



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VIII/2026/03058**
Datum: 18.09.2026
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11174.03/58110220
Verfasser: FB Immobilien
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten und Stadtentwicklung	13.10.2026	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Ordnung	15.10.2026	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	20.10.2026	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben	22.10.2026	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.10.2026	öffentlich Entscheidung

Betreff: Baubeschluss – Teilabbruch, Umbau und Neubau der Freiwilligen Feuerwehr Diemitz, Apoldaer Straße 20a, 06116 Halle (Saale)

Beschlussvorschlag:

1. Der Beschluss des Stadtrates vom 27.11.2024 (Vorlagen-Nr. VIII/2024/00002) zum Variantenbeschluss wird aufgehoben.
2. Der Stadtrat verzichtet auf einen erneuten Variantenbeschluss.
3. Der Stadtrat beschließt die Umsetzung der Baumaßnahme „Teilabbruch, Umbau und Neubau der Freiwilligen Feuerwehr Diemitz, Apoldaer Straße 20a, 06116 Halle (Saale)“ mit Gesamtkosten in Höhe von 7.900.000,00 € brutto.

Dr. Judith Marquardt
Beigeordnete für Kultur und Sport

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

☒ ja

☐ nein

Aktivierungspflichtige Investition

☒ ja

☐ nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Die dem Variantenbeschluss zugrunde liegende Vorzugsvariante 4 sah den vollständigen Abbruch des Bestandsgebäudes sowie einen Neubau der Freiwilligen Feuerwehr vor. Im Gestaltungsbeirat am 18.11.2024 wurde der Erhalt des ortsbildprägenden ehemaligen Schulgebäudes empfohlen. Im Rahmen der weiteren Planung wurde ein überarbeitetes Konzept mit Erhalt und Umbau des ehemaligen Schulgebäudes sowie einem Erweiterungsneubau erarbeitet. Der überarbeitete Entwurf wurde im Gestaltungsbeirat am 11.05.2026 zur weiteren Planung und Umsetzung empfohlen. Die vorliegende Planung stellt die wirtschaftlichste Variante zur Umsetzung des abgestimmten Raum- und Funktionsprogramms dar.

Folgen bei Ablehnung

Die bestehenden baulichen, funktionalen und sicherheitstechnischen Defizite am Standort der Freiwilligen Feuerwehr Diemitz bleiben bestehen. Die Anforderungen der DIN 14092 sowie die Vorgaben der Feuerwehr-Unfallkasse können weiterhin nicht vollständig erfüllt werden. Die langfristige Sicherstellung eines leistungsfähigen und zukunftsfähigen Feuewehrstandortes wäre damit nicht gewährleistet.

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)	Vorjahre	15.856,00	8.12602012.700
		2026	428.100,00	8.12602012.700
		2027	1.700.000,00	8.12602012.700
		2028	3.026.000,00	8.12602012.700
		2029	2.730.000,00	8.12602012.700

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)	2029	30.764,35	1.12602
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)	2029	131.667,00	1.12602

Auswirkungen auf den Stellenplan	☐ ja	☐ nein
Wenn ja, Stellenerweiterung:		Stellenreduzierung:
Familienverträglichkeit:	☒ ja	
Gleichstellungsrelevanz:	☐ ja	

Klimawirkung:	☒ positiv	☐ keine	☐ negativ
---------------	---	--------------------------------	----------------------------------

Haushaltskonsolidierungsrelevant	☒ ja	☐ nein
----------------------------------	--	-------------------------------

Erläuterung:

Mit der Umsetzung der Baumaßnahme erfüllt die Stadt Halle (Saale) ihre Aufgaben als Träger des Brandschutzes gemäß dem Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG LSA). Durch den Neubau der Freiwilligen Feuerwehr Diemitz werden die Voraussetzungen für einen leistungsfähigen, zukunftsfähigen und den aktuellen gesetzlichen, technischen sowie sicherheitstechnischen Anforderungen entsprechenden Feuerwehrstandort geschaffen.

1. Begründung zur Aufhebung des Variantenbeschlusses

Der Variantenbeschluss vom 27.11.2024 (Vorlagen-Nr. VIII/2024/00002) basierte auf einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung in Leistungsphase 0. Die darin bestätigte Vorzugsvariante 4 sah den vollständigen Abbruch des Bestandsgebäudes und die Errichtung eines Neubaus vor. Bauliche Prüfungen des Bestandes erfolgten im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht.

