

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

<b>AZ./Datum:</b>	65stu/sj/29.03.2023		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Verwaltungsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	18.04.2023
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	02.05.2023

**Neubau Feuerwehr Fellbach****hier: Beschluss zur Änderung des Raumprogramms mit Kosteneinsparvarianten****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
Beschlussvorlage 194/2021	GR ö. 26.10.2021
Beschlussvorlage 137/2022	GR ö. 26.07.2022
Informationsvorlage 061/2023	GR n.ö. 28.03.2023

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den Varianten zur Projektkostenreduzierung für den Neubau Feuerwehr Fellbach.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, das Raumprogramm für den Neubau Feuerwehr Fellbach insoweit zu ändern, dass die Flächen für die Polizeiprävention (Tiefgarage und 2.Obergeschoss) nicht mehr berücksichtigt werden und somit die Varianten 3a und 3b weiter auszuarbeiten sind. Dabei ist das Gebäude für eine mögliche spätere Erweiterbarkeit im 2. OG als Aufstockung vorzurüsten.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, in enger Abstimmung mit der Feuerwehr die Varianten 3a und 3b vertieft weiterzuentwickeln und dem Gemeinderat eine Vorzugsvariante zur Beschlussfassung vorzulegen.

## Sachverhalt/Antragsbegründung:

### 1. Beschlusslage

Mit den Beschlüssen 103/2021/3 vom 22.06.2021 und 151/2021 vom 20.07.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, für den Neubau der Feuerwehr Fellbach nur noch eine Betriebswohnung zu berücksichtigen und anstatt der entfallenden Betriebswohnungen Flächen für die Polizeiprävention vorzusehen und das Gebäude zur Deckung des Stellplatzbedarfes mit einer Tiefgarage zu versehen.

Auf der Grundlage dieser Beschlüsse wurde der Realisierungswettbewerb ausgelobt. Der Entwurf des Büros Zeeb Digel ging als 1. Preisträger aus dem Wettbewerb hervor und soll laut Gemeinderatsbeschluss vom 26.07.2022 (137/2022) umgesetzt werden.

### 2. Baupreissteigerung

Seit der Aufstellung des Kostenrahmens von rd. 25,90 Mio. EUR (174/2021) sind die Baupreise gegenüber einer eingepreisten angenommenen Baupreisentwicklung von 6% p.a. überdurchschnittlich um 27,30 % gestiegen (vgl. Anlage 1, Seite 5).

Ein Baupreisanstieg in dieser Größenordnung war zum Zeitpunkt der Erstellung des Kostenrahmens im Jahr 2021 nicht vorhersehbar, da seit dem Start der statistischen Erfassung im Jahr 1958 keine Preisentwicklung in diesem Ausmaß stattgefunden hat. Aus der Baupreisentwicklung seit 1970 lässt sich kein zu erwartender Baupreisrückgang ableiten (vgl. Anlage 1, Seite 6).

Vor diesem Hintergrund muss der Kostenrahmen für das Projekt Neubau Feuerwehr Fellbach fortgeschrieben werden. Der aktuelle Kenntnisstand zur Baupreissteigerungssituation lässt zudem auf eine erforderliche Fortschreibung des Kostenrahmens von rd. 130.000 EUR je Monat Terminfortschreibung schließen.

### 3. Wettbewerbsergebnis mit Kosten

Grundlage des Kostenrahmens 2021 war die Machbarkeitsstudie des Büros Drei Architekten mit rd. 31.500 m<sup>3</sup> und einer geschätzten Summe von rd. 25.90 Mio. EUR.

Der Wettbewerbsentwurf des Büros Zeeb-Digel weist ein hohes Maß an Flächen- und Raumeffizienz auf. Er erfüllt die funktionalen Anforderungen des Raumprogramms mit einem um rd. 14 % effizienteren Baukörper mit lediglich rd. 27.500 m<sup>3</sup> Volumen. Die hohe Flächen- und Raumeffizienz des Wettbewerbsentwurfes kompensiert jedoch nicht die zwischenzeitlichen Baupreissteigerungen von rd. 27,3 %. In Folge muss der Kostenrahmen des Projektes um rd. 17 % fortgeschrieben werden. Der prognostizierte Kostenrahmen beträgt aktuell rd. 30.27 Mio. EUR brutto, ausgehend von einem Projektstart im Mai 2023.

