



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2024/2988

Der Oberbürgermeister

V/65-651-Lz

Dezernat/Fachbereich/AZ

30.10.2024

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	14.11.2024	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	18.11.2024	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	26.11.2024	Beratung	öffentlich
Finanz- und Digitalisierungsausschuss	02.12.2024	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	16.12.2024	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Auslagerung der Brandschutzeinheiten aus der Kanalstraße in ein Interimsgebäude  
- Grundsatzbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Der Schaffung eines Interims für die vorübergehende Auslagerung der Brandschutzeinheiten aus der Kanalstraße in Leverkusen-Opladen auf dem Grundstück Europa-Allee wird zugestimmt.
2. Dem im Vorentwurf umgesetzten Raumprogramm und dem Kostenrahmen von 17,5 Mio. € (gerundet) für die Interim-Feuerwache der Stadt Leverkusen wird zugestimmt.
3. Aufgrund der Dringlichkeit erfolgt die Umsetzung im Rahmen einer Totalunternehmerausschreibung. Bedingt durch diese Verfahrensweise entfallen die sonst üblichen Planungs- und Baubeschlüsse.
4. Die Planungsmittel in Höhe von 1,3 Mio. € aus dem Brandschutz- und Rettungsdienstbedarfsplan stehen für das Jahr 2024 auf der Finanzstelle 65000170012008 zur Verfügung. Die zusätzlich erforderlichen Haushaltsmittel werden im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2025 ff. eingebracht.

gezeichnet:

In Vertretung

In Vertretung

In Vertretung

Richrath

Molitor

Lünenbach

Deppe

### I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

**Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

**Ja – ergebniswirksam**

Produkt:                    Sachkonto:  
Aufwendungen für die Maßnahme:                    €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

**Ja – investiv**

Finanzstelle/n: NN Finanzposition/en: 783100  
Auszahlungen für die Maßnahme: 17.500.000 €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

#### Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend  
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle  
in Höhe von                    €

Mit dem in Aufstellung befindlichen Haushalt 2025 ff. müssen zusätzliche Mittel in Höhe von 16.200.000 € für 2025 bis 2028 wie folgt zur Verfügung gestellt werden:

2025	1.000.000 € - Verpflichtungsermächtigung 15.200.000 €,
2026	2.300.000 €,
2027	9.000.000 €,
2028	4.000.000 €.

#### Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr: 2028

Personal-/Sachaufwand: ca. 100.000 €  
 Bilanzielle Abschreibungen: ca. 350.000 €

Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.

Aktuell nicht bezifferbar

#### Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

**Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):**                    €

Produkt:                    Sachkonto

#### Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand:                    €

Produkt:                    Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

**II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

## **Begründung:**

Mit Ratsbeschluss vom 06.05.2024, Vorlage Nr. 2024/2693, wurde dem Masterplan zur baulichen Umsetzung des Brandschutz- und Rettungsdienstbedarfsplans der Feuerwehr Leverkusen zugestimmt. Darin wurde beschrieben, dass mit höchster Priorität nach einem geeigneten Standort für ein Interim für die Feuer- und Rettungswache Nord zu suchen ist.

Die aktuell genutzte Liegenschaft der Feuer- und Rettungswache Nord befindet sich in der Kanalstraße in Leverkusen-Opladen, welche vor circa 100 Jahren errichtet worden ist, und entspricht baulich-technisch und funktional nicht mehr den derzeit bestehenden Anforderungen an die Arbeit der Feuerwehr sowie des Rettungsdienstes. Diese erheblichen Defizite betreffen den Bevölkerungs- und Arbeitsschutz des Feuerwehr- und Rettungsdienstes. Eine Beseitigung ist durch baulich-technische Maßnahmen in Form von Umbauten und Erweiterungen sowie Modernisierungen oder durch organisatorische Maßnahmen in ausreichendem Maße nicht mehr möglich.

