

Beschlussvorlage

Nr. GR/025/2023

Aktenzeichen	132.1131	Datum: 28.04.2023
Federführendes Amt	Amt für Gebäudemanagement	
Amtsleiter/in	Kai Lichtwald	Tel.: 07261 404-231

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Gemeinderat	Entscheidung	16.05.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Neubau Feuerwehrrätehaus Sinsheim hier: Planfreigabe für Bauantrag und bauliche Umsetzung Weiterbeauftragung der Architekten-/Ingenieurleistungen

Vorschlag / Ergebnis:

1. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, den Bauantrag auf Grundlage der in der heutigen Sitzung vorgestellten Entwurfsplanung nebst Kostenberechnung einzureichen und die Maßnahme entsprechend umzusetzen.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Abruf der weiteren Leistungsphasen (ab Lph 4) zu:

1. Objektplanung Gebäude:	kplan AG
2. Tragwerksplanung:	kplan AG
3. Heizung, Lüftung, Sanitär:	kplan AG
4. Elektro:	sbi GmbH
5. Brandschutz:	Endreiß
6. Außenanlage:	Willaredt Ingenieure PartG mbB
7. Verkehrsanlage:	Willaredt Ingenieure PartG mbB

Finanzielle Auswirkungen: ja, siehe Anlage F

Sachverhalt:

Nachdem ein europaweites Vergabeverfahren nach VgV (Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge - Vergabeverordnung) durchgeführt wurde, beschloss der Gemeinderat am 29.09.2020 und 08.12.2020 die Vergabe der Planungsleistungen für den Neubau eines Feuerwehrrätehauses in Sinsheim.

Die Freigabe für die Entwurfsplanung wurde durch den Gemeinderat am 30.06.2022 erteilt und die Planungsgrundlage durch den Ausschuss für Technik und Umwelt am 14.03.2023 verabschiedet.

Standort:

Kurzanalyse Grundstück und Umgebung

Das zur Verfügung gestellte Grundstück für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses liegt in Sinsheim, nördlich der Autobahn 6 auf dem Grundstück der alten Autobahnmeisterei, die im Zuge des Verfahrens abgebrochen und so Raum für den geplanten Neubau geschaffen wurde. Erschlossen ist das Grundstück über die nordsüdlich verlaufende Schwarzwaldstraße und deren Querverbindung nach Osten in Richtung Gutenbergstraße. Für die Anbindung der Schwarzwaldstraße in Richtung Gutenbergstraße soll an dieser Stelle ein Kreisverkehr entstehen, der beim Neubau des Feuerwehrgerätehauses und des hierfür zur Verfügung stehenden Grundstücks bereits mitberücksichtigt werden muss.

Das Grundstück ist westlich begrenzt von der Schwarzwaldstraße, auf der Südseite von der Verbindung zur Gutenbergstraße, nach Norden von kleineren Gewerbebetrieben und nach Osten bleibt nach Abbruch der Autobahnmeisterei ein Restgrundstück bestehen, welches in zukünftigen Planungen für weitere städtische Belange genutzt werden soll.

Das Grundstück selbst ist zum größten Teil relativ eben, weist aber nach Norden und Westen, zu Gewerbe und Schwarzwaldstraße, an den Grundstücksrändern eine stark abfallende Topografie mit Gefällen und entsprechenden Böschungen mit dichtem Gehölz- und Baumbestand auf.

Die vorgesehene Grundstücksgröße für die Feuerwehr beträgt ca. 1,5 ha.

Vertragliche Situation Grundstückserwerb und Verbilligungsrichtlinie

Das Grundstück der ehemaligen Autobahnmeisterei wurde im Jahr 2020 vom Bund erworben. Durch die geplante öffentliche Nutzung erhielt die Stadt bei Erwerb diverse Verbilligungen auf den Kaufpreis angerechnet. Diese Verbilligungen werden jedoch nur gewährt, wenn die angedachte Bebauung innerhalb der vertraglich festgelegten Frist begonnen wird.

Konkret bedeutet dies, dass der Baubeginn für das geplante Feuerwehrgerätehaus spätestens bis 31.12.2024 erfolgen muss. Anderenfalls ist die Stadt Sinsheim verpflichtet, die hierfür gewährte Verbilligung in Höhe von 350.000,00 € an den Bund zurückzuerstatten.

Gleiches gilt für die bei Vertragsabschluss angedachte Bebauung der Restfläche für den Bauhof. Auch dieser Baubeginn ist bis spätestens 31.12.2024 einzuplanen, anderenfalls wäre hier die Verbilligung in Höhe von 280.000,00 € zu erstatten.

