



Mitteilungsvorlage	Vorlage-Nr: VO/2020/325	
- öffentlich -	Datum: 20.02.2020	
Fachdienst Gebäudemanagement	Ansprechpartner/in: Hetzel, Sebastian	
	Bearbeiter/in: Wollschläger, Kerstin	
Neubau FTZ und LZ-G		
vorgesehene Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.03.2020	Umwelt- und Bauausschuss	Kenntnisnahme
02.03.2020	Hauptausschuss	Kenntnisnahme

1. Begründung der Nichtöffentlichkeit:
entfällt

2. Sachverhalt:

Im Dezember 2018 hat der Kreistag beschlossen, einen Neubau der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ) und des Löschzug-Gefahrgut (LZ-G) zu planen. Grundlage war ein Raumprogramm von Herrn Professor Gressmann sowie eine erste Kostenschätzung (Kostenrahmen) auf Basis einer Grundlagenermittlung. Im Dezember 2018 wurde nach den seinerzeitigen Informationen von 2.663 m² notwendiger Raumfläche zzgl. Verkehrsfläche sowie Kosten von insgesamt rund 9,9 Millionen Euro für Gebäude einschließlich Grunderwerb und feuerwehrtechnischer Ausstattung ausgegangen. Noch nicht berücksichtigt waren u.a. Preissteigerungen.

Auf dieser Basis wurden die weiteren Schritte eingeleitet, ein Generalplaner im Zuge einer europaweiten Ausschreibung beauftragt und das Projekt in Abstimmung mit den Nutzern konkretisiert.

Im Sommer 2019 wurde dann das fortgeschriebene Raumprogramm und die Kostenfortschreibung vorgestellt. Aufgrund zusätzlicher Raumbedarfe von rd. 213 m² zzgl. Verkehrsfläche u.a. für den Fachdienst Feuerwehr und Katastrophenschutz, für einen größeren Schulungsraum und für mehr Werkstattflächen stieg die Fläche auf insgesamt 2876 qm. Zudem wurde die Preissteigerung abgeschätzt und den Kosten aus 12/2018 zugeschlagen. Außerdem beschloss die Kreispolitik in einem Nachtrag zum Haushalt 2019, dass insgesamt 1,184 Millionen Euro zusätzlich bereitgestellt werden sollten. Mit diesem Budget sollte über das bereits geplanten Maß hinaus mit einer besseren Energieversorgung und mit weiteren nachhaltigen Maßnahmen ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Das Budget für das Gesamtprojekt stieg daraufhin auf geschätzt insgesamt 12,639 Millionen Euro. Davon sind 12,339 Millionen Euro im Haushalt abgesichert. 300.000 Euro werden aus einer Förderung des Landes für den Bau von Feuerwehrhallen finanziert.

Das Projekt wurde dann im Rahmen der Entwurfsplanung konkretisiert. Nunmehr haben sich die Kosten aufgrund weiterer Erkenntnisse erneut erhöht. Die Vorlage soll dazu dienen, über die Gründen für diese Kostensteigerung zu informieren.

Darstellung der aktuellen Kostenlage:

Ausgangspunkt ist die Kostenschätzung nach Kostengruppen (KG) von WDK Architekten + Ingenieure vom 03.02.2020.

Die Kosten für das Projekt betragen nach dieser Schätzung insgesamt:

KG 100	920.000,- € brutto
KG 200-700	15,194 Mio. € brutto
Gesamt.:	16,113 Mio. € brutto

dies sind Mehrkosten in Höhe von **3,474 Mio. €**

gegenüber den im September 2019 kommunizierten Kosten in Höhe von 12,639 Mio. € (siehe auch Anlage 3).

Die Kostenschätzung von WDK Architekten + Ingenieure wird bis zur Sitzung in einzelnen Punkten noch bearbeitet, sodass sich gegenüber den hier genannten Summen noch Veränderungen ergeben können. Sollte dieses der Fall sein, wird dieses in der Sitzung selbst ergänzt bzw. korrigiert. Die Größenordnungen bleiben jedoch weitestgehend unberührt.

