

Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum:	02.02.2026
Amt:	3.3 - Hochbau	Drucksachenummer: VIII/0300	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	
Az.:				
TOP:	Entwurfsplanung Neubau Feuerwehrhaus "Hillberg"			

Beratungsfolge:			Beratungsergebnis:	
Ortschaftsrat Döbbelin-Tornau	am:	21.04.2026		
Ortschaftsrat Nahrstedt	am:	21.04.2026		
Ortschaftsrat Möringen	am:	22.04.2026		
Ortschaftsrat Insel	am:	22.04.2026		
Ausschuss für Stadtentwicklung	am:	29.04.2026		

Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:				
Belange der Ortschaften werden berührt.	☒	ja	☐	nein
Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört.	☒	ja	☐	nein

Finanzielle Auswirkungen:								
Finanzierung		☒	ja	Gesamtbetrag:	6.600.000,00	Euro	☐	nein
Wenn ja				Produktkonto	Betrag			
Produktkonto (Ermächtigung)								Euro
☒	Finanzplan							
	HAR aus 2024			126100.096126	280.000,00		Euro	
	VE in 2025 für 2026			126100.096126	1.015.000,00		Euro	
	VE in 2025 für 2027			126100.096126	3.085.000,00		Euro	
	VE in 2025 für 2028			126100.096126	2.220.000,00		Euro	
Folgekosten:		☒	Die Abschreibung erfolgt im Rahmen der Gesamtfinanzierung.					
		☐	ja	Gesamtbetrag		Euro		
		☐	jährlich	Betrag		Euro	ab Jahr	
		☐	einmalig	Betrag		Euro	im Jahr	
Sichtvermerk der Kämmerei:								

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt die Entwurfsplanung sowie die entsprechende aktualisierte Kostenberechnung für den Neubau der Feuerwache „Hillberg“.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die weitere Planungsphase (LP 4) vorbehaltlich der Sicherung der Finanzierung zu veranlassen.

Begründung:

1. Wesentliche Angaben zum Verfahrensablauf

Für die Sicherstellung des Brandschutzes und der Hilfeleistung auf der neuen Bundesautobahn BAB 14 (VKE 1.5) wurde der Neubau eines Feuerwehrhauses beschlossen. Der Neubau dient zur Absicherung der technischen und personellen Einsatzbereitschaft in der Region.

Mit Beschlussfassung vom 25.04.2022, DS VII/0420/1 und erneute Vorlage der Beschlussfassung DS VII/0420/1, beschloss der Stadtrat der Hansestadt Stendal den Ankauf einer Teilfläche für den Bau einer Feuerwache bei Insel.

Nach der Beschlussfassung (DS VIII/0170) vom 03.04.2025 wurden im Rahmen eines EU-weiten, zweistufigen Verhandlungsverfahrens mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb gemäß VgV 2023 insgesamt fünf Lose ausgeschrieben.

Nach Prüfung und Bewertung der fristgerecht eingegangenen Angebote wurden die folgenden Unternehmen als wirtschaftlichste und qualitativ überzeugendste Anbieter ermittelt:

- | | | |
|---------|------------------------------------|----------------|
| • Los 1 | arc architekturconzept GmbH | (Objektplaner) |
| • Los 2 | IB Lange & Jürries GmbH | (Freianlagen) |
| • Los 3 | Bauplanungsbüro Heuer & Tonne GmbH | (Tragwerk) |
| • Los 4 | EIT Elektro-Innovations-Team GbR | (Elektro) |
| • Los 5 | Ingenieurbüro Neubert GmbH | (HLS) |

Die Beauftragung erfolgte stufenweise und wurde zunächst nach Stufe 1, von Leistungsphase 1 – 3, vergeben. Im Rahmen der Leistungsphasen 1 bis 3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung und Entwurfsplanung) wurden die funktionalen, technischen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Anforderungen an den Neubau der Feuerwache „Hillberg“ vertieft untersucht und konkretisiert. Hierbei erfolgte eine enge Abstimmung zwischen den beauftragten Fachplanern, der Verwaltung, der Freiwilligen Feuerwehr sowie weiteren beteiligten Akteuren.

Auf Grundlage des Vorentwurfs des Erstplatzierten aus dem Teilnahmewettbewerb wurde die Planung weiterentwickelt und an die betrieblichen Abläufe einer modernen Feuerwache angepasst. Insbesondere wurden die Raumprogramme, Funktionszusammenhänge und Verkehrsflächen überprüft und optimiert, um eine schnelle Einsatzbereitschaft, sichere Abläufe sowie eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes sicherzustellen. Auf Grundlage der Vorplanung (Leistungsphase 2) wurde eine Kostenschätzung nach DIN 276 erstellt, die sich auf 5.781.144,65€ beläuft.

