



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
23	StD Jörg Stüdemann	15.08.2021
37	StR Norbert Dahmen	
61	StR Ludger Wilde	
65	StR Arnulf Rybicki	

verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Thomas Ellerkamp	22239	-
Dirk Aschenbrenner	*845600	
Stefan Thabe	22619	
Andreas Grosse-Holz	22659	

Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Mobilität, Infrastruktur und Grün	07.09.2021	Empfehlung
Bezirksvertretung Eving	08.09.2021	Empfehlung
Ausschuss für Bürgerdienste, öffentliche Ordnung, Anregungen und Beschwerden	14.09.2021	Empfehlung
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	15.09.2021	Empfehlung
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	16.09.2021	Empfehlung
Hauptausschuss und Ältestenrat	23.09.2021	Empfehlung
Rat der Stadt	23.09.2021	Beschluss

Tagesordnungspunkt

Neubau des Technikzentrums der Feuerwehr nebst Zentrallager in Dortmund-Eving, Lütge Heidestr. und Seilerstr.

Beschlussvorschlag

Der Rat der der Stadt Dortmund

1. nimmt die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zum Neubau des Technikzentrums der Feuerwehr als auch des Zentrallagers in Eving zur Kenntnis und beschließt als Grundsatzentscheidung, den planerischen Lösungsvorschlag weiter zu verfolgen. (Anlage)

Der Kostenrahmen für den Neubau liegt unter Berücksichtigung eines Baubeginns ab 2024 bei rd. **48.070.000,-€**.

Personelle Auswirkungen

Keine

Finanzielle Auswirkungen

Die Maßnahme „Neubau Technikzentrum“ ist unter der Projektnummer 65BM20003057 in der Bedarfs- und Maßnahmenliste (BeMa) 2020 ff. für städtische Hochbaumaßnahmen aufgeführt.

Fortsetzung der Vorlage:

Drucksache-Nr.:	Seite
21551-21	2

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Teilfinanzplan des Amtes 37 unter der Investitionsfinanzstelle 37L00217004004, Finanzposition 780 800. Im Haushaltsplan 2020/2021 ff. stehen wie folgt Mittel zur Verfügung:

Finanzstelle	Finanzposition	Fortgeschr. HH-Ansatz 2020	2021	2022	2023	2024
37L00217004004	780 800	220.000 €	1.700.000 €	2.500.000 €	4.300.000 €	4.300.000 €

Gem. Verfahren zur Veranschlagung investiver Hochbaumaßnahmen wurden im Haushaltsjahr 2020 im Teilfinanzplan des Amtes 37 unter der Investitionsfinanzstelle 37L00217004004, Finanzposition 780800 erwartete Planungskosten von 50.000,--€ veranschlagt. Übertragene Ermächtigungen aus 2019 i.H.v. 170.000,--€ haben den Ansatz erhöht, sodass in 2020 im fortgeschriebenen Haushaltsansatz 220.000,--€ zur Verfügung standen. Hieraus waren in 2021 noch rd. 35.000,--€ für die Machbarkeitsstudie zu begleichen.

Im Haushaltsplan 2021 sind unter der v. g. Finanzstelle 1.700.000,--€ veranschlagt.

Eine Übertragung der in 2020 nicht verausgabten Mittel war nicht erforderlich, da in 2021 ein ausreichender Planansatz für die voraussichtlichen Planungskosten sowie der Kosten für die v. g. Machbarkeitsstudie zur Verfügung stand. Mit der Beauftragung der weiteren Planung Leistungsphase 1-3 der HOAI ist in 2022 zu rechnen.

Die Veranschlagung der Investitionen erfolgt gemäß § 13 KomHVO NRW, differenziert nach Projektfortschritt und der damit verbundenen Projektreife.

Mit Beendigung der Leistungsphase 3 HOAI, zu der eine Kostenberechnung vorliegt und die Bauausführung begonnen werden kann, ist das Projekt veranschlagungsreif und es erfolgt die Vollveranschlagung unter einer Investitionsfinanzstelle. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich derzeit auf rd. 48.070.000,-- €.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind wegen fehlender Veranschlagungsreife nur die Planungskosten für die Leistungsphasen (LPH HOAI) 0 – 3 mit insgesamt 4.897.000,--€ zu veranschlagen. Es wird aktuell von nachfolgendem Mittelabfluss ausgegangen:

Unter Berücksichtigung eines 6-monatigen Versatzes zwischen Planungsauftrag und Vergabe im Rahmen des VGV ergeben sich folgende Zahlen für die Mittelabflussplanung nach Teilveranschlagung:

2021	2022	2023
100.000,--€	1.597.401,--€	3.199.599,--€

Die dargestellten finanziellen Auswirkungen sind im aktuellen Stand des Haushaltsplanentwurfes enthalten.

