

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 12.08.2020

Sanierung und Erweiterung Feuerwehr/Bauhof Weiterstadt; Vorstellung des aktuellen Planungsstands inkl. Kostenberechnung

Beschlussvorschlag:

1. Der aktuelle Planungsstand inkl. Kostenberechnung mit Gesamtkosten in Höhe von 9.148.140,03 Euro brutto und die Mehrkosten in Relation zum Projektbudget des Realisierungsbeschlusses vom 14. März 2019 in Höhe von 1.373.137,60 Euro brutto werden zur Kenntnis genommen.
2. Je nach Beschlussfassung der Punkte 3 und 4 werden die entsprechenden Mehrkosten in den folgenden Haushaltsjahren eingeplant.
3. Infolge des Nachweises der Unwirtschaftlichkeit kommt der Photovoltaik-Stromspeicher nicht zur Ausführung. Die unter Punkt 1 genannten Mehrkosten reduzieren sich dadurch um 59.500,00 Euro brutto auf 1.313.637,60 Euro brutto.
4. Die Photovoltaik-Anlage wird nicht ausgeführt. Es werden lediglich die erforderlichen Anschlüsse hergestellt, um sie zu einem späteren Zeitpunkt nachrüsten zu können. Die unter Punkt 3 genannten Mehrkosten reduzieren sich hierdurch um 184.961,55 Euro brutto auf 1.128.676,05 Euro brutto.

Sachverhalt:

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14. März 2019 wurde zur Realisierung der Projektvariante 4 ein Budget in Höhe von 7.775.002,43 Euro bereitgestellt (s. Drucksache 10/0637/6).

In der Kombi-Sitzung des Ausschusses für Immobilien und Energie und des Haupt- und Finanzausschusses vom 4. Juni 2020 haben die „Lengfeld & Wilisch – Architekten“ den aktuellen Stand der Ausführungsplanung vorgestellt (Anlage 1). Die dazugehörige Kostengegenüberstellung vom 27. Mai 2020 (Anlage 2) weist im Vergleich zum ursprünglich beschlossenen Budget Mehrkosten i. H. v. 1.373.137,60 Euro brutto aus.

Folgende Faktoren haben zur Steigerung in den Kostengruppen beigetragen:

- 1) Kostengruppe 200: Mehrkosten für zusätzliche Abbrucharbeiten: 1.785,- Euro brutto.
- 2) Kostengruppe 300: Verspätete Beauftragung der Tragwerksplanung:
Mitte 2017 hatte die Stadt Weiterstadt die Planungsleistungen der Objektplanung und der Fachplanung der Technischen Gebäudeausrüstung in o.g. Projekt in einem VgV-Verfahren europaweit ausgeschrieben und Ende 2017 vergeben.
Die Planungsleistungen der Tragwerksplanung und der Freianlagenplanung waren damals nicht Bestandteil des Vergabeverfahrens.

Drucksache 10/0637/8

Aufgrund der Vergabegrenzen für die europaweite Ausschreibung und der vergaberechtlichen Erfordernis, Honorare gleichartiger Leistungen zu addieren, musste die Tragwerksplanung in 2018 ebenfalls nach der Vergabeverordnung (VgV) europaweit ausgeschrieben werden. Das Ausschreibungsverfahren nahm insgesamt fünf Monate in Anspruch. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Beauftragung der Tragwerksplaner CSZ aus Darmstadt erfolgte daher erst am 14. März 2019.

Die Kostenberechnung vom 23. Oktober 2018 basierte somit auf einer überschlägigen statischen Vorplanung, nicht auf einer detaillierten statischen Bestandsuntersuchung. Das Architekturbüro „Lengfeld & Wilisch“ hatte im interfraktionellen Gespräch explizit darauf hingewiesen, dass dieser Umstand Kostenrisiken birgt.

Auf Basis der aktuellen Statik führen die konkrete Bemessung der Neubauteile, Ertüchtigungsmaßnahmen des Bestands, abzüglich des Wegfalls der Dachbekiesung wegen fehlender Lastreserve zu Mehrkosten der Kostengruppe 300 in Höhe von 86.575,70 Euro brutto.

3) Kostengruppe 400: Anpassung oder zusätzliche technische Gebäudeausrüstung
Die nutzerseitig geforderte Brandmeldeanlage mit Aufschaltung anstelle einer Hausalarmierung und der Einbau einer Druckluftanlage führen zu Mehrkosten i. H. v. 97.475,77 Euro brutto.

4) Kostengruppe 500: Verspätete Beauftragung der Freianlagenplanung
Das Büro „Lengfeld & Wilisch“ war aufgrund des VgV-Verfahrens von 2017 in den Lph. 1-3 nur mit der Objektplanung betraut. Nachdem die Tiefbauabteilung des Fachbereichs III signalisiert hatte, dass die Planung aus Kapazitätsgründen nicht im eigenen Hause erledigt werden kann, wurden „Lengfeld & Wilisch“ mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14. März 2019 auch mit den Lph. 4-9 der Freianlagenplanung beauftragt.