Mit Variante 1 wurde bereits eine Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes unter Erhalt des ehemaligen Schulgebäudes betrachtet. Diese Variante wurde seinerzeit jedoch nicht als Vorzugsvariante ausgewählt. Die nun vorliegende Planung stellt keine unmittelbare Umsetzung der damaligen Variante 1 dar, sondern wurde im Zuge der weiteren Planung unter Berücksichtigung der funktionalen, konstruktiven und wirtschaftlichen Anforderungen sowie der Empfehlungen des Gestaltungsbeirates weiterentwickelt.

Im Zuge des Vergabeverfahrens und der weiteren Planung wurde die bauliche Konzeption unter funktionalen, konstruktiven und wirtschaftlichen Gesichtspunkten weiterentwickelt. Auch die negative Beurteilung des Gestaltungsbeirates, die dringend die Prüfung des Erhalts des Bestandes vorgeschlagen hat, sowie die Diskussionen im Stadtrat haben zu einer erneuten Prüfung geführt. Die nun vorliegende Planung sieht den Erhalt und Umbau des ehemaligen Schulgebäudes sowie einen Erweiterungsneubau vor und stellt die wirtschaftlichste Variante zur Umsetzung des abgestimmten Raum- und Funktionsprogramms dar.

Da die vorliegende Entwurfsplanung wesentlich von der dem Variantenbeschluss zugrunde liegenden Vorzugsvariante 4 abweicht und gegenüber der damaligen Variante 1 planerisch weiterentwickelt wurde, wird der Variantenbeschluss aufgehoben. Auf einen erneuten Variantenbeschluss wird verzichtet, da mit der vorliegenden Entwurfsplanung bereits eine konkretisierte und abgestimmte Planung zur Beschlussfassung vorliegt. Das beschlossene Raum- und Funktionsprogramm bleibt hiervon unberührt und stellt den minimalen Raumbedarf nach DIN 14092 dar.

2. Begründung der Baumaßnahme

Die Stadt Halle (Saale) ist verpflichtet, den abwehrenden Brandschutz dauerhaft und flächendeckend nach Maßgabe des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sicherzustellen. Die Freiwillige Feuerwehr Diemitz stellt einen wesentlichen Bestandteil des örtlichen Brandschutzes im Osten der Stadt Halle (Saale) dar. Die Sicherstellung eines leistungsfähigen, zukunftsfähigen und den aktuellen Anforderungen entsprechenden Feuerwehrstandortes liegt daher im öffentlichen Interesse.

Im Rahmen einer gemeinsamen Bestandsaufnahme des Feuerwehrhauses der Freiwilligen Feuerwehr Diemitz durch die Fachbereiche Immobilien und Sicherheit wurde festgestellt, dass das bestehende Feuerwehrhaus die Anforderungen an einen zeitgemäßen Feuerwehrstandort nicht mehr erfüllt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme wurden im Entwicklungskonzept für die Standorte der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Halle (Saale) (Vorlage VII/2023/05203 vom 21.06.2023) dokumentiert.

Aufgrund der festgestellten baulichen, funktionalen und sicherheitstechnischen Defizite besteht am Standort der Freiwilligen Feuerwehr Diemitz dringender Erneuerungs- und Anpassungsbedarf. Zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der einschlägigen technischen Regelwerke sind grundlegende bauliche Maßnahmen erforderlich.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.11.2024 (Vorlagen-Nr. VIII/2024/00002) den Variantenbeschluss für die weitere Planung gefasst und die Verwaltung mit der Fortführung der Planung beauftragt. Mit der vorliegenden Beschlussvorlage soll der Baubeschluss für den Teilabriss, den Umbau und den Neubau der Freiwilligen Feuerwehr Diemitz gefasst werden.

3. Beschreibung der Baumaßnahme

3.1 Makrolage

Der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Diemitz befindet sich in der Apoldaer Straße 20 a im Stadtteil Diemitz der Stadt Halle (Saale). Das Baugrundstück umfasst die Flurstücke 100 und 102 der Flur 2 in der Gemarkung Diemitz mit einer Gesamtfläche von ca. 2.570 m².

