

Mietvertrag
Nr. V...../2014

zwischen der

SKW Stickstoffwerke Piesteritz GmbH
vertreten durch die Geschäftsführer
Rüdiger Geserick und Carsten Franzke
Möllendorfer Straße 13
06886 Lutherstadt Wittenberg
(Steuernummer: 115/105//02967)

- Vermieterin -

und der

Lutherstadt Wittenberg
vertreten durch den Oberbürgermeister
Eckhard Naumann
Lutherstraße 56
06886 Lutherstadt Wittenberg

- Mieterin -

Präambel

Zur Erfüllung ihrer sich aus dem Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt ergebenden Aufgaben wurde von der Mieterin ein geeigneter Standort für einen neu zu errichtenden Komplex zur Nutzung als Hauptamtliche Wachbereitschaft der Mieterin gesucht. Zur Erfüllung ihrer Aufgaben wird von der Vermieterin eine leistungsfähige, den örtlichen Gegebenheiten angemessene und anerkannte Werkfeuerwehr vorgehalten. Die Vermieterin ist Eigentümerin der Grundstücke Flur 7 Flurstücke 408 und 1/24. Die Vermieterin beabsichtigt, auf ausdrücklichen Wunsch der Mieterin, nach gemeinsamer verbindlicher Planung mit der Mieterin auf Teilflächen dieser Grundstücke einen Komplex zur Nutzung als Hauptamtliche Wachbereitschaft der Mieterin zu bauen. Die Mieterin will den noch zu bauenden Komplex nebst dazugehörenden Außenflächen für die gemeindliche Feuerwehr anmieten.

Dies vorausgeschickt haben die Vertragsparteien erste wesentliche Bestandteile der engeren Zusammenarbeit im Rahmen der am 29.01.2014 unterzeichneten Absichtserklärung dokumentiert. An die Absichtserklärung knüpft diese Vereinbarung an. Durch sie möchten die Vertragsparteien ihr zweckgerichtetes Zusammenwirken derart gestalten, dass jede Vertragspartei und ihre jeweilige Feuerwehr rechtlich selbständig bleibt. Hierzu wollen sie die zweckentsprechenden organisatorischen Möglichkeiten nutzen, die sich aus der Empfehlung des feuerwehrtaktischen Gutachtens der LUELF & RINKE Sicherheitsberatung GmbH vom 08.04.2013 und nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen ergeben.

Dies vorausgeschickt wird Folgendes vereinbart:

§ 1 Mietgegenstand

- 1) Die Vermieterin vermietet der Mieterin zur Nutzung folgendes Mietobjekt:

siehe Anlage 1
- 2) Die Mieterin nutzt das Mietobjekt zum Betreiben eines Standortes für die gemeindliche Feuerwehr.
- 3) Die Mieträume sind von der Vermieterin in einem für den Mietzweck geeigneten Zustand zu übergeben. Vermieterin und Mieterin werden die Übergabe protokollieren und dabei den Ausgangszustand des Mietobjektes und der Einrichtungsgegenstände dokumentieren.

§ 2 Mietdauer

- 1) Das Mietverhältnis beginnt mit dem Tag der Protokollierung der Übergabe gemäß § 1 Abs. 3 dieses Vertrages, spätestens jedoch 1 Monat nach schriftlicher Anzeige der Vermieterin, dass das Mietobjekt fertiggestellt und übergabereif ist. Der Mietvertrag wird befristet geschlossen und endet im 20. Mietjahr mit Ablauf des 31.12. des Kalenderjahres.
- 2) Dieser Mietvertrag verlängert er sich jeweils um 5 Jahre über die vereinbarte Frist hinaus, es sei denn, einer der Vertragspartner kündigt schriftlich unter Einhaltung einer Frist von 24 Monaten vor Ablauf der Mietzeit.
- 3) Unberührt bleibt für beide Vertragsparteien das gesetzliche Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund. Ein solcher Grund ist für die Vermieterin insbesondere dann gegeben, wenn die Mieterin länger als 2 Monate mit der Zahlung des Mietpreises in Verzug ist und sie trotz Mahnung keine Aussagen über ihre Zahlungsfähigkeit zu treffen vermag oder die Mieterin den Mietgegenstand für einen anderen als den vertraglich vereinbarten Nutzungszweck benutzt oder untervermietet, ohne dass die Zustimmung der Vermieterin gem. § 4 Abs. 4 vorliegt.

§ 3 Mietpreis

- 1) Der monatliche Mietpreis, der ab Mietbeginn gemäß § 2 Abs. 1 zu zahlen ist, beträgt: 16.700,- Euro (bei angenommenen Investitionsausgaben von 6 Mio. Euro). Darin sind die Feuerversicherung und Standortpauschalen enthalten.

Der Mietzins in der Verlängerungszeit gemäß § 2 Abs. 2 dieses Vertrages wird nach den Bestimmungen von § 3 Abs. 4 dieses Vertrages zu Beginn der

Verlängerungszeit ermittelt. Entspricht der Mietzins zu diesem Zeitpunkt nicht mindestens 75% einer ortsüblichen Vergleichsmiete, so sind sich die Parteien einig, dass eine Anpassung über die Höhe des Mietzinses stattfinden wird.

- 2) Die Parteien sind sich einig, dass die Vermietung des Gebäudes eine umsatzsteuerfreie sonstige Leistung i.S.d. § 4 Nr.12a UStG der Vermieterin ist. Eine Option zur Umsatzsteuerpflicht scheidet mangels Unternehmereigenschaft der Mieterin aus. Sofern es sich bei den weiteren Leistungen um typische Nebenleistungen handelt, sind auch diese von der Umsatzsteuer befreit. Selbstständige Leistungen unterliegen einer eigenständigen umsatzsteuerlichen Beurteilung und verstehen sich ggf. zzgl. der gesetzlich geschuldeten Umsatzsteuer.
- 3) Die Mieterin hat den monatlichen Mietpreis jeweils bis zum dritten Werktag des laufenden Monats an die Vermieterin kostenfrei auf das Konto-Nr. 199 862 665 bei der Norddeutschen Landesbank Hannover (BLZ 250 500 00)

IBAN: DE33 2505 0000 0199 8626 65
BIC: NOLADE2HXXX

zu überweisen.

