



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
37	StR Norbert Dahmen	09.08.2022
65	StR Arnulf Rybicki	
SV GVVF	StD Jörg Stüdemann StR Arnulf Rybicki	

verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Thomas Ellerkamp	22239	-
Dirk Aschenbrenner	*8456000	
Andreas Grosse-Holz	22659	

Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Bezirksvertretung Eving	31.08.2022	Empfehlung
Ausschuss für Mobilität, Infrastruktur und Grün	13.09.2022	Empfehlung
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	15.09.2022	Empfehlung
Ausschuss für Bürgerdienste, öffentliche Ordnung, Anregungen und Beschwerden	20.09.2022	Empfehlung
Hauptausschuss und Ältestenrat	22.09.2022	Empfehlung
Rat der Stadt	22.09.2022	Beschluss

Tagesordnungspunkt

Standortentwicklung Feuer- und Rettungswache 2 / Atemschutzwerkstatt und Ausbildungszentrum, Lütge Heidestr. 70 und Seilerstr. 15

Beschlussvorschlag

Der Rat der der Stadt Dortmund

1. nimmt die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Standortentwicklung der Feuer- und Rettungswache 2 nebst Atemschutzwerkstatt und Ausbildungszentrum zur Kenntnis (siehe Anlage).
2. beauftragt die Städtische Immobilienwirtschaft mit der Planung (Leistungsphasen 1-3 Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)) sowie mit der Herbeiführung eines kombinierten Planungs- und Ausführungsbeschlusses nach Abschluss der Entwurfsplanung mit vorliegender Kostenberechnung.

Personelle Auswirkungen

Keine

Finanzielle Auswirkungen

Auswirkungen auf das SV GVVF

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus dem SV GVVF. Es ist vorgesehen die Investitionskosten über den städtischen Haushalt durch eine Anpassung des bestehenden Mietzinses zu refinanzieren. Die Beschaffung der Gegenstände des beweglichen Anlagevermögens erfolgt durch den FB 37.

Die für die Standortentwicklung erforderlichen Mittel in Höhe von rd. 42 Mio. Euro stellt das SV GVVF im Wirtschaftsplan 2023 ff. zur Verfügung.

Die Veranschlagung der Investitionen erfolgt differenziert nach Projektfortschritt und der damit verbundenen Veranschlagungsreife der Projekte.

Für die Maßnahme mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von insgesamt rd. 41.623.675,-€ werden zum Wirtschaftsplan 2023 -2025 die Planungskosten für die Leistungsphasen 1 – 2 HOAI in Höhe von insgesamt 4.262.368,-€ veranschlagt. Der prognostizierte Mittelabfluss für die Jahre 2023 bis 2025 ist in der nachfolgenden Übersicht abgebildet.

Wirtschaftsjahr	Auszahlungen für Investitionen
2023	150.000,-€
2024/2025	4.112.368,-€
Gesamt	4.262.368,-€

Der Projekteinstieg bei FB 65 erfolgt in 2023 mit einem VGV-Verfahren (sieben bis neun Monate) nach der Vergabeverordnung. Die Beauftragung für den Generalplaner erfolgt zum Ende des Jahres 2023.

Mit Beendigung der Leistungsphase 3 HOAI, zu der eine Kostenberechnung vorliegt, erfolgt die Voll- bzw. Restveranschlagung i.H. von weiteren ca. 37.361.307,-€.

Eine Konkretisierung der Mittelbedarfe für Planungs- und Baukosten, der Ausstattung mit Mobiliar und Technik sowie die Darstellung der Bewirtschaftungs- und Folgekosten (u.a. Abschreibungen) kann somit erst erfolgen, wenn im Rahmen der weiteren Leistungsphasen der HOAI die Kostenberechnung nach DIN 276 und ein Bauzeitenplan erstellt wurde.

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Weitere Aussagen über die finanziellen Auswirkungen erfolgen in dem noch zu erwirkenden Planungs- und Bau- bzw. Ausführungsbeschluss.

Die Aufwendungen für die Rettungswache 2 fließen über die Mietzahlungen in das Betriebsergebnis des Rettungsdienstes ein und werden so über die Rettungsdienstgebühren refinanziert.

