

Beschlussvorlage**Nr. 194/2021**

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

AZ./Datum:	65stu/15.09.2021		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	26.10.2021

**Neubau Feuerwehrhaus Fellbach "Bühlstraße"
Bestätigung der fortgeschriebenen Planung und Zustimmung zur ermittelten
Kostenerhöhung****Bezug:**

Beschlussvorlage 105/2019	GR ö. 01.10.2019
Informationsvorlage 010/2020	VA n.ö. 18.02.2020 / BVKA n.ö. 20.02.2020
Beschlussvorlage 048/2020/1	GR ö. 26.05.2020
Beschlussvorlage 103/2021/3	GR ö. 22.06.2021
Beschlussvorlage 151/2021/1	GR n.ö. 20.07.2021
Beschlussvorlage 174/2021	GR n.ö. 28.09.2021

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt unter Berücksichtigung der derzeit prognostizierten Gesamtkosten in Höhe von rd. 25,9 Mio. EUR (inkl. Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen) der fortentwickelten Planung für den Neubau des Feuerwehrhauses Fellbach „Bühlstraße“ zu. Der Neubau soll eine zusätzliche Mieteinheit für die Präventionsstelle des Polizeipräsidiums Aalen sowie eine Tiefgarage umfassen. Die zusätzlich notwendigen Haushaltsmittel werden im bevorstehenden Haushaltsplan berücksichtigt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der fortentwickelten Planung
 - a. das wettbewerbliche Verfahren weiter zu verfolgen;
 - b. den Vergabebeschluss für die Planungsbeteiligten vorzubereiten;
 - c. die erarbeiteten Planungsgrundlagen in die notwendigen bauplanungsrechtlichen Verfahren zu überführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, zu gegebener Zeit – voraussichtlich nach Abschluss des wettbewerblichen Verfahrens im kommenden Jahr – mit dem Landesbetrieb Vermögen und Bau einen langfristigen Mietvertrag über die geplanten Räumlichkeiten der Präventionsstelle des Polizeipräsidiums Aalen abzuschließen.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Fortschreibung der Planung (Berücksichtigung Präventionsstelle)

In der Sitzung am 22.06.2021 hat der Gemeinderat dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt, im Neubauvorhaben auf sechs der bislang sieben geplanten Betriebswohnungen zu verzichten. Entsprechend dem interfraktionellen Änderungsantrag vom 18.06.2021 wurde mehrheitlich beschlossen, die Flächen der nicht benötigten Betriebswohnungen für andere Zwecke umzuwidmen.

In der Sitzung des Gemeinderates am 20.07.2021 (Vorlage 151/2021/1) wurde zugestimmt,

1. mit dem Landesbetrieb Vermögen und Bau über die Ansiedlung der örtlichen Präventionsstelle des Polizeipräsidiums Aalen zu verhandeln (Ziel: langfristiges Mietverhältnis) und darüber im Gemeinderat am 26.10.2021 beschließen zu lassen;
2. die Machbarkeitsstudie „Neubau Feuerwehr Bühlstraße“ planerisch unter Berücksichtigung der Anforderungen der Präventionsstelle fortzuschreiben, insbesondere in Form einer Tiefgarage für Dienst-, Mitarbeiter- und Besucherfahrzeuge der Polizei samt Alarmstellplätzen für Feuerwehrangehörige; Einbringung der fortgeschriebenen Planung zur Beratung und Beschlussfassung in die Gremien;
3. die Gesamtkosten sowie den Terminplan für das Neubauvorhaben fortzuschreiben.

Hintergrund dieser Beauftragung war der Wunsch, das „Haus der Prävention im Rems-Murr-Kreis“ des Polizeipräsidiums Aalen („Präventionsstelle“), welches im Nebengebäude (Frizstraße 5) des bestehenden Feuerwehrhauses Fellbach (Wiesenstraße 1) untergebracht ist, auch zukünftig am Standort zu halten. Das Areal Wiesenstraße 1 / Frizstraße 5 soll bekanntermaßen nach dem geplanten Umzug der Feuerwehr in den Neubau einer vollständig neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Verwaltung hatte bereits im Februar 2020 in den Raum gestellt, die Präventionsstelle in einem Funktionsgebäude „Rettungszentrum“ unmittelbar nördlich des Feuerwehr-Neubaus unterzubringen. Bekanntermaßen konnten die damaligen Überlegungen aufgrund ungeklärter Finanzierungsfragen im Rettungswesen nicht weitergeführt werden (vgl. Beschlussvorlage 048/2020/1). Der Gemeinderat hatte aber in der Sitzung am 26. Mai 2020 die Absicht befürwortet, die Möglichkeiten für eine spätere Errichtung des „Rettungszentrums“ unmittelbar nördlich des geplanten Feuerwehr-Neubaus offen zu halten.

