



## Konzeptbeschluss

### Hansastraße 48 - Brandübungsanlage

Bauausschuss | 15. Januar 2026 | Vorlage 2025/1216

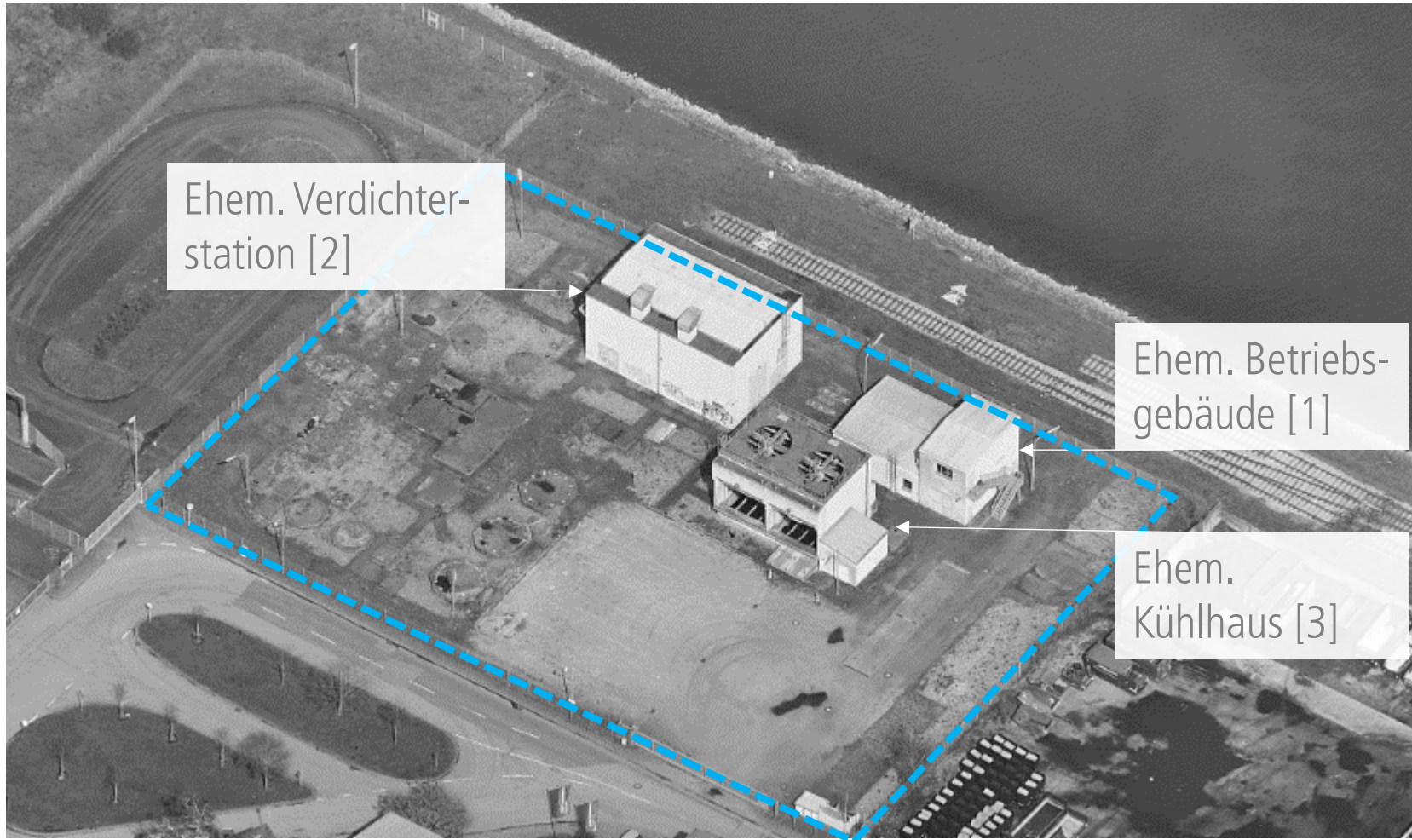
## **Planungsauftrag durch die Branddirektion (BD)**

- Prüfung der Einrichtung einer Brandübungsanlage auf dem Areal der HansasträÙe 48

