



Anlage zu TOP 1

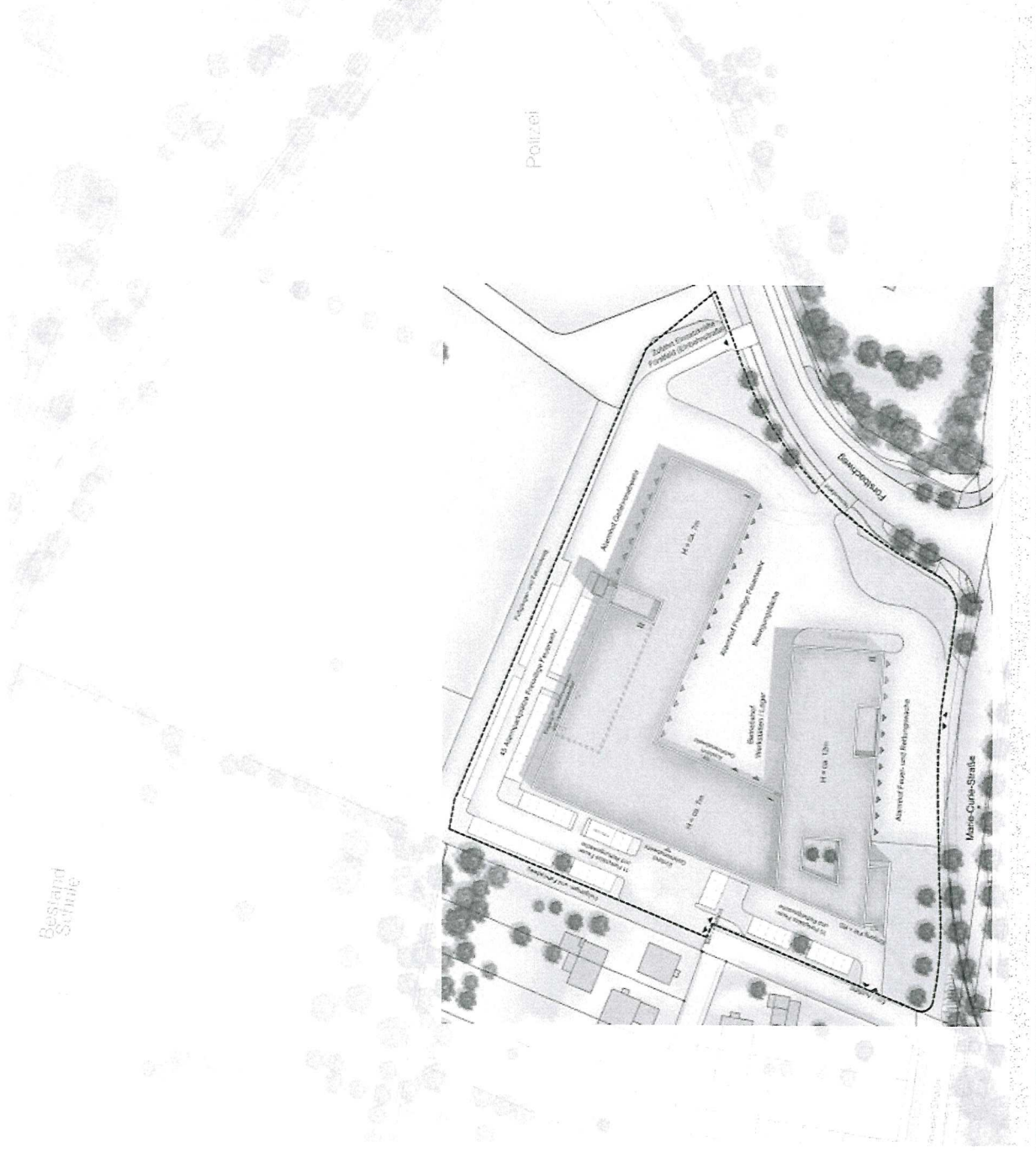
Stadtverordneten-Versammlung  
Kassel

Eing.: 19. JULI 2023

Bo

**Feuer- und Rettungswache 3 Waldau**  
11.07.2023

# Lage



- **Berufsfeuerwehr - 16 Einsatzkräfte**
- **Rettungsdienst - 6 Einsatzkräfte**
- **Freiwillige Feuerwehren Waldau und Bettenhausen / Forstfeld  
ca. 55 - 60 Personen (+ 25 Personen Jugendfeuerwehr)**
- überörtliche Funktionen
  - Gefahrenabwehr
  - Kleiderkammer und Materialpflege