In der Kostenberechnung vom 23. Oktober 2018 und der darauf basierenden, ebenfalls am 14. März 2019 beschlossenen Projektvariante 4 wurde in der KG 500 daher zunächst nur überschlägig die Herstellung der neuen Zufahrt mit Parkplätzen sowie Reparaturen der Hoffläche kalkuliert.

Durch den Abriss der alten Bauhofhalle, den Neubau an anderer Stelle sowie den Austausch der Grundkanäle unter der Hoffläche entsteht jedoch ein Flickenteppich aus alten und neuen Pflasterflächen, die ihrerseits schwerlasttauglich sein müssen. Es ist ungewiss, wie der Zustand des Innenhofes nach der Baumaßnahme sein wird. Insofern rät auch die Tiefbauabteilung des Fachbereichs III zur grundhaften Erneuerung.

Für die grundhafte Erneuerung der in anliegender Skizze dunkelgrau hinterlegten Flächen (s. Anlage 3) und die in der Kostengegenüberstellung genannten Bestandteile der Außenanlage sind Mehrkosten i. H. v. 522.663,33 Euro brutto kalkuliert.

In dieser Kalkulation sind der Vorplatz vor der Fahrzeughalle der Feuerwehr und die sonstigen hellgrau hinterlegten Flächen nicht enthalten. Nach Aussage der Planer sind diese Flächen weiterhin gebrauchstauglich.

5) Zusätzliche Forderungen aus der Schallimmissionsprognose (KG 300 und 500):
Im Zuge der Prüfung des Bauantrages forderte das Regierungspräsidium Darmstadt die Erstellung einer Schallimmissionsprognose, der sich die Immissionsschutzstelle des Landkreises Darmstadt-Dieburg anschloss. Folgendes Ergebnis wurde festgehalten:

Drucksache 10/0637/8

Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 4 und 5: 36.024,33 Euro brutto.
Errichtung zweier Schallschutzwände, Bereiche Zufahrt und Salzsilos: 94.819,20,00 Euro brutto.

6) Kostengruppe 600: Ausstattung

In der Kostengruppe 600 sind aktuell 100.000,- Euro für die Erneuerung der Funkzentrale eingeplant. Noch nicht kalkuliert ist das bewegliche Inventar der Spinde und Büroausstattung.

Mit dem Fachbereich II wurde besprochen, dass der Bedarf der Feuerwehr in den folgenden Haushaltsjahren direkt über den Fachdienst II/2 Ordnungswesen/Brandschutz eingeplant und angemeldet wird.

7) Kostengruppe 700: Erhöhung des prozentualen Ansatzes in der Kostenberechnung

Im VgV-Verfahren von 2017 wurde die KG 700 anteilig mit 20 % an den Kostengruppen 200 bis 600 kalkuliert. Dieser Ansatz wurde in die Projektvariante 4 übernommen. Aus bereits abgerechneten Projekten wird der Ansatz von 25 % als realistischer angesehen. Dies führt zu einer anteiligen Erhöhung der KG 700 von 533.794,27 Euro brutto.

In der Summe der Pos. 1–7 ergibt sich ein Mehrbedarf i. H. v. 1.373.137,60 Euro brutto. bei berechneten Gesamtkosten der Baumaßnahme i. H. v. 9.148.140,03 Euro brutto.

In diesen Kosten enthalten sind noch die PV-Anlage und der Stromspeicher. In den Punkten 3 und 4 des Beschlussvorschlags ist zu entscheiden, welche Komponenten der PV-Anlage entfallen bzw. zu einem späteren Zeitpunkt nachgerüstet werden sollen.

Nach Abstimmung des Planungsterminplans mit der Zentralen Auftragsvergabestelle des Landkreises Darmstadt-Dieburg (ZAVS) sind sämtliche Gewerke aufgrund der Schwellenwerte europaweit auszuschreiben. Die Leistungsverzeichnisse befinden sich derzeit in der Prüfung durch die ZAVS, die erste Veröffentlichung ist abhängig vom Zeitpunkt der Baugenehmigung. Aufgrund der erforderlichen Fristen kann der Baubeginn frühestens im März 2021 erfolgen.

Finanzierung:

Die Mittel in Höhe von 7.775.002,43 Euro brutto sind im Haushalt auf den Investitionsnummern IN 5003-001 und IN 5007-001 eingeplant. Entsprechend der Beschlüsse zu den Punkten 2, 3 und 4 sind die Mehrkosten in den folgenden Haushaltsjahren einzuplanen.

Der Sachverhalt wurde am 11. August 2020 im Magistrat beraten.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlagen:

A1: Präsentation der „Lengfeld und Wilisch – Architekten“ vom 4. Juni 2020 nach Aktualisierung der Seite 23 (Terminplan Planungszeiten)

A2: Kostengegenüberstellung vom 27. Mai 2020

A3: Außenanlagenplan vom 19. Februar 2020