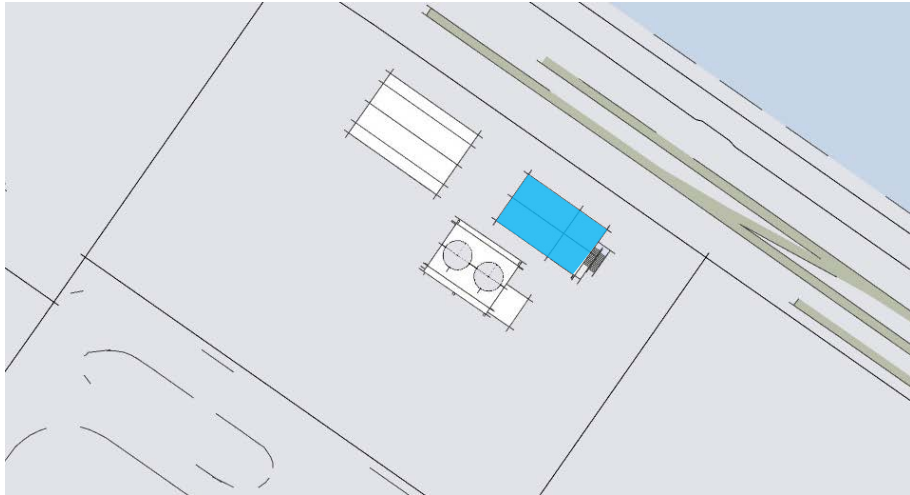


## **Aufgabenstellung**

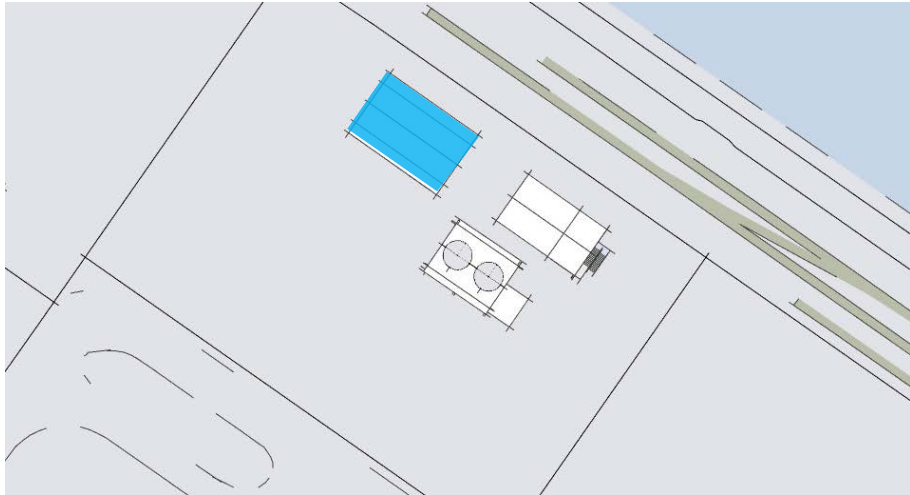
- Prüfung Flächenbedarf anhand des Raumprogramms für eine Brandübungsanlage
- Prüfung der Möglichkeiten für weitere Basisausbildungen
- Prüfung des Gebäudebestandes hinsichtlich Nutzungs- und Belegungsmöglichkeiten



# Konzeptbeschluss | Bestandsanalyse | Bestandsgebäude 1



Ehemaliges Betriebsgebäude	Zustand
Baujahr	1998
Gebäudezustand	weitgehend mangelfrei
Bauweise	massiv
Energetischer Zustand	nicht gedämmt
Denkmalschutz	nein
Barrierefreiheit	EG barrierefrei erreichbar
2. Rettungsweg	vorhanden
Erweiterbarkeit	ja



