

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Gesundheitsausschuss	06.11.2012
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	08.11.2012

### **Mitteilung zur Kostensteigerung bei der Generalsanierung und Erweiterung der Feuerwehrhauptzentrale Köln Weidenpesch**

#### **A1. Ausgangslage:**

Die Gebäude der Feuerwehr Köln auf dem Grundstück Scheibenstr. 13 wurden zu Beginn der 70er Jahre geplant und 1978 fertig gestellt: Sie bestanden zunächst aus dem A-Gebäude, der B1 Wagenhalle, der B2 Wagenhalle sowie dem C-Gebäude. Untergebracht wurden in diesen Gebäuden auf ca. 2200m<sup>2</sup> Räume der Feuer- und Rettungswache 5, die Leitstelle, die Katastrophenschutzleitung und alle Abteilungen der Branddirektion.

Beim Bezug der Gebäude umfasste die Feuer- und Rettungswache 5 einen Personalstand von 87 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Die Leitstelle war mit 23 Beamtinnen und Beamten besetzt und in der Branddirektion arbeiteten insgesamt 84 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Heute arbeiten auf der Feuer- und Rettungswache 5 über 110 Einsatzkräfte im Brandschutz und Rettungsdienst in der Leitstelle 64 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und in der Branddirektion 167 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Das macht insgesamt ein Mehr an Personal von über 70%.

Es wurden jedoch auch weitere Räume bezogen. Zur Unterbringung der neuen Leitstelle, der Feuerwehr- und Rettungsdienstschule und der Führungsräume wurde 2006 ein neues Gebäude auf dem Grundstück errichtet. In diesem Führungs- und Schulungszentrum (FUSZ) arbeiten auf einer Fläche von ca. 470m<sup>2</sup> Bürofläche heute insgesamt 35 Schulmitarbeiter, zusätzlich ist der öPR in diesem Gebäude untergebracht. Die Schulungsräume sind in dieser Auflistung nicht berücksichtigt. Der Leitstelle stehen insgesamt ca. 450 m<sup>2</sup> Büro mit Leitstellenraum zur Verfügung.

Insgesamt hat sich die zu nutzende Bürofläche in allen Gebäuden auf dem Grundstück der Scheibenstrasse 13 zwischen 1978 und 2010 um 41% von ca. 2200 m<sup>2</sup> auf ca. 3120 m<sup>2</sup> erhöht.

Das Dach, die Fassade und Fenster sowie die Heizung sind dringend sanierungsbedürftig. Bei dem Dach handelt es sich um ein Flachdach, das nach mehr als 30 Jahren häufig undicht geworden ist. Notdürftige Reparaturen sind in kurzen Abständen notwendig. Durch eindringendes Wasser sind schon Folgeschäden an der Deckenkonstruktion entstanden.

Die Fassade und die einfachverglasten Fenster aus Aluminium bieten keinerlei Kälte- oder Hitzeschutz für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Zudem hat der Ausfall, bzw. Teilausfall der völlig maroden Heizung in der Winterperiode 2008/2009 an zehn Tagen in den Wachräumen zu Raumtemperaturen von unter 17 Grad geführt.

Die Frischwasser- und Abwasserleitungen müssen dringend erneuert werden. Sie stellen durch die im Laufe der Zeit eingetretene Verrottung eine „ständige Baustelle“ im Gebäude dar.

Zwingende Hygiene- und Desinfektionsstandards könnten in diesem Falle nicht eingehalten werden. Dadurch würde die Einsatzfähigkeit der Feuerwache 5 stark beeinträchtigt.

Der Fernmeldedienst stellt die Kommunikationsfähigkeit zwischen Leitstelle, Einsatzleitung und ggfls. Krisenstab bei großen Schadenslagen und Katastrophen sicher und ist auch bei Großveranstaltungen wie Weltwirtschaftsgipfel, Weltjugendtag, FIFA-WM, Karneval etc. unverzichtbar. Eine enge räumliche Anbindung an die Leitstelle ist einsatztaktisch wichtig. Der Fernmeldedienst soll diese notwendigen neuen Räume in unmittelbarer Nähe der Leitstelle und dem Führungszentrum erhalten. Der Fernmeldedienst ist unverzichtbar. Er kann nicht durch hauptberufliche Mitarbeiter der Feuerwehr ersetzt werden.

