

09.05.2007

Sitzungsvorlage Nr. 086/07

Erweiterung des Feuerwehrservicezentrums mit Kreisleitstelle und angegliedertem Kreisbauhof
- Grundsatzbeschluss -

Gremien	Bau- und Technikausschuss	Sitzungsdatum	22.05.2007
Gremien	Kreisausschuss	Sitzungsdatum	05.06.2007
Gremien	Kreistag	Sitzungsdatum	05.06.2007
Organisationseinheit	Bauen	Berichterstattung	Dr. Timpe, Detlef
Beratungsstatus	öffentlich		
Budget-Nr.	32 , Öffentliche Sicherheit und Ordnung	Haushaltsjahr	2007
Produktgruppen-Nr.	32.03 , Bevölkerungsschutz	Finanzielle Auswirkungen	7.480.000,00 €
Produkt-Nr.			

Beschlussvorschlag

Der Kreistag beschließt:

1. Zur Erweiterung des Feuerwehrservicezentrums mit Kreisleitstelle und angegliederem Bauhof wird ein Neubau errichtet. Der Sperrvermerk auf die angemeldeten Planungskosten für den Bauhof wird aufgehoben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Grundstück zu erwerben, die erforderlichen Planungsleistungen auszuscheiden und einen Beginn der Baumaßnahme mit 5,8 Mio. Euro Baukosten im Frühjahr 2008 zu ermöglichen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt zeitnah die Verkaufsverhandlungen des derzeitigen Bauhofs an der Unnaer Str. 97, Gemarkung Kamen, Flur 3 Flurstück 224, zu führen.

Begründung der Vorlage

Der KT hat in seiner Sitzung am 5.9.2006 (Drucksache: 125/06) den Landrat beauftragt, unter Beteiligung von Fachfirmen Planunterlagen zur Entwicklung des Feuerwehrservicezentrums und der Kreisleitstelle zu erstellen und – unter Berücksichtigung alternativer Finanzierungsmodelle – einen Kostenrahmen zu ermitteln. Die derzeitige Situation des Bauhofes war einzubeziehen.

Vorbemerkungen/ Masterplan

In einer gemeinsamen Arbeitsgruppe mit der Stadt Unna wurde der Standort Florianstraße auf eine mögliche Erweiterung untersucht. Die Stadt Unna hat ihren Erweiterungsbedarf formuliert und gemeinsame Nutzungsmöglichkeiten wurden erarbeitet.

Mit Hilfe verschiedener Lageplanstudien wurde nachgewiesen, dass die bauliche Erweiterung sich rund um einen Hof anordnen sollte, der von der Florianstrasse und dem Lärmschutzwall begrenzt wird.

Hierdurch werden neben den notwendigen Bewegungsflächen auch eine Aufstellfläche für Großereignisse und eine Übungsfläche für die Feuerwehren und die Hilfsorganisationen geschaffen.

Der geplante neue Standort des Bauhofes schließt sich im südlichen Gelände an. Er wird ebenfalls über die Florianstraße erschlossen.

Darüber hinaus wurden mit der Stadt Dortmund über Möglichkeiten einer Zusammenarbeit im Bereich der Leitstellen diskutiert.

Im Ergebnis war man einhellig der Auffassung, die Technik des Einsatzleitsystems aufeinander abzustimmen. Hierdurch könnte für beide Leitstellen eine adäquate Redundanz geschaffen werden. Die Vorteile lägen einerseits in gemeinsamen Anschaffungen für Technik, Software, Wartung etc. andererseits bei einer möglichen Nutzung der jeweils anderen Leitstelle als Rückfallebene.

Der Kreis Soest interessiert sich ebenfalls für eine Kooperation für eine geeignete Rückfallebene.

Bevölkerungsschutz

Das Sachgebiet Bevölkerungsschutz entwickelte eine detaillierte Raumplanung, in der die besonderen Bedingungen der Leitstelle und des Feuerwehrservicezentrums berücksichtigt wurden. Diese Vorgaben wurden durch den Fachbereich Bauen in den Planungsentwürfen realisiert. Die Vorentwürfe sind dieser Vorlage beigefügt.

Der Feuerwehrbeirat informierte sich in seiner Sitzung am 14.11.2006 beim Märkischen Kreis und beim Kreis Recklinghausen über die räumliche Gliederung und den Betrieb von modernen - dem heutigen Stand der Technik entsprechenden – Leitstellen.