Parallel hierzu erfolgte die fachplanerische Durcharbeitung der Entwurfsplanung in den Bereichen Tragwerksplanung, Technische Gebäudeausrüstung (Elektro sowie Heizung, Lüftung, Sanitär) und Freianlagenplanung. Die planerischen Leistungen wurden aufeinander abgestimmt und in einer koordinierten Entwurfsplanung zusammengeführt.

Auf Basis der fortgeschriebenen Planung wurde eine aktualisierte Kostenberechnung nach DIN 276 erstellt. Diese berücksichtigt die Ergebnisse der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) sowie aktuelle Kostenentwicklungen und bildet die Grundlage für die weitere Projektsteuerung und Haushaltsplanung. Trotz aller Bemühungen im Rahmen des vertiefenden Planungsprozesses kostensteigernde Positionen durch geeignete Gegenmaßnahmen zu minimieren, hat sich in Summe eine Kostensteigerung gegenüber der Kostenschätzung in Höhe von 590.933,98€ ergeben. Aktuell beläuft sich laut aktualisierter Kostenberechnung und unter Betrachtung aller vorhabenrelevanten Kostenpositionen der Gesamtkostenrahmen (KG 200 – 700) auf 6.372.078,63€.

Mit dem vorliegenden Beschluss soll die erarbeitete Entwurfsplanung einschließlich der aktualisierten Kostenberechnung bestätigt werden. Gleichzeitig wird die Voraussetzung geschaffen, die nächste Leistungsphase (Leistungsphase 4) zu beauftragen und das Projekt in die nächste Planungs- und Umsetzungsstufe zu überführen.

2. Baubeschreibung

2.1 Gebäude- und Nutzungskonzept

Das Feuerwehrhaus ist als eingeschossiges Gebäude mit einer Bruttogrundfläche von rund 1.195 m² geplant. Der Baukörper besteht aus zwei miteinander verbundenen Gebäudeteilen: einer Fahrzeughalle sowie einem Sozial- und Verwaltungstrakt. Diese Anordnung ermöglicht eine klare funktionale Gliederung und kurze interne Wege.

Die Fahrzeughalle bildet das zentrale Element des Gebäudes und verfügt über sechs Stellplätze für Einsatzfahrzeuge. Direkt angrenzend befinden sich Werkstatt- und Lagerbereiche sowie die Umkleide- und Sanitärbereiche mit Schwarz-Weiß-Trennung.

Im Sozial- und Verwaltungstrakt sind unter anderem folgende Räume vorgesehen:

- Schulungsraum mit Küche
- Funkraum mit Sichtbeziehung zur Fahrzeughalle
- Büroräume
- Umkleiden und Sanitärbereiche für Damen, Herren und Jugendfeuerwehr
- Technik- und Lagerräume

Der Schulungsraum verfügt über eine direkte Anbindung an eine überdachte Terrasse mit angrenzendem Außenbereich.

2.2 Erschließung und Außenanlagen

Das Grundstück wird über zwei getrennte Zufahrten erschlossen, sodass eine klare Trennung zwischen anrückenden Einsatzkräften und ausrückenden Einsatzfahrzeugen gewährleistet ist. Dadurch wird ein reibungsloser Alarmablauf ohne Kreuzung der Verkehrsströme ermöglicht.

Im Außenbereich sind unter anderem vorgesehen:

- 34 PKW-Stellplätze
- Alarmstellplätze für Einsatzkräfte
- Außenstellflächen und Waschplatz für Feuerwehrfahrzeuge
- Übungsflächen und Aufenthaltsbereich
- Fahrradstellplätze sowie Flächen für technische Anlagen

2.3 Baukonstruktion und Gestaltung

Das Gebäude wird überwiegend in Kalksandsteinmauerwerk und Stahlbetonbauweise errichtet. Die Fahrzeughalle ist als Stahlbetonskelettkonstruktion mit ausgemauerten Wandfeldern vorgesehen.