## **A2. Machbarkeitsstudie vom Frühjahr 2009**

In der von der Feuerwehr in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie wurden folgende Sanierungsarbeiten geprüft:

### **a) Überbau der Fahrzeughalle B1**

Die bestehende eingeschossige Fahrzeughalle B1, parallel zur Scheibenstraße, auf dem Grundstück der Berufsfeuerwehr, wird mit einem weiteren Geschoss während des laufenden Betriebes überbaut. Die Nutzung des neu entstehenden Geschosses übernimmt der Einsatzdienst der Feuerwache 5, da durch eine Verlagerung der bisher seitlich im Hauptriegel in den Geschossen 1 und 2 angeordneten Wache eine deutliche funktionale Verbesserung durch die Reduzierung der Ausrückzeiten erzielt werden kann.



(Abb.1, Überbauung B1-Halle)

### **b) Überbau der Fahrzeughalle B2**

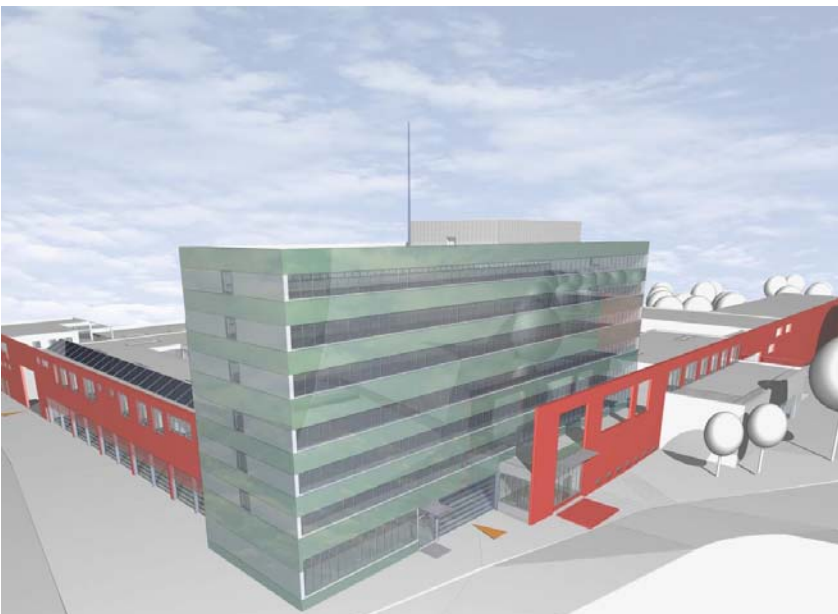
Die Fahrzeughalle B2 wird mehrgeschossig nicht vollflächig überbaut, um dort 20 Arbeitsplätze mit den notwendigen zusätzlichen weiteren Flächen wie z.B. Sozialräume und Sanitäranlagen unterzubringen.



(Abb.2, Überbauung B2-Halle)

#### c) Sanierungsarbeiten im Gebäudeteil A

Der Hauptriegel A wird in Etappen grundsaniert, wobei eine Wärmedämm- und ausbautechnische Ertüchtigung nach EnEV 2007 zur Reduzierung der laufenden Betriebskosten im Vordergrund der Maßnahme steht, wozu nach den Energie Leitlinien der Stadt Köln neben der Fassade, des Daches auch die Beleuchtungskonzeption, die Heizungsanlage und die Sanitäreinrichtungen zu zählen sind.



(Abb.3, Fassadenansicht A)

#### d) Sanierungsarbeiten im Gebäudeteil C

Der zweigeschossige Gebäudekomplex Bauteil C wird grundsaniert, wobei eine Wärme-dämm- und ausbautechnische Ertüchtigung nach ENEV 2007 zur Reduzierung der laufenden Betriebskosten im Vordergrund der Maßnahme steht

#### e) Neubau eines Gerätehauses für den Fernmeldedienst der Freiwilligen Feuerwehr

Die 45 ehrenamtlichen Mitarbeiter des Fernmeldediensts der Freiwilligen Feuerwehr sind derzeit im Katastrophenschutzzentrum des Bundes untergebracht. Dieses Gebäude wird durch den Bund veräußert, so dass eine neue Unterkunft gefunden werden muss.



