

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Generalsanierung und Erweiterung der Hauptfeuerwehrzentrale Köln Weidenpesch****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	21.11.2013
Bauausschuss	09.12.2013
Gesundheitsausschuss	10.12.2013
Finanzausschuss	16.12.2013
Rat	17.12.2013

Beschluss:

1. Der Rat genehmigt die Kostenberechnung zur Generalsanierung und Erweiterung der Feuerwehrhauptzentrale und dem Neubau eines Gerätehauses für den Fernmeldedienst der Freiwilligen Feuerwehr Köln, Scheibenstr. 13, 50737 Köln-Weidenpesch mit Gesamtkosten von 39,38 Mio Euro und beauftragt die Verwaltung mit der Weiterplanung, Submission und Baudurchführung
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Prüfung, ob das Projekt „Nutzung Wärme aus Abwasser“ im Rahmen dieses Bauprojektes Anwendung finden kann. Unter der Voraussetzung einer positiven Standortanalyse (Ergebnis des Gutachtens) wird die RheinEnergie Köln die gesamten Investitionskosten sowie weiteren Betriebskosten zum Betreiben der Energiegewinnung „Wärme aus Abwasser“ übernehmen. Die Stadt Köln (Feuerwehr) wird weiterhin den verbrauchsabhängigen Vergleichspreis entrichten, so dass bei der EU-subsidierten Nutzung der regenerativen Energie „Wärme aus Abwasser“ keine Mehrkosten (Investitions- und Betriebskosten) aber auch keine wirtschaftlichen Vorteile entstehen.
3. Die RheinEnergie hat Interesse, Teile der Dachflächen für eine Photovoltaikanlage zu nutzen. Für die Feuerwehr entstehen bei der Umsetzung dieser Maßnahme keine Kosten, allerdings auch keine wirtschaftlichen Vorteile. Für die RheinEnergie dient dieses Projekt auf dem Dach der Feuerwehrhauptzentrale neben dem Aspekt der Stromgewinnung als Leuchtturmprojekt. Insgesamt kann diese Maßnahme das Image der Stadt Köln als zukunftsorientierte und auf Nachhaltigkeit bedachte Stadt nur positiv unterstützen. Der Rat beauftragt die Verwaltung, dieses Projekt gemeinsam mit der RheinEnergie zu realisieren.
4. Der Rat beschließt die erste Freigabe der zur Baudurchführung notwendigen Mittel in Höhe von 9.050.000 Euro im Teilfinanzplan 0212, Brand- und Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst, bei Zeile 8, Auszahlungen für Baumaßnahmen, bzw. Finanzstelle 3701-0212-5-5400 „Generalsanierung FW5 (7.650.000€) und 3701-0212-0-5700 „Gerätehaus Fernmeldedienst“ (1.400.000 €), Haushaltsjahr 2013.

Die Abschreibungen sind im Teilergebnisplan 0212 bei Zeile 14 veranschlagt.

Sofern die Bezirksvertretung keine gegenteilige Stellungnahme abgibt, verzichtet der Bauausschuss und der Gesundheitsausschuss auf eine erneute Vorlage. Die Bezirksvertretung 5 ist nicht entscheidungsbefugt, da sich für den Standort einer Feuer- und Rettungswache die im Brandschutz- und Rettungsdienstbedarfsplan ausgewiesenen Ziele nicht am Stadtbezirk orientieren, sondern die flächendeckende Versorgung des Stadtgebietes im Vordergrund steht.

Alternative:

1. Der Rat beauftragt die Verwaltung, auf die Generalsanierung und Erweiterung der Hauptfeuerwache zu verzichten. Stattdessen sollen die betroffenen Gebäude aufgrund des baulichen Zustandes abgerissen und ein Neubau an gleicher Stelle errichtet werden. Der Bau der jetzigen 1978 bezogenen Wache hat 35 Mio. DM gekostet. Bei einem Abriss und Neubau muss ein unter einsatztaktischen Gesichtspunkten geeigneter Ausweichstandort gefunden, über mehrere Jahre angemietet und mit der erforderlichen komplexen Technik ausgestattet werden. Ein Neubau wurde in der Planungsphase mit bedacht. Die Kosten für die Generalsanierung betragen 39,38 Mio € brutto. Die Kostenannahme für einen Neubau an gleicher Stelle beträgt ohne Abrisskosten und ohne Anmietungen mindestens 44 Mio €, mit allen zu berücksichtigenden Maßnahmen (Interimslösungen Feuer- und Rettungswache, Branddirektion, Werkstattbetriebe insbesondere Werkstätten der Fachabteilung Informationssysteme, Sozialbereich der Leitstelle) 61 Mio €.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, auf den Neubau einer Unterkunft für die Freiwillige Feuerwehr, Fernmeldedienst zu verzichten. Falls keine alternative Unterbringungsmöglichkeit im Kölner Norden gefunden wird, ist der Fortbestand dieser wichtigen Sondereinheit der Freiwilligen Feuerwehr akut in Frage gestellt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		39,38 Mio€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme		_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2017

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>787.600</u> €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr: 2017

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	<u>100.000</u> €

Beginn, Dauer	<u>2014-2017</u>
---------------	------------------

Begründung1. Historie und Sachstand

Die Gebäude der Feuerwehr Köln auf dem Grundstück der Scheibenstrasse wurden zu Beginn der 70er Jahre geplant und 1978 in Betrieb genommen. Die Gesamtkosten betragen ca. 35 Mio DM. Der Gebäudekomplex bestand zunächst aus dem Bauteil A, den Fahrzeughallen B1 und B2 sowie dem Bauteil C. Untergebracht wurden in diesen Gebäuden die Feuer- und Rettungswache 5, die Leitstelle, die Katastrophenschutzleitung und alle Abteilungen der Branddirektion, alle Bereiche mit insgesamt 194 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Da bei Planungsbeginn weder die Eingemeindung noch die Trägerschaft des Rettungsdienstes noch die Integration des Amtes für Zivilschutz absehbar war, bestand von Anfang an keine Raumreserve. Heute sind in dem Gebäudekomplex 362 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Es wurde jedoch auch Raum geschaffen. 2006 wurde das Führungs- und Schulungszentrum Bauteil D bezogen. Hier sind heute die Leitstelle ohne Ruhe- und Sozialräume, die Feuerwehr- und Rettungsdienstschule, die Einsatzleitung und der Krisenstab untergebracht.

Der 1978 in Betrieb genommene Gebäudekomplex ist dringend sanierungsbedürftig. Einzelne Gebäudeteile, wie beispielsweise das Dach des Bauteils C, mussten bereits erneuert werden. Dennoch ist eine Generalsanierung unumgänglich. Alle weiteren Dächer sind marode, die Fassaden und Dächer sind ungedämmt, die Fenster einfachverglast. Die technischen Gewerke wie Heizung, Sanitär und Elektroanlage entsprechen dem technischen Stand von vor 35 Jahren. Reparaturen werden regelmäßig notwendig. Durch eindringendes Wasser sind bereits Folgeschäden in den verschiedenen Gebäudeteilen entstanden (Anlage 1, Bilddokumentation des Gebäudezustandes).

