

Projekt:

Neubau Feuerwache West

Bericht Nr.: 7 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **21.01.2021**



<u>Bauherr:</u>	Stadt Lahr Rathausplatz 4 77933 Lahr
<u>Projektkosten:</u>	ca. 7,18 Mio € brutto (inkl. Baunebenkosten)
<u>Projektlaufzeit:</u>	01/2018 - 05/2022
<u>Projektdaten:</u>	<ul style="list-style-type: none">• Fahrzeughalle mit 8 Stellplätzen• Atemschutzübungsanlage und Schulungsräume• zweigeschossig
<u>Fördermittel:</u>	<ul style="list-style-type: none">• Zuschuss für Atemschutzübungsanlage vom Land Baden-Württemberg 229.357 €• Zuschuss für Neubau des Feuerwehrgerätehauses vom Land Baden-Württemberg 410.000 €

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.: 7 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **21.01.2021**

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: Zur Energieerzeugung wurden 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.

Umsetzung der Maßnahmen aus dem Energie und Klima – Arbeitsprogramm (Gemeinderatsbeschluss vom 23.07.2018)

Der Anschluss an ein bestehendes Wärmenetz ist nicht umsetzbar, da die nächste Fernwärme ca 1,5 km entfernt ist. Der Aufbau einer neuen Nahwärmeinsel ist aus heutiger Sicht zu ungewiss, da weder ein weiterer Verbraucher bekannt ist, noch wann sich in der Nachbarschaft welche Firmen, mit welchem Wärmebedarf ansiedeln werden und ob Interesse bestünde.

Der Anteil regenerativer Energie 30 % über den gesetzlichen Vorgaben (EEWärmeG), wird mit der derzeit gewählten Anlagentechnik vollumfänglich erfüllt. Die untersuchten Varianten wurden dem Technischen Ausschuss im Rahmen einer Präsentation am 06.11.2019 vorgestellt.

Projekt:

Neubau Feuerwache West

Bericht Nr.: 7 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **21.01.2021**

Die Anforderung der Stadt Lahr ab 2018 bei der Neuplanung von kommunalen Gebäuden den EU-Niedrigstenergie-Standard für öffentliche Gebäude (2013/31/EU) einzuhalten, wird erfüllt.

Die Beschaffungsregeln zur Erreichung der nachhaltigen und sozialen Ziele der Stadt Lahr (Gemeinderatsbeschluss vom 27.07.2020) wurde an die Architekten und Fachingenieure weitergegeben und sind in den Leistungsverzeichnissen zu berücksichtigen.

Projekt:

Neubau Feuerwache West

Bericht Nr.: 7 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **21.01.2021**

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+Urich 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 10.01.20 vor Ort durchgeführt. Die Laboruntersuchungen sind abgeschlossen, der geotechnische Bericht liegt vor.

Projekt:

Neubau Feuerwache West

Bericht Nr.: 7 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **21.01.2021**

Die Kostenberechnung wurde erstellt und seitens der Stadt anerkannt. Die Entwurfsplanung wurde abgeschlossen. Die Genehmigungsplanung wurde erstellt und der Bauantrag am 27.05.2020 eingereicht. Die erarbeiteten Planungsergebnisse und Festlegungen werden derzeit im Rahmen der Ausführungsplanung umgesetzt.

Das Büro Wald + Corbe wurde mit der Entwässerungsplanung zur Erschließung des Baufeldes von der Tiefbau-Abteilung beauftragt. Seitens des Büros Wald + Corbe wurden dem LRA Entwässerungsvarianten zur Entscheidung vorgelegt.

Der Zuschuss für die Atemschutzübungsanlage und die erforderliche Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses vom Land Baden-Württemberg wurde in Höhe von 229.357 € bewilligt. Bisher wurde von einer Förderung in Höhe von 100.000 € ausgegangen.

Der B-Plan wird voraussichtlich im Herbst 2020 rechtsverbindlich. Der Bauantrag ist eingereicht, die Baugenehmigung steht in Abhängigkeit zum Beschluss des Bebauungsplans.

Die Rohbauarbeiten wurden ausgeschrieben und wirtschaftliche Angebote eingereicht. Der Auftrag wird nach Beratung in der TA-Sitzung am 16.09.2020 und Beschluss in der GR-Sitzung am 28.09.2020 beauftragt.

Bezüglich des Bebauungsplans ist ein Offenlagebeschluss für die Gemeinderatssitzung am 16.11.2020 vorgesehen.

