



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2252/2013

Der Oberbürgermeister

/III-37-1-0-47-st-sö

Dezernat/Fachbereich/AZ

14.06.13

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	20.06.2013	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	24.06.2013	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	01.07.2013	Beratung	öffentlich
Finanzausschuss	08.07.2013	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	15.07.2013	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Neubau einer Feuerwache als Ersatz für die Wache Stixchesstraße 162 auf dem Gelände an der Edith-Weyde-Straße im Rahmen eines Lebenszyklusmodells

Beschlussentwurf:

1. Der Rat beschließt den Neubau einer Hauptfeuer- und Rettungswache als Ersatz für
 - die derzeitige Hauptwache Stixchesstraße und
 - die Freiwillige Feuerwehr Wiesdorf, Moskauer Straße

im Rahmen eines Lebenszyklusmodells im Bereich Wiesdorf, Edith-Weyde-Straße, vorbehaltlich des entsprechenden Grundstückbeschlusses gemäß der nichtöffentlichen Vorlage Nr. 2253/2013 „Grundstückstausch für den Neubau einer Hauptfeuerwache Edith-Weyde-Straße“.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die in der Begründung der Vorlage im Einzelnen zur Umsetzung beschriebenen notwendigen Maßnahmen einzuleiten. Hierzu zählt insbesondere auch die Einarbeitung der Finanzierung des Projekts in die Haushaltsplanungen 2014 ff bzw. in den zum Stichtag 01.12.2013 fortzuschreibenden Haushalts-sanierungsplan 2012 bis 2021 und die Einleitung des Anzeigeverfahrens vor Abschluss eines kreditähnlichen Rechtsgeschäftes.

Zur wirtschaftlichen Umsetzung der Erfüllung der kommunalen Pflichtaufgabe „Brandschutz und Rettungsdienst“ und der damit verbundenen Notwendigkeit der Er-

reichung von bestmöglichen Kreditkonditionen wird die Verwaltung - vorbehaltlich der Zustimmung der Kommunalaufsicht – befugt,

- a) eine Bürgschaft zu Gunsten des Vertragspartners zur Vorlage an die finanzierende Bank auszustellen oder
 - b) zuzustimmen, dass der externe Dienstleister die Forderungen aus vertraglichen Mietzahlung an die finanzierende Bank abtreten darf.
3. Der Oberbürgermeister wird zur Umsetzung des Projekts befugt, alle hierzu erforderlichen Verträge unterzeichnen zu können.
 4. Der Rat der Stadt Leverkusen erklärt im Fall verpflichtender Restriktionen der Kommunalaufsicht in Bezug auf die Haushaltsbewirtschaftung - z. B. durch Deckelung der Kreditaufnahme - dieses Projekt aufgrund seiner überragenden Bedeutung für Brandschutz und Rettungsdienst zu priorisieren und ihm auf diese Weise den Vorrang vor anderen Investitionen zu geben.

gezeichnet:

Buchhorn

Häusler

Stein

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2252/2013
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Stein / Dez. III / 8830..

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.
(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

Neubau einer Feuerwache

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

noch keine Etatisierung

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

a) Ab dem Zeitpunkt der Aufnahme des Betriebes wird nach interner Schätzung mit Aufwendungen in Höhe von 2 bis 2,5 Mio. / Jahr gerechnet. Eine Konkretisierung ist aber erst nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens möglich.

b) Die Aufwendungen sind zu rd. 25% über Rettungsdienstgebühren refinanzierbar. Der exakt in eine Gebührenbedarfsberechnung aufzunehmende Anteil ist jedoch erst nach einer Begehung des erstellten Gebäudes und einer hieraus abgeleiteten betriebswirtschaftlichen Kostenzurechnung zu den Rettungsdienstgebühren möglich.

c) Die Einsparungen der jährlichen Betriebskosten nach Schließung der alten Wache betragen rd. 200.000 €. Zwingend durchzuführenden Instandhaltungskosten für die alte Wache können diesbezüglich mit jährlich rd. 120.000 € angesetzt werden.

d) Um die alte Wache für 25 Jahre in ihrer Funktion zu erhalten, wären erhebliche Sanierungsarbeiten – geschätzter Betrag über 4,1 Mio. € - und Erweiterungsbauten – geschätzter Betrag über 5,2 Mio. € - erforderlich.

