

# Sitzungsvorlage

## Beratungsfolge

## Sitzungsdatum

|    |              |                          |            |            |
|----|--------------|--------------------------|------------|------------|
| 1. | Kenntnisgabe | Rat der Stadt Eschweiler | öffentlich | 17.12.2025 |
|----|--------------|--------------------------|------------|------------|

## Sachstandsbericht Neubau Hauptfeuerwache und Rettungswache Jülicher Str.

Der Rat der Stadt Eschweiler nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

|                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                        |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| A 14-Rechnungsprüfungsamt<br><input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft<br><br>gez. Molls                                         |  | Datum: 05.12.2025<br><br>gez. Nowicki                      gez. Vogelheim                                                                                              |  |                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                        |  |
| <b>1</b>                                                                                                                                                               |  | <b>2</b>                                                                                                                                                               |  | <b>3</b>                                                                                                                                                               |  | <b>4</b>                                                                                                                                                               |  |
| <input type="checkbox"/> zugestimmt<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> zurückgestellt |  | <input type="checkbox"/> zugestimmt<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> zurückgestellt |  | <input type="checkbox"/> zugestimmt<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> zurückgestellt |  | <input type="checkbox"/> zugestimmt<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> zurückgestellt |  |
| <b>Abstimmungsergebnis</b>                                                                                                                                             |  | <b>Abstimmungsergebnis</b>                                                                                                                                             |  | <b>Abstimmungsergebnis</b>                                                                                                                                             |  | <b>Abstimmungsergebnis</b>                                                                                                                                             |  |
| <input type="checkbox"/> einstimmig                                                                                                                                    |  | <input type="checkbox"/> einstimmig                                                                                                                                    |  | <input type="checkbox"/> einstimmig                                                                                                                                    |  | <input type="checkbox"/> einstimmig                                                                                                                                    |  |
| <input type="checkbox"/> ja                                                                                                                                            |  | <input type="checkbox"/> ja                                                                                                                                            |  | <input type="checkbox"/> ja                                                                                                                                            |  | <input type="checkbox"/> ja                                                                                                                                            |  |
| <input type="checkbox"/> nein                                                                                                                                          |  | <input type="checkbox"/> nein                                                                                                                                          |  | <input type="checkbox"/> nein                                                                                                                                          |  | <input type="checkbox"/> nein                                                                                                                                          |  |
| <input type="checkbox"/> Enthaltung                                                                                                                                    |  | <input type="checkbox"/> Enthaltung                                                                                                                                    |  | <input type="checkbox"/> Enthaltung                                                                                                                                    |  | <input type="checkbox"/> Enthaltung                                                                                                                                    |  |

## **Sachverhalt:**

### **Anlass:**

Nach Verwaltungsvorlage 222/20 vom 09.09.2020 wurde die Verwaltung beauftragt, Handlungsalternativen zur Schaffung zusätzlichen Raumbedarfs und zur Einhaltung der Hilfsfristen für die derzeit am Florianweg beheimatete zentrale Feuer- und Rettungswache aufzuzeigen. Hintergrund sind zum einen der Raum- und Sanierungsbedarf des Bestandsgebäudes sowie insbesondere auch die Vorgaben des Brandschutzbedarfsplans, die eine Dislozierung zugunsten der Hilfsfristen fordern.

Eine Bestandssanierung des Objekts Florianweg hätte zur Einhaltung der Hilfsfristen die „Splittung“ der Wehr auf zwei Standorte erfordert. Zudem wäre – zusätzlich zum ergänzenden Neubau – ausweislich der o.g. Vorlage die Sanierung des in der Entwicklung ausgereizten Standortes Florianweg Kosten im Umfang von seinerzeit (2020) geschätzt mindestens 15 Mio. € erforderlich geworden.

Das Aufzeigen von Handlungsalternativen, wie seinerzeit beschlossen, reduziert sich nach Prüfung der Sachlage sowie aufgrund der bisher eingeleiteten Verfahrensschritte und -beschlüsse daher auf einen Neubau mit vollständiger Dislozierung der Hauptfeuer- und Rettungswache auf dem eigens hierfür mit Zustimmung der Politik erworbenen Grundstück an der Jülicher Straße. Hier besteht nunmehr zum einen eine liegenschaftliche Umsetzbarkeit, zum anderen werden die Hilfsfristen gem. Festlegungen des Brandschutzbedarfsplans eingehalten.

