

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0292/2023
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt, Sicherheit und Ordnung	23.05.2023	Beratung
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	14.06.2023	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	20.06.2023	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Grundsatzbeschluss Neubau der Feuer- und Rettungswache 2

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt beschließt auf Grundlage der Ratsbeschlüsse vom 18.02.2020 (Drucksachen-Nr. 0040/2020) und vom 19.03.2021 (Drucksachen-Nr. 0034/2021/1) den Neubau der Feuer- und Rettungswache 2 auf dem Grundstück Frankenforster Straße / Rather Weg vorbehaltlich der Sicherstellung der Gesamtfinanzierung im Doppelhaushalt 2024/2025 einschließlich der mittelfristigen Finanzplanung bis 2028
2. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu die Ausschreibung und Beauftragung von Projektsteuerungsleistungen und die Ausschreibung und Beauftragung der Planung in Form einer Generalplanung vorzubereiten und nach Sicherstellung der Finanzierung der Planungskosten durchzuführen. Beide Leistungen sollen mit einer stufenweisen Teilbeauftragung bis zur Leistungsphase 3 (HOAI) erfolgen und die Ergebnisse dem Rat in Form eines Baubeschlusses vorgelegt werden.
3. Bei der Ausschreibung und Beauftragung ist die durch die VBD vorgeschlagene Nachhaltigkeitsvariante 3 (Fokus Energieeffizienz und Lebenszyklusansatz und „Cradle to Cradle / c2c“ - Ansatz) zu wählen.
4. Der Rat erkennt den Bedarf von drei Vollzeitäquivalenten zur Abarbeitung des Projektes Feuerwache (einschließlich anschließender notwendiger Baumaßnahmen auf den bestehenden Feuer- und Rettungswachen 1 und 2) an und beauftragt die Verwaltung mit der Sicherstellung der notwendigen personellen Ressourcen.

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

Alle durch den Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschlossenen Prüfaufträge wurden abgearbeitet. Es konnten weiterhin keine harten Planungsschranken identifiziert werden. Der aktuelle Bauzeitenplan sieht eine Bauantragsstellung für Anfang 2025 und einen Baubeginn für Anfang 2027 vor. Diese langen Vorlaufzeiten sind bei allen weiteren ökologischen und finanziellen Betrachtungen nach dem Gebot der kaufmännischen Vorsicht mit zu berücksichtigen.

Die Betrachtung der Nachhaltigkeit (Anlage 2) hat ergeben, dass absehbar bereits jetzt der aktuelle gesetzliche Mindeststandard KFW 55 (Variante 1) zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung überholt und mindestens durch einen erhöhten Standard KFW 40 mit zusätzlichem Fokus auf Energieeffizienz (Variante 2) zu ersetzen ist. Die VBD empfiehlt auf Grund der Vorbildfunktion der öffentlichen Hand, der zukünftig denkbaren CO₂-Bemessung und der eher geringen Mehrkosten eine Ergänzung des zu erwartenden Mindeststandards um einen Lebenszyklus- und einen „Cradle-to-Cradle“-Ansatz (Variante 3).

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (Anlage 1) regt die Realisierung des Bauprojekt aus finanziellen und aus praktischen Gründen über einen Generalplaner und einen Generalunternehmer an. Bei dieser Variante ergeben sich bei aktueller Marktsituation laut Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu erwartende Planungs- und Baukosten von 49,9 Mio. € brutto. Diese beinhalten bereits projektspezifische Aufschläge wie Umweltausgleiche, Baugrundsituation oder Flächensparsamkeit. Davon ausgehend, dass bei der insgesamt wirtschaftlichsten Variante der Generalplaner- und Generalunternehmervergabe alle maßgeblichen Vergaben zum Ende des I. Quartals 2027 erfolgt sind, ergibt sich ein Gesamtkostenrahmen der bis dahin fortgeschriebenen Baukosten von rund 68,8 Mio. € brutto.

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:

Weitere notwendige Erläuterungen:

Der Zusammenhang zwischen Rodung von bestehenden Bäumen und kompensatorischer Aufforstung (an anderer Stelle) ist komplex. Auch hat die Ausführung des Gebäudes einen Einfluss auf die lokale Klimarelevanz. Der Wegfall von Bäumen wird bei diesem Projekt doppelt kompensiert. Zum einen durch den Ankauf von Wald und Holz und zum anderen im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen ökologischen Ausgleichs beim tatsächlichen Bau. In Summe betrachtet dürfte das Projekt daher langfristig eher keine messbare Klimarelevanz haben.