Die Codierung des Zahlungsgrundes (342), der Monat der Fälligkeit sowie die Vertragsnummer sind bei der Überweisung anzugeben (z. B. 342/.....).

- 4) Der im Vertrag vereinbarte Mietzins kann, soweit nicht bereits Abweichendes oder Ergänzendes geregelt ist, einmal pro Jahr durch Vereinbarung der Vertragsparteien angepasst werden. Kommt zwischen den Vertragsparteien eine solche Vereinbarung nicht zustande, gilt Folgendes: Die Miete ist ab dem Beginn des Mietverhältnisses wertgesichert. Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010 = 100) gegenüber dem Indexstand bei Beginn des Mietverhältnisses, ändert sich auch die Miete in entsprechendem Verhältnis. Die Bestimmung der geänderten Miete erfolgt jährlich zum 31. Dezember und zwar nach Maßgabe der Indexänderung, die im Vergleich zum 31. Dezember des jeweiligen Vorjahres eingetreten ist. Der prozentuale Umfang der Mietanpassung ist nach der Formel

$$\frac{\text{Indexstand neu}}{\text{Indexstand alt}} \times 100 - 100 = \text{Mietänderung im Prozentwert}$$

umzurechnen. Die geänderte Miete ist jeweils ab Januar des auf den jeweiligen Stichtag (31. Dezember) folgenden Jahres zu entrichten. Die Fälligkeit einer nach vorstehender Maßgabe geänderten Monatsmiete tritt mit Wirkung für den nächsten vertraglichen Zahlungstermin ein, der auf den Zugang einer gegenüber dem Mieter schriftlich abzugebenden Mitteilung der geänderten Miete folgt.

- 5) Die Lieferung von Dampf für Heizungszwecke durch die Vermieterin wird in einem Medienliefervertrag gesondert vereinbart. Für die Lieferung von Strom und Wasser und die Entsorgung von Abwasser und Abfall ist die Mieterin verantwortlich. Weitere Betriebskosten i.S.d. Betriebskostenverordnung - BetrKV- werden von der Vermieterin auf die Mieterin jährlich umgelegt.

§ 4 Benutzung des Mietobjektes

- 1) Die Mieterin hat die Mietsache nur zu den im Vertrag bestimmten Zwecken zu nutzen.
- 2) Veränderungen an den Baulichkeiten bedürfen der Zustimmung der Vermieterin. Vereinbarte Freiflächen können nur mit Zustimmung der Vermieterin bebaut werden. In beiden Fällen bedarf es eines schriftlichen Antrages der Mieterin bei der Vermieterin.
- 3) Die Mieterin haftet für alle Schäden, die durch einen unsachgemäßen Umgang mit dem Mietobjekt seitens ihrer Mitarbeiter oder von ihr beauftragte Personen verursacht werden.
- 4) Die Untervermietung des Mietobjektes an Dritte und eine abweichende Benutzung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Wird die Genehmigung zur Untervermietung erteilt und erzielt die Mieterin durch diese Untervermietung einen höheren Mietpreis als den, der Gegenstand dieses Mietvertrages ist, so sind 50 % desselben an die Vermieterin abzuführen.

§ 5 Instandhaltung

- 1) Die Grundinstandhaltung des in § 1 genannten Mietobjektes obliegt der Vermieterin.
- 2) Schönheitsreparaturen (malermäßige Instandsetzung der Wände, Decken, Heizkörper nebst Rohren, Innentüren sowie der Fenster von innen) übernimmt die Mieterin auf eigene Kosten.
- 3) Bagatellschäden (kleinere Instandhaltungen an Installationsgegenständen, den Heizvorrichtungen sowie an Fenster- und Türverschlüssen) übernimmt die Mieterin auf eigene Kosten.
- 4) Auftretende Schäden an dem Mietobjekt, die nicht unter die Regelung der Ziffern 2 und 3 fallen, sind der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen.
- 5) Der Vermieterin steht das Recht zu, zwecks Prüfung des Zustandes der Mietsache dieselbe nach vorheriger rechtzeitiger Ankündigung und in angemessenen

Zeitabständen in Augenschein zu nehmen. Die Mieterin wird zu diesem Zweck den ungehinderten Zugang gewähren.

§ 6 Steuern und Versicherung

- 1) Die Grundsteuern werden von der Vermieterin getragen und anteilig auf die Mieterin umgelegt.
- 2) Von der Vermieterin wird eine Feuerversicherung für das dementsprechend zu versichernde Vermögen ihres Unternehmens abgeschlossen.
- 3) Die Mieterin hat alle übrigen Versicherungen, die für das Betreiben ihres Unternehmens erforderlich sind, eigenverantwortlich und auf eigene Kosten abzuschließen.

§ 7 Aufrechterhaltung der allgemeinen Ordnung

- 1) Der Mieterin obliegt die Aufrechterhaltung der allgemeinen Ordnung im Rahmen des Mietobjektes. Hierzu gehören vorrangig die in Rechtsvorschriften enthaltenen Regelungen für die ordnungsgemäße Nutzung des Mietobjektes.
- 2) Soweit sich aus der Lage des Mietobjektes Pflichten gegenüber der Allgemeinheit (Wegereinigung, Räum- und Streupflicht usw.) ergeben, nimmt diese Pflichten die Mieterin wahr.
- 3) In der Werksordnung der Vermieterin (Sicherheitsanweisung SA-19/21) sind Grundsätze für das Verhalten auf dem Werksgelände geregelt (Anlage 2). Diese Werksordnung gilt sinngemäß auch für die Mieterin.