### 4. Planungsvarianten zur Kostenreduktion

Im Zuge der Haushaltsgespräche wurde die Verwaltung aufgrund des Baupreisanstieges beauftragt, generell Einsparoptionen zu prüfen und aufzuzeigen.

Nach Vorliegen der aktuellen Kostenprognose für den Neubau der Feuerwehr wurden die Planer umgehend beauftragt, Einsparoptionen ohne Einschränkung der der Nutzungsfunktion Feuerwehr zu erarbeiten.

Die erarbeiteten Einsparoptionen werden nachfolgend als Varianten 2 sowie 3 a und 3 b dargestellt und dem Wettbewerbsentwurf als Variante 1 gegenübergestellt (vgl. Präsentation Anlage 1 Seiten 7 bis 13).

Variante 1                      Wettbewerbsentwurf von Zeeb-Digel aus dem Realisierungswettbewerb, ohne Reduzierung des Projektumfangs mit geschätztem Kostenrahmen 2023    **rd. 30,27 Mio. EUR**

**Einsparvarianten:**

Die nachfolgend dargestellten Einsparvarianten basieren auf skizzenhaften Konzepten und dienen zur überschlägigen Darstellung von Einsparpotentialen (vgl. Präsentation Anlage 1 Seite 14 bis 24).

Variante 2                      ohne Polizeiprävention und mit einer Volumenreduzierung der Tiefgarage, Einsparpotential rd. 1,41 Mio. EUR =>    **rd. 28,86 Mio. EUR**

Varianten 3 a) und b) ohne Polizeiprävention und Tiefgarage mit PKW-Stellplätze in den Freianlagen (Option 1)  
Einsparpotential rd. 3,83 Mio. EUR =>    **rd. 26,44 Mio. EUR**

Varianten 3 a) und b) ohne Polizeiprävention und Tiefgarage mit PKW-Stellplätzen in den Freianlagen und zusätzlichem Parkdeck (Option 2)  
Einsparpotential rd. 3,03 Mio. EUR =>    **rd. 27,24 Mio. EUR**

Zusammenstellung:

	Variante 1	Variante 2	Variante 3a/3b mit Option 1	Variante 3a/3b mit Option 2 (Parkdeck)
Kostenrahmen	<b>30.270.000 €</b>	<b>28.860.000 €</b>	<b>26.440.000 €</b>	<b>27.240.000 €</b>
Einsparpotential	0,00 €	1.410.000 €	3.830.000 €	3.030.000 €

Eine wirtschaftliche Gegenüberstellung der Varianten mit terminlicher und wirtschaftlicher Indikation ist in der Präsentation Anlage 1 Seite 24 und 25 dargestellt.

Ein tiefergehender Planungs- und Ausarbeitungsprozess mit dem Projektteam und in enger Abstimmung mit der Feuerwehr beginnt nach der Grundsatzentscheidung des Gemeinderats welche Einsparvarianten verfolgt werden sollen, um eine Empfehlung für eine Vorzugsvariante für den Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzubereiten.

Die Einsparoptionen wurden auf der Grundlage folgender Prämissen bzw. Randbedingungen geprüft und erarbeitet:

- a) Das geforderte Raumprogramm der Feuerwehr ist vollständig umzusetzen und wird nicht reduziert.
- b) Die Varianten 3 a) und b) wurden mit der Feuerwehr Fellbach abgestimmt. Die vorgenannte Vorgehensweise zur Bestimmung der Vorzugsvariante wird positiv gesehen.
- c) Alle Varianten sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich machbar und entsprechen der Zielsetzung aus der Auslobung des Realisierungswettbewerbs. Eine

erste Aussage des Stadtplanungsamt zum Entwicklungspotential der Einsparvarianten stellt das Bemühen um einen maximalen ökologischen Ausgleich fest.

