

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss</b>	10.06.2020	öffentlich
<b>Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb</b>	18.06.2020	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	18.06.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

### Neubau der Hauptfeuer- und Rettungswache

Betroffene Produktgruppe

11.02.15 (Gefahrenabwehr), 11.02.16 (Vorbeugender Brandschutz), 11.02.17 (Rettungsdienst), 11.02.18 (Luftrettung)

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

**Beschlussvorschlag:**

Der HWBA und der BISB empfehlen dem Rat, der Rat beschließt:

1. Dem Neubau der Hauptfeuer- und Rettungswache auf dem Grundstück Eckendorfer Straße / Feldstraße wird zugestimmt.
2. Das Bestandsgebäude (Bauteil 1999) der derzeitigen Hauptwache, das als Riegel auf dem Grundstück „Am Stadtholz“ errichtet wurde, soll nach Fertigstellung des Neubaus für die Zwecke der Freiwilligen Feuerwehr, der Jugendfeuerwehr und des ABC-Zuges weiter genutzt werden. Das übrige Grundstück soll neu geordnet und mit einer dem Umfeld entsprechenden Nutzung inklusive Wohnbebauung neu entwickelt werden.
3. Die Verwaltung wird aufgefordert, alle notwendigen Schritte zu veranlassen, um ein Projektvolumen von max. 100 Mio. € einzuhalten oder zu unterschreiten. Über den Projektfortschritt und die Kostenentwicklung ist den Fachausschüssen regelmäßig zu berichten.
4. Der Durchführung eines Totalunternehmerverfahrens für die Planungs- und Bauphase wird zugestimmt.

**Begründung:**

#### 1. Grundlagen, bisherige Entwicklung und Sachstand:

Ausgangspunkt war der bei der Feuerwehr Bielefeld seit Jahren bestehende, dringende Handlungsbedarf zur Erneuerung und Erweiterung der mittlerweile 40 Jahre alten Leitstelle. Ein entsprechender Grundsatzbeschluss wurde durch den HBetA bereits am 26.11.2015 gefasst (Drs.nr. 2380/2014-2020).

Der Gebäudebestand der Hauptfeuer- und Rettungswache Am Stadtholz (Baujahr 1958, Anbau 1999/2000), incl. des Gebäudes für die Freiwillige Feuerwehr, Löschabteilung Mitte, und die Jugendfeuerwehr (Baujahr Mitte der 1930iger Jahre) beinhaltet derzeit eine Bruttogeschossfläche von ca. 11.500 m<sup>2</sup>. Zusätzlich wurde aufgrund dringenden Bedarfs in 2019 eine räumliche Entlastung durch die provisorische Aufstellung von Containern mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 1400 m<sup>2</sup> auf dem Gelände geschaffen.

Ausgehend von der Suche nach einem geeigneten Standort für die Leitstelle auf dem derzeitigen Gelände der Hauptfeuerwache wurden zunehmend erhebliche weitere Sanierungs- und Entwicklungsbedarfe deutlich, was im Laufe des Prozesses dazu führte, dass im Sinne einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung das Büro Assmann aus Dortmund mit einer Überplanung des gesamten Geländes der Hauptwache beauftragt wurde.

Wesentliche Ursachen des Erweiterungsbedarfs sind die Entwicklungen der letzten Jahre in Form von Aufgabenzuwachs, strukturellen Veränderungen und steigenden Einsatzzahlen, die zu einer kontinuierlichen Ausweitung sowohl des Personal- als auch des Fahrzeugbestandes und weiterer Ausstattung geführt haben.

Im Ergebnis wurde der Bedarf einer umfassenden Neuplanung festgestellt, weil der bis dahin verfolgte Leitstellenanbau allein keine zukunftsfähige Lösung bieten konnte.

In Zusammenarbeit mit dem Büro Assmann wurden 2017 vom Feuerwehramt die benötigten Flächen ermittelt, die zum Betrieb einer zentralen Hauptfeuer- und Rettungswache benötigt werden. Bemessungsgrößen für Büros und Besprechungsräume wurden entsprechend den städtischen Standards in den Planungen berücksichtigt. Das Büro Assmann erstellte ein Layout-Konzept, das die Funktionsbeziehungen der Räumlichkeiten darstellte, zunächst mit dem Ziel, den Raumbedarf auf der vorhandenen Fläche Am Stadtholz 18 abzubilden und zu realisieren.