Die Schwerpunkte der Raumkonzeption werden im Folgenden dargestellt. Mit der Erweiterung der vorhandenen Fahrzeughallen um 5 Stellplätze für Großfahrzeuge, verfügt der Kreis Unna über insgesamt 8 Stellflächen und ist so in der Lage auch mittelfristig sämtliche Fahrzeuge, Abrollbehälter und sonstiges technisches Gerät sachgerecht unterzubringen.

Einen wesentlichen baulichen Aspekt stellt die Planung der Leitstellenbetriebsräume dar. Mit der Errichtung eines Neubaus werden die aktuellen technischen, räumlichen und arbeitsmedizinischen Anforderungen berücksichtigt.

Hierbei spielt die bundesweite Einführung des Digitalfunks eine wesentliche Rolle, da die bisherige analoge Funktechnik komplett ausgetauscht werden muss. Nach derzeitigen Planungen ist mit dieser Umstellung voraussichtlich im Jahre 2010 zu rechnen. Für einen Übergangszeitraum (ca. 2 Jahre) sind beide Funkssysteme parallel zu betreiben. Der bisher im Kreishaus genutzte Technikraum ist schon jetzt an der räumlichen Kapazitätsgrenze angelangt.

Um die Leitstelle im Brandfall möglichst lange betriebsbereit zu halten, ist eine brandschutztechnische Trennung zwischen den Verwaltungs- und den Leitstellenbetriebsräumen erforderlich. Diese Trennung ist auch aus sicherheits- und datenschutzrechtlichen Gründen notwendig. Eine Zugangskontrolle (z.B. in Form einer Kameraüberwachung) ist vorzusehen.

Dabei ist die Anordnung so zu planen, dass bei Bedarf eine optische und akustische Verbindung zwischen allen Räumen hergestellt werden kann und dadurch bei entsprechenden Schadensereignissen aus drei regulären Räumen ein großer Arbeitsbereich mit dann 6 vollwertigen Einsatzleitplätzen und 5 sog. Überlaufplätzen entstehen kann. Dies lässt sich durch eine flexible Anordnung der Wände erreichen.

Die Planungen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

- 1 Leitstellenarbeitsraum mit **4 Einsatzleitplätzen** und 1 Standardbüroarbeitsplatz (Internet, Intranet, Word, Excel, Geodatenserver etc.)
in unmittelbarer Nähe dazu:
- 1 Einzeleinsatzleit- und Büroarbeitsplatz für den Systemverwalter
(dient bei Bedarf als **5. Einsatzleitplatz** und im Einsatzfall als Masterplatz für den Leiter der Leitstelle)
und
- 1 Raum mit folgender Funktionalität / Ausstattung:
 - 1 Arbeitsplatz für die Datenpflege z.B. grafische Darstellung, AAO, besondere Objekte etc. (dient bei Bedarf als **6. Einsatzleitplatz**),
 - 1 Standardbüroarbeitsplatz (Internet, Intranet, Word, Excel, Geodatenserver)
 - **5 Überlaufplätze** bei großen Schadenslagen oder als Callcenter für die einzurichtende Personenauskunftsstelle bei einem Massenanfall von Verletzten (MANV)und
- 1 Leitstellentechnikraum mit Notstromversorgung für das gesamte Gebäude
- Externe Notstromeinspeisung.

Nach Gesprächen mit Vertretern der Stadt Unna stellten sich die im Folgenden skizzierten Möglichkeiten einer Zusammenarbeit heraus.

Der gemeinsame Betrieb einer Waschhalle optimiert die Auslastung.

Eine Desinfektionshalle für Fahrzeuge des Rettungsdienstes der Stadt Unna könnte im Neubau errichtet werden. Eine nutzungsorientierte monatliche Miete ist mit der Stadt zu vereinbaren.

Darüber hinaus könnte die bereits zum heutigen Zeitpunkt bestehende Reparaturgrube auch weiterhin gemeinsam von Kreis und Stadt genutzt werden.

Bauhof

Der derzeitige Standort des Bauhofs ist aus verschiedenen Gründen (Zuschnitt des Grundstücks und der Grundrisse, Anordnung der Gebäude etc.) nicht optimal. Die notwendigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an den vorhandenen Gebäuden aus dem Jahr 1971/72 sind aus funktionalen, konstruktiven und technischen Aspekten unwirtschaftlich.

