

Stuttgart, 26.03.2019

Neubau der Feuer- und Rettungswache 5 "Filder", Sigmaringer Straße 115 in Stuttgart-Möhringen

Baubeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	29.03.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	02.04.2019
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	10.04.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	11.04.2019

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Neubau der Feuer- und Rettungswache 5 Filder in der Sigmaringer Straße 115 in Stuttgart-Möhringen,
nach der vom Hochbauamt und der b.i.g.- Projektsteuerung geprüften Planung vom 21.08.2018,
und dem von der b.i.g.-Projektsteuerung fortgeschriebenen, und vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlag vom 11.03.2019,
und Gesamtkosten in Höhe von brutto **50,356 Mio. €**
wird zugestimmt.
2. Das Hochbauamt wird ermächtigt, den Neubau Feuer- und Rettungswache 5 Filder bis einschließlich Leistungsphase 9, HOAI umzusetzen.
3. Die Mehrkosten in Höhe von 9,3 Mio. € werden durch das Amt für Liegenschaften und Wohnen als Vorbelastung zum DHH 2020/2021 angemeldet.

Begründung

Ausgangslage

Die bestehende Feuer- und Rettungswache 5 "Filder" im Bruno-Jacoby-Weg 5 in Stuttgart-Degerloch ist seit längerer Zeit sanierungsbedürftig.

Daher hat der Gemeinderat bereits im Oktober 2011 in einem Grundsatzbeschluss (GRDrs 375/2011) dem Ersatz der Feuer- und Rettungswache 5 durch einen Neubau zugestimmt und einen entsprechenden Realisierungswettbewerb beschlossen.

Auf Basis des mit Beschluss (GRDrs 558/2014) vom 6.11.2014 verabschiedeten Raumprogramms wurde der Wettbewerb durchgeführt und am 31.07.2015 entschieden.

Der Vorprojektbeschluss (GRDrs 132/2016) mit Kenntnisausgabe des Wettbewerbsergebnisses erfolgte am 29.04.2016. Beschlussfassung für den Projektbeschluss (GRDrs 637/2017) war am 13.12.2017. Die Baugenehmigung, zu dem am 27.10.2017 eingereichten Bauantrag wurde am 17.10.2018 erteilt.

Umfang der Baumaßnahme

Die derzeitige Feuer- und Rettungswache 5 Filder soll durch einen Neubau in Stuttgart-Möhringen ersetzt werden. Die ca. 9.100 m² Nutzfläche besteht im Wesentlichen aus drei Bereichen,

- der eigentlichen Feuer- und Rettungswache 5 Filder mit dem Fachbereich Höhen- und Tiefenrettung, der Notbetriebsstelle (Redundanz für SIMOS), und Lehrgangsbetrieb,
- dem Katastrophenschutzzentrum für Verpflegung und Versorgung und
- der Geschäftsstelle des Landesfeuerwehrverbandes BW.

Neben Fahrzeughallen für die Einsatzfahrzeuge, Werkstätten und Logistikflächen für die Lagerung, Vorhaltung, Wartung und Prüfung der Einsatzmaterialien beinhaltet die Feuerwache auch typische Büronutzungen im Bereich der Verwaltung, sowie Beherbergungsstätten ähnliche Nutzflächen (Ruheräume) mit entsprechenden Aufenthalts-, Sozial- und Sanitarräumen, für rund 130 Mitarbeiter, die im Drei-Schicht-Betrieb (Arbeitsdienst, Bereitschaftsdienst und Einsatzdienst) über 24 Stunden die Einsatzbereitschaft gewährleisten.

Für Mitarbeiter und Besucher sind 54 PKW-Stellplätze und 22 Fahrradstellplätze im Parkdeck im 1. OG vorgesehen.

