

**Projekt:**

# Neubau Feuerwache West

Bericht Nr.: 3 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: 17.02.2020



<b><u>Bauherr:</u></b>	Stadt Lahr Rathausplatz 4 77933 Lahr
<b><u>Projektkosten:</u></b>	ca. 7,12 Mio € brutto (incl Baunebenkosten)
<b><u>Projektlaufzeit:</u></b>	01/2018 - 12/2021
<b><u>Projektdaten:</u></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fahrzeughalle mit 8 Stellplätzen</li><li>• Atemschutzübungsanlage und Schulungsräume</li><li>• zweigeschossig</li></ul>
<b><u>Fördermittel:</u></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• erwarteter Zuschuss für Atemschutzübungsanlage vom Land Baden-Württemberg (vsl. ca. 100.000 €)</li><li>• Zuschuss für Neubau des Feuerwehrgerätehauses vom Land Baden-Württemberg 410.000 €</li></ul>

## **1.1 Projektbeschreibung:**

Mit der Entwicklung im Lahrer Westen haben sich die örtlichen Verhältnisse wesentlich verändert, was zu einer deutlichen Erhöhung des Risikopotentials geführt hat. Dies macht nunmehr eine Anpassung der Struktur der Feuerwehr mit der Prämisse einer entsprechend leistungsfähigen Feuerwehr auch für diesen Bereich aufzustellen notwendig.

**Gebäude:** Das Gebäude steht mit der über Eck transparenten Fahrzeughalle Richtung Dr. Georg-Scheffler-Straße, womit ein optimaler Betrieb ermöglicht wird. Maßgebend für die Konstruktion des Gebäudes ist die Fahrzeughalle. Im rückwärtigen Gebäudeteil befinden sich, direkt von Parkplätzen und dem Übungshof erreichbar, ein gesonderter Eingang zur Atemschutzübungsanlage und den Schulungsräumen.

Das Foyer mit der einläufigen Treppe und dem Luftraum bilden das Zentrum des Gebäudes, sowie Verbindungsstelle der sonst klar getrennten verschiedenen Nutzungsbereiche.

Über die Umkleiden erreicht man direkt die Fahrzeughalle, womit die Alarmparker auf kürzestem Weg zu den Einsatzfahrzeugen gelangen.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Eingangsbereichs befindet sich die Atemschutzübungsanlage, welche kompakt und gut organisiert reibungslose Übungen sicherstellt. Durch die Einsehbarkeit in Übungs-, Ziel- und Konditionsraum vom Leitstand aus wird überdies Sicherheit für die Übenden durch eine optische Verbindung gewährleistet.

Über den offenen Treppenraum, mit Sichtverbindung zur Fahrzeughalle, erreicht man im Obergeschoss die Verwaltungsräume und den Schulungsraum.

Die Verkleidung aus Aluminium-Streckgitter ist als weithin bestimmendes Gestaltungsmerkmal erkennbar, welche zudem als langlebig und sehr robust gilt. Einschnitte, verdeutlicht durch ein großzügiges Vordach im Westen sowie der Dachterrasse im Osten, prägen den sonst kompakten Baukörper.

**Projekt:**

## Neubau Feuerwache West

Bericht Nr.: 3 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: 17.02.2020

Außenanlage: Auf der Östlichen Seite befindet sich genügend Freifläche für Parkplätze, für den Übungshof und einen Grünstreifen zwischen dem Feuerwehrgelände und dem DHL-Frachtzentrum. Das Gebäude und die Funktionsbereiche sind so konzipiert, dass sie bei Bedarf in nördlicher Richtung erweitert werden können.

Wirtschaftlichkeit: Die Gebäudeausrichtung ist so gewählt, dass eine solare Aufheizung in der Fahrzeughalle verhindert und eine gute natürliche Belichtung für Foyer und Schulungsräume entsteht. Die Westfassade des Gebäudes wird durch einen überkragenden Dachrand vor Niederschlag und Schnee geschützt. An Süd- und Ostfassade sind außenliegende Sonnenschutz-Alulamellen geplant. Gleichzeitig wird ein passiver Sonnenschutz an der Ostseite gebildet.

