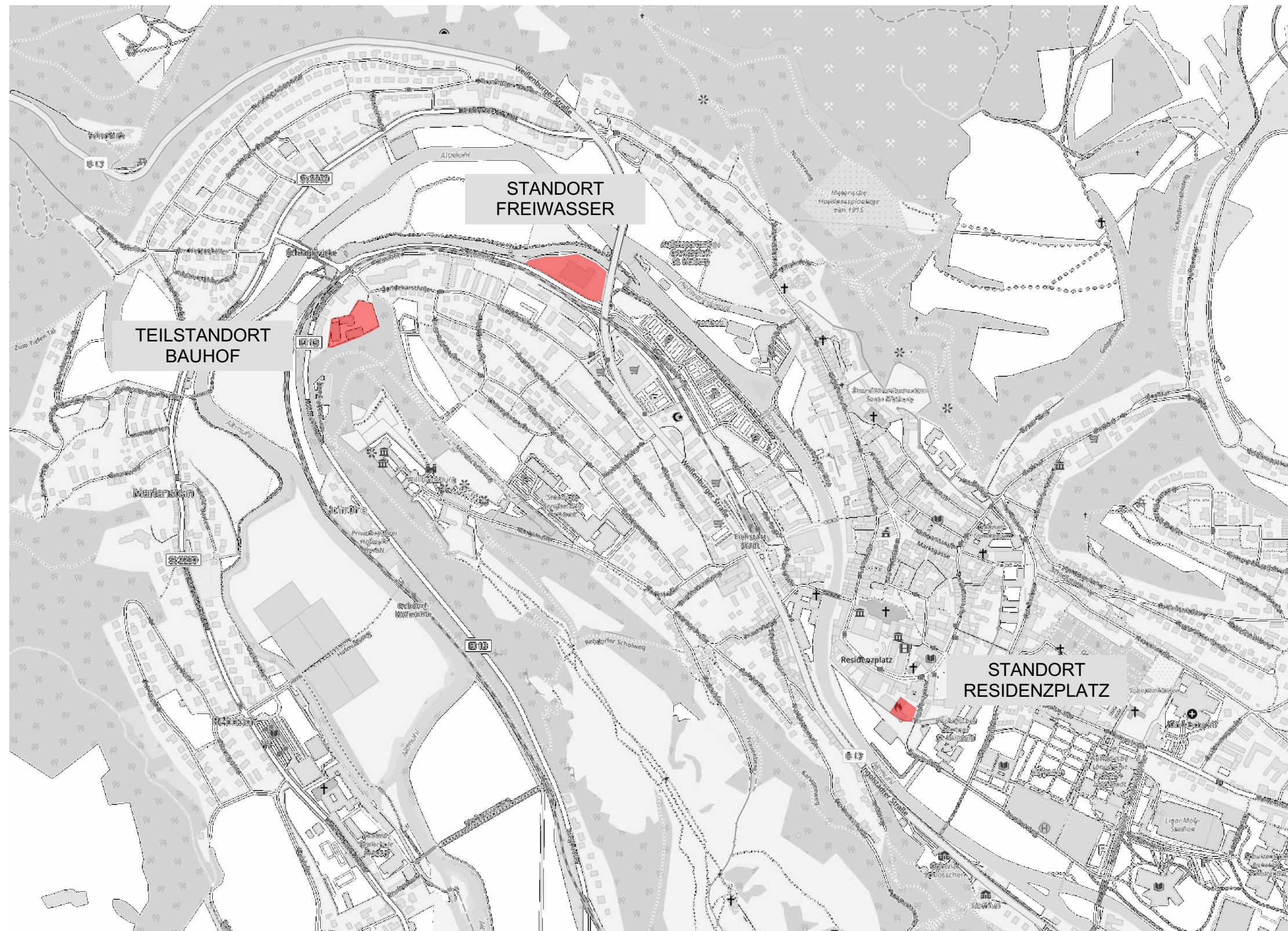


Stadt Eichstätt

MACHBARKEITSSTUDIE
Feuerwehr
17.11.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung
2. Raumprogramm
3. Konzeptentwurf
3.1 Standort Residenzplatz
3.2 Standort Bauhof
3.3 Standort Freiwasser
4. Alternativentwurf
4.1 Neue Parameter
4.2 Alternativer Konzeptentwurf
4.3 Alternatives Raumprogramm
5. Einsatzzeiten
6. Kostenrahmen
7. Zusammenfassung



01 Aufgabenstellung

Für die Stadt Eichstätt sollen im Zuge dieser Machbarkeitsstudie zwei Grundstücke auf die Eignung zur angemessenen Unterbringung der freiwilligen Feuerwehr untersucht werden. Aufgabe der vorliegenden Studie ist es, anhand eines Raumprogrammes den ungefähren Platzbedarf des Gebäudes zu ermitteln. Im Anschluss daran, wird ein Grobkostenrahmen erstellt. Die Standorte werden auch hinsichtlich ihrer Eignung im Bezug auf die Einsatzzeiten untersucht.

Schritt 1:
In Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen der Stadt Eichstätt und der Feuerwehr wird ein Raumprogramm erstellt, welches die erforderlichen Flächen definiert.

Schritt 2:
Auf den Grundstücken wird ein Konzeptentwurf entsprechend der festgelegten Parameter erarbeitet, der die Machbarkeit darstellt und als Grundlage für eine weiterführende Planung dienen kann.

Schritt 4:
Zuletzt wird ein Kostenrahmen erstellt, der auf dem derzeit gültigen BKI (Baukostenindex) und bürointernen Vergleichsprojekten basiert.

Hinweis:
Diese Studie dient als schematischer Flächennachweis und prüft die grundsätzliche Machbarkeit. Die Angaben sind als erste Annäherung und nicht als endgültige Planung zu verstehen.

Abgestimmtes Raumprogramm Feuerwehr/Stadt/kplan vom 07.08.2025

Bedarfs- und Flächenermittlung
Feuerwehr Eichstätt

Typ: Freiwillige Feuerwehr
Standard: mittel

Mitglieder:
Erwachsene (m/w) 94
Jugend (m/w) 20

Stand: 07.08.2025

Nr.	Bezeichnung	Erläuterung / Dimension	m² je Raum Abstimmung FW&Stadt 07.08.25	Anzahl Personen	Lage	Auslagerung möglich	Bemerkung
1.	Fahrzeughallen		502,50 m²				zusätzlich 0,5m an Außenstellplätzen,
1. 1.	Stellplatz 1	4,50 m x 12,50 m	62,50 m²		EG		
1. 2.	Stellplatz 2	4,50 m x 12,50 m	56,25 m²		EG		
1. 3.	Stellplatz 3	4,50 m x 12,50 m	56,25 m²		EG		
1. 4.	Stellplatz 4	4,50 m x 12,50 m	56,25 m²		EG		
1. 5.	Stellplatz 5	4,50 m x 12,50 m	56,25 m²		EG		
1. 6.	Stellplatz 6	4,50 m x 12,50 m	56,25 m²		EG		
1. 7.	Stellplatz 7	4,50 m x 12,50 m	56,25 m²		EG		Fahrzeug + Anhänger Rüstsatz
1. 8.	Stellplatz 8	4,50 m x 12,50 m	62,50 m²		EG	x	kann ggf. an anderen Standort ausgelagert werden
1. 9.	Stellplatz Erweiterung	4,50 m x 12,50 m	0,00 m²		EG	x	spätere Erweiterungsfläche nach DIN (nur schematisch dargestellt)
1. 10.	Stellfläche für Rollcontainer	22 Container ca. 1,2x0,8m	40,00 m²		EG		im Lager und/oder in der Halle
2.	Räume für die Einsatzabwicklung		290,00 m²				
2. 1.	Stiefelwäsche / Grobwäsche		6,00 m²		EG		
2. 2.	Schwarzscheule Herren		8,00 m²		EG		Abwurf kontaminierter Kleidung
2. 3.	Alarmumkleide Herren	gewählter Ansatz: 1,5 m²	114,00 m²	76	EG		Umkleide Herren und Damen, nach Möglichkeit flexible Trennung Spinde mit Schwarz-Weiß-Trennung (H 2,15 m/T 0,5 m/ B 0,8 m)
2. 4.	Sanitäreinheit Herrenumkleide	6 Duschen	15,00 m²		EG		
2. 5.	WC-Anlage Herrenumkleide	3 WCs, 2 Waschbecken, 3 Urinale	13,50 m²		EG		
2. 6.	Schwarzscheule Damen		6,00 m²		EG		Abwurf kontaminierter Kleidung
2. 7.	Alarmumkleide Damen	gewählter Ansatz: 1,5 m²	27,00 m²	18	EG		Umkleide Herren und Damen, nach Möglichkeit flexible Trennung Spinde mit Schwarz-Weiß-Trennung (H 2,15 m/T 0,5 m/ B 0,8 m)
2. 8.	Sanitäreinheit Damenumkleide	3 Duschen	7,50 m²		EG		
2. 9.	WC-Anlage Damenumkleide	2 WCs, 2 Waschbecken	7,00 m²		EG		
2. 10.	Umkleide Jugend Jungen		18,00 m²	12	EG / OG		nach Möglichkeit integriert in Alarmumkleiden
2. 11.	Umkleide Jugend Mädchen		12,00 m²	8	EG / OG		nach Möglichkeit integriert in Alarmumkleiden
2. 12.	Trockenraum		10,00 m²				ggf. als Trockenschrank
2. 13.	Funkraum		16,00 m²	2	EG / OG		
2. 14.	Lagebesprechung		30,00 m²	14	EG / OG		Einsatzbesprechung, Vorstandssitzungen

3.		Räume für Ausbildung, Aufenthalt und Verwaltung		462,00 m²			
3.1.		Schulungsbereich		367,00 m²			
3.1. 1.	Schulungsraum	ca. 1,5 m² pro Nutzer	150,00 m²	100	OG		Multifunktionsraum, mobile Trennwände (Teilung: 3 Räume), ggf. Dachterrasse ggf. Änderung nach je nach Standort möglich Zur gleichzeitigen Nutzung von 3 Schulungsgruppen
3.1. 2.	Lehrmittel		12,00 m²		OG		angrenzend an Schulungsraum
3.1. 3.	Stuhllager		15,00 m²		OG		angrenzend an Schulungsraum
3.1. 4.	Küche		20,00 m²		OG		angrenzend an Schulungsraum (und Floriansstube)
3.1. 5.	Getränke/Lebensmittellager		15,00 m²		OG		
3.2. 6.	Florianstüberl	ca. 1,5 m² pro Nutzer	45,00 m²	30	OG		Bereitschaftsraum, ggf. Dachterrasse
3.2. 7.	Jugendraum		40,00 m²		OG		
3.2. 8.	Sportraum		40,00 m²		OG		Optional, Auslastung und Alternativen zu prüfen
3.1. 9.	WC-Anlage Schulungsbereich Herren		30,00 m²		OG	x	nach ASR
3.1. 10.	WC-Anlage Schulungsbereich Damen				OG		nach ASR
3.1. 11.	Barrierefreies WC				OG	x	nach ASR
3.2		Verwaltung / Büroeinheit		95,00 m²			
3.2. 1.	Büro Kommandant / stv. Kommandant		24,00 m²	2	OG		mit Besprechungsbereich
3.2. 2.	Büro Vorstände		18,00 m²	2	OG		
3.2. 3.	Büro Dienstgrade		18,00 m²	2	OG		flexible Arbeitsplätze für Zugführer, Jugendwart, Gruppenführer
3.2. 4.	Büro Gerätewart		20,00 m²	2	OG	x	
3.2. 5.	Erste Hilfe		15,00 m²		EG / OG		Multifunktionsraum, Ruheraum
4.		Werkstätten und Lager		620,25 m²			
4.1.		Waschhalle		86,25 m²			
4.1. 1.	Waschhalle	6,5 m x 12,50 m	81,25 m²		EG	x	ggf. Entfall je nach Standort, dann Nutzung der Waschhalle Bauhof
4.1. 2.	Gerätégrobreinigung / Lager Waschhalle		5,00 m²		EG	x	
4.2.		Werkstätten		333,00 m²			
4.2. 1.	Werkstatt allgemein		25,00 m²		EG	x	
4.2. 2.	Schlauchpflege		60,00 m²		EG	x	Kompaktanlage
4.2. 3.	Schleuse schwarz		16,00 m²		EG	x	Anlieferung extern und Lagerung intern
4.2. 4.	Schleuse weiß		12,00 m²		EG	x	Abholung extern
4.2. 5.	Schlauchlager		20,00 m²		EG	x	
4.2. 6.	Schutzzeugpflege		20,00 m²		EG	x	ggf. Änderung je nach Auslastung
4.2. 7.	Funkwerkstatt		10,00 m²		EG	x	Batterieraum
4.2. 8.	Kleiderkammer		60,00 m²		EG		inkl. Ausgabe/Umkleidebereich
4.2. 9.	Atemschutzwerkstatt		110,00 m²		EG	x	
4.3.		Lagerbereich		201,00 m²			2-geschossig möglich
4.3. 1.	Lager Einsatzmaterial	Container, Hochregallager	120,00 m²		EG	x	nähe Fahrzeughalle
4.3. 2.	Lager Allgemein 2		60,00 m²		EG		
4.3. 3.	Lager Jugend				EG		auch als getrennte Räume möglich
4.3. 4.	Lösch-, und Bindemittel		6,00 m²		EG	x	
4.3. 5.	Lager Gefahrgut		5,00 m²		EG	x	ggf. auch als Gefahrstoffschränk möglich
4.3. 6.	Treibstoff		10,00 m²		EG	x	

