

SCHWÄBISCH GMÜND NEUBAU FEUERWACHE WEIßENSTEINERSTRASSE PROJEKTANALYSE

Gemeinderatssitzung am 22.07.2026



PROJEKTTEAM DREES & SOMMER



Simon Mittner

- Teamleiter „Öffentliche Hand“
- Schwerpunkte: Vergaberecht, Phase 0



Lars Schulz

- Projektleiter „Öffentliche Hand“
- Schwerpunkte: Projektsteuerung, Abwicklungsmodelle



Peter Möse

- Gesellschafter und Senior Executive
- Schwerpunkte: Nachhaltigkeitsberatung

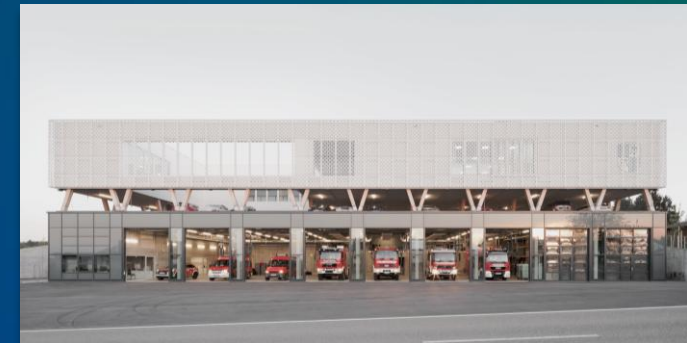


Jakub Mues

- Consultant
- Schwerpunkte: Nachhaltigkeitsberatung

Weiterer Experten bei Bedarf:

- Experte Feuerwehr
- TGA-Experten
- Modulares/ Serielles Bauen
- Alternative Abwicklungsmodelle
- ...



01 Ausgangssituation

02 Vorstellung Zwischenergebnisse

- 02.1 Projektgrundlagen (Grundstück, Raumprogramm, Analyseergebnis weiterer Unterlagen)
- 02.2 Projektrahmenbedingungen
- 02.3 Umsetzungsstrategie zur Erreichung der Projektziele
- 02.4 Nachhaltigkeitsstrategie im Projekt
- 02.5 Fazit

03 Nächste Schritte

AGENDA

AUSGANGSSITUATION

Feuerwehr „Florian“



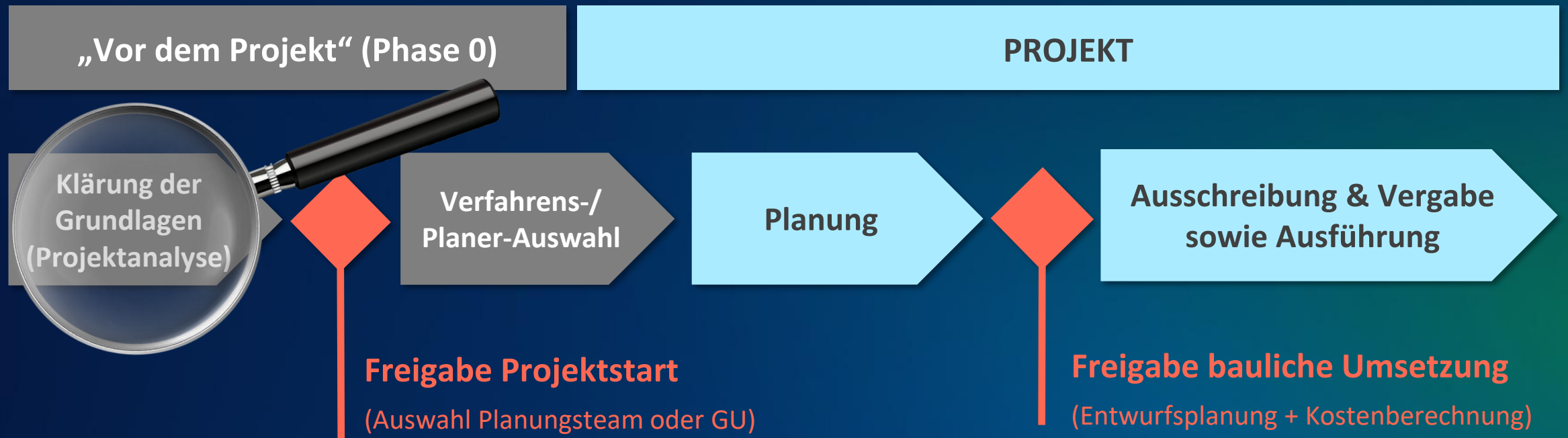
Der aktuelle Zustand
wird einer modernen
Innenstadt-Feuerwehr
nicht gerecht!