Die Umsetzung des Projektes erfordert aufgrund der Vielzahl der Beteiligten eine koordinierte Vorgehensweise, die zum einen die Belange der Feuerwehr sowie des Hochbauamtes, zum anderen aber auch die Koordination mit dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 - Jülicher Straße/Friedensstraße - und den dortigen Projektbeteiligten, insbesondere dem privaten Investor und den verkehrlichen Anforderungen, übereinbringen muss.

### **Beschlusslage:**

- In Umsetzung des Beschlusses des Rates der Stadt Eschweiler vom 13.12.2023 (VorlageNr. 447/23) wurde eine Fläche zur Dislozierung der Hauptfeuer- und Rettungswache an der Jülicher Straße erworben. Im weiteren Verlauf wurde eine Nebenfläche von ca. 1.020 m<sup>2</sup> zusätzlich erworben.
- Am 21.08.2024 wurde der Brandschutzbedarfsplan der Stadt Eschweiler gemäß § 3 Abs. 3 BHKG durch die Firma antwortING erstellt. Hier ist eine Dislozierung der Feuer- und Rettungswache vom Florianweg in die Jülicher Straße enthalten. Der ebenfalls im Florianweg beheimatete Löschzug Mitte soll dort verbleiben.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) 14 - Jülicher Straße/Friedensstraße - befindet sich in der Aufstellung. Ziel ist u.a. die Ermöglichung des Neubaus der Feuerwache im nördlichen Teil. Der südliche Teil sieht eine Wohnbauentwicklung vor. Östlich des Plangebietes ist ebenfalls eine Entwicklung überwiegend mit Wohnbebauung vorgesehen, die jedoch zunächst einem städtebaulichen Wettbewerb unterworfen wird.
- Haushaltsmittel für 2025 in Höhe von 100.000 € (Planungsmittel) stehen zur Projektentwicklung für die Hauptwache zur Verfügung.

### **Machbarkeitsstudie aus 02/2024:**

Vor Ankauf der Hauptfläche wurde das Büro pbs architekten aus Aachen kurzfristig mit der Prüfung der Auskömmlichkeit des Grundstückes zur Dislozierung des hauptamtlichen Teils der Feuerwache im Zuge einer Machbarkeitsstudie beauftragt.

Die Prüfung erfolgte auf Basis des bestehenden Raumprogramms der Feuerwache, ergänzt hinsichtlich der Fahrzeuganforderungen des Brandschutzbedarfsplans. Damit konnte das Ziel der Studie – die Prüfung der Auskömmlichkeit des Grundstückes – mit positivem

Prüfungsergebnis erreicht werden. Für den weiteren Planungsprozess ist die Machbarkeitsstudie allerdings nicht ausreichend und bedarf der Aktualisierung und Vertiefung.

