



65/119/2021

Beratungsunterlage

| | |
|-------------------------------------|---|
| Dienststelle | 65 - Gebäudemanagement Neuss |
| Beteiligte Bereiche: | Stadt Neuss |
| Berichterstatter/-in | Herr Beigeordneter Hölters |
| Art der Beratung Betreff | öffentlich Neubau Feuerwache Hoisten - Vorentwurfsplanung (LPH2) |

Beratungsfolge

| Gremium | Datum | Abstimmungsergebnis |
|-----------------------|--------------|----------------------------|
| Betriebsausschuss GMN | 15.09.2021 | einstimmig zugestimmt |
| Rat der Stadt Neuss | 17.09.2021 | einstimmig zugestimmt |

Beschlussempfehlung

Die Ergebnisse der Vorentwurfsplanung (LPH 2) einschließlich Kostenschätzung und fortgeschriebener Zeitschiene werden zur Kenntnis genommen.

Die Mittel für Planung und Bau der Maßnahme einschließlich der Mittel des ergänzend zu beauftragenden externen Projektsteuerers sind im Entwurf des Wirtschaftsplans 2022 des GMN für die Jahre 2022 ff. zu ergänzen.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der vorliegenden Vorentwurfsplanung den nächsten Planungsschritt (LPH 3 „Entwurfsplanung“) vorzunehmen und die Ergebnisse anschließend dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Sachverhaltsdarstellung

Am 20.11.2020 hatte der Rat die ergänzte und konkretisierte Bedarfsplanung sowie das um 1,5 Mio. € auf insgesamt 16,5 Mio. € gestiegene Budget durch Freigabe des Wirtschaftsplans 2021 beschlossen.

Am 23.11.2020 wurde die Anpassung der Anforderungs- und Leistungsbeschreibung an das Planungsteam zur Fortsetzung der Vorentwurfsplanung übergeben. Dessen ursprünglicher Lösungsvorschlag war auf Basis der aktualisierten Bedarfsplanung grundsätzlich zu überarbeiten.

Mit Datum 30.04.2021 hat das Planungsteam die Vorplanung vorgelegt. Die zugehörige Kostenschätzung folgte im Mai 2021. Diese war nicht vollständig in allen Punkten nachvollziehbar. Erst mit Stand 04.08.2021 konnte die vollständige und nachvollziehbare Kostenschätzung zur Vorplanung vorgelegt werden.

Ergebnisse der Vorentwurfsplanung mit den berücksichtigten Qualitäten

1.) Klimafolgenfestigkeit der Planung

Die entwurfsbedingt intensive Ausnutzung des Grundstücks durch die Baukörper und der hohe Versiegelungsgrad der Freiflächen durch Fahrflächen und Stellplätze erfordern verstärkte Maßnahmen, um die Feuerwache Hoisten und das Umfeld gegen die Folgen des Klimawandels abzusichern.

Eine **langfristige Klimafolgenfestigkeit** zur Sicherstellung der Einsatzfähigkeit der Feuerwache Hoisten – auch gegen Starkregenereignisse - wird u.a. durch die folgenden Maßnahmen erreicht:

- Entlastung des vorhandenen Kanalnetzes und Überflutungsschutz der Wohngrundstücke im Umfeld durch Schmutz- und Regenwasserrückhaltung in Staukanälen
- Anhebung des Grundstücksniveaus zur Sicherstellung der Versickerung von Niederschlagswasser
- Versickerung des Regenwassers der Dachflächen auf dem Grundstück über Rigolen-Versickerung
- Gründachaufbau zur Regenwasserrückhaltung und –verdunstung in der Vegetationszone der Dachflächen
- Berücksichtigung von Starkregen inkl. des 100-jährigen Regenereignisses

2.) Mehrwert der Feuerwache Hoisten

Die aktuelle Vorentwurfsplanung berücksichtigt alle Anforderungen und Ausstattungsmerkmale einer zukunftsfähigen Feuerwache zur **Unterstützung der Einsatzfähigkeit der Einsatzkräfte und langfristigen Funktionsfähigkeit der Wache**. Besonderen Mehrwert bieten zum Beispiel folgende Maßnahmen:

- Schlauchwaschanlage und Wäscherei der persönlichen Schutzausrüstung für alle Einsatzkräfte der Stadt Neuss
- Tankstelle für die Sicherstellung der Einsatzfähigkeit im Krisenfall, auch bei flächendeckenden Stromausfällen
- Übungsgelände incl. Turm, Atemschutzübungsstrecke und Brandübungswohnung.

