

Federführung	Dezernat III Amt für Hochbau und Gebäudemanagement Sturm, Ellen
--------------	---

AZ./Datum:	65stu-sj/15.04.2021		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	27.04.2021

**Sanierung / Erweiterung Feuerwehrgerätehaus Schmiden - sowie bauliche Ertüchtigung der Vereinsräume in Schmiden.
Bestätigung der fortgeschriebenen Planung und Zustimmung zur ermittelten Kostenerhöhung**

Bezug:	Vorlage 034/2019	(VA 12.03.2019)
	Vorlage 034/2019/1	(BA 14.03.2019)
	Vorlage 034/2019/1	(GR 26.03.2019)
	Vorlage 113/2019	(VA 09.07.2019)
	Vorlage 138/2019	(VA/BA 17.09.2019)
	Vorlage 138/2019	(GR 01.10.2019)
	Vorlage 036/2021	(VA 09.02.2021)

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt unter Berücksichtigung der derzeit prognostizierten Mehrkosten der fortentwickelten Planung für die Sanierung / Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses Schmiden mit dem in der Sitzung am 01.10.2019 beschlossenen Raumprogramm (zweigeschossige Variante inklusive Vereinsräumlichkeiten) zu.
2. Einer überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 769.000 EUR ggü. der im Finanzhaushalt 2021 veranschlagten Summe von 2,54 Mio. EUR wird zugestimmt. Die Mehrkosten sind wie folgt zu finanzieren:
 - 176.000 EUR aus Bauunterhaltungsmitteln im Ergebnishaushalt 2021;
 - 593.000 EUR unter Produktsachkonto 1260 0000-78710802.403 im Finanzhaushalt 2022.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Baubeschluss für die vorliegende Planung vorzubereiten.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 01.10.2019 (Vorlage 138/2019) die Verwaltung beauftragt, für das Feuerwehrgerätehaus Schmidten die zweigeschossige Planungsvariante umzusetzen und den Baubeschluss vorzubereiten. Mit der Beauftragung verbunden war die bauliche Ertüchtigung und barrierefreie Herstellung der überwiegend durch die örtlichen Vereine Concordia / Lyra genutzten Schulungsräume im 1. OG des Feuerwehrhauses zur dauerhaften Nutzung für diesen Zweck. Im Anschluss an die Beschlussfassung des Gemeinderats wurde durch die Verwaltung eine vertiefte Planung erstellt, für die nun eine detaillierte Kostenschätzung vorliegt.

2. Vertiefte Planung

Im Zuge der vertieften Planung wurden Fachplanungsbüros für die technischen Gewerke, Freianlagen, Tragwerksplanung, Bauphysik und Geotechnik hinzugezogen, die im Rahmen der groben Vorplanung bis zum damaligen Grundsatzbeschluss noch nicht beteiligt waren. Ergebnis der vertieften Planung ist, dass weitergehende bauliche Maßnahmen notwendig sind, die im Rahmen der Vorplanung und überschlägigen Kostenprognose nicht erkennbar waren und daher zum Zeitpunkt des Grundsatzbeschlusses keine Berücksichtigung finden konnten.

In der Zwischenzeit wurde ein Baugrundgutachten erstellt, eine Höhenaufnahme durchgeführt und die Anforderungen für die Einhaltung der energetischen Vorgaben und des Energieeinspargesetzes definiert. Bei vertiefter Betrachtung des Bestandsgebäudes wurden, wie z.B. in Bezug auf die Trinkwasserverordnung und VDI-Richtlinien, technische Mängel festgestellt, die bei der Sanierung zusätzliche Installationen notwendig machen. Aufgrund der zeitlichen Entwicklung (Verzögerungen u. a. durch Kapazitätsengpässe, durch die Prüfung von Einsparpotentialen und einer räumlichen Alternativoption) ist zudem eine Indexierung der Kosten erforderlich.

