

Fachamt: Hochbauabteilung

Vorlage-Nr.: 2018-187

Datum: 27.08.2018

## **Beschlussvorlage**

Sanierung und Umbau des Feuerwehrgerätehauses, Abteilung Eberbach-Stadt  
hier: Abschließende Planung

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	10.09.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	27.09.2018	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Die in der Drucksache dargelegte abschließende Planung für die Sanierung und den Umbau des Feuerwehrgerätehauses der Abteilung Eberbach-Stadt wird in finanzieller, technischer, gestalterischer und zeitlicher Hinsicht anerkannt.
2. Bei dem beauftragten Planungsbüro Lengfeld & Wilisch PartG mbB, Darmstadt werden alle Leistungsphasen bis einschl. der Leistungsphase 6 abgerufen.
3. Die Finanzierung erfolgt über den Investitionsauftrag I12600000060 „Hochbau FW-Haus Eberbach“. Die erforderlichen Mittel sind in die kommenden Investitionshaushalte entsprechend der Haushaltsmeldungen einzustellen.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangslage**

- a) Der Gemeinderat hat am 27.04.2017 in öffentlicher Sitzung der grundlegenden Sanierung und den Bedarf angemessenen Umbau des Feuerwehrgerätehauses Eberbach, Abteilung – Stadt zugestimmt.
- b) Gemäß der Beschlussvorlage 2017-081/1 wurden die Architektenleistungen an das Planungsbüro Lengfeld & Wilisch PartG mbB, Darmstadt vergeben.
- c) Die Fachplanungsleistungen wurden gemäß der Beschlussvorlage 2018-020 für die Bereiche Heizung-Lüftung-Sanitär-Planung, Elektro-Planung und Tragwerksplanung nach Angebotseinholung am 22.02.2018 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat vergeben.

- d) Nun steht die Entscheidung des Gemeinderates zur vorgelegten abschließenden Planung zur Sanierung und Umbau des Feuerwehrgerätehauses der Abteilung Eberbach – Stadt an, damit der Bauantrag eingereicht, der rechtzeitige Baubeginn ermöglicht und die Umsetzung der Maßnahme anhand der Planung durchgeführt werden kann.

## 2. Planungskonzept

Das am 22.03.2018 in öffentlicher Sitzung vorgestellte Entwurfskonzept wurde nun noch in funktionaler und gestalterischer Hinsicht verfeinert.

Der Neubaubereich, der sich um das vorhandene Gebäude legt beinhaltet 14 Stellplätze sowie eine Waschhalle welche als voller Stellplatz gefördert wird. Ebenso werden hier die Bereiche Schlauchpflege und Werkstatt angesiedelt.

Der Bereich des ehemaligen THW wird abgerissen und höhenmäßig dem Feuerwehrgerätehaus angepasst. Hier werden die Bereiche Lager Einsatzmittel sowie ein Treppenhaus als notwendiger 2. Rettungsweg für die Räume im Obergeschoss angeordnet. Hier findet auch der Aufzug zum Erreichen der Barrierefreiheit des Gebäudes seinen Platz.

Umkleidebereiche für Männer und Frauen sowie die dazugehörigen Wasch- und Duschplätze, der Bereich der Atemschutzwerkstatt mit seinen Räumen, Materiallager und das Foyer sind in den Bestandsräumen des Feuerwehrgerätehauses im Erdgeschoss eingeplant.

Im Obergeschoss des Bestandsgebäudes sind die Bereiche der Einsatzzentrale mit zugeordnetem Besprechungsraum, Büroräume zur Verwaltung, Jugendraum und einem Schulungsraum mit Küchenbereich vorgesehen.

## 3. Flächen und Rauminhalt

Die Berechnung der Netto-Raumflächen (NRF) und der Brutto-rauminhalte (BRI) wurde gemäß der DIN 277-1; 2016-01 anhand der abschließenden Planung vorgenommen.

- a) Netto-Grundfläche / Brutto-Grundfläche

Stockwerk	Nutzungs-fläche	Technik-fläche	Verkehrs-fläche	Fläche gesamt
Untergeschoss	103,78 qm	14,50 qm	17,62 qm	135,90 qm
Erdgeschoss	1.551,71 qm	9,12 qm	103,41 qm	1.664,24 qm
Obergeschoss	522,36 qm	53,07 qm	199,26 qm	774,69 qm
<b>Gesamt</b>	<b>2.177,85 qm</b>	<b>76,69 qm</b>	<b>320,29 qm</b>	<b>2.574,83 qm</b>
<b>Netto Raumflächen</b>				<b>2.574,83 qm</b>
<b>Konstruktionsfläche</b>				<b>355,61 qm</b>
<b>Brutto Grundfläche</b>				<b>2.930,44 qm</b>

- b) Brutto Rauminhalt

<b>Geschoss</b>	<b>Bauteil</b>	<b>Brutto Rauminhalt</b>
Untergeschoss	Altbau	554,60 cbm
Erdgeschoss	Fahrzeughalle 2-gesch.	5.412,95 cbm
Erdgeschoss	Fahrzeughalle 1-gesch.	356,57 cbm
Erdgeschoss	Fahrzeughalle Nebenräume	424,62 cbm
Erdgeschoss	FW-Altbau	2.236,88 cbm
Erdgeschoss	FW-Neubau	547,84 cbm
Obergeschoss	Fahrzeughalle, Nebenräume	357,16 cbm
Obergeschoss	FW-FEZ	307,19 cbm
Obergeschoss	FW-Altbau	2.177,04 cbm
Obergeschoss	FW-Neubau	319,64 cbm
<b>Brutto Rauminhalt</b>		<b>12.694,49 cbm</b>