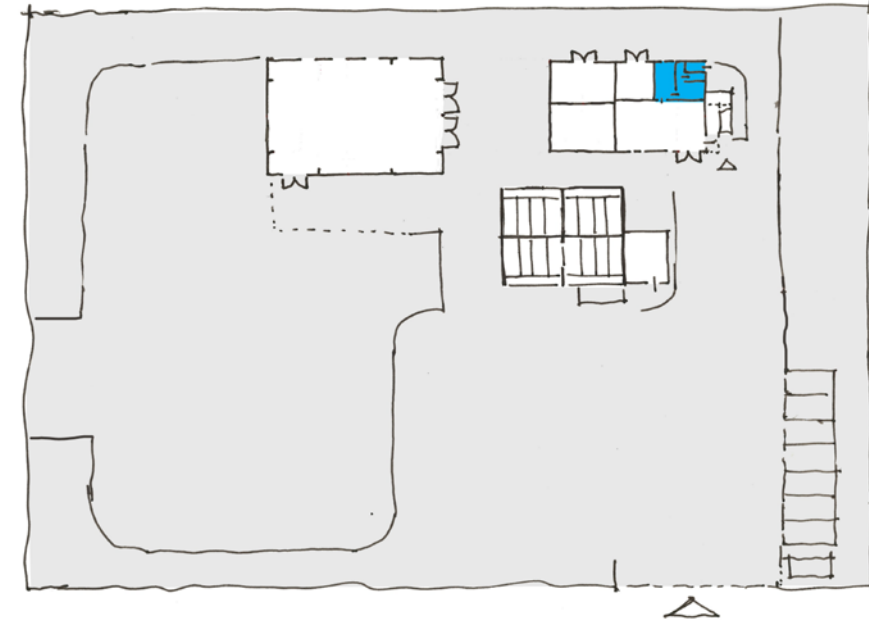
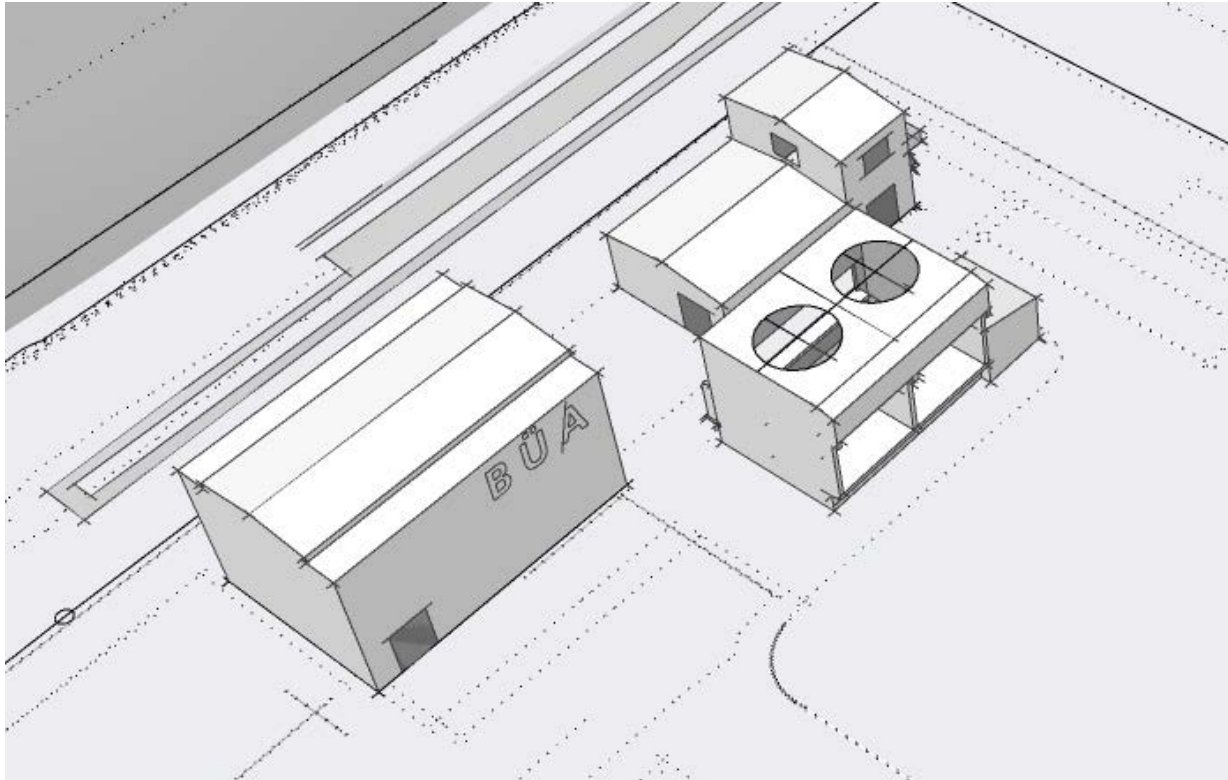
Ehemalige Verdichterstation	Zustand
Baujahr	1998
Gebäudezustand	weitgehend mangelfrei
Bauweise	massiv
Energetischer Zustand	nicht gedämmt
Denkmalschutz	nein
Barrierefreiheit	EG barrierefrei erreichbar
2. Rettungsweg	vorhanden
Erweiterbarkeit	ja