3. Überlegung „Alternativstandort für Vereinsräume“

Auch aufgrund der erkennbaren Mehraufwendungen wurde im Herbst 2020 ein Alternativstandort für die Vereinsräume erwogen; die Nutzung des Feuerwehrhauses wäre hierdurch auf ihren eigentlichen Zweck reduziert worden. Bei näherer Prüfung wurde deutlich, dass diese Option den Interessen wesentlicher Beteiligter nicht entsprach. Die Überlegung wird daher nicht weiterverfolgt (vgl. Informationsvorlage 036/2021).

4. Aktuelle Kostensituation

Aktuell liegt, dem Grundsatzbeschluss folgend, die mit der Feuerwehr abgestimmte Planung und die hieraus resultierende vertiefte Kostenschätzung für die zweigeschossige Variante vor. Diese schließt mit rd. 3,3 Mio. EUR und liegt damit rd. 839.000,- EUR über den im Grundsatzbeschluss 138/2019 genannten Kosten in Höhe von 2,47 Mio. EUR. Aufgrund der Erhöhung des Mittelansatzes im lfd. Finanzhaushalt 2021 auf 2,54 Mio. EUR ist eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 769.000 EUR zu beschließen.

Die Kosten wurden vom beauftragten Architekturbüro hkplan unter Einbeziehung der Fachbeiträge der weiteren Beteiligten aufgestellt und konnten nach Prüfung durch das Büro Drees & Sommer plausibilisiert werden.

In den Kosten sind 10% für Unvorhergesehenes (UV) und eine zeitlich realistische Indexierung der Baupreissteigerungen (Zielwert: Vergabezeitpunkt der wesentlichen Gewerke) berücksichtigt. Die wesentlichen Faktoren, die zu der vorgenannten Kostenmehrung geführt haben, werden nachfolgend erläutert.

4.1 Kostenfortschreibung aufgrund Bauzeitentwicklung

Zur Gegenüberstellung der lediglich plausibilisierten Kosten aus dem Grundsatzbeschluss mit der nun vorliegenden vertieften Kostenschätzung ist es erforderlich, zunächst die einzelnen Bausteine aus dem Grundsatzbeschluss auch mit Blick auf die Fortschreibung der Baupreisentwicklung (ca. einjähriger Terminverzug bis zum 3. Quartal 2022) darzustellen.

Grundsatzbeschluss vom 01.10.2019 – Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung			
Kosten brutto incl. 19% Mwst.	Feuerwehrhaus zweigeschossig in EUR	Vereinsräume inkl. Aufzug in EUR	Summe in EUR
KG 200-700	1.764.600,-	263.636,-	2.028.236,-
UV 10%	176.500,-	26.364,-	202.864,-
Baukosten	1.941.100,-	290.000,-	2.231.100,-
Baupreisindex 6% p.a. 3. Q.2019-3.Q. 2021	232.932,-	34.800,-	267.732,-
Zwischensumme	2.174.032,-	324.800,-	2.498.832,-
Baupreisindex 6% p.a. 3. Q.2021-1.Q. 2022	65.221,-	9.744,-	74.965,-
Baupreisindex 4% p.a. 1. Q.2022-3.Q. 2022	43.481,-	6.496,-	49.977,-
Gesamtkosten- prognose bis 3. Quartal 2022	2.282.734,-	341.040,-	2.623.774,-

Die Darstellung macht deutlich, dass die Fortschreibung der Baupreisentwicklung bis zur geplanten Fertigstellung der Sanierung im 3. Quartal 2022 (grau hinterlegt) im Vergleich zu den im Grundsatzbeschluss bewilligten Mitteln in Höhe von 2,47 Mio. (vgl. Vorlage 138/2019) bereits eine Kostenmehrung von rd. 153.774,- EUR ergibt.

4.2 Mehrkosten aufgrund vertiefter Planungserkenntnisse

Die im Zuge der vertieften Planung gewonnenen Erkenntnisse führen auf Basis des fortgeschriebenen Grundsatzbeschlusses zu tatsächlichen Mehrkosten von rd. 684.890,- EUR. Die Mehrkosten betreffen die Kostengruppen 300 (Baukonstruktion), 400 (technische Anlagen), 500 (Außenanlagen) und folglich 700 (Nebenkosten/Honorare). Aufgrund der ursprünglich weit höheren Mehrkosten erfolgten über einen längeren Zeitraum – in Abstimmung mit der Verwaltungsspitze und den Nutzern – mehrere Einsparungen, die nun zu den vorgenannten Mehrkosten führen.