5.		Sonstiges / Haustechnik		120,00 m²				
5. 1.		Hausanschlussraum		8,00 m²		UG / EG / OG	beide	entwurfsabhängig
5. 2.		Heizung und Lüftung		40,00 m²		UG / EG / OG	beide	entwurfsabhängig
5. 3.		ELT		20,00 m²		UG / EG / OG	beide	entwurfsabhängig; integrierte BMA
5. 4.		Notstrom		30,00 m²		UG / EG / OG	beide	kritische Infrastruktur / Sicherstellung der Funktion und Einsatzbereitschaft
5. 5.		Serverraum		8,00 m²		UG / EG / OG	beide	inkl. Drucker, Papier, Nähe Funkraum
5. 6.		Aufzug		6,00 m²		EG / OG		
5. 7.		Putzmittelraum	pro Geschoss 4 m²	8,00 m²		EG / OG	beide	
Summe Nutzungsflächen (reine Nutzungsfläche; zzgl. Verkehrs- und Konstruktionsflächen)				1.994,75 m²				
6.		Freiflächen / Außenanlagen		1.086,25 m²				
6.1.		Alarm-/ Übungshof		400,00 m²				
6.1. 1.		Alarmhof / Stauraum vor den Hallen				EG	x	mind. Hallentiefe zzgl. Bewegungsflächen
6.1. 2.		Übungshof		400,00 m²		EG	x	nach Möglichkeit bis zu 1000m², Umfang d. Übungsmöglichkeiten noch abzustimmen
6.1. 3.		Reststoffe / Müll		10,00 m²		EG	beide	
6.1. 4.		Übungsturm		35,00 m²		EG	x	tendenziell Vollturm
6.2.		Stellplätze		686,25 m²				
6.2. 1.		Alarm-, Besucher, Lehrgangsteilnehmer-, Mitarbeiterstellplätze	pro Sitzplatz Feuerwehrfahrzeuge (ohne Verkehrsflächen)	646,25 m²	47/20	EG	teils	gem. Angabe FW Sitzplätze in den Fahrzeugen, zzgl. Bewegungsflächen ggf. Reduzierung zugunsten von Fahrradstellplätzen möglich
6.2. 2.		Fahrradstellplätze	0,7 * 2 m pro Fahrrad	40,00 m²	20	EG	teils	entwurfsabhängig, zzgl. Bewegungsflächen

DIN 14092 - Planungsgrundlagen für Feuerwehrhäuser
DIN 14093 - Atemschutzübungsanlagen
ASR - Technische Regeln für Arbeitsstätten

DGUV - Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung
Bench - Benchmarking mit vergleichbaren Feuerwehrgebäuden

Manuel Recum, Lisa Barnitzki kplan AG



03 Konzept Standort Residenzplatz

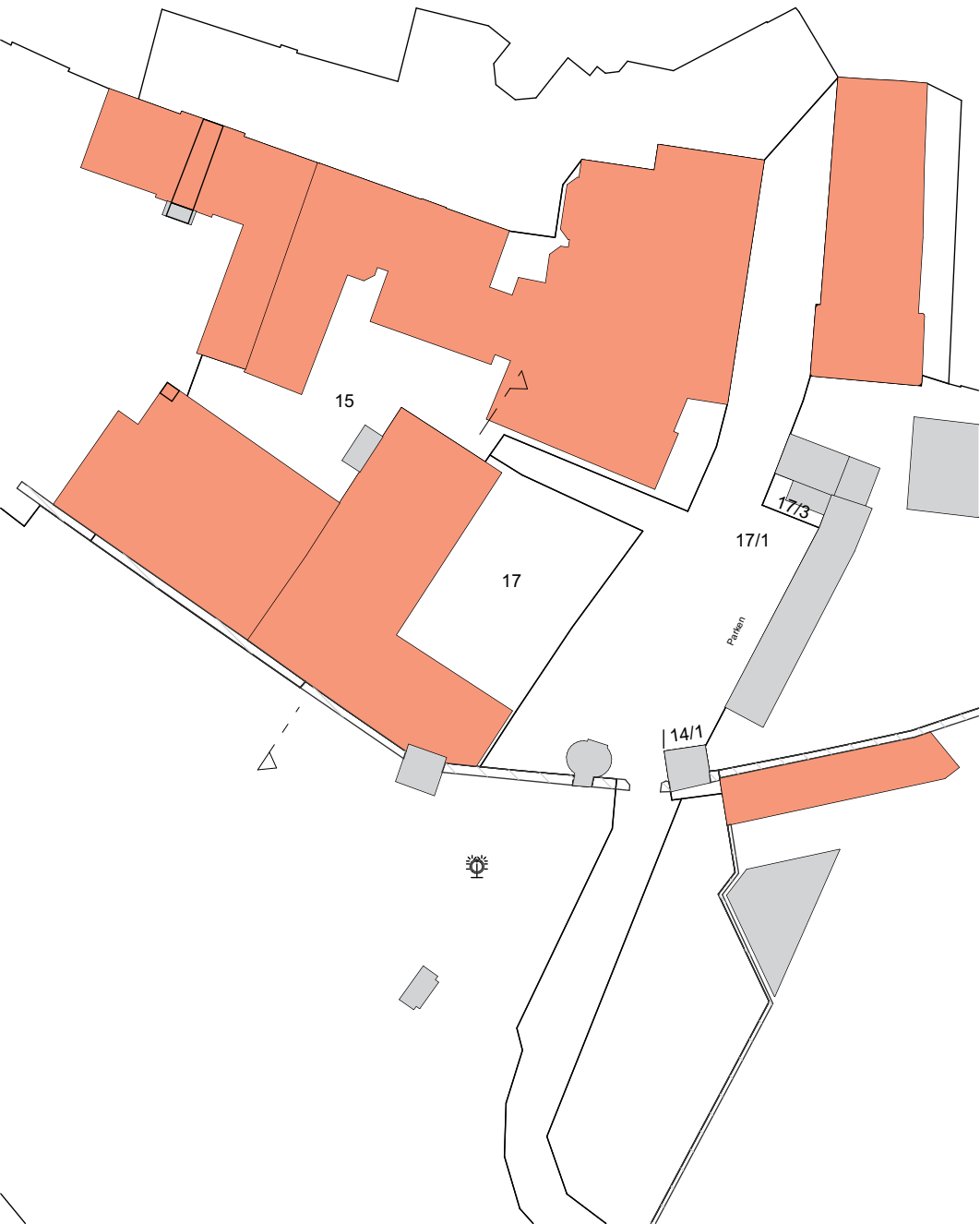
Bestand

Das Bestandsgrundstück befindet sich in einem gewachsenen, innerstädtischen Kontext. Einige Gegebenheiten sind bei einer neuen Planung zu berücksichtigen:

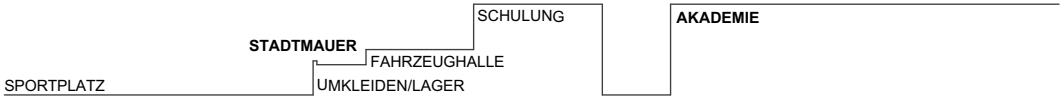
- Kreuzung der Alarmwege
- wenig Parkmöglichkeiten
- öffentliche Zuwegung muss weiterhin gegeben sein
- Höhe der angrenzenden Stadtmauer und dem damit verbundenen städtebaulichen Kontext ist zu berücksichtigen
- 2-Standort Strategie bringt logistischen Mehraufwand mit sich
- Für den Zeitraum des Umbaus wird eine Interimslösung notwendig
- Archäologische Untersuchungen sind wahrscheinlich



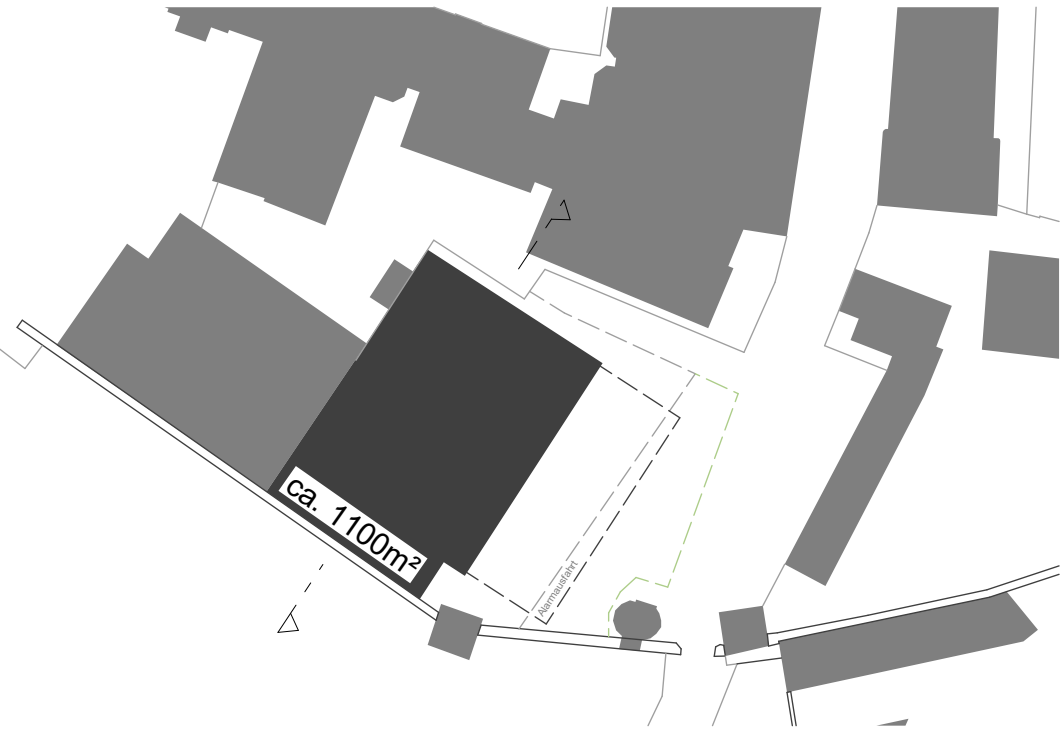
Höhenentwicklung Bestand (geschätzt)



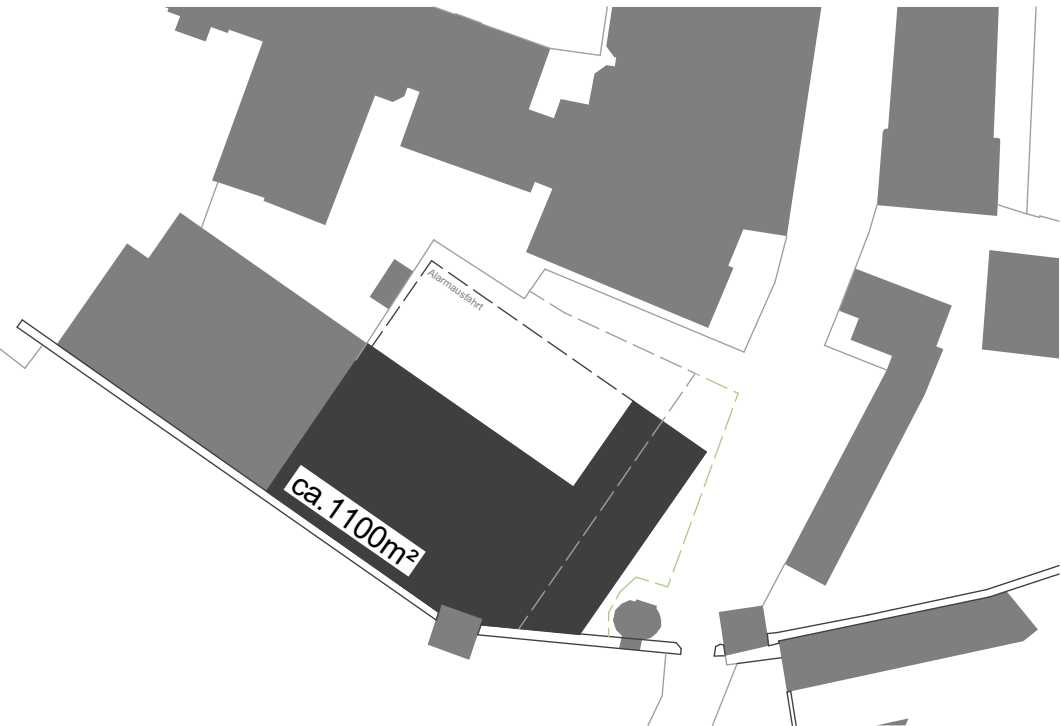
Bestand (Grundfläche ca. 930m²)



Höhenentwicklung Neubau (geschätzt)



Variante 1 "VORPLATZ" (Grundfläche ca. 1100m²)

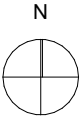


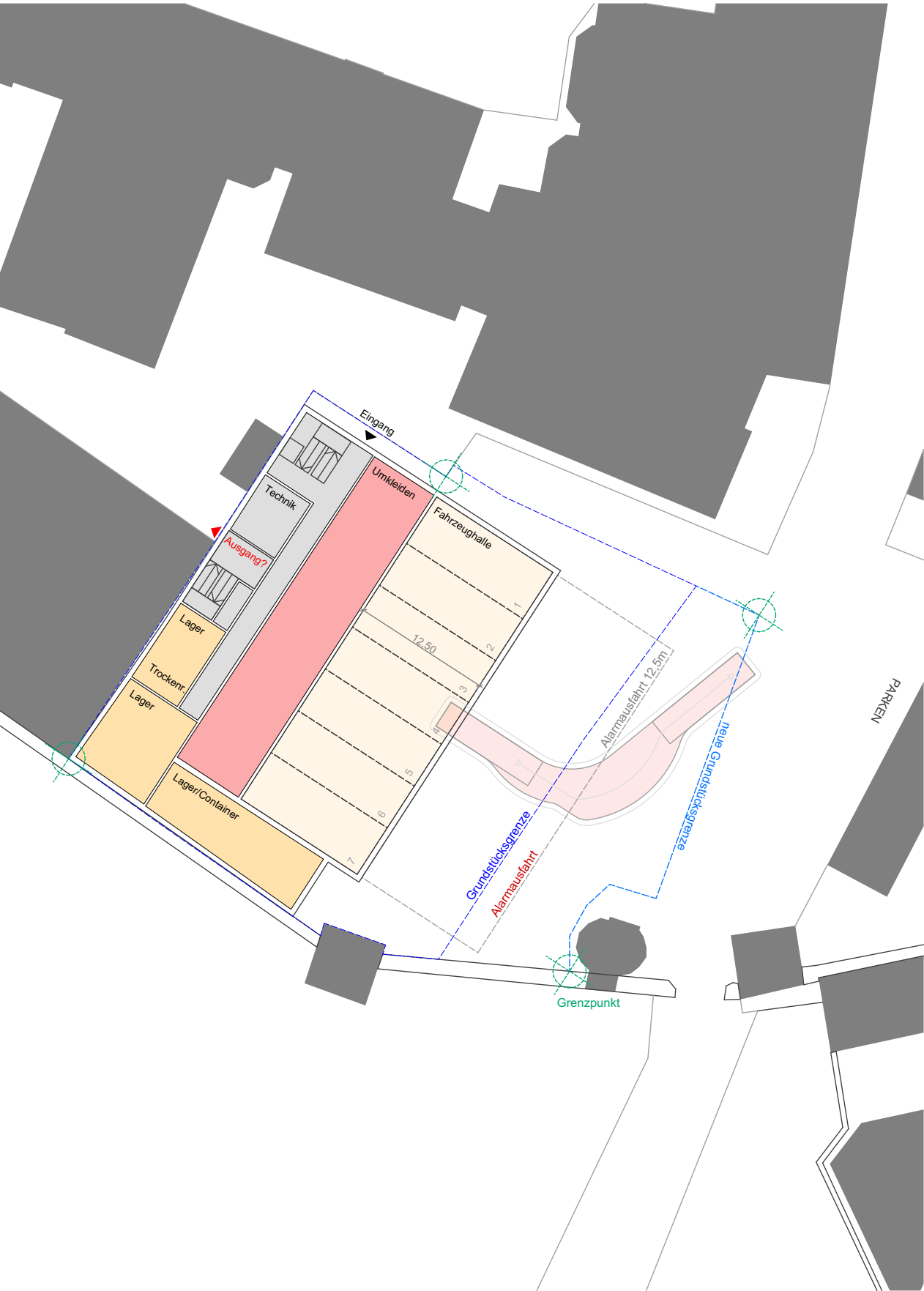
Variante 2 "HOF" (Grundfläche ca. 1100m²)

