

Sitzungsvorlage Nr. 0613/2025

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Gemeinderat	18.11.2025	öffentlich

Beschlussfassung über den Neubau des neuen Rettungszentrum Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Beratung und Beschlussfassung über die Ausführung des Rettungszentrums im Bereich der Waschhalle / des Waschplatzes.
2. Beauftragung eines weitergehenden geologischen Gutachtens des Baugrunds zur Prüfung von Einsparungen im Bereich der Gründung
3. Das Baugesuch für das Rettungszentrum Rudersberg wird auf Basis der vorliegenden Pläne des Büros Gaus unter Berücksichtigung der beschlossenen Einsparungen eingereicht.
4. Die erforderlichen Mittel in Höhe von 13,45 Millionen Euro (inkl. Waschhalle) bzw. 13,20 Millionen Euro (exkl. Waschhalle) werden in den Haushaltsplänen 2026ff. bereitgestellt.
5. Die erforderlichen Mittel für den Bau und die Ausstattung der Räumlichkeiten für die Wasserversorgung werden im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Gemeindewerke bereitgestellt.
6. Die Verwaltung wird ermächtigt, die erforderlichen Arbeiten auszuschreiben und innerhalb der bereitgestellten Mittel an den wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben. Der Gemeinderat wird regelmäßig über den Stand der wesentlichen Vergaben informiert.
7. Die Verwaltung wird beauftragt bis 2027/2028 Varianten für die Umsetzung der Photovoltaikanlage und der Trafostation zu prüfen (Finanzierung im Kernhaushalt, bei dem Eigenbetrieb Gemeindewerke oder über Dritte).
8. Die Verwaltung wird beauftragt eine Infoveranstaltung zum Rettungszentrum durchzuführen (Ziel Q1/2026).

Für den Bau des Rettungszentrums Rudersberg sind im Haushaltsplan aktuell für die Jahre 2025ff insgesamt 12,5 Mio. EUR eingeplant. Die Finanzierung soll größtenteils durch Kreditermächtigungen erfolgen.

Aufgrund von Kostensteigerungen und zusätzlichen Anforderungen nach Prüfung durch die Fachplaner haben sich die Kosten trotz Optimierungen beim Raumprogramm auf rund 14,4 Millionen Euro gesteigert. Im Rahmen der weiteren Planung konnten Einsparpotentiale in Höhe von bis zu 1,193 Millionen Euro identifiziert werden.

Im Rahmen der Beratungen hat sich herausgestellt, dass bis auf den Punkt „Waschhalle“ Einigkeit bei der Umsetzung der Einsparungspotentiale besteht. Sollte auf die Ausführung der Waschhalle verzichtet werden, reduzieren sich die Zuwendungen der Z-Feu um 65.000 Euro, so dass der Verzicht auf eine Waschhalle Einsparungen von saldiert weiteren 250.000 Euro realisieren könnte.

Für das Vorhaben stehen (inkl. Waschhalle) Fördermittel in Höhe von 1,91 Mio. EUR zur Verfügung (1,5 Mio Euro Ausgleichsstock, 410.000 Z-Feu Richtlinie). Weiterhin kann der Verkauf des aktuellen Feuerwehr-/DRK-Areals zur Gegenfinanzierung verwendet werden (Grundstückswert ca. 1,0-1,5 Millionen Euro). Aufgrund der angekündigten Bundesmittel für kommunale Investitionen kann aktuell davon ausgegangen werden, dass trotz der gestiegenen Kosten die bestehenden Kreditermächtigungen für das Rettungszentrum ausreichend sind.

Sachverhalt

Bei der Klausurtagung am 28.09.2024 wurden dem Gemeinderat die Ergebnisse der Grundlagenermittlung und der Vorplanung (LP1, LP2 und teilweise LP3 HOAI), für das neue Gerätehaus für die Feuerwehr und das DRK - Rettungszentrum Rudersberg – vorgestellt.

Zum 30.01.2024 belief sich die Kostenberechnung auf ca. 12,3 Mio. EUR, inklusive einer innenliegenden Waschhalle und eines frei stehenden Übungsturms. Diese Kostenberechnung wurde auf den Termin der Klausurtagung fortgeschrieben und belief sich zu diesem Zeitpunkt dann auf ca. 12,5 Mio. EUR.

