

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: V/609/2026

Referat:	Bautechnisches Referat	Datum:	20.01.2026
Ansprechpartner:	Willibald Hierl	AZ:	
Weitere Beteiligte:	Finanzreferat		

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	29.01.2026	öffentlich

Anbau Feuerwehrhaus Röthenbach: Vorstellung Entwurfsplanung und Beschluss weiteres Vorgehen nach Prüfung Einsparmöglichkeiten

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in der Marktgemeinderatssitzung am 28.11.2024 die Vorplanung für den Anbau von geschlechtergetrennten Umkleiden an das Feuerwehrhaus Röthenbach beschlossen. Der Anbau gewährleistet die Unterbringung von insgesamt 60 Feuerwehrdienstleistenden. Die Zahl setzt sich zusammen aus 48 männlichen und 12 weiblichen Aktiven. Bei den Männern waren 6 Reserveplätze, bei den Frauen 5 Reserveplätze berücksichtigt. Neben der Geschlechtertrennung gewährleistet der Entwurf auch die vorschriftsgemäße Schwarz-weiß-Trennung von Privat- und Einsatzkleidung. Da es zwischenzeitlich wieder eine Fördermöglichkeit für die Sanierung von Feuerwehrgerätehäusern gibt, speziell für Maßnahmen zur Geschlechtertrennung, soll der Anbau zur Förderung angemeldet werden. Zwischenzeitlich haben die Fachplaner für Haustechnik und Statik ihre Planungen vorgelegt. Die Ergebnisse dieser Planungen wurden in die Architektenplanung übernommen. Für eine exakte Planung wurde die Bestandaufnahme der vorhandenen Einrichtungen (Drachenskulptur, Rigole, Schächte, Baum) im Baufeld vorgenommen. Auf Basis der vorliegenden Planunterlagen erstellte das Architekturbüro eine Kostenberechnung in welcher auch die Ansätze der Haustechnikplaner eingearbeitet sind. Die Entwurfsplanung wurde in der Marktgemeinderatssitzung am 22. Mai 2025 vorgestellt. Die ggü. der Vorplanung erheblich gestiegenen Kosten aufgrund der Detaillierung der Planung führten zu einer angeregten Diskussion über Ursachen der Kostensteigerung und wie man Kosten einsparen könnte.

Folgende Gründe für eine Erhöhung der veranschlagten Kosten wurden ausgemacht:

Detaillierung Haustechnik:

Die Kosten der Haustechnik waren in der Vorplanung nur auf Basis der ursprünglichen Planung mit geringeren Ansätzen berücksichtigt.

Heizung: Im Zuge der Entwurfsplanung stellte sich die Wärmepumpenanlage als nicht ausreichend erweiterungsfähig heraus.

Grundleitungen:

Die im Bereich der Erweiterungsfläche liegenden Abwasserleitungen sind umzulegen.

Regenwasserrigole:

In der Vorplanung war der Verbleib der Rigole unter der Bodenplatte des Anbaus

berücksichtigt. Im Entwurf stellte sich heraus, dass die Stützen die das Dachtragwerk tragen auf der Rigole stehen. Bei einem Verbleib der Rigole müsste die Stütze aufwändig abgefangen werden.

Prüfung der Kosten und weiteren planerischen Vorgaben

Haustechnik:

Die Überprüfung der Haustechnik ergab, dass die verschiedenen Gewerke bereits sehr wirtschaftlich geplant sind. Ein gänzlicher Verzicht zum Beispiel auf eine Zwangsbelüftung der Umkleiden oder der innenliegenden Sanitärräume ist unzulässig und führte zu Schäden an Ausrüstung, Inventar und Gebäudekonstruktion. Die Erweiterung der bestehenden Heizung ist nicht möglich, somit muss für den Anbau eine zusätzliche Heizung installiert werden. Die Erweiterung der Rigole für die Versickerung des Dachwassers ist erforderlich. Aufgrund der Lage der bestehenden Rigole direkt unter einer konstruktiv erforderlichen Stütze macht es keinen Sinn die bestehende Rigole zu verlängern und erheblichen Mehraufwand für die Abfangung dieser Stütze zu betreiben. Zumal die Revisionsschächte der Rigole innerhalb der Umkleiden lägen. Bei einer Revision der Rigole müsste man dann immer ins Gebäude. Erheblicher Schmutzeintrag ins Gebäude und Mehraufwand für die Reinigung der Rigole wären die Folgen.