Mit der Genehmigungsplanung ergeben sich folgende Flächen- und Raumwerte:

Grundstücksfläche	11.228 m ²
Raumprogramm	7.809 m ²
Nutzfläche	9.264 m ²
Bruttogrundfläche	14.265 m ²
Bruttorauminhalt	65.759 m ³

Baubeschreibung

Siehe Anlage 4

Energiekonzept

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV 2014 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um mindestens 30 % und die der EnEV 2016 um mindestens 8 %. Der Neubau wird mit einem guten baulichen Wärmeschutz versehen. In Bezug auf die thermische Gebäudehülle werden die Vorgaben der EnEV 2014 und EnEV 2016 um mindestens 20 % reduziert. Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, ist ein außenliegender Sonnenschutz mit Lichtlenkung an den Fassaden vorgesehen.

Zur Deckung des Heizwärmebedarfs wird das Gebäude mit einem gasbetriebenen Block-Heizkraftwerk (BHKW, 100 kW_{el}/162 kW_{th}) als Grundlast und einem zusätzlichen Gas-Brennwert-Spitzenlastkessel (460 kW) versorgt. Die Wärmeübergabe im Gebäude erfolgt durch Kompaktheizkörper (Büros, Bereitschaftsräume), Fußbodenheizung (Sanitärbereiche, Umkleiden) sowie Industriebodenheizung (Grundlast) und Umluft erhitzer (Volllast) in den Fahrzeughallen. Die Warmwasserbereitung wird überwiegend zentral über Frischwasserstationen und vereinzelt, dezentral über elektrische Durchlauferhitzer bereitgestellt.

Für Teilbereiche des Gebäudes (Büro-, Sanitär- und Lagerflächen, Küche, Fitness-, Schulungs- und Sozialbereiche), bei denen eine Fensterlüftung nicht ausreichend ist, sind zentrale Belüftungsanlagen mit einer hocheffizienten Wärmerückgewinnung (Rückwärmehzahl ≥ 75) vorgesehen. Zur Beleuchtung der Räume werden LED-Leuchten eingesetzt.

Der nicht genutzte Teil der Dachfläche wird extensiv begrünt und mit einer Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 96 KWp versehen. Die Kosten für die Planung und Ausführung der Photovoltaikanlage sind über Mittel des stadtinternen Contractings finanziert und nicht im Baubeschluss enthalten.

Das energetische Datenblatt liegt dem Baubeschluss bei (Anlage 3). Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

Kostensituation

Gegenüber den mit Projektbeschluss GRDRs 637/2017 genehmigten Kosten in Höhe von 41,056 Mio. € brutto, ergeben sich Mehrkosten in Höhe von 9,3 Mio. €.

Diese Mehrkosten begründen sich wie folgt:

- Mehrkosten nach bis dato erfolgten Submissionen (62 %) aufgrund Baupreissteigerung und aktueller Marktlage 5,6 Mio. €

Die Baupreise sind seit dem Projektbeschluss sehr viel stärker gestiegen als bislang eingepreist. So liegt die tatsächliche Baupreissteigerung bei 7,7 % statt bislang berücksichtigten 2 % für den gleichen Zeitraum. In dem oben genannten Betrag sind 2,44 Mio. € höhere Baupreissteigerung enthalten.

Der restliche Betrag spiegelt die aktuell hohe Auslastung der Firmen und die damit verbundene geringe Zahl an Angeboten und überdurchschnittlich hohen Angebotspreisen wieder.

- Mehrkosten aufgrund Auflagen aus der Baugenehmigung:

Baugrund: Sperrschicht zum Grundwasserschutz 0,35 Mio. €
 Um die aktuell laufende Grundwassersanierung nicht zu gefährden, darf kein Oberflächenwasser versickern. Das gesamte Grundstück, auch im Bereich der Grünanlagen, muss daher wasserundurchlässig ausgeführt werden.

- Mehrkosten aufgrund höherer Anforderungen:

Mehrkosten Notbetriebsleitstelle (SIMOS-Redundanz) 0,66 Mio. €
 Um die Regelabläufe in der Notbetriebsstelle analog denen in SIMOS abbilden zu können, hat sich in der weiteren Planung und Abstimmung ergeben, dass zusätzliche Anschlüsse für die Notrufe sowie Anpassungen hinsichtlich technischer Komponenten an die SIMOS-Zentrale in Bad Cannstatt notwendig sind.

