

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Neubau eines Feuerwehrzentrums in Köln-Kalk
hier: Baubeschluss****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	30.10.2014
Bauausschuss	03.11.2014
Gesundheitsausschuss	04.11.2014
Finanzausschuss	10.11.2014
Rat	13.11.2014

Beschluss:

1. Der Rat genehmigt die Kostenberechnung zum Neubau eines Feuerwehrzentrums in Kalk inkl. Planstraße A auf dem Gelände nördlich der Gummersbacher Straße östlich der Bahntrassen (Gemarkung Deutz, Flur 33, aus Flurstück Nr. 867) mit Gesamtkosten von 27.211.665 € für Planung, Bau, Einrichtung sowie Zuwegung und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und der Baudurchführung.
2. Der Rat beschließt zusätzlich die Errichtung einer Photovoltaikanlage. Die Mehrkosten von 21.420 € erhöhen die Gesamtkosten auf 27.233.085 € und amortisieren sich bei Stromeigenutzung gemäß Anlage 3 im Zeitraum von 12 Jahren. Die Finanzierung der Mehrkosten erfolgt durch Einsparungen bei bereits veranschlagten Mitteln im Teilfinanzplan 0212 Brand- und Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst.
3. Der Rat beschließt die Freigabe der zur Baudurchführung notwendigen Mittel in Höhe von 8.000.000 € im Teilfinanzplan 0212 Brand- und Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst bei Zeile 8, Auszahlungen für Baumaßnahmen bzw. Finanzstelle 3701-0212-1-5200 „Neubau FW 10“, im Haushaltsjahr 2014.

Alternative:

Aufgrund des bereits fortgeschrittenen Planungsstands bis einschließlich der Leistungsphase 5 sowie der Notwendigkeit, das derzeit von der Feuerwache 10 genutzte Gebäude in der Gießener Str. 26 gemäß Beschlussvorlage 0674/2014 „Teilneubau des Ingenieurwissenschaftlichen Zentrums der Fachhochschule Köln am Standort Deutz“, bis Anfang 2017 zu verlassen, gibt es realistisch keine Alternative.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	27.233.085	_____ €
	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>544.467</u> €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €

Beginn, Dauer _____

Begründung**I. Ausgangslage**

Mit Planungsbeschluss 4130/2011 vom 22.02.2011 hat der Gesundheitsausschuss die Verwaltung mit der Planung des Neubaus eines Feuerwehrzentrums in Köln Kalk mit prognostizierten Gesamtkosten für Planung, Bau und Einrichtung in Höhe von 25 Mio. € beauftragt.¹

Mit dem Neubau des Feuerwehrzentrums sollte die Verlagerung der maroden Feuer- und Rettungswache 10 von der Gießener Straße in die Gummersbacher Straße einhergehen.

Im Laufe der Planungen für das Feuerwehrzentrum haben sich die parallel laufenden Planungen zur Erweiterung des Ingenieurwissenschaftlichen Zentrums (IWZ) der Fachhochschule Köln so weit konkretisiert, dass eine Übergabe des Grundstücks Gießener Straße gemäß Beschlussvorlage 0674/2014 bis zum Anfang 2017 zwingend erforderlich geworden ist.

Um einen unterbrechungsfreien Fortgang beim Feuerwehrzentrum Kalk sicherzustellen, hat der Rat die Verwaltung mit Beschluss 0582/2014 vom 08.04.2014 mit der Weiterplanung bis zum Abschluss der Leistungsphase 5 mit prognostizierten Gesamtkosten in Höhe von 25 Mio. € für Planung, Bau, Einrichtung beauftragt. Zudem wurde die Verwaltung mit der Planung und dem Bau einer Planstraße mit geschätzten Kosten von rd. 476.000 €, sowie der Prüfung und Bezifferung der benannten Kostenrisiken beauftragt.¹

II. Ergebnis der Gebäudeplanung

Die Entwurfsplanung wurde im Juni 2014 abgeschlossen und dem Rechnungsprüfungsamt zur Prüfung übergeben.