Die Beibehaltung des gesamten Betriebes der Berufsfeuerwehr der Stadt Leverkusen, der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Leverkusen und des Rettungsdienstes ist in der Kanalstraße, in welcher derzeit die Feuer- und Rettungswache Nord untergebracht ist, aufgrund der dortigen erheblichen Missstände bis zur Fertigstellung eines Neubaus nicht durchhaltetfähig. Die früheste denkbare Fertigstellung der Feuer- und Rettungswache Nord „Auf den Heunen“ wird auf Ende 2030 geschätzt.

Es ist deshalb notwendig, zumindest Teile des Betriebes kurzfristig in ein Interim auszulagern. Durch den Auszug der Berufsfeuerwehr der Stadt Leverkusen in ein Interim können Rettungsdienst und Freiwillige Feuerwehr der Stadt Leverkusen bis zum mittelfristigen Einzug in einen Neubau im Bestandsgebäude belassen werden. In diesem Fall könnten auch ausstehende notwendige Umbauarbeiten auf kleinere Anpassungen und Reparaturen im Bestandsgebäude reduziert werden. Das neu zu errichtende Gebäude dient der Sicherstellung des Wachbetriebes des Einsatzdienstpersonals Brandschutz.

Auf der Westseite der Bahnstadt Opladen wurde ein Grundstück gefunden, welches als Standort für dieses Interimsgebäude gut geeignet ist. Auf der Grundlage eines sehr reduzierten Raumprogramms wurde durch die Planer\*innen des Fachbereichs Gebäudewirtschaft (FB 65), der Fachbereiche Stadtgrün (FB 67) und Tiefbau (FB 66) ein Vorentwurf entwickelt, der die Umsetzbarkeit der notwendigsten Funktionen des Einsatzdienstes einer Berufsfeuerwehr abdeckt.

## Ausgangssituation:

Im Gebäude der Feuer- und Rettungswache Nord in der Kanalstraße in Leverkusen-Opladen sind derzeit ein Löschzug der Berufsfeuerwehr, bestehend aus einem Löschfahrzeug und einer Drehleiter, der Löschzug Opladen inkl. Jugendfeuerwehr, Teile des Löschzuges „Gefährliche Stoffe und Güter“, der Musikzug der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Leverkusen sowie ein Rettungswagen im 24-Stunden-Dienst und ein Rettungswagen im 12-Stunden-Dienst stationiert.

Durch die Erstellung eines minimalen Raumprogramms für das Interim, rein zur Unterbringung der Berufsfeuerwehr der Stadt Leverkusen mit Fahrzeugen und Einsatzpersonal, konnten entsprechende Grundstücke gesucht und geprüft werden.

Durch den Auszug des Brandschutzpersonals und der Einsatzfahrzeuge der Berufsfeuerwehr der Stadt Leverkusen würde an der Kanalstraße in Leverkusen-Opladen die Möglichkeit bestehen, den Rettungsdienstkräften geeignete geschlechterspezifische Ruhe- und Sozialbereiche zur Verfügung zu stellen. Auch wenn dieses Vorgehen für den Betrieb weiterhin Einschränkungen bedeutet, ist dieser dadurch zumindest bis zur Fertigstellung des Neubaus gesichert. Weiterhin besteht die Möglichkeit, auch der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Leverkusen übergangsweise passende Einstellplätze für die Einsatzfahrzeuge vorzuhalten.

#### Standortsuche:

Aus dem reduzierten Raumprogramm für ein Interim Brandschutz ergeben sich Standortanforderungen zur Grundstücksgröße. Je nach Zuschnitt des Gebäudes und den daraus resultierenden Abstandsflächen sowie der Anbindung an eine Verkehrsstraße werden 3.500 m<sup>2</sup> bis ca. 5.000 m<sup>2</sup> benötigt.