(Abb.4, Neubau Fernmeldedienst)

Geschätzte Gesamtkosten dieser Maßnahme laut Machbarkeitsstudie: 20 Mio €

### **A3. Detailplanung**

Das Architektenbüro Gatermann + Schossig wurde nach erfolgter Ausschreibung nach HOAI im Januar 2012 mit der mit den Leistungsphasen 1-3 der im Planungsbeschluss aufgeführten zwingend erforderlichen Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen beauftragt.

Hierzu gehört:

- Instandsetzung mangelhafter Bausubstanz
  - o Dach
  - o Fassade
  - o Fenster
  - o Frisch- und Abwasserleitungen
  - o Heizung
- Schaffung von Raumkapazitäten
  - o Mitarbeiter/innen der Hauptfeuerwache 5
  - o Mitarbeiter/innen Leitstelle
  - o Mitarbeiter/innen Direktion
- Neubau Gerätehaus Fernmeldedienst

Entgegen der im Planungsbeschluss zugrunde gelegten Kostenschätzung von 20 Mio € ergibt die jetzt vorliegende Kostenberechnung ein Volumen von rund 39,9 Mio €.

Folgende zusätzliche Kostenfaktoren haben zu dieser Kostensteigerung geführt:

- Erheblich schwierige und aufwändigere Überbaubarkeit der B1-Fahrzeughalle
- Verschärfte Anforderungen aus der geänderten EnEV (Energieeinsparverordnung)
- Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)
- Steigerung der Baunebenkosten
- technisch und funktional bedingte Neuordnungen der Raumplanung
- Baupreiserhöhungen
- Maßnahmen nach Prüfung der Statik
- Schadstoffkataster
- Technisch notwendige Provisorien

Im Einzelnen:

Da die Generalsanierung der Hauptfeuerwache im laufenden Betrieb erfolgen soll, wurden Anmietun-

gen von externen Büroräumen nicht berücksichtigt. Der Betrieb der Feuer- und Rettungswache sowie der Branddirektion muss jedoch in jeder Bauphase ohne Einschränkungen funktionieren. Aus diesem Grund müssen jetzt 850.000 € für dringend notwendige technische Provisorien eingeplant werden.

#### a) Überbau Fahrzeughalle B1

Zum Zeitpunkt der ersten Überlegungen lag keine gültige Statik der Wagenhallen vor. Es bestand aber die Annahme, dass die in den 1970er Jahren gebauten Hallen überbaubar geplant und ausgeführt wurden, da bereits in der Ursprungsplanung zumindest die Wagenhalle B1 zur Überbauung vorgesehen war. Diese Annahme bestätigte sich im Verlauf der späteren Untersuchungen nicht.

Die berechneten Kosten dieser Maßnahme belaufen sich auf ca. 8,5 Mio €.

#### b) bauliche Mängel

Die Annahme, dass die vorgehängte Fassade überbaut werden könnte, bestätigte sich nicht. Die Aufhängungen der Waschbetonplatten sind für ein solches zusätzliches Gewicht nicht geeignet; zudem sind sie bereits korrodiert. Die Platten müssen schon aus Sicherheitsgründen entfernt werden.

Die ersten Überlegungen zum Ausbau- und zur Erweiterung des Gebäudekomplexes fanden zu einer Zeit statt, als die EnEV 2007 noch die gesetzliche Planungsgrundlage darstellte. Die energetischen Anforderungen haben sich seitdem erheblich verschärft. Es ist davon auszugehen, dass die derzeit gültige EnEV 2009 bis zur Erteilung der Baugenehmigung durch die EnEV 2012 abgelöst wird. Zudem beinhalten die gesetzlichen Regelungen im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) weitere kostenintensive Anforderungen (Fassadendicke, Sonnenreflektoren, Belüftung etc.).

Die Baunebenkosten wurden mit 20% angenommen, diese belaufen sich heute auf ca. 27% der gesamten Bausumme.

Die Schadstoffentsorgung wurde im Rahmen von Voruntersuchungen nicht geprüft. Hier steht noch ein Gutachten aus. Es besteht Grund zur Annahme, dass in den siebziger Jahren im Verlauf der Bauzeit des Gebäudes Baustoffe Verwendung gefunden haben, die heute nicht mehr zulässig sind und hohe Entsorgungskosten in Höhe von ca. 357.000 € verursachen werden.

