

Sitzungsvorlage DS 2019/126

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Johannes Kazmaier
(Stand: 13.02.2019)

Mitwirkung:
Ortsverwaltung Eschach
Stadtkämmerei

Aktenzeichen:

Ortschaftsrat Eschach
öffentlich am 09.04.2019
Gemeinderat
öffentlich am 29.04.2019

Feuerwehrhaus Weißenau, Anbau notwendiger Umkleide und Lagerräume
- Projektbericht
- Kostenfeststellung, Anhebung der Projektkosten

Beschlussvorschlag:

1. Der Projektbericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Budget für die Gesamtkosten wird 2019 überplanmäßig auf 780.000 € erhöht.
3. Der höhere Liquiditätsbedarf 2019 von gerundet 270.000 € wird abgedeckt durch
 - a) die 2018 nicht kassenwirksam gewordenen Ausgabeansätze mit 45.000 € (2018 können keine Haushaltsreste gebildet und nach 2019 übertragen werden). Die Liquidität der Stadtkasse zum 31.12.2018 hat sich dadurch entsprechend verbessert;
 - b) durch weniger Ausgaben bei Kostenstelle 1124025565, Kostenart 42110570 in Höhe von 125.000 €,
 - c) durch weniger Ausgaben bei PS-Projekt 7.263001.008.002, Kostenart 78710000 in Höhe von 100.000 €.

Sachverhalt:

1. Beschlusslage

Der Ortschaftsrat Eschach und der Gemeinderat haben am 14.02.2017 bzw. am 20.02.2017 beschlossen:

" Dem geplanten Anbau am Feuerwehrhaus Weißenau für Umkleide- und Lagerräume, mit Gesamtkosten, einschließlich Ausstattung, von 500.000 € wird zugestimmt"

Grundlage für den Sachbeschluss war die Kostenschätzung von Architekt Schellinger vom 21.09.2016.

2. Projektbericht

2.1 Warum wurde die Bauaufgabe nötig?

Vom Feuerwehrgerätehaus Weißenau wurden in den vergangenen Jahren ca. 80 Einsätze pro Jahr gefahren, davon bei ca. 50 Einsätzen mit Alarmierung der gesamten Mannschaft. Hinzu kommen ca. 40 Übungen im Jahr.

Bei einer Vor- Ort Begehung des Feuerwehrhauses Weißenau am 10. Juli 2014 durch Vertreter der Unfallkasse Baden-Württemberg und Vertreter der Stadtverwaltung, der Ortsverwaltung Eschach, der Feuerwehr und des Kreisbrandmeisters wurden verschiedene sicherheitstechnische Mängel festgestellt. Grundlage ist die Unfallverhütungsvorschrift "Feuerwehr" (GUV-V C 53) in Verbindung mit der DIN 14092 "Planungsgrundlagen Feuerwehrhäuser" sowie die Informationsschrift GUV-I 855444 "Sicherheit im Feuerwehrhaus".

Die Unfallkasse Baden- Württemberg forderte dringend die Beseitigung folgender bei der Besichtigung festgestellten Mängel:

- insbesondere die Verlegung der Umkleidespinde in der Fahrzeughalle hinter den Fahrzeugen. Neben der Belastung mit den Abgasen der Dieselmotoren besteht insbesondere beim rückwärts einfahren der Fahrzeuge eine große Verletzungsgefahr für die Feuerwehrangehörige zu nahekommen. Deshalb dürfen die Einsatzfahrzeuge derzeit nur mit einem Einweiser bzw. Sicherungsposten in der Fahrzeughalle eingeparkt werden;
- Trennung der Schwarz/Weiß-Bereiche, damit kontaminierte Einsatzkleidung nicht mit der Privatkleidung in Berührung kommt. Bisher liegt die Privatkleidung bei Einsätzen auf dem Boden vor den Spinden, wodurch eine Verschleppung von kontaminiertem Material in den privaten Bereich möglich ist und es zu Stolperunfällen kommen kann. Besonders in den Sommermonaten ist es nach den Einsätzen und Übungen zwingend notwendig zu duschen, da die Einsatzkräfte Einsatzkleidung immer stark verschwitzt und kontaminiert von der Einsatzstelle sauber nach Hause oder zurück zur Arbeitsstelle zurückkommen. Derzeit befindet sich der Waschbereich bei den WC- Anlagen im Gerätehaus. Dieser ist ca. 30 m von den aktuellen Kleiderspinden entfernt und nur mit einer Dusche ausgestattet. Es überschneiden sich dadurch im derzeitigen Zustand auch die Wege der Personen in Einsatzkleidung und derer in Privatkleidung, so dass eine Verschleppung von giftigen Stoffen im ganzen Feuerwehrhaus nicht auszuschließen ist.