Das Dach des Gebäudes soll als extensives Gründach ausgeführt werden. Durch die Flachdachfläche ist eine Nutzung mit einer Photovoltaikanlage optimal.

Auf dem Dach Verwaltungstrakt/Schulung des Gebäudes sowie anteilig auf der Dachterrasse wird eine extensive Begrünung geplant. Sämtliche Technikaufbauten werden auf dem Fahrzeughallendach untergebracht.

Bebauungsplan: Das Büro von Herrn Georg Heer wurde mit dem Bebauungsplan beauftragt und ist derzeit in Bearbeitung. Das Baufeld für die Hochbaumaßnahme und die Baustellenzufahrt wurde gerodet. Die Ersatzhabitats für die vorgefundenen Lebewesen wurden erstellt und die Umsiedlung hat stattgefunden. Die Fertigstellung des B-Plans erfolgt voraussichtlich Anfang 2020. Das geologische Gutachten für das Baufeld und das Entwässerungskonzept wurden beauftragt und beginnen parallel zur Kampfmittelsondierung. Das Entwässerungskonzept für das Entwicklungsgebiet muss noch beauftragt werden und wird dann in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis erarbeitet.

Kampfmitteluntersuchung: Das Büro Hinkelbein aus Filderstadt wurde mit der Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung beauftragt. Die Untersuchung wird voraussichtlich Ende November durchgeführt. Die Kampfmitteluntersuchung ist Voraussetzung für die Baugrunduntersuchung.

Eigenstromversorgungsanlage - Ersatzstromversorgung:

Zur Sicherstellung einer unabhängigen, autarken Energieversorgung ist eine Notstromversorgung erforderlich. Das Notstromaggregat, das sich in Form eines Containers auf dem Gelände der Außenanlage befinden wird, ist dieselbetrieben.

Heizung: Derzeit werden zur Energieerzeugung verschiedene Varianten (Ölbrennwertkesselanlage, Holzpelletkesselanlage, Gas-BHKW-Anlage) geprüft. Die Raumtemperatur für die Fahrzeughalle wird auf max. 15 °C festgelegt und mit Deckenstrahlplatten beheizt. Die restlichen Räume werden mit einer Fußbodenheizung versehen. Die Atemschutzübungsanlage ist gesondert zu behandeln. Auf Grundlage des Variantenvergleiches des Fachplaners soll ein Gas-BHKW mit Gas-Brennwertkessel zum Einsatz kommen.

**Projekt:**

## **Neubau Feuerwache West**

Bericht Nr.: 3 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **17.02.2020**

### **1.2 Projektstand:**

In den Sitzungen am 14.11.2018, 05.12.2018 und am 17.12.2018 hat der Gemeinderat einem neuen Standort West der Feuerwehr zugestimmt und die Verwaltung zur Umsetzung beauftragt. Am 16.01.2019 und am 28.01.2019 wurde der Bebauungsplan gemäß §30 (1) Baugesetzbuch geschlossen. In den Sitzungen am 30.03.2019 und 01.04.2019 hat der Gemeinderat der Vergabe der Architektenleistung an Schätzler Architekten beschlossen. Im Technischen Ausschuss am 22.05.2019 wurde der Vergabe von Ingenieurleistungen - Tragwerksplanung an das Ingenieurbüro Göppert zugestimmt. Im Technischen Ausschuss am 26.06.2019 wurde der Vergabe von Ingenieurleistungen (Technische Gebäudeausrüstung) an das Ingenieurbüro Bender+Urlich GmbH & Co.KG zugestimmt.

Das Büro Kappis aus Sulz hat mit der Planung der Außenanlage begonnen und wird von Abteilung 60/602 Öffentliches Grün und Umwelt beauftragt.