Eine Konkretisierung der Mittelbedarfe für Planungs- und Baukosten sowie die Darstellung der Bewirtschaftungs- und Folgekosten (u.a. Abschreibungen) kann erst erfolgen, wenn im Rahmen der Leistungsphase 3 HOAI die Kostenberechnung nach DIN 276 erstellt wurde. Weitere Aussagen über

Fortsetzung der Vorlage:

Drucksache-Nr.:	Seite
21551-21	3

die finanziellen Auswirkungen in der Finanz- und Ergebnisrechnung 2022 ff. erfolgen in dem dann zu erwirkenden Planungs- und Ausführungsbeschluss.

Mit der Fertigstellung des neuen Lagers an der Seilerstr. ab etwa 2026 entfallen konsumtive Aufwendungen für das an der Bünnerhelfstr. für die Flüchtlingsausstattung angemietete Lager i.H. von 621.072,--€/Jahr zzgl. 360.216,--€/Jahr Nebenkostenvorauszahlungen.

Klimarelevanz

Es handelt sich um den Abschluss der Projektentwicklung Phase 0. Aussagen zur Klimarelevanz erfolgen im Rahmen der weiteren Leistungsphasen LPH 1 ff. HOAI und im Rahmen noch zu erwirkender Beschlüsse.

Thomas Westphal
Oberbürgermeister

Jörg Stüdemann
Stadtdirektor/ Stadtkämmerer

Arnulf Rybicki
Stadtrat

Norbert Dahmen
Stadtrat

Begründung**1. Ausgangslage:****1.1. Technikzentrum**

Der Neubau des Technikzentrums ist im Brandschutzbedarfsplan (DS.-Nr. 06638-12) bei den erforderlichen investiven Baumaßnahmen für die Feuerwehr gelistet.

Die heutige KFZ- und Gerätewerkstatt der Feuerwehr Dortmund befindet sich in einem für die Aufgaben der Feuerwehr umgebauten ca. 100 Jahre alten ehemaligen Straßenbahndepot in Dortmund-Marten an der Feuer- und Rettungswache 5 (FW u RW 5), Bärenbruch 31. Ursprünglich als Provisorium gedacht, wird das Gebäude seit Jahrzehnten als Werkstatt für die ca. 300 Fahrzeuge und unzählige Geräte des Rettungsdienstes, der Feuerwehr und des Katastrophenschutzes genutzt.

Hervorgerufen durch die stetig anwachsenden Einsatzzahlen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes, erwuchs in den letzten Jahren die Notwendigkeit, den Fahrzeug- und Gerätepark qualitativ und quantitativ an die Erfordernisse anzupassen. Der Bedarf ist weiter steigend.

Die Vielzahl der Fahrzeuge und Geräte können auf Grund der beengten räumlichen Gegebenheiten auf der bestehenden Liegenschaft nicht mehr adäquat geprüft, gewartet und repariert werden. Unter der Berücksichtigung der prognostizierten weiter steigenden Einsatzzahlen ist eine Erneuerung des Technikzentrums zum Erhalt der Einsatzfähigkeit der Feuerwehr und des Rettungsdienstes unumgänglich, da in dem bestehenden Gebäude die Arbeitsschutzbestimmungen aufgrund der Gebäudestruktur und des Alters des Gebäudes nicht eingehalten werden. Die gesamte Werkstattausstattung ist mittlerweile veraltet und somit störungsanfällig. Eine Erneuerung im bestehenden Gebäude ist entsprechend der Arbeitsschutzvorschriften gar nicht oder nur beschränkt zu realisieren.

Ein Neubau des Technikzentrums auf dem Bestandsgrundstück der FW u RW 5 in Marten ist aufgrund der erforderlichen neuen Dimensionierung und der in Marten nicht auskömmlichen Flächen nicht möglich. Darüberhinaus bestehen aus der Sicht der Überflutungs- / Hochwasservorsorge höchste Bedenken, da der Standort in einem Überflutungsgebiet liegt. Es war daher geboten, für das marode Gebäude einen neuen Standort zu suchen.

1.2. Zentrallager für den Katastrophenschutz

Die Gerätschaften für den Katastrophenfall sind auf Grund der Platznot im derzeitigen Fahrzeug- und Gerätezentrum auf mehrere Feuerwachen im gesamten Stadtgebiet verteilt.