§ 8 Umweltschutz/Sicherheit/Arbeits-, Gesundheits- und Brandschutz

- 1) Es ist sicherzustellen, dass durch die Mieterin keine negativen Einflüsse auf die Umwelt eintreten.
- 2) Die Abteilung Umweltschutz/Gefahrenabwehr/Sicherheit der Vermieterin verhandelt mit der Mieterin gemeinsam gegenüber den Umweltbehörden, soweit das Mietobjekt Gegenstand der Verhandlungen ist.
- 3) Für Maßnahmen, die zu einer Veränderung der gegenwärtig bestehenden Abluft-, Abwasser- oder Lärmsituation führen können, ist von der Abteilung Umweltschutz der Vermieterin die Zustimmung einzuholen.

- 4) Wassergefährdende Stoffe sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zu lagern. Der Gewässerschutzbeauftragte der Vermieterin ist über derartige Lagerungen zu informieren und übt die Kontrolle über die Ordnungsmäßigkeit aus.
- 5) Sofern im Bereich des Mietobjektes ein umweltgefährdendes Ereignis durch das Verhalten der Mieterin bzw. von ihr beauftragten Personen verursacht wurde, ist hiervon unverzüglich die Abteilung Umweltschutz der Vermieterin zu informieren.
- 6) Auflagen des Leiters der Abteilung Umweltschutz/Gefahrenabwehr/Sicherheit der Vermieterin, welche die Einhaltung oder Herstellung rechtlich geforderter Umweltschutzmaßnahmen in dem Mietobjekt betreffen, sind von der Mieterin zu befolgen.
- 7) Der Mieterin obliegt entsprechend den von ihr geplanten Arbeiten unter ihrer Verantwortung und zu ihren Lasten die Ausstattung des gemieteten Bereiches mit den erforderlichen Ausrüstungen und Einrichtungen zur Gewährleistung sowie zur Kontrolle der Bestimmungen zum Gesundheits-, Brand-, Explosions-, Strahlungs- und Umweltschutz sowie zum Umgang.

§ 9

Haftungsregelungen

- 1) Das Mietobjekt wird der Mieterin in dem ihr bekannten und in Augenschein genommenen Zustand übergeben. Die Vermieterin erklärt, dass ihr keine Mängel bekannt sind, die den ordnungsgemäßen Gebrauch des Mietobjektes behindern oder unmöglich machen.
- 2) Für Mängel an dem Mietobjekt, die nach Beginn des Mietverhältnisses eintreten bzw. festgestellt werden, haftet die Vermieterin nicht, wenn der Mangel vom Vermieter nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet worden ist. Der Anspruch des Mieters auf Mangelbeseitigung bleibt unberührt. Das gilt auch, wenn behördliche Gebrauchshindernisse und -beschränkungen zur völligen oder teilweisen Nichtnutzbarkeit des Mietobjektes führen

§ 10

Rückgabe des Mietobjektes

- 1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin das Mietobjekt und die Einrichtungsgegenstände in einem sauberen und dem normalen Verschleiß entsprechenden Zustand (Ausgangsbasis ist das Protokoll gemäß § 1 Abs. 3 dieses Vertrages), zurückzugeben.
- 2) Soweit von der Mieterin während der Mietzeit Werterhöhungen vorgenommen wurden, kann sie die Vermieterin gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung übernehmen, sofern sie für weitere wirtschaftliche Verwertung bei der Vermieterin geeignet sind.

§ 11 Aufschiebende Bedingung

- 1) Dem Wirksamwerden dieses Mietvertrages und einem Baubeginn stehen zurzeit nach Feststellung beider Vertragsparteien folgende Hindernisse entgegen:
 - a) Die Mieterin plant die Feuerwache ab dem 01.01.2016 zu nutzen. Zurzeit steht aber, egal aus welchen Gründen, noch nicht fest, ob die behördlichen Genehmigungen als unabdingbare Voraussetzung für den Baubeginn überhaupt erteilt werden und ob der von der Vermieterin geplante Bau bis dahin abgeschlossen werden kann. Die Parteien sind sich darüber einig, dass durch die Vermieterin eine Garantie für einen bestimmten Fertigstellungszeitpunkt nicht übernommen werden kann.
 - b) Im Zusammenhang mit dem Bau ist mit den zuständigen Behörden noch über die Erteilung von Genehmigungen und Auflagen zu verhandeln, deren Erfüllung unter Umständen zu einer Veränderung der bisher in Aussicht genommenen Mietflächen oder zu Veränderungen bei den bisher geplanten Errichtungskosten führen kann.
 - c) Die Vermieterin hat nach gegenwärtigem gemeinsamen Planungsstand beider Vertragsparteien einen Betrag von 6 Millionen EUR bereitzustellen, der für den geplanten Bau der Feuerwache verwendet werden soll. Darauf beruht die Ermittlung des in diesem Vertrag zugrunde gelegten Mietpreises. Für den Fall, dass die tatsächlich anfallenden Plankosten, egal aus welchem Grund, die bisher veranschlagten Kosten übersteigen und der zur Kostendeckung bereitgestellte Betrag zu deren Begleichung nicht ausreicht, soll zwischen den Vertragsparteien geklärt und vereinbart werden, ob sich die Mieterin entweder teilweise an den Finanzierungsmehrkosten direkt beteiligt oder aber dass sich der in diesem Mietvertrag zugrunde gelegten Mietpreises entsprechend erhöht.
 - d) Erst nach rechtskräftiger und unwiderruflicher Erteilung der behördlichen Genehmigungen gemäß §11 Abs.1 lit.b dieses Mietvertrages und verbindlicher schriftlicher Einigung im Fall des §11 Abs.1 lit.c Satz 3 dieses Mietvertrages (wenn die tatsächlich anfallenden Plankosten, egal aus welchem Grund, die zurzeit veranschlagten Kosten übersteigen und der zur Kostendeckung bereitgestellte Betrag zu deren Begleichung nicht ausreicht), werden die Vermieterin und die Mieterin schriftlich festlegen, ob und unter welchen Voraussetzungen und geplanten Kosten der Baubeginn und die Baudurchführung realisiert werden sollen.
- 2) Für den Fall des §11 Abs.1 lit. b und d dieses Mietvertrages, dass die behördlichen Genehmigungen rechtskräftig und unwiderruflich nicht erteilt werden oder für den Fall des §11 Abs.1 lit. c Satz 3 dieses Mietvertrages, dass sich die Vertragsparteien nicht auf einen Ausgleich einigen (wenn die tatsächlich anfallenden Plankosten, egal aus welchem Grund, die zurzeit veranschlagten Kosten übersteigen und der zur Kostendeckung bereitgestellte Betrag zu deren Begleichung nicht ausreicht), können beide Vertragsparteien unter Ausschluss jeglicher wechselseitiger Aufwendungs- und Schadensersatzansprüche von diesem Mietvertrag zurücktreten.