Diese Kostenberechnung beinhaltet ein Raum für das Wasserwerk Rudersberg, in dem die Aggregate zur Trinkwasserversorgung des Ortsteils Zumhof untergebracht werden sollen. Nicht berücksichtigt waren hingegen diverse Optionen und Zusatzleistungen, von denen seinerzeit entweder noch nicht klar war, ob diese benötigt werden (z. B. eine neue Trafostation zur Stromversorgung des Objekts), oder ob diese ggf. von einem externen Dritten übernommen werden (z. B. PV-Anlage). Auch nicht enthalten waren Positionen, die erst nachträglich aufgekommen sind, oder die üblicherweise vom Nutzer des Gebäudes beigestellt werden (z. B. Medientechnik).

Die Kostenberechnung wurde aus Zeit- und Kostengründen bis dahin ohne Beteiligung von Fachplanern erstellt. Auf Grund des signifikanten Investitionsvolumens und der Unsicherheiten, die die Kostenberechnung ohne Einbindung von Fachplanern mit sich bringt, wurde bei der Gemeinderatsitzung 241/2025 am 28.01.2025 der Beschluss gefasst, das Büro Gaus in einem 2-stufigen Prozess mit der Generalplanung des Rettungszentrums Rudersberg zu beauftragen.

Im ersten Schritt sollten die Entwurfs- und die Genehmigungsplanung, LP3 und LP4 HOAI, erstellt und die Kostenberechnung durch die Einbindung von Fachplanern konkretisiert werden. Dem Generalplaner und der Verwaltung wurde hierbei aufgetragen, Einsparpotenziale gegenüber der bisherigen Planung zu ermitteln und diese planerisch umzusetzen. Über die Ergebnisse der Entwurfsplanung und die aktualisierte Kostenberechnung soll der Gemeinderat nun beschließen.

Am 31.10.2025 wurden diese Ergebnisse der Verwaltung vorgelegt. Die Kosten für das Bauvorhaben belaufen sich demnach auf **14,4 Mio. EUR**, zuzüglich der oben erwähnten Optionen und Zusatzleistungen. Zusatzleistungen sind insbesondere:

- die Netzersatzanlage (Kostenpunkt nach Abzug der Förderung EUR 40.000,-)
- die PV-Anlage (Kostenpunkt ca. EUR 300.000,-; evtl. durch externen Contractor)
- eine Trafostation (Kostenpunkt ca. EUR 200.000,-)

Am 04.11.2025 fand eine Sitzung mit Vertretern des Gemeinderats, der Verwaltung, dem Generalplaner, verschiedenen Fachplanern und mit Vertretern des Feuerwehrgerätehausausschusses und des DRKs Rudersberg statt. Hierbei erläuterten der Generalplaner und die anwesenden Fachplaner die geplante technische Ausführung und die Kostensteigerungen gegenüber der vorherigen Kostenberechnung.

Mehrkosten ergaben sich – abgesehen von einer allgemeinen Baupreissteigerung von ca. 6% seit Januar 2024 – insbesondere in der Kostengruppe 400, Technische Anlagen, und hierbei insbesondere bei den Gewerken Lüftung und Sanitär. Die Kostensteigerungen belaufen sich in dieser KG über die genannten 6% hinaus zusätzlich auf mehr als EUR 500.000,-.

Bei der Kostengruppe 300 musste das zwischenzeitlich vorliegende geologische Gutachten berücksichtigt werden. Die Auswertung dieses Gutachtens ergab, dass die Gründung und die Bewehrung unter Umständen deutlich aufwendiger werden, als ursprünglich angenommen. Um hierzu verbindliche Aussagen treffen zu können, müssen weitere geologische Untersuchungen durchgeführt werden. Der neuen Kostenberechnung wurde der ungünstigste anzunehmende Fall zu Grunde gelegt, mit Mehrkosten gegenüber der bisherigen Planung in Höhe von ca. EUR 300.000,-.

