

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Brück
hier: Baubeschluss****Beschlussorgan**

Gesundheitsausschuss Finanzausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	12.09.2013
Bauausschuss	23.09.2013
Gesundheitsausschuss	24.09.2013
Finanzausschuss	30.09.2013

Beschluss:

1. Der Gesundheitsausschuss genehmigt die Kostenberechnung zum Neubau eines Gerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Brück am Standort Hovenstraße 38 mit Gesamtbaukosten in Höhe von 1.367.000 € (davon 80.000 € Planungskosten) und Einrichtungskosten in Höhe von 60.000 € und beauftragt die Verwaltung, vorbehaltlich des Inkrafttretens der Haushaltssatzung, mit der Submission und der Baudurchführung.
2. Der Finanzausschuss beschließt die Freigabe der zur Baudurchführung notwendigen Mittel in Höhe von 1.287.000 € im Teilfinanzplan 0212, Brand- und Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst bei Zeile 8 Auszahlungen für Baumaßnahmen, bzw. Finanzstelle 3701-0212-8-5900 „Neubau Feuerwehrgerätehaus Brück“, Haushaltsjahr 2013

Alternative:

Der Gesundheitsausschuss beauftragt die Verwaltung auf den Neubau eines Gerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Brück zu verzichten. Hierdurch sind die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr Köln im Bereich Brück, Neubrück und Merheim nicht mehr gewährleistet und letztlich auch der Fortbestand der Löschgruppe Brück in Frage gestellt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/>	Nein			
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		<u>1.427.000€</u>
		Zuwendungen/Zuschüsse	<input 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:		<u>2016</u>
a)	Personalaufwendungen			_____€
b)	Sachaufwendungen etc.			_____€
c)	bilanzielle Abschreibungen			<u>30.340 €</u>
Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):		ab Haushaltsjahr:		
a)	Erträge			_____€
b)	Erträge aus der Auflösung Sonderposten			_____€
Einsparungen:		ab Haushaltsjahr:		
a)	Personalaufwendungen			_____€
b)	Sachaufwendungen etc.			<u>14.400 €</u>
Beginn, Dauer		<u>2016</u>	_____	

I. Historie und bisherige Maßnahmen

Die Freiwillige Feuerwehr Köln, Löschgruppe Brück besteht derzeit aus 37 Mitgliedern in der aktiven Wehr und 17 Mitgliedern in der Jugendfeuerwehr. Hinzu kommen 8 Mitglieder in der Ehrenabteilung. Die Löschgruppe hat neben der Sicherstellung des Brandschutzes drei Sonderaufgaben übernommen. Sie ist für die Wasserversorgung über lange Wegestrecken zuständig, nimmt Aufgaben im Bereich Messen von Schadstoffen wahr und führt die Dekontamination von Geräten bei ABC-Einsätzen durch. Insgesamt verfügt die Löschgruppe dafür über 7 Fahrzeuge.

Die Löschgruppe Brück ist zurzeit in zwei Objekten in Köln Brück untergebracht: Die Fahrzeuge des Brandschutzes in dem Objekt Hovenstr. 38, die Fahrzeuge des Umweltschutzes in dem Mietobjekt Broichstr. 50.

Der Standort Broichstr. wurde zum 30.04.2014 vom Eigentümer gekündigt. Die dort untergebrachten Fahrzeuge der Löschgruppe Brück müssen daher am bestehenden Standort untergebracht werden.

Bei dem Grundstück Hovenstr. 38 handelt es sich um eine Hofstelle, die ehemals landwirtschaftlich genutzt wurde. Der alte Teil der aufstehenden Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Im Jahr 1968 errichteten die damaligen Eigentümer eine Fahrzeughalle als Grenzbebauung für den „Zivilschutz / Brandschutz“ im hinteren Bereich des Grundstücks. Im zweiten Bauabschnitt wurde 1969 ein Unterrichtsraum gebaut, welcher mit der Fahrzeughalle eine bauliche Einheit bildet. Die Fahrzeughalle und der Unterrichtsraum wurden von der Feuerwehr angemietet.

Im Jahr 1995 wurden im rückwärtigen Teil des Hofgebäudes Sanitäreinrichtungen und weitere Flächen für Büronutzung und Umkleieräume für die Löschgruppe Brück angemietet.