Von Seiten der Verwaltung ist geplant, einen Teil der erforderlichen Maßnahmen bereits vorgezogen im Zuge der Bauunterhaltsmaßnahmen (BU) in 2021 zu realisieren. Dies ist u.a. auch den dringlich umzusetzenden Vorgaben aus dem Feuerwehrbedarfsplan, verbunden mit räumlich zusammenhängenden Sanierungen geschuldet. Der Kostenanteil für diese Maßnahmen beläuft sich auf rd. 176.000,- EUR.

In den Kosten BU sind 10% für Unvorhergesehenes (UV) und aufgrund der geringen Schnittstellen ein reduzierter Anteil für Nebenkosten in Höhe von 10% enthalten.

Die Maßnahmen im Bauunterhalt sind wie folgt geplant:

Bereiche	Maßnahmenerledigung im Bauunterhalt	Vertiefte Kostenschätzung in EUR
Fahrzeughalle Bestand	Boden-, Wand-, Deckenbeschichtung und Leuchtentausch (LED)	rd. 74.000,-
Vereine	Leuchtentausch (LED) Lehrsaal und Unterrichtsräume im Obergeschoss, Überarbeitung Elektroinstallation	rd. 16.000,-
Außenanlagen	Ausbesserung Alarmausfahrt mit erforderlichem Regelaufbau Alarmausfahrt im Bestand, Entwässerungsrinne Bestand erneuern und Gehweg anpassen	rd. 86.000,-
Geschätzte Kosten im Bauunterhalt		rd. 176.000,-

Die im Zuge der vertieften Planung aufgrund neuer Erkenntnisse identifizierten Mehrkosten stellen sich in den einzelnen Kostengruppen gemäß Anlage 1 dar. Demzufolge belaufen sich die voraussichtlichen Mehrkosten aus der vertieften Planung und Kostenschätzung auf rd. 508.890,- EUR.

4.3 Kostenentwicklung zusammengefasst

Genehmigtes Budget lt. Grundsatzbeschluss vom 01.10.2019	2.470.000,- EUR	
zuzüglich Fortschreibung aufgrund Bauzeitentwicklung (vgl. 4.1)	153.774,- EUR	
Grundsatzbeschluss fortgeschrieben		2.623.774,- EUR
Summe Mehrkosten insgesamt davon		684.890,- EUR
• Realisierung im BU 2021 (siehe 4.2.1)	176.000,- EUR	
• Mehrkosten vertiefte Planung	508.890,- EUR	
Geschätzte Gesamtkosten		3.309.000,- EUR

5. Weitere Vorgehensweise

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, die Entwurfsplanung und Kostenberechnung für die zweigeschossige Planungsvariante unter enger Einbindung der Nutzer des Feuerwehrhauses zu erstellen und den Baubeschluss für die Gemeinderats-sitzung am 20.07.2021 vorzubereiten.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von 3.309.000,- EUR
einmalige Erträge von _____ EUR
- lfd. jährliche Kosten von _____ EUR
lfd. jährliche Erträge von _____ EUR
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 EUR siehe beil.
Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel in Höhe von 2.54 Mio. EUR bei Produktsachkonto
1260 0000-78710802.403 vorhanden
- überplanmäßige Ausgabe von 769.000 EUR notwendig; davon werden 176.000
EUR im Ergebnishaushalt 2021 finanziert
- Die noch zu finanzierenden Mehrkosten in Höhe von 593.000 EUR sind bei der
Aufstellung des Haushaltsplan 2022 im Finanzhaushalt zu berücksichtigen.

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

Anlage 1: Mehrkosten aus vertiefter Planung und neuen Erkenntnissen