Um das hohe Ausbildungsniveau der Einsatzkräfte nachhaltig zu sichern, bieten die Übungs- und Ausbildungsmöglichkeiten umfassendes Trainingspotenzial. Die Übungsszenarien für die Einsatzkräfte des gesamten Stadtgebiets werden deutlich ergänzt und erweitert. Übungsmöglichkeiten müssen nicht an anderer Stelle geschaffen oder angemietet werden.

3.) Beteiligung eines externen Projektsteuerers

In der Vorentwurfsphase wurde deutlich, dass der Koordinationsaufwand zur Führung des Planungsteams (Generalplaner, Fachplaner, Gutachter) in der Planung der neuen Feuerwache höher ist, als erwartet.

Neben der zielgerichteten Koordination des Planungsprozesses incl. Dokumentation treten u.a. honorarrechtliche und vertragliche Themen hinzu, die der zeitnahen Prüfung und Lösung bedürfen. Diese Aufgaben nehmen in den kommenden Planungsphasen weiter zu und sind vom GMN selbst nicht vollständig abzudecken.

Mit Eintritt in die Entwurfsplanung der Feuerwache Hoisten soll daher ein **leistungsfähiger externer Projektsteuerer** beauftragt werden, der die weitere Planung und Umsetzung auf Seiten des GMN maßgeblich begleiten soll. Ziel ist die Vorbereitung und Dokumentation aller Entscheidungen sowie die durchgängige Leistungskontrolle (Kosten, Termine und Qualitäten) und transparente Steuerung des externen Planungsteams. Das GMN hat Leistungen der Projektsteuerung bereits bei einem anderen Großprojekt vergeben und hiermit positive Erfahrungen gesammelt. Die Kosten für die Projektsteuerung belaufen sich auf rd. 500.000,- € und sind in den Gesamtkosten enthalten.

Sachstand Kosten

Die mit Abschluss der Vorentwurfsphase vorgelegten Kostenschätzung des Generalplaners beläuft sich auf Gesamtkosten in Höhe von 22,8 Mio. € (Basis aktueller Kostenindex aus Mai 2021).

Ergänzend wurde eine Kostensteigerung in Höhe von 5% p.a. bis zum vsl. Baubeginn im 2. Quartal 2023 berücksichtigt, so dass nach heutigem Stand von prognostizierten Gesamtkosten in Höhe von rd. 25,1 Mio. € auszugehen ist.

Aufgrund des frühen Planstands (Vorentwurf), der derzeit schwer einschätzbaren weiteren Baupreisentwicklung und der oben beschriebenen komplexen Sachverhalte bei Planung und Bau einer Feuerwache sind weitere Konkretisierungen in der fortgesetzten Planung und daraus folgende spätere Abweichungen in der fortgesetzten Kostenermittlung möglich.

Bei Kostenschätzungen zur Vorentwurfsplanung gemäß § 4.3.3 DIN 276 „Kosten im Bauwesen“ (12/2018) ist eine Kostentoleranz von $\pm 30\%$ möglich.

Aktuelle Zeitplanung

Bei ungestörtem Planungsablauf soll der Beschluss des Rats über die Entwurfsplanung incl. Kostenberechnung (LPH 3) voraussichtlich im 1. Quartal 2022 erfolgen. Die Genehmigungsplanung soll im 2. Quartal 2022 eingereicht werden. Der Baubeginn erfolgt voraussichtlich im 2. Quartal 2023. Die Bauzeit beträgt bei ungestörtem Bauablauf rd. 22 Monate. Die Fertigstellung der Feuerwache Hoisten ist für das 2. Quartal 2025 geplant.

Vorausgehend war eine Fertigstellung der Feuerwache Hoisten für das 3. Quartal 2024 geplant. Die vormals geplante Fertigstellung verschiebt sich aufgrund von zusätzlichem Zeitbedarf, der sich wie folgt darstellt:

- konkretisierte Bedarfsplanung 2020
- wiederholt erforderliche Ausschreibung der Planungsleistungen für die technischen Anlagen in den Außenanlagen (im ersten Vergabeverfahren keine geeigneten Angebote)
- komplexe Prüfung und Bewertung der Vorplanung und der zunächst nicht nachvollziehbaren Kostenschätzung des Generalplaners incl. wiederholter Abstimmungs- und Plausibilisierungsgespräche

Es wird angestrebt, die o.g. Zeitabläufe in den kommenden Leistungsphasen zu optimieren und so Zeiten einzusparen.

Auswirkungen auf Finanzen, Personal und Raumbedarf

Die Investitionskosten der Maßnahme werden über Mieten refinanziert, die im Haushalt der Stadt Neuss einzustellen sind.

Anlagen

FW Hoisten-Präsentation zur BU