Defizite am bestehenden Standort

- Fehlende Parkplätze im Alarmfall
- Lange und nicht barrierefreie Laufwege innerhalb der Feuerwehr
- Stellplätze der Einsatzfahrzeuge nicht normgerecht
- Keine Abgas-Absauganlage
- Fehlende Lagermöglichkeiten und „Schwarz/Weiß-Trennung“
- Raumbedarf nicht erfüllt z. B. Umkleideräume, Lehrsaal, Besprechungsraum
- Allgemeiner baulicher Zustand

AUSGANGSSITUATION

Schematischer Projektablauf



Die Beeinflussbarkeit nimmt in der Projektabwicklung immer weiter ab!

AUSGANGSSITUATION

Bisherige Schritte im Projekt



VORSTELLUNG ZWISCHENERGEBNISSE

Grundstückseckdaten

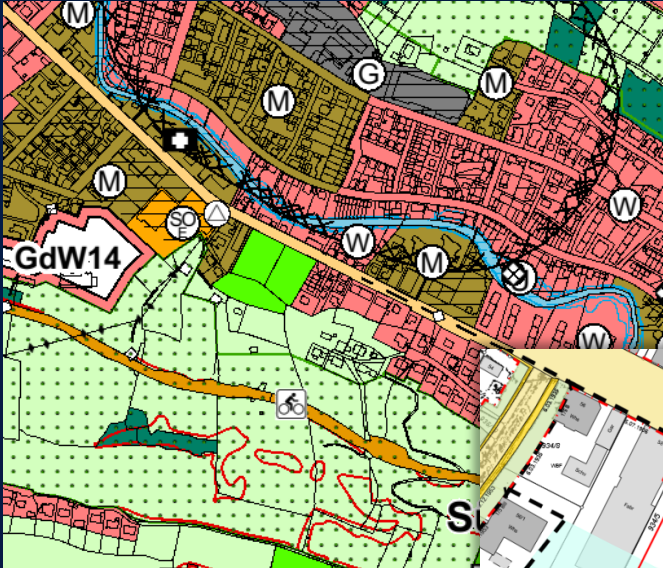


Herausforderungen:
Nachbarschaft,
Hanglage,
Grundwasser,
Natur,
Verkehr

- Grundstücksgröße ca. **6.400 m²**
- Erschließung: **Weißensteiner Str.** (zu Stoßzeiten stark befahren)
- Umgebungsbebauung: **Wohngebiet/Mischgebiet**
- Geländeniveau **steigt stark an** (ca. 7,5m Nord-Süd)
- Bisher **keine Bebauung** des Grundstücks („Grüne Wiese“)
- Grundstück weist teilweise **Baumbestand** auf

VORSTELLUNG ZWISCHENERGEBNISSE

Baurechtliche Rahmenbedingungen



Auszug Flächennutzungsplan (2025)



Auszug Baulinienplan (1935)

- **Anpassung Flächennutzungsplan** erforderlich (Gemeinbedarf)
- Ein **Bebauungsplan liegt nicht vor** (lediglich Baulinienplan aus 1935) und muss aufgestellt werden
- B-Plan-Verfahren erfolgt **parallel** zur Projektanalyse/Projektstart
- **Verfahrensdauer** B-Plan-Verfahren ca. 18 Monate
- Das Baulastenverzeichnis führt **keine Baulasten**
- Frühzeitige Beteiligung der **Öffentlichkeit, Nachbarn und Ämter**

VORSTELLUNG ZWISCHENERGEBNISSE

Planungsgrundlagen

Die relevanten
Planungsgrundlagen
werden derzeit
erarbeitet.



Erledigt

- Geländeaufnahme/Vermessung

Beauftragt

- Geologisches Gutachten
- Lärmschutzgutachten
- Natur- und Artenschutzgutachten
- Vorerkundung Kampfmittel
- Verkehrsgutachten

Zu erledigen

- Nachweis Hochwasserschutz
- Versorgerauskünfte

VORSTELLUNG ZWISCHENERGEBNISSE

Raumprogramm/Funktionsdiagramm

- Das **Raumprogramm** wurde unter Beratung des Büro Kplan (unter Berücksichtigung der DIN 14092) erarbeitet.
- Der **Feuerwehrbedarfsplan** wird aktuell überarbeitet (Auswirkungen auf Raumprogramm möglich!)