¹ siehe dazu auch V. und IX.



Ansicht Feuerwache (Süd-Ost)



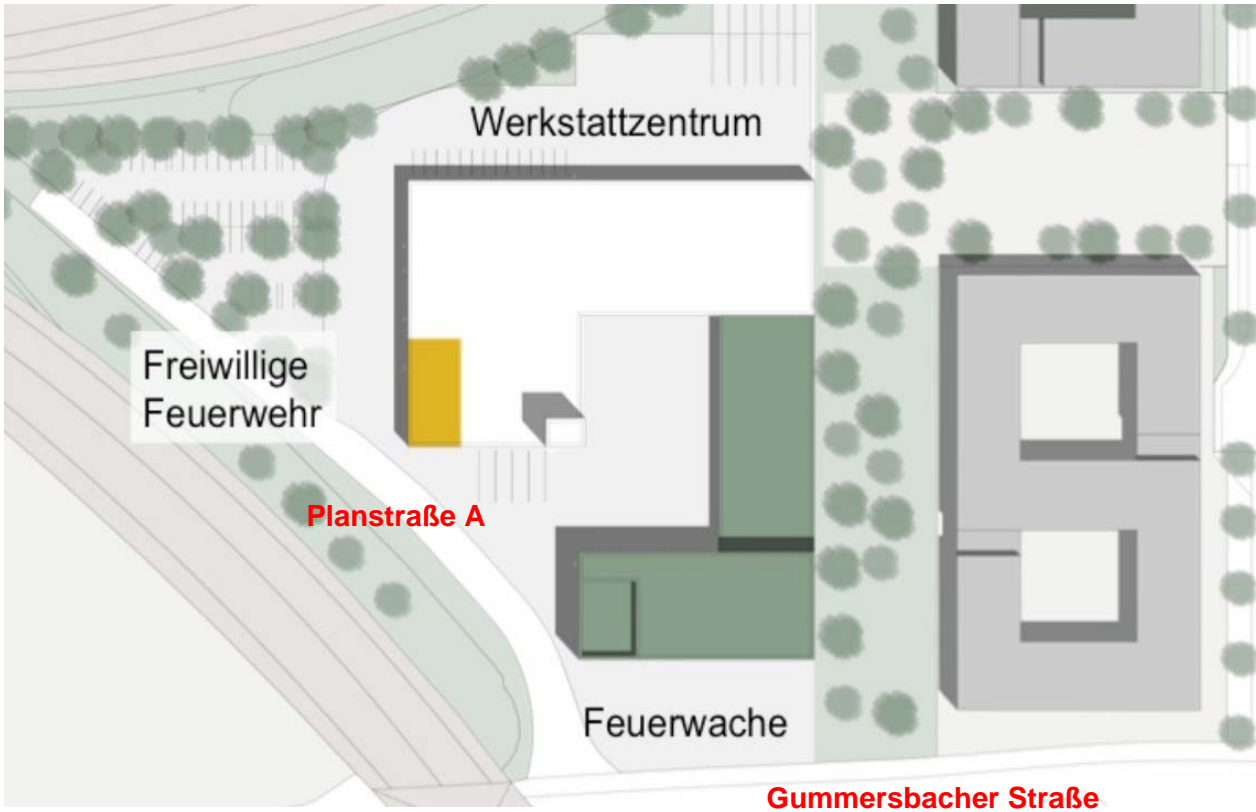
Ansicht Werkstattzentrum (Süd)

Die Gebäudeflächen und Gebäudekennwerte konnten im Vergleich zur Vorplanung insgesamt nahezu beibehalten werden, so dass die Entwurfsplanung des Feuerwehrzentrums weiterhin eine wirtschaftliche Gebäudeplanung darstellt. Kubatur und Materialität des Wettbewerbsentwurfs wurden ebenfalls in der Entwurfsplanung beibehalten.

