

Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum:	22.04.2024
Amt:	3.3 - Hochbau	Drucksachenummer: VII/1066	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	
Az.:				
TOP:	Beschluss über die Entwurfsplanung zur Erweiterung des Feuerwehrstandortes von-Schill-Straße in Stendal			

Beratungsfolge:		Beratungsergebnis:		
Ausschuss für Stadtentwicklung	am:	29.05.2024		

Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:				
Belange der Ortschaften werden berührt.	<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört.	<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein

Finanzielle Auswirkungen:							
Finanzierung	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	Gesamtbetrag:	5.245.000,00	Euro	<input type="checkbox"/>	nein
Wenn ja			Produktkonto	Betrag			
Produktkonto (Ermächtigung)							Euro
<input type="checkbox"/>	Ergebnisplan						
<input type="checkbox"/>	Mehr-,	Minderaufwendungen					Euro
<input type="checkbox"/>	Mehr-,	Mindererträge					Euro
<input checked="" type="checkbox"/>	Finanzplan						
	HHJ 2021		511208.096125	120.000,00			Euro
	HHJ 2022		511208.096125	747.300,00			Euro
	HHJ 2023		511208.096125	1.072.700,00			Euro
	HHJ 2024		511208.096125	1.723.000,00			Euro
	HHJ 2025		511208.096125	1.582.000,00			Euro
<input type="checkbox"/>	Mehr-,	Minderausgaben					Euro
<input type="checkbox"/>	Mehr-,	Mindereinnahmen					Euro
Folgekosten: <input checked="" type="checkbox"/> Die Abschreibung erfolgt im Rahmen der Gesamtmaßnahme.							
	<input type="checkbox"/>	ja	Gesamtbetrag			Euro	
	<input type="checkbox"/>	jährlich	Betrag	Euro	ab Jahr		
	<input type="checkbox"/>	einmalig	Betrag	Euro	im Jahr		
Sichtvermerk der Kämmerei:							

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt die Entwurfsplanung zur Erweiterung der Feuerwache Stendal, von-Schill-Straße 3 auf Grundlage der Planung der Arbeitsgemeinschaft ARGE a.m.s. Architekturbüro Michael Steller, Magdeburg / A.R.T. GmbH, Magdeburg.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 41/99 „Albrecht der Bär“.

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt auf Grund der begrenzt zur Verfügung stehenden Mittel vorerst ohne die überdachte Übungsfläche (Variante 2).

Die Gesamtkosten betragen für Variante 2 lt. Kostenberechnung Stand 17.11.2023 für die Kostengruppen 200-700 insgesamt 5.244.422,83 Euro (Brutto).

Begründung:

Bereits im Frühjahr 2017 wurde durch die FF Stendal die Notwendigkeit einer räumlichen Erweiterung der FF Stendal begründet, und auf die gewachsenen Anforderungen und damit einhergehenden Veränderungen der Aufgaben der Feuerwehr, resultierend aus mehreren Gebietsreformen, den sich ständig verändernden Aufgaben im operativen Dienst der Feuerwehr sowie der demografischen Entwicklungen hingewiesen.

Mit Umbau und Erweiterung eines bestehenden Gebäudekomplexes nord-östlich der vorhandenen Feuerwache, sollten daraus ableitend folgende zukunftsfähige und nachhaltige Funktionalitäten hergestellt werden:

- Aufgabenkomplex Stellplätze: fachgerechten Unterstellung vorh. Container nebst Fahrgestell für Spezialaufgaben – Realisierung durch einen Erweiterungsbau
- Aufgabenkomplex Einsatzvorbereitung: kurzfristiges Reagieren auf veränderte Ausbildungsinhalte ermöglichen, insbesondere Gestaltung einer lebensnahen und effizienten praktischen Ausbildung – Realisierung durch Schaffung einer überdachten Übungsfläche
- Aufgabenkomplex Logistik: Herrichten einer Kleiderkammer für die persönliche Schutzausrüstung aller Einsatzkräfte, für die Uniformen aller Ortswehren sowie Lagerung von Ausrüstungsgegenständen der Nottrinkwasserversorgung, der Hochwasserabwehr und den Zivilschutz – Realisierung durch Umbau eines bestehenden ehem. Kasernengebäudes

Grundsätzlich besteht zudem die Absicht, in den Räumlichkeiten auch den Stab für außergewöhnliche Ereignisse der Stadtverwaltung (Krisenstab) einzurichten.