II. Istzustand und Darstellung der Handlungsnotwendigkeit

Die bestehenden Fahrzeughallen in der Hovenstr. sind zu klein und entsprechen nicht mehr den Anforderungen der DIN und den geltenden Unfallverhütungsvorschriften. So wurde z.B. schon vor Jahren ein Fahrzeughallentor provisorisch vergrößert (siehe Foto), damit das untergebrachte Fahrzeug überhaupt in die Fahrzeughalle passte. Der Einbau einer zwingend vorgeschriebenen Abgasabsauganlage ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten in der bestehenden Fahrzeughalle nicht möglich.

Die Fahrzeughalle besitzt keine Heizung, daher muss derzeit im Winter mit einem Elektrogebläse provisorisch geheizt werden. Der angeschlossene Schulungsraum ist nur über eine Treppenanlage zu erreichen und in einem energetisch schlechten Zustand.



Bild 1: Fahrzeughalle von vorne

Der angekaufte Altbau muss von einer Wohnnutzung an die Bedürfnisse zur Unterbringung einer Löschgruppe (Sanitärräume, Umkleiden, Spindräume, Trockenräume, Büronutzung) angepasst werden. Hinzu kommt, dass das Gebäude in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts errichtet wurde und energetisch ertüchtigt werden muss, um den geltenden Anforderungen zu genügen.

Besonders für die Jugendfeuerwehr (17 Jugendliche) ist derzeit kein geeigneter Platz vorhanden. Eine Trennung im WC-, Umkleide- und Sanitärbereich für Männer und Frauen bzw. Mädchen und Jungen ist nicht gegeben. Ein wetterfester Übergang vom Altbau (Umkleide, Sanitäranlage, Büro) zum Unterrichtsraum / Fahrzeughalle ist derzeit nicht vorhanden.

III. Bisherige Beschlüsse

In der Sitzung am 14.06.2007 beauftragte die Bezirksvertretung Köln-Kalk die Verwaltung, neue und geeignete Räumlichkeiten zur Unterbringung der Löschgruppe Brück zu finden.

Nachdem kein geeigneter Alternativstandort für die Unterbringung der Löschgruppe gefunden werden konnte, fasste der Gesundheitsausschuss im März 2010 den Planungsbeschluss (BV 5337/2009) zum Neu- und Umbau des Altbaus in der Hovenstraße.

In der Sitzung des Rates am 13.07.2010 wurde mit BV 1996/2010 der Ankauf des Grundstücks beschlossen und das Objekt angekauft (Besitzübergang am 1.9.2010).

Nach Auszug der vormaligen Eigentümerin wird das Grundstück seit dem 1.1.2011 ausschließlich von der Löschgruppe Brück genutzt.

IV. Planungsergebnis

Die unter Denkmalschutz stehende Hofanlage wird entsprechend der Anforderungen zur Unterbringung einer Löschgruppe in Anlehnung an die DIN 14092-1 „Planungsgrundlagen Feuerwehrhäuser“ umgestaltet und angepasst. Gleichzeitig wird das Gebäude energetisch ertüchtigt, um den geltenden

Anforderungen zu genügen.

Die derzeitige Fahrzeughalle und der Unterrichtsraum werden abgerissen. Auf der Fläche werden ein Unterrichtsraum und eine neue Fahrzeughalle mit veränderten Maßen gebaut.

Zwischen dem Altbau und den neuerrichteten Gebäuden (Unterrichtsraum und Fahrzeughalle) wird ein wetterfester Übergang zum Verbinden der beiden Gebäudeteile errichtet, um eine Unfallgefahr bei schlechtem Wetter zu vermeiden.

Darüber hinaus wird die Zufahrt zur Fahrzeughalle erneuert und 6 weitere Stellplätze auf der bisherigen Grünfläche errichtet.

V. Kostenberechnung

Die Kosten für den Neu- und Umbau des Feuerwehrgerätehauses Brück belaufen sich gemäß der Kostenberechnung auf insgesamt 1.367.000 €. Damit beträgt die Kostensteigerung gegenüber der Kostenschätzung lt. Planungsbeschluss zur Entwurfsplanung mit detaillierter Kostenberechnung 267.000 €.

