



Vorlage an

**Ortschaftsrat Weiler i. d. B.**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauausschuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Neubau einer Feuerwehr mit Bezirksverwaltung und Dorfgemeinschaftsräumen an der Strümpfelbachstraße, Weiler i. d. B.  
hier: Beauftragung der Generalplanung an die VGW Facility Management GmbH (VGW-F) und Baubeschluss**

**Anlagen:**

- Anlage 1:      Übersichtsplan
- Anlage 2:      Lageplan
- Anlage 3:      Entwurfsansichten Neubau
- Anlage 4:      Grobkostenrahmen
- Anlage 5:      ELR-Programmentscheidung 2024

**Beschlussantrag:**

1. Dem Neubau eines Feuerwehrhauses mit Bezirksverwaltung und Dorfgemeinschaftsräumen an der Strümpfelbachstraße, Teilflächen der Flurstücke 47/5, 463/2 und 464, Weiler i. d. B., wird zugestimmt (Planungs- und Baubeschluss).
2. Die VGW Facility Management GmbH (VGW-F) wird als Projektentwickler und Generalplaner beauftragt, den Bau des neuen kombinierten Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshauses inklusive Räumen für das Bezirksamt Weiler i. d. B. im neuen Mischgebiet „Hutwiesen“, im Namen und auf Rechnung der Stadt



Schwäbisch Gmünd, durchzuführen. Das Honorar bemisst sich nach HOAI, Honorarzone III, Mittelsatz, zzgl. NK-Pauschale i. H. v. 4 %.

### **Sachverhalt und Antragsbegründung:**

Konkrete Planungen und Überlegungen zum Bau eines neuen kombinierten Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshauses inklusive Räumlichkeiten für das Bezirksamt laufen bereits seit dem Jahr 2019. Die VGW, als Eigentümerin des derzeitigen Bezirksamtes, war hier von Beginn an mit den Planungen, zunächst als eigenes Projektes, betraut.

Die Idee zu einem Neubau leitet sich aus dem Ortsentwicklungskonzept von Weiler i. d. B. ab, das bereits seit dem Jahr 2016 vorliegt und in Zusammenarbeit zwischen der Stadtverwaltung und der Bevölkerung von Weiler i. d. B. entstanden ist.

Durch die Zentralisierung verschiedener Dienstleistungen und Räumlichkeiten in einem Neubau ergeben sich für den Ortsteil Weiler i. d. B. gleich mehrere Synergien, die jeweils weitere Entwicklungsmöglichkeiten an anderen Stellen im Ort ermöglichen:

- Das derzeitige Bezirksamt ist nicht barrierefrei. Dies gilt sowohl für die Bürgerdienste, wie auch für den Sitzungssaal. Das Bestreben der Stadtverwaltung ist es, alle öffentlichen Gebäude nach und nach barrierefrei umzugestalten. Dies könnte durch einen Neubau realisiert werden.
- Durch den Umzug des Bezirksamtes Weiler i. d. B. ermöglichen sich am derzeitigen Standort Potenziale zur Schaffung weiteren dringend benötigten Wohnraums.
- Der aktuelle Standort der Freiwilligen Feuerwehr an der Grundschule weist einen hohen Sanierungsstau auf und entspricht nicht mehr den Standards einer zeitgemäßen Feuerwehr. Durch den Umzug besteht die Möglichkeit diese Räume für die Grundschule umzufunktionieren. Dies insbesondere mit Blick auf den Rechtsanspruch der Ganztagsbetreuung an Grundschulen ab dem Jahr 2026/2027. So könnten in vorausschauender Weise Räume für eine Schulmensa bereitgestellt werden.
- Aktuell befinden sich angemietete Räumlichkeiten für die Dorfgemeinschaft im ehemaligen Gasthaus „Mondschein“. Das Gebäude befindet sich in Privateigentum. Da die Eigentümer selbst bereits mit einer Umnutzung zu Wohnraum nachdenken, können durch den Bezug neuer Räume in dem Neubau auch an dieser Stelle Wohnraumnachverdichtungen vorgenommen werden.

Im Winter/ Frühjahr des Jahres 2023 wurde für das Bauvorhaben ein Förderantrag im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) im Förderschwerpunkt „Gemeinbedarfseinrichtungen“ für das Programmjahr 2024 gestellt. Die Förderung be-



zieht sich allerdings nur auf die Kosten, die anteilmäßig auf die Nutzung der Dorfgemeinschaftsräume entfallen, da sowohl Feuerwehren als auch Bezirksämter im ELR-Programm nicht förderfähig sind.

Eine anteilmäßige Förderung der Feuerwehrräume erfolgt über das Förderprogramm Z-Feu. Förderfähig ist die Schaffung von 2 Stellplätzen mit einer möglichen Fördersumme in Höhe von 120.000 €, ein entsprechender Antrag ist gestellt.