Im Rahmen einer sicherheitstechnischen Überprüfung der feuerwehrtechnischen Einrichtungen am Standort in 2018 durch die Feuerwehr-Unfallkasse, erfolgte eine Bewertung der bestehenden baulichen Gegebenheiten, die ab Ende der 1990er Jahre nach damaligen sicherheitstechnischen Mindestanforderungen ertüchtigt wurden.

Dabei wurden insbesondere folgende sicherheitstechnische Defizite festgestellt:

1. Fahrzeughallen

- Einschränkungen bei Nutzung von Verkehrswegen, z.B. Fahrzeuge in der 2. Reihe, Nichteinhaltung von Sicherheitsabständen, einhergehend mit erheblichen Gefährdungen für die Feuerwehrangehörigen

2. Durchfahrten / Tore

- Eingeschränkte Nutzhöhen, z.B. Absetzbehälter können nicht aufgesattelt in die Fahrzeughalle gefahren werden; Behälter werden rückwärts geschoben

3. Stolperstellen

- Gefahrenstellen durch Absätze, Stufen und Türschwellen

4. Dieselmotoremissionen

- durch Bauart-bedingte, teilweise fehlende Absaugung gelangen krebserregende Emissionen in die Atemluft

5. Lagerung / Vorhaltung von Geräten und Ausrüstung

- Größe der Kleiderkammer völlig unzureichend für die eingelagerte Menge; Durchgangshöhen entsprechen nicht den Mindestanforderungen

6. Gefahrenstofflagerung

- Unzulässigkeit einer Zusammenlagerung verschiedener Stoffe

7. Augenschutz

- Es besteht die Gefahr von Augenverletzungen beim Betrieb diverser Maschinen

Fazit der Feuerwehrunfallkasse (FUK):

Die vorhandenen sicherheitstechnischen Defizite, die sich aus dem baulichen Bestand bzw. der Größe der Technik ergeben, können aus Sicht der FUK an diesem Standort nur durch eine entsprechende Erweiterung beseitigt werden.

Vorplanung – Büro Schwakenberg

Ableitend aus den oben genannten Anforderungen, Veränderungen, Hinweisen und Defiziten wurde in 2019 das Architekturbüro Schwakenberg, Lemgo, auf Grundlage eines HOAI-Vertrages zur Grundlagenermittlung (LP1) und Vorplanung (LP2) für den Umbau und Erweiterung der Feuerwache am Standort von-Schill-Straße 3 beauftragt. Das erforderliche Raumprogramm wurde in dem an die Feuerwache angrenzenden Bestandsgebäude (ehem. Pferdestall) sowie in einem entsprechenden Erweiterungsneubau planerisch in drei untersuchten Varianten durch das Architekturbüro umgesetzt. Die mit dem SG Feuerschutz letztlich abgestimmte Vorzugsvariante wurde in seiner Gebäudestruktur für die nachfolgenden Planungsschritte weitestgehend übernommen und weiterverwendet.

Ausschreibung Planungsleistungen LP 1-3

Im 1. Quartal 2022 erfolgte im nächsten Planungsschritt die Durchführung einer EU-weiten Ausschreibung der Planungsleistungen nach VgV als 2-stufiges Verhandlungsverfahren nach Teilnehmerwettbewerb mit 5 Fachlosen für Objektplanung Gebäude u. Innenräume (Los 1), Fachplanung Tragwerksplanung mit Wärmeschutz- u. Energiebilanzierung (Los 2), Fachplanung Elektro (Los 3), Fachplanung HLS (Los 4), Verkehrsplanung mit SW-Entsorgung und Regenentwässerung (Los 5) mit folgendem Inhalt:

- 1. Stufe: EU-weite Bekanntmachung und Aufforderung zur Abgabe einer Teilnahmeerklärung, Zeitraum: 07.02.2022 bis 14.03.2022 = Eröffnungstermin; anschließende Prüfung der Teilnehmeranträge / Bewerbungen. Es wurden Teilnehmerunterlagen an 10 Firmen versendet; 8 Firmen reichten fristgemäß Anträge bei der Zentralen Vergabestelle (ZVS) der Hansestadt Stendal ein. Anschließend erfolgte die formelle Prüfung durch die ZVS und die Eignungsprüfung der teilnehmenden Unternehmen mittels Bewertungskatalog durch die Abt. Hochbau. Nach erfolgter Prüfung wurden 7 der 8 vorliegenden Teilnahmeanträge für die Lose 1 – 4 zur Angebotsaufforderung zugelassen. Für das Los 5 wurden 3 Büros nach entsprechender Einholung zur Bereitschaft einer Teilnahme zugelassen
- 2. Stufe: Aufforderung der ausgewählten Bewerber zur Angebotsabgabe ab 22.03.2022. Von den 10 zur Angebotsabgabe zugelassenen Firmen haben 9 Unternehmen ein Angebot abgegeben: Los 1: 2 Firmen, Los 2: 2 Firmen, Los 3: 1 Firma, Los 4: 3 Firmen, Los 5: 3 Firmen.
- Öffnung der eingereichten Angebote für Los 1-5 am 21.04.2022, anschließende Prüfung durch das Fachamt incl. Durchführung von Bietergesprächen mit allen Bietern.

Die Prüfung durch das Rechnungsprüfungsamt schloss mit Bericht vom 18.07.2022 ab.

Der Beschluss zur finanziellen Absicherung des Vorhabens durch den Finanzausschuss am 08.11.2022, den Haupt- und Personalausschuss am 16.11.2022 und den Stadtrat am 05.12.2022 erfolgte jeweils mit Zustimmung.

Erteilung Planungsaufträge LP 1- 3

Die Aufträge zu den Planungsleistungen nach HOAI 2021 der Lose 1-5 für die Leistungsphasen 1 bis 3 wurden am 14.02.2023 (stufenweise – vorerst nur LP 1-3) sowie die der Fachplaner wie nachfolgend aufgeführt beauftragt:

- Los 1 und Los 2: Bietergemeinschaft A.R.T GmbH und a.m.s. Architekturbüro Magdeburg
- Los 3 und Los 4: ITG Planungs- und Energieberatungs GmbH Magdeburg
- Los 5: Ing.-Büro Peter Pickler, Stendal
- Beauftragung der Brandschutzplanung an das Büro Dipl.-Ing. S. Platte, Falkensee, 20.03.2023, Direktvergabe gemäß Auftragswertverordnung LSA v. 16.12.2022
- Beauftragung der Baugrunduntersuchung an das Ing.-Büro Lehmann, Stendal, 20.03.2023, Freihändige Vergabe (2 Firmen aufgefordert)
- Beauftragung der Entwurfsvermessung an das Vermess.-Büro Pietsch, Stendal, 20.03.2023, Freihändige Vergabe (3 Firmen aufgefordert)

- Beauftragung der Bestandsvermessung Dachgeschoss Kopfbau an das Vermess.-Büro GEO-DV, Stendal, 29.06.2023, Freihändige Vergabe (3 Firmen aufgefördert)

Die Übergabe der abschließenden Entwurfsplanung LP 3 an den Auftraggeber erfolgte am 19.10.2023.

Eckdaten zu Grundstück und Gebäude

Baugrundstück: Gemarkung Stendal, Flur 2, Flurstück 89/7, Grundstücksgröße: 2.646 m²

Öffentliches Recht: Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 41/99 „Albrecht der Bär“

Gebäudestruktur:

1. Denkmalgeschütztes Hauptgebäude wird umgebaut und saniert

Raumprogramm: Kleiderkammer, Mehrzweckraum, WC-Bereiche, Gebäude-technik, Flur/Treppenhaus, Technik

Nutzfläche gesamt Altbauteil: 252,66 m²

2. Verbindungsbau, Bindeglied zwischen Alt- und Neubauteil - Neubau

Raumprogramm: Eingangsflur, Technikräume, u.a. Heizung, Notstrom, Sicherheitsbeleuchtung

Nutzfläche gesamt: 42,83 m²

3. Fahrzeug- u. Lagerhalle, Erweiterungsbau – Neubau

Raumprogramm: 6 Sektionen, Stellplatzgröße 4 für Stellplätze Logistik, Nachschub, Atemschutz, Container-Mulde, Reserve, Gerätschaften Großschadenslage

Nutzfläche gesamt: 429,30 m²

4. Überdachte Übungsfläche, Neubau – Umsetzung erfolgt kostenbedingt zeitlich versetzt