Sowohl im Werkstattzentrum als auch bei der Feuerwache lassen Nutzungen mit großen Hallentoren keine wirtschaftliche Umsetzung des Passivhausstandards zu (allein im Bereich der Baukonstruktion würden Mehrkosten von ca. 470.000 € brutto entstehen). Als Dimensionierungsgrundlage wurden daher die gesetzlich festgelegten Vorgaben der EnEV angewendet. Abstimmungen mit dem Energiemanagement der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln wurden durchgeführt; die unterschriebene Energiecheckliste ist der Beschlussvorlage beigelegt (Beschlusspunkt 2 - Umsetzung zusätzliche Photovoltaikanlage).

III. Ergebnis der Straßenplanung und Sachstand Straßenankauf

Wie im Weiterplanungsbeschluss dargestellt, ist zur Erschließung der rückwärtigen Gebäudeteile zwingend eine Straße (bisher Eigentum der DB AG) entlang des Bahngleises erforderlich. Die Planungs- und Baukosten sind in der Kostenberechnung berücksichtigt. Der Straßenankauf von der Deutschen Bahn AG steht kurz vor dem Abschluss. Lediglich die technischen Nebenbestimmungen befinden sich noch in der Abstimmung.



IV. Ergebnis der Bewertung der Kostenrisiken

Durch die Fachplaner wurden im Rahmen der Entwurfsplanung auf der Grundlage von Untersuchungsergebnissen und qualifizierten Abschätzungen Risikokosten in Höhe von 1.285.300 € brutto ermittelt.

Als Baukostenrisiko wird beispielsweise weiterhin der vorhandene teilweise schadstoffbelastete Baugrund bewertet, da trotz Baugrunduntersuchungen eine lückenlose Ermittlung nicht möglich bzw. unverhältnismäßig ist. Aufgrund der noch nicht abschließend geklärten technischen Nebenbestimmungen zum Straßenankauf wurden auch in diesem Bereich Risikokosten vorgesehen.

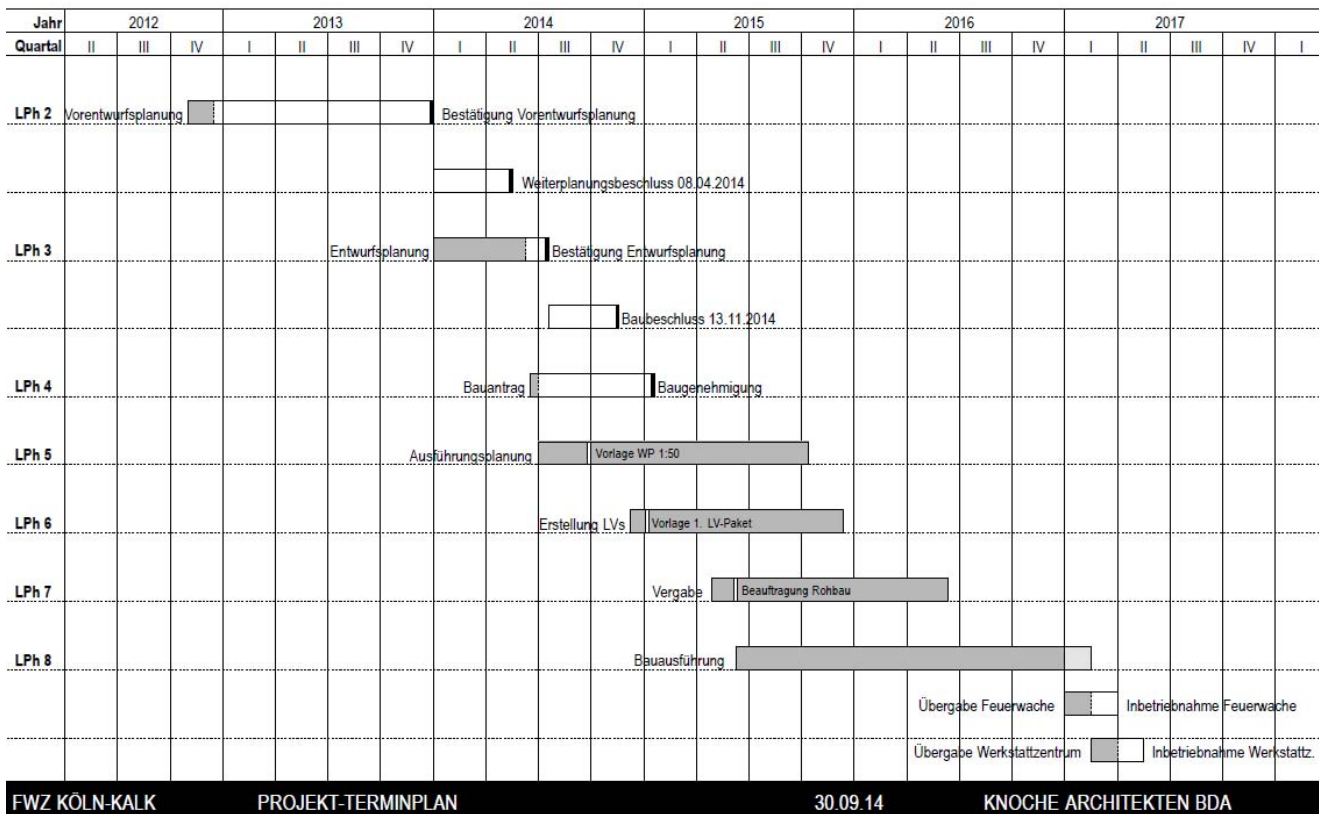
Durch Berücksichtigung von Risikokosten, welche einerseits auf konkreten Untersuchungsergebnissen, aber andererseits auch auf qualifizierten Abschätzungen beruhen, soll eine Auskömmlichkeit des Bauprojektbudgets bis zur Fertigstellung und eine haushaltmäßige Planungssicherheit hergestellt werden.