03
Konzept Standort
Residenzplatz

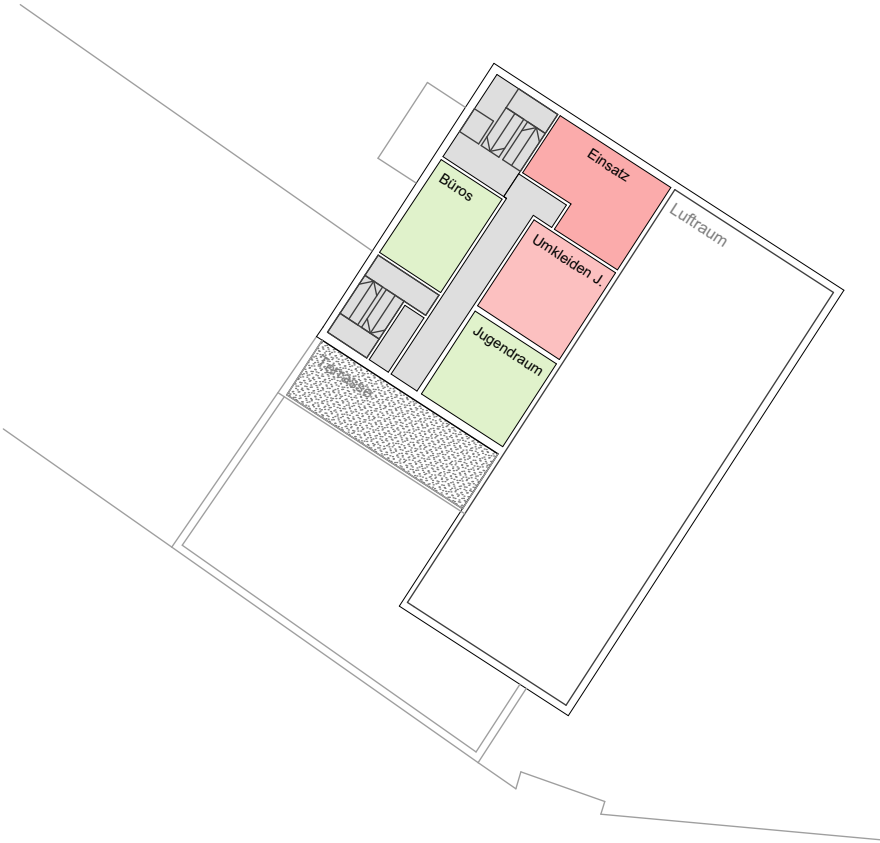
Lageplan

Eine Umplanung auf dem Bestandsgrundstück bringt erdgeschossig nur eine geringfügige Flächenerweiterung mit sich. Die Höhenentwicklung ist am städtebaulichen Kontext zu orientieren. Die Höhe einer neuen DIN-gerechten Halle im Bezug auf die Höhe der Stadtmauer sollte man bei einer weitergehenden Planung prüfen. Die Flächen der Außenbereiche sind bereits nahezu ausgereizt, zudem lässt sich die Zufahrtssituation und sowie die Kreuzung der Alarmwege nicht anders regeln. Eine Erweiterung auf der gegenüberliegenden Seite der Grundstücksfläche wurde bereits untersucht. Aufgrund der Trennung beider Bereiche durch die dazwischen verlaufende Verkehrsachse, ist dieser Ansatz nicht sinnvoll. Das Konzept basiert auf einer 2-Standort Strategie, welche immer mit zusätzlichem logistischem, und zeitlichen Aufwand im Betrieb einhergeht.





Grundriss EG



Grundriss 1.OG



Grundriss 2.OG

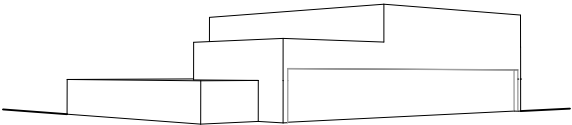
03
Konzept Standort
Residenzplatz

Variante 1 "VORPLATZ"

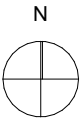
Die vorgesehenen Räume können unter folgenden Einschränkungen untergebracht werden:

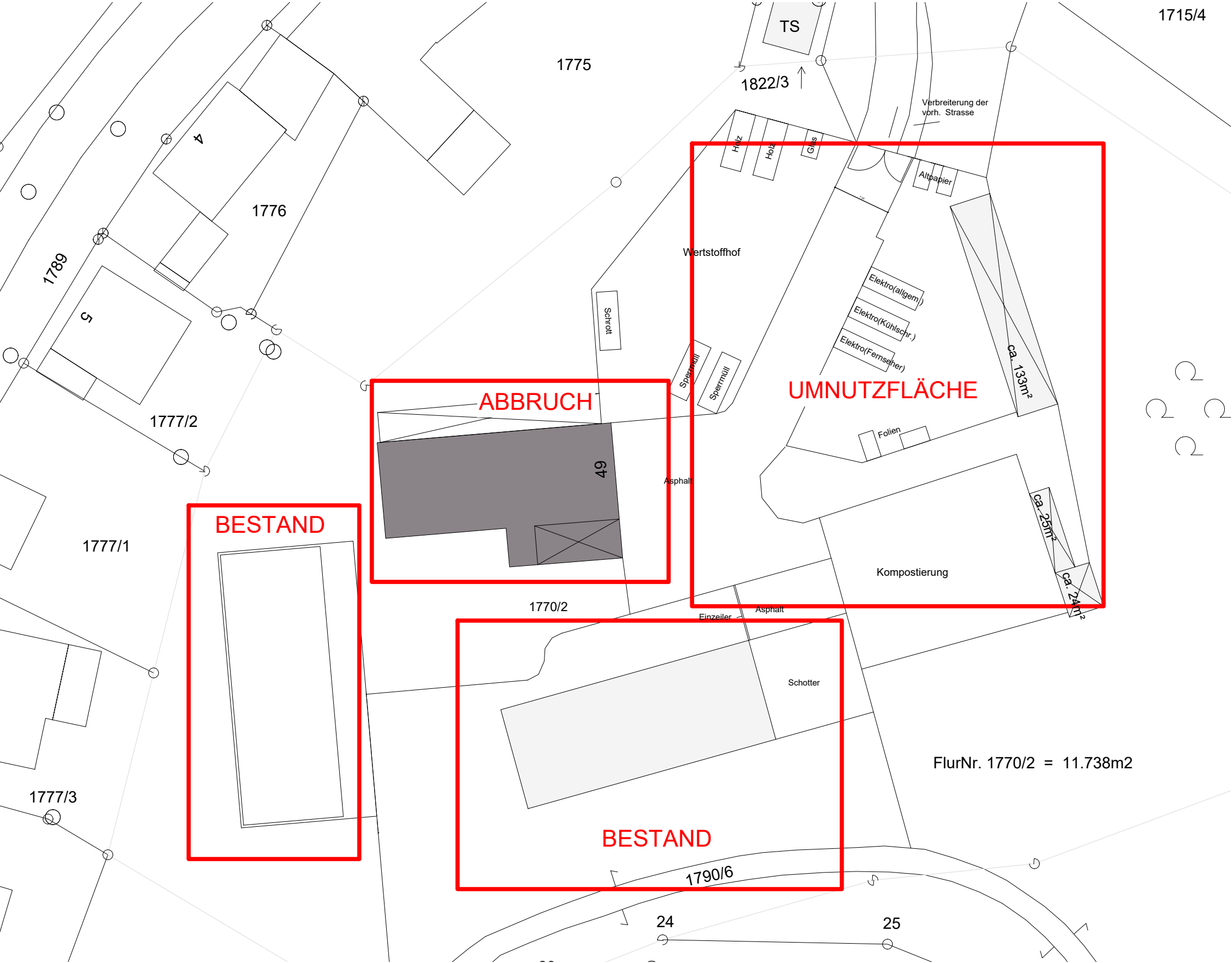
- komplexere Bauweise aufgrund der beengten Situation und dem Anschluss an den Bestand
- hier keine adäquate Ankommenssituation
- viele Erschließungsflächen durch unbelichtete Bereiche
- Kreuzung der Alarmwege innerhalb und außerhalb des Grundstücks
- kaum PKW Stellplätze auf dem Grundstück möglich
- 2-Standort Strategie: erhöhter logistischer Aufwand im Betrieb und auch während des Baus
- zweiter Fluchtweg hier nicht optimal

Insbesondere aufgrund der Tatsache, dass auf dem Grundstück keine kreuzungsfreie Zu- und Ausfahrt, und kaum PKW-Parkplätze möglich sind, sehen wir den Standort nur bedingt als geeignet an.



Pespektive Süd-Ost





03
Konzept Standort Bauhof

Bestand

Da das Grundstück am Residenzplatz insgesamt zu klein ist, kommt die Auslagerung einiger Funktionen an den Standort des Bauhofs in Frage.

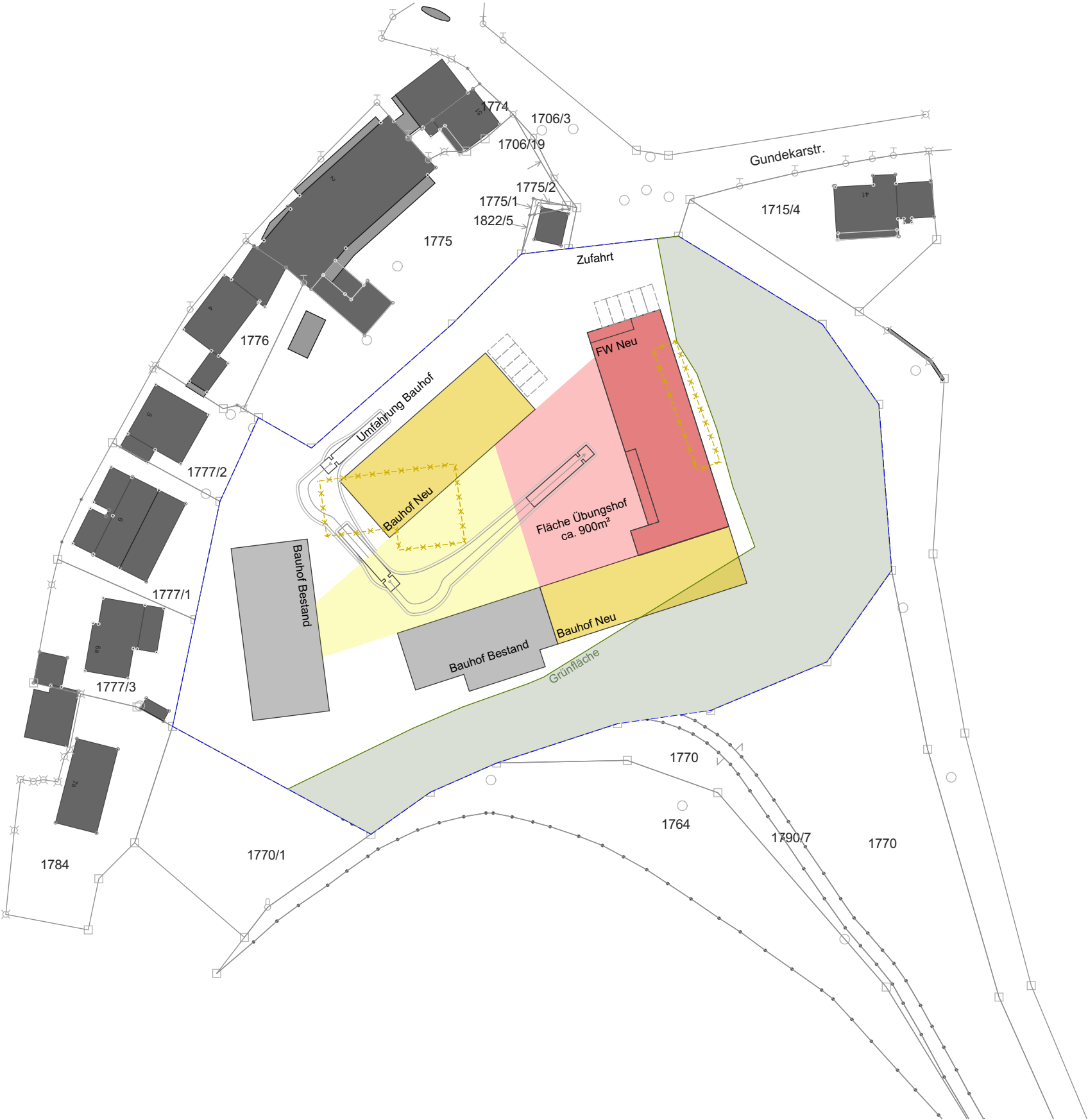
Die Flächen des Wertstoffhofes sollen in dann an einen anderen Standort umgelegt werden.

Von den bestehenden Gebäuden sollen die beiden im Südwesten möglichst erhalten bleiben. Die nördliche der drei Hallen kann abgebrochen werden, muss aber in ihrer Funktion und Fläche im neuen Konzept wieder nachgewiesen werden.

Ob, und welche Flächen darüber hinaus noch beim Bauhof dazukämen ist nicht bekannt.

Im Südosten begrenzt eine Grünfläche das Baufeld. Östlich grenzt das Grundstück an Fels, die Position der derzeitigen Überdachung stellt damit die dortige Baugrenze dar.