- die Herstellung von nach Geschlechter getrennten Umkleideräumen (forderte auch das Gewerbeaufsichtsamt).

2.2 Baumaßnahmen

Am Feuerwehrhaus in Weißenau wird ein Anbau mit Flachdach erstellt, in dem der nötige Schwarz/ Weiß- Bereich für die die männlichen Feuerwehrleute untergebracht wird. Der neue Umkleidebereich mit direkt angeschlossenem Sanitärbereich verbessert deutlich die Situation am Standort in Weißenau.

Im Anbau werden auch dringend benötigte, größere Lagerflächen und ein neuer Bereich für die Werkstatt untergebracht.

In die durch den Umzug der Werkstatt in den Anbau freiwerdenden Flächen im Bestandsgebäude wird die Damenumkleide eingebaut.

Im Zuge der Erweiterung müssen umfangreiche haustechnische Änderungen und Verbesserungen vorgenommen werden. Die alten Geräte haben bereits ihre max. Lebensdauer erreicht haben (z.B. Heizkessel) oder müssen wegen den vergrößerten Räumlichkeiten angepasst werden.

Diese Ergänzungen sind für die Feuerwehr Weißenau von großer Bedeutung, damit auch in Zukunft die ausreichend große Belegschaft der Freiwilligen Feuerwehr gewährleistet werden kann.

2.2 Stand des Projekts

Nach der Vergabe von Rohbau-, Zimmerer-, Dachabdichtung-, Flaschner-, Fenster-, Putz-, Trockenbau-, Fliesen-, und Malerarbeiten wurde im Juli 2018 mit den Rohbauarbeiten begonnen.

Die technischen Ausbaugewerke wurden erst nach Baubeginn vergeben.

Nach dem Aushub wurde die Fundamentplatte betoniert und darauf in Holzständerbauweise der Rohbau erstellt. Im Oktober 2018 wurde der neue Anbau geschlossen, das Dach abgedichtet und im Anschluss die Fenster eingebaut. Die ersten Innenausbau- Gewerke konnten beginnen. Planmäßig konnte vor Weihnachten noch der Estrich gegossen werden.

Inzwischen ist die Außenfassade aus rot durchgefärbten Faserzementplatten montiert, im Innenbereich sind die Trockenbau- Zwischenwände, Sanitärinstallationen und Lüftung eingebaut. Die Rohinstallation Elektro ist abgeschlossen und der Lagerraum steht der Feuerwehr in Kürze zur Verfügung.

3. Projektkosten und Kostenfortschreibung

Während dem Bauverlauf entstanden Mehrkosten, die aus verschiedenen Faktoren resultieren.

Leider wurde aus verschiedenen Gründen von den Planern versäumt dem AGM die Kostensteigerungen früh- bzw. rechtzeitig aufzuzeigen. Kostenberechnung und die Darstellungen der Kostenentwicklung wurden erst übergeben, nachdem die Rohbauarbeiten weitgehend fortgeschritten und weitere Aufträge erteilt waren. Eine vollständige Kostenberechnung wurde uns erst im November 2018 vom Architekt Herr Schellinger übergeben.

Die Kosten und Positionen, die sich aus den bepreisten Leistungsverzeichnissen ergeben unterscheiden sich in weiten Teilen stark von den Positionen aus dem Kostenrahmen und wurden dem AGM von den Planern nicht aufgezeigt, wie es lt. HOAI ihre Pflicht ist.