Diese Mehrkosten nach dem Stand 03.02.2020 setzen sich wie folgt zusammen:

A. Raumprogramm: Mehrflächen

Das Raumprogramm wurde weiter entwickelt durch Konkretisierung des Grundrisses und in Abstimmung mit den Nutzern sowie der Hanseatischen Feuerwehr Unfallkasse (HFUK). Die erforderliche Fläche liegt nun bei 3.123 m² zzgl. Verkehrsflächen. Dies entspricht einer Mehrfläche von 246 m² zum Raumprogramm in 06/2019, zzgl. Verkehrsflächen von 100 m².

Die Mehrflächen setzen sich wie folgt zusammen:

- 83 m² für Einrichtung eines Umkleebereichs für Technische Einsatzleitung (TEL), Vergrößerung WC- und Duschbereich für TEL und Anpassung an Arbeitsstättenrichtlinie
- 101 m² für Vergrößerung Schlauch- und CSA-Werkstatt auf Grundlage von Herstellervorgaben und Arbeitssicherheit (HFUK), Einrichtung Lager und Multifunktionsraum für TEL
- 35 m² für Vergrößerung Notstromaggregat, da Versorgung des ganzen Gebäudes für 72 Stunden
- 27 m² für Haustechnik zur Unterbringung der Technik für erneuerbare Energien

Die Mehrkosten bezogen auf die Mehrflächen betragen **1,140 Mio. € brutto** ohne zusätzlichen Ansatz für Baunebenkosten (mit Ansatz Baunebenkosten: 1,391 Mio. €).

B. Herrichtung des Grundstücks

Die im Vorfeld durchgeführte Baugrunderkundung wurde noch mal spezifiziert. Die hier neu gewonnen Erkenntnisse lagen als Vorabinformation ab 10.01.2020 bzw. als Bodengutachten ab 28.01.2020 vor.

Dabei sind für die Herrichtung des Grundstücks folgende Punkte zu beachten:

- die Notwendigkeit der Bodenauffüllung auf Straßenniveau ist der Festsetzung aus dem B-Plan geschuldet, so dass eine funktionierende Entwässerung gewährleistet ist.
- Die Entsorgung von nicht tragfähigem Boden (Lehm, Mergel) zur Gründung des Gebäudes

Ein gewisses Baugrundrisiko ist immer zu tragen.

Daraus ergeben sich gegenüber der Kostenschätzung aus 12/2018 und 06/2019 im Bereich der Kosten für Bodenentsorgung und Herrichten Mehrkosten wie folgt:

Abtrag Oberboden	550.000,00 €
Auffüllung	768.500,00 €
Zulage Graben	29.750,00 €

Die Mehrkosten in Bezug auf den Boden betragen **1,348 Mio. €** brutto ohne zusätzlichen Ansatz für Baunebenkosten (mit Ansatz Baunebenkosten: 1,644 Millionen €).

C. Baunebenkosten

Baunebenkosten beinhalten neben den Honoraren gemäß HOAI auch Kosten für Gutachten, Prüfgebühren und vieles mehr. Sie schlagen erfahrungsgemäß mit etwa 22% der Baukosten zu Buche. So werden sie auch vom Planer kalkuliert.

Demnach ist es nachvollziehbar, dass mit den Mehrkosten im Bereich Mehrflächen Gebäude und Mehrkosten im Baugrund auch die Baunebenkosten steigen.

Gegenüber der Kostenschätzung aus 12/2018 handelt es sich um Mehrkosten in Höhe von **768.000,- €**.

Die Baunebenkosten hätten auch bereits in 06/2019 steigen müssen. Allerdings wurde dieses aufgrund eines Fehlers nicht berücksichtigt. Vielmehr wurden die Baunebenkosten fälschlicherweise um **316.000,- €** gegenüber der ursprünglichen Kalkulation in 2018 reduziert.

Damit ergeben sich gegenüber 06/2019 im Bereich Baunebenkosten Mehrkosten in Höhe von **1,084 Mio. €**.

Diese sind in der Kostenschätzung vom 03.02.2020 enthalten und decken alle Erfordernisse ab.

Diese Mehrkosten setzen sich aus 2 Positionen zusammen:

- Mehrkosten aufgrund des Mehrbedarfs (Flächen, Bodenkosten) gegenüber 06/2019
- In 06/2019 wurden die Mehrkosten gegenüber 12/2018 nicht berücksichtigt und fortgeschrieben.