Das Büro von Herrn Geog Heer wurde mit dem Bebauungsplan beauftragt und ist derzeit in Bearbeitung. Das Baufeld für die Hochbaumaßnahme und die Baustellenzufahrt wurde gerodet. Ersatzhabitate für die vorgefundenen Tierarten wurden erstellt, die Umsiedlung hat stattgefunden. Die Fertigstellung des B-Plans erfolgt voraussichtlich Anfang 2020.

Das Büro Hinkelbein aus Filderstadt wurde mit der Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung beauftragt und wird voraussichtlich Ende November durchgeführt. Die Kampfmitteluntersuchung ist Voraussetzung für die Baugrunduntersuchung. Das geologische Gutachten für das Baufeld und das Entwässerungskonzept wurde beauftragt und wird parallel zur Kampfmittelsondierung begonnen. Das Entwässerungskonzept für das Entwicklungsgebiet muss noch beauftragt werden und wird dann in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis erarbeitet.

Seitens des Gebäudemanagements finden derzeit monatliche Jour-Fixe Termine mit allen beteiligten Fachplanern statt. Die Kostenschätzung wurde am 09.09.2019 vorgestellt. Momentan liegt die Schätzung inkl. Atemschutzübungsanlage Notstromversorgungsanlage und loser Möblierung bei circa 7,1 Mio.€. In diesen Kosten ist die Außenanlage nicht beinhaltet.

Für die Atemschutzübungsanlage wird eine Förderung vom Land Baden-Württemberg in Höhe von voraussichtlich ca. 100.000 €, erwartet.

Für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit acht Stellplätzen wurde seitens des Landes Baden-Württemberg eine Förderung in Höhe von 410.000 € bewilligt.

Die Vorplanung wurde abgeschlossen, die Entwurfsplanung wird fortgesetzt. Aufgrund der Überschreitung des EU-Schwellenwertes für Bauleistungen sind die Bauleistungen EU-weit auszuschreiben.

Durch die frühzeitige Umsetzung der Eidechsen besteht kein Zeitverzug und kein weiteres Risiko.

Am 28. und 29. November fand die Kampfmitteluntersuchung statt, es wurden keine Kampfmittel vorgefunden. [Der Bericht liegt vor. Es wurden 53 Verdachtspunkte innerhalb des Baufeldes geöffnet. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte auf Bombenblindgänger im Untergrund. Die untersuchten Bereiche wurden als kampfmittelfrei eingestuft und für weitere Baumaßnahmen freigegeben.](#) Durch die Notwendigkeit der Untersuchung wurde der vsl. Baubeginn um 1,5 Monate verzögert. Es besteht diesbezüglich kein weiteres Risiko.

[Die Baugrund- und umwelttechnischen Untersuchungen wurden am 09. und 10.01. vor Ort durchgeführt. Die Laboruntersuchungen sind abgeschlossen, der geotechnische Bericht liegt vor.](#)