Die Kostenberechnung wurde gemäß geltender HOAI in der Leistungsphase 3 „Entwurfsplanung“ auf dem Planungsstand des Entwurfs gestellt. DIN-gemäß wurde die Kostenermittlung bis zur 2. Ebene der Kostengliederung erfasst. Der Kostenberechnung wurde vom Rechnungsprüfungsamt unter der Voraussetzung einer gesicherten Finanzierung zugestimmt.

Als Hauptgrund für die Kostensteigerung lassen sich vor allem die folgenden Bereiche benennen:

Die bestehende Fahrzeughalle wurde im Jahr 1968 als Grenzbebauung für den „Zivilschutz / Brandschutz“ errichtet. Nach heutigem Recht ist aber eine Grenzbebauung nur möglich, wenn auf dem Nachbargrundstück eine Baulast zum Einhalten der Abstandsflächen eingetragen wird. Der Eigentümer dieses Grundstücks hat dieser Eintragung nicht zugestimmt. Dadurch ist ein Komplettabriss der Halle nicht möglich und es muss die Rückwand der Halle erhalten bleiben. Der Abriss der Halle wird somit aufwendiger und kostenintensiver.

Im Bereich des Altbaus muss in einem Teilbereich (ehem. Futterei) die Deckenhöhe geändert werden, da die bestehende Höhe von ca. 1,70m eine geeignete Nutzung nicht zulässt. Durch die Auflagen des Denkmalschutzes kann die Außenwand nicht in Teilen abgerissen werden und neugebaut werden. Sie muss aufwendig abgestützt und abgefangen werden.

Die Abrisskosten für die Fahrzeughalle und den Unterrichtsraum waren in der ursprünglichen Kalkulation zum Planungsbeschluss nicht enthalten.

Für das Projekt soll ein externer Projektsteuerer beauftragt werden. Nur so ist es möglich den vorgesehenen weiteren Planungs- und Bauablauf und ein enges Kostencontrolling (Einhaltung des Budgets) zu gewährleisten.

Prüfbericht Rechnungsprüfungsamt (RPA)

In einer ersten Stellungnahme am 16.11.2012 bat das RPA im Sinne der Risikominimierung bzw. besseren Risikoeinschätzung um ergänzende Planungen bzw. Regelungen und zusätzliche Erläuterungen.

Die vom RPA angesprochenen Punkte wurden daraufhin in den Planungsunterlagen überarbeitet und besonders im Punkt der Grenzbebauung wurde eine einvernehmliche Abstimmung mit dem Bauaufsichtsamt herbeigeführt. Außerdem wurden die der Planung zu Grunde liegenden Abwägungen und Vorgaben in einem Zugangs- und Laufwegekonzept dargestellt und erläutert.

Die Kostenberechnung wurde daraufhin mit allen Unterlagen am 30.04.2013 erneut dem RPA zur Prüfung vorgelegt.

Das Rechnungsprüfungsamt hat der vorgelegten Kostenberechnung unter Voraussetzung einer gesicherten Finanzierung zugestimmt. Auszuräumende Prüfbemerkungen gab es nicht. Die einzelnen Hinweise des RPA wurden aufgegriffen und in Teilbereichen Anpassungen vorgenommen:

- Planungsbeschluss

Zum Planungsbeschluss wurde ein Planungskonzept in Abstimmung mit dem Nutzer erstellt. Darin wurde geprüft, ob sich alle räumlichen Anforderungen auf dem Grundstück unter dem Aspekt der bestehenden Situation (Baulast, Denkmalschutz, Grenzbebauung, Wegerecht) verwirklichen lassen. Es wurde deutlich, dass sich ein Um- und Neubau des Gerätehauses am derzeitigen Standort nur mit erheblichen Einschränkungen realisieren lässt.

So können z.B. nicht alle Einsatzfahrzeuge am jetzigen Standort untergebracht werden. Außerdem verzichtet die Löschgruppe auf einen Übungshof und eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen auf dem Grundstück.

Das damalige Planungskonzept befasste sich hauptsächlich damit, ob alle Fahrzeuge und die für den Dienst notwendigen Räume unter den gegebenen Randbedingungen auf dem Grundstück untergebracht werden können.