Nachdem hierzu ein Zwischenstand vorlag, wurde durch den Rat am 27.09.2018 eine politische Arbeitsgruppe eingesetzt, die seitdem den Prozess der Bedarfsprüfung und Realisierung u.a. im Hinblick auf div. Standortoptionen in bisher insgesamt sieben Sitzungen begleitet hat.

Auf Anraten der politischen Arbeitsgruppe wurde durch den ISB das Büro Drees & Sommer eingeschaltet, um u. a. die bisherigen Planungen und Kostenschätzungen auf Plausibilität zu prüfen und weitere konzeptionelle Überlegungen zu Standortalternativen anzustellen.

Im Zuge der weiteren Prüfungen erwies sich die Nutzung des Bestandsgeländes Am Stadtholz aus unterschiedlichen Gründen als schwierig und nicht optimal (Beschränkungen durch B66n-Trasse, Problematik des Bauens und Sanierens im Bestand, Grundstückszuschnitt, etc.). Letztlich wurde deshalb Ende 2019 das Gelände der ehem. Fa. Kahmann & Ellerbrock an der Eckendorfer Straße/Ecke Feldstraße als Ersatzgrundstück für einen Neubau erworben. Für dieses Grundstück wurde durch das Büro Drees & Sommer eine Machbarkeitsstudie und erste Kostenschätzung erstellt und im Februar 2020 vorgelegt. Im Ergebnis sollen dort rund 23.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche realisiert werden.

## **2. Kostenbewertung**

Die Machbarkeitsstudie betrachtet in ihrer Kostenbewertung ausgehend von dem Standort einer Hauptfeuerwache auf dem Grundstück Eckendorfer Straße/Feldstraße drei Varianten, die sich durch die unterschiedliche Verortung der Freiwilligen Feuerwehr Mitte und Ost, der Jugendfeuerwehr und des ABC-Zuges unterscheiden. Die wirtschaftlich günstigste Variante ist die Nachnutzung des Bestandsgebäudes (Gebäuderiegel entlang der Straße Am Stadtholz) für diese drei Funktionen und wird daher auch empfohlen. Ausgehend von dieser Variante werden insgesamt etwa 82 Mio. € (brutto) Baukosten einschließlich Baupreissteigerung angesetzt.

Das Rechnungsprüfungsamt, das am 05.11.2019 vom Rechnungsprüfungsausschuss einen Prüfauftrag zum Neubau der Hauptfeuerwache erhalten hatte, kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einbeziehungen aller Anteile, die dem Neubau der Hauptfeuerwache unmittelbar oder mittelbar zuzurechnen sind, und unter Betrachtung eines „Worst-Case-Szenarios“ mit einer Gesamtsumme im deutlich dreistelligen Millionen-Bereich gerechnet werden muss. Die Fachverwaltung hält demgegenüber, auch unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen und Unwägbarkeiten, ein Projektvolumen von ca. 105 Mio. € für realistisch. Ziel ist die Unterschreitung der 100 Mio. € - Schwelle.

Das RPA kommt im Zuge seiner Prüfung auch zu dem Ergebnis, dass die im bisherigen Verfahren ermittelten Flächenbedarfe und die dafür angesetzten Kostenkenngrößen nachvollziehbar und nicht zu beanstanden sind.

### **3. Zwischenunterbringung der Grundschule Hellingskamp**

Der Immobilienservicebetrieb hatte ursprünglich vorgesehen, den Neubau der Grundschule Hellingskamp abschnittsweise mit einer Containerunterbringung im Bestand am bisherigen Standort an der Herforder Str. durchzuführen. Probleme mit dem Stellplatzbedarf machen eine Alternativlösung notwendig, um auch in diesem Punkt eine Zustimmung zur Baugenehmigung zu erhalten. Eine alternative Unterbringungsmöglichkeit für die komplette Grundschule während der Bauzeit bietet nun das neu erworbene Grundstück an der Eckendorfer Straße/ Ecke Feldstraße. Nach Einschätzung des ISB lassen sich Flächen im ehemaligen Bürogebäude mit vertretbarem Aufwand für Schulzwecke herrichten.

Im Vergleich zu einer Containerlösung in einer abschnittswisen Bauweise im Bestand ist die Zwischenunterbringung an der Feldstraße mit einer Reihe von praktischen und finanziellen Vorteilen verbunden. Die Zwischenunterbringung ist mit der Schulleitung der GS Hellingskamp abgestimmt.