Zustand und funktionale Mängel des derzeitigen Bauhofs im Einzelnen:

- Fahrzeughalle - zentrale Halle mit **hintereinander abgestellten** Fahrzeugen; Notwendige umfangreiche, **zeitaufwändige** Rangier- und Anbaugerätearbeiten in der Halle zum Dienstbeginn und zum Dienstende.
- Hofffläche über Eck ausgelegt - **keine ausreichende Bewegungsfläche**; Anlieferungen problematisch; nicht ausreichende PKW Stellplätze für die Bediensteten.
- **Keine Lagerflächen** für Schüttgüter vorhanden. Zwischenlagerungen nur auf Straßengebiet -offen zugänglich- möglich
- **Zu- und Abfahrt** auf das Bauhofsgelände von der stark befahrenen B233 ohne Linksabbiegespuren: schwierig und zeitaufwändig. (Wartezeiten von bis zu 5 Minuten)
- Das vorhandene **Salzlager** (150 to) ist zu klein. Sommerbevorratung (Kosteneinsparungen) nicht möglich. Hohe Salzverbräuche im Winter führen schnell zu Engpässen und gefährden den kontinuierlichen Winterdienst. Notwendig: ca. 400 to. Salzlagerkapazität
- Zusätzliche **Einschränkungen** durch Unterbringung der Zivildienstleistenden des FB 69 seit 2001

Der **Verkauf des alten Bauhofes** einschließlich Grundstück ist wegen seiner attraktiven Lage für andere Nutzer als unproblematisch und als lukrativ einzustufen. Ernsthaft interessierte Käufer für das vorhandene Bauhofsgelände mit seinen Baulichkeiten in Kamen sind in den letzten Jahren immer wieder an den Kreis herangetreten, sodass hier eine zeitnahe Veräußerung möglich ist.

Vorteile am Standort Florianstrasse:

- Gute und **leistungsfähige Verkehrsanbindung**, zentrale Lage im Kreisgebiet bzw. im Kreisstraßennetz
- **gemeinsame Nutzung** vorhandener und geplanter Einrichtungen des FSZ wie Werkstatt, Waschhalle, Schulungsraum.
- **Einsparungen** im Bereich der Gebäudeenergiekosten (Betriebskosten)
- **Gute EDV-Anbindung** zum Kreishaus

Personelle Synergien

Zwischen den Fachbereichen 32, 60 und der Feuerwehr Unna sind die Möglichkeiten einer **intensiveren Zusammenarbeit** erörtert und in dem nachstehenden Leistungskatalogen erfasst worden.

- **Arbeiten, die der Bauhof erbringt:**
 - Winterdienst und Pflege der Außenanlagen (Grünpflege, Baumschnitt usw.) auf dem gesamten Betriebsgelände
 - Schlosser- und Schweißarbeiten
 - Fahrzeugreparatur, Wartungsarbeiten und Geräteverleih verschiedener Art
 - Mithilfe bei Einsätzen im Sturmschadens-, Hochwasser- und Katastrophenfall
 - Absperrung bei vorgenannten Einsatzfällen
 - Einsatz von Straßenwärtern in der Schlauchwäsche und im Feuerwehrdienst bei entsprechender Ausbildung (Mitglieder der freiwilligen Feuerwehr)
 - Austausch von Ölbindemitteln zur Ölspurbeseitigung
- **Angebotskatalog Bereich Feuerwehr für den Bauhof**
 - Wartung der Kettensägen
 - Prüfkontrolle von Elektrogeräten, Leitern und Anschlagmitteln sowie Kleingeräten
 - Mitbenutzung von Absperrmaterial des Bauhofes
 - Beschaffung von Geräten zur gemeinsamen Nutzung für Feuerwehr, Servicezentrum und Bauhof (Gabelstapler und Radlader)
 - Übernahme der Überwachung des Bauhofes außerhalb der regulären Dienstzeit (Kreisleitstelle)

Für den optimalen Betrieb des Feuerwehrservicezentrums wäre eine dritte Planstelle erforderlich. Hierauf könnte durch die Kooperation verzichtet werden.

Kosten- und Finanzierungsbetrachtungen

Erste vorläufige Kostenschätzungen bewegen sich in folgendem Rahmen:

	FSZ + Bauhof	Anteil Stadt Unna
Grunderwerb ¹⁾	80.000 €	0 €
Planung und Bau ²⁾ (incl. Baunebenkosten u. Ausstattung)	5.800.000 € ⁴⁾	268.000 € (in den Gesamtkosten enthalten)
Leitstellentechnik ³⁾	1.600.000 €	0 €

1) Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Unna als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Unter Berücksichtigung eines Flächenbedarfs von 4000 m² ergeben sich die o.a. Grunderwerbskosten. Konkrete Verhandlungen mit der Stadt Unna als Eigentümerin des Grundstücks stehen noch aus.