- Mehrkosten aus Infrastrukturmaßnahmen:

Erschließungsbeiträge für den Umbau der Sigmaringer Straße 1,05 Mio. €
 Durch das Inkrafttreten des qualifizierten Bebauungsplans Sigmaringer Straße - Teil II (2018/6) wurde die Neustrukturierung des ehemaligen HANSA-Geländes möglich. In diesem Zusammenhang müssen die Verkehrsflächen der Sigmaringer Straße (B-Plan 1967/31) sowie der Stichstraße (2018/6, davor 1972/33), die bisher gegenüber den festgesetzten Verkehrsflächen reduziert ausgebaut sind, angepasst werden. Da beide Verkehrsflächen noch nicht endgültig ausgebaut waren, ist bisher noch keine Abrechnung der Anliegerbeiträge erfolgt. Mit dem bebauungsplanmäßigen Ausbau fallen diese Beiträge nun an.

- Prognose 0,64 Mio. €

Prognostizierte Baupreissteigerung für noch ausstehende Vergaben (38%) mit 2,5% / Jahr gerechnet bis zur mittleren Bauzeit (November 2020)

- Reserve für Unvorhersehbares 1,00 Mio. €

Für unvorhersehbare Ereignisse werden, um im Bedarfsfall handlungsfähig zu bleiben, Mittel in Höhe von 1,00 Mio. € eingestellt. Diese Reserve bleibt zunächst gesperrt und wird bei Bedarf von der Stadtkämmerei frei gegeben.

- Gesamtkosten 50,356 Mio. €

BKI-Kostenvergleich:

Basis Gesamtkosten KGR 300 + KGR 400, brutto inklusive Notbetriebsstelle

BRI von	335 €/m³ Mitte	bis	520 €/m³ Oben	498 €/m³ FRW 5
BGF von	1.560 €/m² Mitte	bis	2.140 €/m² Oben	2.294 €/m² FRW 5

Finanzielle Auswirkungen

Im Doppelhaushalt 2018/2019 und der mittelfristigen Finanzplanung sind Gesamtkosten von 41,056 Mio. € veranschlagt.

Durch die Branddirektion wurden Fördermittel des Landes für den Neubau der Feuer- und Rettungswache 5 Filder in Höhe von 1,58 Mio. € und für die Notbetriebsstelle in Höhe von 0,164 Mio. € beantragt. Mit Schreiben vom 06.03.2017 sind 1,58 Mio. € an Landeszuwendungen vom Regierungspräsidium Stuttgart bereits genehmigt.

Der für die Geschäftsstelle des Landesfeuerwehrverbandes enthaltene Bereich im Neubau der Feuer- und Rettungswache 5 wird an diesen vermietet. Die Flächen werden im Rahmen des Neubaus durch die Landeshauptstadt Stuttgart errichtet, wofür diese einen Baukostenzuschuss in Höhe von voraussichtlich ca. 1,994 Mio. € vom Verband erhält. Die genaue Höhe des Zuschusses wird unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Entscheidungen bzgl. der Qualitäten im Innenausbau und der geringeren technischen Ausstattung der Flächen des Landesfeuerwehrverbandes im Vergleich zur den Flächen der Feuer- und Rettungswache (KG 400) im weiteren Verfahren abgestimmt. Unter Berücksichtigung der endgültigen Höhe wird eine noch festzulegende Zeitspanne mietfrei sein. Dies wird zwischen Amt 23 und dem Landesfeuerwehrverband noch verhandelt werden.

Somit werden Fremdmittel in Höhe von 3,439 Mio. € erwartet.

Die Mehrkosten in Höhe von 9,3 Mio. € werden durch das Amt für Liegenschaften und Wohnen als Vorbelastung zum DHH 2020/2021 angemeldet.

Termine

Für das weitere Vorgehen ist folgender Terminplan vorgesehen:

Baubeginn:	Mai 2019
Fertigstellung:	Sommer 2021

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate WFB, SOS und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 - Grundrisse und Ansichten

Anlage 2 - Kostenblatt

Anlage 3 - Energetisches Datenblatt

Anlage 4 - Baubeschreibung

Anlage 5 - Mittelabfluss

<Anlagen>