Bautechnik:

Die Überprüfung der Baukonstruktion ergab folgendes:

Die Konstruktion aus Stahlbetonsandwichenelementen, wie im Bestand vorhanden, gewährleistet einen langfristig, weitestgehend unterhaltsfreien Betrieb. Eine günstigere gedämmte Putzfassade bedeutet laufenden Unterhalt. Statt eines Satteldaches ein Flachdach auszubilden war von der Gemeinde von Anfang an ausgeschlossen worden. Aber auch hieraus ergäben sich keine relevanten Einsparungen. Ein Verzicht auf die Herstellung von Streifenfundamenten /Frostschutzriegeln wurde diskutiert. Es ergäben sich Einsparungen bei Aushub und der Herstellung der Streifenfundamente. Der Entfall der Streifenfundamente hätte eine durchgängige Verdickung der Gründungsplatte zur Folge. Auch diese Möglichkeit wurde als nicht zielführend im Sinne der gewünschten Kostenreduzierung erachtet. Weitergehendes Einsparpotential ist aufgrund eines ohnehin einfachen Ausbaustandards nicht gegeben.

Als weitere Möglichkeit Kosten einzusparen wurde diskutiert, die Anzahl der Aktiven zu reduzieren.

Aktivenzahl:

Die Anzahl der Aktiven die bei der vorliegenden Planung Berücksichtigung fand, von 60 sollte noch einmal überprüft werden. Bei der im Mai 2025 vorgestellten Planung waren 48 männliche und 12 weibliche Aktive berücksichtigt worden. Diese Zahlen berücksichtigten 6 Reserveplätze für Männer und 5 für Frauen. In der Gemeinderatssitzung wurde Bezug genommen auf die im Feuerwehrbedarfsplan angeführten 39 Aktiven. Die Abweichung zu den in der Planung zugrunde gelegten 60 Aktiven käme von den im Feuerwehrbedarfsplan nicht berücksichtigten Feuerwehranwärtern (Jugendfeuerwehr) und Reserveplätzen. Feuerwehranwärter waren in der Planung berücksichtigt. Nach Auskunft des Stützpunktkommandanten sind nach Stand Ende 2024, 36 männliche und 4 weibliche Aktive plus 10 männliche und 4 weibliche Anwärter gemeldet. Somit hat die Feuerwehr Röthenbach insgesamt 54 Aktive und Anwärter. Von den ursprünglich berücksichtigten 11 Reserveplätzen sind somit noch 6 verfügbar. Die Reduzierung von einzelnen Spinden um die Gebäudegröße zu verringern ist nicht sinnvoll. Wenn aus einer Reduzierung der Spinde eine Kostenwirksamkeit erreicht werden soll, müsste über beide Umkleidebereich eine Spindreihe(9 Spinde) entfallen. Dies bedeutete, dass heutiger Stand, nicht alle Aktiven (mit Anwärter) Platz in den Umkleiden hätten.

Vertreter des Architekturbüros und des Haustechnikbüros stellen in der Sitzung die Entwurfsplanung vor und stehen für Fragen zur Verfügung.

Als nächste Schritte sind die Abstimmung mit der Förderstelle, die Einreichung der Eingabeplanung und die Erstellung der Ausführungsplanung vorgesehen. Der Entwurf soll zeitnah beim Landratsamt zur Genehmigung eingereicht werden. Ziel ist es Anfang 2027 mit den Bauarbeiten zu beginnen.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat beschließt die weiteren Planungen für den Anbau der Umkleiden an das Feuerwehrhaus Röthenbach auf Basis der vorgestellten Entwurfsplanung fortführen und die Planung zur Genehmigung einzureichen. Für den Anbau sind Fördermittel zu beantragen. Die berechneten Kosten in Höhe von rd. € 775.000,- sind im Haushalt 2027 ff. einzuplanen.

Finanzierung:

Die Maßnahme wird über die HHSt. 1.1318.9459 abgewickelt. Bei der HHSt. sind Haushaltsausgabereste 367.000,00 € aus dem Vorjahr übertragen worden, wovon noch 291.593,95 € verfügbar sind. Mit dem vorhandenen HAR können die erforderlichen Aufträge in 2025 gedeckt werden. Die (Rest-) Mittel für die Umsetzung der Maßnahme, werden Finanzplan 2027 veranschlagt.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

- 01 Eingabeplan_20250515
- 02 Heizung Lüftung_Anbau
- 03 Elektro_Anbau
- 04 Entwässerung Sanitär Anbau
- 05 Kostenberechnung Anbau FWH Röthenbach

Werner Langhans
Erster Bürgermeister