Nach der Kostenfortschreibung auf der Grundlage der Vergaben ist mit Gesamtkosten von rund 780.000 € zu rechnen. Wesentliche Ursachen der Kostensteigerungen / Mehrkosten sind:

- Der Sachbeschluss wurde auf der Basis der Kostenschätzung vom Sept. 2016 gefasst, die vom Architekt ohne Fachplaner erstellt wurde; die Genauigkeit dieser Kostenermittlung liegt bei rund +/- 35 %.
- Die hohe Preissteigerung im Baugewerbe. Seit der Kostenschätzung von 2016 sind diese nach dem Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes um 8,4 % gestiegen. Dieser Durchschnittswert ist nicht unbedingt aussagekräftig für unseren Raum – hier werden zum Teil diese Steigerungsraten pro Jahr vermerkt;
- die höchsten Preissteigerungen ergaben sich im Bereich von Rohbau und Zimmerei, sowie in den Bereichen Heizung und Sanitär.
Bei der Lüftungsanlage entstanden Mehrkosten, weil der Fachplaner feststellte, dass die ursprünglich vorgesehenen Einzelraumlüfter nach der ENEC nicht zulässig sind.
Es musste daher eine Lüftungsanlage mit zentralem Lüftungsgerät eingeplant und gebaut werden.
- Massenmehrungen entstanden im Bereich der Sanitärinstallationen durch einen Mengenfehler vom Fachplaner Herr Erb.

4. Kosten und Finanzierung: Zusätzlicher Liquiditätsbedarf

In den Haushaltsplänen 2017 und 2018 wurden für das Projekt auf der Fipo 2.1390.9402.000-4001 Haushaltsmitte in Höhe von 550.000 € finanziert. Bis zum 31.12.2018 wurden davon 360.956,38 € ausbezahlt.

Bei neuen Gesamtkosten von	780.000,00 €
und Ausgaben bis 31.12.2018 (2016 bis 2018)	360.956,38 €
sind 2019 Mittel notwendig in Höhe	419.043,62 €
im Haushaltsplan 2019 sind bereitgestellt	150.000,00 €
beim PS-Projekt 7.126000.090.001	
somit fehlen 2019 liquide Mittel in Höhe von	269.043,62 €

Dem unterstellten fehlendem Mittelabfluss 2018 von zusammen 150.000 € steht ein tatsächlich geringer Mittelabfluss von 194.994 € zum 31.12.2018 entgegen. Der gegenüber der Haushaltsplanung 2019 höhere Liquiditätsbedarf 2019 von rund 270.000 € kann damit abgedeckt werden durch

- die 2018 nicht kassenwirksam gewordenen Ausgabenansätze mit 45.000 € (2018 können keine Haushaltsreste gebildet und nach 2019 übertragen werden), die nicht in 2019 neu veranschlagt sind. Die Liquidität der Stadtkasse zum 31.12.2018 hat sich dadurch entsprechend verbessert;
- durch weniger Ausgaben bei Kostenstelle 1124025565, Kostenart 42110570 in Höhe von 125.000 € (Dach und Heizung große Sporthalle bei

den Gymnasien wird als investive Großmaßnahme im Jahr 2020 umgesetzt);

- durch weniger Ausgaben bei PS-projekt 7.263001.008.002 in Höhe von 100.000 €. Bei der Bauhütte fallen 2019 nur Planungs- und Untersuchungskosten an. Diese sollten mit rund 400.000 € kassenwirksam werden; der Planansatz beträgt 500.000 €.

Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzügl. Zuschüsse, Beiträge usw.)	
Gesamtkosten	780.000,- €

Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)	
Ausgaben:	
Abschreibung (20 Jahre, entspricht 5%/A von 780.000,-€))	39.000,- €/A
Verzinsung (3% kalkulatorischer Zinssatz, durchschnittlich über die Laufzeit, von 780.000,-€)	12.285,- €/A

Mittelbereitstellung im Haushalt	
Investive Maßnahme Anbau Feuerwehrgebäude Weißenau (Haushalt 2019 Seite 586)	
Kostenstelle:	7.126000.090.001
Ansatz 2019:	150.000,- €, Erweiterung Feuerwehr Weißenau
Überplanmäßig:	siehe oben