Klimarelevanz

Mit dem Beschluss der Dortmunder Klimaschutzinitiative (DoKi) (Drucksache Nr. 14847-19) hat der Rat der Stadt Dortmund anerkannt, dass die Herausforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung eine gesamtstädtische Aufgabe sind, die nur im gemeinsamen und integrierten Handeln gelingen kann.

Die inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Handlungsprogramm Klima-Luft 2030 in der sich die Stadt Dortmund das ambitionierte Ziel für die Treibhausgasreduzierung bis hin zur Klimaneutralität im Jahr 2050 setzt, erfolgt im Rahmen der Planung. Mit der Errichtung zukunftsfähiger Gebäude sollen die Anforderungen an den Klimaschutz erfüllt und eine deutliche Reduzierung des Energieverbrauchs erzielt werden.

Dabei werden Vorgaben, wie die Verwendung von nachwachsenden und wiederverwertbaren Rohstoffen, die Erstellung eines Gründaches (bei Flachdächern), die Nutzung von Solarthermie, Photovoltaik und weiteren regenerativen Energielösungen, die Bereitstellung von Elektroladestationen für Pkw, die Minimierung von Wasser- und Energieverbräuchen sowie die Reduzierung der Lebenszykluskosten in der weiteren Planung untersucht.

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/
Betriebsleiter

Arnulf Rybicki
Stadtrat und Betriebsleiter

Norbert Dahmen
Stadtrat

Begründung

Der Feuerwehrstandort an der Lütge Heidestr. 70 besteht aus der Feuer-und Rettungswache 2 (FW u RW 2) mit Atemschutzwerkstatt, aus dem Ausbildungszentrum der Feuerwehr im südlichen Standortbereich und aus dem Löschzug LZ 25 der Freiwilligen Feuerwehr im westlichen Bereich. Es handelt sich um die Grundstücke Gemarkung Eving Flur 9 Nr. 606 und 691 mit einer Fläche von insgesamt ca. 32.875 qm.

Das Grundstück liegt in einem dicht bebauten Industriegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans EV 110, der den Standort als Feuerwehrstandort festsetzt, so dass der zusätzliche Bedarf auf dem vorhandenen Grundstück im Rahmen der Machbarkeitsstudie abzubilden war.

Die gesetzliche Grundlage findet sich im § 3 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG), wonach die Gemeinden verpflichtet sind, für den Brandschutz und die Hilfeleistung den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehren zu unterhalten.

Die Aufgaben der Feuerwehr und die damit verbundenen Aufgaben der Atemschutzwerkstatt sind im Brandschutzbedarfsplan und im Rettungsdienstbedarfsplan beschrieben (DS.-Nr. 06638-12 u. DS.-Nr. 10207-18).

2. Nutzerbedarfe

Es handelt sich um die Projekte Nr. 6520003028, 6520003031 und 6520003034 der städtischen Bedarfs- und Maßnahmenliste (BeMa).

2.1 Nutzungseinheit Feuerwache 2 und Atemschutzwerkstatt

Die **FW u RW 2** ist gemäß der Brandschutz-, und Rettungsdienstbedarfsplanung im nördlichen Dortmunder Stadtgebiet für die Sicherstellung des Brandschutzes und der technischen Hilfestellung sowie des Rettungsdienstes zuständig. Zusätzliche Aufgaben ergeben sich aus der Zuordnung der Spezialeinheiten Atemschutz, Wasserrettung und Löschboot und den Betrieb von weiteren für das gesamte Stadtgebiet vorgehaltenen Spezialfahrzeugen.

Eine erforderliche Aufstockung der Funktionsstellen sowie eine gesetzlich vorgeschriebene Umsetzung eines EU-Gerichtsurteils zur Anrechnung von Bereitschaftsstunden führten zu einer Erhöhung des Personalschlüssels. Dazu müssen neben den Raumbedarfen für das Stammpersonal auch geeignete Sozial- und Funktionsräume vorhanden sein. Auch wurde bei den Planungen der Wache in den 70er Jahren die Berücksichtigung der Unterbringung von weiblichen Beschäftigten noch nicht berücksichtigt.

Mit einem Umbau sollen die Flächen angepasst und eine adäquate gendergerechte Unterbringung ermöglicht werden. Darüber hinaus ist die FW u RW 2 eine Lehrrettungswache, sodass für die Ausbildung von Rettungs- und Notfallsanitäter*innen adäquate Räume vorzusehen sind. Gemäß der rechtlichen Vorgaben zum Arbeits- und Gesundheitsschutz ist ein Schwarz-Weiß System zur getrennten Aufbewahrung für Einsatz- und Arbeitskleidung vorzuhalten.