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:	X				X
investiv:				X	X
planmäßig:				X	X
außerplanmäßig:				X	X

Weitere notwendige Erläuterungen:

Bei der Darstellung der finanziellen Auswirkungen wurden im Rahmen der kaufmännischen Vorsicht auf Grund der langen Vorlaufzeit Zuschüsse und Zinsvorteile durch Förderprogramme der KfW und Refinanzierungen aus höheren Rettungsdienstgebühren sowie Erträge aus Werkstatteleistungen für andere Feuerwehren zunächst nicht berücksichtigt. Nach heutigem Sachstand kann mit 1,9 Mio. € investivem Zuschuss und einer anteiligen konsumtiven Refinanzierung aus erhöhten Rettungsdienstgebühren aufgrund eines Investitionsanteils des Rettungsdienstes in Höhe von 30 bis 40 % gerechnet werden.

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig			
außerplanmäßig:			
kurzfristig:	X		2 Stellen
mittelfristig:			
langfristig:			

Weitere notwendige Erläuterungen:

Es werden zur internen Projektbegleitung insgesamt drei Vollzeitäquivalente benötigt, wovon eine bereits im Stellenplan 2023 enthalten ist. Die Personalkosten sind in der Planungs- und Baukostenermittlung (finanzielle Auswirkungen) der VBD bereits berücksichtigt und werden daher aus Gründen der Übersichtlichkeit der Zahlen hier nicht separat ausgewiesen.

Sachdarstellung/Begründung:

Einleitung

Die Gefahrenabwehr im Brandschutz und Rettungsdienst wird in Bergisch Gladbach durch den Betrieb von zwei hauptamtlichen Feuer- und Rettungswachen, einer zusätzlichen Rettungswache im Westen und fünf ehrenamtlichen Löschzügen sichergestellt. Das Einsatzgebiet der hauptamtlichen Wachen unterteilt sich stadtweit überschlägig in einen südlichen und einen nördlichen Teilbereich. Die das südliche Stadtgebiet abdeckende Feuer- und Rettungswache an der Wipperfürther Straße ist stark renovierungsbedürftig und entspricht insbesondere räumlich, aber auch baulich und funktional nicht mehr den aktuellen technischen und rechtlichen Vorgaben. So sind zum Beispiel die Stellplätze für die Fahrzeuge deutlich zu eng und zu niedrig, geeignete Räume für die adäquate Unterbringung von haupt- und ehrenamtlichem Personal fehlen und eine zwingend erforderliche räumliche Geschlechtertrennung ist unmöglich. In den Gebäuden, die teilweise schon über 100 Jahre alt sind, können die stetig wachsende und notwendige Anzahl von Einsatzkräften nicht mehr untergebracht werden. Die regelhafte Ausübung der gesetzlich zugewiesenen Funktionen ist gefährdet. Eine Ertüchtigung und Erweiterung im Bestand wurden mit dem Ergebnis geprüft, dass weder die Gebäude noch das Grundstück baulich und flächenmäßig für den Fortbetrieb einer hauptamtlichen Feuer- und Rettungswache ausreichend funktionsfähig sind. Bereits im Brandschutzbedarfsplan von 2007 wurde daher der Neubau der Feuer- und Rettungswache Süd anvisiert. Schon zu diesem Zeitpunkt wurde deutlich, dass ein Standort nahe der Bundesautobahn A4 gefunden werden muss, um künftig auch die westlich und östlich gelegenen Stadtteile Refrath und Herkenrath in den vorgegeben Hilfsfristen erreichen zu können.

1. Sachstand

In den Jahren 2008 bis 2019 wurden - zeitweise mit Unterstützung durch die VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH - Raumprogramme erarbeitet und verschiedene Standorte geprüft, jedoch konnte zunächst keine Einigung über ein für den Neubau geeignetes und verfügbares Grundstück erzielt und das Projekt weitergeführt werden. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach hat dann mit seinen Beschlüssen vom 18.02.2020 (Drucksachen-Nr. 0040/2020) und 19.03.2021 (Drucksachen-Nr. 0034/2021/1) den Neubau der Feuerwache 2 (Süd) nahe der Autobahnanschlussstelle Frankenforst befürwortet und zugestimmt, dass der ehrenamtliche Löschzug am Standort Wipperfürther Straße verbleibt (Drucksachen-Nr. 0040/2020). Mit diesem Beschluss hat die Politik zur Vorbereitung des Neubaus der Verwaltung zusätzlich folgenden Arbeitsaufträge erteilt:

	Auftrag	Ergebnis
a)	Erstellung eines modularen Raumkonzeptes für den Neubau mit der Festlegung eines Kostenrahmens	Das modulare Raumkonzept wurde im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur und Umwelt, Sicherheit und Ordnung (AIUSO) vom 31.08.2021 thematisiert und das zu realisierende Raumprogramm durch den Rat am 05.10.2021 beschlossen (Drucksachen-Nr. 0471/2021). Im Rahmen der Beschlussfassung wurde festgelegt, dass in der Machbarkeitsstudie das Thema „Immission und Emission“ untersucht wird. Die Festlegung des Kostenrahmens erfolgt unter d).