Darüberhinaus hat die Stadt Dortmund in der Phase des verstärkten Flüchtlingszuzuges nach Dortmund ein rd. 31.590 qm großes Grundstück mit rd. 12.900 qm Lagerfläche an der Bünnerhelfstr. 12 in Dorstfeld angemietet. Hier lagern aktuell alle Ausstattungsmaterialien für die Unterbringung von Flüchtlingen bzw. der vorzuhaltende Materialbedarf für den Katastrophenschutz.

Um die Lagerhallen perspektivisch abzumieten und den städtischen Haushalt von den konsumtiven Mietkosten zu entlasten, soll daher ein Neubau eines zentralen Lagers mit realisiert werden. Hierdurch wird die Einsatzbereitschaft im Katastrophenfall beschleunigt. Zur Ausrichtung dieser Aufgaben auf die Zukunft ist die Einführung eines Warenwirtschaftssystem dringend notwendig.

Es entfallen perspektivisch Mietaufwendungen i.H. von 621.072,--€/Jahr zzgl. 360.216,--€/Jahr Nebenkostenvorauszahlungen.

1.3 Flächenbedarfe

Die Flächenbedarfe betragen rd. 14.020 qm BGF (Bruttogrundfläche) für das Technikzentrum und rd. 6.690 qm BGF für das Lager. Es handelt sich um zwei verschiedene Objekte/ Projekte.

2. Neubaustandort für das neue Technikzentrum und das Zentrallager

Im Rahmen der Standortsuche wurde ein rd. 15.000 m² großes städtisches Grundstück an der Lütge Heidestraße und eine ebenfalls rd. 4.760 m² große städtische Fläche an der Seilerstraße in Dortmund-Eving in unmittelbarer Nähe der Feuerwache 2 und des Ausbildungszentrums identifiziert (Plan Anlage 1). Aufgrund der benötigten Flächengröße und der zwingenden Anbindung an einen bestehenden Feuerwehrstandort aus Gründen der Personallogistik ist dieses Plangebiet mit bereits angrenzend bestehenden diversen technischen Funktionsbereichen der Feuer- und Rettungswache 2 für die Verortung des Projekts schlussendlich alternativlos.

Zur Ermittlung der Grobflächenbedarfe und der logistischen Erschließung im Regelbetrieb sowie im Schadensfall wurde im Vorfeld das Fraunhofer- Institut für Materialfluss und Logistik in Dortmund mit der Erstellung einer Konzeptplanung beauftragt. Im Ergebnis sind die abzubildenden Massen auf den angedachten Grundstücken an der Lütge Heidestraße und der Seilerstraße für das neue Technikzentrum und für das neue Zentrallager optimal geeignet.

Die Flächen liegen im Bereich des Bebauungsplan EV 110 mit folgenden Festsetzungen:

a) nördl. Lütge Heidestr. (Gemarkung Eving Flur 1, Flurstücke 1491, 1492, 1808 und 1840)

- GE (Gewerbegebiet), max. II-geschossig, 0,8 Grundflächenzahl, Fläche für den Rad- und Wanderweg (Flurstück 1491), kann als Stellplatzfläche bzw. Umfahrt genutzt werden

Im Grenzverlauf zur Lütge Heidestraße und im Plangebiet liegt mittig das sich in Fremdeigentum befindliche Flurstück 1807 (Eventhalle). Da eine optimale Grundstückserschließung in zwei Bereichen nicht gegeben ist, hat der Fachbereich Liegenschaften daher Gespräche mit dem Eigentümer der Eventhalle aufgenommen mit dem Ziel, das bebaute Hallengrundstück zu erwerben. Er ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu einem Verkauf bereit, sodass mit den vorhandenen Flächenressourcen geplant werden muss.

Zur Sicherstellung der Genehmigungsfähigkeit hat der Fachbereich Liegenschaften für das geplante Zentrallager an der Seilerstr. eine Bauvoranfrage zur Klärung der Geschossigkeit und der Überschreitung der Baugrenzen und der Grundflächenzahl gestellt. Diese ist positiv beschieden worden. (61/5-2-052214 vom 16.06.2021)

b) Seilerstr. (Gemarkung Eving Flur 9, Flurstücke 686, 714)

- GI (Industriegebiet), 0,8 Grundflächenzahl, 9,0 Baumassenzahl

Perspektivisch gesehen ist das Umfeld an der Seilerstr. als Potenzialfläche für eine Nachverdichtung und für zukünftige infrastrukturelle Entwicklungen der Feuerwehr von großer Bedeutung. Aus diesem Grund hat FB 23 einen Grunderwerb über das angrenzende Lagerhallengrundstück „Seilerstr. 15“ (2.776 qm) getätigt. Ziel ist es, ein zusammen hängendes Areal und Reserverpool für diverse Feuerwehrfunktionen als perspektivische Erweiterungsfläche zu schaffen. Darüberhinaus ist die Stadt Dortmund Eigentümerin einer insgesamt 7.534 qm großen Fläche (Plan Anlage grün umrandet), welche auch aufgrund des Zuschnitts den Bedarf der städtischen Feuerwehr in diesem Bereich bestmöglich deckt.