Die im Bestandsgebäude vorhandenen Stellplätze entsprechen mit ihrer Größe nicht den heutigen Anforderungen. Als besonders problematisch stellt sich die Vorhaltung der notwendigen technischen Reserven bei Rettungswagen und Notarzteinsetzungsfahrzeugen dar, sodass die Stellplatzsituation anzupassen ist.

Durch eine zusätzliche Aufgabenstellung ist auf der Feuerwache 2 die „**Atemschutzwerkstatt**“ ansässig. Die Aufgabe der Atemschutzwerkstatt liegt in der Versorgung der gesamten Dortmunder Feuerwehr mit den Gerätschaften des Atemschutzes, der Mess- und Warntechnik sowie der Chemikalienschutzanzüge für den Einsatz- und Übungsbedarf mit den vorgeschriebenen Überprüfungen, Kleinreparaturen vor Ort und dem Austausch von Messgeräten. Der ursprüngliche Bedarf zur Versorgung der Feuerwehr mit Atemschutzgerätschaften, Schutzausrüstungen und Mess- und Warntechnik ist seit

Inbetriebnahme der Atemschutzwerkstatt im Jahr 1979 sukzessive an die aktuellen Erfordernisse angepasst worden. Der Gerätebestand hat sich seitdem mehr als verdoppelt (+125%), zudem sind neue Gerätesysteme hinzugekommen.

Die **Feuerwache 2** ist der zentrale Ausbildungsstandort für Aus- und Weiterbildungen im Bereich der Atemschutz und Messgeräte. Für die praktische Ausbildung und die Belastungs- und Gewöhnungsübung nach der Feuerwehr-Dienstvorschrift FwDV 7 "Atemschutz" ist im Keller der Feuerwache 2 die Atemschutzübungsanlage untergebracht. Sie entstammt dem Technik- und Raumkonzept von 1979 mit einer Überarbeitung in 2009. Es fehlen adäquate Vor- und Nachbereitungsflächen sowie auf die inzwischen gemischte Belegschaft angepasste Dusch- und Waschräume zur Geschlechtertrennung.

Die Stellplätze der Alarmfahrzeuge sind insgesamt nicht ausreichend. Aufgrund der Stellplatzsituation an dem Standort werden Fahrzeuge auf der Freifläche außerhalb des Gebäudes geparkt. Je nach Witterungssituation (Schnee, Eis, etc.) wird die Inbetriebnahme der Fahrzeuge im Einsatzfall erheblich verzögert, ggf. sogar verhindert.

2.2 Nutzungseinheit Ausbildungszentrum

Das Ausbildungszentrum der Feuerwehr wurde im Jahr 2010 in Betrieb genommen. Seitdem haben sich umfangreiche Änderungen im Bereich der Rechtsgrundlagen für die Aus- und Fortbildung ergeben. Primär ist hier die Ausbildung nach dem 2014 in Kraft getretenen Notfallsanitätäergesetz (NotSanG) zu nennen, die eine erhebliche Ausweitung des Ausbildungsumfanges erforderlich macht. Darüber hinaus führt die strukturelle Anpassung des Rettungsdienstes an die Einsatzentwicklung zu einer höheren Zahl an Mitarbeiter*innen im Rettungsdienst. Der dadurch entstehende Raumbedarf wurde 2017 durch Anmietung eines externen Objektes teilweise kompensiert. Nach Fertigstellung des Erweiterungsbaus kann eine Abmietung erfolgen.

Zudem ist das Institut für Feuerwehr- und Rettungstechnologie derzeit in anderen städtischen Räumen an der Kleppingstr. 21-23 untergebracht. Durch andere dringende Bürobedarfe erfolgt nach Fertigstellung keine Abmietung, die Räume werden anschließend wieder belegt. Da im Rahmen von Forschungsprojekten regelmäßig an den Übungslagen des Ausbildungszentrums gearbeitet wird, ist eine Verlagerung an den Standort der Ausbildungsabteilung effektiver und effizienter.