Der Fernmeldedienst, eine Einheit der Freiwilligen Feuerwehr, ist zur Zeit noch im sogenannten Katastrophenschutzzentrum in der Robert-Perthel Str. 50, Köln-Bilderstöckchen, untergebracht. Das Katastrophenschutzzentrum wurde 1973 gebaut und ist eine Bundesliegenschaft. Die Sicherstellung

für den Betrieb und die Bauunterhaltung, somit auch alle anfallenden Betriebs- und Unterhaltskosten, wurden bereits vor 40 Jahren der Feuerwehr Köln übertragen. Nach der Inbetriebnahme wurde das Gebäude ursprünglich vom Technischen Hilfswerk (THW), vom Deutschen Roten Kreuz (DRK), von Diensten des Katastrophenschutzes und vom Fernmeldedienst genutzt. Die Katastrophenschutzdienste sind seit 1990 sukzessive aufgelöst worden, das THW und das DRK nutzen seit einigen Jahren das Gebäude nicht mehr. Verblieben ist lediglich der Fernmeldedienst.

In den vergangenen Jahren wurden nur noch die dringend notwendigen Bauunterhaltungsmaßnahmen durchgeführt, denn mittlerweile ist die Zweckbindung des Geländes für den Zivilschutz aufgehoben und die Immobilie ist in das allgemeine Liegenschaftsvermögen des Bundes übertragen worden. Ob und wie lange die Feuerwehr dieses Gebäude noch nutzen kann ist ungewiss. Zudem ist das Gebäude mittlerweile so marode und technisch veraltet, dass bei einer Weiternutzung ebenfalls dringend umfassend investiert werden muss.

Der Fernmeldedienst als Spezialeinheit stellt regelmäßig die Kommunikationsfähigkeit zwischen Leitstelle, Einsatzleitung und dem Krisenstab sicher. Diese Aufgabe bedingt regelmäßige gemeinsame Übungen und Unterrichte mit dem Leitstellenpersonal und Übungsdienste am den Einsatzleitwagen. Aus diesem Grund ist die enge räumliche Anbindung an die Leitstelle notwendig. Der Einsatz dieser Spezialeinheit der Freiwilligen Feuerwehr hat sich in der Vergangenheit bei Großveranstaltungen wie Weltwirtschaftsgipfel, Weltjugendtag, FIFA-WM, Karneval etc. gut bewährt und ist unverzichtbar.

2. Standortalternativen und Standortanalyse

Die Alternative, die Branddirektion getrennt von der Leitstelle und von den Führungsräumen im Feuerwehrführungszentrum an einem anderen Ort zu bauen und umzuziehen, wurde bereits in einer frühen Planungsphase verworfen. Bestätigt wurde dies durch den Planungsbeschluss vom 31.01.2011, Vorlage-Nr. 4014/2010. In diesem Planungsbeschluss wurde die Verwaltung mit der Planung für die Generalsanierung und Erweiterung der Feuerwehrhauptzentrale Weidenpesch, Scheibenstrasse 13, 50737 Köln beauftragt.

2.1 Kostenermittlung durch eine Standortanalyse

Zur Erarbeitung der Planungsziele wurde 2009 von der Feuerwehr eine Standortanalyse zu einem Gesamtpreis von 15.000 € zzgl. Mwst. beauftragt. Folgenden Teilleistungen wurden beauftragt:

- Mögliche Lösungsvarianten mit Darstellung der Gebäude- und Freiflächen als Lageplan im Maßstab 1:1000 sowie der Grundrisse im Maßstab 1:500
- Aufstellung der Flächen und Baumassen
- Statisch-konstruktive Beratung
- Prüfung des Bau- und Planungsrechts im Hinblick auf die vorgestellten Lösungen
- Bewertung der Lösungen auch im Hinblick auf die Nutzung und Generalsanierung des Hauptgebäudes (Branddirektion)
- Kostenschätzung aufgrund statistischer Werte
- Vergleich der Kosten im Hinblick auf die verbaute Fläche/Kubatur
- Präsentation als Broschüre und im persönlichen Gespräch
- Betrachtung der Fassade in bauphysikalischer Hinsicht und Sanierungsvorschlag

Der beauftragte Leistungsumfang in der Standortanalyse beinhaltete keine Untersuchungen der Gebäudesubstanz (Bauteiluntersuchungen), keine Untersuchungen der Tragwerksplanung sowie keine weitergehenden statischen Nachweise.

2.2 Zusammenfassung der Standortanalyse

Aus der Standortanalyse ergab sich, dass die für den zukünftigen Betrieb der Feuerwehr Köln notwendigen Erweiterungen und Generalsanierungen am Standort Scheibenstrasse 13 möglich und sinnvoll sind. Es wurde jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in der Standortanalyse ge-

geschätzten Kosten einer Einschätzung angelehnt an den Baukostenindex (BKI) entsprechen, jedoch keiner Kostenberechnung.

Um eine belastbare Kostenschätzung zu erhalten, sind jedoch unter Beteiligung aller notwendigen Fachplaner mindestens die Grundlagenermittlung und Vorplanung (LP1 und 2) erforderlich. Allein die Architekturleistungen der Leistungsphasen 1 und 2 bei diesem Bauvorhaben würden 190.000 € kosten.

Die geschätzten Gesamtkosten beliefen sich laut Machbarkeitsstudie auf 20,1 Mio €. Es wurde jedoch bereits in der Standortanalyse auf enthaltene Unschärfen hingewiesen, welche erst im Zuge der Leistungsphasen 2 und 3 bemessen werden können.

2.3 Interpretation der Standortanalyse durch die Verwaltung

Die Kostenschätzung in der Standortanalyse erfolgte auf der Basis pauschalierter Werte und war deshalb mit erheblichen Risiken behaftet. In den Haushaltsplanungen für die Baumaßnahme am Standort Scheibenstrasse musste die Verwaltung von den aus der Standortanalyse abgeleiteten Kosten von 20,1 Mio € ausgehen, da eine bessere Bewertung der Kostenschätzung ohne einen Planungsauftrag über die Leistungsphasen 1 und 2 nicht möglich war. Die tatsächliche Kostenschätzung nach Abschluss der Leistungsphase 2 lag am 27.07.2012 vor, der Abschluss der Leistungsphase 3 lag am 27.09.2012 vor und ergab deutlich höhere Kosten in Höhe von 39,9 Mio €.

3. Planung

3.1 Planungsaufträge

Die Planungsgemeinschaft Gatermann & Schossig und Planungsgruppe Gesting, Knipping, De Vries, das Ingenieurbüro agn Niederberghaus & Partner GmbH, das Ingenieurbüro IDK Kleinjohann und weitere Ingenieurbüros wurden nach erfolgter Ausschreibung nach HOAI im Januar 2012 mit den Planungsleistungen der Leistungsphasen 1-3 der im Planungsbeschluss aufgeführten zwingend erforderlichen Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen beauftragt.