- 3) Nachdem die Vermieterin und die Mieterin schriftlich festlegt haben, ob und unter welchen Voraussetzungen und geplanten Kosten der Baubeginn und die Baudurchführung realisiert werden, ist ein Rücktritt vom Vertrag ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Vermieterin, egal aus welchem Grund, den Fertigstellungszeitpunkt nicht einhalten kann.
- 4) Die Parteien sind sich darüber einig, dass wenn während der Errichtungsphase die tatsächlich anfallenden Kosten, egal aus welchem Grund, die vereinbarten Kosten übersteigen und der zur Kostendeckung bereitgestellte Betrag zu deren Begleichung nicht ausreicht, die Vermieterin und die Mieterin schriftlich festlegen, ob sich die Mieterin entweder teilweise an den Finanzierungsmehrkosten direkt beteiligt oder aber dass sich der in diesem Mietvertrag zugrunde gelegten Mietpreises entsprechend erhöht.

§ 12 Sonstige Vereinbarungen

- 1) Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.
- 2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame oder durchführbare Bestimmung zu ersetzen, welche den wirtschaftlichen und ideellen Vorstellungen der Vertragsparteien am nächsten kommt.
- 3) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das für den Sitz der Mieterin örtlich wie sachlich zuständige Gericht.

Lutherstadt Wittenberg, den

SKW Stickstoffwerke
Piesteritz GmbH

Lutherstadt Wittenberg

Vermieterin

Mieterin

MINUTES OF MEETING**SKW- Stadt Wittenberg -001**

Purpose: **Auswertung der Angebote neue Feuerwehr SKW Piesteritz**

Date: **27.02.2014 09:00 – 11:00 Uhr**

Location: **SKW Piesteritz**

Participants: **SKWP** **Stadt Wittenberg**

Herr Mißling
Herr Jurth
Herr Riedel
Herr Radaczek

Herr Geier
Frau Günther

Distribution: Teilnehmer

Originator: Herr Riedel

Punkte	Beschreibung
1.	<p>Einführung</p> <p>Die SKW plant südlich der Waldstraße auf dem Baufeld A0 und in unmittelbarer Nähe zur Werksfeuerwehr den Neubau einer Feuerwehr. Für diese Investition ist ein Budget von 6 Mio € vorgesehen.</p> <p>Die Firmen Kplan und die Arge Gödl/starkarchitekten haben dazu Planungsangebote und Kostenschätzungen zu jeweils 2 Ausführungsvarianten abgegeben. Diese umfassen die vollständige Realisierung der Gebäude und Hallen sowie der technischen Gebäudeausrüstungen. Für die Gestaltung der Außenanlagen wurden basierend auf Richtpreisen pro m² ebenfalls Kosten bestimmt.</p> <p>Das Flächen-/Raumprogramm für die neue Feuerwehr wurde durch die Stadt Wittenberg vorgegeben und mit Schreiben vom 17.10.2013 konkretisiert.</p> <p>Ziel ist es, die Varianten hinsichtlich optimaler Umsetzung des vorgegebenen Konzepts und unter Beibehaltung des Kostenrahmens zu bewerten sowie ggf. weitere Alternativen zu besprechen.</p> <p>Im Ergebnis der Diskussion soll dabei eine Vorzugsvariante herausgearbeitet werden, die die Basis für die weitere Planung und Realisierung sein soll.</p>
2.	<p>Auswertung Angebote</p> <p>Kplan Das Angebot besteht aus zwei unterschiedlichen Konzeptionen. Die Gebäudekonzeption 1 lehnt sich in Gestaltung an die Werksfeuerwehr der SKW an und beinhaltet das Raum- und Flächenprogramm der Stadt Wittenberg.</p> <p>Die Gebäudekonzeption 2 stellt hinsichtlich Gestaltung einen „freien“ Entwurf dar, in dem das Raum- und Flächenprogramm entsprechend den Erfahrungen von kplan bereits angepasst und konkretisiert wurde.</p> <p>Weiterhin liegt dem Angebot eine Flächenermittlung für Schulung/Ausbildung des Landkreises Wittenberg bei (Fläche Schulung : 412m² und Außenanlagen : 900m²).</p> <p>Variante 1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Preis : 6.728.640 € - davon Planungskosten : 917.922 € basierend auf Gebäudekonzeption 2 - Gesamtfläche Feuerwehr : 2.276m² - umbauter Raum : 20.739 m³ - Außenanlagen : 6.000 m² <p>Einschätzung kplan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - deutlich größere Fläche in der Fahrzeughalle - aufgrund der Überbauung haben sämtliche anderen Räume die Höhe der Fahrzeughalle - niedrig temperierte Bereiche werden mit normal temperierten Bereichen überbaut

Variante 2

- Preis : **6.215.340 €**
- davon Planungskosten : 917.922 € basierend auf Gebäudekonzeption 2
- Gesamtfläche Feuerwehr : 2.483m²
- Umbauter Raum : 18.360 m³
- Außenanlagen : 6.000 m²

Einschätzung kplan :

- deutlich kompakteren Baukörper und geringeren Bruttorauminhalt
- mehr Nutzfläche im Sozial- und Verwaltungsbereich

Allgemein

Es fehlen bei kplan bei beiden Varianten die Kosten für Ausstattung sowie Teile der technischen Gebäudeausrüstung.