V. Prüfung der Kostenberechnung durch das Rechnungsprüfungsamt

Die Kostenberechnung als Abschluss der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) wurde durch das Rechnungsprüfungsamt abschließend mit Gesamtkosten von 27.211.665 € geprüft. Das Prüfergebnis von 25.926.365 € brutto ohne Grundstück, inkl. Baukosten für die Planstraße zzgl. 1.285.300 € brutto für Risikokosten wird von der Verwaltung im weiteren Baufortschritt umgesetzt.

Das Rechnungsprüfungsamt hat der Maßnahme nach Prüfung der Unterlagen unter Vorbehalt des Grundstückserwerbs für die Planstraße A zugestimmt.

VI. Projektterminplan



Der Antrag auf Baugenehmigung wurde gestellt, jedoch noch nicht beschieden. Weiterhin muss aus Gründen der Planungssicherheit der Straßenankauf mit allen technischen Randbedingungen schnellstmöglich abgeschlossen werden.

Die Baufertigstellung und Inbetriebnahme des Feuerwehrzentrums erfolgt Anfang 2017. Der angepasste Projektterminplan des Feuerwehrzentrums wird bei den Gesamtplanungen des IWZ berücksichtigt.

VII. Finanzierung und haushaltsmäßige Auswirkungen

Zur Finanzierung der Baumaßnahme wurden ursprünglich 25 Mio. € im Teilfinanzplan 0212, Brand- und Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst, für Planung, Bau und Einrichtung veranschlagt.

Da sich die vom Rechnungsprüfungsamt anerkannten Gesamtkosten auf 27.211.665 € belaufen, wurden die zusätzlich benötigten Mittel von 2.211.665 € zur Haushaltsplanung 2015ff im Teilfinanzplan 0212 Brand- und Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst bei Zeile 8, Auszahlungen für Baumaßnahmen bzw. Finanzstelle 3701-0212-1-5200 „Neubau FW 10“ zusätzlich bereitgestellt.

