

Vorlage Nr.: 2025/1216

Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle: **Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft**

Konzeptbeschluss Hansastraße 48-Brandübungsanlage

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Bauausschuss	15.01.2026	1	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Die Branddirektion betreibt eine Brandübungsanlage (BÜA) für die Heißausbildung auf dem Gelände des Karlsruher Hauptklärwerks. Das Gelände der BÜA wird für eine erforderliche Erweiterung des Klärwerks benötigt und muss bis Anfang 2027 geräumt sein. Am Rheinhafen wurde ein geeignetes Mietgrundstück gefunden. Es ist eine langfristige Anmietung des Grundstücks vorgesehen (20 Jahre plus Option auf Verlängerung um 2x5 Jahre).

In einer Machbarkeitsstudie wurde der erforderliche Raumbedarf für die Unterbringung der Flächen für die Heißausbildung sowie weiterer Ausbildungsmöglichkeiten untersucht und eine Gesamtkonzeption (zwei Varianten) im Gebäudebestand entwickelt. Die Verwaltung empfiehlt die Weiterführung des Vorhabens gem. Variante 2 (Suffizienzvariante).

Der Bauausschuss

- nimmt das Vorhaben in der Gesamtkonzeption gem. den dargelegten Ausführungen hinsichtlich
 - des Beschriebs und der Darstellung,
 - des vorgesehenen Ausführungszeitplans,
 - des Gesamtkostenrahmens,
 - der Folgekosten und der Bewertung der möglichen Risiken zur Kenntnis und
- beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Planung des Vorhabens gem. Variante 2.
- Die Verwaltung wird auf dieser Grundlage (gem. der Wertgrenzen der Richtlinie Bauprozesse) ermächtigt,
 - das Notwendige zu veranlassen, um den jeweiligen vorhabenspezifischen Baubeschluss vorzubereiten, welchen sie entsprechend zu gegebener Zeit selbstständig fassen kann und
 - das Vorhaben in eigener Zuständigkeit zu realisieren.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Kostenrahmen ca. 2,26 Mio.€ Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten: 78.000 €	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input checked="" type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit KVVH GmbH - Geschäftsbereich Rheinhäfen

Planungsauftrag:

Die Branddirektion betreibt eine Brandübungsanlage (BÜA) auf dem Gelände des Karlsruher Hauptklärwerks (An der Wässerung). Die Ausbildung der Angehörigen der Feuerwehr ist grundsätzlich eine kommunale Pflichtaufgabe gemäß §3 des Feuerwehrgesetzes von Baden-Württemberg. Die BÜA ist wesentlicher Bestandteil der realen Brandausbildung für alle Angehörigen der Feuerwehr Karlsruhe und gehört für diese zur Pflichtaus- und fortbildung.

Die Verwaltung hat mitgeteilt, dass das Gelände der BÜA für eine erforderliche Erweiterung des Klärwerks benötigt wird und daher bis Anfang 2027 geräumt sein muss.

Die Branddirektion hat im Rahmen der Grundstückssuche ein Grundstück in der Hansastraße 48 zur Miete durch die KVVH GmbH (Geschäftsbereich Rheinhäfen) angeboten bekommen. Das Grundstück erfüllt alle Voraussetzungen für den Betrieb einer Brandübungsanlage für die Heißausbildung. Weiteres Potenzial ergibt sich für weitere Ausbildungen der Feuerwehr und der Organisationen des Bevölkerungsschutzes und gegebenenfalls für den Bau eines erweiterten Schulungszentrums für den Brand- und Katastrophenschutz.

Ausgangslage:

Das Grundstück beherbergt die Luftzerlegungsanlage der benachbarten, seit dem Jahr 2004 stillgelegten Thermosteact-Anlage. Auf dem Areal sind noch drei bestehende Betriebsgebäude aus dem Jahr 1998 vorhanden.

Durch die räumlichen Qualitäten und die nachhaltige Weiternutzung der fast 30 Jahre alten technischen Gebäude verbunden mit den noch erhaltenen Fahrwegen für große Fahrzeuge ergeben sich gute Bedingungen für die Heißausbildung sowie für weitere umfangreiche Übungs- und Ausbildungsmöglichkeiten.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde der erforderliche Raumbedarf für die Unterbringung von Umkleiden, Seminarraum, Sanitätsraum, Pausenraum, Lagerflächen sowie zusätzlicher Ausbildungen wie beispielsweise Einsatzsimulationen im Innern und an den Fassaden untersucht.

Konzeption:

- Variante 1: Brandübungsanlage, Gesamtkonzeption

Das ehemalige Betriebsgebäude (Gebäude 1) soll für die Unterbringung der Umkleide- und Sanitärbereiche und des Pausenraums umgebaut und thermisch ertüchtigt werden. Für den Schwarzbereich mit Schwarzumkleide ist eine eingeschossige Erweiterung vorgesehen.

Das Gebäude 2 beherbergt die ehemalige Verdichterstation. Es ist im Innern neuen Meter hoch und bietet Möglichkeiten für den Einbau von zwei weiteren Ebenen mit innenliegendem Treppenturm. Im Erdgeschoss sind Seminarraum, Werkstatt und Lagerflächen untergebracht. Die zwei oberen Geschosse und der Treppenturm können für vielfältige Basisausbildungen z.B. die Simulation von Wohnungsbränden oder die Rettung über Fenster mit Drehleitern genutzt werden.

Das dritte Gebäude, das Kühlhaus kann für Übungszwecke und als Lagerflächen genutzt werden.