Die Kosten der Außenanlagen sind mit jeweils 140€/m² hochgerechnet, wobei nicht ersichtlich ist ob z.B. Saugbrunnen/Feuerlöschteich bzw. alle dargestellten Flächen darin enthalten sind.

Hinsichtlich Leistungsgrenzen war ursprünglich abgestimmt, dass die Außenanlagen (außer Ausbildungsflächen) durch die SKW geplant und realisiert werden sollten.

Gödl/starkarchitekten

Das Angebot besteht ebenfalls aus zwei unterschiedlichen Konzeptionen.
Die beiden Varianten sind nicht näher beschrieben.

Bei der Gebäudekonzeption L sind die Fahrzeughallen mit Sozial- und Schulungsräumen überbaut. Die Technikräume befinden sich hier neben den Fahrzeughallen im Erdgeschoß.

Bei der Gebäudekonzeption U sind die Fahrzeughallen nicht überbaut.

Ebenfalls im Untergeschoß und südlich der Fahrzeughallen ist der Sozialbereich angeordnet.

Schulungs- und Technikräume sind in einem gesonderten Gebäudeteil untergebracht.

Variante L :

- Preis : **7.004.995 €**
- davon Planungskosten : 1.101.361 €
- Gesamtfläche Feuerwehr : 3.546 m²
- umbauter Raum : 16.670 m³
- Außenanlagen : 13.900 m² (5.700m² befestigt und 8.200m² Grünflächen)

Variante U

- Preis : **6.785.265 €**
- davon Planungskosten : 1.101.361 €
- Gesamtfläche Feuerwehr : 3.204 m²
- Umbauter Raum : 16.070 m³
- Außenanlagen : 13.200 m² (5.700m² befestigt und 7.500m² Grünflächen)

Allgemein

Die Feuerwehrtechnik wurde von Fa. Gödl separat mit 98.000 € aufgelistet (bei KST 400/660), erscheint als Gesamtsumme bei KST 600.

Hingewiesen wird durch Gödl/starkarchitekten, dass bei beiden Varianten die Kosten für die Einrichtung (Möblierung, Werkstätten, etc.) fehlen.

Die Kostenschätzungen beider Firmen erfolgte mit einer Genauigkeit von +/- 25% entsprechend DIN 276-1.

Weiterhin in den Gesamtkosten nicht enthalten sind Kosten für Erschließung des Baufeldes sowie Kosten für den Anschluss an das Straßen- und Wegenetz.


Die angegebenen Kosten sind Netto Kosten.

3. Ergebnisse der Diskussion

- Durch die Stadt Wittenberg wird die Firma kplan aufgrund der vorgelegten Konzepte sowie aus den Erfahrungen hinsichtlich Leistungsfähigkeit beim Neubau der Feuerwache Dessau bevorzugt
- Von beiden Varianten stellt aus Sicht der Stadt die Variante 2 die bessere Lösung dar. Hier erfolgte eine optimale Umsetzung der technischen und räumlichen Anforderungen.
- vorgeschlagene Änderung Variante 2 : Alle Einrichtungen im neuem Gebäude/Außenanlagen, die durch den Landkreis genutzt werden sollen, können entfallen.
 - Teile der Außenanlagen
 - Raumbedarf LK im 2.OG
 - Teil der Fahrzeughalle (2 Fahrzeugstellplätze)
- weitere Optimierung : aufgrund des Wegfalls der Funktionen Landkreis Optimierung der Anordnung der Räume des Sozial- und Schulungsbereiches (Trennung Ruhe- und Einsatzbereich) auch im Hinblick Reduzierung der Kosten
- Ausfahrt beim Einsatz der Feuerwehr : SKW weist auf die Möglichkeit der Nutzung der neugeschaffenen Durchfahrt östlich des Besucherparkplatzes zur Möllendorfer Straße hin
- Schlauchturm : wird nur als Ausbildungsturm genutzt, Reduzierung der Bauhöhe auf 15m
- Schlauchwäsche : entfällt
- Ausstattung der technischen Räume (Atemschutz, Feuerlöscher- und Schlauchwerkstatt) : nur Regale, alles andere entfällt
- Funkraum und Führungsraum nebeneinander anordnen
- Die Stadt Wittenberg wird für die Feueralarmzentrale (Fun- und Telekommunikationsraum) eine Ausrüstungsspezifikation an die SKW übergeben
- Vorzusehen ist entweder ein Saugbrunnen oder ein Löschteich zu weiteren Ausbildungszwecken
- Installation einer Kommandorufanlage im gesamten Gebäude
- Spezifikation zentrales Schließsystem und Zutrittsregelung durch die Stadt Wittenberg
- Installation eines zentralen Druckluftsystems in der Fahrzeughalle
- aus Sicht der Stadt braucht mit der arge Gödl/starkarchitekten nicht weiter verhandelt werden

weitere Schritte

- Übergabe einer modifizierten Aufgabenstellung im Vorfeld an kplan durch SKW und Abforderung eines revidierten Angebotes für die Variante 2
- Übergabe des rev. Angebotes an die Stadt Wittenberg zur Vorbereitung Vergabeverhandlung

Stadt Wittenberg	Neubau Feuerwehr SKW Piesteritz	
------------------	------------------------------------	---