3.2 Besondere Planungsbedingungen (Einhaltung von Standards und rechtlichen Vorgaben)

3.2.1 Stützenfreie Halle

Die stützenfreie Halle wurde bereits 1978 in Betrieb genommen und soll auch nach der Generalsanierung stützenfrei bleiben. Die Gründe sind hierbei die gleichen wie bei ihrer Erstellung. Dies sind insbesondere:

- Nutzung als Übungsfläche
- flexible Nutzung bei Vorhaltung von Fahrzeugen unterschiedlicher Größe
- Optimale Raumausnutzung – mit Stützen müsste die Halle deutlich größer sein, um alle Fahrzeuge einstellen zu können
- bei technisch bedingten Veränderungen der Fahrzeuggrößen sind keine Umbauten erforderlich

3.2.2 Integration des Rettungsdienstes

Die Integration des Rettungsdienstes ergibt sich in Nordrhein-Westfalen aus § 17 Feuerschutz – Hilfeleistungsgesetz NRW (FSHG). Danach wirken die Feuerwehren nach Maßgabe des Rettungsgesetzes NRW (RettG) im Rettungsdienst mit. Die multiprofessionale Ausbildung und die gemeinsame Nutzung von Wachgebäuden ermöglicht einen besonders wirtschaftlichen Betrieb. So können z.B. Rettungswagen (RTW), die zur Abdeckung eines Spitzenbedarfs vorgehalten werden müssen, bei Bedarf durch Personal aus dem Löschzug besetzt werden.

Die anteiligen Stellplatzkosten für Rettungsdienstfahrzeuge werden zu 100% über die Rettungsdienstgebühren refinanziert.

3.2.3 Nähe Mannschaft – Fahrzeug

Im Brandschutz muss ein Schutzziel und im Rettungsdienst eine Hilfsfrist erreicht werden.

Schutzziel im Brandschutz

Die Festlegung des Schutzziels beschließt der Rat mit dem Brandschutzbedarfsplan. Bei seiner Entscheidung ist er jedoch nicht frei, sondern z.B. an Vorgaben der Aufsichtsbehörde oder allgemein anerkannte Regeln der Technik gebunden. Vorgaben der Aufsichtsbehörde zum Schutzziel gibt es für die Berufsfeuerwehr Köln nicht. Jedoch gibt es eine Schutzzieldefinition der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren (AGBF). Diese stellt eine allgemeine Regel der Technik dar, weil sie die vom Bundesverfassungsgericht vorgegebenen Voraussetzungen für das Prinzip des offenen normativen Standards (Anerkennung durch die Mehrheit der Fachleute, wissenschaftliche Begründung, praktische Erprobung, ausreichende Bewährung) erfüllt.

Hilfsfrist Rettungsdienst

Das Oberverwaltungsgericht Münster hat in seiner Rechtsprechung die Eintreffzeit von Rettungsmitteln für einen funktionierenden Rettungsdienst im städtischen Bereich definiert. Diese Definition ist auch Grundlage für die Festlegungen im Rettungsdienstbedarfsplan der Stadt Köln.

Planungen der Feuerwehr, die die Vorgaben zum Schutzziel im Brandschutz bzw. der Hilfsfrist im Rettungsdienst nicht berücksichtigen, stellen eine Sorgfaltspflichtverletzung dar. Bei einem Schaden, der auf eine solche Pflichtverletzung zurückzuführen ist, ergeben sich in der Regel rechtliche Konsequenzen für die handelnden bzw. entscheidenden Personen.

Da sowohl der Rettungsdienst als auch der Brandschutz als Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung wahrgenommen werden, muss bei der Nichtbeachtung von Vorgaben bzw. Regeln bei der Aufstellung von Planungen von einer Intervention der Aufsichtsbehörde ausgegangen werden.

Die Hilfsfrist und die im Schutzziel definierte Eintreffzeit ergeben sich aus der Summe von Dispositionszeit, Ausrückezeit und Fahrzeit. Die Fahrzeiten sind durch die Wachstandorte vorgegeben und nur bedingt beeinflussbar. Optimierungspotential ergibt sich realistisch nur bei der Dispositionszeit bzw. der Ausrückezeit. Die Dispositionszeit ist geprägt durch die Fragen und die Beantwortung dieser Fragen durch den Alarmierenden. Prägend ist bei der Disposition der Faktor Mensch.

Bei der Ausrückezeit sind Verbesserungen bereits durch die Einführung eines sogenannten Voralarms erzielt worden. Wesentlicher die Ausrückezeit beeinflussender Faktor bleibt jedoch der Weg und die Ausgestaltung des Weges, den die Mannschaft zu ihren Fahrzeugen zurücklegen muss.

Die Mannschaft der Hauptfeuerwache an der Scheibenstraße muss bei einer Alarmierung durch die jetzigen baulichen Gegebenheiten weite Wege mit mehreren Richtungswechseln zu ihren Fahrzeugen zurücklegen. Durch die Verlagerung der Wachräume auf die Fahrzeughalle wird eine deutliche Verbesserung des Zeitintervalls zwischen Alarmierungszeitpunkt und Zeitpunkt des Ausrückens erreicht.

3.2.4 Unmittelbare Anbindung der Führungskräfte an die Leitstelle

Bei großen Einsatzlagen und Katastrophen ist es wichtig, dass innerhalb kürzester Zeit Führungspersonal zur Unterstützung der Leitstelle und zur Besetzung von Stabsfunktionen in der Einsatzleitung und Personal zur Unterstützung des Krisenstabes vor Ort ist.

Durch die gemeinsame räumliche Unterbringung von Branddirektion und Leitstelle sowie Führungszentrum für große Einsatzlagen und Katastrophenfälle ergeben sich die unter Punkt 2 zusammengefassten Vorteile.

- Räumliche Anbindung der Direktionsmitarbeiter an die Führungsräume
- Geringe Zugriffszeiten bei Großschadensereignissen und Sonderlagen während der üblichen

Dienstzeiten

- Unmittelbarer Zugriff im Schadensfall auf die Mitarbeiter der Branddirektion zur Besetzung weiterer Führungsdienste und Funktionen
- Unmittelbarer Zugriff auf Objektinformationen z.B. Bauakten
- Gute Verkehrsanbindung für nachrückende Führungskräfte
- Regelmäßige Unterstützung der Leitstelle durch die Führungsgehilfen
- Unmittelbare Zusammenarbeit zwischen dem Einsatzführungsdienst und der Analytischen Task Force

Diese räumlich gemeinsame Unterbringung von Branddirektion und Führungsräumen ist kein Kölner Standard. Die Vorteile, die sich aus dieser räumlichen Nähe ergeben, werden auch von den Feuerwehren Bochum, Düsseldorf, Gelsenkirchen, Essen, Heidelberg, Potsdam und Stuttgart genutzt.

3.2.5 Optimierung der Ausrückezeit

Neben anderen wesentlichen Faktoren gehört eindeutig die Optimierung der Ausrückezeit zu den entscheidenden Anforderungen an ein Feuerwehrgebäude.

