

Vertraulich zu behandeln
bis zur ersten öffentlichen
Beratung in den Gremien
des Gemeinderats

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Gebäudemanagement
Dezernat IV, Feuerwehr

**Neubau Feuerwehrgerätehaus
Handschuhsheim/Neuenheim
-Ausführungsgenehmigung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Neuenheim / Handschuhsheim	23.11.2004	N	O ja O nein O ohne	
Bauausschuss	07.12.2004	N	O ja O nein O ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	17.02.2005	N	O ja O nein O ohne	
Gemeinderat	24.02.2005	Ö	O ja O nein O ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Handschuhsheim, der Bezirksbeirat Neuenheim, der Bauausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat die Erteilung der Ausführungsgenehmigung zum Neubau des Feuerwehrgerätehauses Handschuhsheim/Neuenheim nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 1.879.400 € (Hst. 2.1310.940000.012).

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Grundriss Erdgeschoss
A 2	Grundriss Obergeschoss
A 3	Schnitt und Ansichten Süd / Nord
A 4	Schnitt und Ansichten West / Ost

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 07.10.1999 (DS403/1999) die Verwaltung beauftragt, die planungsrechtliche Sicherung des Standortes für ein neues Feuerwehrgerätehaus vorzubereiten. Am 16.05.2002 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes Handschuhsheim – „Feuerwehrgerätehaus für die zwei eigenständigen freiwilligen Feuerwehren Neuenheim und Handschuhsheim an der Berliner Straße“ beschlossen (DS5059/2002).

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurden von den Architekten

- Dipl. Ing. Johannes Gerstner, Heidelberg
- motorplan, Mannheim
- Dury D'Aloisio, Konstanz

Entwürfe für den Bau eines Feuerwehrgerätehauses eingeholt. Das Verfahren wurde vom Hochbauamt durchgeführt. Die Aufgabenstellung lautete wie folgt:

Der Neubau des Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr, Abteilungen Handschuhsheim und Neuenheim, soll in dem bisher noch unbebauten Bereich nordwestlich der Berliner Straße und gegenüber der Einmündung Furtwängler Straße errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt von der Berliner Straße, die Hallenausfahrten sollen sich in Richtung Süden orientieren.

Obwohl es sich um eigenständige Einsatzgruppen handelt, ist es vorgesehen, die Abteilungen Neuenheim und Handschuhsheim in einem Gebäude unterzubringen. Die Eigenständigkeit der Abteilungen muss durch die räumliche Aufteilung abgebildet werden. Es wird eine in funktionaler, gestalterischer und wirtschaftlicher Hinsicht überzeugende Lösung der Bauaufgabe erwartet, bei der die Herstellungs-, Betriebs- und Unterhaltungskosten im vertretbaren Rahmen bleiben.

Eine ökologische, umweltverträgliche Bauweise und die Nutzung erneuerbarer Energieformen wird angestrebt, wobei der Niedrigenergiehausstandard nach RAL Gütezeichen Mindestforderung ist.

Zur Prüfung der Entwürfe wurde ein Beurteilungsgremium einberufen, das sich einstimmig für den Entwurf des Büros Gerstner aussprach. Für die weitere Bearbeitung wurde dieser Entwurf zu Grunde gelegt und zu dem nun vorliegenden Stand gebracht.

1. Städtebauliches Konzept

Das Grundstück des neuen Feuerwehrgerätehauses liegt in einer städtebaulichen Schnittstelle zwischen der Ortsrandbebauung Handschuhsheim und den angrenzenden Feldern. Der vorliegende Entwurf reagiert auf diese Situation differenziert mit zwei übereinanderliegenden Gebäuderiegeln: der Einsatzriegel mit Rettungsausfahrt nach Süden greift die Richtung der Feldstruktur auf, während sich der rote Vereinsriegel an der Zeilenbebauung in senkrechter

Abfolge zur Berliner Straße orientiert. Eine Fortführung der Zeilenbebauung nach Westen bietet eine denkbare städtebauliche Erweiterungsmöglichkeit.

2. Gestaltungskonzept

Der eingeschossige Baukörper parallel zur Feldstruktur bildet das Rückrat der Anlage und schützt die dahinter liegende Wohnbebauung vor Übungsplatz und Berliner Straße.