#### Grundstücksanalyse:

- Das zur Bebauung hauptsächlich vorgesehene Grundstück weist eine Größe von ca. 13.850 m<sup>2</sup> auf und ist damit ausweislich der o.g. Machbarkeitsstudie grds. auskömmlich.
- Zur Abfederung eines im Planungsprozess möglicherweise aufkommenden Mehrbedarfs – insbesondere mit Blick auf notwendige Stellplätze für die anrückenden / diensthabenden Kräfte und/oder ergänzende Werkstätten – steht zudem die angrenzende „Nebenfläche“ mit ca. 1.020 m<sup>2</sup> zur Verfügung.
- Die weitere verkehrliche Erschließung ist im weiteren Planungsprozess vertieft auszuarbeiten. Am südlichen Grundstücksrand wird gem. aktuellem Planungsstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 eine Querverschließung geplant, die im weiteren Entwicklungsverlauf durch den privaten Investor errichtet werden soll und die Jülicher Straße mit der Friedensstraße und weiter der Königsberger Straße verbinden wird. Dies ist mit Blick auf redundante An- und Abfahrtsmöglichkeiten der Feuerwehr ausdrücklich zu begrüßen bzw. einsatztaktisch notwendig. Andererseits reduziert die Querverschließung die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche.
- Unmittelbar auf der Grundstücksfläche befindet sich zwei Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Die Fläche ist frei von Aufbauten. Die Erschließung kann über angrenzende Verknüpfungen hergestellt werden – wobei auf der Fläche selbst bisher keine Erschließungsanlagen bestehen.
- Ein Entwässerungsgutachten wird im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstellt.
- Altlasten/Haltungsbrunnen:
  - Oberflächennah sind im Rahmen der bis 2012 durchgeführten Abbruch- und Sanierungsarbeiten im nördlichen Grundstücksbereich Mineralöl-Kohlenwasserstoff- (MKW) Bodenverunreinigungen verblieben, die sich aufgrund ihrer Tiefenerstreckung bis zu 15 m einer verhältnismäßigen Sanierung durch Aushub entziehen. Mit dem Umweltamt der StädteRegion wurde eine Einigung erzielt, dass eine Sicherung der Verunreinigungen durch Flächenversiegelung eine ausreichende und langfristige Gefahrenabwehr darstellt. Zum Abschluss der Abbrucharbeiten wurde die betroffene Fläche daher mit einer Zementbetonlage versiegelt, die in der weiteren Grundstücksentwicklung durch eine Versiegelung mit Gebäuden und Verkehrsflächen ersetzt werden muss.
  - Oberflächennahe Chlorierte Kohlenwasserstoff- (CKW) Verunreinigungen wurden mittels Bodenaustausch und Bodenluftabsaugung während der Abbruch- und Sanierungsarbeiten beseitigt. Allerdings sind CKW im tieferen Untergrund verblieben und bereits in der Vergangenheit in nicht unerheblichen Umfang in das Grundwasser gelangt.
  - Der insgesamt unökologische Haltungsbrunnenbetrieb wurde durch ein Grundwassermonitoring mit einem verdichteten Netz von Grundwassermessstellen ersetzt. Der am südlichen Grundstücksrand befindliche Haltungsbrunnen wird nach behördlicher Anordnung auf dem Grundstück der zukünftigen Feuer- und Rettungswache aber nach wie vor vorgehalten. Eine notwendige vollständige Umfahrbarkeit der Wache zum geregelten „Wiedereintrücken“ wird in Verbindung mit der oben genannten Querverschließung zwar erschwert, aber nicht unmöglich gemacht. Gleichwohl reduziert die Querverschließung sowie der Haltungsbrunnen die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche.
  - Auf dem Gelände lagert aus dem Abbruch resultierendes Verfüllmaterial / Recycling-Material (RCL-Material) im Eigentum des privaten Investors, teilweise auch der Stadt Eschweiler.

- Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Thematik „Altlasten und Grundwasserschutz“ ein Kosten- und Terminrisiko darstellt. Zum einen ist zum jetzigen Planungskenntnisstand unklar, ob jedenfalls zur Beseitigung der provisorischen Bestandsversiegelung ein deponiepflichtiger Bodenaustausch erforderlich werden wird. Zum anderen ist die freie Beplanbarkeit des Grundstückes durch die notwendige Vorhaltung des Haltungsbrunnens beschränkt. Die Realisierungsfähigkeit wird nach derzeitigem Erkenntnisstand aber gegeben sein. Weitere Abstimmungen mit der Umweltbehörde stehen aus.
- „Rückkopplung“ zum Bebauungsplan:
  - Ausweislich des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 14 ist die Errichtung der Feuer- und Rettungswache auf dem vorgesehenen Grundstück Ziel der Planung. Entsprechend soll das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung „Feuerwehr“ festgesetzt werden. Der städtebauliche Entwurf sieht die Zulässigkeit von in der Regel zwei Geschossen vor. Eine Festsetzung der Geschossigkeit – auch mit Blick auf einen evtl. Schlauchturm – erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Aus Sicht der Verwaltung ist auch eine Bebauung mit regelmäßig drei Geschossen städtebaulich verträglich. Das Bauleitplanverfahren bleibt diesbezüglich abzuwarten.
  - Ausweislich der zur Änderung anstehenden Bauleitplanung werden südlich und – mit einer kleinen „Pufferzone“ nichtstörendem Gewerbe – auch östlich der Feuerwache Wohnbebauung vorgesehen. In der Folge ist eine Ausrichtung des zukünftigen Alarmhofs in Richtung der im Norden angrenzenden Autobahn erforderlich, damit der Baukörper der Wache im Süden und Osten als Lärmschutz fungieren kann. An der Westseite des Grundstückes verläuft die Jülicher Straße.
  - Die Planungen sowohl zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 wie auch zum östlich der Fläche vorgesehenen städtebaulichen Wettbewerb (und dem sich dort anschließenden Bebauungsplanverfahren) sind eng mit der Planung der Feuer- und Rettungswache zu verzahnen. Dies gilt v.a. auch hinsichtlich der o.g. Parameter Lärmschutz, verkehrliche Erschließung und Geschossigkeit.
  - Mit Vorliegen der aktualisierten Machbarkeitsstudie (siehe weiteres Vorgehen) wird eine Aktualisierung der Anforderungen in das Bebauungsplanverfahren eingebracht.