# Konzeptbeschluss | Bestandsanalyse | Bestandsgebäude 3

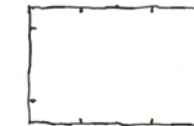
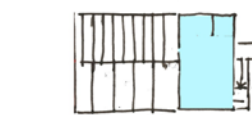


Ehemaliges Kühlhaus	Zustand
Baujahr	1998
Gebäudezustand	weitgehend mangelfrei
Bauweise	massiv
Energetischer Zustand	nicht gedämmt
Denkmalschutz	nein
Barrierefreiheit	nicht gegeben
2. Rettungsweg	nicht erforderlich
Erweiterbarkeit	nein

# Konzeptbeschluss | Bestand | Flächennutzungen



1.OG



2.OG



Ehemalige Umkleide, Sanitär

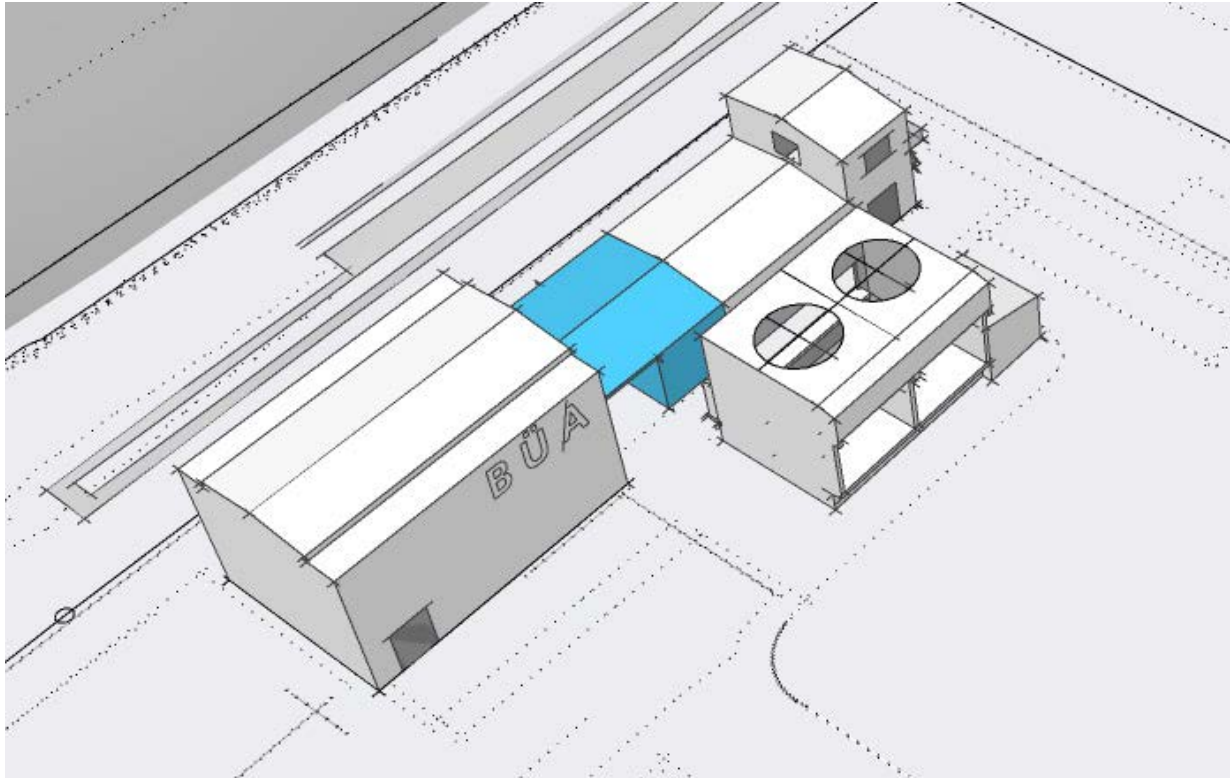



