



Vorlage

Datum: 15.02.2021
Vorlage FB IV/4110/2021

TOP	Betreff Neubau Feuerwehrhaus Stadt - Vorstellung der Entwurfsplanung LPH 3
Kenntnisnahme: Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt / der Rat beschließt: 1. Die Freigabe der vorgestellten Entwurfsplanung Leistungsphase 3 des Architekturbüros K-Plan. Auf dieser Basis wird der Bauantrag eingereicht, sobald die Reife des Bauungsplanes dies zulässt. 2. Die Freigabe der zugehörigen Kostenberechnung, die mit einer Summe von 8.983.722,69 € abschließt. Die Kostenberechnung ist mit einer Unsicherheit von +/- 20 % analog zu DIN 276 behaftet. 3. Die Vergabe der Arbeiten soll im Wege einer Generalunternehmerausschreibung erfolgen. Die Verwaltung wird beauftragt das Vergabeverfahren entsprechend vorzubereiten und einzuleiten.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Arbeitskreis Feuerwehr	25.01.2021	nicht öffentlich
Informationsveranstaltung Bau- und Schulausschuss	25.02.2021	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	02.03.2021	öffentlich
Rat	23.03.2021	öffentlich

Sachverhalt:

Für den Neubau des Feuerwehrhauses im Brunsbachtal wurde am 27.01.2020 die Vorentwurfsplanung im Bauausschuss vorgestellt und zur weiteren Bearbeitung freigegeben. Ebenso wurde die Kostenschätzung vorgestellt, die mit 8.012.000 € abschloss. Auf die Unsicherheit der Kostenschätzung von +/- 30 % wurde hingewiesen.

Die Planung wurde weiter vorangetrieben, das Büro K-Plan hat unter Beteiligung der beauftragten Fachingenieure nunmehr die Entwurfsplanung fertiggestellt. Das Raumprogramm blieb zum Vorentwurf weitestgehend gleich. Die Entwurfsplanung wurde im Arbeitskreis Feuerwehr und in der Informationsveranstaltung zum Bau- und Schulausschuss ausführlich vorgestellt. Folgende Änderungen sind eingeflossen, auch kostentechnisch:

KG 300:

- eine Baugrundverbesserung im Fundamentbereich musste eingeplant werden.
- genauere Rechenwerte aufgrund von festgelegten Materialitäten
- in der Planung wurde im OG eine Außenwand aus statischen Gründen etwas verschoben

KG 400:

- aufgrund von Auflagen der Unfallkasse wurde eine Brandmeldeanlage erforderlich.
- im Bereich Heizung und Lüftung erfolgte eine genauere Auslegung

KG 500:

- Regenwasserrückhaltung bzw. Staukanal vergrößert infolge Überflutung durch neu vorgeschriebenes 30-jähriges Bemessungshochwasser
- Mehrverlegung RW-Kanal durch Umverlegung und genaue Höhenfestlegung sowie Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde
- Verlängerung der Wasserleitungen durch erforderliche Schleifungen über die Hydranten
- Schutzkonstruktion oberer Parkplatz

Wie in der Anlage dargestellt ergibt sich die aktuelle Kostenberechnung mit Indexierung auf den Stand 2. Quartal 2020 wie folgt:

KG 100	Grundstück	268.908 €
KG 200	Vorbereitende Massnahmen	97.500 €
KG 300	Baukonstruktion	2.650.854 €
KG 400	Technische Anlagen	1.196.684 €
KG 500	Außenanlagen	1.440.000 €
KG 600	Ausstattung	215.300 €
KG 700	Nebenkosten	1.680.101 €
Summe		7.549.347 €
Mehrwertsteuer		1.434.376 €
Gesamtsumme		8.983.723 €

Die Kostenberechnung ist nach DIN 276 mit einer Unsicherheit von +/- 20% behaftet. Eine weitere Indexanpassung bis zum Zeitpunkt der Ausführung muss erfolgen.

