

**Einreicher****Datum****Drucksache Nr.**

Bürgermeister - Fachbereich III (Bauen und öffentliche Ordnung)	16.07.2026	100/2026
---	------------	----------

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Elstal	24.08.2026			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	01.09.2026			
Haushalts- und Finanzausschuss	02.09.2026			
Gemeindevertretung	15.09.2026			

Betreff

Bauvorhaben „Neubau Feuerwehrhaus Elstal“ - Billigung der Entwurfsplanung
 Hier: Beratung und Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt, dass die als Anlagen beigefügte Entwurfsplanung für den Neubau des Feuerwehrhauses Elstal - gebilligt wird und diese die Grundlage für die Genehmigungs- und Ausführungsplanung darstellt.

Die Entwurfsplanung basiert überwiegend auf der am 05.05.2026 beschlossenen Vorplanung - siehe Beschluss Nr. 43/2026 - für den Neubau des Feuerwehrhauses Elstal. Nur in einigen Bereichen sind die nachfolgenden Aspekte geändert bzw. weiterentwickelt worden, die im Einzelnen ebenfalls als Bestandteile der Entwurfsplanung gebilligt werden:

1. In dem als Anlage beigefügten Raumprogramm (Anlage 1) konnten noch marginale Flächenoptimierungen vorgenommen werden, wodurch sich die Bruttogeschossfläche um ca. 25 m² auf 2.002,87 m² reduziert hat.
2. Die Gestaltung der Fassade wird aus Kostengründen vollständig als helle WDVS-Putzfassade ausgeführt. Im Sockelbereich des Erdgeschosses erhält die Fassade ein stoßfestes WDVS. In den darüberliegenden Bereichen wird die WDVS-Putzfassade farbgleich fortgeführt. Der Übungsturm wird nur in Beton mit farbgleichem und stoßfestem Putz vorgesehen.
3. Mit Ausnahme des Dachs der Fahrzeughalle sind alle Dachflächen derart konzipiert, dass diese die Tragfähigkeit für die Aufstellung von PV-Modulen aufweisen. Es wird mit dem Neubau des Gebäudes eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 31,5 kWp ohne Batteriespeicher installiert.
4. Entsprechend der Beratung und Beschlussfassung zur Vorplanung wurden in der Entwurfsplanung die Herstellung einer Waschhalle, eines Übungsturms und der Netzersatzanlage berücksichtigt.
5. In den Außenanlagen musste aus Brandschutzgründen ein Löschwasserbrunnen vorgesehen werden. Ebenso wurde an der südlichen Grundstücksseite eine Freizeitfläche für die Feuerwehr geplant. Die Pflasterflächen wurden zur Kosteneinsparung reduziert.

Drucksache: 100/2026

Beschlussbegründung:

Mit dem Beschluss vom 05.05.2026 (B-43/2026) wurde die Vorplanung für dieses Bauvorhaben gebilligt. Auf dieser Basis haben die Planungsbüros - bbp Architekten für den Hochbau, Sweco für die TGA, Plan N für die Außenanlagen und Kober-Plan für das Tragwerk, den Brand- und Wärmeschutz - die Entwurfsplanung (LP 3 HOAI) fortgeführt.

Erläuterungen zu den vorgenannten Änderungen in der Entwurfsplanung:

zu Punkt 1 - Raumprogramm:

Es sind keine in der Vorplanung beschlossenen Räume entfallen. Es wurden lediglich Verkehrs- oder Raumflächen unter Beachtung der funktionalen Anforderungen für die Nutzer marginal reduziert.

Die beigefügten Grundrisse sehen für das Erdgeschoss eine Waschhalle vor. Die Vorhaltefläche für den 7. Stellplatz wird beibehalten. Die Arbeitsgrube mit einem begehbaren Gitter wird auf dem 6. Stellplatz verortet.

Als Anlage wird das Raumprogramm (Anlage 1), die Grundrisse für das Erdgeschoss (Anlage 2) und Obergeschoss (Anlage 3) sowie die Dachaufsicht (Anlage 4) beigefügt.

zu Punkt 2 - Fassadengestaltung

Aufgrund der Beratungen und der Beschlussfassung zur Vorplanung wurde aus Kostengründen die Fassade in WDVS und der Übungsturm nur in Beton geplant. Hierdurch konnten Gesamtkosten von brutto 180.000 € eingespart werden. Die Farbgestaltung der Fassade soll in einem helleren Rot-Ton und die Fenster und Türen sollen in einem dunkleren Ton ausgeführt werden, um die Fassade zu akzentuieren.

zu Punkt 3 - PV-Anlage

Die überwiegenden nutzbaren Dachflächen (Ausnahme Dach der Fahrzeughalle) werden mit PV-Modulen belegt. Da das Feuerwehrgebäude nur jeweils in Teilen werktätig und ansonsten nur im Bedarfsfall genutzt wird, ist eine nennenswerte kontinuierliche Stromnutzung nicht gegeben, so dass der Einbau eines Batteriespeichers nicht wirtschaftlich ist.

zu Punkt 5 - Außenanlagen

Der Löschwassernachweis konnte durch den einen im öffentlichen Straßenbereich nicht erbracht werden, so dass ein Löschwasserbrunnen auf dem Grundstück herzustellen ist. Dieser wird in der Nähe des Übungsplatzes verortet, damit dieser auch für Übungszwecke genutzt werden kann.

Die Freizeitfläche für die Kameradinnen und Kameraden wird überwiegend durch diese selbst hergerichtet.

Bei den Pflasterflächen wurden Gehwegflächen eingespart, die Vorhaltefläche für den 7. Stellplatz und die östliche Grundstücksgrenze als Grünfläche vorgesehen.