Die vom A-Gebäude zum C-Gebäude unterhalb der Hoffläche führenden Versorgungsleitungen sind völlig marode und entgegen der ursprünglichen Annahme zu erneuern. Daher muss der Hof auf einer großen Fläche aufgenommen und später wieder hergerichtet werden. Allein die berechneten Kosten dieser Maßnahme belaufen sich auf ca. 1,07 Mio €.

Die „5. Fassade“, also die Dachgestaltung ist entsprechend der Beschlusslage des Rates zu berücksichtigen und aufwändig zu planen. D.h., dass alle sich auf dem Dach befindlichen technischen Anlagen aufwändig eingehaust werden müssen. Bei der Gesamtkostenberechnung wurden die Kosten von 548.000 € nicht berücksichtigt, da sich auf dem Dach des Gebäudes ohnehin mehrere große Sendemasten befinden, die eine Dachgestaltung im Hinblick auf die „5. Fassade“ unmöglich machen. Es wurden lediglich Gründächer auf der Fahrzeughalle B1 und B2 berücksichtigt.

#### c) Beseitigung der Raumnot

Es sind technisch und funktional bedingte Neuordnungen der Raumplanung erforderlich. Diese ergeben sich sowohl aus der Bewertung der notwendigen Betriebsabläufe innerhalb der Feuerwehr, aber auch aufgrund technischer Notwendigkeiten. Zur Beseitigung der akuten Raumnot musste bereits jetzt eine externe Anmietung für eine komplette Abteilung mit jährlichen Kosten in Höhe von rund 100.000 € vorgenommen werden. Dies hat u.a. zur Folge, dass die B2-Halle entgegen der ursprünglichen Planung nicht um ein Obergeschoss, sondern bis zum zu vier Geschossen hochgezogen werden muss. Ursprünglich war von einer Überbaubarkeit der Wagenhalle ausgegangen. Das ist nicht der Fall, die Wagenhalle muss abgerissen werden und soll mit kleinerem Grundriss neugebaut werden.

Die berechneten Mehrkosten dieser Maßnahme belaufen sich auf ca. 5,2 Mio €.

#### d) Neubau Gerätehaus für den Fernmeldedienst

Die mit der Umsetzung der EnEV und dem Erneuerbaren Energiegesetz verbundenen Maßnahmen wie unter c) beschrieben, gelten auch für den Neubau des Gebäudes für den Fernmeldedienst.

#### **A4: Fazit**

Mit der Aufstockung der Fahrzeughalle verändert sich der Betriebsablauf nachhaltig positiv. Das Ausrücken der Einsatzkräfte ist deutlich schneller möglich, da die Ruheräume sich unmittelbar über den Fahrzeugstellplätzen befinden. Durch den unmittelbaren Zugang der Einsatzkräfte zu den Einsatzfahrzeugen können die Ausrückezeiten bei einer Hilfsfrist von 8 Minuten um bis zu einer Minute verbessert werden.

Eine alternative Unterbringung der Feuerwache in dem benachbarten Baukörper des Fernmeldedienstes würde dem angestrebten Ziel der Verbesserung der Ausrückezeiten zuwiderlaufen. Daher gibt es zu der Überbauung der Fahrzeughalle B1 (leider) keine realistische Alternative.

Nach ausführlicher Debatte und Abwägung können die sich aus den gesetzlichen Änderungen sowie die leider in der Machbarkeitsstudie nicht berücksichtigten baulichen Mängeln ergebenden Mehrkosten nicht durch Standardreduzierung oder Verzicht auf Einzelgewerke kompensiert werden. Daher ist die Umsetzung der vorliegenden Planungen zwingend erforderlich.

Insgesamt ist die zentrale Unterbringung aller Abteilungen der Branddirektion in der Feuerwehrhauptzentrale Weidenpesch und damit in unmittelbarer Nähe der Feuerwehrleitstelle und der angrenzenden Führungsräume im Großschadensfall zwingend erforderlich, da dann eine schnelle Verfügbarkeit möglichst vieler Führungskräfte sichergestellt ist. Einer Verlagerung einzelner Abteilungen oder die Unterbringung aller Abteilungen an einem anderen Standort ist nicht hinnehmbar.