Im Bereich des Wertstoffhofs befindliche Bauten (Überdachungen o.ä) können abgebrochen werden.



Neubau Feuerwehr und Bauhof 1:1000

03 Konzept Standort Bauhof

Lageplan Variante 1

Die Flächen der alten Gärtnerei (Bauhof) können in Verbindung mit den ausgelagerten Flächen der Feuerwehr gut an diesem Standort untergebracht werden.

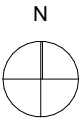
Das Grundstück ist auch aufgrund seiner bisherigen Nutzung gut für die Unterbringung der Feuerwehr geeignet. Die Waschhalle am Standort könnte von beiden Institutionen genutzt werden.

Alle Abläufe für Bauhof und Feuerwehr sind strukturiert abzubilden, und dadurch, dass die Feuerwehrfunktionen an diesem Standort nicht zeitkritisch sind, bestehen auch gegen die gemeinsame Ausfahrt keine Einwände.

Es sind verschiedene Ansätze denkbar. Z.b ein gemeinsames Gebäude, Bauabschnitte, oder auch 2 getrennte Baukörper.

Für die Flächen des Wertstoffhofes ist ein neuer Standort zu finden.

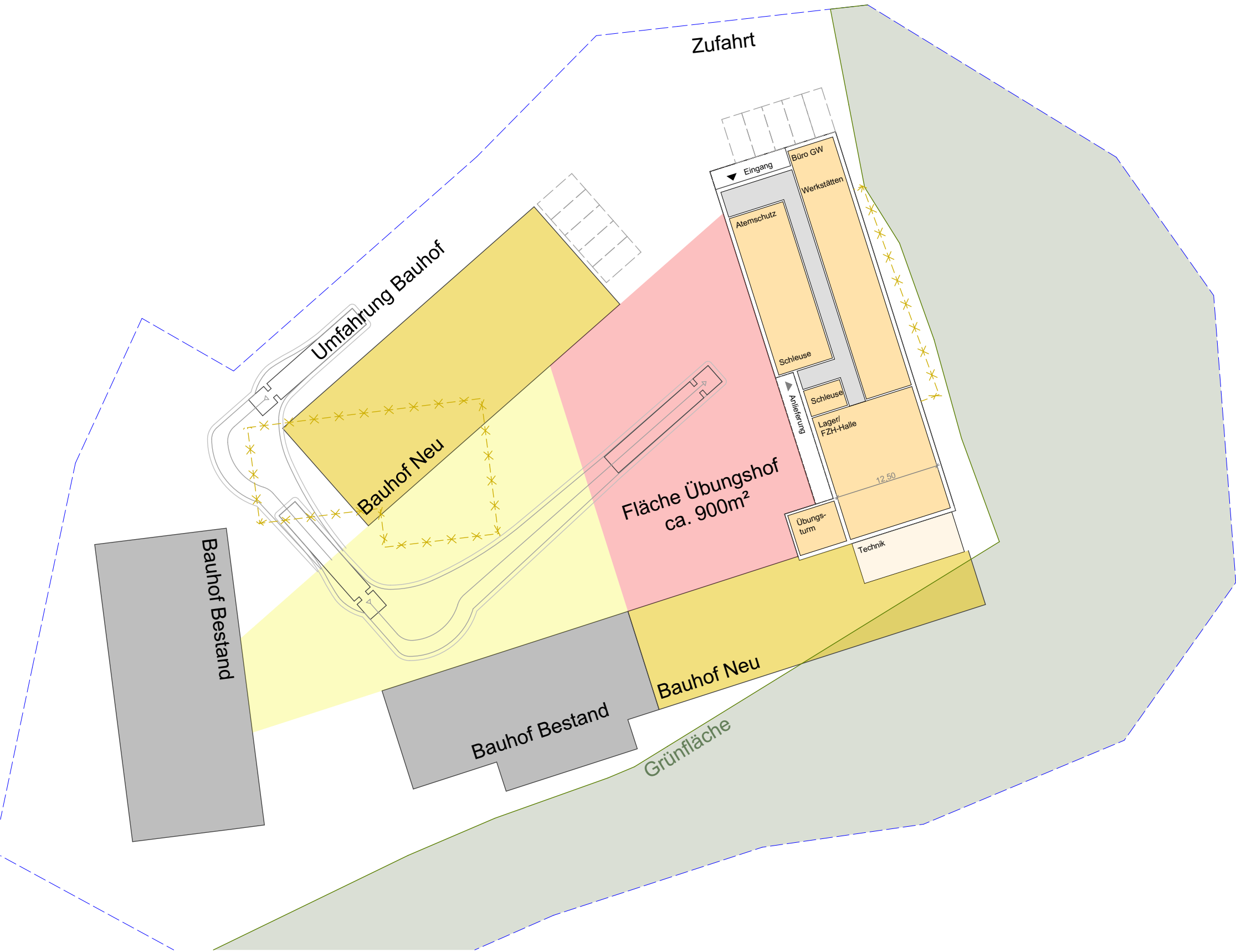
Der Übungshof und eine Umfahrung kann, bei einer Überlagerung beider Funktionen, gut dargestellt werden. Der Ersatz- und Erweiterungsbau des Bauhofs ist mit ca. 950m² möglich. Für den Neubau der FW werden ca. 750m² Grundfläche veranschlagt.



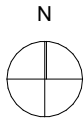
03
Konzept Standort Bauhof

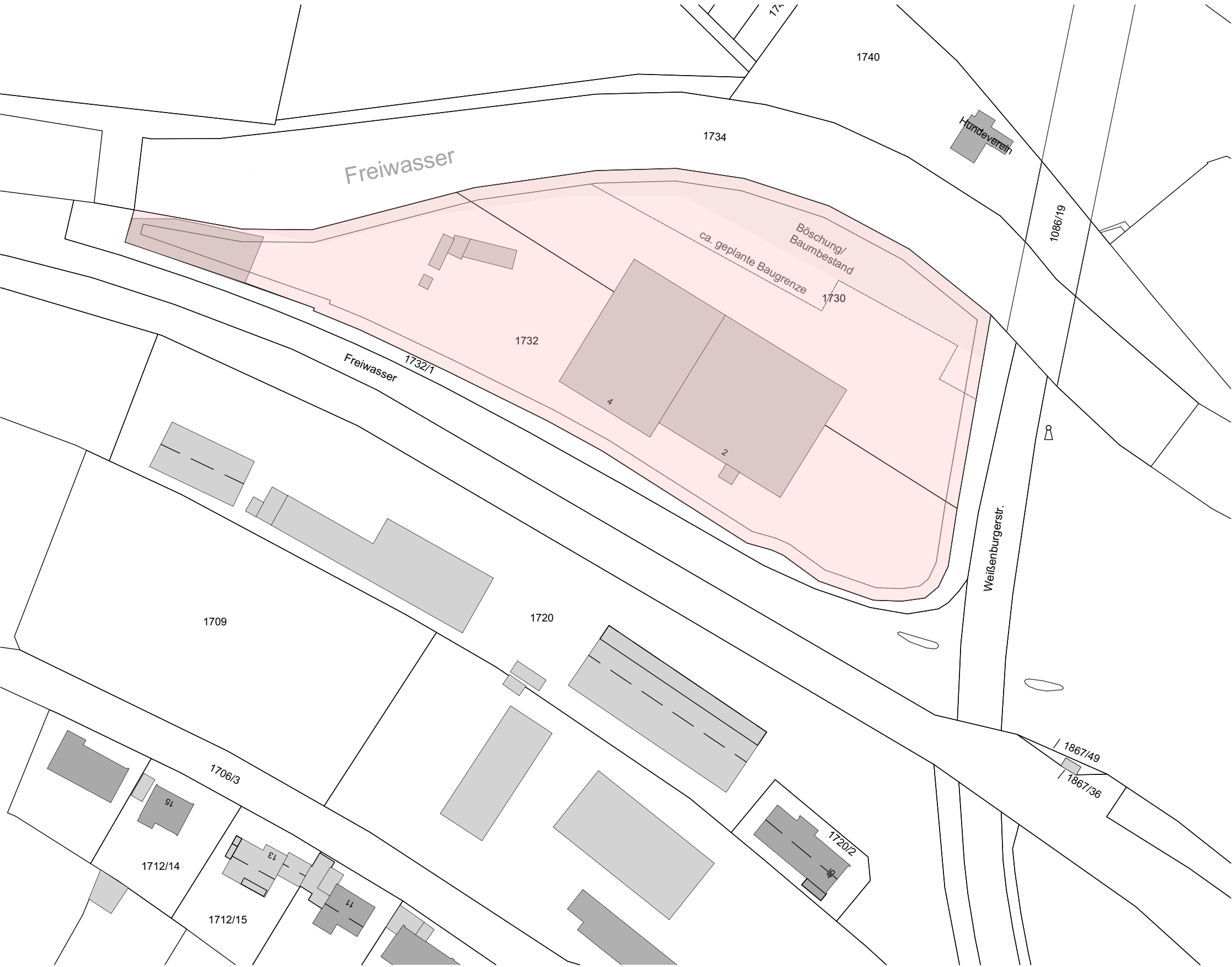
Das Konzept sieht zwei getrennte Baukörper vor, zwischen denen eine Fahrspur zur Umfahrung beider Bereiche liegt. Optional wäre ohne diese Umfahrung auch ein zusammenhängender Baukörper möglich.

Die Anzahl der Stellplätze, sowie die Flächen des Bauhofs sind aktuell noch nicht festgelegt.



Neubau Feuerwehr und Bauhof 1:500





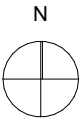
Lageplan Bestand Freiwasser 1:1000

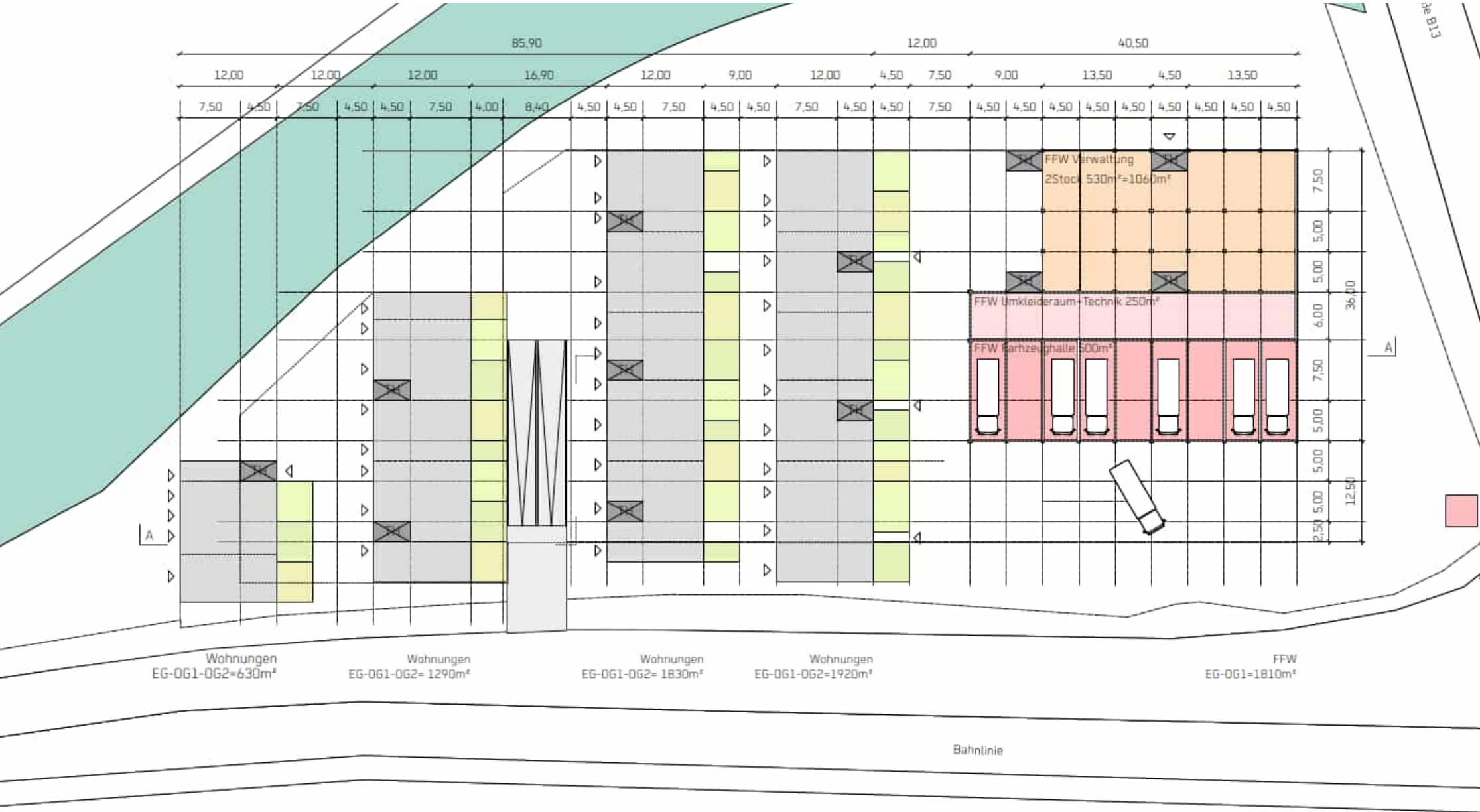
03 Konzept Standort Freiwasser

Bestand

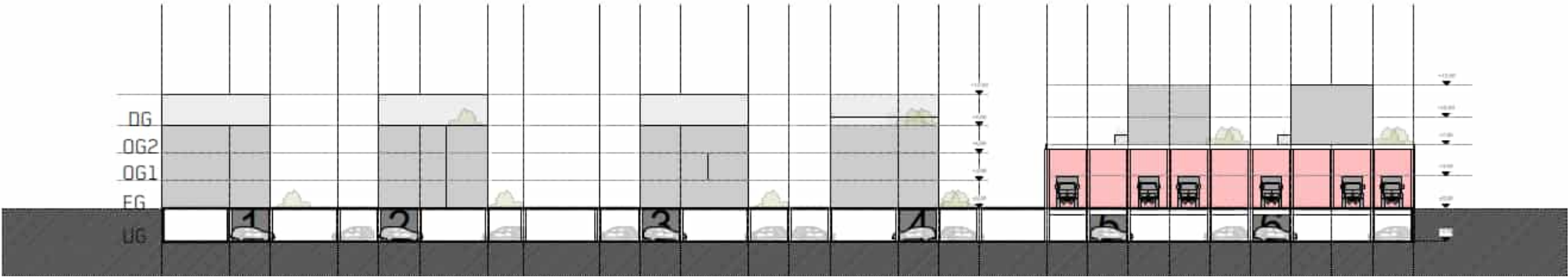
Das Grundstück am Freiwasser soll in den kommenden Jahren neu entwickelt werden. Im Westen soll eine Wohnbebauung entstehen. Bei entsprechender Eignung würde im östlichen Teil ein Bereich für die Feuerwehr vorgehalten werden. Die bestehenden Gebäude sollen abgebrochen werden.