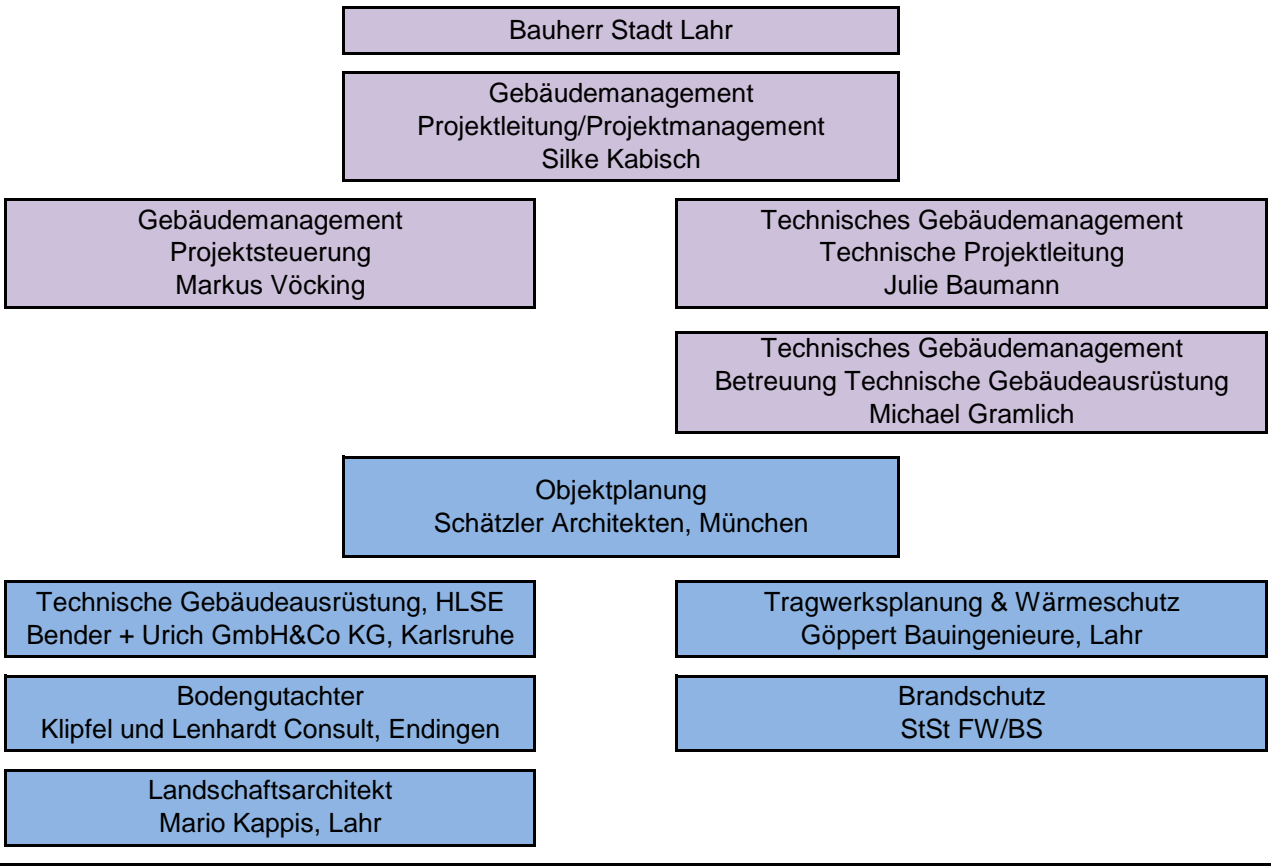
**Projekt:**

**Neubau Feuerwache West**

Bericht Nr.: 3 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: 17.02.2020

**1.3 Projektbeteiligte:**



**Projekt:**

# Neubau Feuerwache West

Bericht Nr.: 3 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: 17.02.2020

## 2.1 Qualitätssteuerung:

**Legende:**

Erläuterung Risikoeinstufung:

W = Eintrittswahrscheinlichkeit

S = Schadensausmaß

<b>W4</b>	niedrig	mittel	hoch	hoch
<b>W3</b>	niedrig	mittel	mittel	hoch
<b>W2</b>	niedrig	niedrig	mittel	mittel
<b>W1</b>	niedrig	niedrig	niedrig	niedrig
	<b>S1</b>	<b>S2</b>	<b>S3</b>	<b>S4</b>

Risikobeschreibung	Wer trägt Risiko?	Auswirkung				
			W	S	Risiko	Handlungsweise
<b>Allgemein:</b>						
Schlüsselperson fällt aus	Planer - Bauherr	Bauverzögerung	1	2	niedrig	Klare Vertreterstruktur erstellen
Ausführungsmängel	Planer - Bauherr	Bauverzögerung, Qual.verringering	2	2	niedrig	Qualität kontinuierlich kontrollieren
<b>Projektbezogene Risiken:</b>						
Kampfmittel	Planer - Bauherr	Bauverzögerung	0	2	kein	frühzeitige Kampfmitteluntersuchung
Baugrund	Planer - Bauherr	Bauverzögerung	3	3	mittel	frühzeitige Baugrunduntersuchung, abhängig von Kampfmitteluntersuchung

Aufgrund kontinuierlicher Analyse und Bearbeitung werden die Risiken auf ein Minimum reduziert. Die Qualität kann aufgrund der sorgfältigen Projektleitung und Projektsteuerung beibehalten werden.