- Variante 2, Suffizienz: Brandübungsanlage, Gesamtkonzeption mit unbeheizter Schwarzumkleide

Für die Einsparung von Bau- und Folgekosten werden die Erweiterungsflächen für die Schwarzumkleide als unbeheizte Flächen vorgesehen.

Die Einsparsumme beträgt einmalig 50.000 Euro. Weitere Einsparungen sind bei den Folgekosten zu erwarten, diese sind jedoch aktuell nicht kalkulierbar.

Ausbaustandard:

Es wird ein sehr einfacher Standard für die technischen Anlagen, Ausstattungen und Oberflächen vorgesehen.

Bauabschnitte:

Für die Umsetzung der Gesamtkonzeption sind drei Bauabschnitte möglich.

Im ersten Bauabschnitt soll Gebäude 1 mit der Erweiterung umgesetzt werden, die für den Betrieb einer Brandübungsanlage essentiell sind. Dieser hat einen Kostenrahmen von 1,5 Millionen Euro.

In weiteren Bauabschnitten 2 und 3 können, bei vorliegender Finanzierung, zu gegebener Zeit die Gebäude 2 und 3 dem Gesamtkonzept entsprechend angepasst werden.

CO₂-Auswirkungen:

Der Gebäudebestand wird erhalten und ertüchtigt. In der bestehenden Anlage sind keine Duschen vorhanden. Bei der CO₂-Berechnung ergeben sich im Vergleich geringfügige Auswirkungen durch den Betrieb der neuen Anlage.

Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen

Kostengruppen	Gesamtkonzeption Suffizienzvariante	1. Bauabschnitt Suffizienzvariante	2. Bauabschnitt	3. Bauabschnitt
Kostenstand Index 10/2025	in Euro	in Euro	in Euro	in Euro
Kostengruppe 100 - Grundstück	0	0	0	0
Kostengruppe 200 - Herrichten und Erschließen	119.000	110.000	7.000	2.000
Kostengruppe 300 - Baukonstruktionen	768.000	370.000	365.000	33.000
Kostengruppe 400 - Technische Anlagen	497.000	440.000	55.000	2.000
Kostengruppe 500 - Außenanlagen	90.000	90.000	0	0
Kostengruppe 600 - Ausstattung und Kunstwerke	14.500	7.500	7.000	0
Kostengruppe 700 - Baunebenkosten	449.000	290.000	146.000	13.000
Summe Kostengruppe 100-700, gerundet	1.940.000	1.310.000	580.000	50.000
Unvorhergesehenes	320.000	190.000	120.000	10.000
Gesamtkosten, gerundet	2.260.000	1.500.000	700.000	60.000

Die oben angegebenen Folgekosten beinhalten beispielsweise die Miete für das Grundstück, Personalaufwendungen für die Ausbilderinnen und Ausbilder, Sachkosten für Übungsmaterial sowie Versicherungs- und Wartungskosten.

Ausführungszeitplan für den ersten Bauabschnitt

Beginn der Planung: 2. Quartal 2026
 Beginn der Ausführung: 2. Quartal 2027
 Inbetriebnahme: 3. Quartal 2028

Bewertung durch SPC

Die vorliegenden Varianten decken alle vollumfänglich das notwendige Raumprogramm ab. Entsprechend der Vorgaben der Suffizienzstrategie wurde der Ausbaustandard in Abstimmung mit der Feuerwehr auf ein Minimum reduziert.

Risikobetrachtung:

Risikofelder	Risikobewertung			Steuerung / Anmerkung	
	Eintrittswahrscheinlichkeit		finanzielle Auswirkungen		
	hoch	mittel	gering		
Bestand (Gebäude/Bauwerk)			x	gering	Bestandsgebäude; Statische Untersuchung liegt vor. Schadstoffunde können bei Um- und Rückbau nicht ausgeschlossen werden
Planungs- und Bauprozess		x		mittel	Bauen im Bestand mit konzeptioneller Grundlage
Markt		x		mittel	Aktuelle Baupreise sind im Kostenrahmen berücksichtigt
übergeordnete Verfahren			x	gering	Brandschutz

Empfehlung der Verwaltung:

Die Gesamtkonzeption bietet für die Feuerwehr viele Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Verwaltung empfiehlt die Fortsetzung der Planung der Gesamtkonzeption und die zügige Umsetzung des ersten Bauabschnittes in der Suffizienzvariante.

Die Kosten für die Herstellung des ersten Bauabschnittes und die Planungskosten der Gesamtkonzeption sind in Höhe von 1,63 Mio. Euro im Doppelhaushalt 2026/2027 vorgesehen. Die Umsetzung der weiteren Bauabschnitte kann, je nach Einstellung der Mittel, in den kommenden Haushaltsjahren erfolgen.

Beschluss:

Der Bauausschuss

1. nimmt das Vorhaben in der Gesamtkonzeption gem. den dargelegten Ausführungen hinsichtlich
 - des Beschriebs und der Darstellung,
 - des vorgesehenen Ausführungszeitplans,
 - des Gesamtkostenrahmens,
 - der Folgekosten und der Bewertung der möglichen Risiken zur Kenntnis und
2. beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Planung des Vorhabens gem. Variante 2.
3. Die Verwaltung wird auf dieser Grundlage (gem. der Wertgrenzen der Richtlinie Bauprozesse) ermächtigt,
 - das Notwendige zu veranlassen, um den jeweiligen vorhabenspezifischen Baubeschluss vorzubereiten, welchen sie entsprechend zu gegebener Zeit selbstständig fassen kann und
 - das Vorhaben in eigener Zuständigkeit zu realisieren.