m² BGF	590	x	48	=	28.253
440	Starkstromanlagen	m² BGF	590	x	199	=	117.310
450	Kommunikationstechnische Anlagen	m² BGF	590	x	75	=	44.222
460	Förderanlagen	m² BGF	590	x	26	=	15.355
470	Nutzungsspezifische Anlagen	m² BGF	590	x	73	=	42.993
480	Gebäudeautomation	m² BGF	590	x	32	=	19.040
490	Sonstige Technische Anlagen	m² BGF	590	x	5	=	3.071
	Gesamtkosten Kostengruppe 400				**€/br.**	**=**	**432.390 €**
	Zwischensumme KG 300 + KG 400						**1.429.219 €**

Zusammenstellung der Gesamtkosten nach DIN 276

KG	1. bzw. 2. Ebene	Einheit	m²		€/br.		€/brutto
100	Grundstück (Rückbau in KG 200)	m² GF		x		=	vorhanden
200	Herrichten & Erschließen	m² GF	2798	x	17	=	46.603
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	m² BGF			s. o.	=	996.829
400	Bauwerk - Technische Anlagen	m² BGF			s. o.	=	432.390
500	Außenanlagen -ohne öffen. Straße	m² AF	959	x	199	=	190.841
	-Zufahrt	m² AF	200	x	214	=	42.800
600	Ausstattung (Annahme)	m² BGF	590	x	91	=	53.435
		Zwischensumme					**1.762.898 €**
700	Baunebenkosten, ca. 22% aus KG 300 + 400 + 500					=	356.413
BA-1: Gesamtkosten, gerundet					**€/br.**	**=**	**2.120.000 €**

BA-2 (Nebengebäude, Erweiterung), Kosten gerundet -1. Ebene **€/br.** **275.000 €**

BA-3 (mögl. Überdachung/Vordach), Kosten gerundet -1. Ebene **€/br.** **50.000 €**

Baisch + Fritz Freie Architekten PartGmbB
Aufgestellt: Tübingen, den 23. April 2025

BAISCH + FRITZ
Freie Architekten BDA
Matthias Klemp.
72072 Tübingen
Gölzstraße 22
Fon (07071) 407854-0
Fax (07071) 407854-55