Es liegt ebenfalls eine positiv beschiedene Bauvoranfrage vor. (61/5-2-051665 vom 03.12.2020)

3. Aufgabenstellung und Machbarkeitsstudie

Der Fachbereich Liegenschaften hat ein Vergabeverfahren zur Erstellung einer belastbaren Machbarkeitsstudie initiiert, in dem sich das Dortmunder Architekturbüro Winkler + Partner (W + P Architekten) durchgesetzt hat und mit der Leistung beauftragt worden ist.

Ziel der Machbarkeitsstudie war zum einen die Plausibilitätsprüfung der Bedarfe des Raum- und technischen Programms der Feuerwehr und zum anderen die Analyse der potentiellen Standorte auf Eignung. Weiterhin sollten die Investitionskosten und Planungs- sowie Bauzeiten ermittelt werden. Die vorliegenden Ergebnisse wurden in enger Abstimmung mit den beteiligten Organisationseinheiten der Feuerwehr gemeinsam entwickelt.

3.1. Ergebnisse Flächen

Die notwendigen Raumbedarfe wurden in Anlehnung an die Raumstandards für Rettungswachen gemäß DIN 13049 und nach DIN 14092 für Feuerwehrgerätehäuser geschaffen. Die Bruttogrundfläche (BGF) für das Technikzentrum beträgt ca. 14.020 qm, für das Zentrallager rd. 6.690 qm.

3.2. Planungsansätze und Kosten:

W+P Architekten haben mehrere Bebauungsvarianten für den Bereich des Technikzentrums an der Lütge Heidestr. sowie Varianten für die Anordnung des Zentrallagers an der Seilerstr. vorgestellt. In Abstimmung mit dem Fachnutzer wurde eine finale Lösung favorisiert. Der Kostenrahmen beträgt **ca. 40.000.000,-€** und liegt inkl. Baukostenindex i.H. von 4,7% bei einem Baubeginn in 2024 bei **rd. 48.067.000,-€**. Davon entfallen rd. 32,5 Mio € auf das Technikzentrum (BGF ca. 14.020 qm) und 15,57 Mio € auf das Zentrallager (BGF ca. 6.690 qm).

3.2.1. Technikzentrum

Den Betrieb des Technikzentrums charakterisiert die Vielzahl notwendiger Fahrzeugbewegungen, wie Ankunft und Abfahrt der Einsatzfahrzeuge, Umsetzen der Fahrzeuge zwischen Warteposition/Teamstation, Wechsel und das Umsetzen von der finalen Teamstation zur Abholposition. Hinzu kommt der PKW – Verkehr der Mitarbeiter und Besucher, der Anlieferungsverkehr für den Lagerbereich und der Verkehr der Dienstfahrzeuge.

Das Grundstück gab mit der gestreckten Proportion der Flurstücke 1492 und 1840 und in Verbindung mit den umfangreichen, auf Erdgeschoss -Ebene zu realisierenden Innenraum- und Außenanlagen eine Grundkonfiguration des Gebäudes in Riegelform vor.

Um eine hohe Mobilität der Fahrzeuge auf dem Grundstück und eine flexible Nutzung der Außenanlagen bei gleichzeitig reibungslosem Betrieb der Werkstattbereiche zu gewährleisten, wurde eine Gebäudeumfahrung geplant.

Der langgestreckte Hallenriegel wird durch projektierte Gebäudedurchfahrten durchlässig. Die Durchfahrten ermöglichen trotz des hohen Überbauungsgrades des Grundstücks eine hohe Durchlässigkeit zu den Außenanlagen. Sie verkürzen die Wege- und Verkehrsbeziehungen und lassen - sollte die Umfahrt gewollt oder ungewollt blockiert sein - eine Zugänglichkeit sämtlicher Grundstücksteile zu.