Für die Verbindungsstraße ist ebenfalls ein Baubeginn voraussichtlich im Jahr 2025 notwendig, um die hierfür gewährte Verbilligung von 166.000,00 € behalten zu können. Von den sechs Wohnhäusern, die sowohl für die Verbindungsstraße wie auch für den Bauhof abgerissen werden müssen, sind aktuell noch vier bewohnt. Zwei Einheiten werden aber in Kürze frei, mit den weiteren zwei Mietern ist die Stadt in engem Austausch.

Städtebaulicher Entwurf, Freibereiche und Erschließung

Der Neubau wird als kompaktes Gebäude in L-Form etwa in die Mitte des Grundstücks gesetzt, so dass der für Bebauungen außerorts vorgeschriebenen Abstand von mindestens 20 m zur Schwarzwaldstraße als Landesstraße eingehalten werden kann. Den ost-west-verlaufende Gebäudeteil bildet das dreigeschossige Hauptgebäude der Feuerwehr, im östlichen Bereich lagert sich an dieses die nach Süden verlaufende Fahrzeughalle als Doppelhalle an, in der Südwestecke des Grundstücks liegen weitere Lagerhallen und der Übungsturm, Netzersatzanlage und Trafo befinden sich im Nordwesten.

Das Grundstück ist nach Norden und Westen eingegrünt durch den vorhandenen Gehölz- und Baumbestand, nach Süden und Osten trennen Grünstreifen von den angrenzenden Bereichen. Die Zu- und Ausfahrten liegen auf der Südseite zur Verbindung Schwarzwaldstraße – Gutenbergstraße.

Durch die Situierung des Gebäudes entstehen auf dem Grundstück drei Hauptzonen. Der Werkstatt- und Übungshof im Winkel zwischen Hauptgebäude und Fahrzeughalle mit Ausfahrt für den zweiten Abmarsch, das Gebäude selbst und auf der Ostseite der Fahrzeughalle der Alarmhof mit Ausfahrt für die Erstausrücker und die Alarmzufahrt zu den Alarmparkplätzen, die sich weiter auch entlang der Nordseite des Gebäudes erstrecken. Ziel ist es, einen möglichst kreuzungsfreien Verkehr zwischen Alarmeinfahrt und Alarmausfahrten zu gewährleisten. Besucherparkplätze befinden sich vor der Ostseite des Hauptgebäudes.

Eine westliche Umfahrung des Gebäudes verhindert eine Sackgassensituation für die Alarmparkplätze, verbindet die Nordseite mit dem Werkstatt- und Übungshof und ermöglicht kurze Wege zwischen den verschiedenen Funktionen auf den unterschiedlichen Gebäudeseiten.

Gebäude:

Das L-förmige Feuerwehrgerätehaus besteht aus zwei Gebäudeteilen, dem ost-west-verlaufenden Hauptgebäude und der im östlichen Bereich nach Süden hin angelagerten Fahrzeughalle. In der südwestlichen Grundstücksecke befinden sich Kaltlagerhalle und der Feuerwehrübungsturm. Das Hauptgebäude besteht aus zwei Geschossen, die sich entsprechend Ihrer Nutzung staffeln. Der Hauptzugang zur Feuerwehr befindet sich als zurückgesetzter, eingezogener

Bereich an der Nordost-Ecke des Hauptgebäudes, ein weiterer Zugang vor allem für Ehrenamt und Schulungen befindet sich auf der Nordseite. Der Alarmeingang neben dem Haupteingang sichert die schnelle Erreichbarkeit von Umkleiden mit deren Anbindung an die Fahrzeughalle.

Neben Foyer und Umkleiden mit Sanitärräumen befinden sich im Erdgeschoss, die Waschhalle und die Werkstatthalle, sämtliche Werkstätten, Technikräume, Lagerflächen und die Funk-

zentrale mit Besprechungs- und Bereitschaftsraum. Im ersten Obergeschoss befindet sich der Schulungsraum, Aufenthalt-, Besprechungs- und Archivräume sowie sämtliche Büroräume für die Feuerwehr. Der Schulungsraum erhält im Westen eine Außentreppe als zweiten baulichen Rettungsweg. Das Gebäude ist so konzipiert, dass ein Betrieb getrennt nach Hauptamt und Ehrenamt bzw. Externe unabhängig voneinander bzw. mit unterschiedlichen Zutrittsberechtigungen erfolgen kann. Die Fahrzeughalle ist als Doppelhalle mit 18 Stellplätzen geplant, die Fahrzeuge der Feuerwehr stehen Rücken an Rücken. Im Osten die Erstausrücker und im Westen der zweite Abmarsch bzw. die

nachgeforderten Fahrzeuge. Südlichen Abschluss der Halle bildet das Lager Logistik, um die Fahrzeuge nach Einsatz wieder auszustatten und zu bestücken.
Den baulichen Hochpunkt auf dem Grundstück bildet der ca. 15m hohe Feuerwehr-Übungsturm. Die angrenzende Kaltlagerhalle mit einer mobilen Tankstelle und Gefahr-gutcontainer liegt in der Südwestecke des Grundstücks bzw. des Werkstatt- und Übungshofs.