#### Bedarfsgrundlagen:

Im Projekt wird derzeit von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Sowohl die hauptamtliche Feuer- wie auch die Rettungswache wird vollständig vom Florianweg an die Jülicher Straße verlegt.
- Der Löschzug Mitte verbleibt am Florianweg.
- Der Löschzug Dürwiß verbleibt am bisherigen Standort. Eine entsprechende Sanierung ist vorzunehmen. Damit wird auch dem Wunsch der Freiwilligen Kräfte des Löschzugs entsprochen.
- Nach derzeitigem Planungsstand bedeutet dies als Anhaltspunkt für den Umfang der Verlegung die Verortung von 19 Fahrzeugen der Hauptamtlichen Wehr, 3 Fahrzeugen der Freiwilligen Feuerwehr (sofern doch eine Verlegung erfolgt) sowie vier Rettungswagen (RTW). Dies entspricht dem aktuellen Brandschutzbedarfsplan. Eine Verifizierung auch mit Blick auf die modulare Abbildung wahrscheinlicher zukünftiger Bedarfe ist zwingend erforderlich und wird im Zuge der beauftragten Bedarfsanalyse erwartet.
- Neben den Fahrzeughallen werden benötigt:
  - Räume für die Einsatzabwicklung
  - Ruhe- und Aufenthaltsbereiche
  - Schulungs- und Ausbildungsbereiche (inkl. Stab Außergewöhnliche Ereignisse SAE)
  - Abteilungen / Verwaltung

- Werkstätten und Lagerbereiche
- Atemschutzübungsstrecke
- Es sind umfangreiche Außenanlagen (Alarmhof, Übungshof, Zu- und Abfahrten, Tankstelle, Parkplätze ...) notwendig.

Eine seitens der Feuerwehr erstellte Raumübersicht weist eine notwendige Nutzfläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup> für beide Wehrteile zzgl. ca. 2.600 m<sup>2</sup> für den Rettungsdienst vor. Ein professionell erstelltes Raumprogramm inkl. zukunftsorientierter Erweiterung der Wehr sowie insbesondere eine zwingend notwendige Funktionsbeschreibung werden nach erfolgter Beauftragung im Laufe des Jahres erstellt.

#### Festlegungen Vergabestrategie:

Im Zuge der Projektvorbereitung ist zu entscheiden, in welcher Form die Vergabe der Planungs- und Bauleistungen erfolgen soll. Der gesetzliche Regelfall sieht eine getrennte und losweise Vergabe von Planungs- und Bauleistungen vor („gewerkeweise Vergabe“).

In begründeten Fällen ist auch eine gebündelte Beauftragung von Planungen („Generalplanung“) und Bauleistungen („Generalunternehmung“) sowie Mischformen möglich.

Die gewerkeweise Vergabe ist hier nicht zu empfehlen. Sofern eine Funktionalausschreibung nicht möglich / nicht gewünscht ist, wird die Vergabe in Form einer Generalplanung empfohlen. Aufgrund der geringeren Bedeutung gestalterischer Aspekte gegenüber den funktionalen Anforderungen wird empfohlen, hier im Wege einer Vergabeverordnung - (VGV) Verfahrens anstelle eines Wettbewerbsverfahrens entsprechend der Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) für ein spezialisiertes Büro ohne Architekturwettbewerb auszuschreiben.