Das Plangebiet wird im Osten durch die Apoldaer Straße, im Süden durch die Fritz-Hoffmann-Straße und im Westen durch die Wilhelmstraße begrenzt. Gegenüber dem Standort befindet sich die Grundschule Diemitz. Das Grundstück ist medientechnisch erschlossen und verfügt über die für die geplante Baumaßnahme erforderliche Verkehrsanbindung.

3.2 Mikrolage

Das Baugrundstück befindet sich in der Ortsmitte des Stadtteils Diemitz und wird derzeit durch die Freiwillige Feuerwehr Diemitz genutzt. Es ist mit einem ehemaligen Schulgebäude aus dem 19. Jahrhundert, das heute durch die Freiwillige Feuerwehr genutzt wird, sowie einem später errichteten Anbau mit Übungsturm bebaut. Das Ensemble bildet gemeinsam mit der gegenüberliegenden Grundschule einen prägenden Bestandteil der Ortsmitte. Das Grundstück wird über die Apoldaer Straße sowie die Fritz-Hoffmann-Straße erschlossen.

3.3 Allgemeine Beschreibung des Bestandes

Die vorhandene Bebauung weist aufgrund ihres Alters, ihrer baulichen Struktur sowie der funktionalen Anordnung der Nutzungen erhebliche Defizite auf und entspricht nicht den Anforderungen an einen modernen Feuerwehrstandort.

Die Fahrzeughalle, die Umkleide- und Sanitärbereiche sowie die einsatzrelevanten Funktionsabläufe entsprechen nicht heutigen Anforderungen. Insbesondere fehlen eine normgerechte Schwarz-Weiß-Trennung, ausreichend dimensionierte Fahrzeugstellplätze sowie weitere für einen sicheren und zeitgemäßen Feuerwehrbetrieb erforderliche Einrichtungen. Aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur und der funktionalen Anordnung der Nutzungen kann der erforderliche Raumbedarf im Bestand nicht wirtschaftlich und nachhaltig umgesetzt werden.

Die Entwurfsplanung gewährleistet die vollständige Umsetzung des abgestimmten Raum- und Funktionsprogramms unter Erhalt und Umbau des ehemaligen Schulgebäudes sowie durch die Errichtung eines Erweiterungsneubaus. Sie bildet die Grundlage für die nachfolgend beschriebenen baulichen, technischen und freianlagenplanerischen Maßnahmen.

4. Beschreibung der baulichen und haustechnischen Maßnahmen

4.1 Bauliche Maßnahmen

Die Freiwillige Feuerwehr Diemitz verfügt derzeit über 64 Mitglieder: 45 im aktiven Einsatzdienst, 9 in der Jugendfeuerwehr, 4 in der Alterswehr sowie 6 passive Mitglieder. Räumliche Voraussetzungen für eine zukünftige Kinderfeuerwehr sind in der Planung bereits berücksichtigt.

Die dem Variantenbeschluss zugrunde liegende Vorzugsvariante 4 sah den vollständigen Abbruch des Bestandsgebäudes sowie einen Neubau der Freiwilligen Feuerwehr vor. Im Gestaltungsbeirat am 18.11.2024 wurde empfohlen, den Erhalt des ortsbildprägenden ehemaligen Schulgebäudes im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen. Im Rahmen der anschließenden Vergabe der Planungsleistungen wurde ein neues Planungskonzept erarbeitet, das den Erhalt und Umbau des ehemaligen Schulgebäudes sowie einen Erweiterungsneubau vorsieht. Der überarbeitete Entwurf wurde dem Gestaltungsbeirat am 11.05.2026 vorgestellt und zur weiteren Planung und Umsetzung empfohlen. Die im Protokoll des Gestaltungsbeirates dokumentierten Hinweise und Empfehlungen wurden in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

Für die Dauer der Bauausführung wird die Einsatzbereitschaft der Freiwilligen Feuerwehr Diemitz durch die Anmietung eines geeigneten Ausweichobjektes sichergestellt.

Die Gebäudeanordnung gewährleistet eine funktionale Organisation der Einsatzabläufe, kurze Wege sowie ein sicheres und zügiges Ausrücken. Das ehemalige Schulgebäude bleibt erhalten und wird in den Erweiterungsneubau integriert.