D. Minderkosten

Den Mehrkosten gegenüber stehen die Einsparungen beim Grundstück von 79.115,- € und die Einsparungen von 147.000,- € bei der feuerwehrtechnischen Ausstattung, die bereits in die Auflistung der Gesamtsumme eingeflossen sind.

E. Weitere Kosten

Zu den vorgenannten Kosten werden derzeit noch 2 Punkte seitens der Planer überprüft, die Auswirkungen auf die Kosten haben können. Bis zur Sitzung wird es hierzu eine Empfehlung geben, sodass die notwendigen Kosten dann feststehen werden.

Es handelt sich hierbei um die Fragestellung, ob der Bau einer Zaunanlage für das Gebäude aus technischen und rechtlichen Gründen erforderlich ist. Sollte eine Zaunanlage für den Bau des Gebäudes notwendig sein, kämen Kosten in Höhe von 360.000,- € brutto, inkl. Baunebenkosten hinzu.

Darüber hinaus wird gerade überprüft, auf welche Weise die Entwässerung der Fahrzeughallen erfolgen sollte: mittels Abwasserrinnen oder Gullys. Im Falle einer Rinnenentwässerung würden zusätzliche Kosten in Höhe von 63.500,- € brutto, inkl. Baunebenkosten anfallen.

Sollten beide Maßnahmen zum Einsatz kommen, könnten sich die Gesamtsumme von derzeit geschätzt **16,113 Mio. €** auf dann **16,537 Mio. €** erhöhen. Dies wären dann Mehrkosten von **3,899 Mio. €** gegenüber dem Stand aus 06/2019.

Planungsstand und weiteres Kostenrisiko:

Die Planung befindet sich derzeit im Abschluss der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung). In dieser Phase liegt gemäß DIN 276 die sogenannte Kostenberechnung vor.

Kostenberechnungen unterliegen nach geltender Rechtsprechung und Regelwerk zu diesem Zeitpunkt einem Toleranzrahmen, der bei rd. $\pm 20\%$ liegt.

Zeitplan:

Das Projekt befindet sich im Moment 1 Monat im Verzug.

Nach Aussage von WDK Architekten + Ingenieure kann dieser Verzug im Zeitplan eingeholt werden. Demnach sei der Zeitplan für das Gesamtprojekt insgesamt nicht gefährdet und der Bezug sei weiter für Mai 2022 geplant. Es wird weiterhin daran gearbeitet, den Bauantrag noch im März 2020 einzureichen.

Relevanz für den Klimaschutz:

Mit dem Nachtrag in 06/2019 zum Haushalt 2019 hat der Kreistag ein Budget von insgesamt 1,184 Millionen für nachhaltige Maßnahmen und eine optimierte Energieversorgung bereitgestellt.

Für dieses Budget hat der Generalplaner Maßnahmen vorgesehen, über die im Detail in der Sitzung berichtet wird. Aufgrund dieser Maßnahmen sind gegenüber dem Budget aus 2019 keine Mehrkosten zu verbuchen.

Im weiteren Projektverlauf wird versucht, für die Energieversorgung eine Förderung in Höhe von bis zu 65.000,- € zu erlangen. Diese wird jedoch vorerst nicht in der Finanzierung berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Mehrkosten für das Projekt betragen demnach nach derzeitigem Kenntnisstand bis zu 3,899 Millionen Euro. Für diese Mehrkosten gibt es keine Ermächtigungen im Haushalt.

Sollte das Projekt weiter geführt werden, müssten die im Moment vorliegenden Mehrkosten von **3,474 Mio. €** bzw. gegebenenfalls bis zu **3,899 Mio. €** über einen Nachtragshaushalt als Verpflichtungsermächtigung (VE) in 2021 bereitgestellt werden.

Über die Weiterführung des Projekts muss beraten werden.

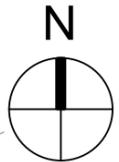
WDK Architekten + Ingenieure hat sich bereit erklärt, bei einem Abbruch des Projekts, einer frühzeitigen Kündigung des Generalplanervertrags zuzustimmen und nur die tatsächlich anfallenden Honorarkosten zu berechnen.