Nach dem aktuellen Zeitplan muss das alte Schulgebäude an der Herforder Straße im Dezember 2020 geräumt werden. Die Fertigstellung der neuen Schule und der Rück-Umzug in den Neubau ist für Juni 2023 vorgesehen. Dies wird rechtzeitig vor dem Baubeginn der Hauptfeuerwache möglich sein.

### **4. Zeitplan, Vergabeverfahren**

Der ISB hat mit der Machbarkeitsstudie zur Errichtung einer neuen Hauptwache auch untersuchen lassen, welche Vergabearten für Planungs- und Bauarbeiten unter den aktuellen Rahmenbedingungen geeignet sein könnten.

Dies sind:

- Konventionelle Einzelvergabe
- Generalunternehmer auf der Grundlage der Leistungsphase 4 (nach Genehmigungsplanung)
- Totalunternehmervergabe

Der ISB hat daraufhin Kriterien definiert, mit denen die Vor- und Nachteile der Verfahren erkannt werden können:

- Frühzeitige Kostensicherheit
- Terminalsicherheit und Projektdauer
- Qualität und Aufwand für die städtebauliche und architektonische Gestaltung
- Insolvenzrisiko
- Kosten für externes Baumanagement
- Interner Aufwand des ISB

Im Ergebnis überwiegen die Vorteile für ein Totalunternehmerverfahren. Diese Einschätzung

wird vom Büro Drees & Sommer unterstützt.

Wesentliche Gründe hierfür sind die frühe Kostensicherheit und die kürzeren Verfahrens- und Bauzeiten. Bei einem Totalunternehmerverfahren werden alle Verantwortlichkeiten der Bauobjektplanung und der Bauausführung auf einen Bauunternehmer als Auftragnehmer konzentriert. Der Totalunternehmer übernimmt über die eigentliche Bauausführung hinaus auch Leistungen der Bauplanung einschließlich Bauentwurf. Entscheidend ist bei einem Totalunternehmervertrag die Qualität einer umfassenden funktionalen Leistungsbeschreibung, auf dessen Grundlage die Angebote kalkuliert werden. Diese Leistungsbeschreibung soll von einem Projektsteuerungsbüro erbracht werden, das über die Steuerungsleistung im Planungs- und Bauprozess hinaus auch in einem offenen Dialog mit der Feuerwehr das Bausoll festlegen wird. Auch vor dem Hintergrund, dass die aktuell erhöhte Nachfrage nach Planungs- und Bauleistungen im Gebiet der Stadt Bielefeld durch die erhöhte Bautätigkeit u. a. im Bereich der Bielefelder Hochschulen den Markt beeinflusst, bietet der Totalunternehmer größere Planungssicherheiten.

Unter dieser Voraussetzung ist davon auszugehen, dass ein Baubeginn im besten Fall zum Ende des Jahres 2023, realistisch zu Beginn des Jahres 2024 möglich sein wird. Für die Bauzeit werden etwa 2,5 Jahre angesetzt, so dass die Fertigstellung der Gesamtbaumaßnahme in Mitte 2026 erfolgen könnte.

Nicht Gegenstand des Totalunternehmerverfahrens soll lediglich die Leitstellentechnik sein, um insbesondere aktuelle technische Standards berücksichtigen zu können und mögliche hohe Risikozuschläge eines Totalunternehmers für diesen hochspezialisierten Bereich mit eingeschränktem Bietermarkt zu vermeiden. Mit der Planung wäre zu gegebener Zeit ein einschlägiges Fachplanungsbüro zu beauftragen.

#### **5. Beratung in der politische Arbeitsgruppe Hauptwache**

Die Machbarkeitsstudie von Drees & Sommer, der Prüfbericht des RPA, die Einschätzung der Fachverwaltung und die in Betracht kommenden Vergabeverfahren wurden der Arbeitsgruppe am 20.05.2020 vorgestellt und dort eingehend diskutiert.

Im Ergebnis bestand – vorbehaltlich weiterer Abstimmung in den Fraktionen und Gruppen – grundsätzliches Einvernehmen, den politischen Gremien die o. g. Beschlussvorschläge zu unterbreiten. Einvernehmen bestand auch dahingehend, dass im Hinblick auf die bekannte Dringlichkeit des Projektes und die bisherige Verfahrensdauer weitere zeitliche Verzögerungen vermieden werden sollen. Diese könnten entstehen, wenn durch die bevorstehende sitzungsfreie Zeit (Sommerpause) und die anschließende Kommunalwahl eine Beschlussfassung u. U. erst im Laufe des Jahres 2021 erfolgen würde.

Beigeordneter

**Moss**

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.