- d) Das Objekt soll nach Abstimmung mit der Feuerwehr für eine spätere Erweiterung im 2. OG als Aufstockung vorgerüstet werden hinsichtlich der Gebäudekonstruktion und der technischen Medientrassen. Die Option einer Erweiterungsfläche auf den Dachflächen besteht bei allen Varianten.
- e) Im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsbetrachtungen wird durch den Entfall der Tiefgarage und Realisierung der Parkierung in den Freianlagen eine deutliche CO<sup>2</sup> Einsparung, durch reduzierten Stahlbetoneinsatz und geringeren Erdbewegungen, erreicht.
- f) Die Feuerwehr sieht eine deutlich bessere Funktionalität mit oberirdisch angeordneten Stellplätzen in den Freianlagen, aufgrund des direkten Zugangs zu den Umkleibereichen.
- g) Aus Sicht der zweckgebundenen Daseinsvorsorge für die kommunale Infrastruktur ist die Flächenbereitstellung für die Polizei keine hoheitliche Aufgabe der Stadt. Mit Realisierung der Polizeiprävention wird Kapital gebunden, das an anderer Stelle zur Realisierung von Pflichtaufgaben der Daseinsvorsorge benötigt wird.

## **5. Abschließende Beurteilung und Empfehlung**

Vor dem Hintergrund des gestiegenen Kostenrahmens empfiehlt die Verwaltung die Varianten 3 a) und 3b) als Planungsziel weiterzuverfolgen. Hiermit können deutliche Einsparungen von rd. 3,03 Mio. EUR bis zu rd. 3,83 Mio. EUR erzielt werden, unter Einhaltung der funktionalen Erfordernisse der Feuerwehr. Die Empfehlung zu einer Vorzugsvariante soll erst nach einer tieferen Ausarbeitung getroffen werden im Hinblick auf die Aspekte:

- Funktionalität und Akzeptanz durch die Feuerwehr;
- Baukosten;
- architektonische Prämissen;
- sowie Ökobilanzierung

Es ist geplant, den Beschluss für die Vorzugsvariante in der Sitzung des Gemeinderats am 24.10.2023 herbeizuführen.

Die Variante 2 mit einer volumenreduzierten Tiefgarage ohne Polizeiprävention kann aus nachfolgend aufgeführten Aspekten nicht empfohlen werden:

- a) Ein Flächenausgleich/positive ökologische Bilanzierung ist auch mit Abbildung der Stellplätze in den Freianlagen möglich.
- b) Eine oberirdische Parkierung hat für die Feuerwehr als Nutzer deutliche funktionale Vorteile durch einen direkten Zugang von den Stellplätzen zu den Umkleibereichen.
- c) Die Projektkosten werden durch den Wegfall der Tiefgarage deutlich reduziert. Die Ausbildung der Stellplätze in den Freianlagen, auch bei einer Parkdecklösung, wird mit geringeren Kosten realisierbar sein. Zudem können die Dachflächen des Parkdecks ökologisch wirksam geplant werden.

Im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsbetrachtungen ist festzustellen, dass durch den Bau eines Untergeschosses bzw. einer Tiefgarage höhere CO<sub>2</sub>-Emissionen entstünden (vgl. hierzu überschlägige Ökobilanzierung in Anlage 2).

### Finanzielle Auswirkungen:

- Reduzierung der durch Baupreissteigerungen zu befürchtenden Mehrkosten des Neubauvorhabens „Feuerwehr Fellbach“ (in der bisherigen Haushalts- und Finanzplanung nicht berücksichtigt) um einen Betrag von mindestens 3,0 Mio. €; genaue Höhe des Maßnahmenbudgets ist abhängig von der Auswahl einer der o. g. Varianten und der weiteren planerischen Ausarbeitung.
- einmalige Kosten von \_\_\_\_\_ €  
einmalige Erträge von \_\_\_\_\_ €
- lfd. jährliche Kosten von \_\_\_\_\_ €  
lfd. jährliche Erträge von \_\_\_\_\_ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto 12600000-405 vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von \_\_\_\_\_ € notwendig

gez.  
Beatrice Soltys  
Bürgermeisterin

gez.  
Gabriele Zull  
Oberbürgermeisterin

### Anlagen:

Anlage 1: Präsentation

Anlage 2: Überschlägige Ökobilanzierung