Die Fassadengestaltung gliedert sich in zwei Bereiche:

- Sozialtrakt: Wärmedämmverbundsystem mit Putzfassade
- Fahrzeughalle: hinterlüftete Profilblechfassade in roter Farbgebung

Die Fenster- und Türanlagen werden als wärmegeämmte Aluminium- bzw. Kunststoffelemente ausgeführt. Für die Fahrzeughalle sind großformatige Sektionaltore vorgesehen.

2.4 Barrierefreiheit und Funktionalität

Durch die eingeschossige Bauweise kann vollständig auf Treppenanlagen und Aufzüge verzichtet werden. Sämtliche Bereiche des Gebäudes sind barrierefrei erreichbar. Zusätzlich ermöglichen mehrere Außenzugänge eine direkte Erschließung einzelner Funktionsbereiche und unterstützen die betrieblichen Abläufe der Feuerwehr.

2.5 Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik (HLS)

Die Wärmeversorgung des Feuerwehrhauses erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit einer Heizleistung von etwa 55 kW. Die Anlage deckt den gesamten Heizwärmebedarf des Gebäudes ab und erfüllt die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes.

Die Wärmeverteilung erfolgt über mehrere Heizsysteme, die an die jeweilige Nutzung der Räume angepasst sind. In Aufenthalts-, Büro- und Schulungsräumen sowie in Fluren kommt überwiegend Fußbodenheizung zum Einsatz. In der Fahrzeughalle sowie in Werkstatt- und Lagerbereichen werden Deckenstrahlplatten installiert. Ergänzend werden in einzelnen Nebenräumen Heizkörper eingesetzt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen neu herzustellenden Hausanschluss aus dem öffentlichen Netz. Warmwasser wird dezentral über elektrische Durchlauferhitzer bereitgestellt. Die Entwässerung erfolgt als Schwerkraftentwässerung mit getrennten Leitungen für Schmutz- und Regenwasser.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftqualität werden mehrere Lüftungsanlagen installiert. Für die Fahrzeughalle ist eine mechanische Abluftanlage mit Abgasabsaugung vorgesehen. Zusätzlich werden Lüftungsanlagen für Sanitärbereiche und den Schulungsraum installiert, teilweise mit Wärmerückgewinnung.

Zur Temperierung technischer Räume, des Funkraums sowie des Schulungsraums sind ergänzend Split-Klimaanlagen vorgesehen.

Darüber hinaus wird für Werkstatt und Fahrzeughalle ein Druckluftnetz mit 8 bar Betriebsdruck eingerichtet.

2.6 Elektrotechnische Anlagen (ELT)

Die Elektroversorgung des Gebäudes erfolgt über einen Hausanschluss aus dem öffentlichen Stromnetz mit einer vorgesehenen Anschlussleistung von etwa 200 kW. Die Energieverteilung erfolgt über eine zentrale Gebäudehauptverteilung sowie mehrere Unterverteilungen für einzelne Nutzungsbereiche.

Zur Sicherstellung der Einsatzfähigkeit im Stromausfall wird eine Notstromversorgung über ein 150-kVA-Aggregat vorgesehen. Die Umschaltung zwischen Netz- und Notstrombetrieb erfolgt manuell über einen Netz-Notstrom-Umschalter.

Auf dem Dach des Gebäudes wird zusätzlich eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von etwa 26 kWp installiert, die der Eigenstromnutzung und Reduzierung der Betriebskosten dient. Ein Batteriespeicher erhöht den Eigenverbrauch des erzeugten Stroms.

Die Beleuchtung des Gebäudes erfolgt mit energieeffizienten LED-Leuchten gemäß den Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinien. Für Rettungswege wird eine Sicherheitsbeleuchtungsanlage mit Zentralbatterie installiert.

Zur technischen Gebäudeausstattung gehören außerdem eine strukturierte IT- und Kommunikationsverkabelung, eine Brandwarnanlage, eine Einbruchmeldeanlage sowie eine Satelliten- und Medientechnik für Schulungs- und Aufenthaltsräume.

3. Kostendarstellung

Die Kostenberechnung weist zum aktuellen Stand für die Kostengruppen 200 – 700 eine Gesamtsumme in Höhe von 6.372.078,63€ aus. Dies entspricht einer Kostensteigerung von 692.078,63€ gegenüber dem in der letzten Beschlussvorlage bestätigten Kostenrahmen in Höhe von 5.680.000,00€. Zur Veranschaulichung wurde der Kostenvergleich zwischen dem zuletzt beschlossenen Kostenrahmen und der aktuellen Kostenberechnung beigefügt. Die Kostenabweichung von ca. 12% ist im Wesentlichen auf die zunehmende Detaillierung zurückzuführen.