b)	Prüfung der baulichen und planungsrechtlichen Anforderungen für den Neubau im Rahmen einer Machbarkeitsstudie als Grundlage für die Schaffung von Planungsrecht und das bauliche Vergabeverfahren auf dem Flurstück „Frankenforster Straße / Rather Weg“,	Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie inkl. Immission und Emission wurde dem AIUSO in seiner Sitzung am 08.03.2022 vorgestellt (Drucksachen-Nr. 0081/2022).
c)	Tabellarische Darstellung aller bisher verworfenen Grundstücke und Nennung der Gründe für die fehlende Eignung,	Der Arbeitsauftrag wurde mit der Vorstellung im AIUSO am 09.02.2021 (Drucksachen-Nr. 0058/2021) abgeschlossen.
d)	Fachliche Bewertung der in Frage kommenden finanziellen Realisierungsmodelle.	Das Ergebnis der Bewertung der infrage kommenden Finanzierungsmodelle werden in der Sitzung des AIUSO am 23.05.2023 vorgestellt und die unter ökonomischen wie ökologischen Aspekten vorteilhafteste Realisierungsvariante zum Beschluss vorgeschlagen.

Die Stadt hat für die Erarbeitung der Arbeitsaufträge bzw. deren Prozessbegleitung im Oktober 2020 die VBD beauftragt.

Somit sind alle durch den Rat erteilten Aufträge zur Vorbereitung des Neubaus der Feuerwache Süd abgearbeitet worden.

Mit Beschluss des Planungsausschuss am 29.03.2022 (Drucksachen-Nr. 0039/2022) wurde die Verwaltung zudem beauftragt,

- die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 003/6443 - Feuerwache Süd - durchzuführen und
- den Bebauungsplan Nr. 6443 - Feuerwache Süd - aufzustellen.

Auch diesem Auftrag kommt die Verwaltung nach. Zurzeit werden die Eingaben aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gesichtet und ausgewertet. Harte Planungsschranken sind nach aktuellem Stand auch weiterhin nicht erkennbar.

2. Projektdurchführung

Angesichts der Komplexität und der erforderlichen Fachexpertise infolge des hohen technischen Ausstattungsgrades kann der Bau der Feuer- und Rettungswache nicht alleine mit eigenem Personal geplant und gesteuert werden. Hierfür ist die Beauftragung von Planungsbüros als Generalplaner und eines Projektsteuerers erforderlich.

Aufgrund der Projektgröße und der besonderen Anforderungen ist neben der Generalplanung ein Projektsteuerungsbüro für Koordinations-, Berichts- und Kontrollzwecke zu beauftragen. Es soll die Möglichkeit vorgesehen werden, das Projekt zu mehreren Zeitpunkten kritisch zu hinterfragen, die Planung zu korrigieren und falls erforderlich (in Teilbereichen oder gänzlich) stoppend einzugreifen. Zwingende Voraussetzung ist der Erfahrungshorizont in der regelmäßigen Steuerung derartiger Projekte in Bezug auf Volumen, Komplexität und technischen Ausstattungsgrad.

Beide Leistungen sind öffentlich auszuschreiben. Dies wird jeweils mit einer stufenweisen Beauftragung erfolgen, so dass nach Abschluss der Leistungsphase 3 (HOAI) der Maßnahmenbeschluss getroffen werden kann.

Neben der notwendigen externen Beauftragung zeigen Erfahrungswerte aus vergleichbaren Projekten (z.B. Hauptfeuerwache Herne), dass neben den externen Akteuren auch drei Vollzeitäquivalente (VZÄ) auf Seiten des Bauherrn, hier der Stadt Bergisch Gladbach, in einem Projekt dieser Größenordnung gebunden sind. Aktuell verfügt Fachbereich 10 über ein freies VZÄ, welches allerdings erst mit Wirksamwerden des Haushalts besetzt werden kann. In Fachbereich 8 (Hochbau) sind auf Grund der aktuellen Großprojekte wie Flüchtlingsunterkünfte, Schulen und Stadthäuser absehbar keine freien Kapazitäten vorhanden. Da der Arbeitsmarkt aktuell bei Fachingenieuren und Architekten sehr angespannt ist, arbeitet die Verwaltung immer noch an einer Lösung des Personalproblems und prüft und diskutiert verschiedene Optionen.

3. Zeitplanung

Es wird vorgeschlagen für die Realisierung der Feuer- und Rettungswache 2 nach eingehender Prüfung durch die VBD einen Generalplaner sowie einen Generalunternehmer zu beauftragen. Nach aktuellem Projektfortschritt und Planungsstand kann mit einer Fertigstellung Ende 2028 gerechnet werden. In einem ersten Schritt sind entsprechend des Beschlussvorschlages (2.) die erforderlichen Projektsteuerungsleistungen und die Leistungen des Generalplaners auszuschreiben.

