

Beschlussvorlage

Bereich | Amt
Technische Abteilung
Verfasser/in
Irmscher, Sven

Vorlagen-Nr.
651/00/2020
Aktenzeichen

Anlagedatum
22.06.2020

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	16.07.2020	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	23.07.2020	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

Neubau Zentrales Feuerwehrgerätehaus - Vorlage Entwurfsplanung und Kostenberechnung zum Baubeschluss

Beschlussvorschlag

Die Stadtverwaltung schlägt vor:

Der Bau- und Umweltausschuss und der Gemeinderat nehmen die vorgestellte Entwurfsplanung mit Kostenberechnung gemäß Darstellungen in der Vorlage zustimmend zur Kenntnis und der Gemeinderat fasst den Baubeschluss zur Ausführung des Neubaus „Zentrales Feuerwehrgerätehaus“.

Der Gemeinderat erteilt den Folgeauftrag für die Leistungsstufe 3 des Generalplanervertrages mit Dasch-Zürn & Partner aus München und beauftragt die Verwaltung alle weiteren erforderlichen Planungen und Ausschreibungen in die Wege zu leiten.

Anlagen

A1 bis A6: Entwurfsplanung Grundrisse, Schnitte, Ansichten von Dasch Zürn & Partner

A7: Kostenberechnung zur Entwurfsplanung von Dasch Zürn & Partner

A8: Tabelle Kostenentwicklung von Verwaltung

A9: Hochrechnung Honorar Generalplaner Dasch Zürn & Partner

Interne Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

1.1 Der Beschlussvorschlag hat unmittelbar finanzielle Auswirkungen

ja, in Höhe von 15.130.000,- Euro nein

1.2 Der Beschlussvorschlag erzeugt langfristige Folgekosten

ja, in Höhe von jährlich ca. -- Euro nein

Erläuterung:

Die voraussichtlichen jährlichen Betriebskosten sind noch zu ermitteln und werden nachgereicht.

1.3 Die benötigten Mittel stehen im Haushalts-/Wirtschaftsplan zur Verfügung im laufenden Haushaltsjahr

ja nein

in der mittelfristigen Finanzplanung

ja nein

unter

i12600080001 „Zentrales Feuerwehrgerätehaus“ – Kosten Baumaßnahme

i12601080001 „Zentrales Feuerwehrgerätehaus“ – Erwerb bewegliche Sachen

i12606080001 „Zentrales Feuerwehrgerätehaus“ – Zuschüsse

1.4 Beteiligung der Stadtkämmerei

ja nein

Erläuterung:

2. Personelle Auswirkungen

ja nein

Erläuterung

3. Nachhaltigkeits-Check

ja, vergleiche Anlage nicht erforderlich

Erläuterungen

bisheriger Projektverlauf:

Der Neubau des Zentralen Feuerwehrgerätehauses ist seit der Durchführung des Realisierungswettbewerbes im Juni 2019 und dem Auftrag durch den Gemeinderat vom 22.10.2019 in der Generalplanung des Architekturbüros Dasch Zürn & Partner aus München.

Nach Durchführung der Leistungsphase 1 und 2 und Vorlage des Vorentwurfes und der Kostenschätzung im April 2020 wurde das Büro durch den GR am 23.4.2020 mit der Leistungsphase 3 - Entwurfsplanung und Kostenberechnung beauftragt.

In den vergangenen Monaten haben trotz der Einschränkungen durch die Coronapandemie zwei Workshops und eine Planungsbesprechung stattgefunden. In enger Zusammenarbeit der Planer mit den Vertretern der Feuerwehr und der Verwaltung wurde das Vorhaben weiterentwickelt.

Dasch Zürn & Partner hat zum 30.6.2020 die Entwurfsplanung und die zugehörige Kostenberechnung bei der Verwaltung vorgelegt. Die Grundzüge der Planung und die Darstellung der Kosten wird im Bau- und Umweltausschuss am 16.7.2020 durch das Büro Dasch Zürn & Partner persönlich vorgestellt.
(Die wesentlichen Pläne liegen dieser Beschlussvorlage in Anlage bei.)

Die vorgelegte Planung entspricht nun dem mit der Feuerwehr und den Technikern ermittelten tatsächlichen Bedarf für das neue Feuerwehrgerätehaus.

Es wurden die Grundzüge der Erschließung als auch die Belange der Versorgungsträger zur Versorgung des Gebäudes ermittelt und berücksichtigt.

Die Ergebnisse des geologischen Gutachtens zum Baugrund wurden ausgewertet und die besonderen Aufwendungen für die aufwendigen Gründungsmaßnahmen bis in die Tiefe der Rheinterrassenschotterschicht von bis zu 4,0 m eingeplant. Die Mehraufwendungen sind in den Kosten berücksichtigt.