Ehem. Bürofläche mit Teeküche



Ehemalige Technikflächen

# Konzeptbeschluss | Gesamtkonzeption Variante 1




 Erweiterung Schwarzumkleide

 Umkleiden, Sanitär

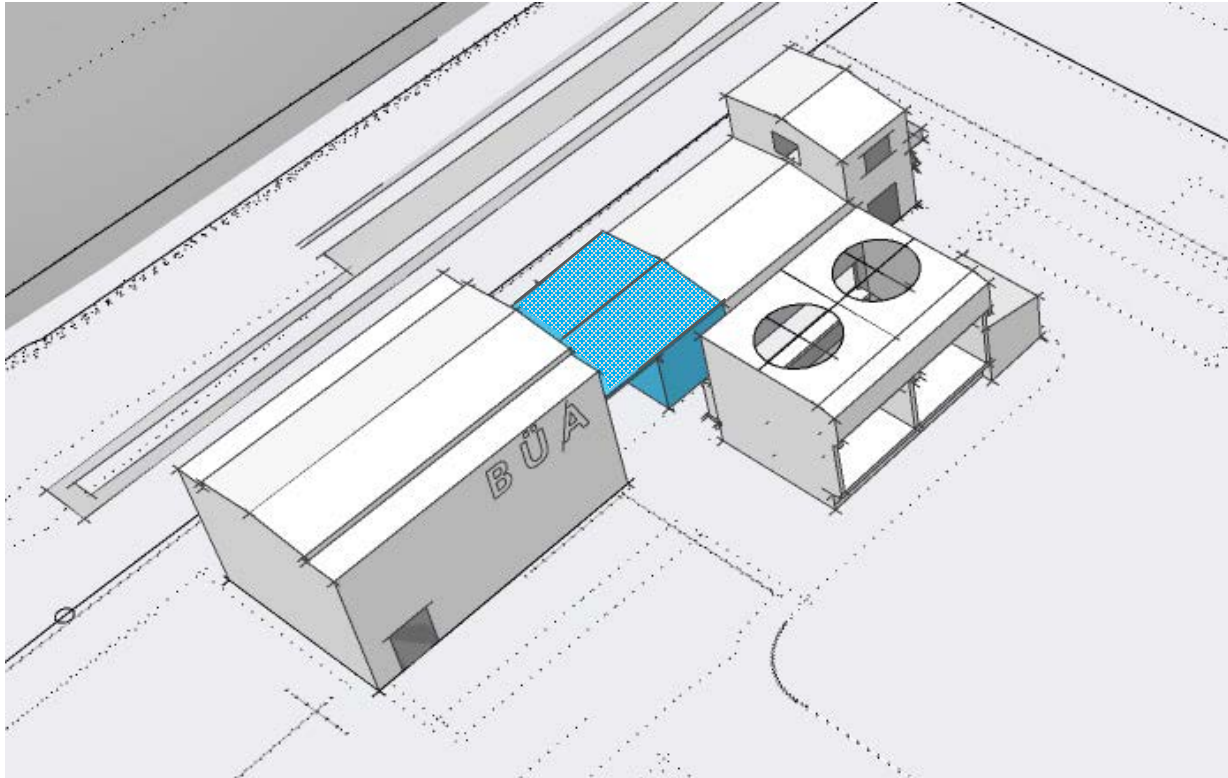
 Unterricht, Sanitätsraum, Pausenraum


 Lagerflächen, Werkstatt

 Technik

 Basisausbildungen in Obergeschossen

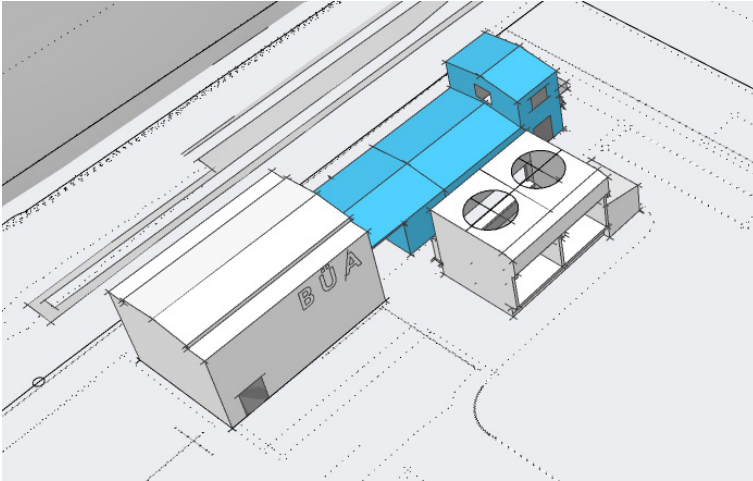
# Konzeptbeschluss | Gesamtkonzeption Variante 2 Suffizienz mit unbeheizter Schwarzumkleide



 Erweiterung mit unbeheizter Schwarzumkleide