Der quer liegende rote Baukörper zониert die Außenbereiche des Grundstücks und erzeugt bewusst verschiedene Qualitäten:

- Zur Berliner Straße bildet sich der öffentliche Übungsplatz mit direkter Ausfahrt; Richtung Felder besteht der halböffentliche Vorplatz, der sich durch seine geschützte Lage auch für Veranstaltungen anbietet. Gefasst wird dieser Bereich durch die Baumreihe, die das Grundstück im Westen räumlich abschließt. Von beiden Außenbereichen gibt es einen Zugang zum Eingangsbereich, der sowohl die zwei Gebäudeteile als auch die Freibereiche miteinander verbindet.
- Für den Einsatzfall gibt es einen direkten Zugang in das Gebäude von den rückwärtigen PKW-Stellplätzen, der unmittelbar zu den Umkleieräumen und zur Fahrzeughalle führt. Der Zugang über den Haupteingang dient eher der Erschließung der Schulungs- und Büroräume im Obergeschoss.

Die genaue Höhenlage der Bodenplatte des Erdgeschosses muss aus Kostengründen noch optimiert werden.

3. Räumliches Konzept

Die verschiedenen Nutzungen des Feuerwehrgerätehauses spiegeln sich in den zwei Baukörpern wider:

Der eingeschossige Einsatz-Bereich beinhaltet die Funktionen, die unmittelbar den Rettungseinsatz betreffen wie Fahrzeughalle, Lagerräume und Umkleide- und Sanitärbereiche. Im zweigeschossigen Vereinsbereich befinden sich Büro-, Schulungs- und Jugendräume. Gemäß den Anforderungen des Raumprogramms sind die jeweiligen Einheiten für Handschuhshaus und Neuenhaus klar voneinander getrennt.

Beide Abteilungen erhalten jeweils einen eigenen internen Zugang (nutzbar als Präsentationsfläche) mit Treppenaufgängen zum Obergeschoss. Die beiden Schulungsräume liegen so zueinander, dass sie bei gemeinsamen Veranstaltungen zu einem großen Saal zusammengeschaltet werden können.

4. Konstruktion

Fahrzeughalle

Die Skelettkonstruktion besteht aus Stahlstützen, die Brettschichtbinder mit Obergurten tragen. Als Wandaufbau dienen Poroton-Elemente, die außen mit Faserzementplatten beplankt sind. Das Dach aus Brettschichtbindern erhält eine Zwischensparrendämmung, wird komplett verschalt und mit einer Folienabdichtung gesichert. Als Außenhaut ist eine Blechdacheindeckung vorgesehen.

Vereinsgebäude

Das Vereinsgebäude wird in Massivbauweise ausgeführt. Streifenfundamente dienen als Gründung. Die Außenwände bestehen aus Kalksandstein-Mauerwerk mit 10 cm Wärmedämmung mit Faserzementplatten beplankt. Im Jugendraum und im Foyer bildet teilweise

eine Pfosten-Riegelkonstruktion die Außenhaut. Die tragenden Zwischenwände werden in Kalksandstein, zum Flur hin in Sichtqualität, ausgeführt. Die Decken werden als Stahlbetondecken, teilweise ebenfalls in Sichtqualität, teilweise mit abgehängten Decken ausgeführt errichtet. Nichttragende Zwischenwände kommen als Trockenbau-Wände zur Ausführung. Die Jugendräume sind durch eine mobile Trennwand zuschaltbar. Die Außenwände des Obergeschosses erhalten ein Wärmedämm-Verbundsystem. Die Decke über den Schulungsräumen wird ähnlich wie in der Fahrzeughalle als Holzkonstruktion mit sichtbaren Brettschichtholzbindern hergestellt, jedoch aufgrund der wärmetechnischen Anforderungen mit mehr Dämmung im oberen Trägerbereich ausgestattet. Über den Büros ist eine Stahlbetondecke mit extensivem Gründachaufbau vorgesehen.

5. Technische Ausrüstung

Die Wärmeversorgung des Gerätehauses erfolgt über das Fernwärmenetz der Stadtwerke Heidelberg AG. Elektroinstallation und die sanitäre Ausstattung orientieren sich an den vorgesehenen Nutzungen.