Anlage/n:

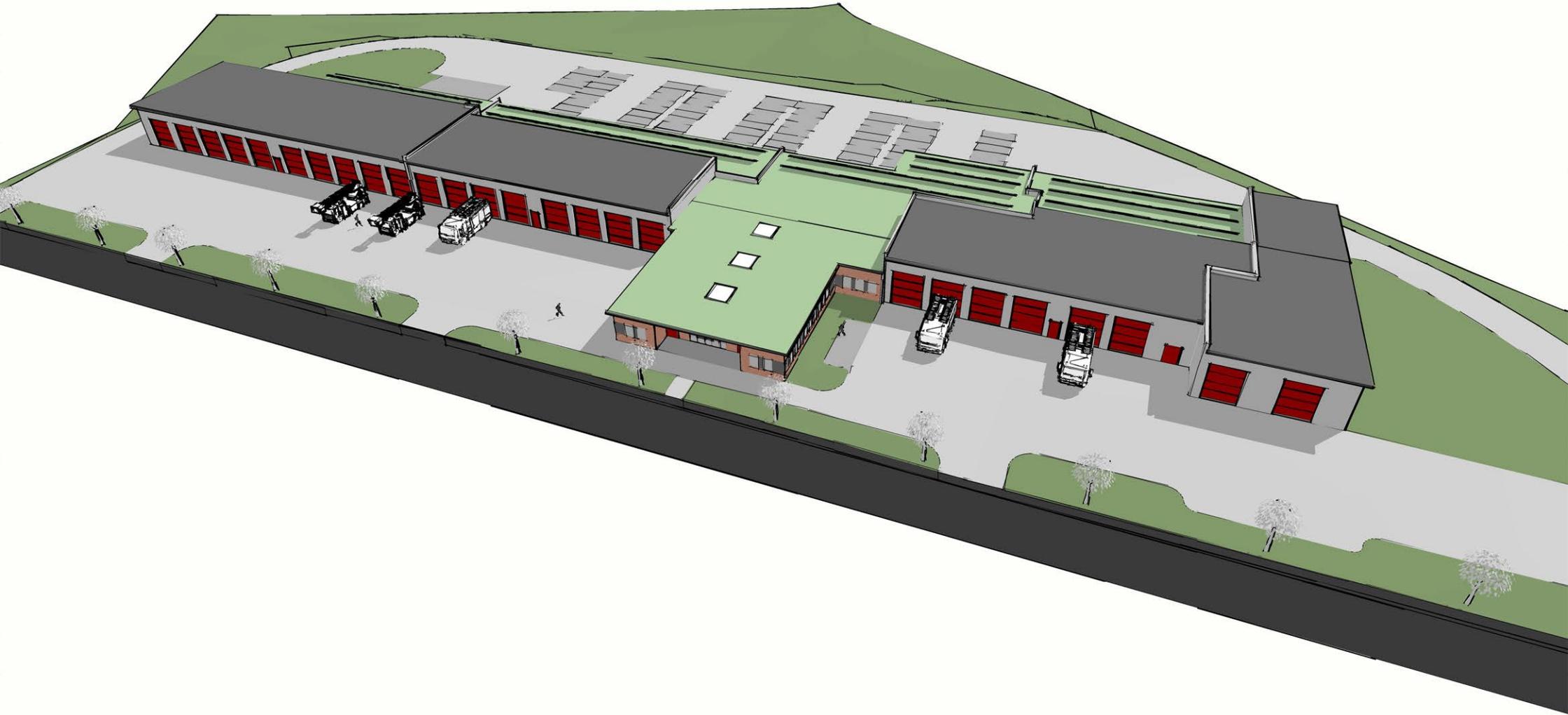
1. Grundriss mit Darstellung der Mehrflächen gegenüber Sommer 2019 (Anlage 1)
2. Ansichten (Anlage 2)
3. Tabelle mit Darstellung der Kostenentwicklung seit dem Beschluss in 12/2018 (Anlage 3)
4. Zeitplan (Anlage 4)



- 678 m² Verkehrsflächen
- größere Fläche als Raumprogramm
- Zusätzliche Fläche z. Raumprogramm



