


Sitzungsvorlage Nr.:	18/2017		
Zur GR-Sitzung am:	14.02.2017		
- öffentlich -			
Anlage:			
TOP	3		
Sachstand: Erweiterung und Generalsanierung Feuerwehrhaus Bisingen	AZ:	022.3	
	Amt:	Ortsbauamt	

Chronologie:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **01.04.2014** den **Grundsatzbeschluss** zur Erweiterung und Generalsanierung des Feuerwehrhauses Bisingen gefasst (vgl. DS 38/2014).

In der Gemeinderatssitzung am 21.10.2014 wurde zur Vorbereitung und Begleitung dieser Baumaßnahme ein **beratender Bauausschuss „Feuerwehrhaus Bisingen“** gebildet (vgl. DS 134/2014).

Die erste Sitzung des Bauausschusses fand am 24.03.2015 statt. Es folgten bisher sieben weitere Sitzungen.

Die Verwaltung hat, nach vorheriger Abstimmung mit dem Bauausschuss, im September 2015 erstmalig einen **Planungswettbewerb mit drei Architekturbüros** durchgeführt.

Der Planungswettbewerb zielte allgemein darauf ab, alternative Ideen und optimierte Konzepte für die Lösung der Planungsaufgabe „Erweiterung und Generalsanierung Feuerwehrhaus Bisingen“ und den geeigneten Auftragnehmer für die weitere Planung zu finden.

Am 25.11.2015 wurden die eingegangenen Planungsentwürfe von den jeweiligen Planungsbüros dem Bauausschuss vorgestellt.

Am 08.12.2015 (vgl. DS 159/2015) wurden die drei Planungsvarianten in der öffentlichen Gemeinderatssitzung von den Planungsbüros auch dem Gremium nochmals ausführlich präsentiert.

In der **Sitzung am 19.01.2016** (vgl. DS 13/2016) hat der Gemeinderat die Planungsentwürfe ausgelobt und sich für die **Planungsvariante** des Büro **md2.Architekten aus Wellendingen** ausgesprochen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.03.2016 die entsprechenden Architekten- und Fachingenieurleistungen vergeben (vgl. DS 27/2016).

Aktueller Sachstand:

Die Planungen von Herrn Architekt Bernd Mattern vom gleichnamigen Architekturbüro sind nun so weit fortgeschritten, dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine **Ausführungsplanung vorliegt**. Inhaltlich sind dabei sämtliche

Erkenntnisse der erweiterten Planungen aufgeführt. Dazu haben im Jahre 2016 acht weitere Abstimmungsgespräche zwischen Fachplanern, Feuerwehr und Verwaltung stattgefunden. Zur Beantragung der Baugenehmigung reicht eigentlich das vorgeschaltete Stadium der Entwurfsplanung aus. Jedoch war und ist es der Verwaltung wichtig, dass vor Einreichung der Planunterlagen möglichst viele Eventualitäten geklärt sind.

Der aktuelle Planungsstand wurde gemeinsam mit dem Kostenanschlag und möglichen Einsparpotentialen am 10.01.2017 dem Bauausschuss präsentiert und ausführlich besprochen.

Kostenentwicklung:

Ausgewählte Aspekte der vier Arten der Kostenermittlung:

Kriterium	Kosten - schätzung	Kosten - berechnung	Kosten - anschlag	Kosten - feststellung
Bearbeitungs - zeitraum	Vorplanung (Phase 2)	Entwurfsplanung (Phase 3)	Mitwirkung bei der Vergabe (Phase 7)	Objektüberwachung (Phase 8)
Genauigkeit	Überschlägige Ermittlung	Angenäherte Ermittlung	Möglichst genaue Ermittlung	Exakter Nachweis entstandener Kosten
Abweichung	bis 25-30%	bis 10-12%	3-5%	keine
Verbindlichkeit	unverbindlich	verbindlich	Verbindlich je nach Vertrag	Verbindlich nach Phase 9
Bearbeitungs- grundlagen und Mindest - forderungen	Zeichnerisch: Strichskizzen Rechnerisch: Grobkennzahlen zu Bauwerk und Bau - kosten DIN 276; 1. Ebene	Entwurfszeich- nungen, Bauwerks- parameter, Mengengerüst, mittelfeine Flächen- und Kostenkenn- zahlen	Ausführungs- zeichnungen, Leistungs- verzeichnis, Preisangebote, Preisspiegel Bau- verträge	Kostenanschlag Aufmaße, Rechnun- gen Zwischen- und Schlussrechnung Rechnungsanerken- nung, Zahlungen

(nach R.Schach/W.Sperling, Baukosten, S. 290)

Der **Planentwurf** mit Kostenschätzung des Büro md2.Architekten aus dem Planungswettbewerb ging von **Gesamtkosten in Höhe von 2,58 Mio. Euro** aus (Stand Januar 2016).

Die fortgeschrittene **Ausführungsplanung** und Erkenntnisse ergeben nun einen **Kostenanschlag in Höhe von 3,57 Mio. Euro** (Stand Januar 2017).

Die Kostendifferenz von rund 990.000 Euro begründet sich hauptsächlich anhand der folgenden Ausführungen:

1. Der notwendige **Totalrückbau** der angebauten **DRK-Garagen** aufgrund der für die neue Nutzung unzulänglichen Baukonstruktion. Die beiden Anbauten weisen unterschiedliche Schnittstellen und große Höhenunterschiede zum Bestandsgebäude auf.
Durch den Rückbau entfällt bei der finalen Bauausführung jedoch eine große Unbekannte.
2. Die **Neugestaltung** der **Kellerabfahrt ins UG** als zukünftiges Lager für sekundäre Einsatzmittel. Die Neigung der Abfahrt soll für bessere Be- und Entladegegebenheiten mit den Feuerwehrfahrzeugen reduziert und der

Kurvenradius erweitert werden. Die Entwässerungsrinnen müssen ebenso wie die kleine Stützmauern mit U-Steinen saniert werden.