Im Erdgeschoss sind die Alarmfunktionen angeordnet. Die Wegeführung ermöglicht einen direkten Zugang vom Alarmeingang in die Umkleiden mit den zugehörigen Sanitärräumen und von dort in die Fahrzeughalle; Kreuzungen zwischen Personen- und Fahrzeugverkehr sind ausgeschlossen. Werkstatt-, Material- und Lagerräume sind der Fahrzeughalle funktional zugeordnet. Die bauliche Schwarz-Weiß-Trennung sowie Reinigungs-, Trocknungs- und Sanitärbereiche werden entsprechend den geltenden Anforderungen umgesetzt. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch die Technikräume. Die Fahrzeughalle verfügt über vier Stellplätze für Einsatzfahrzeuge.

Im ersten Obergeschoss befinden sich die Büroräume der Ortswehrleitung, Büro- und Gruppenräume für die Jugend- und Kinderfeuerwehr, ein großer, für interne Seminare und Schulungen teilbarer Aufenthaltsraum sowie eine Teeküche. Im zweiten Obergeschoss sind ein weiterer Gruppenraum, ein Gästezimmer mit Sanitärbereich sowie Flächen für die Haustechnik vorgesehen.

Der Übungsturm gemäß DIN 14092-3 ist Bestandteil des Gebäudekonzeptes und dient Ausbildungs- und Übungszwecken.

Der Alarmhof mit vier Stellplätzen für Einsatzfahrzeuge sowie die erforderlichen Stellplätze für die Einsatzkräfte werden auf dem Grundstück angeordnet.

Nach den Ergebnissen des Baugrundgutachtens liegen am Standort ungünstige Baugrundverhältnisse vor, sodass ein gründungstechnischer Mehraufwand erforderlich wird. Vorgesehen ist eine Baugrundverbesserung mittels geeigneter Säulenverfahren. Die abschließende Festlegung des Gründungsverfahrens erfolgt im Rahmen der weiteren Planung.

Das Gebäude wird in Massivbauweise errichtet. Die tragenden Außenwände des Erweiterungsneubaus werden in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Tragende Innenwände werden entsprechend den statischen Erfordernissen in Stahlbeton- bzw. Mauerwerksbauweise hergestellt. Nichttragende Innenwände werden je nach Nutzung als Mauerwerks- oder Metallständer-Trockenbauwände ausgeführt. Im Zuge der Baumaßnahme wird das ehemalige Schulgebäude erhalten, umgebaut und funktional in den Erweiterungsneubau integriert. Die Fassaden werden als Klinkerfassaden ausgeführt.

Die Bauausführung und Materialwahl orientieren sich am historischen Bestandsgebäude, an den funktionalen Anforderungen eines Feuerwehrstandorts sowie an einer wirtschaftlichen und dauerhaften Nutzung. Die in Anlehnung an den Bestand vorgesehene Klinkerfassade ist robust, langlebig und wartungsarm. Im Innenbereich kommen insbesondere Sichtbeton an stark beanspruchten Bauteilen sowie standardisierte Trockenbauwände und Kalksteinmauerwerk zum Einsatz. Damit wird eine funktionale und robuste Ausführung ohne kostenintensive Sonderlösungen gewährleistet. Bei der Materialauswahl wurden neben den Investitionskosten insbesondere die Dauerhaftigkeit sowie die zu erwartenden Wartungs- und Instandhaltungskosten berücksichtigt.

Weitere Varianten mit anderen Oberflächen, sowohl im Innen- als auch im Außenbereich, wurden zugunsten der gewählten Ausführung nicht weiterverfolgt, da diese in der Regel einen höheren Schutz-, Reparatur- und Wartungsaufwand erwarten lassen.

Die Geschossdecken sowie die Dachkonstruktion werden in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Die Flachdächer erhalten eine Gefälledämmung mit Abdichtung sowie eine extensive Dachbegrünung. Die erforderlichen Absturzsicherungen für Wartungsarbeiten werden vorgesehen.