ENTWURF						
2019037	3	N	36		G00	WDK
PROJEKTNR.	LPH	BAUTEIL	PLANNR.	INDEX	PLANINHALT	VERFASSER
PLANINHALT: Darstellung Mehrflächen					MAßSTAB : 1:500	DATUM : 12.02.2020
PROJEKT : Neubau FTZ + LZ-G Karl-von-Drais-Straße 24768 Rendsburg					GEZ. : us	
BAUHERR : Kreis Rendsburg-Eckernförde Kaiserstraße 8 24768 Rendsburg						
VERFASSER:					HOLLESENSTRASSE 19 24768 RENDSBURG TEL.: 04331 - 43788 0 FAX: 04331 - 43788 60 info@wdk-architekten.de	





Darstellung Entwicklung Kosten / Flächen Neubau FTZ und LZ-G

Stand 12/2018	Bemerkung	Stand 06/2019	Bemerkung	Differenz	Stand 01/2020	Bemerkung	Differenz	Bewertung
Gesamtkosten: 9.889.800,- €	Auf Grundlage der Kostenschätzung von WDK und dem Raumprogramm von Prof. Gressmann	Gesamtkosten: 12.638.594,00 €	Fortschreibung der Kosten durch 15% Preissteigerung, zusätzliche Flächen und Summe aus Politik für regenerative Energien und nachhaltiges Bauen	2.748.794,00 €	Gesamtkosten: 16.113.084,- €	Gesamtkosten nach überarbeiteter Kostenaufstellung von WDK vom 3.2.2020	3.474.490,00 €	
1.297.100,00 €	Grundstück	998.086,59 €	Grundstück	-299.013,41 €	918.971,59 €	Grundstück	-79.115,00 €	Nachverhandlung über Grenzverlauf nicht Mitte Knick, sondern Knickfuß, dadurch Verringerung der Größe des Grundstücks.
7.423.200,00 €	Kosten Bauwerk, inkl. Planung	8.934.391,41 €	Kosten Bauwerk, inkl. Planung	1.212.178,00 €	12.552.476,76 €	Kosten Bauwerk, inkl. Planung	3.618.085,35 €	
1.169.500,00 €	Kosten Feuerwehrtchn. Ausstattung	1.522.416,00 €	Kosten Feuerwehrtchn. Ausstattung	352.916,00 €	1.375.071,78 €	Kosten Feuerwehrtchn. Ausstattung	-147.344,22 €	
		725.500,00 €	Zusätzliche energetische Maßnahmen	725.500,00 €	693.634,91 €	Zusätzliche energetische Maßnahmen	-31.865,09 €	
		458.200,00 €	Nachhaltiges Bauen / DGNB	458.200,00 €	572.928,96 €	Nachhaltiges Bauen / DGNB	114.728,96 €	
Aufteilung der Kosten:		Aufteilung der Kosten:			Aufteilung der Kosten:			
Kostengruppe 100: 1.297.100,00 €	Grundstück	Kostengruppe 100: 998.086,59 €	Verringerung Kosten wegen kleinerem Grundstück	-299.013,41 €	Kostengruppe 100: 918.971,59 €		-79.115,00 €	
Kostengruppe 200: 294.614,25 €	Herrichten und Erschließen	Kostengruppe 200: 445.177,25 €	anteilige Kosten für Unterbringung FD 2.6, zusätzliche Flächen aus RP und 15% Preissteigerung	150.563,00 €	Kostengruppe 200: 353.430,00 €		-91.747,25 €	
Kostengruppe 300: 3.568.506,55 €	Bauwerk - Baukonstruktion	Kostengruppe 300: 5.730.358,05 €	anteilige Kosten für Unterbringung FD 2.6, zusätzliche Flächen aus RP und 15% Preissteigerung, Gründach und Summe für nachhaltiges Bauen	2.161.851,50 €	Kostengruppe 300: 7.553.011,62 €		1.822.653,57 €	