2) Die Kostenschätzung basiert auf statistischen Zahlen des BKI der letzten Jahre. Die derzeitige wirtschaftliche Situation zeigt einen deutlichen Anstieg der Baukosten an. Dieses ist im Bereich bis zu 10 % denkbar. Die Baukosten sollen auf max. 6,0 Mio. € begrenzt werden.

3) Alternativ zu der genannten Kaufsumme besteht die Möglichkeit, die Leitstellentechnik über einen festzulegenden Zeitraum zu mieten. In der Mietzahlung sind anfallende Kosten für Wartungen, Erneuerungen, Modernisierungen enthalten und werden durch den Vertragspartner sichergestellt.

4) Der Kostenanteil des Bauhofs an Planung und Bau daran liegen bei ca. 2,1 Mio. €

Der auf die Stadt entfallende Kostenanteil für die anteilige Nutzung der Waschhalle und der Desinfektionshalle sollte in Form einer monatlichen Mietzahlung verrechnet werden.

Zur Größenordnung des Verkaufserlöses des derzeitigen Bauhofgrundstückes kann in nichtöffentlicher Sitzung berichtet werden.

Die angesprochenen betrieblichen Synergien (insbesondere Bauhof – FSZ) und bauhofseitiger Betriebskostenreduzierung (anderer Standort, neuere Gebäude, funktionale Verbesserungen) werden Kreisseitig mit >100.000 € veranschlagt.

Realisierung / Finanzierung

Es wurde die grundsätzliche Eignung der geplanten Maßnahme für die Realisierung im Rahmen eines **PPP-Modells** geprüft. Insbesondere sind für eine Einschätzung folgende Punkte untersucht worden:

- **Projektvolumen:** - Die geplante Größe und Investitionsvolumen erreichen nicht den auch für kleinere PPP-Lösungen empfohlenen Umfang von >10 Mio. € Invest.
- **keine** umfangreiche Übertragung von **Dienstleistungen** möglich
- **Ausführungsvorgaben/** Leistungsbeschreibung - durch relativ reich weitende technisch-betriebliche Rahmenbedingungen wenig Spielraum für einen privaten Partner baulich oder betrieblich Kosteneinsparpotentiale zu realisieren.

Die Summe dieser Einschätzungen zeigt, dass dieses Bauvorhaben für ein PPP-**Projekt nicht geeignet** ist.

Die Vergabe an einen **Generalunternehmer** (GU) oder **Generalübernehmer** (GÜ), wobei die Bauleistungen (GU) bzw. Planungs- und Bauleistungen (GÜ) aus einer Hand erbracht wird, ist aus folgenden Gründen nicht zu empfehlen:

- **Kein Einfluss** auf die Vergabe der Einzelaufträge
- Generalunternehmer**zuschlag** (mind. 10 – 20 Prozent), der den Koordinierungsaufwand darstellt, der sonst vom Bauherrn erbracht werden muss. (Bundesweit von öffentlichen Stellen ausgewertete Bauprojekte zeigen auf, dass eine Ausschreibung in Einzelgewerks günstiger ausfällt)

- Eine Vergabe an einen Generalübernehmer (GÜ) würde nach **VOB** besonderer Rechtfertigungsgründe erfordern, da bei dieser Form der Ausschreibung der **Grundsatz der Fachlosvergabe** verletzt wird. Diese Gründe bestehen hier nicht.

Da die Planungsleistungen mit eigenen Kapazitäten im FB 60 im Zeitrahmen (s.u.) nicht zu leisten sind, soll mit der Realisierung ein **Generalplaner** beauftragt werden. Die Bauleistungen sollen durch Ausschreibung in Einzelgewerken beauftragt werden.

Vorgeschlagene Finanzierungsform:

Eigenfinanzierung durch Kommunalkredit, Nutzungsentgelte von der Stadt Unna für die Desinfektionshalle und Verkaufserlöse des Bauhofgeländes.

Refinanzierungen für den Anteil der Kreisleitstelle, der auf den **Rettungsdienst** entfällt, sind durch die Kostenträger (Krankenkassen) gegeben.