Die Stadt Dortmund ist als Träger der Feuerwehr und des Rettungsdienstes verpflichtet, für eine angemessene Aus- und Fortbildung des eingesetzten Personals zu sorgen. Die Anforderungen an die Berufsfachschule für den Rettungsdienst ergeben sich aus den Ausführungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen (NotSanG) und dem Anerkennungsbescheid der Bezirksregierung Arnsberg als zuständige Aufsichtsbehörde. Auch findet eine Vielzahl von weiteren Aus- und Fortbildungsmaßnahmen sowohl für das Haupt- als auch für das Ehrenamt statt.

2.3 Nutzungseinheit Freiwillige Feuerwehr

Die Flächen für den Geschäftsbereich der freiwilligen Feuerwehr sind zurzeit verstreut in Teilen der Feuerwache 1 untergebracht, sie sollen am Standort der Feuerwache 2 zusammengeführt werden.

Hierfür sind die Bereiche im Obergeschoss des Blocks D (Anlage) oberhalb der Atemschutzwerkstatt vorgesehen. Dieses Geschoss ist autark durch ein Treppenhaus erreichbar, d.h. ohne Zugänglichkeiten zur restlichen Nutzungseinheit der Feuer- und Rettungswache 2.

3.1 Flächenbedarfe

3.1.1 Kenngrößen IST Standort Feuer- und Rettungswache 2 (Lütge Heidestr. 70):

- Grundstücksfläche Nr. 606: 24.805 m² (inkl. Freiwillige Feuerwehr/FF)
- BGF ca. 4.600m² (Gesamtfläche inkl. Atemschutzwerkstatt und Übungsstrecke ohne FF)
- Atemschutzwerkstatt mit Atemschutzübungsstrecke befindet sich momentan in Abschnitten des Blocks C mit ca. 1.400 m² BGF

3.1.2 Kenngrößen IST Ausbildungszentrum (Seilerstr. 15-17):

- Grundstücksfläche Nr. 691: 8.069 m² zzgl. Fremdanmietung Lütge Heidestr. 41 mit 460 m²
- BGF ca. 4.500m²
- Feuerweherschule und Berufsfachschule Rettungsdienst

3.2 Raumprogramme

Die zusätzlichen Bedarfe ergeben sich für die vier Nutzungseinheiten wie folgt:

Gebäude	BGF Alt (m ²)	BGF Neu (m ²)	Mehrbedarf (m ²)
FW u. RW 2	3.157,00	7.281,15	4.124,15
Atemschutzwerkstatt	1.430,50	2.729,50	1.299,00
Ausbildungszentrum	4.477,86	7.405,67	2.927,81
Freiwillige FW	350,00	498,00	148,00
Gesamt	9.415,36	17.914,32	8498,96

4. Aufgabenstellung der 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 es, die funktionalen Abhängigkeiten der einzelnen Nutzungseinheiten untereinander zu prüfen und zu bewerten und für alle Nutzungseinheiten eine belastbare und nachvollziehbare Grundlage für die anzustrebende Grundsatzentscheidung zur baulichen Umsetzung zu erarbeiten.

Die Entwicklung von modernen, flächenwirtschaftlichen und bedarfsgerechten Funktions- und Nutzungskonzepten für die einzelnen Nutzungseinheiten war unter Berücksichtigung der vorgegebenen Soll-Raumprogramme sowie den Dortmunder Immobilien Standards (DIS) für Feuerwehrgebäude - für die drei Nutzungseinheiten - mit deren Synergieeffekten untereinander zu entwickeln.

4.1. Ergebnisse Flächen

Die notwendigen Raumbedarfe wurden in Anlehnung an die Raumstandards für Rettungswachen gemäß DIN 13049 und nach DIN 14092 für Feuerwehrgerätehäuser bewertet.

4.2. Planungsansätze und Kosten:

Das Büro W+P Architekten hat mehrere Bebauungsvarianten für den Standort vorgestellt. In Abstimmung mit dem Fachnutzer wurde eine finale Lösung favorisiert. Der Kostenrahmen beläuft sich inkl. der Berücksichtigung eines Baukostenindexes i.H. von **4,8%** bei einem Baubeginn in 2024 auf **ca. 41.623.675,--€** brutto.