Des Weiteren besteht in Ausnahmefällen die Möglichkeit, im Wege einer funktionalen Ausschreibung eine Totalunternehmung zu beauftragen, die als Generalplanung und Generalunternehmung zugleich fungiert. Beschaffungsgegenstand ist dann nicht eine konkrete Planungs- oder Bauleistung, sondern die fertige Feuer- und Rettungswache. Selbstredend wäre auch diese „Beschaffung“ aufgrund der Schwellenwerterreichung europaweit auszuschreiben. Während des Vergabeprozesses würden Bieter in Kooperation mit der Verwaltung Planungsgrundlagen erarbeiten. Die letztliche Auswahl des Totalunternehmers würde somit nicht nur nach rein wirtschaftlichen Kriterien erfolgen, sondern auch die Auswahl eines Vorentwurfs in Anlehnung an LPH 2 HOAI beinhalten, die die jeweiligen Bieter einzureichen hätten. Vorteil ist hier, dass die Erstellung des Vorentwurfs – anders als im RPKW-konformen Wettbewerb z.B. beim Sportzentrum, bereits in teilweiser Kooperation mit der Verwaltung erstellt werden können. So wird bereits während der Erstellung des Vorentwurfs sichergestellt, dass die Anforderungen (insbesondere die organisatorisch/funktionalen) der Wehr berücksichtigt werden.

Erfahrungen anderer Kommunen zeigen, dass diese Beauftragung in Einzelfällen rechtlich möglich ist. Sie bietet sehr frühzeitig Kosten- und Terminsicherheit (wobei das Bodenrisiko – Stichwort Altlasten – auch hier bei der Stadt verbleibe) und schont städtische Personalressourcen, die auch nach Arbeitsaufnahme der Wiederaufbaugesellschaft durch eine Vielzahl paralleler Projekte – insbesondere im Schulbau – weiter angespannt sind. Während eine Beauftragung eines Totalunternehmers im Schulbau juristisch fragwürdiger erscheint, scheint dies im Falle des technisch-funktional sehr anspruchsvollen, bautechnisch-gestalterisch aber überschaubar aufwendigem Funktionalbau der Feuer- und Rettungswache gut begründbar.

Nachteilig ist, dass der Planungsprozess „aus der Hand gegeben wird“ – auch wenn natürlich noch „Einspruchsrechte“ und Freigabeverpflichtungen verbleiben, wären Planungsänderungen im laufenden Prozess nur noch mit voraussichtlich kostenintensiven Nachträgen möglich. Einer qualifizierten und vollständigen Raum- und Funktionsbeschreibung auch unter Beachtung möglicher Erweiterungsnotwendige kommt daher besondere Bedeutung zu. Zudem sind vertragliche Vorkehrungen für den Fall der Insolvenz des Totalunternehmers zu treffen. Angesichts der mangelnden Erfahrung der Verwaltung in Bezug auf die Errichtung derartiger Großprojekte in einem technisch sehr anspruchsvollen Bereich wie Feuer- und Rettungswachen mit deren Besonderheiten, dem zeitlichen Druck zum Abschluss von Planungen und Bau mit Blick auf die Hilfsfristen sowie der parallel erfolgenden privaten Gebietsentwicklung und nicht zuletzt der mangelnden personellen Ressourcen wird eine Funktionalausschreibung angestrebt.

Die rechtliche Möglichkeit ist durch eine externe spezialisierte Kanzlei überprüft und bestätigt worden. Im Fazit des Prüfvermerks ist das Folgende festgestellt:

„Die Stadt darf die Planungs- und Bauleistungen für die Errichtung der neuen hauptamtlichen Feuer- und Rettungswache an der Jülicher Straße unter Verzicht auf eine losweise Vergabe im Paket an einen Auftragnehmer (Totalunternehmer) vergeben.