Raumprogramm: Überdachte Übungsfläche, überdachte Lagerfläche

Nutzfläche gesamt: 206,35 m²

Gesamt Netto-Raumfläche: 944,89 m²

Gesamt Brutto-Grundfläche: 1.335,99 m²

Außenanlagen: Fläche Außenanlagen gesamt ca. 1350m²

Befestigung Flächen: vor dem Gebäude mit Betonpflaster neu; alle anderen Flächen mit vorhandenen Naturstein-Großpflaster – ca. 1200m²

Regenentwässerung: Neuverlegung

Schmutzwasser: Neuverlegung, Leichtflüssigkeitsabscheider

Trinkwasser: Neuanschluss

Starkstrom: Vorflächen Feuerwache mit neuen Außenleuchten

Fernmelde/IT: Versorgung aus vorh. Fahrzeughalle über neue Leerrohre

Kosten

Zu Beginn der Ausschreibung der Planungsleistungen Anfang 2022 betrug der geschätzte Gesamtkostenansatz 3.360.000 € Brutto. Grundlage dafür war die Kostenschätzung des Architekturbüros Schwackenbergs aus 2019 i.H.v. 2.475.000 € Brutto zuzüglich einer Kostenanpassung auf Grund zwischenzeitlicher konjunkturell bedingter Kostensteigerungen. Im Zuge der Planungsausschreibung LP1-3 und der seinerzeit dramatischen Preisentwicklung auf Grund der Folgen von Corona und dem Ukraine-Krieg wurde auf Empfehlung des RPA der Kostenansatz für die HH-Planung 2023 um 25% erhöht. Lt. Einschätzung des RPA sei eine Baukostensteigerung von mindestens 20-30% insbesondere im Hochbaubereich nicht ausgeschlossen. Für die HH-Planung 2023 wurden dem folgend, finanzielle Mittel i.H.v. 4.263.000 € eingestellt. Zusätzlich zum Kostenansatz wurden für die

Installation einer PV-Anlage ausschließlich zur Eigenstromerzeugung im Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ Programmjahr 2023 für das HH-Jahr 2025 Fördermittel i.H.v. 100.000 € bewilligt. Die Mindestausgaben für die PV-Anlage betragen somit incl. Eigenanteil 150.000 €.

Die mit Entwurfsplanung LP3 vorgelegte Kostenberechnung nach DIN 276 für die Kostengruppen 200, 300, 400, 500 und 700 mit Stand 16.10.2023 wurde nach Vorlage geprüft und per 17.11.2024 und mit folgenden Gesamtkosten (Brutto) korrigiert vorgelegt.

Variante 1 - mit überdachter Übungsfläche: 5.950.000,00 €

Auf Grund der extremen Kostensteigerungen im Vergleich zum HH-Ansatz, wurden Einsparungen an der Fassadengestaltung auf der Rückseite der Fahrzeughalle sowie die Zurückstellung des Teilbereichs überdachte Übungsfläche durch die Abt. Hochbau empfohlen und mit der Abteilung Feuerschutz kommuniziert. Eine einvernehmliche Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalbehörde hat ebenfalls dazu stattgefunden.

Nach Berücksichtigung der genannten Kosteneinsparungen wurden durch das federführende Architekturbüro a.m.s. Magdeburg per 17.11.2023 demnach folgende reduzierte Gesamtkosten ermittelt:

Variante 2 – Einsparungen durch Wegfall Übungsfläche: 5.245.000,00 €

Die Finanzierung der Maßnahme ist derzeit für die reduzierte Variante mit vorläufigem Entfall der Übungsfläche und Einsparungen an der Fassadengestaltung gesichert.

Bastian Sieler
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 01 – Aufgabenstellung
- Anlage 02 – Baubeschreibung allgemein
- Anlage 03 – Baubeschreibung nach Kostengruppen
- Anlage 04 – Gesamtkosten Variante 1 mit überdachter Übungsfläche, 17.11.23
- Anlage 05 – Gesamtkosten Variante 2 Einsparungen durch Wegfall Übungsfläche, 17.11.23
- Anlage 06 – Kostenvergleich HH – LP3, 17.11.23
- Anlage 07 – Planungsdaten
- Anlage 08 – Raumprogramm
- Anlage 09 – Pläne Architektur 6.01 – 6.07
- Anlage 10 – Plan Außenanlagen 8.01