Das finale Raum- und Funktionsdiagramm bildet die Basis für die weiteren Inhalte der Projektanalyse (Baustein 2)



VORSTELLUNG ZWISCHENERGEBNISSE

Projektbeteiligte

Steuerungsgruppe

- Richard Arnold (Oberbürgermeister)
- Christian Baron (Erster Bürgermeister)
- Richard Neiszer (Baudezernat)
- Andreas Gehrung (Gebäudewirtschaft)
- Gerd Hägele (Rechts-/ Ordnungsamt)
- Sabine Rieger (Amt f. Stadtentwicklung)
- Uwe Schubert (Feuerwehr)

Erweiterte Steuerungsgruppe

- Feuerwehrpolitische Sprecher des GR
- Baupolitische Sprecher des GR
- Berührte Fachämter

VORSTELLUNG ZWISCHENERGEBNISSE

Erwartungen und Ziele

Inhalte & Funktionalität

- Umsetzung des Raumprogramms und Feuerwehrbedarfsplan
- Bedarfsgerechte und zeitgemäße Feuerwache der Innenstadt

Wirtschaftlichkeit

- Einhaltung einer Kostenobergrenze
- Reduzierung Lebenszykluskosten

Termine

- Zügige Projektrealisierung bis Frühjahr 2031
- Fertigstellung zum 200-jährigen Jubiläum der Gesamtfeuerwehr

Nachhaltigkeit

- Reduzierung Baukosten durch „einfaches/cleveres Bauen“
- Schaffung Integration und Mehrwert für Quartier
- Zukunftsfähiges Bauen (z.B. Einsatz erneuerbarer Energien)
- Wohlbefinden (Komfort und Gesundheit)



VORSTELLUNG ZWISCHENERGEBNISSE

Abwicklungsmodelle im Überblick

1

Einzelvergabe

Planen

Konventionell

Bauen

Konventionell

Finanzierung

Eigen

Betreiben (FM)

Eigen

2

Konventionell mit
Generalunternehmer (GU)

Planen

Konventionell

Bauen

Generalunternehmer

Finanzierung

Eigen

Betreiben (FM)

Eigen

3

Kombiniertes Verfahren
Generalübernehmer (GÜ)

Planen

Architekt des GÜ

Bauen

Generalunternehmer

Finanzierung

Eigen oder Fremd

Betreiben (FM)

Eigen

Kriterien zur Verfahrensauswahl

- Kapazitäten AG
- Entscheidungsstrukturen AG
- Kosten- und Terminziel
- Projektrahmenbedingungen
- Beeinflussbarkeit während des Projekts
- Festlegungen der Anforderungen
- Vergaberecht
- Fördermittel
- Markterkundung/Bieterkreis
- ...

Anzahl Marktteilnehmer nimmt ab

Feuerwehr in der Weißensteiner Str.

Was bringt es
Schwäbisch Gmünd?
Das ist unsere STORY !!



VORSTELLUNG ZWISCHENERGEBNISSE

Fazit

1. Die **Grundstücksrahmenbedingungen** werden derzeit geklärt und **Gutachten** erstellt.
2. Das **Baurecht** wird parallel zum Projektstart geschaffen.
3. Der **Feuerwehrbedarf (Raumprogramm)** wurde ermittelt und Prozesse kritisch hinterfragt.
4. Die **Einbindung der Nachbarschaft und Ämter** erfolgt bereits.
5. Die **Projekterwartungen** wurden definiert.
6. Dem Projekt stehen mehrere **Abwicklungsmodelle** zur Verfügung.

Die Grundlage für die weitere Analyse wurde geschaffen.



NÄCHSTE SCHRITTE

Projektanalyse

1. Verifizierung der Inhalte (Raum-/ Funktionsdiagramm)
2. Projektkostenschätzung und Fördermittel
3. Erarbeitung eines belastbaren Terminrahmens
4. Erarbeitung Handlungsempfehlung Abwicklungsmodell



Je besser die Basis, desto erfolgreicher das Projekt!



NÄCHSTE SCHRITTE

Gremieneinbindung

Heute

1. Grundsatzbeschluss Neubau
2. Fortführung Projektanalyse
3. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

Sitzungen der erweiterten Steuerungsgruppe (Oktober 2026) und Gemeinderat (04.11.2026)

1. Vorstellung Endergebnisse Projektanalyse
2. Beschluss Projektanalyse mit Empfehlung konkretes Vergabeverfahren
3. Beschluss zum Projektstart und Durchführung eines Verfahrens



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!



**DREES &
SOMMER**