Bereits im Jahr 2006 wurden bei der Feuerwehr amtsinterne Untersuchungen durchgeführt mit dem Ziel, die Ausrückezeit zu optimieren. Im Ergebnis führt eine ganze Reihe von baulichen, technischen und organisatorischen Faktoren zur Optimierung der Ausrückezeit. Sowohl die technischen als auch die baulichen Faktoren wurden bei der Planung berücksichtigt. Zu den Faktoren zählen optimierte Torsteuerungen, optimierte Strom- und Druckluftanschlüsse für die Einsatzfahrzeuge, optimierte Standorte der Alarmdrucker und die geschickte Planung der Laufwege.

Bedingt durch den heutigen Zuschnitt der Feuer- und Rettungswache Weidenpesch müssen Laufwege von bis zu 150 m bewältigt werden. Die Laufwege aus dem Ruhebereich der Wache zu den Fahrzeugen in der Wagenhalle sind bis zu 85 m lang und gehen über 2 Geschosse. Bei guter Kondition kann diese Wegstrecke in ca. 60 sec überwunden werden, im Anschluss daran müssen sich die Einsatzdienstkräfte noch ihre persönliche Schutzkleidung in der Wagenhalle überziehen, bevor das Fahrzeug die Halle verlassen kann. Dazu werden noch einmal bis zu 30 sec Zeit verbraucht.

Das Ziel der Planung ist, die Wegstrecken zu den Einsatzfahrzeugen so zu gestalten, dass Zeiteinsparungen von bis zu 50 % möglich werden.

Neben der Strecke kosten Richtungs- und Geschosswechsel wertvolle Zeit. Bei Geschosswechsel sind Sprungschächte unumgänglich, Treppen bergen erhebliche Unfallgefahren und kosten viel Zeit, Richtungswechsel müssen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

3.2.6 Lärmschutz und Nachbarschaft

Eine wesentliche Belastung für die Menschen in urbanen Räumen ist der Lärm. Immer häufiger klagen Menschen über Lärm, Lärm ist als krankmachender Faktor wissenschaftlich anerkannt. In unmittelbarer Nähe zum Gelände der Feuerwehr finden sich Wohnbebauung und Gewerbeflächen.

Die unmittelbare Nähe zur Wohnbebauung kann zu Problemen führen. Die Feuerwehr ist „rund um die Uhr“ einsatzbereit. Das bedeutet, dass zu jeder Tages- und Nachtzeit Lärm erzeugt wird. Häufig werden schwere Lastkraftwagen bewegt, nach Einsätzen werden unabhängig von der Uhrzeit die Einsatzfahrzeuge wieder einsatzbereit hergerichtet und zu jeder Zeit können Lautsprecherdurchsagen zur Alarmierung der Einsatzkräfte erfolgen.

Eine Forderung an die Planung war, dass die Lärmausbreitung durch entsprechende bauliche Vorkehrungen auf das absolut notwendige Maß reduziert wird.

Aus diesem Grund wurde geplant, den Bauteil E so zu errichten, dass die Lärmausbreitung in Richtung der Wohnbebauung weitgehend verhindert wird.

3.2.7 Langfristige Nutzungsverträge der KVB und NetCologne

2005 wurde das an die Feuerwehr angrenzende ehemalige Umspannwerk der Rheinenergie übernommen. Das Gebäude ist in der bestehende Struktur für die Feuerwehr allenfalls als Lagerraum nutzbar. Aus diesem Grund ist geplant, an diese Stelle das notwendige Feuerwehrgerätehaus für den Fernmeldedienst der Freiwilligen Feuerwehr zu errichten.

Bei der Übernahme des Umspannwerkes wurden langfristige Nutzungsverträge der KVB und der NetCologne übernommen. Beide Betreiber haben umfangreiche technische Anlagen in dem Gebäude untergebracht, die nur mit hohem zeitlichen und finanziellen Aufwand (geschätzte Kosten in Höhe von 4,19 Mio €) verlegt werden können. Abstimmungsgespräche diesbezüglich haben sowohl mit der KVB als auch mit der NetCologne stattgefunden.

Aus diesem Grund wurde eine Kündigung der Nutzungsverhältnisse und damit verbunden der Umzug der Nutzer nicht weiterverfolgt und die bestehenden Anlagen als integrativer Bestandteil des neuen Gebäudes in die Planung mit aufgenommen.

3.3 Planungsergebnisse

3.3.1 Variantenuntersuchung

Geprüft wurde, ob ein Neubau an gleicher Stelle wie die bisherigen Gebäude wirtschaftlicher sein kann. Der vollständige Rückbau sowie ein Neubau wurden in einer Stellungnahme vom Rechnungsprüfungsamt mit rd. 41 Mio € brutto angegeben, allerdings ohne die notwendigen technischen Provisorien und ohne Mietkosten für notwendige Anmietungen im Verlauf der Bauzeit. Gemäß Kostenannahme des Planungsbüros Gatermann und Schossig geht das Rechnungsprüfungsamt in der Berechnung von BKI-Kostenansätzen für unkomplizierte Gebäude aus. Tatsächlich wird bei dem Gebäude der Feuerwehrhauptzentrale von einem komplexen Gebäude ausgegangen. Allein aufgrund dieser Unterscheidung entsteht eine Kostendifferenz zwischen den vom Rechnungsprüfungsamt angeführten 41 Mio € und den vom Planungsbüro Gatermann und Schossig angenommenen 45 Mio € in Höhe von 4 Mio €.

Der wesentliche Kostenfaktor liegt allerdings in den drei Bereichen Rückbau, Auslagerung und Ausfallzeiten. Um die Einsatzfähigkeit der Feuerwehrhauptzentrale über die gesamte Bauzeit aufrecht zu erhalten, sind bei einem Totalabriss und Neubau zusätzliche Kosten von 16 Mio € anzusetzen, inklusive der Kosten für die Umverlegung der KVB-Spannungsstation und des Netcologne Netzknotens aus dem Umspannwerk in andere Bereiche.

Durch die als Anlage 6 beigefügte Kostenannahme von Gatermann und Schossig ergeben sich bei einem Abriss und Neubau Gesamtkosten von 61 Mio €.

Zudem ist eine Auslagerung der Feuerwache nicht zu realisieren. In unmittelbarer Nähe zur Feuerwache Weidenpesch befindet sich keine geeignete Liegenschaft zur Unterbringung der Feuerwache.

Die vorgelegte Kostenberechnung von 39,9 Mio € brutto stellt einen nachvollziehbaren Aufwand dar. Dieser liegt deutlich unter den Kosten für eine Neubaumaßnahme von rd. 61 Mio €.