Durch zuletzt stattgefundene Einsparmaßnahmen konnten bereits 321.059,76€ über alle Kostengruppen hinweg eingespart werden. Weitere Streichungen/Eingriffe hätten funktionsabhängige Einschränkungen zur Folge. Da aber ein wesentliches Ziel ist, den Feuerwehrneubau ausgerichtet auf die Nutzungsanforderungen zukunftsorientiert auszugestalten, ist nach Auffassung der Verwaltung der Handlungsraum für kostenminimierende Eingriffe weitestgehend ausgeschöpft.

3.1 KG 200 – Herrichten und Erschließen

Die Kostengruppe 200 ist im vorliegenden Projekt überproportional hoch. Die erhöhten Kosten ergeben sich insbesondere aus den Aufwendungen für die öffentliche Erschließung mit Strom, da der Neubau über 1 km vom nächst gelegenen Netzanschlusspunkt entfernt liegt.

Ein weiterer Kostentreiber sind die zu erwartenden archäologischen Arbeiten. Das Baugebiet liegt im Bereich kulturhistorischer Funde und muss zuvor archäologisch dokumentiert werden.

3.2 KG 300 – Bauwerk

Die Kostensteigerungen in der Kostengruppe 300 gegenüber dem zuletzt beschlossenen Kostenrahmen sind im Wesentlichen auf den fortgeschrittenen Planungsstand zurückzuführen. Mit zunehmender Detailtiefe der Planung lagen gegenüber der Vorplanung deutlich erweiterte Erkenntnisse sowie zusätzliche Planungs- und Fachinformationen vor, die in dem zuletzt beschlossenen Kostenrahmen noch nicht berücksichtigt werden konnten und nunmehr kostenwirksam in die Kostenberechnung eingeflossen sind.

Wesentliche Kostentreiber sind:

- erhöhter Baugrubenaushub
- umfangreiche Bodenaustausch- und Baugrundverbesserungsmaßnahmen
- zusätzliche konstruktive Anforderungen
- Berücksichtigung technischer Gebäudeanforderungen

Zur fachlichen Einordnung der Kosten der Kostengruppe KG 300 werden die einschlägigen Kennwerte des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI) herangezogen. Der untere BKI-Kennwert beträgt dabei 1.651 €/m² Bruttogrundfläche, während der BKI-Mittelwert bei 2.093 €/m² Bruttogrundfläche liegt.

Der im ursprünglichen Kostenrahmen angesetzte Kennwert beläuft sich – bezogen auf die aktuelle Bruttogrundfläche – auf rund 1.743 €/m² Bruttogrundfläche. Die vorliegende Kostenberechnung weist demgegenüber einen Kennwert von 2.041,88 €/m² Bruttogrundfläche aus. Damit liegt die Kostenberechnung unterhalb des BKI-Mittelwertes und innerhalb eines fachlich plausiblen Rahmens.

Der untere BKI-Kennwert bildet aus fachlicher Sicht keine erhöhten Anforderungen oder projektspezifischen Risiken ab. Hierzu zählen insbesondere schwierige Baugrundverhältnisse, erhöhte Aufwendungen für Gründungsmaßnahmen sowie nutzerspezifische Anforderungen. Vor diesem Hintergrund ist der untere Kennwert für das vorliegende Bauvorhaben als kaum realistisch zu bewerten.

3.3 KG 400 – Technische Anlagen

Die Kostensteigerungen resultieren überwiegend daraus, dass zuvor pauschale Ansätze nun durch eine detaillierte, mengenbasierte Planung ersetzt wurde. Dies betrifft insbesondere:

- Niederspannungsinstallationen und Schaltanlagen
- Beleuchtungsanlagen
- Blitzschutz- und Erdungsanlagen
- Eigenstromversorgung (Photovoltaik / Notstrom)
- Fernmelde- und IT-Technik

3.4 KG 500 – Außenanlagen

In der Kostengruppe KG 500 haben sich die Kosten gegenüber der ursprünglichen Kostenannahme reduziert.

Durch die Reduzierung der Übungsfläche sowie Streichung des Übungsteichs und der damit einhergehenden Reduzierung von Ausgleichsmaßnahmen konnten erhebliche Einsparungen erzielt werden.

Demgegenüber fielen zusätzliche Kosten für die Errichtung der Tankstelle einschließlich der erforderlichen Tanktassen, Rückhaltebehälter und Abscheider an.