Kostenrahmen nach Teilprojekten

Funktionseinheit	Bruttogrundfläche (BGF)	Bruttokosten (inkl. 19 % MWST)
FW u RW 2 u. GB FFW	7.789,15 qm	19.287.590,--€
Atenschutzwerkstatt	2.729,50 qm	5.976.700,--€
Ausbildungszentrum	2.927,81 qm	8.560.323,--€
GESAMT		33.824.613,--€
Zzgl. 5% Funktionserhalt		1.691.230,--€
Zzgl. Abbruch Remise		54.000,--€
Zzgl. Abbruch Tankstelle		62.500,--€
Zzgl. Gründungsmaßnahmen		530.000,--€
GESAMT Brutto inkl. MWST		36.162.344,--€
Zzgl. Preissteigerung 4,8%	3 Jahre bis Vergabe	41.623.675,--€

Auf Basis der o.g. Ausführungen liegt die durchschnittliche Genauigkeit der Kostenermittlung nach Abschluss der Projektentwicklung (LPH 0) gegenüber der Kostenfeststellung bei +/- 40 %.

Ein nach Abschluss der Machbarkeitsstudie beauftragtes Bodengutachten empfiehlt aufgrund schlechter Baugrundverhältnisse und dem direkten Anbau an Bestandsgebäude zusätzliche Gründungsmaßnahmen. Diese Baugrundbearbeitung kann im sogenannten CMC-Verfahren (Controlled Modulus Columns) zur erschütterungsfreien Baugrundverbesserung durch Vollverdrängungs-säulen erfolgen.

Kostenrisiken lassen sich insbesondere über Marktrisiken und Konjunkturschwankungen und Materialverfügbarkeit definieren, durch die sich Preise von Baustoffen, Bauprodukten oder Bauleistungen teils stark verändern können. Auch die Folgen der Corona-Pandemie sowie des Ukraine-Konfliktes tragen hierzu bei. Weitere Einflussfaktoren auf die Kosten ergeben sich durch eine nachträgliche Änderung- bzw. Festlegung der Qualitäten oder des Bauauftrages.

Beim Bauen im Bestand erweitern sich die zuvor benannten Risikobereiche auf die Herausforderungen, die sich aus der bestehenden Gebäudesubstanz selbst ergeben, da diese trotz einer tiefgehenden Grundlagenermittlung teilweise erst in der Phase des Abbruchs bzw. des Rohbaus final geklärt werden können.

5. Baurecht

Der Standort liegt im Bereich des Bebauungsplans EV 110 – Feuerwache Nord -.

6. Rahmenterminplan

Die Städt. Immobilienwirtschaft (FB 65) wird im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung das Modell zur baulichen Umsetzung zu einem späteren Zeitpunkt festlegen. Hiernach richtet sich die Rahmenterminplanung. Eine Fertigstellung wird gemäß der Machbarkeitsstudie für das Jahr 2028 angestrebt, wobei bei der derzeitigen Marktlage und Bauentwicklung eine exakte Fertigstellungsangabe noch nicht vorhersehbar ist. Es bestehen komplexe Zusammenhänge und Abhängigkeiten aufgrund bis jetzt ausgewiesener vier Bauabschnitte, die erst im Rahmen der genauen Planung verifiziert werden können. Hintergrund sind Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des Betriebs, die Planung von Baustelleneinrichtungsflächen, zu bildende Baufenster, ggfs. erforderliche Umzüge zur Baufeldfreimachung und ggfs. erforderliche Ausweichquartiere.

7. Gesamtbeurteilung

Hervorgerufen durch die stetig anwachsenden Einsatzzahlen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes, erwuchs in den letzten Jahren die Notwendigkeit, die Standortentwicklung qualitativ und quantitativ an die Erfordernisse anzupassen.

Die Projektentwicklung mit den Ergebnissen der vorliegenden Machbarkeitsstudie berücksichtigt alle Nutzeranforderungen und Funktionsbezüge. Die Baumaßnahmen am Standort der Feuer- und Rettungswache 2 und am Ausbildungszentrum in Eving sind mangels anderer geeigneter Flächen alternativlos und weiter zu verfolgen. Aufgrund der benötigten Flächengrößen und der Anbindung an das nördlich der Lütge Heidestr. geplante Technikzentrum und an das an der Seilerstr. geplante Zentrallager bietet die Verortung bestmögliche und nachhaltige Synergien.

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

8. 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 betreffen, zu hören.