06/2017

Stavo-Beschluss 101.18.545 vom 19.06.2017 zum **Bedarfs- und Entwicklungsplan der Feuerwehr Kassel** mit Stand April 2017

09/2019 bis 12/2020

Machbarkeitsstudie durch die kplan AG

12/2020

**Stavo-Beschluss** 101.18.1939 vom 07.12.2020

Wesentliche Punkte des Beschlusses waren:

- **Neubau** einer Feuer- und Rettungswache
- voraussichtliche **Herstellungskosten** in Höhe von **22,156 Mio. €** voraussichtliche Kosten für technische Gebäudeausstattung (**Contracting**) in Höhe von **8,383 Mio. €**

05/2020 bis 12/2021

**Bebauungsverfahren und Änderung des Flächennutzungsplanes**

- 12/2020 bis 05/2022 **Öffentliche Vergabe (VgV) für Objekt-, Freianlagen- und TGA-Planung**
- 06/2022 bis 12/2022 **Leistungsphase 1 und 2 HOAI: Grundlagenermittlung und Vorplanung**
- seit 01/2023 **Leistungsphase 3 HOAI: Entwurfsplanung**

- Feuerwehrhäuser der Freiwilligen Feuerwehren in Bettenhausen / Forstfeld und Waldau entsprechen **nicht** den geltenden Vorschriften und dem **Arbeitsschutz**:
  - **Ertüchtigung** der Standorte mit vertretbarem finanziellem Aufwand **nicht möglich** (erneutes Gutachten durch den Technischen Prüfdienst Hessen in 2019)
  - **Platzbedarfe** für Fahrzeuge in den bestehenden beiden Feuerwachen sind **nicht ausreichend**
- die gesetzlich vorgeschriebenen **Hilfsfristen (10 Minuten)** in Bettenhausen, Forstfeld und Waldau können derzeit **nicht eingehalten** werden
- es **fehlen Lagermöglichkeiten** für Material zur eigenen und überörtlichen Gefahrenabwehr

**Nach** Fassung des Stavo-Beschlusses vom 07.12.2020 **veränderten** sich die **Rahmenbedingungen** für das Projekt in folgenden Punkten wesentlich durch:

1. zusätzliche Anforderungen an die Feuerwehr
2. zusätzliche Anforderungen durch die Stadt Kassel
3. zusätzliche Anforderungen aufgrund veränderter Normen und Gesetze
4. standortspezifische Mehraufwendungen
5. Verlängerung des Rahmenterminplans
6. Baukostensteigerung

mit **erheblichen Auswirkungen** auf die Entwicklung der **Kosten** und des **Zeitrahmens**.

## Zu 1: zusätzliche Anforderungen an die Feuerwehr

- erhöhte **Sicherheitsanforderungen** an Zaun- und Toranlagen gemäß Sicherheitsbericht der Polizei Hessen vom 01.04.2022
- **Leistungsreserven** zur teilweisen Umstellung auf elektrische Fahrzeugflotte
- statische Auslegung zur **optionalen nachträglichen Aufstockung**



- **Städtische Klimaschutzziele (nach Fassung des Stavo-Beschlusses vom 07.12.2020):**
  - Selbstverpflichtungen zur **Gebäudeenergie- und Ressourceneffizienz** gemäß Stavo-Beschluss 101.19.216 vom 21.02.2022
  - **Modellprojekt-Photovoltaik** gemäß Stavo-Beschluss 101.19.219 vom 21.02.2022
  - **Gesellschafterweisung Klimaneutralität** vom 08.03.2022
- Technische und bauliche **Standards für städtische Gebäude** (aktualisiert) 09/2022
- Verpflichtungen aus **Bebauungsplan VIII/10** gemäß Stavo-Beschluss 101.19.277 vom 13.12.2021
- Maßnahmen zur **Baufeldfreimachung** (Beseitigung Erdwall)

# Veränderung der Rahmenbedingungen Zu 3: zusätzliche Anforderungen aufgrund veränderter Normen und Gesetze

- gestiegene Anforderungen an **Netzersatzenlagen** gemäß Vorgaben für **Kritische Infrastruktur** (KRITIS)
- Erstellung von **Ladepunkten für E-Mobilität** gemäß Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) vom 18.03.2021

- Mehraufwendungen zur Herstellung eines **tragfähigen Untergrunds** aufgrund der Ergebnisse aus geotechnischen Untersuchungen von Dezember 2022

# Veränderungen der Rahmenbedingungen

## Zu 5: Verlängerung des Rahmenterminplans

Projektdauer geplant (Stand Stavo 12/2020)