Die vorbereitenden Maßnahmen für die Rohbauarbeiten sollen im November 2020 beginnen.

Die [Teilbaufreigabe](#) wurde am 15.01.2021 erteilt. Der [Baubeginn der Rohbauarbeiten](#) findet voraussichtlich am 25.01.2021 statt.



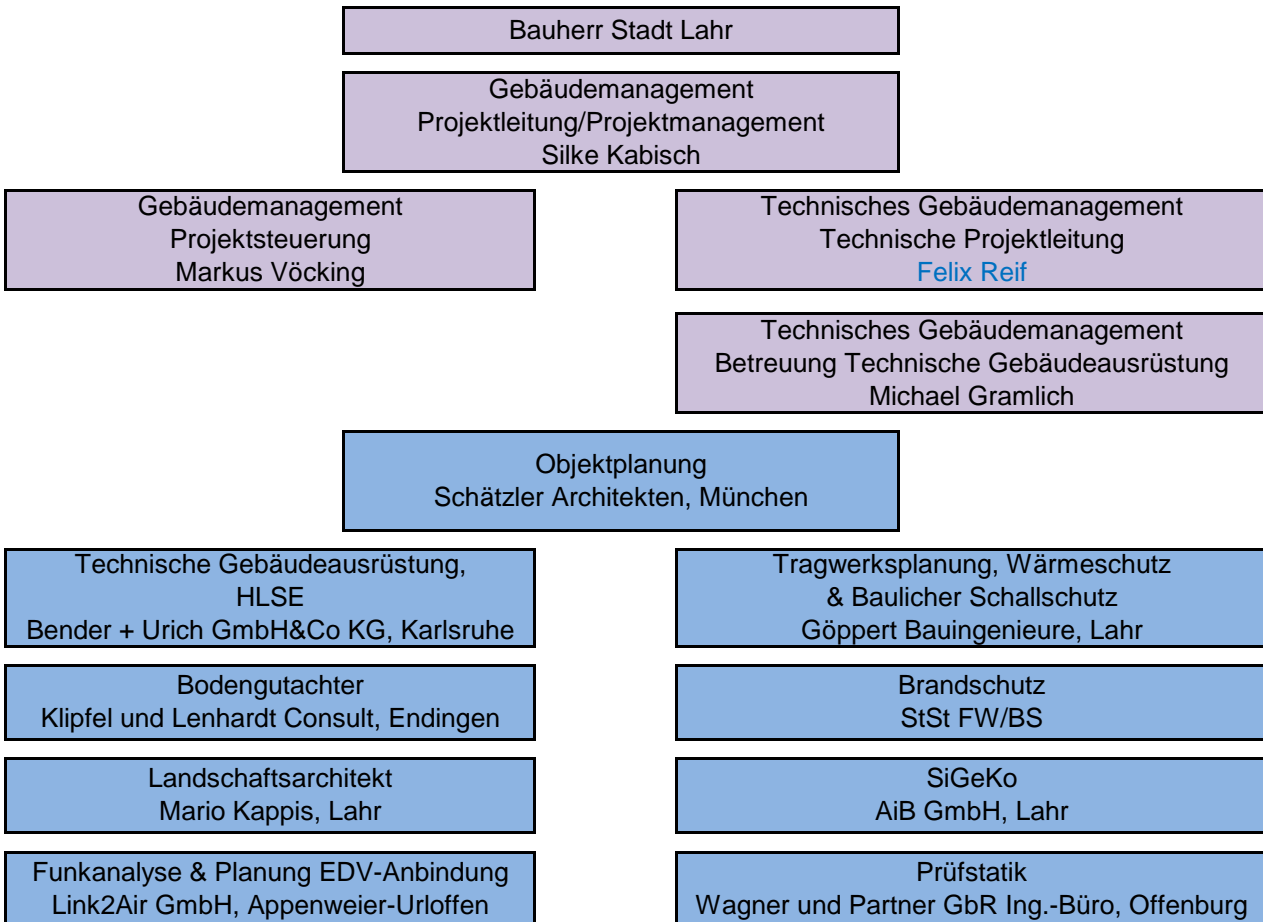
Projekt:

Neubau Feuerwache West

Bericht Nr.: 7 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **21.01.2021**

1.3 Projektbeteiligte:



Ausführende Firmen:

Rohbau: Ritter-Bau GmbH, Schutterwald
Blitzschutz: G-W Blitzschutzbau GmbH, Baden-Baden

weitere Beauftragungen folgen

Projekt:

Neubau Feuerwache West

Bericht Nr.: 7 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: 21.01.2021

2.1 Qualitätssteuerung:

Legende:

Erläuterung Risikoeinstufung:

W = Eintrittswahrscheinlichkeit

S = Schadensausmaß

W4	niedrig	mittel	hoch	hoch
W3	niedrig	mittel	mittel	hoch
W2	niedrig	niedrig	mittel	mittel
W1	niedrig	niedrig	niedrig	niedrig
	S1	S2	S3	S4

Risikobeschreibung	Wer trägt Risiko?	Auswirkung				
			W	S	Risiko	Handlungsweise
Allgemein:						
Schlüsselperson fällt aus	Planer - Bauherr	Bauverzögerung	1	2	niedrig	Klare Vertreterstruktur erstellen
Ausführungsmängel	Planer - Bauherr	Bauverzögerung, Qual.verringering	2	2	niedrig	Qualität kontinuierlich kontrollieren
Projektbezogene Risiken:						
Aussage des LRA zum Entwässerungskonzept steht aus	Planer - Bauherr	Bauverzögerung, erhöhter Planungsaufwand	2	2	niedrig	Rücksprache mit LRA
Vergaberisiko, keine Angebotsabgabe	Bauherr	Bauverzögerung, Kostenerhöhung	2	3	mittel	Hinweis an Firmen, dass Ausschreibungen am Markt sind
Aufgrund Coronavirus, Personalausfall durch Quarantäne, Krankheit	Planer/Bauleitung, Bauherr, Bauausführende	Bauverzögerung	2	2	niedrig	Einhaltung der Corona-Vorschriften, Einbindung des SiGeKo, frühzeitig Reagieren auf Zwänge oder Ausfälle
verspäteter Baubeginn	Planer/Bauleitung, Bauherr	Bauverzögerung, Kostenerhöhung	4	2	mittel	Enge Abstimmung zwischen Projektleitung, Planer und Unternehmer, frühzeitig Reagieren auf Konsequenzen oder Zwänge, ggf. rechtliche Prüfung

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:

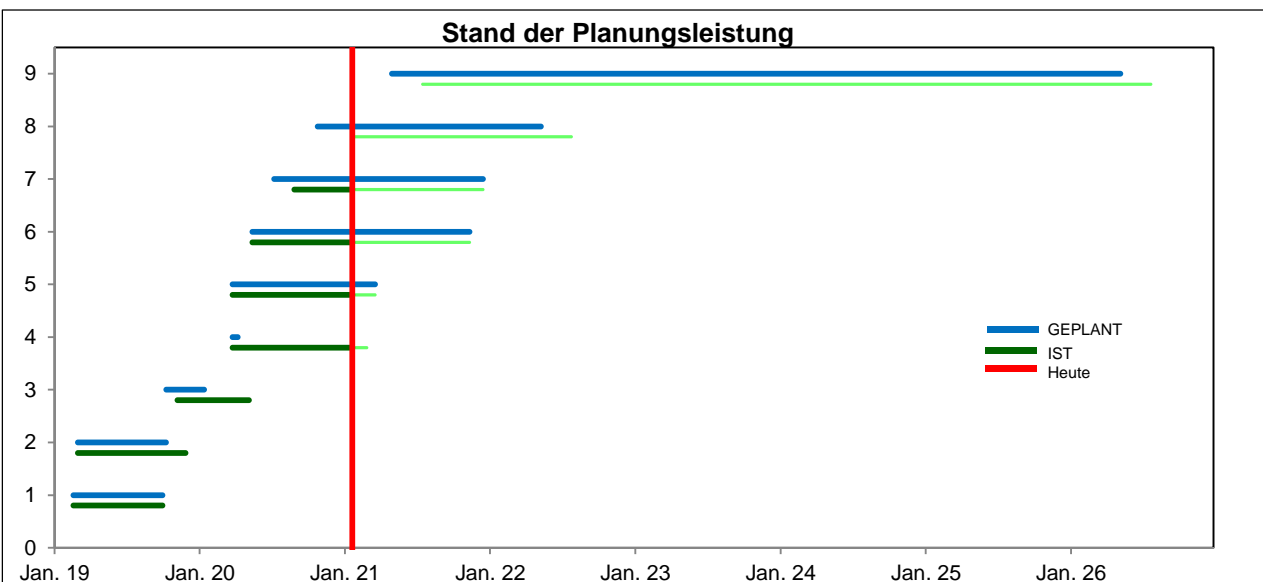
Neubau Feuerwache West

Bericht Nr.: 7 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **21.01.2021**