Eine Gesamtvergabe der Leistungen an einen Totalunternehmer ist aus den dargelegten Gründen sowohl aus wirtschaftlichen als auch nach technischen Gründen ausnahmsweise nach Abwägung, insbesondere mit den mittelständischen Interessen, zulässig.“

In der Folge beabsichtigt die Verwaltung, im weiteren Fortgang des Projektes die Vergabestrategie „Totalunternehmenschaft mit funktionaler Ausschreibung“ weiter zu verfolgen. Im nächsten Schritt wird – nach Abschluss der Erstellung des Raum- und Funktionsprogramms – die juristische und fachliche Begleitung des Vergabeprozesses zur Totalunternehmervergabe mit integrierter Planung extern ausgeschrieben.

### Kosten und Zeitplanung

Auf Basis der bisherigen Erkenntnisse ist die Ermittlung eines Kostenrahmens (Kostensicherheit +/- 40 %) noch nicht möglich. Zum noch unklaren Flächenbedarf kommt hinzu, dass Qualitäten, Erschließungs- und Entwässerungsplanung sowie auch die finanziellen Folgen der Altlastenthematik noch nicht bekannt sind.

Legt man hilfsweise das seitens der Feuerwehr aufgestellte Raumverzeichnis zugrunde, ergeben sich auf Basis von Referenzprojekten und der Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums (Stand Quartal I 2024, nicht weiter indexiert) Projektkosten in etwa zwischen 50 und 65 Millionen Euro. Hiervon entfielen ca. 10-14 Mio. € auf dem gebührenrefinanzierten Bereich Rettungsdienst und ca. 5-7 Mio. €, sofern eine Verlegung der Freiwilligen Feuerwehr Dürwiß erfolgen sollte. Fördermittel zur Reduktion der Haushaltsbelastung – auch hinsichtlich der entstehenden Folgekosten – sind aktuell nicht ersichtlich.

In den Projektkosten enthalten sind Planungskosten mit einem Ansatz von 25 %. Hierauf entfielen auf die Jahre 2025 / 2026 zwingend notwendige „vorlaufende“ Planungskosten in Höhe von ca. 0,9 – 1,2 Mio. € (entspricht Leistungsphase 1+2, davon 0,1 Mio. € bereits eingeplant) und auf das Jahr 2027 (sofern Doppelhaushalt erfolgt) in Höhe von zusätzlichen rund 4,2 – 5,5 Mio. € (entspricht Leistungsphase 3-5).

Parallel dazu werden Kosten für die Durchführung des Vergabeverfahrens – entweder in Form einer Totalunternehmervergabe oder in Form einer Mehrfachbeauftragung / eines Wettbewerbs – anfallen. Nach den geltenden Grundsätzen ist – analog der Durchführung eines Wettbewerbs – mit Kosten und Preisgeldern/Entschädigungsgeldern in Höhe von rund 3,0 Mio. € für das Jahr 2026 (analog der Leistungsphasen 1-3) zu rechnen.

Sofern die Vergabestrategie „Totalübernehmer“/ „Funktionalausschreibung“ zum Tragen käme, wäre die Unterscheidung zwischen „Baukosten“ und „Planungskosten“ obsolet, da ein „Gesamtpreis“ gelten würde. Nichtsdestotrotz wären dann Kosten zur Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens sowie vorlaufende Planungskosten notwendig.

Eine Zeitplanung liegt aktuell nicht vor. Auf Basis von Referenzobjekten kann von einer Planungszeit von ca. 3-4 Jahren sowie sich anschließender ca. 2-3-jähriger Bauzeit ausgegangen werden. Die Zeitplanung ist zudem abhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplans, der jedoch voraussichtlich vor Abschluss der Planungen vorliegen wird.

### Kostenoptimierung bei Verbleib des Löschzug Dürwiß am Standort (Empfehlung)

Im Zuge der o.g. Kostenabschätzung und in Folge von vermehrten Rückfragen seitens der Mitglieder des Löschzuges wurde kritisch hinterfragt, ob eine Verlegung des Löschzug Dürwiß an den Standort „Jülicher Straße“ alternativlos und sinnig ist.