**Aug 24**

Projektdauer prognostiziert (Stand 06/2023)

**Jul 26**

Die **Verlängerung** des Rahmenterminplanes basiert auf folgenden Sachverhalten:

- längere, als ursprünglich kalkulierte **Verfahrensdauer** für Bebauungsplan und Flächennutzungsplan
- längerer Planungsprozess aufgrund der Berücksichtigung der **veränderten Rahmenbedingungen**. Veränderungen mussten in den laufenden Planungsprozess neu eingebunden werden
- aktuell angekündigte Verlängerung des **Baugenehmigungsverfahrens**

Die sich hieraus ergebende Verlängerung des Indexierungszeitraumes wird in der folgenden Betrachtung entsprechend berücksichtigt.

# Veränderungen der Rahmenbedingungen

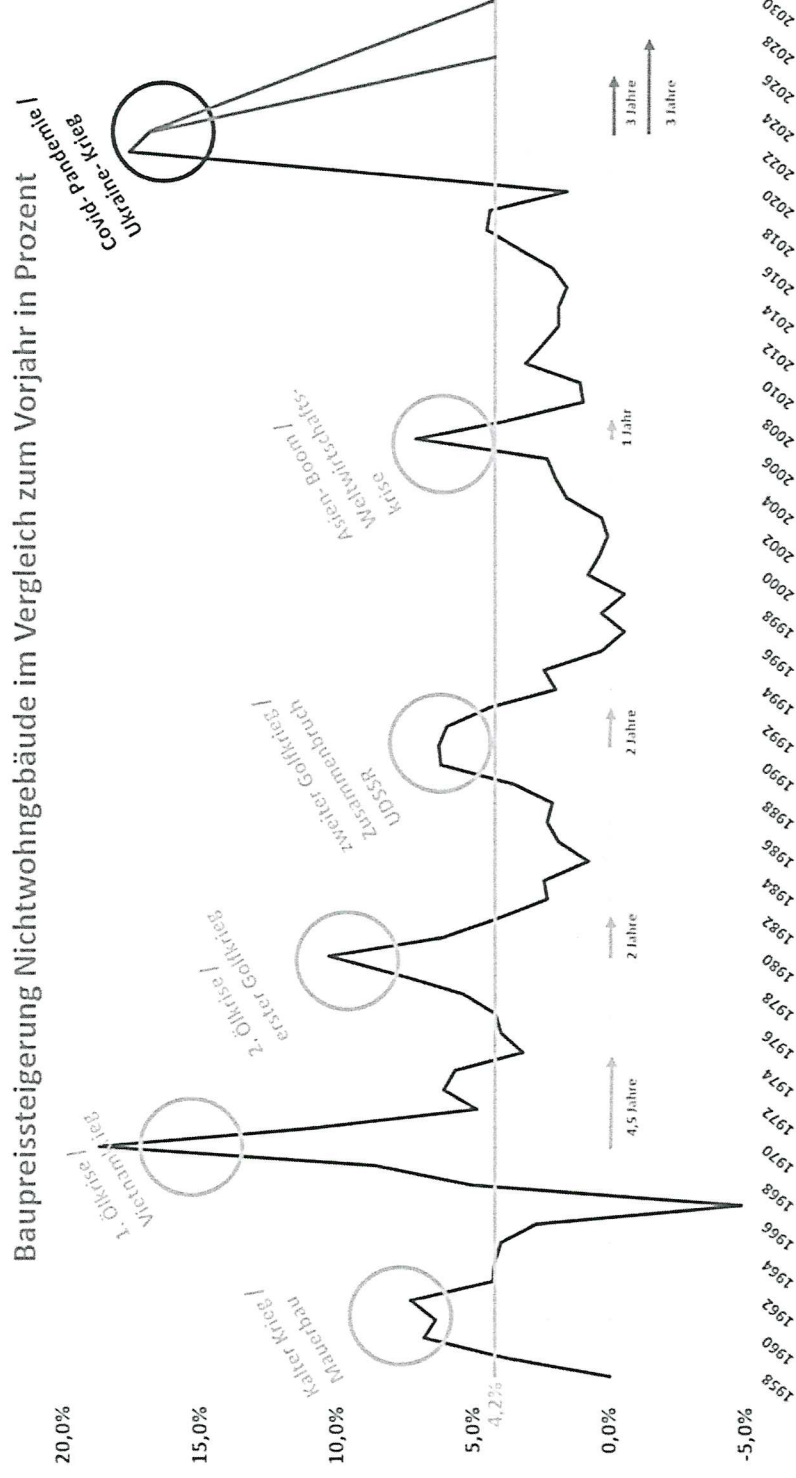
## Zu 6: Baukostensteigerung

- zum Zeitpunkt des Stavo-Beschlusses wurde eine damals übliche, durchschnittliche **Baukostensteigerung** von **4,6 %** pro Jahr kalkuliert
- **aktuell** beträgt die Steigerung retrospektiv **15,4 %** (Destatis, 1. Quartal 2023 im Jahresvergleich)