Es soll untersucht werden, wie die Feuerwehr mit allen Flächen unterzubringen ist.





Schnitt A-A



Städtebaulicher Entwicklungsplan Stadt Eichstätt

03 Konzept Standort Freiwasser

Städtebaulicher Entwicklungsplan

Im Zuge der Stadtplanung wurden bereits erste städtebauliche Überlegungen erstellt.

Der Bau einer Tiefgarage für beide Grundstücke wird darin vorgesehen.

Da sich bei der Feuerwehr um kritische Infrastruktur handelt, ist bei der Planung auf entsprechende Schutzmaßnahmen bei Hochwasser zu achten.



Lageplan Neubau Freiwasser 1:1000 (Stand 02.10.2025)

03 Konzept Standort Freiwasser

Lageplan 1. Konzept

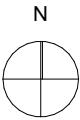
Bei der Ausarbeitung des Baukörpers, sollte berücksichtigt werden, dass die danebenliegende Wohnbebauung in Ihrer Formensprache ggf. auf dem Baukörper der Feuerwehr fortgesetzt werden könnte. (siehe städtebauliche Skizze).

Eine genauere Planung des "Wohnens" war nicht Bestandteil der Untersuchung. Es sollten aber frühzeitig Themen wie die externe Erschließung, Aus- und Zufahrten, sowie die Einfriedung mitbedacht werden, da diese z.B Auswirkungen auf die Alarmausfahrt haben können.

Das Konzept zum Nachweis der Machbarkeit wurde anhand eines nahezu quadratförmigen Baukörpers erstellt. Die Zufahrt zur Tiefgarage wurde gem. der Vorgabe zwischen der Feuerwehr und dem Baukörper Wohnen vorgesehen. Wir empfehlen die Möglichkeiten einer Zufahrt von Osten zu prüfen. Dies würde den Kreuzungspunkt der ankommenden Einsatzkräfte (und Anwohner) mit dem Ausfahrtsbereich der Halle nochmal verbessern.

Grundfläche Gebäude ca. 1900m²

➤ Beide Standorte sind von der Fläche gerade so ausreichend. Aufgrund der beengten Verhältnisse und der anfallenden Kosten (inkl. Tiefgarage) erfolgte eine Überarbeitung der Planungsparameter.





Grundstück Freiwasser - neue Bearbeitungsgrenzen 1:1000 (Stand 17.10.2025)

04
Teil 2: Neue Parameter

Festlegung neue Parameter:

- Grundstücksgrenze nach Westen wird um ca. 1000m² erweitert
- Grundstücksgrenze im Norden gem. neuen Festlegungen
- Entfall Tiefgarage, Stellplätze müssen ebenerdig nachgewiesen werden
- Wohnungen müssen zunächst nicht berücksichtigt werden
- Kostengrenze von 10 Mio. soll eingehalten werden
- Reduzierung des Raumprogrammes um ca. 15%



Lageplan Neubau Freiwasser 1:1000

04
Konzept Standort Freiwasser

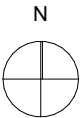
Lageplan 2. Konzept

Bei der Neuplanung ist eine angrenzende oder aufbauende Wohnbebauung nicht mehr zwingend gegeben. Dem Grundstück wurden ca. 1000m² zugeschlagen und das Raumprogramm wurde um ca. 15% gekürzt, um einem Kostenrahmen von ca. 10 Mio zu entsprechen. Außerdem wurde festgelegt, die Stellplätze soweit möglich ebenerdig abzubilden. Im Konzept wurden statt den nach DIN empfohlenen 47 PKW Stellplätzen nur 25 Stellplätze nachgewiesen. Als teilweise Kompensation wurden 20 Fahrradstellplätze vorgesehen.

Basis für diese Konzept war die ursprüngliche Planung gem. städtebaulichem Entwurf. Mit diesem Volumen und der Größe des Grundstücks lassen sich auch weitere Varianten sehr gut abbilden.

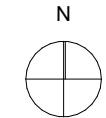
Grundstücksfläche ca. 5000m²
Grundfläche Gebäude ca. 1550m²

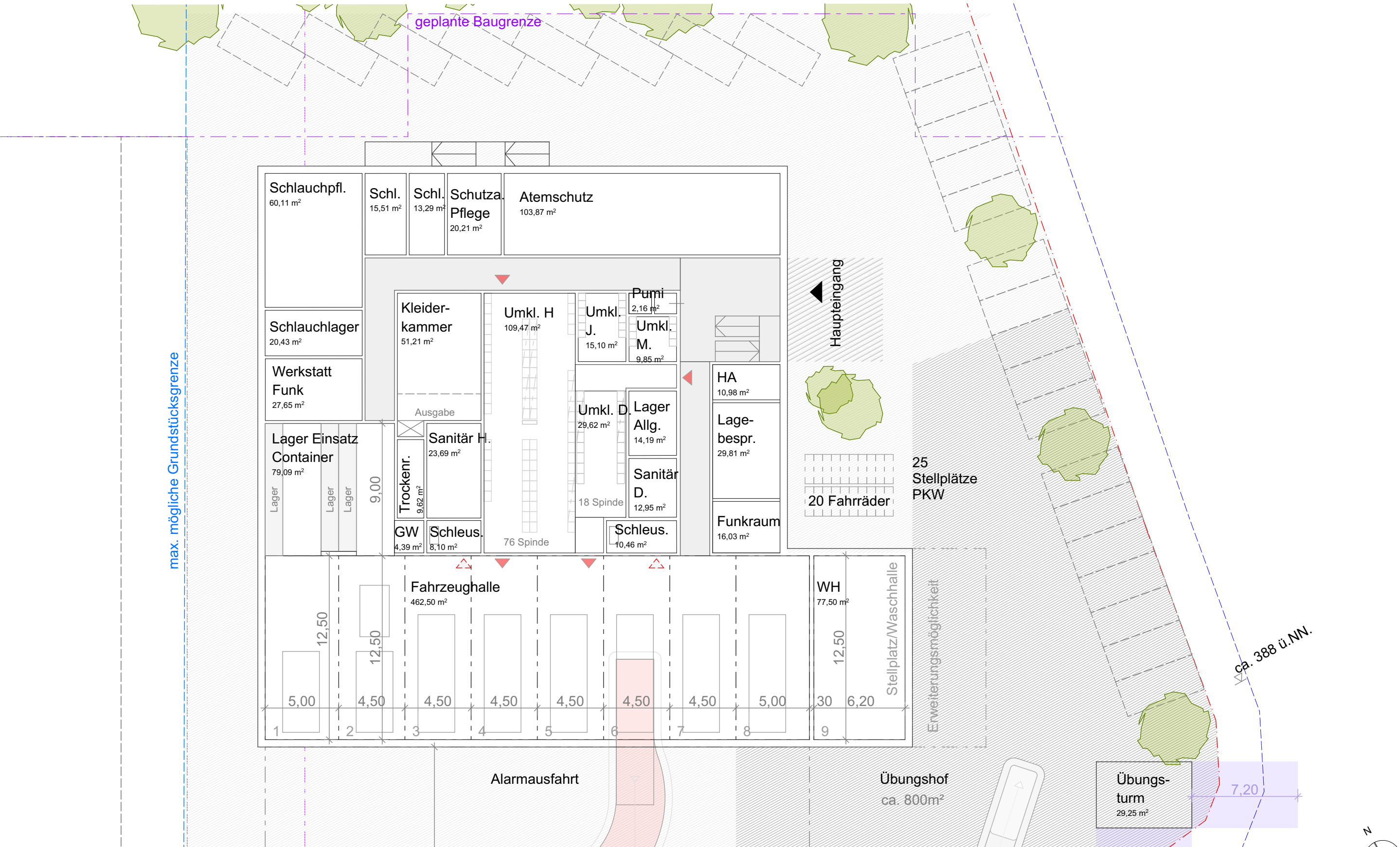
➤ Das Grundstück ist ausreichend.



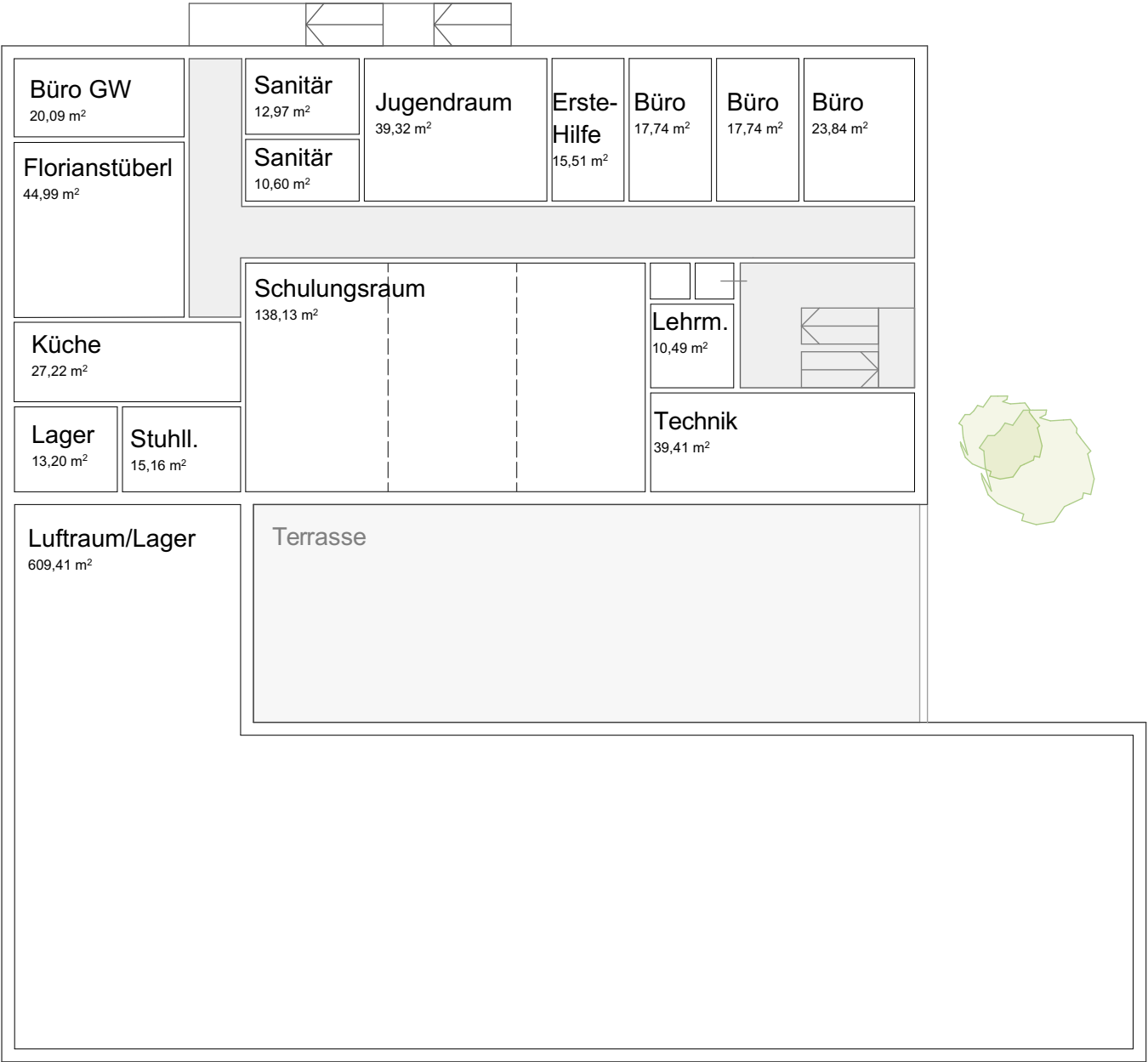


Lageplan Neubau Freiwasser 1:500





Grundriss Erdgeschoss 1:250



Übungs-
turm
29,25 m²

Grundriss Erdgeschoss 1:250

Bedarfs- und Flächenermittlung
Feuerwehr Eichstätt

Typ: Freiwillige Feuerwehr

Standard: mittel

Stand: 04.11.2025

Mitglieder:

Erwachsene (m/w)94

Jugend (m/w)20

Nr.	Bezeichnung	Erläuterung / Dimension	m² je Raum Abstimmung FW&Stadt 07.08.25	geplant Konzept vom 04.11.25	Anzahl Personen	Lage	Auslagerung möglich
1.	Fahrzeughallen		502,50 m²	462,50 m²			
1. 1.	Stellplatz 1	4,50 m x 12,50 m	62,50 m²	62,50 m²		EG	
1. 2.	Stellplatz 2	4,50 m x 12,50 m	56,25 m²	56,25 m²		EG	
1. 3.	Stellplatz 3	4,50 m x 12,50 m	56,25 m²	56,25 m²		EG	
1. 4.	Stellplatz 4	4,50 m x 12,50 m	56,25 m²	56,25 m²		EG	
1. 5.	Stellplatz 5	4,50 m x 12,50 m	56,25 m²	56,25 m²		EG	
1. 6.	Stellplatz 6	4,50 m x 12,50 m	56,25 m²	56,25 m²		EG	
1. 7.	Stellplatz 7	4,50 m x 12,50 m	56,25 m²	56,25 m²		EG	
1. 8.	Stellplatz 8	4,50 m x 12,50 m	62,50 m²	62,50 m²		EG	x
1. 9.	Stellplatz Erweiterung	4,50 m x 12,50 m	0,00 m²	0,00 m²		EG	x
1. 10.	Stellfläche für Rollcontainer	22 Container ca. 1,2x0,8m	40,00 m²	0,00 m²		EG	
2.	Räume für die Einsatzabwicklung		290,00 m²	280,50 m²			
2. 1.	Stiefelwäsche / Grobwäsche		6,00 m²	4,00 m²		EG	
2. 2.	Schwarzsleuse Herren		8,00 m²	8,00 m²		EG	
2. 3.	Alarmumkleide Herren	gewählter Ansatz: 1,5 m²	114,00 m²	110,00 m²	76	EG	
2. 4.	Sanitäreinheit Herrenumkleide	6 Duschen	15,00 m²	24,00 m²		EG	
2. 5.	WC-Anlage Herrenumkleide	3 WCs, 2 Waschbecken, 3 Urinale	13,50 m²			EG	
2. 6.	Schwarzsleuse Damen		6,00 m²	10,50 m²		EG	
2. 7.	Alarmumkleide Damen	gewählter Ansatz: 1,5 m²	27,00 m²	30,00 m²	18	EG	
2. 8.	Sanitäreinheit Damenumkleide	3 Duschen	7,50 m²	13,00 m²		EG	
2. 9.	WC-Anlage Damenumkleide	2 WCs, 2 Waschbecken	7,00 m²			EG	
2. 10.	Umkleide Jugend Jungen		18,00 m²	15,00 m²	12	EG / OG	
2. 11.	Umkleide Jugend Mädchen		12,00 m²	10,00 m²	8	EG / OG	
2. 12.	Trockenraum		10,00 m²	10,00 m²		EG	
2. 13.	Funkraum		16,00 m²	16,00 m²	2	EG / OG	
2. 14.	Lagebesprechung		30,00 m²	30,00 m²	14	EG / OG	

03
Raumprogramm Variante

- Wesentliche Änderungen:
- 1. Lagerfläche inkl. Rollcontainer und Schlauchlager ca. 115m², dafür größtenteils 2-geschossig
 - 2. Ansatz für Umkleiden 1,5m² p.P. Sanitäreinheiten können ggf. noch reduziert werden.