Auch können aufwändige Wendemöglichkeiten für LKWs auf dem Grundstück entfallen. Hierdurch ist es möglich, die Verkehrsfläche zur nördlichen Grenze zu minimieren und die Hallenbreite entsprechend zu vergrößern.

Die Werkstattplätze sind in mehreren Clustern komprimiert und entgegen der Aneinanderreihung entlang der Längsausrichtung des Grundstückes um 90 Grad gedreht. Zudem ermöglicht die Queraufstellung der Fahrbahnen und Werkstattplätze mehrere Durchfahrtsmöglichkeiten durch die Halle, was die Mobilität der Fahrzeugbewegungen auf dem Grundstück weiter optimiert. Es entsteht ein zusammenhängender und komplett witterungsgeschützter Hallenkomplex (Durchfahrthallen). Er kann durch unterschiedliche funktionale Belegungen der Werkstattplätze in den Clustern die Laufwege zwischen den unterschiedlichen Teams des Technikzentrums (KFZ-Werkstatt, Informations- und Kommunikationstechnik, Folierung, Prüfstände sowie Büro- und Lagerzonen) verkürzen. Die vorgesehene Anordnung gibt keine starre Nutzung vor, sondern ermöglicht vielmehr eine flexible und multifunktionale Nutzung der Teilbereiche.

3.2.2. Zentrallager

Das Zentrallager besteht aus zwei zueinander versetzten, dreigeschossigen Gebäuderiegeln von je 15 x 60 m. Diese docken beidseitig an eine zentrale, ca. 7.50 m breite Verteilerspange an. Nördlich wird die Spange von der Ladezone für die Bodenblocklagerung, südlich von der Ladezone des Hochregallagers

eingefasst. Die zentrale Verteilerspange dient als Magistrale für die Lagergutbewegungen. Von hier aus werden die Güter seitlich in die angedockten Lagerbereiche verbracht.

Durch den Grundstückszukauf des Flurstückes 714 ergeben sich Perspektiven, das Zentrallager bei Bedarf entsprechend zu erweitern. Der Standort ist somit zukunftssicher projektiert.

4. Rahmenterminplan

FB 65 wird im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung das Modell zur baulichen Umsetzung bestimmen. Hiernach richtet sich die Rahmenterminplanung.

Eine Fertigstellung wird für das Jahr 2026 angestrebt, wobei bei der derzeitigen Marktlage und Bautwicklung eine exakte Fertigstellungsangabe noch nicht vorhersehbar ist.

5. Gesamtbeurteilung

Die Projektentwicklung mit den Ergebnissen der vorliegenden Machbarkeitsstudie berücksichtigt alle Nutzeranforderungen, Funktionsbezüge und angemessene Potenziale für zukunftsweisende Erweiterungen. Darüber hinaus wird eine deutliche Reduzierung der konsumtiven Kosten für die Lagerbevorratung „Katastrophenschutz“ sowie eine erhebliche Flächenreduktion durch die Optimierung der Lagerflächen erreicht. Die Effektivität und Effizienz der Lagerungsprozesse wird erreicht durch die Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation der Feuerwehr in den Lagerbereichen, eine Hebung von Synergieeffekten durch Mehrfachnutzung und der Etablierung eines Warenwirtschaftssystems auf digitaler Grundlage.

Der Neubau des Technikzentrums in Eving ist mangels anderer geeigneter Flächen mit zwingender Anbindung an einen bestehenden Feuerwehrstandort alternativlos. Das Bestandsgrundstück kann die Flächenbedarfe nicht abbilden und liegt zudem in einem Überflutungsgebiet. Das neu zu errichtende Zentrallager für den Katastrophenschutz an der Seilerstr. stellt die Anbindung in das zusammenhängende Areal bestmöglich und nachhaltig sicher.

Die Liegenschaftsverwaltung empfiehlt die Planungen auf der Basis der Machbarkeitstudie umzusetzen.

6. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Rates der Stadt Dortmund ergibt sich aus § 41 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW). Die Bezirksvertretung Eving ist gemäß § 37 Abs. 5 Satz 1 GO NRW in Verbindung mit § 20 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Dortmund zu allen wichtigen Angelegenheiten, die den Stadtbezirk berühren, zu hören.

Abweichend von der in der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt, seine Ausschüsse, Kommissionen und die Bezirksvertretungen vorgesehenen Beratungsfolge wird die Beschlussvorlage dem Ausschuss für Mobilität, Infrastruktur und Grün vor der Behandlung in der Bezirksvertretung Eving zur Beratung vorgelegt. Eine Beschlussfassung des Rates wäre andernfalls im laufenden Jahr nicht mehr möglich.