Die jährlichen Kosten für die o.g. externe Anmietung in Höhe von 100.000 € können nach Beendigung der Generalsanierung eingespart werden.

Vor dem Hintergrund der Prognosen zur „Bevölkerungsentwicklung in Kreisen und Städten bis 2030“ (s. Anlage) ist in Köln mit einer Bevölkerungszunahme von 10,4 % (ca. 105.000 Einwohner) zu rechnen. Damit einhergehend ist mit einem Anstieg der Einsatzzahlen im Bereich Brandschutz, technische Hilfeleistung und Rettungsdienst zu rechnen. Diese Entwicklung musste in dem geplanten Raumkonzept berücksichtigt werden.

Die 45 ehrenamtlichen Mitarbeiter des Fernmeldedienstes der Freiwilligen Feuerwehr sind derzeit im Katastrophenschutzzentrum des Bundes untergebracht. Dieses Gebäude wird durch den Bund veräußert, so dass eine neue Unterkunft gefunden werden muss.

Der Fernmeldedienst der Freiwilligen Feuerwehr Köln stellt eine Sondereinheit dar und kann nicht ohne großen Aufwand durch teure, hauptamtliche Kräfte ersetzt werden. Diese Einheit stellt die Kommunikation zwischen der Leitstelle, der Einsatzleitung und dem Krisenstab bei großen Schadenslagen und Katastrophen sicher. Er ist auch bei Großveranstaltungen wie dem Weltwirtschaftsgipfel, dem Weltjugendtag, der FIFA-WM aber auch im Karneval und bei großen Einsatzlagen unverzichtbar. Eine enge räumliche Anbindung an die Leitstelle ist einsatztaktisch wichtig.

Der Fortbestand dieser Spezialeinheit ist aus vor genannten Gründen zwingend erforderlich. Auf den Neubau des Gerätehauses für den Fernmeldedienst kann nicht verzichtet werden.

#### **B: Finanzierung**

Die im Rahmen des Planungsbeschlusses (BV 4014/2010) bereitgestellten Zahlungsmittel von 20 Mio. € müssen um 19,8 Mio. € auf insgesamt 39,8 Mio. € im Teilfinanzplan 0212 Brand- und Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst bei Zeile 8, Auszahlungen für Baumaßnahmen, bzw. Finanzstelle 3701-0212-5-5400 "Generalsanierung FW 5" aufgestockt werden.

Die aus der Aufstockung der Zahlungsmittel resultierenden haushaltsbelastenden Abschreibungen belaufen sich auf jährlich zusätzlich 396.000 € (19,8 Mio.€ : 50 Jahre). Diese Abschreibungen sind

bereits bis zum Ende der „Mittelfristplanung 2017 im Teilergebnis-plan 0212 bei Zeile 14“, bilanzielle Abschreibungen berücksichtigt.

Die investive Baumaßnahme wird kreditfinanziert umgesetzt. Gemäß dem gesetzlich vorgeschriebenen Gesamtdeckungsprinzip werden Kredite aber nicht speziell für diese Einzelmaßnahme aufgenommen sondern nur dann, wenn es die Liquiditätslage der Stadt im investiven Bereich erfordert. Da somit die Kreditaufnahmen losgelöst von der Einzelmaßnahme zu immer wieder anderen Konditionen hinsichtlich der Annuität und der Laufzeit erfolgen, lassen sich keine konkreten Zinsbelastungen zur Umsetzung der vorgenannten Baumaßnahme beziffern. Bei aktuellen Kreditaufnahmen liegt der Zinssatz zwischen 2% und 2,75%

Die seit dem Jahr 2012 jährlich anfallenden Mietkosten von 100.000 € für die Auslagerung einer Abteilung der Feuerwehr werden nach Abschluss der Baumaßnahme eingespart.

### **C: Weiteres Verfahren**

Für die Beratung der politischen Gremien ist folgender Zeitplan vorgesehen:

- 11.12.2012 Gesundheitsausschuss
- 13.12.2012 Bezirksvertretung 5
- 17.12.2012 Finanzausschuss
- 18.12.2012 Rat

**In Vertretung  
gez. Kahlen**