Des Weiteren wurde die vom Gremium beschlossene Erhöhung des Energiestandards auf die Förderrichtlinie KfW-55 eingeplant und eingepreist. Die zugehörigen Mehraufwendungen bei der Errichtung des Gebäudes aber auch die energetischen Einsparungen im Betrieb wurden in der GR-Sitzung am 23.4.2020 dargestellt.

aktuelle Kostenberechnung:

Mit Vorlage der Kostenberechnung zur Vertragsstufe 2 / Leistungsphase 3 HOAI legt der Generalplaner einen für die weiteren Projektphasen maßgeblichen Kostenstand vor. Auf dieser Basis werden alle nachfolgenden Planungen und Leistungen kalkuliert und honoriert. Die Kostenberechnung ist daher die Grundlage für den in dieser Vorlage vorgelegten Baubeschluss.

(Die Kostenberechnung liegt dieser Beschlussvorlage in Anlage bei.)

Vom Büro Dasch Zürn & Partner wurde eine Gesamtsumme von 15.129.723,90 € brutto (gerundet 15.130.000,-€) ermittelt.

Das bedeutet gegenüber der bisher vorgelegten Kostenschätzung zum Vorentwurf im April i.H.v. ca. 14.435.000,-€ eine Kostensteigerung von ca. 695.000,-€.

Ergänzend zur Kostenberechnung liegt eine Optionsliste für zusätzlich gewünschte Ausstattungen des Feuerwehrgerätehauses bei, welche in den weiteren Beratungen und kommenden Planungsphasen entschieden werden müssen. (Siehe Anlage zur Vorlage)

Auf Grund der besonderen Haushaltslage der Stadt, empfiehlt die Verwaltung diese Positionen und die damit verbundenen zusätzlichen Kosten auf die kommenden Projektberatungen und Haushaltsplanungen zu vertragen.

Sollten sich im Zuge der Ausführungsplanung und der Ausschreibungen Einsparungen ergeben, könnten diese Optionen bei der Realisierung wieder berücksichtigt werden.

Kostenentwicklung:

Es liegen nun 3 Projektphasen hinter uns, in denen sich die Projektkosten entwickelt haben. Die folgende Tabelle stellt die Kosten nach Kostengruppen und Gesamtkosten gegenüber.

KG	Beschreibung KG	Wettbewerb	Kosten-schätzung	Kosten-berechnung
100	Grundstück	0 €	0 €	0 €
200	Herrichten und Erschließen	350.000,00 €	350.000,00 €	193.058,75 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	6.590.000,00 €	6.906.900,00 €	7.453.205,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	2.600.000,00 €	2.611.600,00 €	2.747.564,25 €
500	Außenanlagen	1.200.000,00 €	1.288.465,00 €	1.231.850,54 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	450.000,00 €	550.500,00 €	674.910,00 €
700	Baunebenkosten 23 % aus KG 200-600	2.685.600,00 €	2.725.791,60 €	2.829.135,36 €
	Gesamtkosten	13.875.600,00 €	14.433.256,60 €	15.129.723,90 €
	Beträge brutto in €		gerundet	15.130.000,00 €

Die wesentlichen Gründe für die jetzigen Kostensteigerungen liegen in den aufwendigen Gründungsmaßnahmen (300.000,-€) und Maßnahmen zur Bodenverbesserung (100.000,-€), die sich durch das vorliegende Bodengutachten als notwendig erweisen.

Durch die Installationen der Photovoltaikanlage auf dem Dach sind weitere 120.000,-€ Mehrkosten in KG 300+400 zu erklären.

Eine deutliche Kostensteigerung gegenüber der Kostenschätzung ist auch auf den Marktpreis des Betons zurückzuführen. Dieser ist in den letzten Monaten allgemein deutlich gestiegen. Hinzu kommt, dass durch regionale Faktoren der Betonmarktpreis in der Region ca. 15 % über den Marktpreisen in vergleichbarer Regionen Baden-Württembergs liegt. Die Mehrkosten durch den erhöhten Betonpreis lassen sich alleine für Stahlbetonwände und Decken auf ca. 140.000 € beziffern.

Weiter sind im Zuge der Entwurfsplanung und Workshops mit dem Nutzer einige essentielle Ausstattungen (KG 600) hinzugekommen (74.500,-€).