#### Standortanforderungen:

Flächengröße ca. 3.500 bis 5.000 m<sup>2</sup>, Suchgebiet in Leverkusen-Opladen/nördliches Stadtgebiet:

- Maximaler Abdeckungsradius,
- unmittelbare Lage an Hauptverkehrsstraßen mit geringer Staugefahr,
- zeitliche Erreichbarkeiten innerhalb der Hilfsfrist für das Einsatzgebiet,
- einsatzorganisatorische Eignung,
- keine immissionsbedingten Konfliktpotenziale mit vorhandener Wohnbebauung,
- keine Beeinträchtigungen durch Störfallbetriebe (Seveso-Vorgaben),
- maximale Straßenfronten des Gebäudes für direkte Ausfahrten/Stichstraße,
- keine ungünstige topografische Geländelage/-entwicklung.

#### Grundstücke Europa-Allee:

Der jetzt für das Interim vorgeschlagene Standort an der Europa-Allee erfüllt nahezu alle hierfür erforderlichen Bedingungen (siehe Anlage 1 - Luftbild). Das Grundstück wird im Norden durch den Henkelmännchen-Platz (im Bereich der Treppenanlagen), durch die westliche und südliche Grundstücksgrenze der Kindertagesstätte (Kita) am Henkelmännchen-Platz und im weiteren Verlauf die Europa-Allee querend begrenzt. Die westliche Grenze ist die Friedrich-List-Straße. Im Süden endet das überplante Grundstück in einer gedachten Verlängerung der Adalbertstraße auf dem darunterliegenden Niveau der Europa-Allee. Im Osten grenzt das Grundstück an den Rand der Europa-Allee. Das Kataster nebst den Flurstücksbezeichnungen gibt den Stand vom 14.08.2024 wieder (Flurstücke 834 (teilw.) und 835 (teilw.), Flur 8, Gemarkung Opladen).

- Das Grundstück auf der Europa-Allee liegt zentral an einer innerstädtischen Verkehrsachse, die es ermöglicht, schnell in alle Bereiche des Stadtgebietes auszurücken.
- Die Größe und der Zuschnitt des Grundstücks genügt allen Anforderungen, um das benötigte Raumprogramm umzusetzen.
- Die Tiefe des Grundstücks ist ausreichend - mit der Erschließung durch eine Stichstraße ideal wie Aufstellbereich Fahrzeuge.
- Die Radien und Schleppkurven für Ein-/Ausfahrten der Einsatzfahrzeuge auf die Europa-Allee sind ausreichend.

- Aufgrund der Nähe zur umliegenden Wohnbebauung werden keine technischen Übungen, wie z. B. das Zerschneiden von PKW zu Übungszwecken, an diesem Standort möglich sein.
- Ideale Lage aus feuerwehreinsatztechnischer Sicht.
- Durch die Installation von Alarmmampeln wird der fließende Verkehr auf der Europa-Allee geregelt werden müssen.
- Das Gelände ist im Besitz der Stadt Leverkusen.

Um die einsatztaktischen Parameter zu beurteilen, hat die Planungs- und Forschungsgesellschaft forplan ein Gutachten zur einsatztaktischen Bewertung des Standorts Europa-Allee im Vergleich zum Bestandsstandort Kanalstraße erstellt (siehe Anlage 2 - Gutachten Erreichbarkeitsanalyse forplan).

#### Altlastensanierung:

Das benachbarte Grundstück, welches für einen Kita Neubau durch die Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) vorgesehen ist, wurde bereits erfolgreich saniert. Im Startergespräch zu diesem Projekt wurde der Fachbereich Umwelt (FB 32) gehört. Demzufolge muss aufgrund der Bodenbeschaffenheit für den gesamten Bebauungsplanbereich ein Baugrundgutachten erstellt werden und eine vorgelagerte Schadstoffsanierung erfolgen. Durch die Sanierung des benachbarten Grundstücks ist bekannt, dass eine große Anzahl von alten Leitungen, Leitungsgräben und metallischen Ausbauten aus der vorherigen Nutzung im Boden lagern. Diese müssen entsorgt werden, um eine fachgerechte Gründung vornehmen zu können. Diese Aufbereitung des Grundstücks wird durch die neue bahnstadt GmbH (nbso) durchgeführt und separat finanziert. Sie erfolgt zeitlich unabhängig vor dem eigentlichen Bauen.