Kosten-/Budgetmanagement:

Projektkosten gem. Kostenberechnung (ohne Grunderwerb)	ca. 25.240.400,00 € brutto
zzgl. Ausgaben 2020-2022 (Abbruchkosten und VgV-Verfahren)	rd. 687.500,00 € brutto
zu erwartende Gesamtprojektkosten	ca. 25.927.900,00 € brutto
<u>Budget 2020-2025</u> (ohne Grunderwerb):	<u>19.213.700,00 € brutto</u>
- Haushaltsmittel 2020-2022	rd. 1.125.700,00 €
- Haushaltsmittel 2023	1.859.000,00 €
- Finanzplanung 2024-2025	16.229.000,00 €
<u>Differenz / Finanzplanung:</u>	<u>6.714.200,00 € brutto</u>
<u>Förderung:</u>	<u>895.000,00 € brutto</u>
- VwV Zuwendung Feuerwehrwesen (für 16 Stellplätze)	735.000,00 €
- VwV Zuwendung Feuerwehrwesen (für weitere 4 Stellplätze)	160.000,00 €
<u>Grundstückswert</u>	<u>1.962.000,00 € brutto</u>
abzgl. <u>Verbilligung Grundstückserwerb:</u>	796.000,00 € brutto
- Bau Feuerwehrgerätehaus - Baubeginn bis 31.12.2024	350.000,00 €
- Bau Bauhof – Baubeginn bis 31.12.2024	280.000,00 €
- Bau Verbindungsstraße – Baubeginn vorauss. in 2025 (Verbilligungen beim Kauf bereits berücksichtigt, Nachzahlung bei Nichteinhaltung der Fristen)	166.000,00 €
abzgl. <u>sonstige Abzüge (u.a. für Rückbau) 2020</u>	452.000,00 € brutto
abzgl. <u>Erstattung Rückbaukosten 2022</u>	198.000,00 € brutto
<u>tatsächliche Kosten für Grunderwerb</u>	<u>516.000,00 € brutto</u>

Weiterbeauftragung von Architekten- und Ingenieurleistungen

Bei der Vergabe der Architekten- und Ingenieurleistungen wurde die stufenweise Beauftragung gewählt und zunächst nur die Leistungsphasen 1 bis 3 an die Auftragnehmer übertragen.

Für die Durchführung der Baumaßnahme ist der Abruf der weiteren Leistungsphasen wie folgt vorgesehen:

1. Objektplanung Gebäude - kplan AG, Abensberg
 - LPH 4-9
 - Bruttlohonorar i.H.v. ca. 943.100,00 €

2. Tragwerksplanung - kplan AG, Abensberg
 - LPH 4-6
 - Bruttogehonorar i.H.v. ca. 223.300,00 €
3. Heizung, Lüftung, Sanitär - kplan AG, Abensberg
 - LPH 5-9
 - Bruttogehonorar i.H.v. ca. 422.600,00 €
4. Elektro - sbi GmbH, Walldorf
 - LPH 5-9
 - Bruttogehonorar i.H.v. ca. 448.900,00 €
5. Brandschutz - Endreiß, Frankfurt
 - LPH 4-5, 8-9
 - Bruttogehonorar i.H.v. ca. 18.000,00 €
6. Außenanlage – Willaredt Ingenieure PartG mbB, Sinsheim
 - LPH 5-9
 - Bruttogehonorar i.H.v. ca. 44.400,00 €
7. Verkehrsanlage - Willaredt Ingenieure PartG mbB, Sinsheim
 - LPH 4-9 und örtliche Bauüberwachung
 - Bruttogehonorar i.H.v. ca. 137.700,00 €

Fazit:

Das Büro kplan wird in der Sitzung anwesend sein und die Entwurfsplanung nebst Kostenberechnung präsentieren.

Des Weiteren wird jeweils ein Vertreter der Fachplaner für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Nachdem die Planungsphase abgeschlossen ist und die Freigabe für die bauliche Ausführung vorliegt, wird die Beauftragung bzw. der Abruf der weiteren Leistungsphasen fällig. Hierfür fallen Gesamthonorarkosten i.H.v. ca. 2.238.000,00 € brutto an.

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Kai Lichtwald
Komm. Amtsleiter

Anlage/n:

F – Finanzielle Auswirkungen

1. Lageplan
2. Grundrisse, Ansichten
3. Erläuterungsbericht
4. Kostenberechnung (nichtöffentlich)