Der Boden der Fahrzeughalle wird rutschhemmend sowie schlag- und wischfest mit einer Beschichtung der Rutschhemmklasse R12 ausgeführt. Unter den Fahrzeugstellplätzen werden Entwässerungsrinnen mit Abscheidetechnik angeordnet. Sanitärbereiche erhalten keramische Bodenbeläge. In Fluren sowie Büro-, Seminar-, Aufenthalts- und Gruppenräumen werden strapazierfähige Linoleumbeläge auf schwimmendem Estrich verlegt. Technik-, Werkstatt- und Lagerräume erhalten abriebfeste Bodenbeschichtungen. Sämtliche Bodenbeläge entsprechen den Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinien sowie den einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften.

Die Deckenbekleidungen werden entsprechend den jeweiligen Nutzungsanforderungen ausgeführt. In Sanitärbereichen und Fluren sind abgehängte Decken vorgesehen. In Seminar-, Aufenthalts- und Gruppenräumen werden je nach Anforderung akustisch wirksame Deckensysteme eingebaut.

4.2 Haustechnische Maßnahmen

Die gebäudetechnischen Maßnahmen umfassen die Herstellung der Elektroinstallation, der Kommunikations- und Informationstechnik, der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen sowie der brandschutztechnischen Grundausstattung entsprechend den geltenden technischen Regelwerken und den Anforderungen an einen modernen Feuerwehrstandort.

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen in Splitbauweise. Die Wärmepumpen übernehmen sowohl die Beheizung des Gebäudes als auch die Warmwasserbereitung. Aufenthalts-, Büro-, Seminar-, Gruppen- und Aufenthaltsräume erhalten eine flächendeckende Fußbodenheizung. Die Fahrzeughalle wird entsprechend den betrieblichen Anforderungen beheizt. Die Ausführung der Anlagentechnik erfolgt unter Berücksichtigung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) mit dem Ziel eines energieeffizienten und wirtschaftlichen Gebäudebetriebes.

Für die Umkleide- und Sanitärbereiche werden Be- und Entlüftungsanlagen vorgesehen. Hierdurch wird eine bedarfsgerechte Belüftung sowie die Einhaltung der hygienischen und arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen sichergestellt. Die Belüftung der Büro-, Seminar-, Gruppen- und Aufenthaltsräume erfolgt grundsätzlich über offenbare Fenster. Die Gebäudeplanung gewährleistet hierbei eine ausreichende natürliche Be- und Entlüftung entsprechend den geltenden Anforderungen.

Die Sanitärbereiche werden entsprechend den Anforderungen des Feuerwehrbetriebes ausgeführt. Für die Fahrzeughalle wird ein separates Abwassersystem mit Leichtflüssigkeitsabscheider vorgesehen.

Die Energieversorgung erfolgt über eine Hauptverteilung mit nachgeschalteten Unterverteilungen. Gemäß DIN 14092 wird eine Einspeisemöglichkeit für ein mobiles Notstromaggregat vorgesehen. Für sicherheitsrelevante Anlagen wird die erforderliche Notstrom- bzw. Ersatzstromversorgung entsprechend den technischen Anforderungen sichergestellt. Die Beleuchtungsanlage wird entsprechend den Anforderungen der DIN 14092 sowie den einschlägigen technischen Regelwerken ausgeführt. Es kommen energieeffiziente LED-Leuchten zum Einsatz. Darüber hinaus werden Fernmelde-, Kommunikations- und sicherheitstechnische Anlagen entsprechend den Anforderungen des Gebäudes und den Vorgaben des Brandschutzkonzeptes installiert.

Das Gebäude wird mit einer Gebäudeautomation entsprechend den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes ausgestattet. Die technischen Anlagen werden zentral überwacht und gesteuert. Für eine energieeffiziente Betriebsführung werden die Heizungs-, Lüftungs- und weiteren technischen Anlagen in die Gebäudeautomation eingebunden. Die Regelung erfolgt bedarfsgerecht unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungsanforderungen.

Im ersten Obergeschoss wird eine Teeküche mit Grundausstattung vorgesehen. Darüber hinaus wird das Gebäude entsprechend den Anforderungen des Brandschutzkonzeptes mit den erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen ausgestattet.

Die Auswahl der baulichen und haustechnischen Lösungen erfolgt unter Berücksichtigung der Investitions-, Betriebs- und Folgekosten sowie der geltenden technischen und gesetzlichen Anforderungen. Dabei werden die technischen Anlagen auf das für die vorgesehene Nutzung erforderliche Maß ausgelegt. Bei der Auswahl der Systeme und Materialien werden insbesondere ein wirtschaftlicher Betrieb sowie geringe Wartungs-, Instandhaltungs- und Folgekosten berücksichtigt.