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

Baubeginn ab Mitte 2015, Zahlung von Mieten ab Fertigstellung

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss)

Es ist eine langfristige Zusammenarbeit geplant. Der Vertragspartner soll die Planung, den Bau, die Finanzierung, die Instandhaltung und Instandsetzung sowie alle weiteren dem Betrieb der Feuerwache zuzurechnenden Leistungen über den gesamten Lebenszyklus übernehmen.

Begründung:

I. Ausgangslage:

Die 1970 bezogene Feuer- und Rettungswache an der Stixchesstraße ist stark sanierungsbedürftig, zu klein und entspricht nicht mehr den Anforderungen der Berufsfeuerwehr einer kreisfreien Stadt:

- Ein großer Teil der Fahrzeuge und Einsatzmittel ist im Freien oder notdürftig in Holzbaracken untergebracht. Die Einsatzbereitschaft der Berufsfeuerwehr ist dadurch insbesondere in den Wintermonaten spürbar eingeschränkt.
- Die Personalstärke am Standort Stixchesstraße hat sich seit 1970 nahezu verdoppelt, ohne das Hauptgebäude entsprechend zu erweitern. Die Verwaltung des Fachbereiches ist seit mehreren Jahrzehnten in einem Bürocontainer untergebracht.
- Die Unterbringung von Werkstätten und entsprechender Materiallager in den Kellerräumen ist so uneffektiv, dass im Falle eines größeren Einsatzes eine wirkungsvolle Logistik von Einsatzmitteln wie z.B. Atemschutzgeräte unmöglich ist.
- Die Feuer- und Rettungswache lässt keine ausgewiesenen Räumlichkeiten für den Krisenstab der Stadtverwaltung und die Einsatzleitung der Feuerwehr zu. Ein koordiniertes und zielgerichtetes Zusammenwirken dieser Führungsorgane ist fast unmöglich. Dies wurde bei mehreren Übungen und Einsätzen auch von unabhängigen Experten kritisiert.
- Zentrale Einrichtungen zur Aus- und Fortbildung der haupt- und ehrenamtlichen Mitarbeiter von Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz sind bei der Feuerwehr Leverkusen nicht vorhanden. Vielmehr finden Aus- und Fortbildungen an wenig bis gar nicht geeigneten Orten verteilt über das gesamte Stadtgebiet statt.
- Die Schwarz-Weiß-Trennung ist in der Feuerwache an der Stixchesstraße nicht im heute dem Stand der Technik entsprechender Weise realisierbar.
- Ein nicht zu vernachlässigender Aspekt stellt auch der energetische Zustand des Gebäudes dar. Der Baukörper stammt aus den 70 er Jahren und weist mittlerweile erhebliche Modernisierungsdefizite auf, die sich auch bei Wärmedämmung und Isolierung zeigen.

Eine Modernisierung der bestehenden Wache auf dem heutigen Gelände scheitert an verschiedenen – zum Teil nicht von der Stadt Leverkusen zu beeinflussenden – Faktoren:

- Der jetzige Standort liegt örtlich sehr nah an der Autobahn 3, die ab den Jahren 2015 ff. auf acht Spuren ausgebaut werden soll. Die hierfür benötigte Fläche – insbesondere der Umbau der Ausfahrt auf den Willy-Brandt-Ring wird sehr nah

an die Gebäude der Feuerwache heranreichen. Aus diesen Gründen ist eine Planung am alten Standort wirtschaftlich ineffizient und nicht realisierbar.

- Eine Komplettsanierung und Erweiterung der Feuerwache unter laufendem Dienstbetrieb wäre mit massiven Beeinträchtigungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verbunden. Da die Feuerwache aufgrund des 24 stündigen Betriebes nicht nur Arbeits- sondern auch Ruheräume vorhält, wären die Mitarbeiter erheblichen Belästigungen ausgesetzt, die auch auf die Arbeitsgüte Einfluss nehmen könnte. Bei diesem sensiblen Bereich der Feuerwehr ist jedoch jederzeit 100prozentige Konzentration notwendig, die durch Baulärm und Beeinträchtigungen erheblich herabgesetzt werden könnte. Eine Teilauslagerung einzelner Funktionseinheiten in Container während der Sanierung ist bei dieser Variante unumgänglich, aber aufgrund der räumlichen Situation des Grundstücks dort nicht realisierbar.