In der Folge hat das Amt 65 eine Abschätzung zur Sanierungsfähigkeit des Gerätehauses in Dürwiß erstellt. Hiernach wären – unterteilt nach kurzfristigem Investitionsbedarf und mittelfristigem Investitionsbedarf – nach aktuellem Kenntnisstand folgende Maßnahmen im Sinne einer ganzheitlichen Sanierung notwendig, um den Standort mit mittelfristiger Perspektive (ca. 20 Jahre) erhalten zu können:

Kurzfristig umgesetzt wird eine Bodensanierung an allen Toreinfahrten der Wache. Im Zuge der weiteren Sanierung sind unter anderem der Austausch der Fenster, sowie Sanierungsarbeiten an den Toren, der Beleuchtung, dem Dach und an der Fassade zu erwarten. Laut aktuellem Brandschutzbedarfsplan gibt es insbesondere Handlungsbedarf an den Umkleiden, die sich aktuell im hinteren und seitlichen Bereich direkt in der Fahrzeughalle befinden. Damit ebenerdig Umkleiden in einer Fahrzeughalle umgesetzt werden können, wäre die Verlegung des Rettungsbootes in eine neue Garage erforderlich. Zusätzlich ist die Erweiterung der sanitären Einrichtungen und der Lagermöglichkeiten langfristig erforderlich. Dies ist an dem aktuellen Standort nur möglich, wenn die Räumlichkeiten des Roten Kreuzes im Obergeschoss genutzt werden könnten.

Hinzu treten im Betrachtungszeitraum auftretende diverse Sanierungsarbeiten.

In dem Bericht werden aber auch Mängel genannt, die sich an dem bisherigen Standort nur bedingt beheben lassen, wie die Parkplatz- und Ausfahrtssituation am Gerätehaus. Nach telefonischer Abstimmung mit dem Gutachter des Brandschutzbedarfsplans sind derzeit aber keine Problemstellungen absehbar, die aus brandschutzfachlicher Sicht einem Weiterbetrieb des Standortes entgegenstünden. Eine entsprechende Stellungnahme wird im weiteren Verfahren eingeholt werden.

Bei der Wahl des Standortes der Freiwilligen Feuerwehr ist zu berücksichtigen, dass das Feuerwehrgerätehaus ein „Katastrophenschutz-Leuchtturm“-Objekt der StädteRegion Aachen ist. Diese speziell ausgestatteten Gerätehäuser der Feuerwehren und Unterkünfte des Katastrophenschutzes etc. sollen der Bevölkerung Informationen und Möglichkeiten bieten, auch bei Stromausfall noch Notrufe abzusetzen zu können und sich mit Informationen zu versorgen. Sollte eine Zusammenlegung der Freiwilligen Feuerwehr Dürwiß mit der neuen Hauptwache realisiert werden, könnte eventuell eine Nachnutzung des aktuellen Standortes durch das Rote Kreuz sinnvoll sein, da deren Fahrzeuge aktuell andernorts auf Privatgelände abgestellt werden. Sollte dies nicht zum Tragen kommen, ist die Frage der Nachnutzung des Standortes ungeklärt. Es steht zu befürchten, dass auch bei einer Nachnutzung die o.g. Sanierungskosten mindestens in nennenswerten Teilen ebenfalls anfallen würden.

Alles in allem ist zur Erlangung einer mittelfristigen Perspektive zum Erhalt des Standortes in Dürwiß mit einem Investitionsbedarf von 2,5 – 3 Mio. € zu rechnen, was ca. 50 % der geschätzten Kosten für einen Ersatzneubau am zukünftigen Standort der Hauptwache entspricht. Hinzu tritt, dass für einen Verbleib des Löschzuges in Dürwiß die örtliche Verbundenheit, aber auch der Erreichbarkeit im Einsatzfall für die ehrenamtlichen Kräfte, sprechen würde. Insofern wird empfohlen, nach positiver Abstimmung mit den Vertrauensleuten des Löschzuges die Dislozierung an den Standort Jülicher Straße nicht weiter zu verfolgen und stattdessen Mittel zur Sanierung des Gerätehauses im o.g. reduzierten Umfang zum Haushalt anzumelden.

Im Ergebnis würden damit die o.g. Projektkosten für den Neubau der Hauptfeuer- und Rettungswache auf noch rund 45 – 60,5 Mio. € zzgl. 2,5 – 3 Mio. € für die Sanierung des Standorts Dürwiß = 47,5 Mio. € bis 63,5 Mio. € reduziert. Diese Kostenannahmen werden – vorbehaltlich des weiteren Haushaltsaufstellungsprozesses – zum Haushaltsplanentwurf angemeldet (siehe „Finanzielle Auswirkungen“).