Qualitätsreduzierung



Qualitätsänderungen



Beibehaltung der Qualitätsvorgaben

**Projekt:**

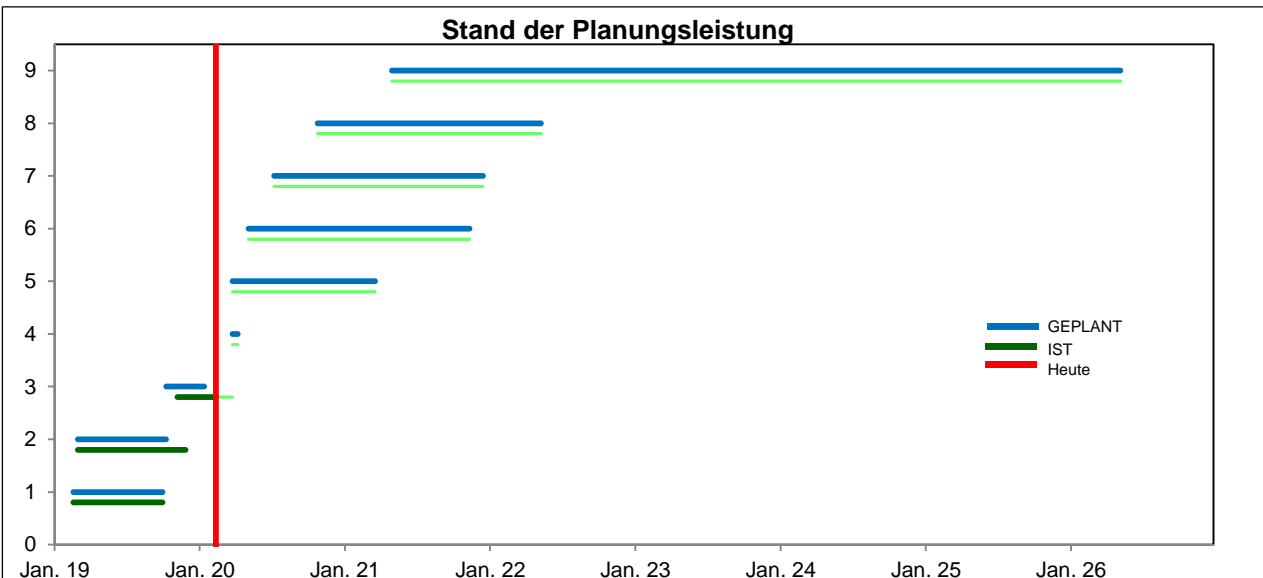
# Neubau Feuerwache West

Bericht Nr.: 3 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: 17.02.2020

## 2.2 Terminsteuerung:

Leistungsphasen nach HOAI		Zeit (geplant)	Status
LPH 1	Grundlagenermittlung	32 Wochen	abgeschlossen
LPH 2	Vorplanung	32 Wochen	abgeschlossen
LPH 3	Entwurfsplanung	14 Wochen	in Bearbeitung
LPH 4	Genehmigungsplanung	2 Wochen	ab 25.03.2020
LPH 5	Ausführungsplanung	52 Wochen	ab 25.03.2020
LPH 6	Vorbereitung der Vergabe	80 Wochen	ab 04.05.2020
LPH 7	Mitwirkung bei der Vergabe	76 Wochen	ab 08.07.2020
LPH 8	Objektüberwachung	81 Wochen	ab 26.10.2020
LPH 9	Objektbetreuung und Dokumentation	60,4 Monate	ab 01.05.2021



