

ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 106/2026

Amt für Bauen und Service

Betz, Hiltrud

15.06.2026

Betrifft: Feuerwehrgebäude Eyachtal- Vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	07.07.2026	N	Vorberatung	mehrheitlich empfohlen
Verwaltungs- und Finanzausschuss	09.07.2026	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Gemeinderat	30.07.2026	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag

1. Der Neubau des Feuerwehrgebäudes Eyachtal wird auf Grundlage der vorliegenden vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung als Projekt mit gebündelter Vergabe (Planen und Bauen) umgesetzt.
2. Das beiliegende Raumprogramm wird als Grundlage für die weiteren Planungen freigegeben.
3. Die genannten Projektkosten werden in den Haushalt 2027 ff eingestellt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Fertigstellung des neuen Feuerwehrgebäudes die vorhandenen Gebäude der Feuerwehrabteilungen Laufen und Lautlingen auf Bedarf zu prüfen und ggf. zu veräußern.

Finanzielle Auswirkungen

FINANZIERÜBERSICHT - investiv

Stand 30.06.2026

zur Drucksache	106 / 2026	
investive Maßnahme	7.126009	FWG Eyachtal
weitere Erläuterungen zur Maßnahme	Neubau FWG Eyachtal in Lautlingen	
Gesamtmaßnahme (2026-2029)		
Einnahmen, voraussichtlich		440.000,00 €
Ausgaben		6.771.757,00 €
	voraussichtlich lt. Drucksache	Planansatz
Einnahmen	440.000,00 €	
Ausgaben	6.771.757,00 €	
a) Ermächtigungsübertragung		10.000,00 €
b) Planansatz aktuelles Haushaltsjahr 2026		220.000,00 €
c) Mittelfristige Finanzplanung 2027-2029		3.500.000,00 €
Über- / außerplanmäßige Ausgaben		
Haushaltsmittel	6.771.757 €	3.730.000 €
davon bereits abgeflossen		56.590 €
darüberhinaus bereits beauftragt/reserviert		141.200 €
Haushaltsmittel/Mittelabfluss		3.532.210 €
Haushaltsmittel:		
stehen zur Verfügung		nur teilweise
Deckungsvorschlag:		
Mehreinzahlungen		
Einsparungen bei Maßnahme		
vorbehaltlich der Aufnahme und Genehmigung in den Folgehaushalten		

Sachverhalt

Der Gemeinderat der Stadt Albstadt hat mit der GBO-Drucksache 035/2025 bezüglich des Feuerwehrgebäudes Ausrückbereich West vom 26.03.2025 die Entscheidung getroffen, am Standort Lauterbachstraße auf den Flurstücken 1216 + 1216/2 in Lautlingen den Bau eines neuen Feuerwehrgebäudes für drei Organisationseinheiten der Feuerwehrrabteilungen der Ortsteile Laufen, Lautlingen und Margrethausen zu erstellen. Die Alternativen der Drucksache 035/2025 wurden auf Grundlage der Mindest-Raumanforderungen der DIN 14092-1 geprüft.

Eine 110kV-Leitung der EnBW kreuzt das Grundstück im südwestlichen Bereich und schränkt Bau und Nutzung mit baulichen Vorgaben des Energieversorgers (Schutzstreifen beidseitig der Leitung) ein. Zudem sind zur nördlich am Grundstück 1216 anschließenden B463 planerische Auflagen zu erfüllen.

Ermittelt wurden zum damaligen Zeitpunkt Bruttobaukosten für ein die Mindestforderungen der DIN erfüllendes Gebäude mit 877m² BGF von 5.467.901€ bei einer Größe der Außenanlagen von 1.844m² und bei geplantem Baubeginn Q1 / 2026. Indexiert über die Bauzeit bei einem geplanten Baubeginn Mitte 2027 wären dies aktuell **6.069.370€**.

In der Kostenzusammenstellung waren zudem der Erwerb des Grundstücks in der Lauterbachstraße, sowie der Verkauf der Grundstücke der bestehenden Feuerwehrgebäude in Laufen und Lautlingen nach Fertigstellung des neuen Feuerwehrgebäudes berücksichtigt. Hier war der Ansatz des Bodenrichtwertes gewählt worden. Das Gesamtergebnis betrug rund 5.992.371€ indexiert **6.651.531€** ohne Berücksichtigung etwaiger Förderungen.