Neben den Investitionskosten sind die Betriebskosten ein wesentlicher Faktor. Zur besseren Abschätzung, ob ein Komplettneubau nicht doch die bessere Variante darstellt wurde geprüft, ob eine Lebenszyklusbetrachtung oder alternativ eine Nutzungskostenschätzung in Auftrag gegeben werden sollte. In Abstimmung mit dem Ingenieurbüro energum wurde festgestellt, dass nach den Erfahrungen des Ingenieurbüros sich die zu untersuchenden Varianten hauptsächlich in den Abschreibungen, den Kapitalkosten und hinsichtlich eines evtl. Restwertes nach Ende des Betrachtungszeitraumes unterscheiden. Aufgrund des Umfangs der geplanten Generalsanierung (u.a. energetischer Neubaustandard) kann angenommen werden, dass die Betriebskosten beider Varianten ähnlich hoch sein werden. Bei dieser Annahme geht das Ingenieurbüro davon aus, dass die Variante Komplettneubau annähernd gleiche Flächengrößen und Rauminhalte aufweist und bei der Variante Grundsanierung keine Ertüchtigung des Tragwerks innerhalb des Betrachtungszeitraums zu erwarten ist. Dies wurde

belegt durch die Betonuntersuchung. Auf eine weitergehende Untersuchung wurde aufgrund dieses Beratungsergebnisses verzichtet.

Als Anlage 9 ist das Angebot zur Wirtschaftlichkeitsanalyse für die geplanten Baumaßnahmen beigelegt.

3.3.2 Umsetzung Raumbücher

Bei der Erstellung der Raumbücher wurden die Betriebsabläufe der Feuerwehr untersucht und berücksichtigt. Entgegen des Ergebnisses der Standortanalyse wurden mehr Flächen zur Unterbringung von Arbeitsplätzen erforderlich. Im Bauteil A werden zusätzliche Büroarbeitsplätze geschaffen. Dies gelingt durch verkleinerte Büroflächen und funktional genutzte Mittelzonen. Die aufgrund der Statik notwendige Position des Aktenrollregallagers im 4. Obergeschoss integriert sich gut in den Bürozschnitt der Abteilung Gefahrenvorbeugung.

Bei den Planungen werden alle rechtlichen Vorgaben eingehalten und die Kölner Standards nicht überschritten.

Das der Raumplanung vorausgegangene Raumnutzungskonzept spiegelt die notwendigen Arbeitsabläufe in den einzelnen Bauteilen wieder. Die Büroflächen sollen verkleinert und Mittelzonen geschaffen werden. Durch diese Veränderung werden mehr Arbeitsplätze pro Etage geschaffen als bisher. Der heutige Bestand weist eine Zweibundstruktur mit Mittelflur aus. Die Größe der Zellenbüros liegt i.d.R. bei 26 m², was bei einer Doppelbelegung einen Flächenanteil von ca. 13 m² pro Arbeitsplatz ausmacht. Gemäß Bedarfsschlüssel der Stadt Köln wird eine Fläche von 8 m² pro Arbeitsplatz vorgegeben. Der Bestand weist zudem derzeit keine Besprechungsbereiche in den Geschossen aus.

Planerisch wurden die Geschosse hinsichtlich des erforderlichen Arbeitsplatzbedarfes untersucht und optimiert. Durch die Verlegung der untergeordneten Räume in die Mittelzone mit Anordnung von dringend erforderlichen Besprechungsbereichen in den Abteilungen können die fassadennahen Bereiche fast vollständig für die Büronutzung vorgesehen werden. Diese Strukturierung in Mittelzonen mit Kombibüros (Flächengröße ca. 16 m² bei Doppelbelegung) bedingt aufgrund der resultierenden Bürotiefe und der erforderlichen Belichtung der Mittelzonen die Ausbildung von Trockenbauwänden mit eingebetteten Glaselementen und Glastüren. Reine Glastrennwände sind aus Kostengründen nicht geplant. Die Glaselemente dienen dazu, den Flurbereich mit den vorgesehenen Funktionsbereichen mit Tageslicht auszuleuchten. Dadurch soll der Stromverbrauch reduziert werden.

Alternativ ist bei einem Verzicht auf die Glaselemente eine Beibehaltung der jetzigen Raumstruktur denkbar. Dann müssen zusätzliche Büroflächen z.B durch weitere Geschosse auf dem Bauteil B2 geschaffen werden. Die zusätzlichen Kosten pro Etage belaufen sich auf etwa 500.000 €. Großraumstrukturen wären im Bauteil A nur mit erheblichem Aufwand zu realisieren. Wegen der vorhandenen geringen Raumhöhen und der notwendigen Luftwechselraten sind entsprechende Lüftungseinheiten nur mit hohem Aufwand umzusetzen. Unabhängig davon werden in der Branddirektion viele Arbeiten aus unterschiedlichen Aufgabenbereichen wahrgenommen, die in der weit überwiegenden Zahl planerischen, konzeptioneller oder prüfender Art sind. In Großraumstrukturen würden sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter oft gegenseitig stören und in der Arbeit beeinträchtigen. Dies wäre aus arbeitsökonomischen Gesichtspunkten eher kontraproduktiv. Hier gelten im Übrigen die gleichen Gründe für kleine Büroeinheiten wie im Stadthaus Deutz und im Kalk-Karree.

Eine zusammenfassende Baubeschreibung einschließlich der Darstellung der in den Gebäudeteilen A und B2 unterzubringenden Büroarbeitsplätze ist als Anlage 5 beigelegt.

3.3.3 Raumluftechnische Anlage RLT

Das Thema der Lüftung der Büros wurde mehrfach zwischen dem Bauherrn, dem Projektsteuerer, der Bauphysik, dem Planer für TGA und den Architekten diskutiert. Nach Abwägung aller Aspekte ist geplant, eine raumluftechnische Anlage RLT mit Wärmerückgewinnung zu installieren.

Festzuhalten ist, dass das Gebäude zukünftig aufgrund von Dämmmaßnahmen zu einem dichten Baukörper wird. Zur Vermeidung von Feuchteschäden und dadurch bedingte Schimmelpilzbildung

und zur Verbesserung des Raumluftklimas ist eine Belüftung der Bürobereiche dringend geboten. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass alternativ von den Nutzerinnen und Nutzern bei der geplanten Dämmung regelmäßig durchzuführende Fensterlüftungen mit der erforderlichen Disziplin durchgeführt werden, um den Wärmeeinfall abzuleiten. Gerade an heißen Tagen unterstützt eine RLT die Abkühlung der Räume über Nacht, um tagsüber Raumtemperaturen zu erreichen, die den Regelungen des Arbeitsschutzes entsprechen.

Eine Empfehlung des Fachplaners liegt als Anlage 8 bei.

3.3.4 Stützenfreie Wagenhalle

Im Rahmen der Planungen wurden drei Varianten der Hallenaufstockung untersucht. Um die bestehende Dachkonstruktion erhalten zu können, müsste die Fahrzeughalle mit zahlreichen Stützen versehen werden. Damit würde der Dienstbetrieb in der Wagenhalle stark eingeschränkt.

Eine weitere Variante stellt die Überbauung in Form eines Sarkophag (eigenständiges Tragwerk über der bestehenden Halle) dar. Diese Variante wurde aufgrund unverhältnismäßig hoher Kosten, nicht zu realisierender Anbindung an das bestehende Bauteil A sowie dem Wegfall von Büroräumen im 3. Obergeschoss Bauteil A ebenfalls verworfen.