Nach einem Vergleich der in Betracht kommenden Liegenschaften sprach sich 37 für den Verbleib am Standort Hovenstrasse aus.

Besonders die zu kleine Fahrzeughalle spielte bei dem Planungskonzept eine entscheidende Rolle. Eine Detailplanung unter Beachtung der Aspekte Funktionalität, Zugangsmöglichkeiten, Höhenunterschiede, Zustand des Schulungsraums und rechtlichen Anforderungen an diese Räume enthielt das damalige Konzept nicht.

Nach dem Planungsbeschluss erfolgte im Rahmen der Leistungsphasen 1 bis 3 eine Detailplanung, die sich in folgende Bereiche untergliedert:

- Zugangs- und Laufwegekonzept
- Variantendarstellung
- Vor- und Nachteile Varianten
- Entwurfsplanung

Aus fachlicher Sicht wurde für den Abriss des bestehenden Schulungsraums und Neubau mit veränderten Maßen entschieden, da diese Variante als einzige alle fachlichen und rechtlichen Anforderungen erfüllt. Auf Grundlage dieser Vorgaben erfolgte die derzeitige Entwurfsplanung.

- KG 100 / 200:

Nach der derzeitigen Planung ist beabsichtigt, neben der Zufahrt von der Hovenstrasse aus, 5 PKW-Stellplätze auf dem Gelände zu errichten. Die Zufahrt zu den jeweiligen Parkflächen erfolgt direkt von der Hovenstrasse aus. Dafür müssen im öffentlichen Strassenbereich zwei bestehende Parkflächen entfallen. Die Kosten für die Errichtung der Parkflächen und Anpassungen des Bürgersteigs sind in der Kostenberechnung bereits enthalten.

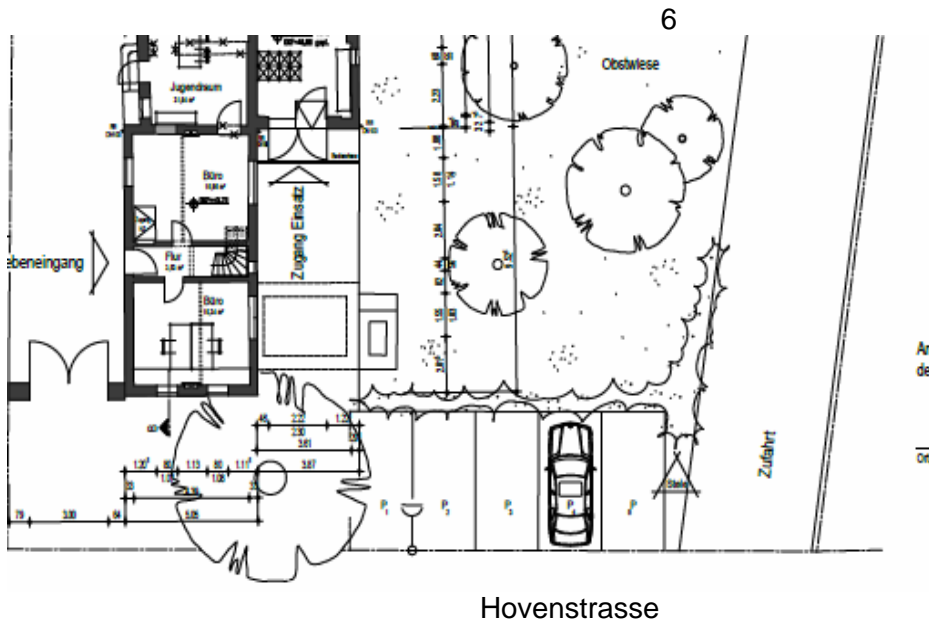


Bild 2: geplante Parkplätze

Diese geplanten Stellplätze sind für die Genehmigung der Um- und Neubaumaßnahme nicht notwendig. Sie verbessern die Parkplatzsituation für die Mitglieder der Löschgruppe auf dem Grundstück besonders im Einsatzfall.