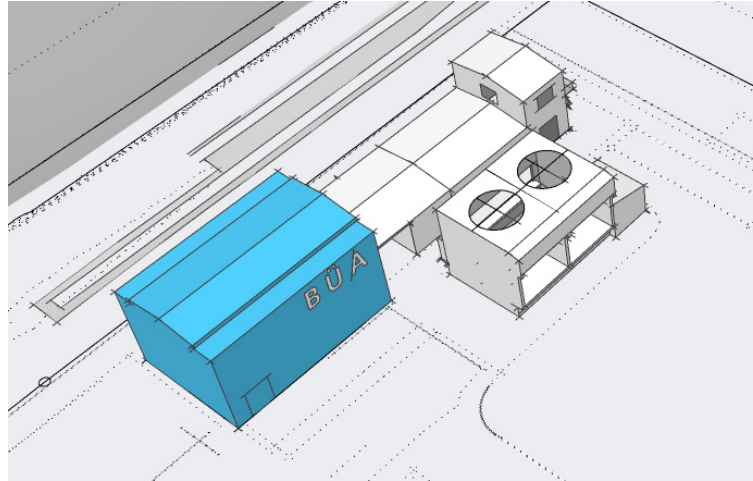
-  Schwarzumkleide unbeheizt
-  Umkleiden, Sanitär
-  Unterricht, Sanitätsraum, Pausenraum
-  Technik
-  Basisausbildungen in Obergeschossen
-  Lagerflächen, Werkstatt

# Konzeptbeschluss | Bauabschnitte

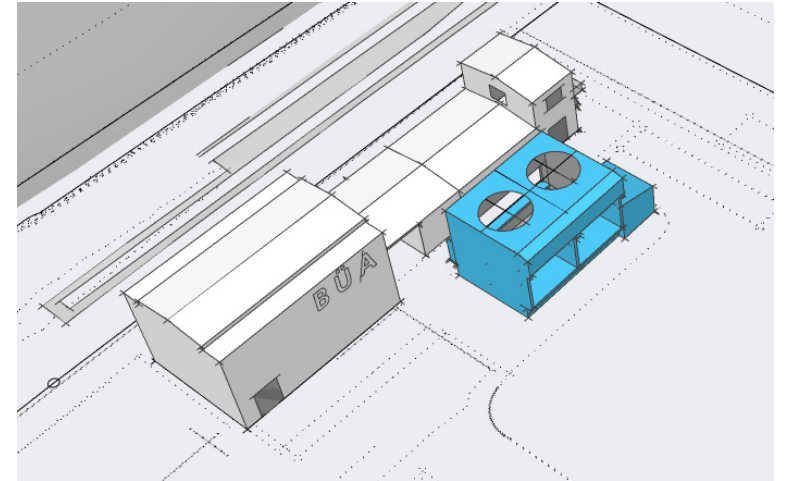


Bauabschnitt 1  
Umbau Betriebsgebäude [1]  
und Erweiterung Schwarzumkleide

BA1 - Freigegebene Kosten im Haushalt: 1.500.000 Euro



Bauabschnitt 2  
Umbau und Erweiterung Verdichterstation [2]



Bauabschnitt 3  
Umbau Kühlhaus [3]