Legt man den Baukostenindex zu Grunde, dann würden sich Baukosten in Höhe von 7,3 Mio. EUR ergeben (ursprünglich 6,9 Mio. EUR). Tatsächlich weist die Kostenberechnung Baukosten in Höhe von 7,1 Mio. EUR aus, und dies inklusive der Mehrkosten für die aufwendigere Gründung und Bewehrung. Konkret bedeutet dies, dass durch eine angepasste und optimierte Planung, bei der unter anderem Räume zusammengelegt und Flächen reduziert wurden, Kosten in der KG 300 im Umfang von ca. 500.000,- eingespart werden konnten.

Die neue Entwurfsplanung und die Ergebnisse der aktuellen Kostenberechnung sind dieser Sitzungsvorlage als Anhang beigefügt. Sowohl die Planung wie auch die Kostenberechnung werden seitens des Generalplaners während der Sitzung nochmals detailliert erläutert.

Bei der Sitzung am 04.11.2025 wurden seitens des Generalplaners mögliche Einsparpotenziale, bezogen auf die grundsätzliche Gestaltung und Ausführung des Gebäudes aufgezeigt. Dazu zählen insbesondere folgende Positionen:

Maßnahme	Einsparpotenzial in EUR
Wegfall des Übungsturms	330.000,-
Verzicht auf die Rundung am westlichen Ende des Gebäudes	27.000,-
Außenliegender Waschplatz statt innenliegender Waschküche, unter Berücksichtigung der geringeren Förderung	225.000,-

Weiterhin wurden Einsparpotenziale hinsichtlich des Betonbaus und der technischen Gebäudeausrüstung aufgezeigt. Sofern die Verwendung von Beton-Halbfertigteilen möglich wäre, bietet dies zwar nur ein geringes direktes Einsparpotenzial in der Größenordnung von ca. EUR 50.000,-. Jedoch könnte dadurch die Bauzeit verkürzt werden, wodurch eventuell Baupreissteigerungen während der Projektlaufzeit reduziert werden können.

Das Einsparpotenzial in der Technischen Gebäudeausrüstung liegt insbesondere in einer deutlich einfacheren Lüftungstechnik (EUR 300.000,-), indem lediglich die Umkleieräume, die Fahrzeughallen und alle sanitären Räume belüftet werden.

Je nach Ergebnis der weiterführenden geologischen Untersuchungen liegt ein weiteres Einsparpotenzial in einer einfacheren Gründung und Bewehrung (Erwartungswert ca. EUR 125.000,-).

Weitere Einsparungen können bei der Innenausstattung erzielt werden. So wurde von Seiten des DRK und der Feuerwehr zugesichert, dass die geplanten Teeküchen durch Spenden oder Eigenleistungen finanziert werden, so dass der Ansatz um weitere 40.000 Euro reduziert werden kann.

Somit ergeben sich folgende Gesamtkosten:

Baukosten 31.10.2025	14.400.000,00 €
Einsparung Übungsturm	-330.000,00 €
Einsparung Betonfertigteile	-50.000,00 €
Einsparung Gründung	-125.000,00 €
Einsparung Lüftung	-301.000,00 €
Einsparung Heizung	-30.000,00 €
Einsparung Innenausbau Küche	-40.000,00 €
Finanzierung Netzersatzanlage	40.000,00 €
Wasserwerk: Finanzierung über Eigenbetrieb	-125.000,00 €
Gesamtsumme nach Einsparungen	13.439.000,00 €

Sofern der Gemeinderat den Beschluss fasst, auf die Waschküche zu verzichten, reduzieren sich die Kosten ca. um weitere 250.000 Euro.

Sofern der Gemeinderat den Beschluss fasst, das Bauvorhaben umzusetzen, dann soll das Baugesuch im Dezember 2025 eingereicht werden. Die Baugenehmigung wird in diesem Fall im März 2026 erwartet.