4.	Sonstiges nächster Termin : kommerzielle und technische Vergabeverhandlung mit kplan
----	--

SKWP

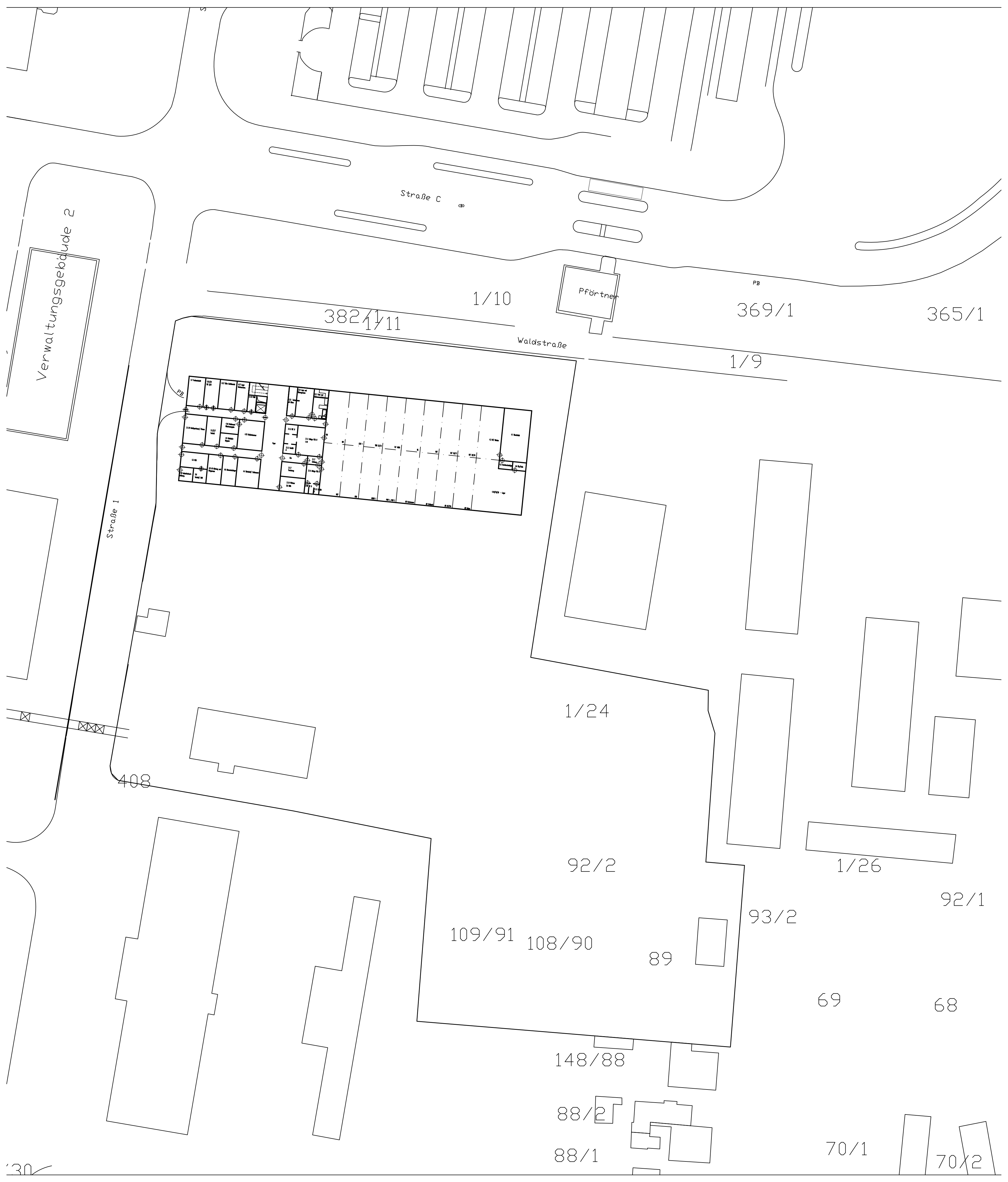
Stadt Wittenberg



Jurth/Riedel



Geier/Günther



Verwaltungsgebäude 2

Straße C

Pförtner

PB

382/1/11

1/10

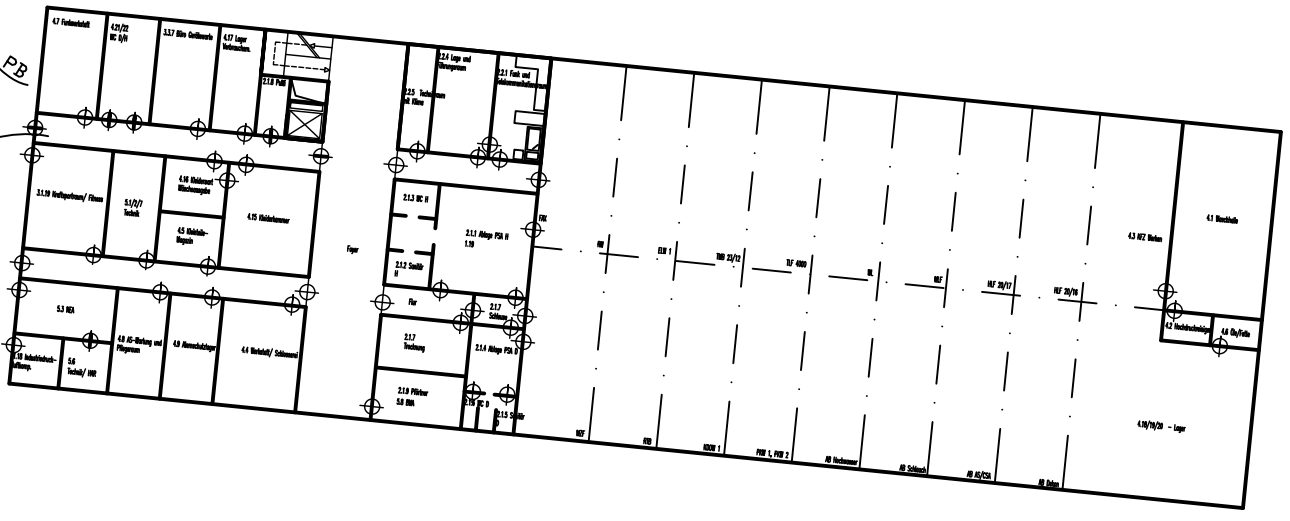
369/1

365/1

Waldstraße

1/9

Straße 1



1/24

408

92/2

1/26

92/1

109/91

108/90

89

93/2

69

68

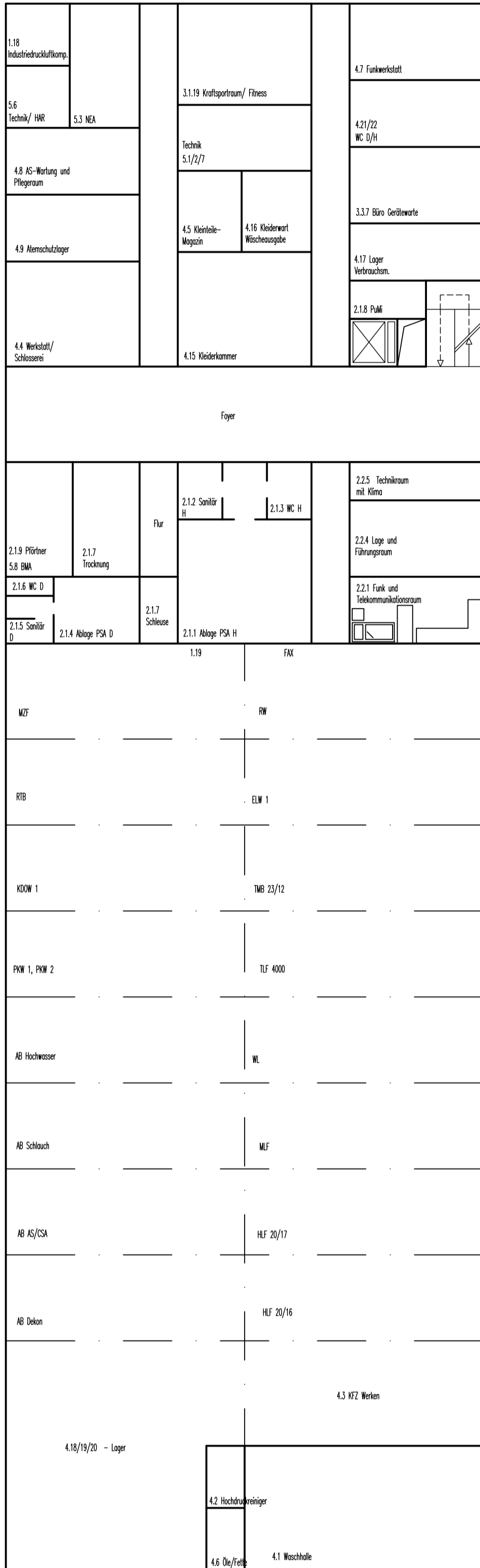
148/88

88/2

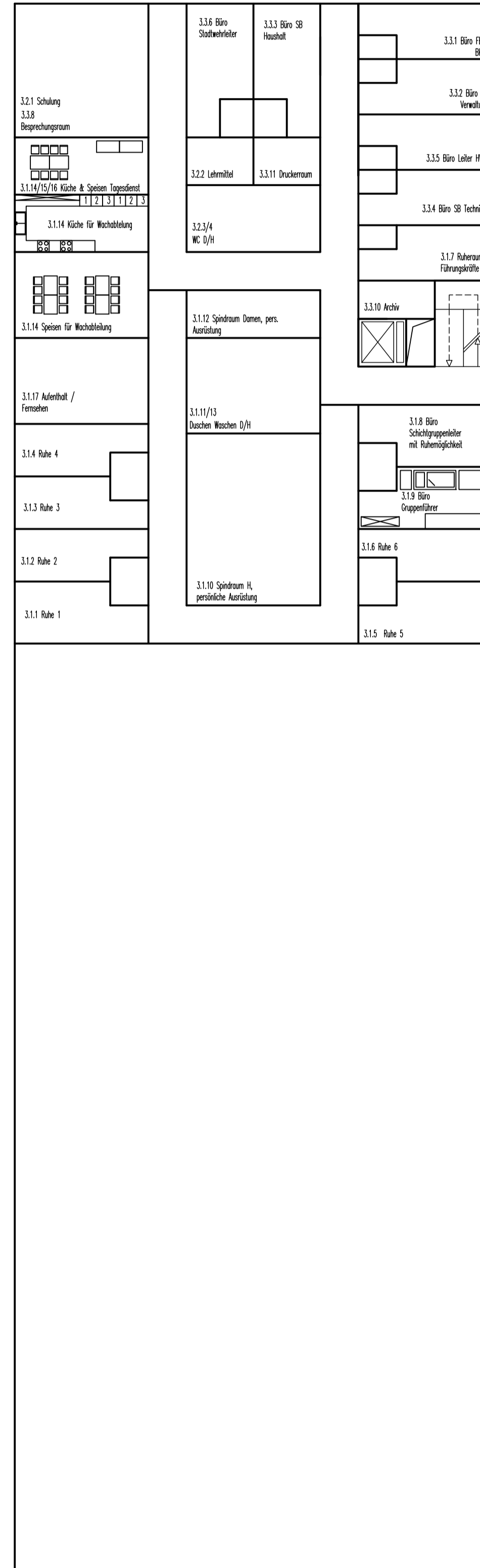
88/1

70/1

70/2



EG



1. OG

Flächen-/Raumplanung

Landkreis Wittenberg

lfd.Nr.	Anzahl Nutzungseinheiten	Nutzungseinheit	Fläche pro Nutzungseinheit (m2)	Summe Flächen (m2)	Bemerkung
		Schulungsgebäude			
1		3 Schulungsräume für je 25 Personen	450	450	
2		Sanitäranlagen			2 durch Trennwand teilbar
3		Umkleieraum			
4		Büroarbeitsplätze für 3 Kreisausbilder			
5		Lager für Unterrichtsmaterial	Anzahl 1		3 Büroarbeitsplätze
6		Teeküche	" 1		
7		Aufenthaltsraum für ca. 25 Personen	" 1		
		<i>} 1 Pauserraum</i>			
		Materiallager/Stellfläche für Anhänger			
8		Materiallager für Kreisausbildung 4x6 m	24	24	
9		2 Stellflächen Anhänger TH / TH Bahn 4x6	24	48	
		Funktionsflächenfestlegung			
		Lehrgang Truppführer			
10		Fläche für Schaum, Feuerlöscher mit Abfluss, Ölabscheider, Klärgrube ? Auffangwanne, Flüssigkeitsbrände 10x20 m	200	200	
11		Fläche Wasserförderung			Straße
12		Stellfläche für LF zur Gerätekunde			1 Stellfläche von TH
		Lehrgang Maschinisten			
13		Löschteich mit 1 Saugleitung A und 2 Druckleitungen B, ca. 100 m3 Hydrant und Saugbrunnen	100	100	