Die Kostensteigerungen werden im Bau- und Umweltausschuss am 16.7.2020 auch durch das Büro Dasch Zürn & Partner vorgestellt.

aktuelle Planung der Haushaltsmittel:

In der aktuellen Haushaltsplanung sind für das Gerätehaus eingeplant:

- Kostenstelle i12600080001 – Baumaßnahme	13.500.000,- €
- Kostenstelle i12601080001 – Erwerb bewegliche Sachen	450.000,- €
- aktuell verfügbare Gesamtmittel in den Haushaltsplanungen	= 13.950.000,- €

Hieraus ergibt sich ein Fehlbetrag i.H.v. rund 1.180.000,- € in der Haushaltsplanung.

Vorbehaltlich der Erteilung des Baubeschlusses durch das Gremium muss der Fehlbetrag in den kommenden Haushaltsplanungen im Haushaltsplan berücksichtigt werden.

Einnahmen und Zuschüsse

Zur Verbesserung des Eigenmittelansatzes der Stadt können die nachfolgende Zuschüsse angesetzt werden:

Der Fördermittelantrag beim LRA Lörrach für die Errichtung der Feuerwehr wurde zwischenzeitlich genehmigt. Die Übergabe des Zuwendungsbescheides i.H.v. 735.000 € erfolgt offiziell am 14.7.2020. Von den 735.000 € sind bereits 720.000,-€ in der Haushaltsplanung berücksichtigt.

Die Ausrichtung der Planung auf den Energiestandard KFW-55 stellt weitere Zuschussbeträge in Aussicht. Der Antrag kann erst mit bei der Ausführungsplanung vom zuständigen Fachplaner gestellt werden. Der voraussichtliche Förderbetrag berechnet sich auf die m² des Gebäudes und beträgt ca. 175.000,-€.

Berücksichtigt man die Zuschussbeträge beziffert sich der effektive Eigenmittelansatz der Stadt auf ca. 14.220.000,-€

nächste Schritte:

Baubeschluss :

Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat vor den Baubeschluss auf Basis der vorgelegten Planung und Kosten zu fassen.

Erweiterung des Auftrages Generalplaner um die Leistungsstufe 3

In unmittelbarer Folge des Baubeschlusses beauftragt das Gremium die notwendige Stufenerweiterung des Generalplanervertrages mit Dasch Zürn & Partner um die Leistungsstufe 3.

Diese Vertragsstufe umfasst die Leistungsphasen 4 und 5 nach HOAI.

Leistungsphase 4 = Genehmigungsplanung

Leistungsphase 5 = Ausführungsplanung

Das aktualisierte Honorar für die LPh 1 bis 5 beträgt in der Hochrechnung ca. 1.450.000,- €. (Honoraraufstellung Generalplaner für die Teilleistungen 1 bis 5 liegt in Anlage bei.)

Die Mittel für die Beauftragung stehen im aktuellen Haushaltsplan zur Verfügung.

weitere Termine:

Gemäß dem aktuellen Zeitplan ist die Erarbeitung und die Einreichung der Bauantragsunterlagen für Ende August 2020 geplant.

Neben der Genehmigungsplanung wird mit der Ausführungsplanung begonnen und in den nächsten Monaten weitergeführt.

Die Ergebnisse werden der Gremien zu gegebener Zeit vorgelegt

Ziel ist es, dass im 4.Quartal dieses Jahres die Erstellung der ersten Ausschreibungen für die Baugewerke erfolgt und die ersten Vergabeverfahren eingeleitet werden können.

Nachhaltigkeits-Check

Ergebnis der formlosen Nachhaltigkeitsprüfung:

Das projektierte Gebäude dient der Sicherstellung des zukünftigen und zeitgemäßen Dienstes der Freiwilligen Feuerwehr als kommunale Pflicht zur Gefahrenabwehr und Gefahrenbeseitigung im Kerngebiet der Stadt Rheinfeldern. Der Neubau des Gerätehauses ist zentraler Bestandteil der Zukunftssicherung der Stadt.

Bautechnisch wird bereits in dem frühen Projektstadium eine energetisch optimierte Bauweise und das Einhalten der aktuell gültigen baurechtlichen Vorgaben angestrebt. In der Objektplanung sind Maßgaben für ressourcenschonende, energiesparende und emissionsarme Lösungen zu verankern.

Mit Beschluss des KfW-55 Standard wird noch ressourcenschonender als bei den Mindestanforderungen nach EnEV gebaut und kann somit ein wichtiger Beitrag der Stadt zum Ressourcen- und Klimaschutz erbracht werden.

Die Ablösung der 4 bisherigen Standorten mit den bestehenden „alten“ Feuerwehrgeräthäusern durch den Neubau verspricht im Unterhalt einen effizienteren Energie- und Materialeinsatz und trägt zur Reduzierung im Gebäudeunterhalt bei. In diesem Zusammenhang ist das Projekt ein Beitrag der Stadt zum Ressourcen- und Klimaschutz.