#### Bisherige hochbauliche Planung:

Die planerische Bedarfsermittlung mündete in einem Raumprogramm für die Nutzung als Feuerwache der Berufsfeuerwehr der Stadt Leverkusen. Der Fachbereich Feuerwehr (FB 37) hat für das Interim Brandschutz-Raumanforderungen gestellt, die zur Nutzung eines Interimsgebäudes für das Brandschutzpersonal der Berufsfeuerwehr im Norden des Stadtgebietes notwendig sind. Das Raumprogramm wurde im Hinblick darauf erstellt, dass in der Phase bis zu einem Einzug in eine neue Feuer- und Rettungswache Nord der Dienstbetrieb mit zusätzlichem Dienst- und Organisationsaufwand abgebildet wird. Grundlage sind Bedarfe und Notwendigkeiten aus dem Brandschutzbedarfsplan, aus der Organisationsuntersuchung der Feuerwehr und den notwendigen feuerwehrspezifischen Funktionsabläufen. Des Weiteren sind Erkenntnisse aus Planung, Bauphase und vier Jahren Betrieb der Hauptfeuer- und Rettungswache in der Edith-Weyde-Straße eingeflossen.

Das entstandene Raumprogramm wurde intern dann einer strengen Bewertung, Quantifizierung und Optimierung unterzogen. Die Nutzflächengrößen richten sich nach DIN 14092 Teil 1 und Teil 3 Feuerwehrrhäuser, Stand Juni 2024. Anhand dieses Raumprogramms und der notwendigen Raum- und Wegebeziehungen wurde durch die städtischen Planer\*innen für den Standort Europa-Allee in Zusammenarbeit mit dem FB 37 eine Planungsstudie erarbeitet. Im Rahmen der Planungsstudie wurden die Alarmabläufe und die Abläufe im Dienstbetrieb, aber auch die notwendige Anzahl, Größe, Belichtung und besondere Anforderungen sowie die erdgeschossige Lage der Räume betrachtet und in der Planung berücksichtigt.

Es entstehen zwei Baukörper (siehe Anlage 3a - Baumassenstudie Ansicht Süd). Im Baukörper A (grauer Baukörper) stehen im vorderen südlichen Teil die Großfahrzeuge, für die eine lichte Raumhöhe von 6,50 m erforderlich ist. Der hintere Baukörper bietet Raum für zwei Ebenen. In der erdgeschossigen Ebene befinden sich die Multifunktionswerkstatt, die Lager für technisch geprüfte/ungeprüfte Geräte/Einsatzmittel sowie weitere Räume und Flächen, die dem Einsatz im Brandfall dienen. In der darüber liegenden Ebene befindet sich die Lüftungszentrale mit der Absaugung für die Abgase der Fahrzeuge sowie die Heizzentrale. An diese Halle schließt sich die Wäscherei an.

Im dreigeschossigen Baukörper B (roter Baukörper), parallel zur Europa-Allee, befinden sich die Räume des Leitungsdienstes, des Einsatzdienstes und die Flächen, welche für die Abwicklung dieses Dienstes im 24-Stunden-Betrieb an sieben Tagen der Woche notwendig sind. (siehe Anlage 3b - Baumassenstudie Ansicht Nord). Zentral angeordnete Treppen und Rutschschächte gewährleisten schnelle und kurze Wege zu den Einsatzfahrzeugen. Detaillierte Informationen zum Vorentwurf sind den beigefügten Grundrissen (Anlage 4a - Erdgeschoss, Anlage 4b - 1. Obergeschoss, 4c - 2. Obergeschoss) zu entnehmen.