Für den Neubau des Feuerwehrhauses ist die Vergabe einer Vielzahl von ausführenden Gewerken notwendig. Dies kann im Wege der Einzelvergabe oder der Zusammenfassung in einer Generalunternehmerausschreibung erfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt die Vergabe an einen Generalunternehmer und verbindet damit nachfolgende Vorteile:

- größere Sicherheit der Termineinhaltung. Alle anstehenden Arbeiten werden komplett vergeben. Es besteht nicht die Gefahr, dass einzelne Gewerke keine Anbieter finden und damit die Zeitschiene gefährdet wird, weil mehrfach ausgeschrieben werden muss oder sich gar kein Bewerber findet. In Zeiten der Hochkonjunktur im Baugewerbe passiert das bei aktuellen Bauvorhaben leider immer wieder.

- der GU verfügt über ein eingespieltes Handwerkerteam und bietet einen reibungslosen Bauablauf.
- Probleme zwischen den Gewerken in Form von Maßtoleranzen etc. werden zügig vom GU gelöst und führen nicht zu Verzögerungen
- nach der GU-Vergabe besteht Kostensicherheit für das gesamte Projekt, sofern nicht unvorhersehbare Probleme auftreten.
- die vorhandene Personalkapazität im RGM kann im Projekt genutzt werden, anstatt eine Vielzahl von formellen Vergabeverfahren durchzuführen.
- dies gilt ebenso für die Vergabestelle, die sonst eine Vielzahl von Vergabeverfahren abwickeln müsste.
- ein großer Teil der Bauleitung wird vom GU übernommen und spart Personalressourcen im RGM.
- ein Teil der Ausführungsplanung wird vom GU übernommen, für die Funktionalbeschreibung werden nur Leitdetails benötigt. Dies führt zu Einsparungen bei den Planungskosten.

Demgegenüber sind die Nachteile nur untergeordnet zu sehen:

- die GU-Vergabe benötigt mehr Vorlaufzeit, da im Vorfeld die Planung komplett abgeschlossen sein muss.
- zwischen Auftragserteilung und Baubeginn ist für den GU eine Vorlaufzeit einzurechnen, um die Planung abzuschließen
- die Kalkulationszeit muss verlängert werden, da alle Gewerke einfließen
- Änderungen im Verlaufe der Bauzeit sind mit höheren Kosten verbunden
- der GU verlangt einen Zuschlag, der jedoch durch günstigere Preise von Haus- und Hofunternehmern des GU gegenüber Einzelvergaben aufgefangen wird.

Insgesamt stellt sich die GU-Vergabe als entscheidend vorteilhafter dar.

Wie schnell trotz bester Vorarbeit terminliche Probleme auftreten können zeigt sich derzeit beim Projekt Löwen-Grundschule durch die Verzögerung infolge der Schlechtleistung des Statikers. Bezüglich der weiteren Terminierung gibt es hier nur einen Ansprechpartner, den Generalunternehmer. Wäre eine Vergabe in Einzelgewerken erfolgt, würde die Neuterminierung verschiedener Einzelgewerke große Probleme bereiten, aus denen sich weitere Verzögerungen ergeben können. Dies wäre der Fall, wenn beispielsweise die Rohbaufirma nicht unmittelbar im Anschluss an die Tiefbauarbeiten beginnen könnte.

Die beteiligten Planungsbüros erstellen nach dem Beschluss den Bauantrag.

Auf dieser Grundlage erfolgte danach die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen für die beschlossene Vergabeart.

Nach derzeitiger Planung soll im Jahre 2021 der Abbruch des Bestandsgebäudes Ruhmeshalle erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kostenberechnung beläuft sich aktuell auf 8.983.723 €.

Die zusätzliche Mittel in Höhe von 2.250.000 € sind im Haushalt auf PSP 5.000444.700 für die Jahre 2022 und 2023 einzuplanen.

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A.

Rainer Frauendorf**Anlagen:**

2021-01-25_FWH Hückeswagen - Vorstellung Entwurfsplanung HuF- Ausschuss