#### Weiteres Vorgehen:

Aktuell erfolgt die Verifizierung / Erstellung des Raumprogrammes und der Funktionsbeschreibung als Grundlage jedes weiteren Planungsschrittes. Auf Basis der Ergebnisse soll im Anschluss die Machbarkeitsstudie aus dem Februar 2024 aktualisiert werden. In diesem Zusammenhang soll auch ein Kostenrahmen sowie eine grobe Zeitschiene ermittelt werden. Die Ergebnisse müssen dringend in das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14 sowie dem Wettbewerbsverfahren „Nördlich Dreiers Gärten“ eingebracht werden. Beauftragt ist das auf Brandschutz spezialisierte Ingenieurbüro, das bereits den

Brandschutzbedarfsplan erstellt und in der Folge in die Eschweiler Verhältnisse bestens eingearbeitet ist.

Die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie sowie dem Raumprogramm und der Funktionsbeschreibung werden Grundlage der weiteren Beauftragung. Spätestens mit diesen Unterlagen ist die Bedarfsgrundlage final festzustellen und politisch zu beraten.

Sodann würde im nächsten Schritt eine juristische Verfahrensbegleitung sowie eine fachliche Verfahrensbegleitung durch eine auf Totalübernehmerprojekte spezialisierte Projektsteuerung ausgeschrieben werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Auf Basis der o.g. Kostenabschätzungen werden folgende Beträge zum Haushaltsplanentwurf angemeldet (Abweichungen in Summierung rundungsbedingt):

|              | Hauptfeuerwache<br>Jülicher Str.<br>(Anteil 75 %) | Rettungswache<br>Jülicher Str.<br>(Anteil 25 %) | <b>Summe<br/>Jülicher Str.</b> | Sanierung FWGH<br>Dürwiß |
|--------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| 2025*        | 100 T€                                            | 0 €                                             | <b>100 T€</b>                  | 0 €                      |
| 2026         | 2.657 T€                                          | 885 T€                                          | <b>3.542 T€</b>                | 0 €                      |
| 2027         | 3.733 T€                                          | 1.244 T€                                        | <b>4.977 T€</b>                | 54 T€                    |
| 2028         | 10.478 T€                                         | 3.493 T€                                        | <b>13.971 T€</b>               | 258 T€                   |
| 2029         | 17.822 T€                                         | 5.940 T€                                        | <b>23.762 T€</b>               | 732 T€                   |
| 2030         | 10.411 T€                                         | 3.470 T€                                        | <b>13.881 T€</b>               | 1.296 T€                 |
| 2031         | 174 T€                                            | 58 T€                                           | <b>232 T€</b>                  | 660 T€                   |
| <b>Summe</b> | <b>45.375 T€</b>                                  | <b>15.090 T€</b>                                | <b>60.465 T€</b>               | <b>3.000 T€</b>          |

\* bereits berücksichtigt

Die zeitliche Einteilung stellt einen ersten Entwurf dar und ist im Zuge sowohl der Haushaltsberatungen wie auch des weiteren Projektfortschrittes fortzuschreiben.

Einen Zinssatz von 3,5 % p.a. sowie eine 60-jährige Nutzungsdauer unterstellt ergäben sich nach Inbetriebnahme jährliche Zins- und Abschreibungsaufwendungen von ca. 3,28 Mio. €.

Fördermittel zur Reduktion der Haushaltsbelastung – auch hinsichtlich der entstehenden Folgekosten – sind aktuell nicht ersichtlich.

#### **Personelle Auswirkungen:**

Die Projektvorbereitung und -begleitung des Projektes bindet Personalkapazitäten insbesondere in den Ämtern Hochbauamt (65), Feuerwehr (37) und dem Referat Projektmanagement (III/RF). Sofern eine Vergabe im Wege der funktionalen Ausschreibung wie angestrebt vorgenommen wird, wird davon ausgegangen, dass keine nennenswerten Einschränkungen der Personalressourcen, die in bereits geplanten Maßnahmen gebunden sind, erforderlich werden.

#### **Anlagen:**