In Summe ergibt sich laut Vorentwurf eine Netto-Nutzfläche für das Gebäude über alle Geschosse von 2.803 m<sup>2</sup>. Mit der Konstruktionsfläche für Innenwände, Schächte und Außenwände ergibt sich eine Bruttogrundrissfläche von 3.140 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche/der Fußabdruck für die zwei Gebäudeteile beträgt 1.480 m<sup>2</sup>. Die Aufstellflächen für die Fahrzeuge vor dem Bauteil A, die stichstraßenartige Ein- und Ausfahrt für die Alarmfahrten sowie die Erschließung der Parkplätze für die Mitarbeitenden im Süden erfordern asphaltierte Flächen von insgesamt 1.130 m<sup>2</sup>. Die 30 Stellplätze verfügen über eine wassergebundene Decke mit einer Fläche von 340 m<sup>2</sup>. 700 m<sup>2</sup> des Grundstücks sind als „Grünes Band“ mit Rasenflächen versehen.

#### Technische Erschließung:

Das Areal wurde im Zuge der Herrichtung der Bahnstadt Opladen mit allen notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Das Baugrundstück kann somit über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum technisch erschlossen werden. Die technische Erschließung der Liegenschaft selbst mit Strom, Wasser, Gas (voraussichtlich nicht erforderlich), Abwasser und Telekommunikation, wird neu erstellt. Für die Stromversorgung und die Telekommunikationsanbindung werden hinsichtlich der Erschließung zudem technische Redundanzen zur Erhöhung der Ausfallsicherheit vorgesehen. Das geplante Gebäude soll über einen hohen Autarkiegrad in der Versorgung verfügen.

#### Verkehrliche Erschließung:

Das geplante Interim Brandschutz Nord wird über die Europa-Allee erschlossen. Das Interim erhält auf der Südseite eine Zu- und Ausfahrt (Alarmausfahrt) für die Einsatzfahrzeuge und auf der Nordseite eine Zu- und Ausfahrt zu den Parkplätzen der Mitarbeitenden und für die Andienungsfahrzeuge. Sowohl die südliche als auch die nördliche Erschließung erhalten eine regelgerechte Beleuchtungsanlage.

Um ein sicheres und schnelles Ausrücken der Einsatzfahrzeuge zu gewährleisten, wird die Alarmausfahrt auf die Europa-Allee signalisiert. Grundsätzlich ist der zusätzliche Kfz-Verkehr durch das geplante Interim so gering, dass der Verkehr auf der Europa-Allee nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Bauliche Änderungen im Bereich der Europa-Allee



sind nicht erforderlich. Lediglich die Anschlüsse der beiden Zu- und Ausfahrten an die Europa-Allee müssen hergestellt werden. Der vorhandene Baumbestand bleibt erhalten. Im Zuge der Errichtung des Interims wird im Maßnahmenbereich auch der im Bebauungsplan vorgesehene Gehweg entlang der Europa-Allee hergestellt.

#### Außenanlagenplanung:

Die Außenanlagen befinden sich überwiegend auf der Nord- und Südseite des geplanten Neubaus (siehe Anlage 5 - Außenanlagenplan). Auf der Nordseite befinden sich die Anlieferung und die Abfuhr für den Betrieb der Feuerwache, z. B. Müllsammelraum oder Wäscherei. Darüber hinaus sind hier 26 PKW-Stellplätze für die Mitarbeitenden angeordnet. Die Fahrbahn wird in einer Asphaltbauweise ausgeführt und die Stellplätze in wassergebundener Decke. Unter der Überdachung werden Fahrradparkplätze vorgesehen.

Auf der Südseite befinden sich neben der vorgelagerten Aufstellfläche für die Einsatzfahrzeuge drei PKW-Stellplätze für Besuchende in wassergebundener Decke und ein Stellplatz, der barrierefrei mit Pflastersteinen ausgebildet wird. Hier ist auch der fußläufige Haupteingang für die Feuerwache Leverkusen angeordnet. Gebäudeumlaufend ist ein Traufstreifen geplant. Alle nicht befestigten Flächen werden als Wiese hergestellt. Nur auf der Westseite wird das - im Bebauungsplan 280 II festgelegte - „Grüne Band“ fortgesetzt und enthält Stauden- und Gehölzpflanzungen. Das Gelände der Feuerwache Leverkusen wird nördlich und östlich durch einen Zaun eingefriedet und der Parkplatz über eine Toranlage erschlossen.