Auf Grund der Fristen in den Fördermittelbescheiden muss der Gemeinderat spätestens in der Sitzung im März 2026 die erste Auftragsvergabe beschließen. Die Bauzeit ist ab erster Auftragsvergabe insgesamt auf 2 Jahre angesetzt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt die Beschlussfassung und rasche Umsetzung des Vorhabens. Wie der bisherige Verlauf gezeigt hat, liegt die übliche jährliche Baukostensteigerung bei ca. 4-5%, was bei dem derzeitigen Kostenansatz bereits einer Preissteigerung von ca. 600.000,- EUR / a entspricht. Das bestehende Feuerwehrgerätehaus ist stark sanierungsbedürftig und nicht mehr zweckdienlich, abgesehen davon steht es im Hochwassergebiet, wie das Starkregenereignis 2024 eindrücklich gezeigt hat. Das Projekt Rettungszentrum Rudersberg jetzt zu stoppen, würde folglich nur zu einer zeitlichen Verschiebung und zu einer Verteuerung des Vorhabens führen.

Die Verwaltung hat sich über die Investitionskosten einiger anderer Feuerwehrgerätehäuser informiert, unter anderem Stuttgart Münster, Tamm (Ludwigsburg) und Schorndorf. Hierbei hat sich herausgestellt, dass die spezifischen Investitionskosten, bezogen auf die Anzahl der Stellplätze bei einem vergleichbaren Bauvorhaben (Schorndorf) in derselben Größenordnung liegen, wie in Rudersberg (ca. 1,3 Mio EUR / Stellplatz). In Tamm liegen die Kosten lediglich bei ca. 1,0 Mio EUR je Stellplatz, allerdings befinden sich hier im 2. OG des Gebäudes ausschließlich Lagerflächen und Technikräume und die Vergaben erfolgten bereits in den Jahren 2023/2024. In Stuttgart Münster liegen die Kosten bei > 2,0 Mio EUR je Stellplatz, allerdings war die Gründung bei diesem Objekt extrem aufwendig und kompliziert. Auch andere aktuelle Vorhaben (Todtnau, Mögglingen) liegen bei 1,3-1,4 Mio EUR pro Stellplatz. Aus Sicht der Verwaltung ist die derzeitige Kostenberechnung unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung und der Rahmenbedingungen plausibel.

Was die möglichen Einsparungen betrifft, empfiehlt die Verwaltung, den Übungsturm beim Baugesuch zu berücksichtigen, diesen in der Umsetzung zunächst aber zurückzustellen.

Was die Waschhalle betrifft, sieht die Verwaltung einen großen Nutzen bei überschaubaren Mehrkosten. Die Verwaltung empfiehlt daher die Ausführung mit innenliegender Waschhalle. Wie die beigelegten Pläne zeigen, bietet die Rundung des Gebäudes in diesem Fall eine deutlich bessere Sicht in Richtung Zumhof bei der Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge auf die Zumhofer Straße, und somit mehr Sicherheit. Aus diesem Grund betrachtet die Verwaltung die innenliegende Waschhalle mit der Rundung als zusammengehörende Maßnahmen, die nicht losgelöst voneinander betrachtet und beschlossen werden sollten.

Was die Lüftungstechnik betrifft, empfiehlt die Verwaltung, die einfachere Variante umzusetzen, wobei der große Besprechungsraum auch mit einer Lüftung ausgestattet sein sollte.

Um bezüglich der Gründungskosten schnellstmöglich Klarheit zu bekommen, empfiehlt die Verwaltung, umgehend einen Geologen mit der Erstellung der weiterführenden geologischen Gutachten zu beauftragen.

Anlage/n:

02_20251030_0_FDR_V_01_compressed
03_20251030_1_FDR_V_02_compressed
04_20251030_2_FDR_V_03_compressed
05_20251030_FDR_Kostenberechnung_Zusammenstellung
07_20251030_FDR_Planung_der_Planung_Vorabzug
RZR-ARC-AN-SC-NO-BB-3v00_compressed
RZR-ARC-AN-SC-SW-AA-3v00_compressed
RZR-ARC-GR-E0-001-3v00_compressed
RZR-ARC-GR-E1-001-3v00_compressed
RZR-ARC-GR-E2-001-3v00_compressed
RZR-ARC-LP-001-3v00_compressed