3.		Räume für Ausbildung, Aufenthalt und Verwaltung		462,00 m²	408,00 m²			
3.1.		Schulungsbereich		367,00 m²	312,50 m²			
3.1. 1.		Schulungsraum	ca. 1,5 m² pro Nutzer	150,00 m²	138,00 m²	100	OG	
3.1. 2.		Lehrmittel		12,00 m²	10,50 m²		OG	
3.1. 3.		Stuhllager		15,00 m²	15,00 m²		OG	
3.1. 4.		Küche		20,00 m²	27,00 m²		OG	
3.1. 5.		Getränke/Lebensmittellager		15,00 m²	13,00 m²		OG	
3.2. 6.		Florianstüberl	ca. 1,5 m² pro Nutzer	45,00 m²	45,00 m²	30	OG	
3.2. 7.		Jugendraum		40,00 m²	40,00 m²		OG	
3.2. 8.		Sportraum		40,00 m²	0,00 m²		OG	
3.1. 9.		WC-Anlage Schulungsbereich Herren		30,00 m²	24,00 m²		OG	x
3.1. 10.		WC-Anlage Schulungsbereich Damen					OG	
3.1. 11.		Barrierefreies WC					OG	x
3.2.		Verwaltung / Büroeinheit		95,00 m²	95,50 m²			
3.2. 1.		Büro Kommandant / stv. Kommandant		24,00 m²	24,00 m²	2	OG	
3.2. 2.		Büro Vorstände		18,00 m²	18,00 m²	2	OG	
3.2. 3.		Büro Dienstgrade		18,00 m²	18,00 m²	2	OG	
3.2. 4.		Büro Gerätewart		20,00 m²	20,00 m²	2	OG	x
3.2. 5.		Erste Hilfe		15,00 m²	15,50 m²		EG / OG	
4.		Werkstätten und Lager		620,25 m²	484,50 m²			
4.1.		Waschhalle		86,25 m²	77,50 m²			
4.1. 1.		Waschhalle	6,5 m x 12,50 m	81,25 m²	77,50 m²		EG	x
4.1. 2.		Gerätégrobreinigung / Lager Waschhalle		5,00 m²	0,00 m²		EG	x
4.2.		Werkstätten		333,00 m²	312,00 m²			
4.2. 1.		Werkstatt allgemein		25,00 m²	28,00 m²		EG	x
4.2. 2.		Schlauchpflege		60,00 m²	60,00 m²		EG	x
4.2. 3.		Schleuse schwarz		16,00 m²	15,50 m²		EG	x
4.2. 4.		Schleuse weiß		12,00 m²	13,00 m²		EG	x
4.2. 5.		Schlauchlager		20,00 m²	20,50 m²		EG	x
4.2. 6.		Schutzzeugpflege		20,00 m²	20,00 m²		EG	x
4.2. 7.		Funkwerkstatt		10,00 m²	0,00 m²		EG	x
4.2. 8.		Kleiderkammer		60,00 m²	51,00 m²		EG	
4.2. 9.		Atemschutzwerkstatt		110,00 m²	104,00 m²		EG	x
4.3.		Lagerbereich		201,00 m²	95,00 m²			
4.3. 1.		Lager Einsatzmaterial	Container, Hochregallager	120,00 m²	95,00 m²		EG	x
4.3. 2.		Lager Allgemein 2		60,00 m²			EG	
4.3. 3.		Lager Jugend					EG	
4.3. 4.		Lösch-, und Bindemittel		6,00 m²			EG	x
4.3. 5.		Lager Gefahrgut		5,00 m²			EG	x
4.3. 6.		Treibstoff		10,00 m²			EG	x

Wesentliche Änderungen:

- 3. Schulungsraum nur noch ca. 140m²
- 4. Sportraum entfällt
- 5. Funkwerkstatt wird mit Werkstatt zusammengelegt, diese wird dafür etwas größer.
- 6. Kleiderkammer nur ca. 50m²
- 7. Lagerflächen siehe Punkt 1 ggf. Schlauchlager reduzieren

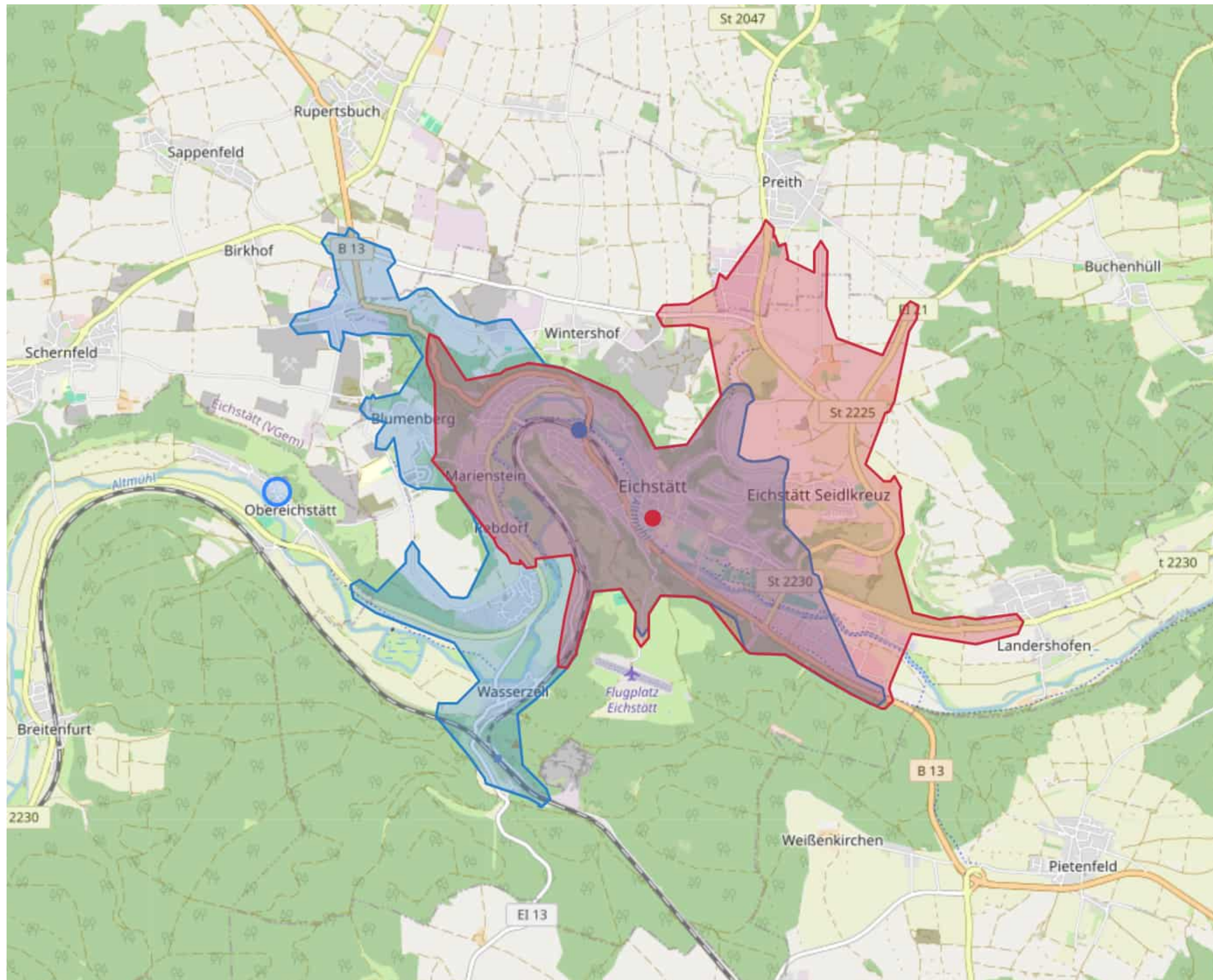
5.	Sonstiges / Haustechnik		120,00 m²	57,00 m²			
5. 1.	Hausanschlussraum		8,00 m²	50,50 m²		UG / EG / OG	beide
5. 2.	Heizung und Lüftung		40,00 m²			UG / EG / OG	beide
5. 3.	ELT		20,00 m²			UG / EG / OG	beide
5. 4.	Notstrom		30,00 m²			UG / EG / OG	beide
5. 5.	Serverraum		8,00 m²			UG / EG / OG	beide
5. 6.	Aufzug		6,00 m²	4,50 m²		EG / OG	
5. 7.	Putzmittelraum	pro Geschoss 4 m²	8,00 m²	2,00 m²		EG / OG	beide
Summe Nutzungsflächen (reine Nutzungsfläche; zzgl. Verkehrs- und Konstruktionsflächen)			1.994,75 m²	1.692,50 m²			
6.	Freiflächen / Außenanlagen		1.086,25 m²	1.183,75 m²			
6.1.	Alarm-/ Übungshof		400,00 m²	800,00 m²			
6.1. 1.	Alarmhof / Stauraum vor den Hallen					EG	x
6.1. 2.	Übungshof		400,00 m²	800,00 m²		EG	x
6.1. 3.	Reststoffe / Müll		10,00 m²	0,00 m²		EG	beide
6.1. 4.	Übungsturm		35,00 m²	30,00 m²		EG	x
6.2.	Stellplätze		686,25 m²	383,75 m²			
6.2. 1.	Alarm-, Besucher, Lehrgangsteilnehmer-, Mitarbeiterstellplätze	pro Sitzplatz Feuerwehrfahrzeuge (ohne Verkehrsflächen)	646,25 m²	343,75 m²	47/25	EG	teils
6.2. 2.	Fahrradstellplätze	0,7 * 2 m pro Fahrrad	40,00 m²	40,00 m²	20	EG	teils

DIN 14092 - Planungsgrundlagen für Feuerwehrhäuser
DIN 14093 - Atemschutzübungsanlagen
ASR - Technische Regeln für Arbeitsstätten

DGUV - Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung
Bench - Benchmarking mit vergleichbaren Feuerwehrgebäuden

Manuel Recum, Lisa Barnitzki kplan AG

- Wesentliche Änderungen:**
8. Weniger Technikflächen. Fernwärme und Technikaufbauten auf dem Dach sparen hier ggf. Flächen
9. Übungshof überlappt sich z.B mit den Alarmparkplätzen
10. Stellplätze
Es werden nur 25 PKW-Stellplätze vorgesehen, weiterhin werden ca. 20 Fahrradstellplätze vorgesehen.
- Insgesamt wird die Nutzfläche auf <1700m², um ca. 15% reduziert.**



05 Einsatzzeiten

Hilfsfrist 10min

● Standort Freiwasser

● Standort Residenzplatz

Auswertung:

Der neue Standort deckt den Bereich Eichstätt Seidlkreuz und das Industriegebiet nicht mehr komplett ab.

Es wird derzeit von einer Standardhilfsfrist von 10 Minuten ausgegangen. Eine Befahrung kann ggf. zu anderen Ergebnissen führen.

Zielerreichungsgrad lt. Bedarfsplan 2014 <80%

Zielerreichungsgrad wird durch neuen Standort nicht verbessert.