Die jetzige Planung sieht eine Deckenkonstruktion basierend auf vier Treppenraumkernen und zusätzlichen Stützen zwischen den Hallentoren vor. Somit ist die Fahrzeughalle Bauteil B1 weiterhin im Innern stützenfrei ausgeführt.

Die Überbauung des Bauteiles B1 erfüllt den Zweck, die Ausrückezeit zu optimieren. Die Mannschaft der Hauptfeuerwache muss bei einer Alarmierung durch die jetzigen baulichen Gegebenheiten weite Wege mit mehreren Richtungswechseln zu ihren Fahrzeugen zurücklegen. Durch die Verlagerung der Wachräume auf die Fahrzeughalle wird eine deutliche Verbesserung des Zeitintervalls zwischen Alarmierungszeitpunkt und Zeitpunkt des Ausrückens erreicht.

4. Abweichungen zwischen Planung und Standortanalyse

Mit dem Abschluss der Leistungsphase 2 Ende Juli 2012 wurde deutlich, dass es zu Gesamtkosten von ca. 39,9 Mio € kommen wird. Die Kosten wurden durch den Abschluss der Leistungsphase 3 noch einmal bestätigt und dem Rechnungsprüfungsamt zur Prüfung vorgelegt. Die Gesamtkosten differieren damit deutlich von den in der Standortanalyse geschätzten Kosten von 20,1 Mio €. Diese Differenz ergibt sich im Wesentlichen aufgrund folgender Faktoren:

4.1 Erhöhter Flächenbedarf zur Unterbringung von Arbeitsplätzen

Im Verlauf der Planungsphase wurden technisch und funktional bedingte Neuordnungen der Raumplanung erforderlich. Diese ergaben sich sowohl aus der Bewertung der notwendigen Betriebsabläufe innerhalb der Feuerwehr als auch aufgrund technischer Notwendigkeiten. Mittlerweile musste zur Beseitigung der akuten Raumnot bereits jetzt eine externe Anmietung für eine komplette Abteilung mit jährlichen Kosten in Höhe von rund 100.000 € vorgenommen werden. Dieser Betrag kann nach Fertigstellung der Baumaßnahme eingespart werden.

In der Standortanalyse wurde eine eingeschossige Überbauung des Bauteils B2 angenommen, um eine zusätzliche BGF von 380m² zu erreichen. Nach Abschluss der Planungen besteht der Bedarf, die BGF um 2055m² zu erhöhen. Dieses kann durch einen viergeschossigen Aufbau auf Bauteil B2 realisiert werden.

4.2 Überbaubarkeit der Fahrzeughallen Bauteile B1 und B2

Abweichend zu dem Ergebnis der Standortanalyse ergaben die in der Leistungsphase 2 durchgeführten Untersuchungen der Tragwerksplanung, dass eine Überbaubarkeit der Bauteile B1 und B2 nicht ohne eine aufwändige statische Ertüchtigung des Tragwerkes zu realisieren ist. Gründe dafür sind der

zu erbringende Nachweis der Erdbebensicherheit sowie die statische Bemessung nach jetzt anzuwendenden EU-Normen.

4.3 Anforderungen an die Energiestandards

Es ist davon auszugehen, dass die derzeit gültige EnEV 2009 bis zur Erteilung der Baugenehmigung durch die EnEV 2013 abgelöst wird. Zudem beinhalten die gesetzlichen Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) weitere kostenintensive Anforderungen (Fassadendicke, Sonnenschutz, Belüftung etc.). Die mit der Umsetzung der EnEV und dem EEWärmeG verbundenen Maßnahmen gelten auch für den Neubau des Fernmeldedienstes. Mit der vorgelegten Planung werden die Anforderungen an die heute absehbaren Energiestandards der EnEV 2013 eingehalten.

4.4 Fassadensanierung

Entgegen der Standortanalyse ist ein Wärmedämmverbundsystem unter Beibehaltung der bestehenden Fassadenplatten nicht möglich. Stattdessen sind die Waschbetonplatten zu entfernen und zu entsorgen. Geplant ist eine Vorhangfassade aus Metall. Die Ausgestaltung der Fassade hat das Ziel der hohen Nutzungsdauer bei niedriger Wartungsintensität. Hierbei wurden neben den Investitionskosten auch die Faktoren Lebenszyklusbetrachtung, Dauerhaftigkeit von Bauteilen, Fertigungsmöglichkeiten und Wartungsintensität berücksichtigt. Zur Fassadenplanung merkt das Rechnungsprüfungsamt an, dass die Kosten für die Außenwände über dem Höchstsatz BKI liegen und sieht hier ein Einsparpotential von 466.000 €. Diesen Einsparvorschlägen wurde mit einer Änderung der Fassadenplanung entsprochen. Die jetzt geplanten Fassadenpaneele sind als großformatige Fassadenpaneele mit sichtbaren Befestigungen geplant.

Damit wird zur ursprünglichen Kostenberechnung in Höhe von 39,9 Mio. € eine Kostenersparnis von 516.000 € auf 39,38 Mio. € erreicht.

4.5 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten wurden durch den Verfasser der Standortanalyse mit insgesamt 20% der Bau-summe angenommen. Die Kostengruppe 700 wird zum Zeitpunkt der Kostenberechnung von der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln (26) mit einem Prozentsatz kalkuliert. Dieser ist variabel und richtet sich nach den Erfordernissen des jeweiligen Projektes. Zum Zeitpunkt der Abgabe der Kostenberechnung sind nicht immer alle Fachingenieure beauftragt. Da jedoch diverse Fachingenieure nicht nach der HOAI honoriert werden, sind diese entstehenden Kosten den jeweils üblichen Marktbedingungen unterworfen.

Bei der Feuerwehrhauptzentrale wurden von der Gebäudewirtschaft als Projektleitung und Projektsteuerung insgesamt 27% Planungskosten angegeben.

4.6 Technisch notwendige Provisorien

Obwohl die Generalsanierung der Hauptfeuerwache im laufenden Betrieb erfolgen soll, wurden in der Standortanalyse Provisorien nicht berücksichtigt. Der Betrieb der Feuer- und Rettungswache sowie der Branddirektion muss jedoch in jeder Bauphase ohne Einschränkungen funktionieren. Aus diesem Grund sind 850.000 € für dringend notwendige technische Provisorien in der Kostenberechnung berücksichtigt.

4.7 Baupreiserhöhungen

Der Baukostenindex der Jahre 2008 bis 2012 lag in diesem Zeitraum von 5 Jahren bei insgesamt 8,6 %. Diese Kostensteigerungen sind zu berücksichtigen.

5. Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes

5.1 Variante Ersatzneubau

Im Rahmen der Planung wurden verschiedene Variantenvergleiche durchgeführt. Die Variante Neubau wird in der Beschlussvorlage unter Ziffer 3.3.1 behandelt.

5.2 Kritische baufachliche Aspekte

5.2.1 Voruntersuchungen Bestandsstatik

Die Bauteile A und C bleiben erhalten, werden jedoch grundsaniert. Die Tragwerkskonstruktionen der beiden Bauteile wurden durch das Ingenieurbüro IDK begutachtet und bewertet. Die Betonüberdeckung beträgt zwischen 3 und 5 cm und wird durch IDK mit gut bewertet. Aufgrund der guten Betonüberdeckung und des einwandfreien Zustandes ist ein Stützenscan entbehrlich. Die Kornzusammensetzung des Betons im Bereich der geöffneten Wände entspricht einem sehr hochwertigen Beton.