Die beschriebenen haustechnischen Maßnahmen schaffen die Voraussetzungen für einen funktionalen, sicheren, wirtschaftlichen und zukunftsfähigen Betrieb der Freiwilligen Feuerwehr Diemitz und erfüllen die Anforderungen an einen modernen Feuerwehrstandort.

5. Maßnahmen der Freianlagenplanung

Im Rahmen der Freianlagenplanung werden die Außenanlagen entsprechend den funktionalen Anforderungen der Freiwilligen Feuerwehr Diemitz sowie den städtebaulichen und naturräumlichen Rahmenbedingungen des Standortes neu gestaltet.

Vorgesehen sind insbesondere:

- Herstellung eines Alarmhofes mit Stellflächen für die Einsatzfahrzeuge,
- Herstellung von Stellplätzen für die Einsatzkräfte,
- Anlage der erforderlichen Feuerwehrezufahrten und Bewegungsflächen gemäß den feuerwehrtechnischen Anforderungen,
- Herstellung von Aufstell- und Übungsflächen für den Ausbildungs- und Übungsbetrieb,
- Anlage von Flächen zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung,
- Fällung der für die Umsetzung der Baumaßnahme erforderlichen Bäume.

Die vorhandenen Bestandsbäume können im Zuge der Baumaßnahme nicht vollständig erhalten werden. Erforderliche Baumfällungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Ersatzpflanzungen erfolgen entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben.

6. Nachhaltiges Bauen

Gemäß dem Beschluss VII/2021/02498 der Stadt Halle (Saale) vom 29.09.2021 sind bei der Planung und Umsetzung städtischer Bauvorhaben die Grundsätze des nachhaltigen und ressourcenschonenden Bauens zu berücksichtigen. Ziel ist es, die Umweltauswirkungen des Gebäudes während der Errichtung und des Betriebes möglichst gering zu halten.

Durch den Erhalt, den Umbau und die Sanierung des ehemaligen Schulgebäudes wird vorhandene Bausubstanz weitergenutzt und der Umfang des erforderlichen Abbruchs und Neubaus reduziert. Zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Regenwasserrückhaltung werden die Flachdächer als extensive Gründächer ausgeführt. Bei der Auswahl der Baustoffe werden die Anforderungen an Langlebigkeit, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit berücksichtigt. Der Erweiterungsneubau wird in Massivbauweise errichtet. Die Konstruktion ist auf eine dauerhafte Nutzung, einen geringen Instandhaltungsaufwand sowie eine wirtschaftliche Bewirtschaftung ausgelegt.

Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden eingehalten. Die Wärmeversorgung und die Warmwasserbereitung erfolgen über zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen in Splitbauweise. Dadurch kann auf den Einsatz fossiler Energieträger zur Wärmeversorgung verzichtet und der CO₂-Ausstoß des Gebäudebetriebes reduziert werden. Zur Nutzung regenerativer Energien werden Dachflächen für die Installation einer Photovoltaikanlage vorbereitet.

7. Aussage zur Barrierefreiheit

Gemäß § 49 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt besteht für Feuerwehrrhäuser keine Verpflichtung zur vollständigen barrierefreien Ausführung.

Die Zugänge zum Gebäude sowie die wesentlichen Funktionsbereiche im Erdgeschoss werden niveaugleich und schwellenfrei hergestellt. Die Anforderungen an die Barrierefreiheit werden im Rahmen der funktionalen und baulichen Möglichkeiten sowie unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung als Feuerwehrhaus umgesetzt.

Eine vollständige barrierefreie Erschließung des Gebäudes ist nach den geltenden rechtlichen Anforderungen für Feuerwehrrhäuser nicht erforderlich und daher nicht vorgesehen.

8. Zeitplan der Planung und des Bauablaufs

Entwurfsplanung:	4. Quartal 2026
Baubeschluss:	4. Quartal 2026
Baugenehmigung:	1. Quartal 2027
Ausführungsplanung:	2. Quartal 2027
Ausschreibung / Vergabe:	ab 2. Quartal 2027
Baubeginn:	3. Quartal 2027
Bauende:	4. Quartal 2028
Übergabe an Nutzer:	4. Quartal 2028

9. Kosten / Finanzierung

In der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) wurden auf Grundlage einer Kostenberechnung nach DIN 276 die Gesamtkosten für den vorliegenden Planungsstand ermittelt (Kostengruppen 200 bis 700; alle Angaben brutto).