05 Einsatzzeiten Ortsteile

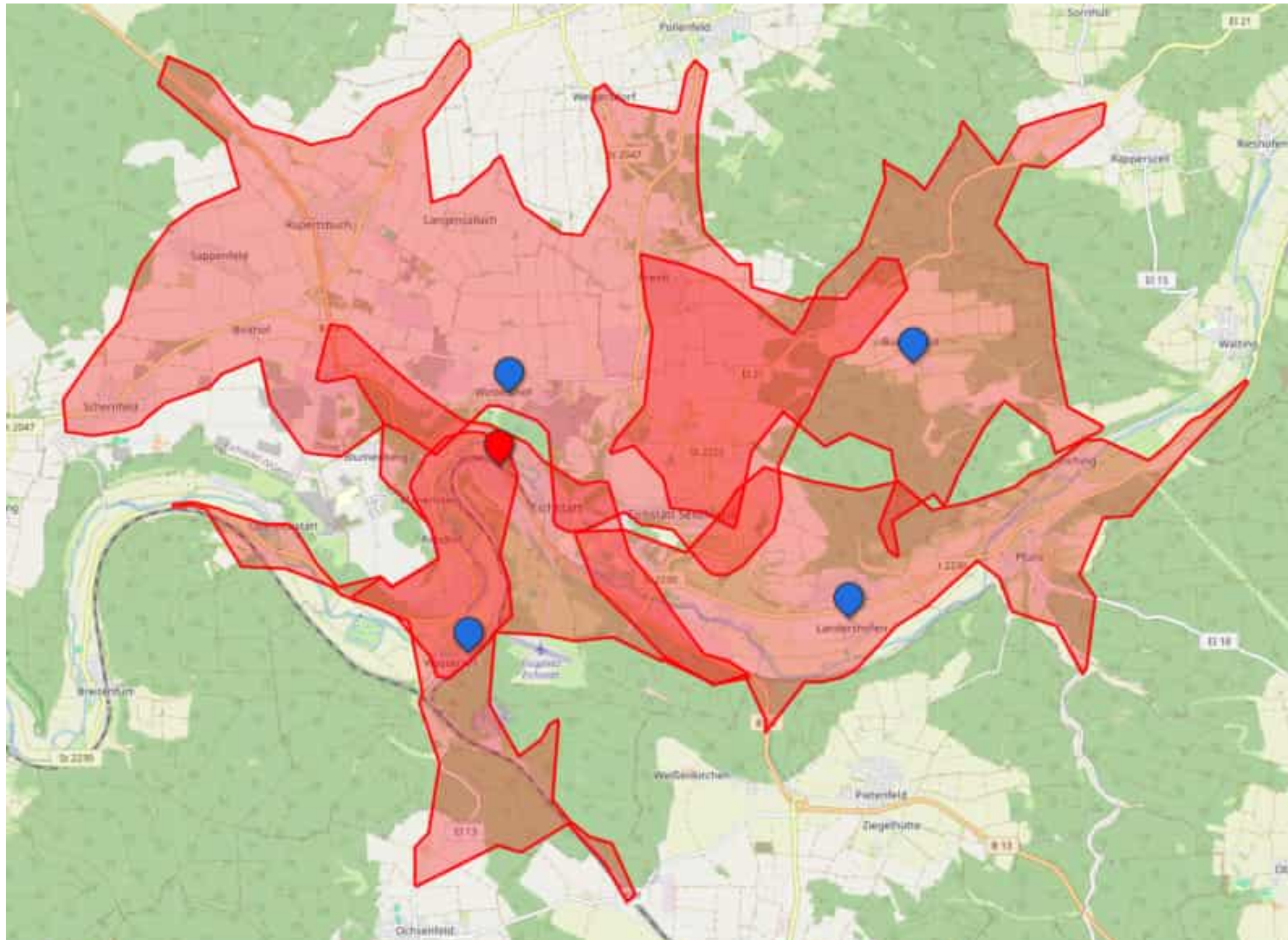
Reichweite Auto 6min

● Standort Ortsteile

● Standort Freiwasser

Unter Berücksichtigung eines 5 Minuten Radius der Ortsteilwachen Wasserzell, Landershofen, Buchenhüll, und Winterhof (ggf. auch Preith) könnten diese Bereiche zeitlich abgedeckt werden.

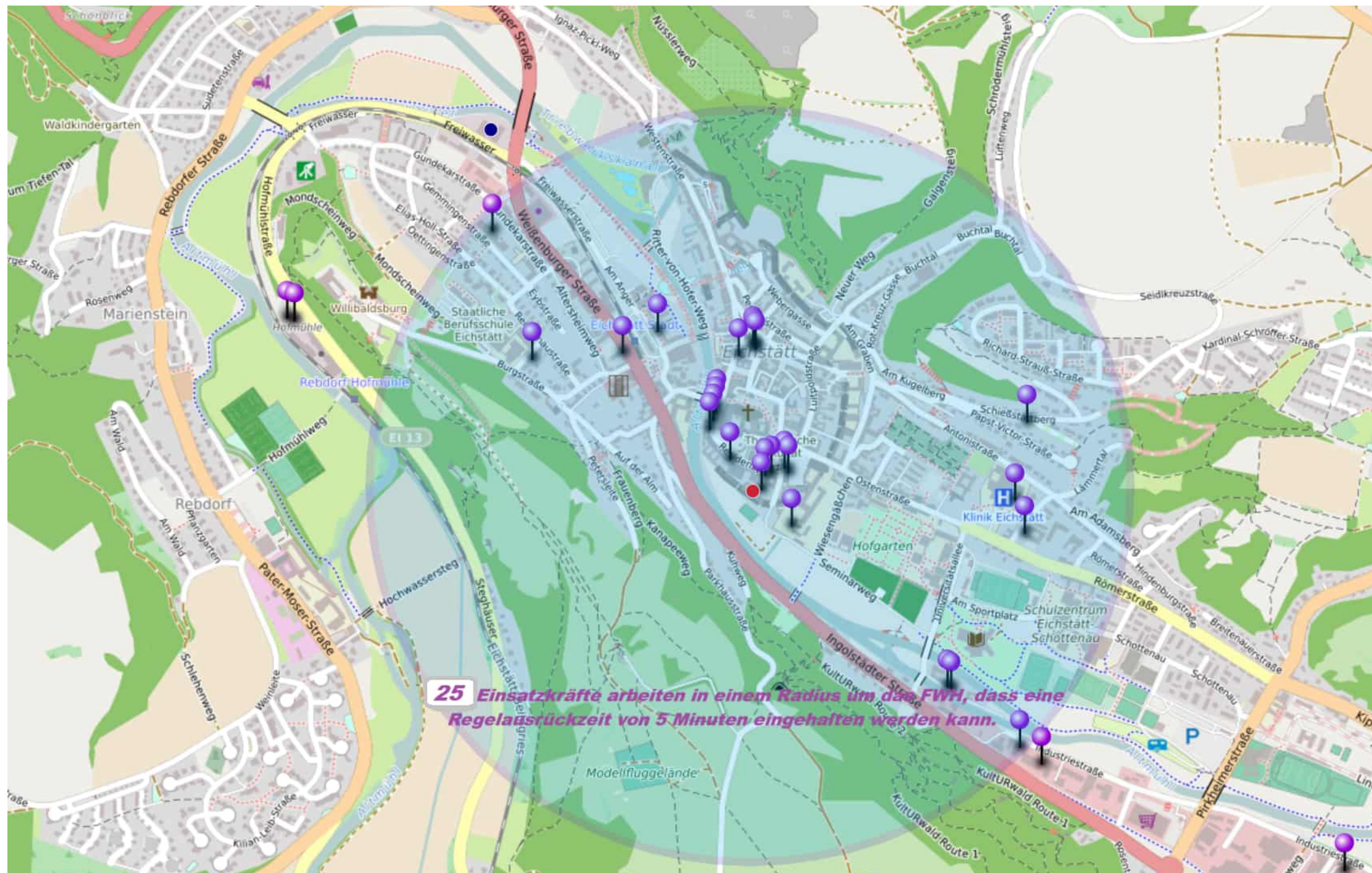
Voraussetzung wäre aber auch eine qualitative Abdeckung dieser Bereiche. Allgemein ist es zukünftig wichtig Bemühungen in die Aktivierung der Tagesausrücker und in die Personalentwicklung zu stecken.



05 Einsatzzeiten

Standort Residenzplatz Arbeitsplätze

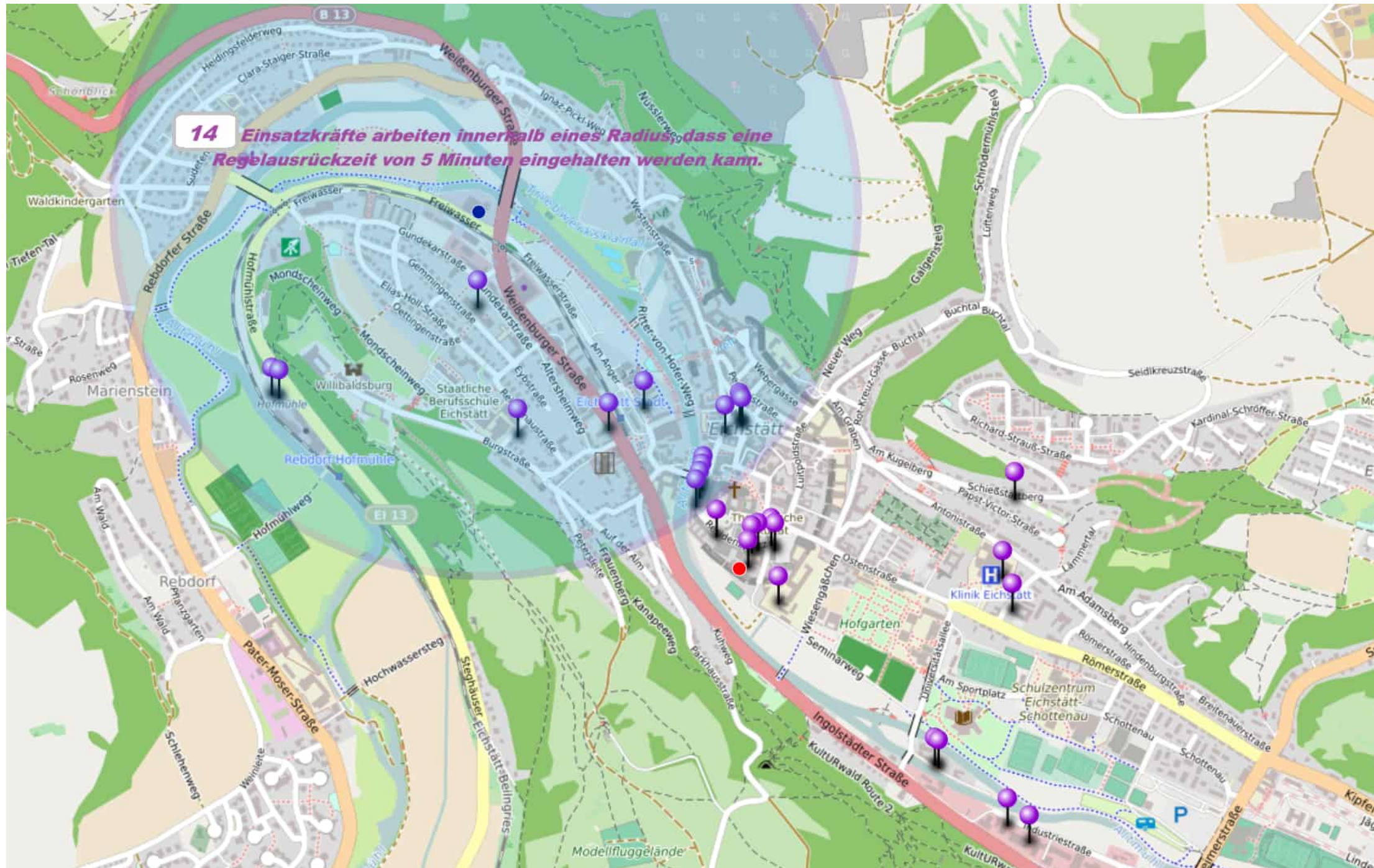
Eine ausreichende Verfügbarkeit der Einsatzkräfte ist gegeben.



05 Einsatzzeiten

Standort Freiwasser Arbeitsplätze

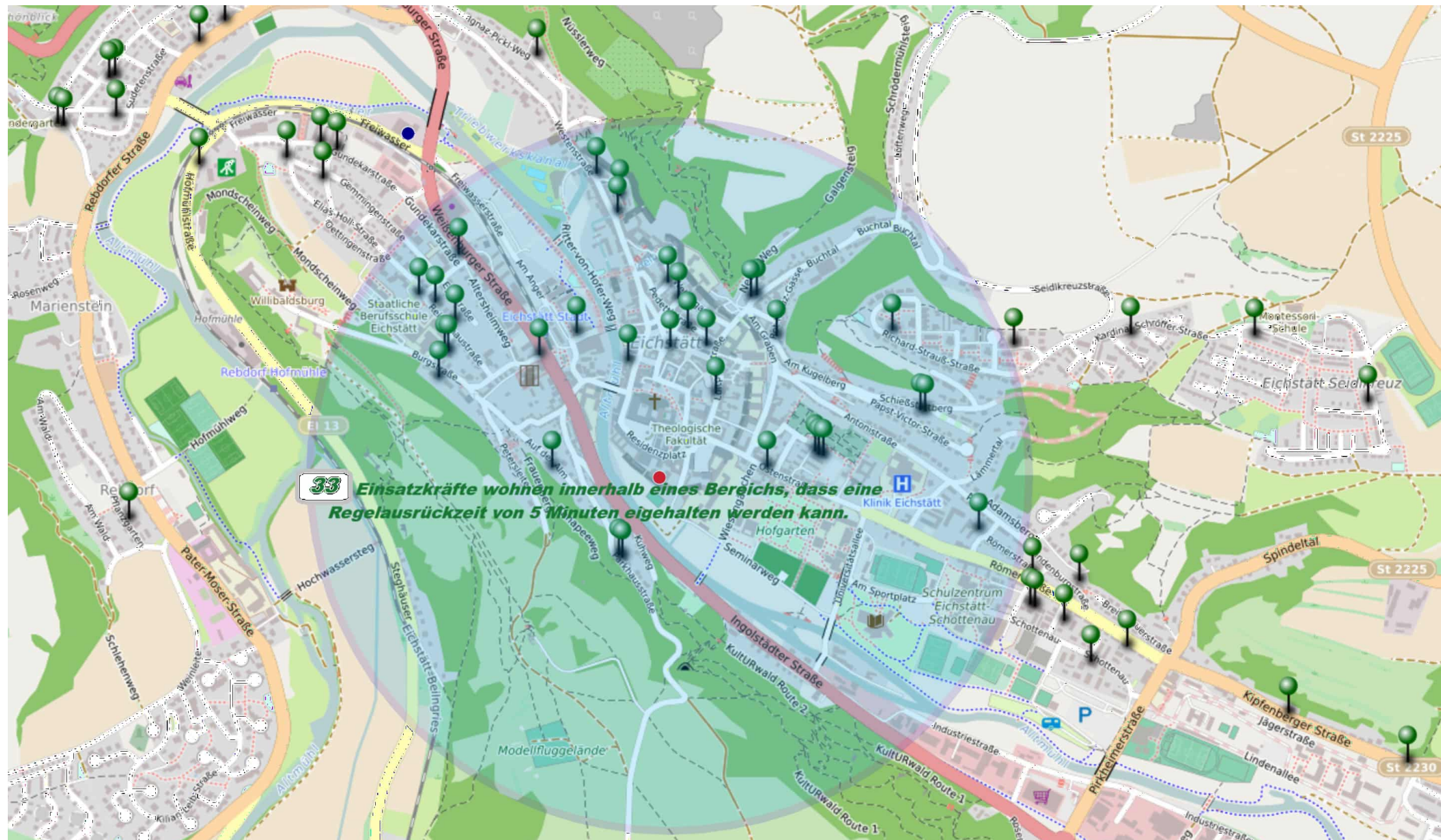
Eine ausreichende Verfügbarkeit der Einsatzkräfte ist gegeben.