Die Ansiedlung der Präventionsstelle in einer separaten Mieteinheit des neuen Feuerwehrhauses ist nach übereinstimmender Einschätzung der Polizei, des Landesbetriebs Vermögen und Bau und der Verwaltung ein erfolgreicher Lösungsansatz, um der Präventionsstelle mit ihrem landkreisweiten Auftrag künftig noch bessere räumliche Voraussetzungen zu bieten.

Nach der Sitzung des Gemeinderates am 20.07.2021 fanden weitere Abstimmungsgespräche über die Planungsanforderungen der Präventionsstelle statt. Die final abgestimmte Machbarkeitsstudie ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt. Ein vom Landesbetrieb Vermögen und Bau und der Stadt im August 2021 unterzeichneter „Letter of Intent“ sieht die langfristige Anmietung der Büroeinheit „Präventionsstelle“ samt Tiefgaragenplätzen vor. Die Unterzeichnung eines Mietvertrages soll erfolgen, wenn das wettbewerbliche Verfahren für den Neubau Bühlstraße abgeschlossen ist und die

künftige Gebäudeplanung vorliegt.

2. Fortschreibung der Kostenrahmenermittlung

Wie oben erläutert, hat das beauftragte Architekturbüro Drei Architekten (Stuttgart) die funktionalen und räumlichen Anforderungen in die bisherige Machbarkeitsstudie eingearbeitet (vgl. Anlage 1). Die hieraus abzuleitende Kostenrahmenermittlung wurde wie schon bisher über Kubaturen und Kostenkennwerte ermittelt. Ebenfalls berücksichtigt wurden die üblichen notwendigen Pufferbudgets mit zusätzlich 10 %, da der Planungsstatus „Machbarkeitsstudie“ noch keinerlei technische Planungstiefe berücksichtigt. Wie bereits in der Beschlussvorlage zum Grundsatzbeschluss vom 01.10.2019 (BV 105/2019), wurde das aktuelle Marktpreisrisiko in Höhe von 6 % eingepreist.

Darüber hinaus sind folgende zusätzlichen Anforderungen gegenüber dem Grundsatzbeschluss vom 01.10.2019 berücksichtigt:

- Aufgrund des nun vorliegenden Bodengutachtens (geringe Tragfähigkeit) sind erhöhte Gründungsaufwendungen notwendig
= Kostenansatz in Höhe von **494.400 Euro**
- Einzelne zusätzliche Anforderungen zur Verbesserung der Funktionalität der Feuerwehr (weitere Duschen unmittelbar angegliedert an die Atemschutzstrecke, insbesondere für die Nutzung durch externe Feuerwehren; weitere räumliche Anpassungen sowie Angleichung der bislang „verkürzten“ Stellflächen in der Fahrzeughalle, im Hinblick auf leichtere Austauschbarkeit) bedeutet eine Vergrößerung der Baukubatur. Ebenso vergrößert sich die Baukubatur durch die Erhöhung der lichten Raumhöhen im EG und im 1. OG. Aufgrund der coronabedingten Erfahrungswerte ist aus Sicht der Verwaltung Vorsorge für den Einbau raumluftechnischer Anlagen in den Aufenthaltsbereichen zu treffen (Rohbauhöhe ist für Einbau von RLT-Anlagen zu erhöhen)
= Kostenansatz in Höhe von **1.194.500 Euro**
- Erstellung der Tiefgarage und weiterer Nebenräume für die Präventionsstelle
= Kostenansatz in Höhe von **1.315.860 Euro**
- Mehrkosten für die Polizeiprävention gegenüber der bisherigen Wohnnutzung aufgrund von zusätzlicher Fläche und besonderen Anforderungen
= Kostenansatz von **375.000 Euro**

Die Gesamtkosten für die geänderte Planung einschließlich der Nebenkosten, einem Budget für Unvorhergesehenes, der fortgeschriebenen Indexierung von Baupreisen (Marktschwankungen/Baupreiserhöhungen) betragen 6.469.998 Euro aufgerundet **6.470.000 Euro**.