Die Abwägung aller genannten Aspekte führt nur zu der Konsequenz, einen Neubau an einem anderen Standort zu errichten. Auch der neue Standort muss im Süden des Stadtgebietes liegen, um dem Konzept von zwei Feuerwachen zur Einhaltung des Schutzzieles in Leverkusen gerecht zu werden.

II. Realisierung in der Form eines Lebenszyklusmodells

Die Verwaltung schlägt die Realisierung in der Form eines Lebenszyklusmodells vor. Konkret bedeutet dies

- Errichtung und gebäudewirtschaftliche Betreuung der Feuerwache durch einen externen Dienstleister auf einem im Eigentum der Stadt stehenden Grundstück
- Langfristiger Bau- und Nutzungsvertrag
- Zahlung eines Mietzinses durch die Stadt an den externen Dienstleister ab mängelfreier Abnahme der Feuerwache durch die Stadt als Nutzer
- Bürgschaftserklärung der Stadt an den externen Dienstleister zur Vorlage an die finanzierende Bank, alternativ Abtretung der Mietzinsforderungen des externen Dienstleisters an die finanzierende Bank, um Kommunalkreditkonditionen zu ermöglichen (Forfaitierung)

Im Vergleich zur konventionellen Errichtung als Eigenbau bietet diese Lösung folgende Vorteile:

- Durch die Koppelung von Bau und Betrieb besteht beim externen Dienstleister ein großes Interesse an mängelfreier Erstellung und reibungsloser Betriebsführung
- Durch die Forfaitierung bzw. Bürgschaftserklärung sind in der Investitionsphase Kommunalkreditkonditionen erreichbar
- Für den laufenden Betrieb ist kein städtisches Personal notwendig
- Wirtschaftlichkeitsvorteile des privaten Dienstleisters im Rahmen der Betriebsführung können nutzbar gemacht werden

- Bei Bau- oder Betriebsmängeln Möglichkeit der Mietzinsminderung, keine Gewährleistungsschnittstelle zu den einzelnen Gewerken, sondern nur eine gebündelte Schnittstelle zum externen Dienstleister

Zur Projektrealisierung wäre in einem ersten Schritt ein fachlich geeignetes Beratungsbüro im Wege eines entsprechenden Vergabeverfahrens zu mandatieren, welches dann in einem zweiten Schritt den weiteren Projektverlauf (Ausschreibung der Bau- und Baubetreuungsleistungen sowie die Erbringung dieser Leistungen bis zum Zeitpunkt der mangelfreien Abnahme durch die Stadt als Nutzer) im Detail konzipiert und fachlich überwacht.

Im Einzelnen ist folgender Ablauf geplant:

(1) Ausschreibung der Beratungsdienstleistung	Ende 2013
(2) Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen	bis Mitte 2014
(3) Durchführung der Ausschreibung	bis Anfang 2015
(4) Baubeginn	Mitte 2015
(5) Fertigstellung / Bezug	Ende 2016 / Anfang 2017

III. Haushaltsrechtliche Bewertung des Lebenszyklusmodells

Die Finanzierung des Projekts muss in Bezug auf die drei „großen Blöcke“

- Grundstückskauf
- Herstellung der Feuerwache und
- Bewirtschaftung (nach Fertigstellung) durch Dritte

in den jeweiligen Haushaltsplänen bzw. in den fortzuschreibenden Haushaltssanierungsplänen so eingebunden werden, dass die lt. Stärkungspaktgesetz vorgegebene Zielvorgabe

- ausgeglichene Ergebnisse ab 2018 mit Hilfen des Landes
- ausgeglichene Ergebnisse ab 2021 ff ohne Hilfen des Landes

nicht gefährdet wird. Wirtschaftlich betrachtet ist der investive Teil der Mietzinszahlungen der Tilgungsleistung für einen konventionellen Kommunalkredit gleichwertig. Daher werden derartige Verträge in der Regel als anzeigepflichtiges kreditähnliches Rechtsgeschäft bewertet.

Nach derzeitiger Erlass- und Verfügungslage besteht im Unterschied zur früheren Duldungsphase des Nothaushaltes keine explizit ausgesprochene betragsmäßige Deckelung der Belastung des städtischen Haushalts durch Kreditaufnahme bzw. kreditähnliche Rechtsgeschäfte. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass seitens der Kommunalaufsicht Restriktionen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Haushaltes, z. B. in Bezug auf die Kreditaufnahme der Stadt inkl. kreditähnlicher Rechtsgeschäfte, ausgesprochen werden. Angesichts der überragend großen Bedeutung des Neubaus einer Hauptwache für Brandschutz und Rettungsdienst in Leverkusen ist es für diesen Fall notwendig, wie unter Ziffer 3 des Beschlussvorschlages formuliert, für diesem Projekt schon jetzt eine entsprechende Priorisierungserklärung abzugeben.