Kostengruppe 400: 1.424.501,40 €	Bauwerk - Technische Anlagen	Kostengruppe 400: 1.957.014,45 €	anteilige Kosten für Unterbringung FD 2.6, zusätzliche Flächen aus RP und 15% Preissteigerung, PV-Anlage, Beheizung mit Wärmepumpe und Summe für nachhaltiges Bauen	532.513,05 €	Kostengruppe 400: 2.285.427,13 €		328.412,68 €	
Kostengruppe 500: 784.150,50 €	Außenanlagen	Kostengruppe 500: 902.876,50 €	15% Preissteigerung	118.726,00 €	Kostengruppe 500: 1.507.171,89 €		604.295,39 €	
Kostengruppe 600: 1.169.500,00 €	Ausstattung	Kostengruppe 600: 1.522.416,00 €	Mehrkosten für Ausstattung und 16% Preissteigerung	352.916,00 €	Kostengruppe 600: 1.375.071,78 €		-147.344,22 €	
Kostengruppe 700: 1.351.427,30 €	Baunebenkosten (z. B. Honorare, Prüfgebühr)	Kostengruppe 700: 1.035.065,16 €	Verringerung der Summe, da keine 100% Beauftragung der einzelnen Planer	-316.362,14 €	Kostengruppe 700: 2.119.999,99 €		1.084.934,83 €	
Gesamtfläche: 2.663 m²	-	Gesamtfläche: 2.876 m²	213 m² mehr zum Raumprogramm Stand 12/2018	+ 213 m²	Gesamtfläche: 3.122,63 m²	246,63 m² mehr zum Raumprogramm Stand 06/2019	+ 246,63 m²	Das Raumprogramm wurde am 16.01.2020 mit allen Beteiligten abgestimmt und als verbindlich erklärt.
Aufgliederung der Flächen in:	alle Flächenansätze aus dem Raumprogramm von Prof. Gressmann	Aufgliederung der Flächen in:	Überarbeitung/Anpassung des Raumprogramms in der Projektgruppe an die Nutzungsbedingungen		Aufgliederung der Flächen in:	Überarbeitung/Anpassung des Raumprogramms an Vorgaben Fachfirmen, ASR, techn. Ausstattung, Raumgeometrie		
Einsatzzentrale: 20 m²	-	Einsatzzentrale: 30 m²	Verschiebung Serverraum in diesen Bereich	+ 10 m²	Einsatzzentrale: 38,47 m²	8,47 m² mehr wegen: benötigter Unterstationen Server	+ 8,47 m²	
Verwaltung / Schulung: 285 m²	-	Verwaltung / Schulung: 365 m²	80 m² mehr wegen: Unterbringung FD 2.6 und Vergrößerung Schulungsraum, Abstellraum Küche	+ 80 m²	Verwaltung / Schulung: 348,15 m²	16,85 m² weniger wegen: Wegfall eines Besprechungsraumes	- 16,85 m²	
Umkleide / Reinigung: 211 m²	-	Umkleide / Reinigung: 275 m²	64 m² mehr wegen: Vergrößerung Umkleide und Schleuse und neu Kleiderkammer	+ 64 m²	Umkleide / Reinigung: 358,14 m²	83,14 m² mehr wegen: Umkleidebereich TEL, Toiletten im Bereich Schulungsraum und Vergrößerung Waschräume/Toiletten für TEL und Anpassung an ASR	+ 83,14 m²	
Werkstätten / Lager: 883 m²	-	Werkstätten / Lager: 933 m²	50 m² mehr wegen: Vergrößerung Atemschutz-, CSA- und Schlauchwerkstatt, Lager, Gefahrgutlager und Büro Gerätewart	+ 50 m²	Werkstätten / Lager: 1.095,44 m²	162,44 m² mehr wegen: Anpassung Schlauch- und CSA-Werkstatt an Vorgaben Fachfirmen, Lager und Multifunktionsraum TEL, Notstrom und Haustechnik	+ 162,44 m²	
Fahrzeughalle: 1.264 m²	-	Fahrzeughalle: 1.273 m²	9 m² mehr wegen: Veränderung der Anzahl der Remisen Größe 1 und 3	+ 9 m²	Fahrzeughalle: 1.282,43 m²	9,43 m² mehr wegen: Raumgeometrie	+ 9,43 m²	