#### 4. Investitionskosten

Die Kostenberechnung wurde auf Basis der tatsächlichen Flächen und Rauminhalte gemäß der DIN 276 erhoben. Sie stellt sich wie folgt dar:

<b>Nr.:</b>	<b>Kostengruppe</b>	<b>Summe</b>	<b>Gesamtsumme</b>
250	Übergangsmaßnahmen	6.000,00 €	6.000,00 €
310	Baugrube	86.317,10 €	
320	Gründungen	383.979,32 €	
330	Außenwände	513.443,60 €	
340	Innenwände	439.944,31 €	
350	Decken	190.264,10 €	
360	Dächer	428.964,02 €	
370	Baukonstruktive Einbauten	11.398,80 €	
390	Sonstige Maßnahmen Baukonstruktion	568.512,28 €	2.622.823,53 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage	190.074,11 €	
420	Wärmeversorgungsanlage	150.158,03 €	
430	Lufttechnische Anlagen	174.975,08 €	
440	Starkstromanlagen	297.600,00 €	
450	Fernmelde- und Informationstechnische Anla.	144.990,00 €	
460	Förderanlagen	40.000,00 €	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	93.000,00 €	1.090.797,22 €
510	Geländeflächen	97.697,25 €	
520	Befestigte Flächen	173.062,58 €	
530	Baukonstruktion in Außenanlagen	47.885,25 €	
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	87.931,80 €	
570	Pflanz- und Saatflächen	390,00 €	406.966,88 €
610	Ausstattung	57.000,00 €	57.000,00 €
700	Nebenkosten	1.211.210,41 €	1.211.210,41 €
	<b>GESAMTKOSTEN NETTO</b>		<b>5.394.798,04 €</b>
	+19 % Mehrwertsteuer		1.025.011,63 €
	<b>GESAMTKOSTEN BRUTTO</b>		<b>6.419.809,67 €</b>

In der Kostenschätzung vom Februar diesen Jahres wurde für den damaligen Planungsstand Gesamtkosten in Höhe von 5.500,00 € geschätzt.

Hier ist aber zu beachten, dass die jetzt abschließende Planung mit einer Brutto-Grundfläche von 2.930,44 qm die zur Kostenschätzung herangezogene Fläche um 252,44 qm übersteigt.

Würde man für die Kosten aus der Kostenschätzung vom Februar die Brutto Grundfläche aus der Kostenberechnung heranziehen ergäben sich damit Kosten von 6.018.452,69 €

Als Gründe für die gestiegenen Kosten sind einerseits die Preissteigerungen auf Stahlteile durch die erhobenen Strafzölle (Neubauhalle ist eine Stahlhalle), sowie die überdurchschnittlichen allgemeinen Baupreissteigerungen, die nun in der genaueren Kostenberechnung gegenüber der Kostenschätzung, schon mit eingeflossen sind, zu nennen.

## **5. Bauzeitenplan**

Die Ausführung der geplanten Baumaßnahme ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen, die verzahnt auszuführen sind.

Im ersten Bauabschnitt ist geplant die neu zu errichtende Fahrzeughalle, die das Bestandsgebäude umschließt, im Rohbauzustand herzustellen.

Danach soll die neue Fahrzeughalle abgeteilt werden um die vorhandenen Fahrzeuge auf 6 Stellplätzen in der neuen Halle unter zu bringen und damit die Einsatzbereitschaft jederzeit zu gewährleisten.

Nun besteht die Möglichkeit am Innenausbau der noch ungenutzten neuen Fahrzeughalle weiterzuarbeiten und gleichzeitig den Umbau der Bestandshalle voran zu treiben.

Durch die geplante Ausführung wird eine Übergangslösung zum Unterstellen der Löschfahrzeuge im Winter in einer beheizten Zwischenunterbringung eingespart und den beauftragten Firmen die Möglichkeit gegeben ohne Unterbrechung die Arbeiten weiter zu führen.

Für die Maßnahme ist eine Gesamtbauzeit von 16 Monaten vorgesehen. Der Baustart soll im April 2019 erfolgen. Abschluss der Bauarbeiten soll im Juli / August 2020 sein.

## **6. Förderung**

Für die beschriebene Maßnahme am Feuerwehrgerätehaus der Abteilung Eberbach – Stadt wurde ein Antrag auf Fachförderung gestellt. Dem Antrag wurde mit Bewilligungsbescheid vom 28.06.2017 stattgegeben. Die Fachförderung beträgt 675.000,00 €.

Ein Förderantrag auf den Ausgleichsstock wird gestellt. Eine Unbedenklichkeitserklärung zum vorzeitigen Beginn liegt vor.

**Finanzierung**

Die Finanzierung erfolgt über den Investitionsauftrag I 12600000060 „Hochbau FW-Haus Eberbach“. Die erforderlichen Mittel sind in die kommenden Haushalte entsprechend den Haushaltsanmeldungen einzustellen.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**