Kostengruppe	Kosten (alle Angaben brutto)
KG 100 – Grundstück	0,00 €
KG 200 – Herrichten und Erschließen	260.310,68 €
KG 300 – Bauwerk – Baukonstruktion	3.340.955,71 €
KG 400 – Bauwerk – Technische Anlagen	1.357.757,32 €
KG 500 – Außenanlagen	706.699,46 €
KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke	82.456,71 €
KG 700 – Baunebenkosten	984.365,89 €
Summe	6.732.545,77 €
Ausweisung Risikozuschlag i. H. v. 10 %	574.817,99 €
Ausweisung Bauzeitindizierung ab Kostenberechnung (4 % / 2,5 Jahre)	592.636,24 €
Gesamtsumme	7.900.000,00 €

Die im Rahmen der Machbarkeitsstudie 2024 ermittelte Vorzugsvariante 4 wurde mit Gesamtkosten von rund 5,6 Mio. € bewertet. Zu diesem Zeitpunkt befand sich das Projekt noch in einer frühen Planungs- und Konkretisierungsphase (Phase 0). Die Kostenermittlung basierte daher auf einer deutlich geringeren Planungstiefe als die heute vorliegende Kostenberechnung nach Abschluss der Leistungsphase 3.

Mit fortschreitender Planung wurden der Leistungsumfang, die baulichen Anforderungen und die technischen Randbedingungen weiter konkretisiert und konnten entsprechend detaillierter in der Kostenermittlung berücksichtigt werden. Darüber hinaus war in der Machbarkeitsstudie 2024 noch kein gesonderter Risiko- bzw. Kostensicherheitszuschlag angesetzt. Auch die zwischenzeitliche Baukostenentwicklung bis zur geplanten Fertigstellung war in den damaligen Kosten noch nicht berücksichtigt. Setzt man hier 20% Risikozuschlag aufgrund der Planungstiefe sowie einen Bauzeitindex von 4% je Jahr bis zur Fertigstellung an ergeben sich die nunmehr aufgezeigten Gesamtkosten.

Die Differenz zwischen den Kostenansätzen von 2024 und heute ist somit im Wesentlichen auf die fortschreitende Konkretisierung der Planung, die Berücksichtigung von Projektrisiken sowie die Baukostenentwicklung zurückzuführen und stellt keine grundsätzliche Abweichung von der seinerzeit ermittelten Kostengrößenordnung dar.

Die Kostenberechnung wurde im Rahmen der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) auf Grundlage der DIN 276 erstellt und bildet den aktuellen Planungsstand ab. Da zwischen der Kostenberechnung und der vorgesehenen Bauausführung ein zeitlicher Abstand besteht und im weiteren Planungsverlauf projektspezifische Risiken nicht ausgeschlossen werden können, wurden ergänzend eine Risikoreserve sowie eine Baupreissteigerung berücksichtigt.

Der Risikozuschlag in Höhe von 10 % dient der Absicherung unvorhersehbarer Entwicklungen während der weiteren Planung und Bauausführung. Zusätzlich wurde eine Baupreissteigerung bis zum voraussichtlichen Ausführungszeitraum berücksichtigt, um die zu erwartende Kostenentwicklung abzubilden. Beide Positionen werden ergänzend zur Kostenberechnung ausgewiesen und sind nicht Bestandteil der Kostengruppen nach DIN 276.

Haushaltsplan 2026 ff. (alle Angaben brutto)

PSP-Element 8.12602012.700					
	IST Vorjahre (in EURO)	2026 (in EURO)	2027 (in EURO)	2028 (in EURO)	2029 (in EURO)
Auszahlungen	15.856,00	428.100,00	1.700.000,00	3.026.000,00	730.000,00
gesamt	5.899.956,00				

Vorgesehene Bewirtschaftung/ Anpassung der Haushaltsplanung 2027 ff.