Alternativ könnten die Parkplätze auch längs zur Strasse hintereinander angeordnet werden. Die Zufahrt erfolgte dann von der Zufahrt zum Gelände aus. Hier können allerdings nur 4 Stellplätze verwirklicht werden. Diese Alternative ist kostengünstiger, da der Bürgersteig nicht angepasst werden muss. Aufgrund des größeren Parkraums wurde die erste Variante in der derzeitigen Planung favorisiert.

- KG 300 / 311:

Die Kosten für den Aushub der Bodenauffüllung und der Fundamente wurden vom Architekten pauschal berechnet und in die einzelnen Bereiche getrennt. Dabei wurde der zu erwartende Anteil an Fundamentstücken auf Grundlage der für dieses Gebäude zu erwartenden Fundamentgröße geschätzt. Zu dieser Schätzung wurde eine 10 prozentige Sicherheitszulage für unerwartet auftretende Fundamentstücke aufgeschlagen. Die Summen für den Aushub mit Fundamentstücken wurden dabei zusätzlich mit erhöhten Werten angesetzt.

- KG 300 / Laubengang:

Der Laubengang zur Verbindung der ehemaligen Hofanlage mit dem Unterrichtsraum / Fahrzeughalle war ursprünglich als geschlossener und beheizter Übergang geplant. Mit dem RPA wurde sich darauf verständigt, dass lediglich ein Dach als Wetterschutz errichtet wird und die seitliche Verkleidung und Beheizung entfällt. Die Einsparungen betragen allerdings entgegen der Angabe des RPA nicht 16.000 €, sondern 13.566 €, da die Kosten für die Errichtung eines Daches und Fundaments bestehen bleiben.

Die Anpassung der Höhe der Einsparung von 13.566 € wurde mit dem RPA abgestimmt und fand die Zustimmung des RPA.

- KG 500:

Die Ausführung der Position „Systemleuchten Stele, Werbung, Umlicht“ wurden überprüft und festgestellt, dass die angesetzte Summe der Kosten zu hoch ist. Die Ausführung wurde geändert, so dass die Kosten für diese Position insgesamt 2.340 € brutto statt der in der Kostenberechnung angegebenen Summe von 8.900 € betragen. Das RPA hat dieser Darstellung zur Höhe der Einsparung zugestimmt.

- KG 700 externe Projektsteuerung:

Das RPA hat in seiner Stellungnahme empfohlen, auf den Einsatz eines externen Projektsteuerers zu verzichten und die Kosten von ca. 55.000 Euro einzusparen.

Durch Mitarbeiter von 37 wurden bis zur Vollendung der Entwurfsplanung die Bauherrenaufgaben und die Projektleitungs- und Projektsteuerungsaufgaben vollständig wahrgenommen. Da insbesondere für die Wahrnehmung der zeitintensiven Projektsteuerung bei 37 keine Personalkapazitäten vorhanden sind, konnten die täglich wahrzunehmenden Aufgaben nur eingeschränkt geleistet werden. Darüber hinaus hat sich der bisherige Planungsprozess u.a. aufgrund der fehlenden Erfahrung im Bereich der Projektsteuerung und durch die fehlenden personellen Ressourcen verzögert.

Für das Projekt soll mit dem Weiterplanungs- und Baubeschluss ein externer Projektsteuerer beauftragt werden. Nur so ist es möglich den vorgesehenen weiteren Planungs- und Bauablauf und ein enges Kostencontrolling und somit die Einhaltung des Budgets zu gewährleisten. Dem Einsparvorschlag des Rechnungsprüfungsamtes kann daher nicht gefolgt werden und er hätte gegebenenfalls Bauablaufverzögerungen und Kostensteigerungen zur Folge.

Alle weiteren Hinweise des Rechnungsprüfungsamtes werden bei der Umsetzung der Planungen berücksichtigt.

Die Kostenberechnung nach DIN 276-1:2006-11 ergab eine Gesamtsumme der Baukosten in Höhe von 1.386.961,50 €. Darin enthalten sind die bereits erwähnten Positionen „Systemleuchten Stele, Werbung, Umlicht“ sowie „Laubengang“ welche vom RPA als Einsparmöglichkeiten angeregt wurden. Nach erneuter Prüfung können hier Einsparungen in Höhe von insgesamt rd. 20.000 € durch Veränderungen vorgenommen werden. Diese Veränderungen wurden vom RPA anerkannt und führen zu abschließenden Gesamtbaukosten in Höhe von 1.367.000 €.