Terminablaufplan

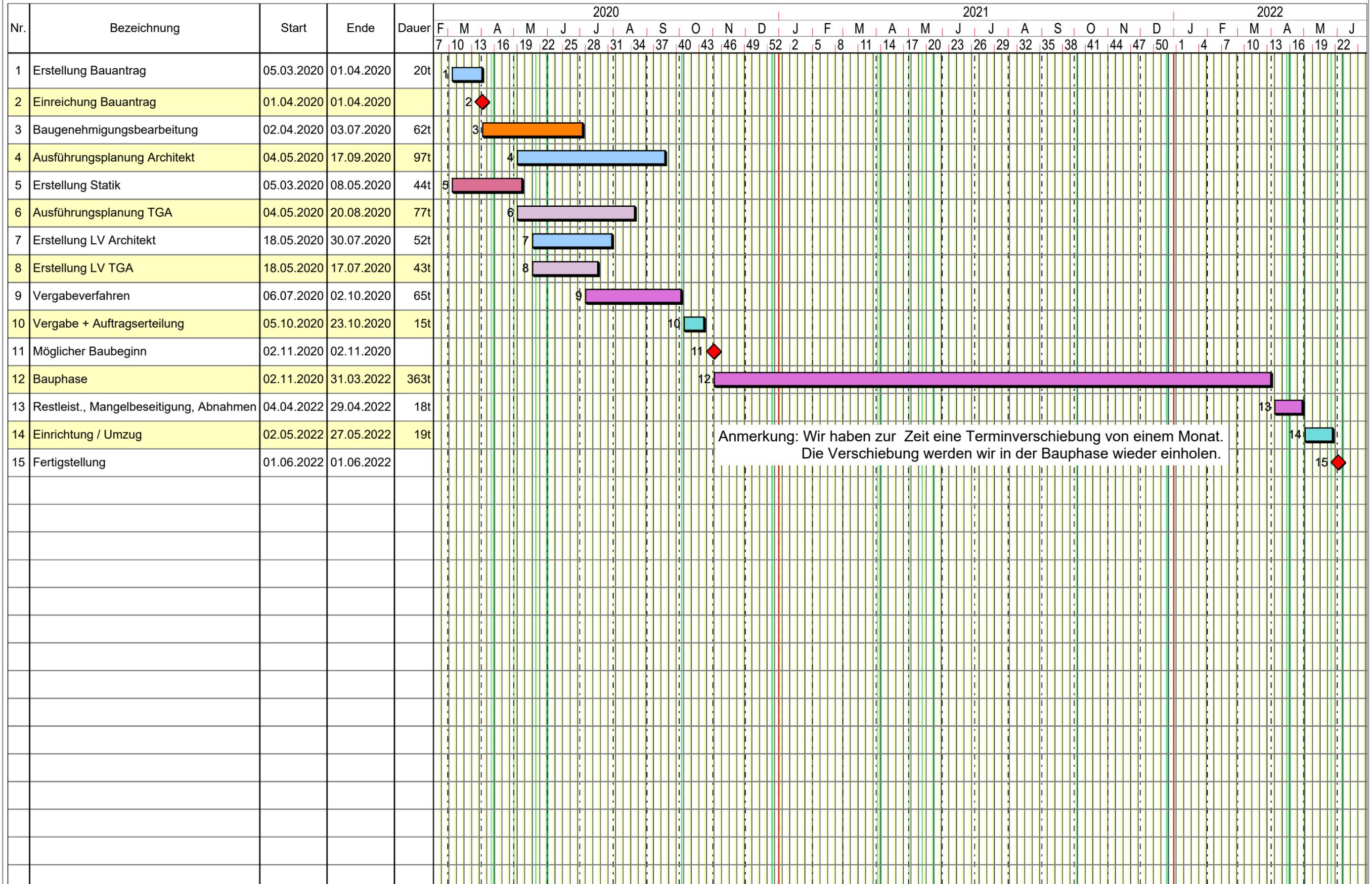
Bauherr: **Kreis Rendsburg-Eckernförde**
 Kaiserstr. 8
 24768 Rendsburg

Bauort: **Karl-von-Drais-Straße**
 24768 Rendsburg

Projekt: **Neubau FTZ / LZ-G**



19.02.2020



Anmerkung: Wir haben zur Zeit eine Terminverschiebung von einem Monat. Die Verschiebung werden wir in der Bauphase wieder einholen.