Für den Fall, dass für den Vertragspartner zur weiteren Optimierung von Zinskonditionen eine kommunale Bürgschaft notwendig ist, wird die Verwaltung nach § 87 (1) Satz 2 der GO NRW eine Ausnahme vom Verbot der Gewährleistung für Dritte beantragen. Aus Sicht der Verwaltung ist dies möglich, weil aufgrund der überragenden Bedeutung des Brandschutz- und Rettungsdienst dieser zu den originären Aufgaben einer Kommune gehört und es zur Erreichung der bestmöglichen Wirtschaftlichkeit unerheblich sein muss, ob private Dritte eingebunden werden.

IV. Standortvorschlag

Aufgrund der oben beschriebenen fachlichen Anforderungen muss der neue Standort

- über eine Grundstücksgröße von ca. 20.000 qm Fläche verfügen
- über eine einsatztaktisch geeignete Lage verfügen
- bereits erschlossen oder mit vertretbarem Aufwand erschließbar sein
- keine immssionsbedingten Konfliktpotentiale mit vorhandener Wohnbebauung aufweisen
- planungsrechtlich für beabsichtigte Bebauung nutzbar sein oder durch entsprechende Beschlüsse zur Bauleitplanung nutzbar gemacht werden können

Bei mehreren geeigneten und verfügbaren Standorten müssen letztlich die finanziellen Konditionen ausschlaggebend sein.

Die Verwaltung hat eine Vielzahl von möglicherweise in Frage kommenden Standorten geprüft. Hinsichtlich dieser Prüfung im Einzelnen und des sich daraus ergebenden Standortvorschlages wird auf die im gleichen Turnus eingebrachte nichtöffentliche Vorlage Nr. 2253/2013 verwiesen. Im Ergebnis schlägt die Verwaltung den im Beschlussvorschlag unter Ziffer 1 beschriebenen Standort „Edith-Weyde-Straße“ vor.

V. Gespräch mit der Kommunalaufsicht

Vor dem Hintergrund einer aufsichtsrechtlichen Beurteilung, insbesondere der Einbindung des Projekts in den Haushalt und in die Haushaltssanierungsplanung 2012 bis 2021, wurde der Entwurf der Vorlage am 27.05.2013 der Kommunalaufsicht vorgestellt und besprochen. Als Ergebnis ist Folgendes festzuhalten:

Die Aufsicht

- erkennt die Notwendigkeit und Unaufschiebbarkeit der Neubaumaßnahme im Grundsatz als kommunale Pflichtaufgabe an. Sie macht aber darauf aufmerksam, dass diese Aussage sich nur auf den unabdingbar pflichtigen Teil der Feuerwehrwache bezieht und erweiterte Standards – „nice to have“, aber nicht unabdingbar erforderlich – diese Grenze überschreitet.
- bittet, die sich mit der Umsetzung der Vorlage ergebenden Belastungen in zukünftige Haushaltspläne einzuarbeiten,

- macht deutlich, dass mit dem Neubau der Feuerwehrwache auf keinen Fall die Zielerreichung des Stärkungspaktgesetzes (siehe Ausführungen zu Punkt III der Vorlage) gefährdet sein darf,
- stimmt dem Grunde nach zu, dass die in jeder einzelnen Zahlung enthaltene Tilgungsleistung über die gesamte Vertragslaufzeit in der investiven Haushaltsplanung zu etatisieren ist und der übrige Teil die Ergebnisrechnung belastet,
- weist auf die Anzeigeverpflichtung von Bürgschaftserklärungen oder Forderungsabtretungen hin und hält diesbezüglich eine Zustimmung für grundsätzlich denkbar, allerdings unter Darstellung des konkreten Sachverhaltes und sich diesbezüglich ergebenden Vorteilhaftigkeit der Kreditkonditionen.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Eine Einigung mit dem Grundstückseigentümer ist erst in dieser Woche erzielt worden. Damit die weiteren Planungen für die Hauptfeuerwache und das erforderliche Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden können, ist die Vorlage noch in diesem Sitzungsturnus zu behandeln.