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	abgeschlossen
LPH 4	Genehmigungsplanung	2 Wochen	in Bearbeitung
LPH 5	Ausführungsplanung	52 Wochen	in Bearbeitung
LPH 6	Vorbereitung der Vergabe	79 Wochen	in Bearbeitung
LPH 7	Mitwirkung bei der Vergabe	76 Wochen	in Bearbeitung
LPH 8	Objektüberwachung	81 Wochen	ab 25.01.2021
LPH 9	Objektbetreuung und Dokumentation	60,4 Monate	ab 17.07.2021



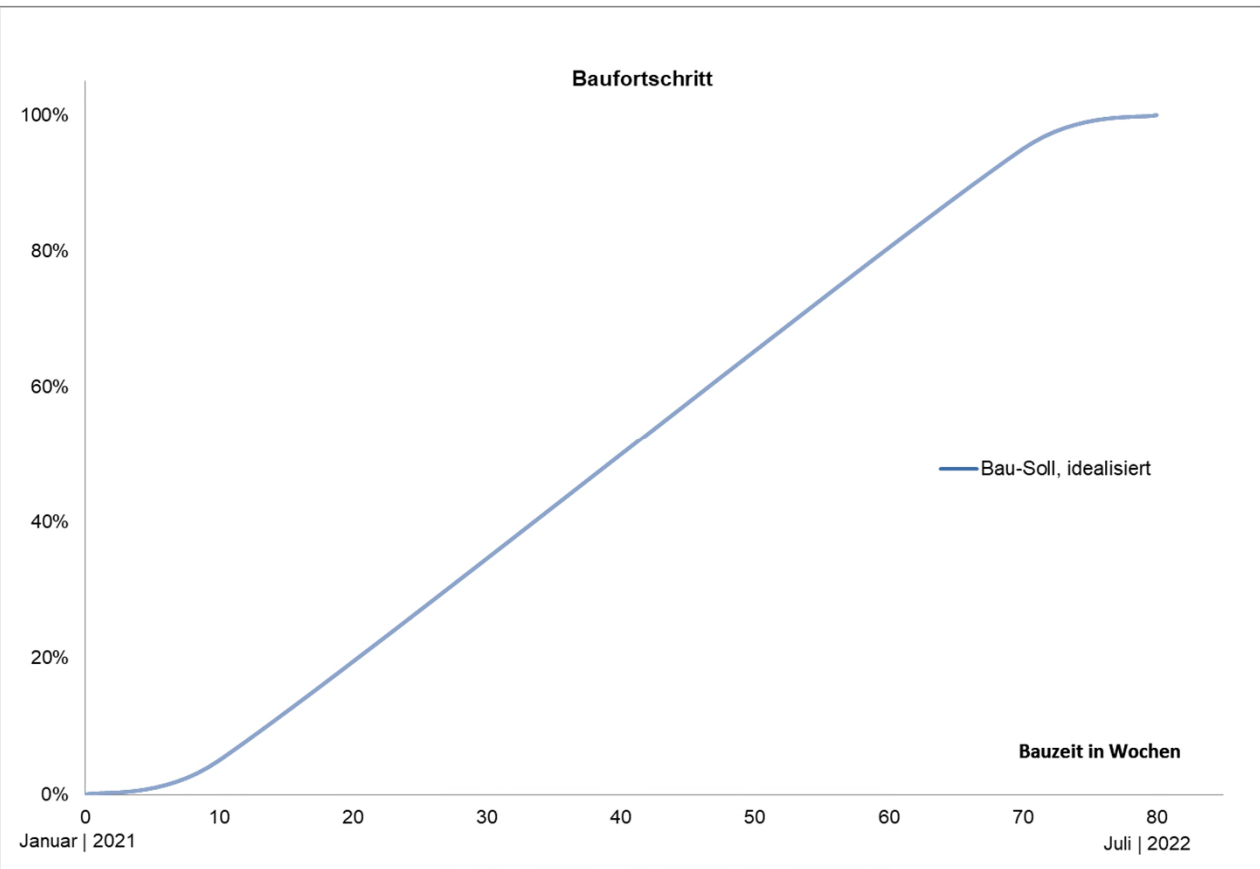
Vergabevorschriften, einschließlich der Befassung in den jeweiligen Gremien sind in der LPH 6 und 7 berücksichtigt.