#### Planungsrecht:

Auf die parallel laufende Vorlage Nr. 2024/2880 (Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 280/II „Opladen – westlich Europa-Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)“) wird verwiesen.

#### Genehmigungsfähigkeit/Nachfolgenutzung:

Aufgrund der Grundstücksgegebenheiten, hier insbesondere die einzuhaltenden Schallschutzanforderungen, die Anforderungen aus dem Erschütterungsgutachten als auch die brandschutztechnischen Anforderungen aus der Nutzung heraus, ist eine Genehmigungsfähigkeit nicht mit einer Umsetzung in Containerbauweise zu erreichen. Im Vergabeverfahren wird die Art der Umsetzung bewusst offengehalten, um trotzdem eine möglichst schnelle als auch eine wirtschaftliche Art der Umsetzung, z. B. in elementierter modularer Form, zu erhalten.

Nach der Fertigstellung der Feuerwache Nord am Standort „Auf den Heunen“ soll das Interim wieder aufgegeben werden und das Gebäude einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine grobe Vorprüfung hat ergeben, dass es architektonisch möglich erscheint, den Baukörper A in eine Sporthalle mit Nebenräumen umzubauen und den Baukörper B für studentisches Wohnen oder Co-Working vorzusehen. Alternativ wären auch Nachnutzungen, wie einen Standort für den Katastrophenschutz einer anerkannten Hilfsorganisation oder ein Kleinlogistikstandort mit Büronutzung, denkbar. Die Nutzungsoptionen werden im weiteren Planverfahren zum o. g. Bebauungsplan Nr. 280/II geprüft.

#### Kostenrahmen:

Für das Projekt wurde auf der Grundlage des Vorentwurfs ein Kostenrahmen unter Berücksichtigung von DIN 276 „Kosten im Bauwesen“ erstellt. Die Norm DIN 276 „Kosten im Bauwesen“ stellt eine allgemein anerkannte Regel der Technik und eine wesentliche

Grundlage für die Kostenplanung im Bauwesen dar. Sie erstreckt sich unter anderem auf die Kosten von Erschließung, Altlastensanierung, Hochbauprojekten und Freiflächen. Die bereits oben beschriebene Altlastensanierung auf dem Grundstück wird durch die nbso durchgeführt und separat finanziert. Die öffentliche, verkehrliche Erschließung mitsamt den notwendigen Lichtsignalanlagen im Bereich der Alarm-Ein- und Ausfahrten würde durch den FB 66 in Zusammenarbeit mit den Technischen Betrieben der Stadt Leverkusen AöR (TBL) ausgeführt.

Bei der Ermittlung des Kostenrahmens für das Interimsgebäude fanden flächenspezifische Kostenkennwerte unter der Berücksichtigung von Zulagen Anwendung. Die Kostenkennwerte entstammen größtenteils aus ausgewerteten Vergleichsobjekten sowie dem Projekt Hauptfeuer- und Rettungswache Süd. Die Basis für die Kosten der Gebäude sind die Nutzungsflächen oder Brutto-Grundflächen des Vorentwurfs auf der Grundlage des Raumprogramms, also Flächenfaktoren. Vereinzelt wurden auch Längenbezüge, Stückzahlen oder pauschale Ansätze verwendet. Gegenstände des Kostenrahmens sind die Kosten für die Herstellung sowie die Beschaffung der für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen baulichen, technischen und feuerwehrtechnischen Anlagen sowie beweglichen und unbeweglichen baulichen Ausstattungen.