## Konzeptbeschluss | Wirtschaftlichkeitsbewertung

Bewertungskriterien	Gesamtkonzeption Variante 2 Suffizienz	Gesamtkonzeption Variante 1
Gebäude 1	330 m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup>
Gebäude 2	660 m <sup>2</sup>	660 m <sup>2</sup>
Gebäude 3	65 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
Gesamtbruttogrundfläche (BGF)	1.055 m <sup>2</sup>	1.055 m <sup>2</sup>
Beheizte Flächen	220 m <sup>2</sup>	275 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten der Baumaßnahme	in Euro	in Euro
Einfacher Standard (in Kostengruppe 300+400):	<b>2.260.000</b>	<b>2.310.000</b>

# Konzeptbeschluss | Kostenrahmen

Kostenzusammensetzung	Gesamtkonzeption Variante 2 Suffizienz	Gesamtkonzeption Variante 1
(Kostenstand Index 01/2024)	in Euro gerundet	In Euro gerundet
Kostengruppe 100 - Grundstück	0	0
Kostengruppe 200 - Herrichten und Erschließen	120.000	120.000
Kostengruppe 300 - Baukonstruktionen, einfacher Standard	770.000	800.000
Kostengruppe 400 - Technische Anlagen, einfacher Standard	500.000	520.000
Kostengruppe 500 - Außenanlagen	90.000	90.000
Kostengruppe 600 - Ausstattung und Kunstwerke	10.000	10.000
Kostengruppe 700 - Baunebenkosten	450.000	450.000
Summe Kostengruppe 100 - 700	1.940.000	1.990.000
Unvorhergesehenes	320.000	320.000
<b>Gesamtkosten der Baumaßnahme</b>	<b>2.260.000</b>	<b>2.310.000</b>
Folgekosten (Unterhalt / Bewirtschaftung)	ca. 78.000 / Jahr	ca. 78.000 / Jahr

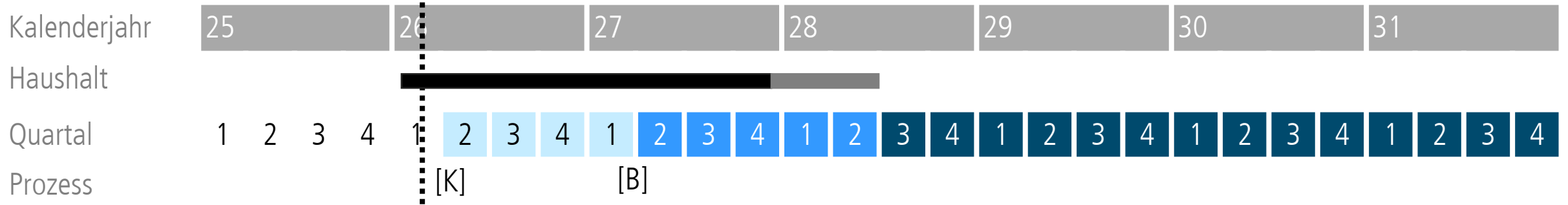
## Konzeptbeschluss | Bewertung der Varianten

Bewertungskriterien	Gesamtkonzeption Suffizienzvariante	Gesamtkonzeption
Ausbaufähigkeit Standort	●	●
Lange Nutzungsdauer der Gebäude	●	●
Umweltauswirkungen durch CO <sub>2</sub> - Belastung	●	●
Ausbaufähigkeit Standort	●	●
Herstellungskosten der Baumaßnahme	●	●
Unterhalts-/Betriebskosten	●	●

## Konzeptbeschluss | Standardvorgaben

Standardkriterium	
Bauweise	Gebäudebestand in massiver Bauweise. Erweiterungsflächen mit nachwachsenden Stoffen
Baulicher Standard	Nach gesetzlichen Vorgaben, wirtschaftliche integrale Planung und Ausführung für geringere Folge- und Betriebskosten, leicht zu unterhaltende Gebäudehülle
Energetischer Standard	Nach gesetzlichen Vorgaben
Ausbaustandard	Auswahl von dauerhaften, soliden Baustoffen und Oberflächen, einfacher Anlagenaufbau zur leichteren Wartung und Instandhaltung

# Konzeptbeschluss | Vorgesehene Zeitplanung nach Kalenderjahren



## LEGENDE

- Planung
- Ausführung
- Betrieb
- [K] Konzeptbeschluss
- [B] Baubeschluss
- Veränderungsliste mit Verpflichtungserklärung