4. Finanzielle Auswirkungen

Investitionssumme

Im Rahmen der als Anlage 1 beiliegenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sind aufgrund der insbesondere im Jahr 2022 zu verzeichnenden dynamischen Baupreisentwicklung (Ursachen wie Ukrainekrieg, eingeschränkte Materialverfügbarkeit, bauhochkonjunkturelle Entwicklung) Gesamtplanungs- und Gesamtbaukosten (Kostengruppen 200 bis 700) von rund 49,9 Mio. € brutto zu erwarten. Dieser Kostenansatz beinhaltet neben den objektbezogenen Planungs- und Baukosten auch auf Grundlage des aktuellen Sachstandes vorliegender Gutachten die Kosten für ökologische Ausgleichsmaßnahmen, die Maßnahmen zur Erreichung des nach. Beschlussvorschlag 3. umzusetzenden Nachhaltigkeitsstandards (Anlage 2), Aufwendungen für erforderliche Bodenbewegungen, Entwässerungsmaßnahmen und verkehrstechnische Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum. Die Kosten des Grunderwerbs sind in dieser Betrachtung noch nicht erfasst, um nicht den nach dem Grundsatzbeschluss vorzunehmenden Verhandlungen mit dem Eigentümer vorzugreifen.

Die im Zuge der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ermittelten Planungs- und Baukosten bilden den Kostenstand I/2023 ab und sind auf die voraussichtliche Bauzeit fortzuschreiben. Hierzu wurde aufgrund eines Mittelwertes der Baupreisentwicklung der vergangenen fünf Jahre mit einer Baupreissteigerung von 8,120% jährlich gerechnet. Davon ausgehend, dass bei der insgesamt wirtschaftlichsten Variante der Generalplaner- und Generalunternehmervergabe alle maßgeblichen Vergaben zum Ende des I. Quartals 2027 erfolgt sind, ergibt sich ein Gesamtkostenrahmen der fortgeschriebenen Gesamtplanungs- und Baukosten von rund 68,8 Mio. € brutto. Zusätzlich wurden im Einklang mit den Leitfäden zur Erstellung von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen des Finanzministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen die projekt- und variantenspezifischen Risiken bewertet. Diese betragen für die empfohlene Realisierung mittels eines einzubindenden Generalplaners und einer sich auf Grundlage der Planungen erfolgenden Generalunternehmerausschreibung rund 2,9 Mio. € brutto. Zuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sind in die Betrachtung nicht mit aufgenommen worden, obwohl der Neubau bei Annahme des Beschlussvorschlages 3. die Förderanforderungen der KfW-Programme „Klimafreundlicher Neubau – Kommunen“ erfüllt.

Nach jetzigem Stand wird mit folgenden Kassenwirksamkeiten der Investitionen gerechnet (ohne Grunderwerb und Risikozuschlag):

Haushaltsjahr	Summe
2024	ca. 3,1 Mio. €
2025	ca. 4,5 Mio. €
2026	ca. 16,5 Mio. €
2027	ca. 24,1 Mio. €
2028	ca. 20,6 Mio. €

Die Veranschlagung erfolgt im Wesentlichen im Doppelhaushalt 2024/2025 einschließlich der Mittelfristplanung bis 2028.

Hinsichtlich der Ausschreibung der Planungsleistungen sind gegebenenfalls in 2023 noch überplanmäßige Mittelbereitstellungen (durch Verpflichtungsermächtigungen) erforderlich, für die dann nach Klärung der Deckung eine separate Zustimmung des Rates eingeholt werden müsste.

Konsumtive Auswirkungen

Konsumtive Folgekosten entstehen durch Abschreibungen, Zinsaufwand, Unterhaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand. Die Folgekosten belaufen sich nach Berechnungen der VBD nach Fertigstellung auf rund 3,9 Mio. € jährlich (abschmelzend aufgrund der durch Tilgungen verringerten Zinsaufwände).

Dem Gebot der kaufmännischen Vorsicht folgend sind in diese Betrachtung keine gegenfinanzierenden Erträge aus der Trägerschaft des Rettungsdienstes durch die Feuerwehr der Stadt Bergisch Gladbach nach Inbetriebnahme des Gebäudes berücksichtigt worden. Diese sind mit dem wesentlichsten Kostenträger des Rettungsdienstes (Krankenkassen) gesondert zu verhandeln, wozu es bereits einen ersten Gesprächsaustausch gab. Das Raumprogramm wurde mit den Krankenkassen bereits erörtert. Es herrscht lediglich Dissens über die Frage der Refinanzierung von Parkplätzen für die Mitarbeitenden.

Ferner sind hierin die Sonderpostenaufösungen des KfW-Zuschusses noch nicht berücksichtigt.