Die Gesamtkosten für das Bauvorhaben belaufen sich aufgrund dieser Anpassungen nunmehr auf **25,9 Mio. Euro** (gerundet) gegenüber dem im Oktober 2019 vom Gemeinderat beschlossenen Budget in Höhe von 19,4 Mio. Euro.

Den auf die Mieteinheit „Präventionsstelle“ samt Tiefgaragenplätzen entfallenden Baukosten stehen jährliche Mieteinnahmen in Höhe von ca. 100.000 Euro gegenüber.

Die vom Architekturbüro ermittelten Kostenansätze wurden vom Büro S-Projekt (externe Projektsteuerung) geprüft und nochmals insgesamt für den Neubau – unter Berücksichtigung aller Kostengruppen – überarbeitet und plausibilisiert.

3. Fortschreibung Terminplan

Die Verschiebung des wettbewerblichen Verfahrens aufgrund der aktuellen Planungsanpassungen dürfte sich in einer Größenordnung von drei bis vier Monaten bewegen.

Der beiliegende aktualisierte Terminplan (Anlage 2) sieht vor, dass das wettbewerbliche Verfahren unmittelbar nach dem Gemeinderatsbeschluss fortgeführt wird.

Die Preisträger des Realisierungswettbewerbs werden in der Preisgerichtssitzung Anfang Juni 2022 ermittelt.

Die Vergabe des Architektenauftrags erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen der Vergabeverordnung (VgV) im Anschluss an den Realisierungswettbewerb im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens.

Der Start des Verhandlungsverfahrens für die Wettbewerbsbeteiligten (Realisierungswettbewerb für die Architekten) und für die Projektsteuerung ist auf Basis eines Handlungsauftrags durch den Gemeinderat zur Verhandlung und Beauftragung Mitte/Ende Juli 2022 erforderlich, um der Rahmenterminplanung entsprechen zu können. Der Handlungsauftrag beinhaltet neben den festzulegenden Bewertungskriterien, die Vertragseckpunkte sowie die monetären Parameter für eine Vergabe. Unter Einhaltung dieser Maßgaben werden in den Verhandlungsverfahren zum Architektenvertrag und zur Projektsteuerung sowie in einer beschränkten Ausschreibung für die Fachplanerleistungen die besten Projektpartner gefunden und entsprechende Aufträge bis September 2021 bzw. Mitte Oktober 2021 erteilt.

Auf Basis der ersten beiden Leistungsphasen nach HOAI sowie der Erstellung einer Funktionalausschreibung soll der Baubeschluss Mitte 2023 herbeigeführt werden kann. Nach Durchführung des Verhandlungsverfahrens ist die Vergabe an einen Generalübernehmer (GÜ) Anfang März 2024 vorgesehen. Voraussetzung für die Vergabe der GÜ -Leistungen ist ein Vergabebeschluss Planen und Bauen Anfang Februar 2024 durch den Gemeinderat.

Die Ausführung des Vergabemodells Planen und Bauen erfolgt in enger partnerschaftlicher Zusammenarbeit zwischen den vom Bauherrn beauftragten Architekten und dem GÜ im sogenannten „Baupartnerverfahren Fellbach“. Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist im Frühjahr 2026 geplant. Dies setzt voraus, dass am beiliegenden Terminplan keine Änderungen erforderlich werden.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von 25,9 Mio. € zzgl. der Grunderwerbskosten.
einmalige Erträge in nicht bestimmter Höhe, die im Zuge der Nach-
nutzung des bestehenden Grundstücks Wiesenstraße 1
zu erwarten sind.
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.
Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto 12600000-787101.405 (Neubau) und
12600000-78210000.405 (Grunderwerb) für Haushaltsplan 2022 beantragt, bis-
her
19,4 Mio. € im Haushaltsplan 2021ff. veranschlagt.
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- 300.000 € für „lose“ Möblierung Feuerwehrräume (Spinde, Schränke, Tische,
Stühle, etc.) werden im Budget der Feuerwehr im Finanzhaushalt 2025
veranschlagt.

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

- Anlage 1: Machbarkeitsstudie (Lageplan, UG, EG, 1. + 2. OG,
Kostenrahmenermittlung)
- Anlage 2: Rahmenterminplan