Projekt:

Neubau Feuerwache West

Bericht Nr.: 7 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **21.01.2021**



dauerhafte/kritische Abweichung

temporäre/unkritische Abweichung

planmäßig

Projekt:**Neubau Feuerwache West**

Bericht Nr.: 7

Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **21.01.2021****2.3 Kostensteuerung**

Nr.	Gewerke	Budget	Kosten-schätzung	Kosten-berechnung	Kosten-voranschlag ¹⁾	Kosten-anschlag ¹⁾	Prognose
200	Herrichten und Erschließen		107.100 €	124.950 €	124.950 €	124.950 €	124.950 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		4.046.345 €	4.094.970 €	4.587.658 € ³⁾	4.269.777 € ³⁾	4.318.652 € ³⁾
400	Bauwerk - technische Anlagen		1.715.018 €	1.686.339 €	1.686.339 €	1.686.846 €	1.687.429 €
500	Außenanlagen ⁴⁾		45.220 €	50.099 €	50.099 €	50.099 €	50.099 €
600	Ausstattung und Kunstwerke		305.000 €	305.000 €	305.000 €	305.000 €	305.000 €
700	Baunebenkosten		1.336.472 €	1.349.085 €	1.349.085 €	1.349.085 €	1.349.085 €
Summe		7.180.430 € ²⁾	7.555.155 €	7.610.444 €	8.103.132 €	7.785.757 €	7.835.215 €

gerundet	7.180.000 €	7.555.000 €	7.610.000 €	8.103.000 €	7.786.000 €	7.835.000 €
zulässige Abweichung nach DIN 276 HOAI			+/- 20%		+/- 10%	
tatsächliche Abweichung			0,72%	--	--	--
Abweichung zum Budget					--	9,12%

¹⁾ Einzelne Gewerke basieren noch auf der vorhergehenden Kostenstufe Prognose Mehr/Minderkosten: -- 655.000 €

²⁾ 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.

³⁾ In diesen Beträgen sind die Kosten in Höhe von 257.398 € für Tief- und Straßenbauarbeiten sowie Aushub und Auffüllarbeiten aus dem Budget Tiefbau und Öffentliches Grün und Umwelt enthalten. Eine Budgeterhöhung wird im weiteren Verlauf vorgenommen.

⁴⁾ Diese Beträge betreffen ausschließlich das Notstromaggregat im Außenbereich, die Kosten für die Außenanlagen sind hierin nicht enthalten.

Kosten Grün und Umwelt - informativ

Nr.	Gewerke	Budget	Kosten-schätzung	Kosten-berechnung	Kosten-voranschlag	Kosten-anschlag	Prognose
500	Außenanlagen	1.125.000 €	1.125.000 €	--	--	--	1.125.000 €
700	Baunebenkosten	170.000 €	170.000 €	--	--	--	170.000 €
Summe		1.295.000 €	1.295.000 €	--	--	--	1.295.000 €

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 €
Summe	6.770.000 €

Eigenanteil der Stadt Lahr, aktuell

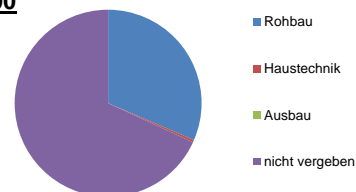
Prognose	7.835.000 €
abzgl. Zuschuss für Neubau des Feuerwehrgerätehauses	410.000 €
abzgl. Zuschuss für Atemschutzübungsanlage	229.000 €
abzgl. Kosten aus dem Budget Tiefbau und Öffentliches Grün und Umwelt	257.000 €
Summe	6.939.000 €

Beauftragte Gewerke:

		Vergabewert (ohne Nachträge)
Rohbau	95,8%	1.889.820 €
Haustechnik	1,3%	22.534 €
Ausbau	0,0%	0 €
Summe		1.912.354 €

Anteil KG 300 + 400

31,5%
0,4%
0,0%
31,8%



Alle Kosten kommen vsl. mit 19 % MWSt zur Abrechnung, da kein Abschluss einer vollständigen Vertragsleistung vor dem 31.12.2020 zu erwarten ist.

○ Kostensteigerung

● unkritische Kostenabweichung

○ Kosteneinhaltung

Projekt:

Neubau Feuerwache West

Bericht Nr.: 7

Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **21.01.2021**

3.1 Fazit/Zusammenfassung

Die Teilbaufreigabe wurde erteilt. Der erhöhte städtische Eigenanteil der Prognose beträgt 169.000 €.



insgesamt Abweichungen



geringfügige
Abweichungen



planmäßig