Mit Blick auf die mögliche ELR-Förderung und die Fachförderung aus dem Z-Feu Förderprogramm für den Feuerwehrteil ist es aus Fördergesichtspunkten erforderlich das Neubauprojekt als kommunales Bauprojekt der Stadt durchzuführen.

Obwohl die Errichtung von Neubauten im ELR-Programm keine Priorität mehr genießt und darüber hinaus nur in Holzbauweise zulässig ist, ist es der Stadt- und Ortsverwaltung gelungen den Fördergeber (Land Baden-Württemberg) von diesem Neubauvorhaben zu überzeugen, dies insbesondere auch aufgrund der strikten fördertechnischen Trennung der einzelnen Einheiten und Kosten zueinander.

Am 01.03.2024 erhielt die Stadt Schwäbisch Gmünd die Mitteilung vom zuständigen Minister Peter Hauk, MdL, über eine Förderung aus dem ELR-Programm für den Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses in Holzbauweise in Höhe von 327.420 EUR (siehe Anlage 5).

Die Grobkostenrahmen zum Neubau des Dorfgemeinschaftshauses inkl. Räumen für das Bezirksamt und die Feuerwehr stellt sich folgendermaßen dar:

<b>Geschoss</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Kosten (netto)</b>	<b>Kosten (brutto)</b>	<b>Förderung</b>	<b>Förderprogramm</b>
Untergeschoss	Feuerwehr	1.044.145 €	1.242.533 €	120.000 €	Z-Feu
Erdgeschoss	Bezirksamt	313.110 €	372.601 €	nicht förderfähig	
	Dorfgemeinschaft	352.800 €	419.832 €	327.420 €	ELR
Dachgeschoss	Dorfgemeinschaft	374.840 €	446.060 €		ELR
<b>Summe</b>		<b>2.084.895 €</b>	<b>2.481.026 €</b>	<b>447.420 €</b>	

Zur Einreichung des ELR-Förderantrags war die Ausarbeitung einer Grobplanung mit Kostenschätzung erforderlich. Da die VGW, wie eingangs beschrieben, bereits seit einiger Zeit die Planungen innerhalb des VGW-Konzerns vorangetrieben hat und das Projekt aus förderrechtlichen Gründen nun in kommunale Trägerschaft übergehen muss, soll die VGW-F, aufgrund der umfangreichen und bereits geleisteten Vorplanungen, als Generalplaner beauftragt werden, die das Projekt im Namen und auf Rechnung der Stadt entwickelt, plant und umsetzt.



### **Weiterer Zeitplan:**

Die Richtlinien des ELR-Förderprogramms sehen einen Maßnahmenbeginn noch im Jahr 2024 vor. Zur finalen Fördermittelfreigabe ist noch die Baugenehmigung erforderlich.

Der Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan „Hutwiesen“ (vgl. GR-Drs. Nr. 026/2024) wurde am 10.04.2024 im Gemeinderat gefasst. Um das Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen soll daher nun baldmöglichst der Bauantrag durch die VGW ausgearbeitet werden. Die Baugenehmigung kann dann gemäß § 33 BauGB noch während der Planaufstellung durch die untere Baurechtsbehörde erteilt und somit unverzüglich an den Fördermittelgeber nachgereicht werden.

Die Fertigstellung des Neubaus ist für Mitte 2026 vorgesehen.

### **Mitteldeckung:**

Zur Finanzierung sind im städtischen Doppelhaushalt 2024/2025 unter folgenden Investitionsnummer Mittel in Höhe von insgesamt 2.482.000 € für Planung und Bau des neuen Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshauses bereitgestellt.

### Auszahlungen

Investitionsnummer	Investition Bezeichnung	Plan 2024	Plan 2025	plan 2026	Gesamtinvestition
1260H55001	Neubau Feuerwehrgebäude	50.000	750.000	443.000	1.243.000
1124H55001	Neubau Dorfgemeinschafts	50.000	650.000	539.000	1.239.000
	<b>Summe</b>	<b>100.000</b>	<b>1.400.000</b>	<b>982.000</b>	<b>2.482.000</b>

### Einzahlungen



An geplanten Zuweisungen sind im Doppelhaushalt 2024/2025 Einzahlungen in Höhe von 327.000 € aus der ELR Förderung und 120.000 € aus der Feuerwehrförderung etatiert.

Eigenanteil

Der geplante Eigenanteil der Maßnahme beläuft sich unter Berücksichtigung der Fördermittel auf 2.035.000 €

Die Finanzierung des Honorars der VGW-F ist somit gesichert.

Um Zustimmung wird gebeten.