PSP-Element 8.12601012.700					
	IST Vorjahre (in EURO)	2026 (in EURO)	2027 (in EURO)	2028 (in EURO)	2029 (in EURO)
Auszahlungen	15.856,00	428.100,00	1.700.000,00	3.026.000,00	2.730.000,00
gesamt	7.899.956,00				

Die Ausführung erfolgt unter dem Vorbehalt der gesicherten Finanzierung.

10. Folgekosten

Nach Fertigstellung des Neubaus im Jahr 2028 betragen die jährlichen Bewirtschaftungs- und Folgekosten (ohne Abschreibungen) 30.764,35 €.

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten des bestehenden Feuerwehrgerätehauses betragen im Jahr 2024 13.823€. Bei der Planung wurden neben den Investitionskosten auch die zu erwartenden Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten betrachtet. Die baulichen und technischen Lösungen werden unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sowie im Hinblick auf einen wartungsarmen und energieeffizienten Betrieb ausgewählt. Dadurch sollen die über die Nutzungsdauer entstehenden Folgekosten möglichst gering gehalten werden.

Bewirtschaftungs- und Folgekosten - Ergebnishaushalt

Die Kostenansätze basieren auf den Erfahrungen aus vergleichbaren Feuerwehrbauvorhaben sowie auf aktuellen Kostenkennwerten und Marktpreisen.

Kostenart	(brutto) Geschossfläche (m²)	(brutto) Kosten pro m² und Jahr	(brutto) Kosten pro Jahr
Betriebskosten (Ver- und Entsorgung, Objektüberwachung)	1.745	6,96 €	12.145,20 €
Wartung/ Inspektion/ wiederkehrende Prüfungen	1.745	1,81 €	3.158,45 €
Objektbewachung	1.745	2,32 €	4.048,40 €
Versicherungen	1.745	1,54 €	2.687,30 €
Instandsetzung (Baukonstruktion, TGA)	1.745	5,00 €	8.725,00 €
Gesamtsumme <u>ohne AfA</u> (brutto)			30.764,35 €
Abschreibung (AfA)			131.666,67 €
Auflösung Sonderposten			0,00 €
Gesamtsumme <u>inkl. AfA</u> (brutto)			162.431,02 €

11. Familienverträglichkeit

Mit dem Teilabriss, dem Umbau und dem Neubau der Freiwilligen Feuerwehr Diemitz erhält die Jugendfeuerwehr ordnungsgemäße und den DIN-Vorgaben entsprechende Räumlichkeiten; die Voraussetzungen für eine nachhaltige Nachwuchsgewinnung und Nachwuchsförderung werden gesichert. Die Familienverträglichkeit ist damit gegeben.

12. Klimarelevanz

Bei dem Neubau einschließlich der haustechnischen Anlagen werden die aktuell gültigen technischen Richtlinien und Standards sowie die Anforderungen an ein nachhaltiges und energieeffizientes Gebäude berücksichtigt. Bei der Auswahl der Baustoffe wird auf langlebige, schadstoffarme und möglichst ressourcenschonende Materialien geachtet. Durch die vorgesehenen Gründächer werden positive Effekte für das Mikroklima sowie die Regenwasserrückhaltung erzielt.

Die Wärmeversorgung und die Warmwasserbereitung des Gebäudes erfolgen über zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen in Splitbauweise. Für die Wärmebereitstellung werden keine fossilen Energieträger eingesetzt. Die Anforderungen des jeweils gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden eingehalten. Zur Nutzung regenerativer Energien wird auf geeigneten Dachflächen eine Photovoltaikanlage vorgesehen.

Die haustechnischen Anlagen werden unter Berücksichtigung eines wirtschaftlichen und energieeffizienten Betriebes geplant. Insgesamt ist die Baumaßnahme im Rahmen der Klimaverträglichkeitsprüfung als teilweise klimarelevant mit überwiegend positiver Klimawirkung einzustufen.

13. Weiteres Vorgehen

Nach Beschlussfassung werden die Ausführungsplanung sowie die Vorbereitung und Durchführung der Vergabeverfahren fortgeführt. Die Fachplaner und die Nutzervertretung der Freiwilligen Feuerwehr Diemitz werden kontinuierlich in die weitere Planung eingebunden. Die Erteilung der Baugenehmigung wird für das I. Quartal 2027 erwartet.

Anlage:

Präsentation FFW Diemitz