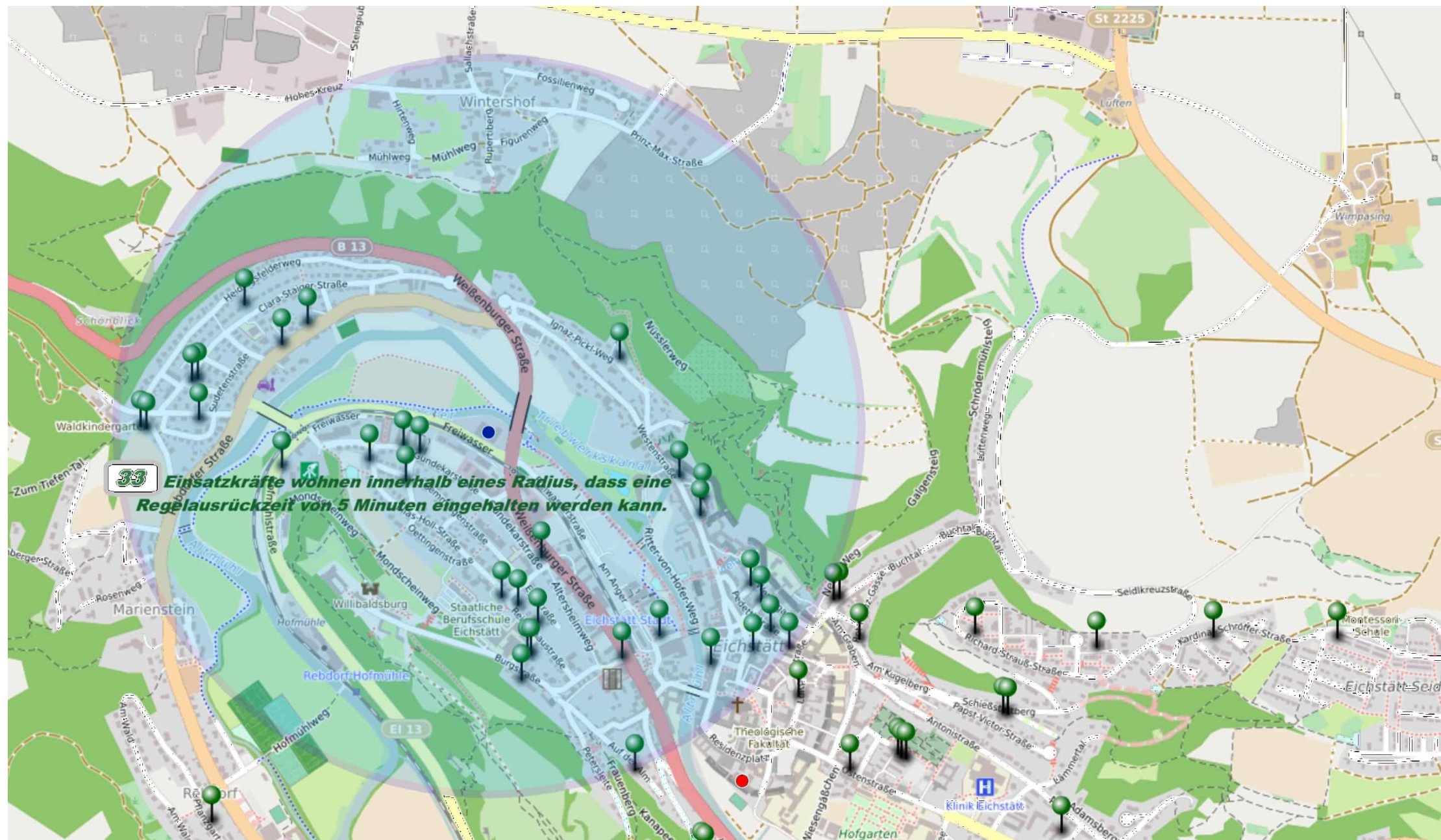
05 Einsatzzeiten

Standort Residenzplatz Wohnort

Eine ausreichende Verfügbarkeit der Einsatzkräfte ist gegeben.



Eine ausreichende Verfügbarkeit der Einsatzkräfte ist gegeben.



	Kostenrahmen				
	Feuerwehr Eichstätt - Residenzplatz				
04.11.2025	Neubau - mittlerer Standard				
		Fläche	BGF	Kosten	Summe in €
KG 100	Grundstück				ohne Ansatz
KG 200	Vorbereitende Maßnahmen				ohne Ansatz
KG 300	Baukonstruktionen				3.376.100
	Werkstätten, Umkleiden, Büros, Schulung				4.039.000
	Fahrzeughalle				855.000
	Zuschlag Sicherungsmaßnahmen				120.000
	Aufzug				90.000
KG 400	Technische Anlagen				1.817.900
	inkl. Feuerwehrtechnik				90.000
	Summe Gebäude KG 300+400		1.974,00		5.194.000
KG 500	Außenanlagen und Freianlagen				184.000
	Befestigte Flächen (Erschließung, Parken)				
	Befestigte Flächen (Schwerlast)				168.000
	Einbauten (Beleuchtung, Beschilderung, Umzäunung, Tore, Fahrradstände etc.)				16.000
	Grünflächen, Bepflanzung				
KG 600	Summe Einrichtung KG 600				220.000
	Summe Baukosten netto				5.598.000
KG 700	Baunebenkosten KG 700	23,00	%		1.287.540
	gesamt netto (ohne MwSt.)				6.885.540
	zuzüglich 19 % MwSt.				1.308.253
Gesamt	brutto incl. 19 % MwSt.				8.193.793

gerundet

ca. 8,2 Mio €

06

Kostenrahmen Residenzplatz

Die Kosten wurden anhand bürointerner Vergleichsprojekte in Verbindung mit dem derzeit gültigen Baukostennindex (2025, IV. Quartal) erstellt. Kosten für eine besondere Gründung, Altlasten, Archäologie, Zisterne, Bauen im Grundwasser und Abbruchkosten sind nicht enthalten. Kosten für Unvorhergesehenes und zukünftige Baukostensteigerungen sind nicht enthalten. Es wird empfohlen eine Sicherheit von 10-15% vorzusehen.

Der Kostenrahmen bezieht sich auf das Raumprogramm vom 07.08.2025

Es fallen zusätzlich Abbruchkosten und Kosten für Interimsmaßnahmen an.

	Kostenrahmen				
	Feuerwehr Eichstätt - am Bauhof				
04.11.2025	Neubau - mittlerer Standard				
		Fläche	BGF	Kosten	Summe in €
KG 100	Grundstück				ohne Ansatz
KG 200	Vorbereitende Maßnahmen				ohne Ansatz
KG 300	Baukonstruktionen				1.466.400
	Werkstätten, Umkleiden, Büros, Schulung				1.287.000
	Fahrzeughalle				409.000
	Übungsturm (Vollturm)				190.000
KG 400	Technische Anlagen				789.600
	inkl. Feuerwehrtechnik				370.000
	Summe Gebäude KG 300+400		710,00		2.256.000
KG 500	Außenanlagen und Freianlagen				277.000
	Befestigte Flächen (Erschließung, Parken)				
	Befestigte Flächen (Schwerlast)				258.000
	Einbauten (Beleuchtung, Beschilderung, Umzäunung, Tore, Fahrradstände etc.)				14.000
	Grünflächen, Bepflanzung				5.000
KG 600	Summe Einrichtung KG 600				50.000
	Summe Baukosten netto				2.583.000
KG 700	Baunebenkosten KG 700	23,00	%		594.090
	gesamt netto (ohne MwSt.)				3.177.090
	zuzüglich 19 % MwSt.				603.647
Gesamt	brutto incl. 19 % MwSt.				3.780.737

gerundet

ca. 3,8 Mio €

06

Kostenrahmen am Bauhof

Die Kosten wurden anhand bürointerner Vergleichsprojekte in Verbindung mit dem derzeit gültigen Baukostennindex (2025, IV. Quartal) erstellt. Kosten für eine besondere Gründung, Altlasten, Zisterne, Bauen im Grundwasser und Abbruchkosten sind nicht enthalten. Kosten für Unvorhergesehenes und zukünftige Baukostensteigerungen sind nicht enthalten. Es wird empfohlen eine Sicherheit von 10-15% vorzusehen.

Der Kostenrahmen bezieht sich auf das Raumprogramm vom 07.08.2025

Es fallen zusätzlich Abbruchkosten an.

	Kostenrahmen				
	Feuerwehr Eichstätt - Freiwasser				
04.11.2025	Neubau - mittlerer Standard				
		Fläche	BGF	Kosten	Summe in €
KG 100	Grundstück				ohne Ansatz
KG 200	Vorbereitende Maßnahmen				ohne Ansatz
KG 300	Baukonstruktionen				3.833.050
	Werkstätten, Umkleiden, Büros, Schulung				3.930.000
	Fahrzeughalle				1.227.000
	Übungsturm (Vollturm)				190.000
	Aufzug				90.000
KG 400	Technische Anlagen				2.063.950
	inkl. Feuerwehrtechnik				460.000
	Summe Gebäude KG 300+400		2.170,00		5.897.000
KG 500	Außenanlagen und Freianlagen				631.000
	Befestigte Flächen (Erschließung, Parken)				350.000
	Befestigte Flächen (Schwerlast)				216.000
	Einbauten (Beleuchtung, Beschilderung, Umzäunung, Tore, Fahrradständer etc.)				45.000
	Grünflächen, Bepflanzung				20.000
KG 600	Summe Einrichtung KG 600				230.000
	Summe Baukosten netto				6.758.000
KG 700	Baunebenkosten KG 700	23,00	%		1.554.340
	gesamt netto (ohne MwSt.)				8.312.340
	zuzüglich 19 % MwSt.				1.579.345
Gesamt	brutto incl. 19 % MwSt.				9.891.685

gerundet

ca. 9,9 Mio €

06

Kostenrahmen Freiwasser

Die Kosten wurden anhand bürointerner Vergleichsprojekte in Verbindung mit dem derzeit gültigen Baukostennindex (2025, IV. Quartal) erstellt. Kosten für eine besondere Gründung, Altlasten, Zisterne und Bauen im Grundwasser und Abbruchkosten sind nicht enthalten. Kosten für Unvorhergesehenes und zukünftige Baukostensteigerungen sind nicht enthalten. Es wird empfohlen eine Sicherheit von 10-15% vorzusehen.

Es fallen zusätzlich Kosten für den Grundstückserwerb an.

Kostengegenüberstellung:

Für die Variante **Residenzplatz/Bauhof** mit Raumprogramm vom **07.08.2025** fallen ca. **12 Mio** an.

Für die Variante **Residenzplatz/Bauhof** mit Raumprogramm vom **04.11.2025** fallen ca. **10,9 Mio** an.
(nur rechnerisch geprüft, kein Konzept)

Für die Variante **Freiwasser** mit Raumprogramm vom **04.11.2025** fallen ca. **9,9 Mio** an.

Weitere Kostenbetrachtungen waren nicht Teil des Auftrags.

07
Standortvergleich

An beiden Standorten ist die Umsetzung mit mehr oder weniger Einschränkungen denkbar.

Der Standort Freiwasser ist für das vorgesehene Raumprogramm besser geeignet. Um den angestrebten Kostenrahmen einzuhalten, empfehlen wir mindestens eine Reduzierung der Nettofläche um ca. 15% gegenüber dem Raumprogramm vom 07.08.25. Das entspricht ca. einer Nettofläche von <1700m² (siehe auch Raumprogramm vom 04.11.25)

Standort Residenzplatz + Bauhof

VORTEILE

- Synergieeffekte mit Bauhof (z.B gemeinsame Waschhalle)
- Akzeptanz am Bestandsstandort

NACHTEILE

- 2-Standort-Strategie (logistischer Aufwand)
- beengtes, innerstädtisches Baufeld
- Parkplätze kaum abbildbar
- Kreuzung der Laufwege
- teurer
- keine Erweiterungsmöglichkeit

Der **Standort Residenzplatz/Bauhof** ist im Bezug auf die **Hilfsfristen besser** gelegen und insbesondere der Standort Bauhof ist für die Funktionen der **Werkstätten und Übungsfläche gut geeignet**. Grundsätzlich ist eine **2-Standort-Strategie eher problematisch**, weil sie fast immer zusätzlichen logistischen, zeitlichen und baulichen Aufwand mit sich bringt. Der Standort Residenzplatz ist durch das **beengte Baufeld**, die **fehlenden Parkmöglichkeiten** und die **Kreuzung der Alarmwege** nur bedingt geeignet. Das zieht auch **Kosten im Bau** (Sicherungsmaßnahmen, erschwertes Bauen, Archäologie) und Kosten für eine **Interimsmaßnahme** mit sich. Der Standort ist (auch mit reduziertem Raumprogramm) **wenig zukunftsorientiert**. Eine spätere Erweiterung ist dort fast ausgeschlossen.

Standort Freiwasser

VORTEILE

- Zuschnitt und Größe des Grundstücks
- günstiger
- gute Erweiterungsmöglichkeit
- ein Standort, kurze Wege

NACHTEILE

- angrenzendes Gewässer (Hochwasserschutz, ggf. Wasserhaltung)
- Hilfsfristen nicht in allen Bereichen erfüllt

Der **Standort Freiwasser**, eröffnet im Bezug auf die **Hilfsfristen Eichstätt Seidlkreuz und Industriegebiet**, Bereiche die nochmal hinterfragt werden müssen. Das Grundstück am Freiwasser ist mit den erweiterten Flächen in **Größe und Zuschnitt sehr gut geeignet**. Das Baufeld ist ausreichend groß, es gibt verschiedene Möglichkeiten das Grundstück zu beplanen und die Zu- und Abfahrtswege lassen sich gut organisieren. Durch die kompaktere Bauweise hat man einen **geringeren Flächenverbrauch** und **kurze Wege** im Gebäude. Es gibt genug Flächen um ggf. eine **Erweiterung abzubilden**. Aufgrund des angrenzenden Gewässers sollte man im weiteren Planungsverlauf prüfen ob hier zusätzliche **Hochwasserschutzmaßnahmen** notwendig werden.

Stadt Eichstätt

MACHBARKEITSSTUDIE
Feuerwehr
17.11.2025

Auftraggeber

Stadt Eichstätt
Marktplatz 11
85072 Eichstätt

Verfasser

kplan AG
Bahnhofstraße 13
93326 Abensberg

M.A. Architektin
Lisa Barnitzki

B.A Architektur
Manuel Recum