Ein Erdbebennachweis ist für die Bestandsgebäude Bauteil A und C nicht erforderlich, da keine Eingriffe in die Bestandsstatik vorgenommen werden (unter anderem wurden aus diesem Grund die Lüftungsleitungen in die Fassadenkanäle gelegt) Eine Stellungnahme des Fachplaners zum Zustand des Rohbaus ist als Anlage 2 beigefügt.

5.2.2 Überbauung Bauteil Wagenhalle B1

Bei der jetzigen Planung wird eine Deckenkonstruktion basierend auf vier Treppenraumkernen und zusätzlichen Stützen zwischen den Hallentoren realisiert, welche unter Ziffer 3.3.4 der Beschlussvorlage zusammen mit den Alternativen beschrieben wird.

5.2.3 Schadstoffgutachten

Durch eine Begutachtung hinsichtlich der gebäudetypischen Schadstoffe kommt das Sachverständigenbüro Stache zu dem Ergebnis, dass keine besonderen Schadstoffbelastungen vorliegen. In einer Kostenschätzung kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass sich die Kosten für die Schadstoffsanierung auf netto 322.567,50€ belaufen. In der Kostenberechnung wurden von 26 netto 300.000€ zur Schadstoffsanierung angenommen. Durch das Gutachten wird belegt, dass bezüglich der Schadstoffsanierung keine Kostenrisiken mehr bestehen (Anlage 3).

5.2.4 Baugrundgutachten

Die Baugrunduntersuchung im Bereich der Bauteile B1, B2 und E hat ergeben, dass auf dem Grundstück locker gelagerte Auffüllungen in Tiefen von 2,4 m bis 8,1 m vorhanden sind (Anlage 4). Eine schadlose Abtragung von Gebäudelasten ist nur in den gewachsenen Kiessanden möglich. Dies bedeutet, dass auf jeden Fall eine Tiefergründung notwendig ist.

Da Angaben über anfallende Lasten nicht bekannt sind, ist die folgende Schätzung der Gründungskosten deshalb nur als Einheitspreisliste möglich. Eine detaillierte Berechnung der Kosten kann erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, wenn die Ausgangsparameter abschließend definiert sind.

Folgende Herstellungskosten sind bei einer Pfahlgründung bis zu einem Durchmesser von 100 cm anzusetzen.

Pos .1	Baustelleneinrichtung:	15.000 – 20.000 EUR
Pos .2	Technische Beratung	3.000 – 5.000 EUR
Pos. 3	Herstellung der Pfähle	200 – 250 EUR / m
Pos. 4	Bewehrung	30 – 50 EUR / m
Pos. 5	Einmessen	20 – 30 EUR / Stück
Pos. 6	Pfahlköpfe herrichten	120 – 150 EUR / Stück

Die Untersuchung belegt, dass keine unverhältnismäßigen Kostenrisiken entstehen, zumal bei einer Neubaumaßnahme die Gründung entsprechend zu erfolgen hätte.

5.2.5 Kanaluntersuchungen der Grundleitungen

Eine Kanaluntersuchung hat ergeben, dass die Grundleitungen im Hof des Gebäudekomplexes nicht beschädigt sind. Aus diesem Grund wurde in der Planung ausschließlich das Anarbeiten der Hoffläche berücksichtigt. Kostenrisiken bezüglich der Grundleitungen können somit ausgeschlossen werden (Anlage 15).

5.2.6 Flächendeckende Lüftungsanlage

Gemäß Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes ist eine RLT für die Büroräume im Bauteil A entbehrlich. Eine gesetzliche Vorgabe zur Installation einer RLT für die Büroräume im Bauteil A besteht nicht. Nach Einschätzung des Fachplaners können durch den Verzicht der RLT für diese Büroräume Einsparungen bis zu 100.000 € erzielt werden, jedoch raten sowohl der Fachplaner als auch die Bauphysiker aus den in Ziffer 3.3.3 der Beschlussvorlage beschriebenen Gründen dringend davon ab, auf die Belüftungsanlage zu verzichten. Eine Empfehlung des Fachplaners bezüglich RLT ist als Anlage 8 beigefügt.

5.3 Kostenrisiken

Die vom Rechnungsprüfungsamt mit Schreiben vom 15.05.2013 aufgezeigten Kostenrisiken (Anlagen) konnten durch Einzelnachweise ausgeräumt werden (Ziffern 5.2.1, 5.2.3, 5.2.4, 5.2.5).

6. Zustimmung der Personalvertretung und des Arbeitsschutzes

Der für die Feuerwehr zuständige örtliche Personalrat wurde in den gesamten Planungsprozess mit einbezogen, die Zwischenergebnisse wurden dem Personalrat in mehreren Sitzungen vorgestellt. Eine schriftliche Zustimmung des Personalrates zu den Erweiterungs- und Umbauplänen liegt vor, ebenso die Zustimmung des Arbeitssicherheitstechnischen Dienstes.

7. Zukunftsperspektive

Die Stadt Köln wird entgegen vieler anderer Städte zukünftig weiter wachsen. Menschen leben dort, wo sie Bildung, Ausbildung und Arbeit finden. Eine funktionierende Infrastruktur ist ein wesentlicher Bestandteil einer funktionierenden Gesellschaft. Aus diesem Grund ist zu erwarten, dass auch die Anforderungen an die Feuerwehr Köln steigen werden. Auf Zukunft betrachtet ist der Standort der Feuerwehrhauptzentrale Scheibenstrasse ein noch erweiterbares Areal. Das für die Feuerwehr neu erschlossene Grundstück zwischen der Neusser Strasse und dem Hof der Feuer- und Rettungswache kommt zusätzlich als Expansionsfläche hinzu. Im Hinblick auf eine mögliche Ausweitung der Aufgaben in den kommenden Jahrzehnten erfüllt der Standort ideale Voraussetzungen.

8. Geplanter Projektablauf

Es wurde bereits dargestellt, dass das Personal im Bereich der Feuerwehrhauptzentrale im Verlauf der vergangenen 35 Jahre fast verdoppelt wurde. Als Interimslösung musste bereits die Abteilung Gefahrenvorbeugung in eine Anmietung ausgegliedert werden.

Für den Zeitpunkt der Durchführung des Bauvorhabens ist zur Zeit folgender Ablauf geplant:

1. Abriss des Umspannwerkes und Neubau des Bauteil E
2. Teilumzug der Mitarbeiter aus Bauteil A und der Fahrzeuge aus Bauteil B2 nach Bauteil E
3. Abriss Bauteil B2 und Neubau in verkleinerter Größe mit Aufstockung um vier Obergeschosse. Parallel statische Ertüchtigung Bauteil B1 und Aufstockung um ein Obergeschoss
5. Umzug der restlichen Mitarbeiter aus Bauteil A nach Bauteil B2 und Bauteil B1
6. Nach Fertigstellung von Bauteil A Rückumzug aus Bauteil E sowie Wiedereingliederung der Abteilung Gefahrenvorbeugung
7. Freistellung Bauteil C zur Generalsanierung mit Umzug in Bauteil E
8. Nach Fertigstellung Bauteil C Rückumzug aus Bauteil E und Belegung Bauteil E mit dem Fernmeldezug der Freiwilligen Feuerwehr

Der Rahmenterminplan ist als Anlage 11 angehängt.