Der Kostenrahmen für die Planung und die Errichtung des Gebäudes und der Außenanlagen beläuft sich gerundet auf ca. 17,5 Mio. € brutto:

Kostengruppe	Inhalt	Kosten netto	Kosten brutto	Anmerkung
200	Vorbereitende Maßnahmen	688.779 €	819.647 €	
300	Bauwerk - Baukonstruktion	5.585.119 €	6.646.292 €	
400	Bauwerk- Technische Anlagen	4.827.110 €	5.744.261 €	
500	Außenanlagen	84.244 €	100.250 €	
600	Ausstattung	540.920 €	643.695 €	Die Möblierung kann größtenteils nach Aufgabe des Interims weiterverwendet werden.
700	Baunebenkosten	2.796.272 €	3.327.564 €	25% der 200-500er Kosten
<b>Gesamtsumme</b>		<b>14.522.444 €</b>	<b>17.281.709 €</b>	
<b>gerundet</b>			<b>17.500.000 €</b>	

Stand der Kosten ist das 4. Quartal des Jahres 2024. Aufgrund des frühen Projektstadiums und der damit einhergehenden - für einen Vorentwurf üblichen - geringen Planungstiefe ist methodisch bedingt von einer Schwankungsbreite von -10 % bis +25 % auszugehen. Der hier vorgelegte Kostenrahmen berücksichtigt noch keine Risikozuschläge und keine Indexierung bis zum geplanten Baubeginn.

Weiteres Vorgehen/Vergabeverfahren:

Die Verwaltung der Stadt Leverkusen strebt aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit eine Totalunternehmervergabe (für die Planung und den Bau) an. In Bezug auf die Bauaufgabe eignet sich diese aus baulicher Sicht am besten für eine Umsetzung. Ein EU-weites Verfahren (europaweite Ausschreibung) eröffnet eine große Bandbreite an möglichen konstruktiven Umsetzungsvarianten und damit einen wirtschaftlich und zeitlich optimierten Wettbewerb. Die vergaberechtliche und juristische Beurteilung eines solchen Verfahrens wurde geprüft. Auf der Grundlage des Raumprogrammes und des vorliegenden Vorentwurfs wird eine funktionale Leistungsbeschreibung erstellt und die Bietenden zur Teilnahme am Vergabeverfahren und anschließend bei reduziertem Kreis zur Angebotsabgabe und Verhandlung aufgefordert.

Neben dem Preis wird die zeitliche Bauausführung als Hauptkriterium im Verfahren Berücksichtigung finden. Für die Konstruktion und die Materialauswahl soll es keine Vorgaben geben, hier sollen die Bietenden ihre Kompetenzen einbringen können und eine wirtschaftliche Lösung anbieten. Aufgrund dieser Verfahrensweise entfallen die sonst üblichen Planungs- und Baubeschlüsse durch die Politik. Ein Vergabebeschluss wird aufgrund des Auftragswertes jedoch der Politik vorgelegt.

Grober Rahmenterminplan für die Projektrealisierung:

Vorbehaltlich einer positiven Beschlussfassung im Dezember 2024 sowie der Bereitstellung der finanziellen Mittel stellt sich der Rahmenterminplan wie folgt dar:

Grundsatzbeschluss mit Ausführung durch TU	Dezember 2024,
Start des Vergabeverfahrens für TU	März 2025,
Abschluss des Vergabeverfahrens/Auftragsvergabe	Dezember 2025,
Abschluss Planungsphase TU/Baugenehmigung	Juli 2026,
Baubeginn	August 2026,
Baufertigstellung	Oktober 2027,
Abschluss Inbetriebnahme/Probetrieb	Dezember 2027.

**Anlage/n:**

- Anlage 1 - Luftbild
- Anlage 2 - Gutachten Erreichbarkeitsanalyse
- Anlage 3a - Baumassenstudie Ansicht Süd
- Anlage 3b - Baumassenstudie Ansicht Nord
- Anlage 4a - Erdgeschoss
- Anlage 4b - 1.Obergeschoss
- Anlage 4c - 2.Obergeschoss
- Anlage 5 - Außenanlagenplan