VI. Finanzierung und haushaltsmäßige Auswirkungen

Zur Finanzierung der Baumaßnahme wurden insgesamt 1.100.000 € im Teilfinanzplan 0212 der Feuerwehr veranschlagt. Die Veranschlagung erfolgte bei Finanzstelle 3701-0212-8-5900 „Neubau Feuerwehrgerätehaus Brück“ mit 300.000 € im Jahr 2009 und 800.000 € im Jahr 2010.

Da sich die berechneten Gesamtbaukosten auf 1.367.000 € belaufen, wurden die zusätzlich benötigten Mittel von 267.000 € per Sollumbuchung durch zeitliche Verschiebung von Fahrzeugbeschaffungen (163.000 €) und durch Einsparungen im Fernmeldebereich (104.000 €) im Teilfinanzplan 0212 Brand- und Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst bei Zeile 9 Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Anlagevermögen bei den Finanzstellen 3701-0212-0-0100 „Kraftfahrzeuge“ und 3701-0212-0-0200 „Fernmeldeanlagen“ bereitgestellt.

Die Einrichtungskosten belaufen sich auf 60.000 €. Die erforderliche Mittelbereitstellung erfolgt aus zusätzlich zu veranschlagenden Mitteln im Teilfinanzplan 0212, Brand- und Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst bei Zeile 9, Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Anlagevermögen, Hj. 2015.

Die Fertigstellung des Feuerwehrgerätehauses ist für das Jahr 2015 geplant.

Bei einer fünfzigjährigen Nutzungsdauer ergibt sich ab dem Jahr 2016 ein jährlicher Abschreibungsaufwand für das Gerätehaus i.H.v. 27.340 €. Entsprechende Mittel wurden im Haushaltsplan berücksichtigt.

Für die Einrichtung ergeben sich bilanzielle Abschreibungen ab dem Hj. 2016 in Höhe von 3.000 € pro Jahr. Die Finanzierung erfolgt aus dem Teilergebnisplan 0212, Brand- und Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst bei Teilfinanzplanzeile 14, - Bilanzielle Abschreibungen.

Die wegfallende Miete für die Fahrzeuge des Umweltschutzes in der Broichstraße von jährlich 14.400 € wird als teilweise Kompensation des Abschreibungsaufwands eingespart.

Mit dem Ankauf des Grundstücks Hovenstraße 38 sind bereits zum 01.09.2010 Mietkosten in Höhe von 44.400 € entfallen.

VII. Fazit

Der Neu- und Umbau des bestehenden Gerätehauses Brück ist trotz der bestehenden Einschränkungen des Grundstückes (Denkmalschutz, kein kompletter Neubau möglich, kein Übungshof) alternativlos.

Die durchgeführten Planungen wurden in Abstimmung mit den Mitgliedern der Löschgruppe an die Bedürfnisse zur langfristigen Nutzung dieses Standortes für die Freiwillige Feuerwehr angepasst.

Ein Verzicht auf den Umbau der unter Denkmalschutz stehenden Hofanlage und des Neubaus der Fahrzeughalle und des Unterrichtsraums hätte zur Folge, dass die Einsatzbereitschaft der Feuerwehr Köln im Bereich Brück, Neubrück und Merheim nicht mehr gewährleistet werden kann.

Um den Bestand der Löschgruppe nicht zu gefährden und die Sicherheit der Bevölkerung auch zukünftig dauerhaft zu stützen, ist eine zügige Realisierung eines langfristig nutzbaren Standortes zwingend notwendig.

Anlagen: Anlage 1 – Ist-Zustand Feuerwehrgerätehaus
 Anlage 2 – Kostenberechnung
 Anlage 3 – Prüfbericht des RPA vom 16.11.2012
 Anlage 4 – Prüfbericht des RPA vom 24.06.2013
 Anlage 5 – Baubeschreibung
 Anlage 6 – Zugangs- und Laufwegekonzept
 Anlage 7 – Ansichten Um-/ Neubau
 Anlage 8 – Rahmenterminplan