Im Rahmen einer Fortschreibung der derzeitigen Gebühren können die Gebäudekosten, die auf den Rettungsdienst entfallen, - wie bisher - berücksichtigt werden. Dadurch wird eine Erhöhung der Gebühr von 5 – 10 % als realistisch erachtet.

Vergaberechtliche Betrachtungen

Die Ausschreibung sollte auf Grundlage des abgestimmten Entwurfes der Verwaltung erfolgen, um Kosten und Zeit zu sparen. Dem Generalplaner sollte ein Fachingenieur für die Leitstellentechnik und ggf. ein Projektsteuerer zur Seite gestellt werden. Der Vorteil in der Vergabe an einen Generalplaner liegt vor allem in dem geringeren Koordinierungsaufwand.

Die Ausschreibung der Bauleistung in Einzelgewerke bietet für mittelständische, heimischen Unternehmen eine große Chance, sich an dem Wettbewerb zu beteiligen.

Vorgesehener Zeitrahmen:

07 / 2007	VOF-Ausschreibung
11 / 2007	Planungsbeginn (auf Grundlage des erarbeiteten Vorentwurfs)
01 / 2008	Einreichen des Bauantrags
03 / 2008	Baugenehmigung
03 / 2008	Vergabe
04 / 2008	Baubeginn
08 / 2009	Fertigstellung

Erläuterung des Vorentwurfes

Der Neubau des Kreis Unna als südliche Erweiterung schließt sich mit der **gleichen Formensprache** und **Materialwahl** wie das Feuerwehrservicezentrum an die bestehende Bebauung an. Die gesamte Hofbebauung er-

hält somit ein **optisches Gleichgewicht** – im Norden die Gebäude der Feuerwehr Unna mit roten Vormauerziegel und im Süden die Gebäude mit einer Vormauerschale aus hellgrauen Betonsteinen.

Der geplante Neubau hat eine Bruttogrundfläche von 3.103 m². Im Erdgeschoss sind 5 Fahrzeughallen und 2 Remisenstellplätze für das FSZ angeordnet.

Zur gemeinsamen Nutzung (Kreis Unna, FB 60.2 und 32.3, sowie Stadt Unna) befindet sich dort eine **Waschhalle**. Die Desinfektionshalle ist für den Rettungsdienst Stadt Unna vorgesehen.

Die **Erschließung des Gebäudes** befindet sich an zentraler Stelle: über Eck angeordnet und durch die gebäudehohe Verglasung eindeutig und direkt erkennbar.

Der **Bauhof** ist über den zentralen Eingang ebenfalls erreichbar, hat aber funktional einen weiteren direkten Zugang über den eigenen Hof- und Arbeitsbereich. Neben diesem Zugang befindet sich als zentrale Anlaufstelle das Büro für die Leitung des Bauhofes. Daran schließen sich der Aufenthaltsraum, der Trockenraum, die Umkleide- und Sanitärräume an. Neben den Fahrzeugabstellflächen ist eine Werkstatt für Schilder und Kleinreparaturen, ein Magazin und Lager im Gebäude untergebracht.

Ein separater Zugang zur Rettungsleitstelle wird durch ein weiteres Treppenhaus gewährleistet, der gleichzeitig den baulichen zweiten Rettungsweg darstellt.

Im Obergeschoss ist die **Rettungsleitstelle** so angeordnet, dass ein ungestörter Betrieb sichergestellt wird. Der Ruhebereich liegt hinter den Einsatzleitstellenbereich und ist Unbefugte nicht zugänglich. Der Leitstellenraum grenzt direkt an den Führungsraum, so dass im Fall eines größeren Ereignisses eine unmittelbare Zusammenarbeit möglich ist.

Dem gegenüber liegen die **Bürobereiche des Bevölkerungsschutzes**, mit Teeküche, Kopiererraum, Aktenarchiv, Sanitärräume und dem gemeinsamen Schulungsraum.

In den Außenanlagen befinden sich ca. 40 Parkplätze und für den Bereich Bauhof zwei Salzsilo mit je 200 t Kapazität, ein Soletank, ein Unterstand für Absperrmaterialien, Sondermüll und Altöllager, ein Abstellplatz für Container mit unterschiedlichen Abfällen und offene Boxen für Schüttgüter.

Anlage: Zeichnungen als Verkleinerungen in DIN A3

Anlage

((ABES))