Die zusätzlichen Mittel von 21.420 € für die Photovoltaikanlage werden durch Einsparungen bei bereits veranschlagten Mitteln im Teilfinanzplan 0212 finanziert. Die Gesamtkosten der Baumaßnahme steigen hierdurch auf insgesamt 27.233.085 €

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. 544.467 €. Der Abschreibungsaufwand ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt.

Zinsen

Die investive Baumaßnahme wird kreditfinanziert umgesetzt. Gemäß dem gesetzlich vorgeschriebe-

nen 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 bei 3,25 %.

VIII. Investitionscontrolling (IVC)

Die Baumaßnahme wurde dem städtischen Investitionscontrolling vorgelegt. Es bestehen keine Bedenken gegen die Einleitung des Baubeschlussverfahrens.

IX. Bisherige Entwicklung der Kostenplanung und künftiges Kostencontrolling

Ausgangspunkt für die Kostenplanung war Anfang 2009 eine Schätzung auf Basis von Kubaturberechnungen für die Feuerwache 10, das Gerätehaus für die Freiwillige Feuerwehr und für das Technikzentrum. Das Ergebnis dieser Kostenschätzung wurde im Haushaltsplan 2010ff mit 25 Mio. € veranschlagt und war Grundlage für den Planungsbeschluss im Jahr 2011.

Im Verlauf der Planungen konnte der vorgegebene Kostenrahmen weitgehend eingehalten werden, so dass auf Basis der Kostenschätzung (Leistungsphase 2) beim Weiterplanungsbeschluss weiterhin mit Kosten von 25 Mio. € für die Errichtung der Gebäude gerechnet wurde. Es hatte sich jedoch gezeigt, dass die Gebäudeanordnung zum Bau einer Zuwegung (Planstraße A) zwingt und damit weitere Baukosten von rd. 476.000 € entstehen.

Zum Abschluss der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) mussten weitere unvermeidbare Kosten, beispielsweise für die Errichtung einer Lichtsignalanlage (135.000 €) und einer Tiefergründung (250.000 €) eingeplant werden. Damit ist die Steigerung zu den vom Rechnungsprüfungsamt anerkannten Baukosten von 25.926.365 € (ohne Risikokosten) weitgehend erklärt und kann als moderat bezeichnet werden.

Das Projektmanagement wird ein Baukostencontrolling durchführen mit periodischer Berichterstattung an die Beschlussgremien.

X. Zusammenfassung und Ausblick

Um das Grundstück der jetzigen Feuerwache 10 an der Gießener Straße für die Erweiterung des Ingenieurwissenschaftlichen Zentrums (IWZ) der Fachhochschule Köln Anfang 2017 zur Verfügung stellen zu können, ist es schon jetzt erforderlich, das Feuerwehrzentrum in Bauabschnitte zu unterteilen und mit dem Baukörper der Feuerwache an der Gummersbacher Straße zu beginnen. Eine weitere Straffung des Bauablaufs ist in Abstimmung mit den planenden Architekten und Fachingenieuren nicht zu realisieren.

Sollte es zu Verschiebungen im Projektplan kommen, werden sowohl das Projektmanagement des IWZ als auch die Politik und ihre Entscheidungsgremien über das regelmäßige Berichtswesen informiert.

Das Rechnungsprüfungsamt hat nach Prüfung der Unterlagen der Maßnahme unter Vorbehalt des Grundstückserwerbs für die Planstraße A zugestimmt.

In den Gesamtkosten in Höhe von 27.211.665 € brutto sind Risikokosten in Höhe von 1.285.300 € brutto enthalten, welche einerseits auf konkreten Untersuchungsergebnissen, andererseits auf qualifizierten Abschätzungen beruhen und eine Auskömmlichkeit des Bauprojektbudgets bis zur Fertigstellung sowie eine haushaltsmäßige Planungssicherheit herstellen sollen.

Der dargestellte Projektterminplan erfordert einen Baubeschluss im November 2014.

Anlagen

- 1) Energiecheckliste mit Varianten
- 2) Prüfungsergebnis Rechnungsprüfungsamt
- 3) Wirtschaftlichkeitsberechnung Photovoltaikanlage