# Veränderungen der Rahmenbedingungen

## Zu 6: Baukostensteigerung

Die Baukostensteigerung wird wie folgt prognostiziert:



Quelle: Diederichs Projektmanagement AG & Co. KG, Jan. 2023

Auf dieser Grundlage wird mit einer **zukünftigen** Baukostensteigerung von **“nur 10 % p.a.”** kalkuliert.

## 6. Veränderung der Rahmenbedingungen Baukostensteigerung

Stand	Stand	Veränderung
12.20	06.23	in EUR
(Stavo-Beschluss)	in EUR	

in EUR

für den Zeitraum **06.20 bis 09.22** (= 26 Monate)  
wurden **Baukostensteigerungen** von 4,6 % p.a.  
angenommen

2.067.973

**Retrospektiv** betrachtet betragen diese  $\emptyset$  15,25 %  
p.a.

5.822.985

für den Zeitraum **10.22 bis 07.26** (= 46 Monate\*)  
nehmen wir eine **Baukostensteigerung** von **10 %**  
p.a. an

8.307.651

**+ 12.062.663**

\* 23 Monate für ursprünglichen Projektrahmenplan bis **ursprünglich 08.24** und 23 Monate für die  
Verlängerung gemäß S. 12 bis 07.26.

1. zusätzliche Anforderungen an die Feuerwehr (S. 8):	2.632.841 €
2. zusätzliche Anforderungen durch die Stadt Kassel (S. 9):	9.640.437 €
3. zusätzliche Anforderungen aufgrund veränderter Normen & Gesetze (S. 10):	308.856 €
4. zusätzliche Anforderungen an dem Standort erforderlich (S. 11):	78.545 €
• anteilige Baunebenkosten für die Berücksichtigung zusätzlicher Anforderungen (s. o. Punkte 1-4):	4.981.236 €
	<hr/>
	17.641.915 €



# Veränderung der Rahmenbedingungen

## Kosten (Rahmenterminplan/Baukostensteigerung)

Übertrag: 17.641.915 €

5. Bisherige und künftige Baukostensteigerung unter Berücksichtigung des geänderten Rahmenterminplan (s. S. 12-16)
- Reduzierung der Baukostenreserve von 7,5% (1.825.513 €) auf 5% (1.276.038 €) + 12.062.663 €

-----  
**+ 29.155.103 €**

### Fazit:

Die **Veränderung der Rahmenbedingungen** seit **Stavo-Beschluss** vom Dezember 2020 führen voraussichtlich zu **Mehrkosten** in Höhe von **29.155.103 €**.

## Zusammenfassung der Kostenveränderungen

	Stand 12.20 (Stavo-Beschluss) in EUR	Stand 06.23 in EUR	Veränderung in EUR
Ursprüngliche Baukosten	19.697.772	19.697.772	± 0
Baunebenkosten auf ursprüngliche Baukosten	6.947.742	6.947.742	± 0
Kosten für veränderte Rahmenbedingungen (s. Seite 15, Punkte 1-4)	-	17.641.915	+ 17.641.915
Baukostensteigerung	2.067.973	14.130.642	+ 12.062.663
Baukostenreserve (7,5 % / 5 %)	1.825.513	1.276.038	- 549.475
	<b>30.539.000</b>	<b>59.694.103</b>	<b>+ 29.155.103</b>

Die o. a. Kosten beinhalten zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 5,3 Mio. EUR die in dem ursprünglichen Contracting (ca. 8,4 Mio. EUR) enthalten waren, d. h. die Kosten des Contracting reduzieren sich jetzt deutlich auf jetzt 3,1 Mio. EUR.

Ursachen der zu erwartenden Kostenentwicklung sind/ist:

- **nicht die ursprünglichen Bau- und Baunebenkosten. Diese sind gleich geblieben.**
- **Sondern** die nach dem Stavo-Beschluss vom Dez. 2020
  - **geforderten zusätzlichen Anforderungen**
  - die **gestiegenen Baukosten** und die künftig zu erwartenden Steigerungen
  - Reduzierung der Baukostenreserve

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!