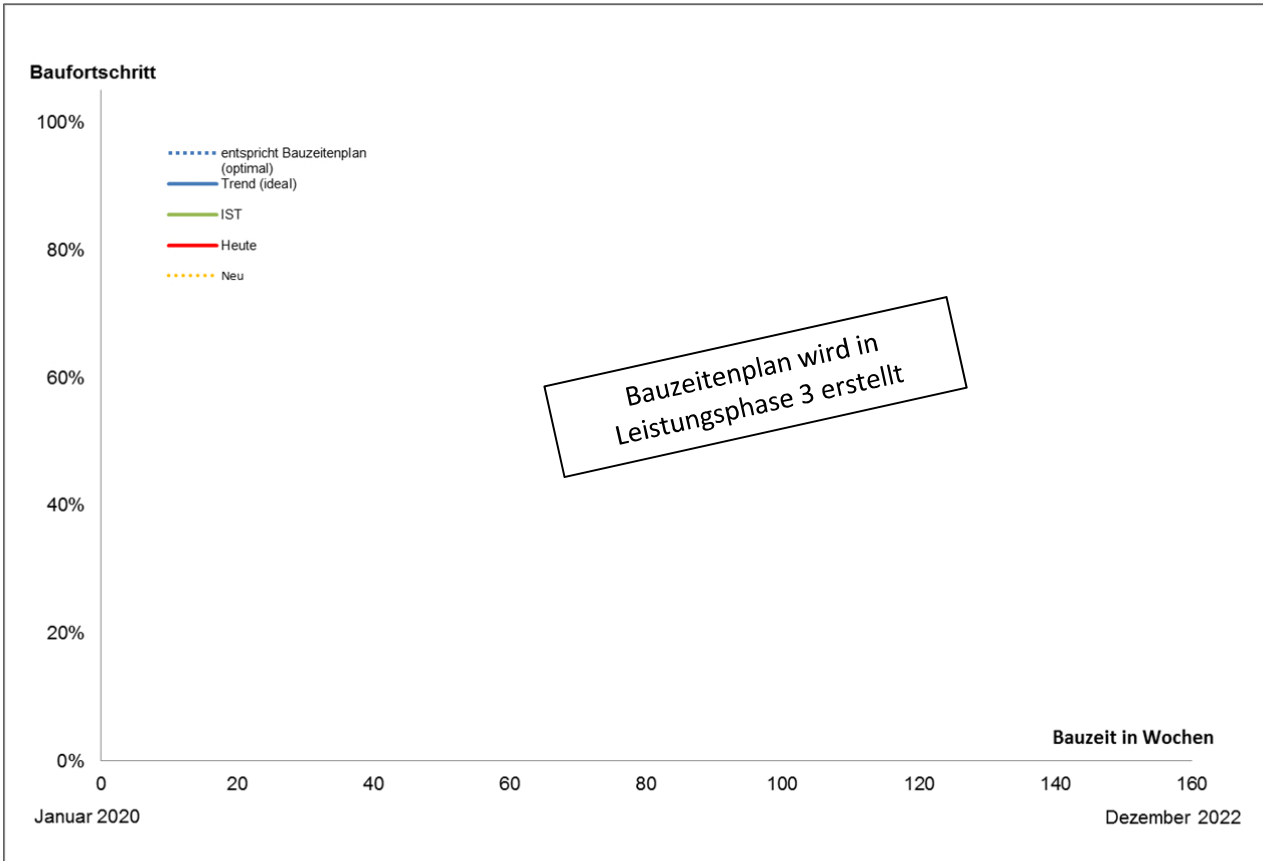
Vergabevorschriften, einschließlich der Befassung in den jeweiligen Gremien sind in der LPH 6 und 7 berücksichtigt.