3. Die **Auskragung** der Fahrzeughalle bzw. **Waschhalle** in Richtung Klingenbach erfordert eine aufwendige Tiefgründung. Die Planungen sehen daher in diesem Bereich eine Teilunterkellerung der Waschhalle vor. In gleichem Zuge soll dabei ein neuer Technikraum mit entsprechenden Gebäudeeinführungen für die Versorgungsleitungen erfolgen.
4. Der Balkon/Ausgang des zweiten Rettungswegs aus dem Saal im OG soll eine **Überdachung/Wetterschutz** erhalten.
5. Im Bereich des „Florianstüble“ soll wie bisher auch eine **Terrasse/Balkon** entstehen.
6. Zwischen der Kellerabfahrt und den Alarmparkplätzen ist vorgesehen, weitere **befestigte Flächen mit Rasengittersteinen** zu errichten.

Hauptkostensteigerung:

- mit 45% die Bauwerkskonstruktion in Höhe von 552.000 Euro
- mit 46% die technischen Anlagen in Höhe von 236.000 Euro
- zudem jeweils die angepassten Honorarkosten

Kostenreduzierung:

- 40% im Bereich der Ausstattung in Höhe von 60.000 Euro

Einsparpotentiale im Bereich der einzelnen Gewerke:

Am 09.11.2016 fand eine Besprechung der Fachplaner gemeinsam mit dem Architekten und der Verwaltung statt, um dem Bauausschuss vorhandene Einsparpotentiale aufzuzeigen.

Bauwerkskonstruktionen

- Die Überdachung des Balkons im Bereich des Notausgangs Saal OG in Höhe von 18.000 Euro.
- Die Terrasse im Bereich des „Florianstüble“ in Höhe von 30.000 Euro.
- Die Kellerabfahrt ins UG in Höhe von 38.000 Euro.

Dadurch würden sich mögliche Einsparungen in Höhe von 86.000 Euro ergeben.

Technische Gebäudeausrüstung

- Eine noch einfachere Lösung der Netzersatzanlage würde 4.000 Euro einsparen.
- Im Bereich der LED Beleuchtung könnte man 12.000,00 Euro einsparen.

- Die Telefonanlage wäre auch mit einer einfacheren Router-Lösung umsetzbar. Einsparungen hierdurch 4.000 Euro.

Dadurch würden sich mögliche Einsparungen in Höhe von 20.000 Euro ergeben.

Heizung-Lüftung-Sanitär

In den Gewerken Heizung, Lüftung und Sanitär sind keine Einsparungen möglich.

Zusammengefasst sind über alle Gewerke hinweg, **Einsparungen in Höhe von 106.000 Euro möglich.**

Nach intensiver Diskussion sprach sich der Bauausschuss dafür aus, dass die aufgezeigten Einsparmöglichkeiten gesehen, aber deren Umsetzung für sinnvoll und wichtig erachtete werde.

Herr Architekt Mattern wird den aktuellen Planungs-, Kosten- und Sachstand in der Sitzung nochmals ausführlich präsentieren.

Im **Haushaltsseminar** am 14.01.2017 kam aufgrund der aufgezeigten Kostensituation nun aus der Mitte des Gemeinderats die Bitte, die **Kosten für einen Neubau** des Feuerwehrhauses Bisingen **auf grüner Wiese aufzuzeigen**. Die Verwaltung hat dies aufgegriffen und Herrn Architekt Mattern beauftragt eine entsprechende Kostenschätzung anzustellen. Er wird diese ebenfalls in der Sitzung darlegen.

Es wird dabei von einem Neubau auf der grünen, ebenen Wiese ausgegangen. Besonderheiten wie Tiefgründungen, Erschließungen oder ähnliche Umstände müssen außer Betracht bleiben. Die Kostenschätzung berücksichtigt aber den Umstand, dass ein Teil vom bisherigen Keller als Lager, Abstell- und Technikraum nun ab Oberkante Betonplatte erforderlich wird.

Zur Vollständigkeit sei erwähnt, dass der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss zur Erweiterung und Generalsanierung bereits im Jahr 2014 gefasst hat und damals wie heute **kein geeignetes Grundstück im Ortskernbereich** für die Realisierung eines Neubaus **vorhanden** ist.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den aktuellen Sachstand über die vorliegende Ausführungsplanung und den Kostenanschlag mit 3,57 Mio. Euro zur Kenntnis.
2. Anhand der vorliegenden Planungen soll das Baugesuch erstellt, im Bauausschuss besprochen und beim Landratsamt Zollernalbkreis eingereicht werden.

<u>Bei finanziellem Aufwand:</u>		
<input checked="" type="checkbox"/> planmäßig 2016-2019:	3.575.000,00 €	HHSt.: 2.1300.9410.000
<input type="checkbox"/> überplanmäßig:		HHSt.:
<input type="checkbox"/> außerplanmäßig:		HHSt.:
<input type="checkbox"/> Verpflichtungsermächtigung:		HHSt.:

Sitzungsvorlage erstellt:

Gesehen:

Christian Hermann

Roman Waizenegger
Bürgermeister