14		50 m Straße mit Straßengraben und Böschung 50x6 m Gully mit Entwässerung	300	300	
15		1 Anschlagpunkt 10t, 1 Anschlagpunkt an Gittermast			
16		Stellfläche an Feuerlöschteich 15x20 m	300	300	

Zwischensumme:	1422 m2
-----------------------	----------------

Ifd.Nr.	Anzahl Nutzungseinheiten	Nutzungseinheit	Fläche pro Nutzungseinheit (m ²)	Summe Flächen (neu) (m ²)	Bemerkung
27	1	Besprechungsraum Führungskräfte (evtl. mit Teeküche)	30	30	
28	1	Archiv		0	
29	1	Büro FBL BKS	16	16	
30	1	Büro/Vorzimmer SB Verwaltung	15	15	
31	1	Büro SB Haushalt	15	15	
32	1	Büro SB Technik	16	16	
33		Büro Leiter HWB	16	16	
34		Büro Stadtwehrleiter	15	15	
35	1	Büro Stadt Jugendwart Büro Gerätewarte	15	15	
36	1	Schulungsraum Feuerwehr für 40 Personen (durch Schiebetür teilbar oder ähnliches)	60	60	
37	1	Schulungsraum Jugendfeuerwehr fällt weg	40	40	
38	6	Ruheräume für je 2 Betten (Einsatzdienst) 3 Betten	15	90	
39	1	Büro für Schichtführer (mit Ruheraum)	15	15	
40	1	Büro Gruppenführer	15	15	
41	1	Ruheraum Führungskräfte	15	15	
42	1	Beratungsraum mit Lagedarstellung für Großschadenslagen	30	30	
43	1	Schlauchturm Ausbildungsturm			
44	1	Raum für Einlasskontrolle (Pfortner)	12	12	
45	1	Verkehrsflächen (Schätzung)	130	130	
46		Alarmausfahrt ampegesichert und getrennte Zufahrt zur Wache		0	
47	1	Saugbrunnen und Löschteich (Carport für Lkw)		0	
48	1	Unterflurhydrant		0	
49	1	Oberflurhydrant		0	
		Gesamtsumme Nettogeschossfläche		2298	ohne JFW (Jugendfeuerwehr)
		Davon Fläche Fahrzeugstellflächen		1277	