6. Energetisches und ökologisches Konzept

Die Gesamtbilanz des Gebäudes entspricht der Energiekonzeption 2004. Das Gebäude ist in zwei thermisch unterschiedliche Zonen eingeordnet, um die Wärmeverluste gering zu halten: eine beheizte Zone beinhaltet alle Aufenthaltsräume, während eine schwach beheizte bis unbeheizte Zone die Fahrzeughalle und Lagerräume umfasst. Von der Heizzentrale ausgehend, staffeln sich die Bereiche in ihrem Wärmebedarf ab. Auf dem Dach der Fahrzeughalle ist ein langes Oberlicht vorgesehen, das die Tiefe der Halle optimal mit Tageslicht versorgt. Die nach Süden geneigte Seite der Oberlichtkonstruktion sowie die weitere Dachfläche können optimal mit einer Photovoltaik-Anlage belegt werden. Bei Bedarf ist die Fläche der Photovoltaik-Elemente auf dem oberen Flachdach in beliebiger Größe erweiterbar, da die Funktion der Dachfläche als Regenwassersammelfläche dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Die Außenanlagen sind so gestaltet, dass die Fläche möglichst unversiegelt bleibt. Die im Bebauungsplan geforderte Pflanzung von Bäumen wird auf dem Baugrundstück erfüllt. Die Ausbildung des Schulungsraum-Daches als Gründach dient als partieller Ausgleich für die verlorene überbaute Fläche. Der Entwurf schließt auch eine Regenwassernutzung mit ein, wobei die Dachfläche der Fahrzeughalle der Sammlung von Regenwasser dient, das über einen Zwischenspeicher zur Fahrzeugwäsche, WC-Spülung und Grundstückbewässerung genutzt werden kann.

7. Kosten

200	Herrichten und Erschließen		ca. €	79.000
210	Herrichten	€	17.400	
220	Öffentliche Erschließung	€	56.600	
230	Nichtöffentliche Erschließung	€	5.000	

300	Bauwerk - Baukonstruktion	ca.	€	1.028.300
300	Erdarbeiten	€	27.000	
306	Entwässerungskanalarbeiten	€	5.300	
330	Mauerarbeiten	€	55.900	
331	Beton- und Stahlbetonarbeiten	€	221.100	
332	Naturwerksteinarbeiten	€	2.700	
334	Zimmer- und Holzbauarbeiten	€	35.300	
335	Stahlbauarbeiten	€	45.600	
338	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	€	62.200	
339	Klempnerarbeiten	€	39.600	
350	Putz- und Stuckarbeiten	€	141.300	
	Trockenbauarbeiten	€	58.300	
352	Fliesen- und Plattenarbeiten	€	39.100	
353	Estricharbeiten	€	24.400	
355	Tischlerarbeiten	€	54.100	
358	Rolladenarbeiten	€	29.200	
360	Metallbauarbeiten, Schlosserarbeiten	€	36.200	
361	Verglasungsarbeiten	€	84.800	
363	Maler- und Lackierarbeiten	€	22.300	
365	Bodenbelagsarbeiten	€	13.900	
391	Baustelleneinrichtung	€	21.200	
392	Gerüstarbeiten	€	4.700	
398	Zusätzliche Maßnahmen	€	4.100	
400	Bauwerk - Technische Anlagen	ca.	€	202.600
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	€	46.000	
420	Wärmeversorgungsanlagen	€	57.000	
430	Lüftungstechnische Anlagen	€	20.400	
440	Starkstromanlagen	€	74.200	
480	Gebäudeautomation	€	5.000	
500	Außenanlagen		€	227.000
600	Ausstattung		€	51.000
700	Baunebenkosten		€	291.500
	(ca. 20 % aus Position 300 bis 500)			
	Insgesamt		€	1.879.400

Beim Regierungspräsidium Karlsruhe wurde eine Zuwendung aus Landesmitteln zur Förderung des Feuerwehrwesens beantragt. Hieraus ist eine Zuwendung von 200.000 € möglich.

Folgekosten

Ohne Berücksichtigung der kalkulatorischen Kosten ergeben sich für das Feuerwehrgerätehaus jährliche Folgekosten:

300	Betriebskosten		€	11.300
310	Ver- und Entsorgung	€	8.250	
340	Wartung Dächer	€	650	
350	Inspektion, Wartung technischer Anlagen	€	2.200	
370	Gebäudeversicherung	€	200	
400	Instandsetzungskosten		€	11.000
	Jährliche Folgekosten		€	22.300

8. Termine

Mit dem Bau des Feuerwehrgerätehauses soll im Herbst 2005 begonnen werden. Die vorgesehene Bauzeit beträgt etwa 15 Monate.

gez.
Beate Weber