3.5 KG 700 - Baunebenkosten

Vor dem Hintergrund des gestiegenen Umfangs der Bauwerkskosten in den Kostengruppen KG 300 bis KG 500 ist gemäß den Regelungen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) eine Anpassung der Honorare für die Objektplanung Gebäude, die Freiraumplanung sowie die Tragwerksplanung sachlich begründet. Entsprechendes gilt für die Honorare der Fachplanungsleistungen, insbesondere für die Planung der elektrotechnischen Anlagen sowie der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik (HLS).

Darüber hinaus waren im Zuge der fortschreitenden und vertiefenden Planung zusätzliche Fachgutachten einzubeziehen. Hierzu zählen insbesondere Gutachten zum Brandschutz, zur Bauphysik, zum Baugrund sowie zu Bodenbelastungen.

4 Resümierende Betrachtungen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Entwurfsplanung für den Neubau der Feuerwache „Hillberg“ auf Grundlage eines ordnungsgemäß durchgeführten Vergabe- und Planungsverfahrens erarbeitet wurde und den funktionalen, technischen sowie betrieblichen Anforderungen an eine moderne und leistungsfähige Feuerwache entspricht. Die Planung wurde unter enger Einbindung aller relevanten Akteure kontinuierlich weiterentwickelt, fachlich vertieft und aufeinander abgestimmt.

Die im Zuge der Entwurfsplanung erstellte Kostenberechnung nach DIN 276 in Höhe von 6.372.078,63€ weist gegenüber dem ursprünglichen Kostenrahmen in Höhe von 5.680.000,00€ eine Kostensteigerung von 692.078,63€ (ca. 12%) aus. Diese Abweichung ist im Wesentlichen auf den fortgeschrittenen Planungsstand, die erhöhte Planungstiefe sowie auf zwischenzeitlich gewonnene Erkenntnisse zurückzuführen, insbesondere in Bezug auf Baugrundverhältnisse, technische Anforderungen und sicherheitsrelevante Ausstattungen. Die Ursachen der Kostensteigerungen wurden transparent und nachvollziehbar nach Kostengruppen dargestellt.

Durch bereits umgesetzte Einsparmaßnahmen konnten erhebliche Kostenreduzierungen erzielt werden. Weitere kostenmindernde Eingriffe würden nach fachlicher Bewertung zu funktionalen Einschränkungen führen und die langfristige Nutzbarkeit sowie Einsatzfähigkeit der Feuerwache beeinträchtigen. Vor diesem Hintergrund ist der verbleibende Kostenrahmen als sachlich begründet und erforderlich anzusehen.

Die Kosten der maßgeblichen Bauwerkskostengruppen bewegen sich insgesamt in einem fachlich plausiblen Rahmen und werden durch anerkannte Kennwerte sowie durch den Vergleich mit Referenzprojekten gestützt. Auch die Anpassungen bei den Baunebenkosten sind vor dem Hintergrund der gestiegenen Bauwerkskosten sowie der zusätzlich erforderlichen Fachgutachten nachvollziehbar und regelkonform nach HOAI begründet.

Mit der Bestätigung der Entwurfsplanung und der aktualisierten Kostenberechnung wird eine

belastbare Grundlage für die weitere Projektsteuerung geschaffen. Der Beschluss ermöglicht es, die nachfolgende Leistungsphase zu beauftragen und das Projekt in die nächste Planungs- und Realisierungsstufe zu überführen, um die Sicherstellung des Brandschutzes und der Hilfeleistung im Bereich der BAB 14 nachhaltig zu gewährleisten.

Vorbehaltlich der Sicherung der Finanzierung und Beschlussfassung der Entwurfsplanung durch die städtischen Gremien der Hansestadt Stendal ist vorgesehen, die weiteren Leistungsphase 4 zu beauftragen.

Weitere geplante terminliche Abfolge:

Beauftragung der LP 4:	Mai 2026
Vergabeverfahren Bauleistungen:	ab August 2026
Baubeginn:	2. Quartal 2027
Baufertigstellung:	3. Quartal 2028

Bastian Sieler
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

Anlage 01	Kostenchronologie
Anlage 02	Kostenberechnung
Anlage 03	Raumprogramm
Anlage 04	Freianlagenplan
Anlage 05	Grundriss Erdgeschoss
Anlage 06	Schnitt A-A und E-E
Anlage 07	Schnitt B-B und C-C
Anlage 08	Ansicht Nord, Ost, Süd und West