Grundlage der aktuellen Bemessung stellen die Zahlen der Feuerwehrangehörigen aus dem Jahr 2025 der drei Abteilungen dar. Da zukünftig, abgeleitet von den Mitgliederzahlen der Jugendfeuerwehr, ein erhöhter Anteil an weiblichen Einsatzkräften erwartet wird, wurde unter Beibehaltung der Gesamtzahl, die Anzahl der weiblichen Einsatzkräfte um 10 erhöht und die der männlichen um 10 verringert. Es wird daher ein Gebäude für 82 Erwachsene und 34 Jugendliche geplant. Bei der Zahl der Einsatzkräfte, die in den Einsatzfahrzeugen gleichzeitig ausrücken können, wurde die Anzahl von 35 festgelegt.

Zur Erarbeitung des Raumprogramms wurde ein Lenkungskreis installiert. Dieser besteht, sowohl aus Mitgliedern der Feuerwehrrabteilungen, als auch Vertretern des Gemeinderates und der Verwaltung. Das in der Anlage beigefügte Raumprogramm basiert auf den Ergebnissen der Abstimmungen im Lenkungskreis. Es fanden zwei Sitzungen des Lenkungskreises, sowie weitere Besprechungen mit den Feuerwehrangehörigen und dem Stadtbrandmeister statt. Implementiert wurden auch die Hinweise des Kreisbrandmeisters, sowie der UKBW, deren Vertreter bei einem Termin des Lenkungskreises anwesend war.

Das Raumprogramm wurde ergänzt durch spezifische Anforderungen, die von den Feuerwehrangehörigen formuliert und im Lenkungskreis gemeinsam mit den politischen Vertretern abgestimmt wurden. Aus diesen ergeben sich für das Gebäude aktuell 947,5m² NUF, 1.294,3m² BGF und eine Außenfläche von 2.141m². So wurde z.B. festgelegt, dass im Bereich der Fahrzeug-Stellplätze zusätzlich ein Hochregallager, sowie ein Abstellplatz für einen Stapler vorzusehen ist. Als Planungsvorgabe wird die Flächenoption für einen weiteren zusätzlichen Fahrzeugstellplatz neben den geplanten vier Stellplätzen in der Ausschreibung berücksichtigt.

Für eine wirtschaftliche Erstellung des Gebäudes sollen verschiedene Beschaffungsmöglichkeiten geprüft werden. Zu diesem Zweck wurde mit der Drucksache 036/2026 am 26.03.2026 eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung beauftragt. Untersucht wurde auf Grundlage des erarbeiteten Raumprogramms eine konventionelle Beschaffung mit gewerkeweiser Vergabe und eine gebündelte Vergabe. Das Ergebnis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zeigt eine zu erwartende relative Vorteilhaftigkeit für das Modell der gebündelten Vergabe in Höhe von ca. **8,00%** gegenüber einer konventionellen Beschaffung (Eigenrealisierung). Ermittelt wurden von der Beratungsgesellschaft für 2027 indexierte Baukosten von **7.669.776€ brutto** für die konventionelle Beschaffung und Baukosten von **6.771.757€ brutto** für ein Verfahren Planen und Bauen (TU). Nach Abzug der ggf. gewährten Förderung über

das Programm Zuwendungen für das Feuerwehrwesen (ZFeuVwV) von voraussichtlich 440.000€ betragen die Kosten für das Gebäude abzüglich der Förderung **6.331.757€**. Weitere Fördermöglichkeiten werden geprüft.

Auch hinsichtlich der Fertigstellung ist mit der gebündelten Vergabe mit einer größeren Terminsicherheit nach der Beurteilung durch die Beratungsgesellschaft zu rechnen. Hier ergeben sich zwei Modelle: Die Bauzwischenfinanzierung kann durch den Auftragnehmer übernommen werden. Alternativ können vertraglich vereinbarte Abschlagszahlung nach Baufortschritt vom Auftraggeber geleistet werden. Übernimmt die Stadt die Bauzwischenfinanzierung selbst und erfolgen Abschlagszahlungen nach Baufortschritt, wird in der vWU ein weiteres Einsparpotential von ca. 50.000€ als realisierbar erachtet. Eine Entscheidung, welche der Finanzierungsvariante im Vergabeverfahren gefordert wird, wird nach Prüfung der Kreditkonditionen in Abstimmung mit der Stadtkämmerei vor Ausschreibung abgestimmt.

Zusätzlich zur Vorbereitung und Durchführung des Vergabeverfahrens als gebündelte Vergabe ist eine juristische Begleitung erforderlich.

Anlagen

Anlage 1 / Vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vom 26.06.2026, PD

Anlage 2 / Raumprogramm vom 16.06.2026