9. Finanzierung

Zur Finanzierung der Baumaßnahme wurden ursprünglich insgesamt 20 Mio € im Teilfinanzplan 0212, Brand- und Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst, veranschlagt.

Die Veranschlagung erfolgte bei Finanzstelle 3701-0212-5-5400 Generalsanierung FW 5, und Finanzstelle 3701-0212-5700 Gerätehaus Fernmeldedienst, mit 4.550.000 € im Jahr 2012. Für das Jahr 2013 wurden 9.050.000€, für 2014 5.740.000 € und für 2015 660.000 € veranschlagt.

Nicht abgeflossene veranschlagte Mittel aus dem Jahr 2012 wurden im Rahmen des Jahresabschlusses 2012 als Ermächtigung in das Jahr 2013 übertragen.

Da sich die Gesamtkosten auf 39,38 Mio. € belaufen, wurden die zusätzlich benötigten Mittel im Rahmen des Veränderungsnachweises zum Doppelhaushalt 2013/14 im Teilfinanzplan 0212 Brand- und Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst, bei Zeile 8, Auszahlungen für Baumaßnahmen, bzw. bei Finanzstelle 3701-0212-5-5400, Generalsanierung FW 5, in den Haushaltsjahren 2013 und 2014 i.H.v. jeweils 10 Mio. € p. a. zusätzlich bereitgestellt.

Die Baumaßnahme ist unabweisbar und unaufschiebbar. Regelmäßige Ausfälle in den technischen Anlagen bedingen eine Gefährdung der Einsatzbereitschaft der Feuer- und Rettungswache.

Mit der Fertigstellung wird für das Jahr 2017 gerechnet.

Abschreibungen

Bei einer fünfzigjährigen Nutzungsdauer ergibt sich ab dem Jahr 2017 ein jährlicher Abschreibungsaufwand i.H.v. 787.600 €. Der Abschreibungsaufwand ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt.

Zinsen

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 Liquiditätsslage 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 bei 3,25 %.

Der Baukostenindex der Jahre 2008 bis 2012 lag in diesem Zeitraum von 5 Jahren bei insgesamt 8,6 %. Diese Kostensteigerungen sind zu berücksichtigen. In Anbetracht der erheblichen Kostenrisiken, die durch einen verzögerten Baubeginn entstehen, ist eine zügige Umsetzung der Baumaßnahme dringend geboten. Zudem würde sich eine Verzögerung des Baubeginns auf die Realisierung der ab dem Jahr 2017 geplanten Mietkosteneinsparung von jährlich 100.000€ auswirken.

10. Kostencontrolling

Um das Bauprojekt effizient abwickeln und frühzeitig Kostenabweichungen in den folgenden Leistungsphasen erkennen und gegensteuern zu können, wird die Projektleitung / Projektsteuerung unter Hinzuziehung eines externen Kostenprüfers eine intensive Kostenkontrolle durchführen. Die Finanzierung des Kostenprüfers erfolgt durch die Gebäudewirtschaft.

11. Zusammenfassung

Die Feuerwehr stellt einen wichtigen Beitrag zur Sicherstellung der Infrastruktur der Stadt dar. Im Einsatzfall findet die gesamte Führung der nichtpolizeilichen Gefahrenabwehr bei der Feuerwehr statt. Die Einsatzleitung und der Krisenstab führen dann räumlich und fachlich eng verzahnt die Lage. Diese Führungsstruktur ist gesetzlich verankert, war in den vergangenen Jahren mehrfach erforderlich und hat sich bewährt.

Die Feuerwehr ist in ihrer Aufgabenvielfalt ein Betrieb mit mehr als 1100 Beschäftigten, zuzüglich noch über 700 ehrenamtliche Helfer der Freiwilligen Feuerwehr sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der im Rettungsdienst eingebundenen Hilfsorganisationen. Damit dieser Betrieb jederzeit reibungslos funktioniert, ist eine umfangreiches Management erforderlich.

Die Notwendigkeit, das Bauprojekt „Generalsanierung und Erweiterung der Feuerwehrhauptzentrale Scheibenstrasse“ in seiner beschriebenen Gänze durchzuführen, ist aus Sicht der Verwaltung unumgänglich und dringend erforderlich. Der Zustand der vorhandenen Gebäude Bauteile A, B1, B2 und C lassen keine Alternative zu. Die Verrottung des Gebäudes ist so weit fortgeschritten, dass eine Teil-sanierung von Einzelgewerken Folgereparaturen und Folgekosten in beachtlicher Höhe bedingen und nicht wirtschaftlich ist. Mit solchen Einzelmaßnahmen kann man die notwendige Gesamtinvestition verzögern, jedoch nicht verhindern. Auch aufgrund immer steigender Energiekosten ist ein Zuwarten völlig unwirtschaftlich und für das 1978 in Betrieb genommene, energetisch völlig veraltete Gebäude in keiner Hinsicht zu rechtfertigen.

Ein weiterer Punkt ist, dass aufgrund der vorherrschenden Raumnot nicht in allen Bürobereichen die Arbeitsplatzrichtlinien eingehalten werden können. Auch hier ist, sofern das Bauprojekt nicht umgesetzt wird, mit weiteren Investitionen zu rechnen.

Aufgrund der Komplexität des Projektes wurden im Verlauf der Leistungsphasen 1 bis 3 verschiedene Varianten hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit geprüft.

12. Anlagen

- Anlage 1: Bilddokumentation des Gebäudezustandes
- Anlage 2: Stellungnahme zum Zustand des Rohbaus
- Anlage 3: Gutachten Technische Erkundung hinsichtlich gebäudetypischer Schadstoffe
- Anlage 4: Baugrundgutachten durch GFM Umwelttechnik
- Anlage 5: Baubeschreibung
- Anlage 6: Kostenvergleichstabelle G&S
- Anlage 7: Grundkonzept des energiesparenden Wärmeschutzes und der

energiesparenden Anlagentechnik nach EnEV

- Anlage 8: Erläuterung Ing.-Büro AGN zur Lüftung
- Anlage 9: Angebot zur Wirtschaftlichkeitsanalyse für die geplanten Baumaßnahmen
- Anlage 10: Variantenplanung LP
- Anlage 11: Rahmenzeitplan
- Anlage 12: Energiecheckliste
- Anlage 13: Stellungnahmen des Rechnungsprüfungsamtes zur Kostenprüfung
- Anlage 14: Stellungnahmen von 37 / 26 an das Rechnungsprüfungsamt
- Anlage 15: Ergebnis Kanalbefahrung