**Projekt:**

# Neubau Feuerwache West

Bericht Nr.: 3 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: 17.02.2020



Text einfügen

dauerhafte/kritische Abweichung

temporäre/unkritische Abweichung

planmäßig

**Projekt:**

**Neubau Feuerwache West**

Bericht Nr.: 3

Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **17.02.2020**

**2.3 Kostensteuerung**

Nr.	Gewerke	Budget	Kosten-schätzung	Kosten-berechnung	Kosten-voranschlag	Kosten-anschlag	Prognose
200	Herrichten und Erschließen		107.100 €		--	--	107.100 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		3.962.890 €		--	--	3.962.890 €
400	Bauwerk - technische Anlagen		1.736.567 €		--	--	1.736.567 €
500	Außenanlagen		33.320 €	--	--	--	33.320 €
600	Ausstattung und Kunstwerke		378.806 €	--	--	--	378.806 €
700	Baunebenkosten		1.043.866 €	--	--	--	1.043.866 €
<b>Summe</b>		<b>7.180.430 €</b>	<b>7.262.549 €</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>7.262.549 €</b>

gerundet	7.180.000 €	7.263.000 €	--	--	--	7.263.000 €
zulässige Abweichung nach DIN 276 HOAI			+/- 20%		+/- 10%	
tatsächliche Abweichung			--	--	--	--
Abweichung zum Budget						1,16%
			Prognose Mehr/Minderkosten:		--	83.000 €

\* In der GR-Beschlussvorlage 303/2018 vom 17.12.2018 wurden Planungs- und Hochbaukosten in Höhe von 5,7 Mio. € zzgl. einer vsl. Kostensteigerung von 3% pro Jahr benannt. Der Betrag wurde um 1,1 Mio € für die Atemschutzübungsanlage incl. dem notwendigen Raumbedarf und 33.300 € für die erforderliche Notstromversorgung erhöht.

\*\* Die 33.320 € betreffen ausschließlich das Notstromaggregat im Außenbereich, die Kosten für die Außenanlage sind hierin nicht enthalten.

**Eigenanteil der Stadt Lahr zu Projektbeginn**

Budget	7.180.000 €
abzgl. Zuschuss für Neubau des Feuerwehrgerätehauses	410.000 €
abzgl. erwarteter Zuschuss für Atemschutzübungsanlage	ca. 100.000 €
<b>Summe</b>	<b>6.670.000 €</b>

**Eigenanteil der Stadt Lahr, aktuell**

Prognose	7.263.000 €
abzgl. Zuschuss für Neubau des Feuerwehrgerätehauses	410.000 €
abzgl. erwarteter Zuschuss für Atemschutzübungsanlage	ca. 100.000 €
<b>Summe</b>	<b>6.753.000 €</b>

**Beauftragte Gewerke:**

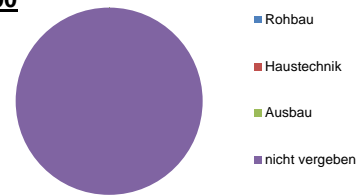
Rohbau	0,0%
Haustechnik	0,0%
Ausbau	0,0%
<b>Summe</b>	<b>0,0%</b>

**Vergabewert**

(ohne Nachträge)	
Rohbau	0 €
Haustechnik	0 €
Ausbau	0 €
<b>Summe</b>	<b>0 €</b>

**Anteil KG 300 + 400**

Rohbau	0,0%
Haustechnik	0,0%
Ausbau	0,0%
<b>Summe</b>	<b>0,0%</b>



Kostensteigerung

unkritische Kostenabweichung

Kosteneinhaltung

**3.1 Fazit/Zusammenfassung**

Die Entwurfsplanung ist fortgeschritten. Die Baugrund- und umwelttechnischen Untersuchungen wurden vor Ort durchgeführt. Nach Abschluss der Laboruntersuchungen liegt der geotechnische Bericht vor.

insgesamt Abweichungen

geringfügige Abweichungen

planmäßig