Nach Billigung der Entwurfsplanung wird die Genehmigungsplanung erarbeitet. Der Bauantrag soll im Oktober 2026 gestellt werden. Im Anschluss daran erfolgt die Erarbeitung der Ausführungsplanung und die Vorbereitung sowie Durchführung der ersten Vergaben. Der Baustart soll im Juni 2027 und die Baufertigstellung spätestens im Oktober 2028 erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen☒ Ja☐ Nein

Welche HH-Jahre: 2027 - 2028

☐ wiederkehrender Aufwand☐ Ergebnishaushalt☒ Finanzhaushalt

(automatisch mit Finanz-HH verknüpft)

	Nummer	Name
Kostenstelle:	126101	Feuerwehr Elstal
Kostenträger:	12610000	
Konto:	09610102	Anlagen im Bau- Hochbaumaßnahmen
Investitions-Nr:	G016	Neubau Feuerwehr Elstal

Summe: **10.655.000 €**☐ bereits im lfd. HH eingeplant☒ im lfd. HH noch nicht eingeplant☐ ÜPL/APL(über- o. außerplanmäßig)

Finanznotiz:

Nach der vorliegenden Kostenberechnung konnten im Vergleich zur Kostenschätzung der Vorplanung ca. 200.000 € eingespart werden. Um eine nahtlose bauliche Umsetzung dieses Bauvorhabens zu gewährleisten, wird empfohlen, den Kostenpuffer für Baukostensteigerungen und Unvorhergesehenes (z.B. im Erdbau) um diese Summe zu erhöhen (neuer Kostenpuffer von 12,5% statt bislang 10%), so dass für die Finanzierung dieses Vorhabens weiterhin Gesamtkosten von brutto 11,9 Mio. € im Haushalt dargestellt werden.

In diesen Kosten sind neben den Planungs- und Baukosten auch Kosten für die Medienschließung sowie die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen (Umsiedlung Zauneidechsen und Waldaufforstung) in Höhe von brutto ca. 565.000 € enthalten.

In den Haushaltsjahren 2022 - 2026 wurden bereits Haushaltsmittel in Höhe von 1.245.000 € eingestellt, die für die vorbereitenden Maßnahmen wie Vermessung und Machbarkeitsstudie, für die Ausgleichsmaßnahmen und Planungskosten verwendet wurden und werden. Somit besteht für die Haushaltsjahre 2027 und 2028 noch der folgende Finanzierungsbedarf:

Gesamtkosten des Vorhabens:	11.900.000 €
<u>abzgl. HH-Mittel der Jahre 2022 - 2026:</u>	<u>1.245.000 €</u>
verbleibender Finanzierungsbedarf:	10.655.000 €

Die Inanspruchnahme der vollständigen Mittel aus dem Sondervermögen „Zukunftspaket Brandenburg“, wie durch den Beschluss vom 05.05.2026 entschieden, finanzieren das Projekt mit 3.130.145 €.

Eine Nachfrage im Ministerium des Inneren und für Kommunales im Juli 2026 ergab, dass die Feuerwehrrichtlinie für den Neubau von Feuerwehrräumen nicht im Landeshaushalt für die Jahre 2027/2028 neu aufgelegt wird. Auch aus dem Bereich Katastrophenschutz, z.B. für die Errichtung einer Netzersatzanlage, ergeben sich keine Fördermöglichkeiten.

Die Gesamtfinanzierung des hier in Rede stehenden Gesamtvorhabens ist trotz Einsatz des gesamten Sondervermögens nur mit weiteren Einzahlungen möglich. Da Fördermittel nicht in Aussicht gestellt werden können, ist das Bauvorhaben nur mit einer weiteren Kreditaufnahme umsetzbar.

Mit der Aufstellung des Haushaltsplanes erfolgt auch die Planung der Kreditaufnahme, die damit eine Genehmigungspflicht auslöst. Nur mit Genehmigung des Haushaltsplanes 2027 kann ein Baubeginn erfolgen. Dies bleibt abzuwarten. Bauvorbereitende Maßnahmen können gleichwohl vorangetrieben werden.

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

Durch den Bau des neuen Gebäudes und der Außenanlagen werden die auf dem Grundstück vorhandene Vorwald- und Waldflächen versiegelt, wodurch die Habitate der dort vorhandenen Zauneidechsen gestört werden. Die Gemeinde hat hierfür aber bereits die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

1. Die fachliche Abstimmung mit der Forstbehörde ist erfolgt und auch der Bescheid der Forstbehörde liegt vor. Die erforderlichen Ersatzaufforstungen auf Außenbereichsflächen Nähe Wernitz wurden bereits durchgeführt.
2. Die fachliche Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt und der Bescheid der UNB liegt vor. Das Umsiedeln der auf dem Grundstück befindlichen Zauneidechsen in ein Ersatzhabitat ist bereits erfolgt.
3. Die erforderlichen Baumfällungen sind im Zeitraum 01.11.2026 - 28.02.2027 geplant.

Bestehen alternative Handlungsoptionen? Nein

Kinder- und Jugendbeteiligung ☐ Ja ☒ Nein

Anlagen:

- Anlage 1 - Raumprogramm (nur digital)
- Anlage 2 - Grundriss EG (nur digital)
- Anlage 3 - Grundriss DG (nur digital)
- Anlage 4 - Dachaufsicht (nur digital)
- Anlage 5 - Fassadenkonzept (nur digital)
- Anlage 6 - Freianlagenplan (nur digital)
- Anlage 7 - Kostenberechnung (nur digital)
- Anlage 8 - Ansicht Nord West (nur digital)
- Anlage 9 - Ansicht Süd Ost (nur digital)

.....
gez. Herr H. Schreiber
Bürgermeister