Anlage B

Flächen-/Raumprogramm

(Basis DIN 14092/1 und MindAusrVO-FF sowie Anpassung auf Grund Erfahrungswerte bisherige Hauptamtl. Kräfte FW Wittenberg)

lfd.Nr.	Anzahl Nutzungseinheiten	Nutzungseinheit	Fläche pro Nutzungseinheit (m ²)	Summe Flächen (neu) (m ²)	Bemerkung
1	12	12 Fahrzeugabstellflächen GK 4, davon 1 als Kfz-Werkstatt (ohne Grube)	74,25	891	Fläche 5,5 x 13,5 ;GK 4 Größenklasse 4 Lt. DIN14092/1
2	4	4 Fahrzeugabstellflächen GK 2	60,5	242	Fläche 5,5 x 11 ;Fahrzeugabstellflächen beinhalten auch Anhänger und Container
3	1	1 Waschhalle für Lkw	144	144	Fläche 8 x 18
4	1	Werkstatt für Atomschutz <i>nur ein Raum planen</i>		0	
5	1	Lager für Atomschutz	30	30	Fläche incl.Nr 4
6	1	Werkstatt für Schläuche und wasserführende Armaturen		0	
7	1	Lager für Schläuche und wasserführende Armaturen	50	50	Fläche incl. Nr 6
8	1	Werkstatt für Funk		0	
9	1	Lager für Funk	30	30	Fläche incl. Nr 8
10	1	Lager für Bekleidung	20	20	
11	1	Lager für Verbrauchsmittel	20	20	
12	1	Lager für Hochwasserabwehr	40	40	
13	1	Lager für Öl- und Chemikalienbinder	20	20	
14	1	Lager für Treib- und Schmierstoffe ≤1.000 L	15	15	
15	1	Trockenraum für Einsatzbekleidung	30	30	
16	1	Funkraum + Telefonzentrale	20	20	
17	1	Kraftsportraum	35	35	
18	1	Raum für Notstromversorgung	20	20	
19	1	Umkleide Frauen	20	20	
20	1	Umkleide Männer	40	40	
21	1	WC und Dusche Frauen	15	15	
22	1	WC und Dusche Männer	50	50	
23	1	Speiseraum		0	
24	1	Küche (10 Kochstellen)	40	40	Fläche incl. Nr 23
25	1	Fernsehraum	30	30	
26	1	Lageraum für Verpflegung	6	6	