



Bereich: Feuerwehr
Az:
Datum: 11.11.2010

2010/396
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 1 (Ausschuss für Öffentliche Ordnung, Sport und Kultur)	01.12.2010	
Rat der Stadt	09.12.2010	

Betreff

Zukünftige Unterbringung des Löschzuges IV Henrichenburg der freiwilligen Feuerwehr

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt für die Freiwillige Feuerwehr, Löschzug 4, Henrichenburg, Räumlichkeiten in einem noch zu errichtenden Neubaugebäude in Henrichenburg, Freiheitstraße / Ecke Gevelskamp, anzumieten.

Beisenherz

Eckhardt

Sachverhalt

Die nördlichen Teile des Stadtgebietes von Castrop-Rauxel werden prioritär durch die an der Frebergstraße stationierten hauptamtlichen Feuerwehrkräfte in Sachen Brandschutz und Rettungsdienst versorgt. Unterstützt und ergänzt werden sie durch die ehrenamtlichen Kräfte der Löschzüge 3 und 4, Habinghorst und Henrichenburg.

Die Unterbringung der Löschzüge erfolgt in den jeweiligen Gerätehäusern an der Dornbachstraße bzw. Hedwig-Kiesekamp-Straße. Beide Gebäude sind aufgrund ihres Alters dringend sanierungsbedürftig.

Im Jahr 2007 beauftragte der Betriebsausschuss 1 die Verwaltung zu prüfen, welche Kosten für die Renovierung/Sanierung der Gerätehäuser anfallen würden. Die Kostenschätzung des Bereiches 60 – Immobilienmanagement- führte zu folgendem Ergebnis:

Renovierung Gerätehaus LZ 3, Habinghorst	249.500 EUR
---	--------------------

Renovierung Gerätehaus LZ 4, Henrichenburg	398.500 EUR
---	--------------------

Da der Rettungsdienstbedarfsplan des Kreises Recklinghausen die Verlagerung eines Rettungswagens, zur Verbesserung der Eintreffzeiten, in den Norden der Stadt vorsieht, bot es sich an, diese Stationierung am Gerätehaus in Henrichenburg in einem Anbau vorzunehmen und die Kosten dafür in der Renovierungskalkulation zu berücksichtigen. Der Anbau wurde mit weiteren **270.000 EUR** Baukosten geschätzt. Diese könnten über die Rettungsdienstgebühren refinanziert werden.

Alternativ wurde durch den Bereich 60 auch kalkuliert, welche Kosten für einen Neubau des Gerätehauses in Henrichenburg einschließlich Rettungswagenunterbringung anfallen würden. Die Kosten wurden mit **ca. 1,3 Mio. EUR** ermittelt.

Im Januar 2010 verschärfte sich die Situation, als sich im Hallenboden der Fahrzeughalle in Henrichenburg die schon vorhandene Rissbildung erheblich ausweitete. Basierend auf der Beurteilung des durch Bereich 60 hinzugezogenen Statikers wurde die Fahrzeughalle am 18.01.2010 gesperrt und die Fahrzeuge bei einem Landwirt in Henrichenburg untergestellt.

Für die Sanierung des Hallenbodens wären zusätzlich **ca. 38.000 EUR** erforderlich. Weiterhin musste eine Alternative zu der unbefriedigenden Unterbringung der Fahrzeuge bei einem Landwirt während der Sanierung gefunden werden.

Als Standort für eine provisorische Halle kämen nur zwei Lösungen in Frage: Der Vorplatz des Gerätehauses oder ein freies Grundstück an zentraler Stelle in Henrichenburg. Da die gesamte Renovierung und Sanierung einen Zeitraum von 9 – 12 Monaten in Anspruch nehmen würde, müsste auch das Grundstück für diesen Zeitraum zur Verfügung stehen. Die geschätzten Kosten für dieses Provisorium wurden kalkuliert mit ca. **22.000 EUR** für den Auf- und Abbau der Halle und ca. **36.000 EUR** Miete für die Mietdauer ggf. zuzüglich der Mietkosten für das Grundstück.

Angesichts dieser Situation wurde die Überlegung, ob die Erstellung eines Neubaus die langfristig wirtschaftlichere Alternative wäre, wieder aktuell.

In diesem Zusammenhang wurde vom Eigentümer des Grundstücks, das als Standort der provisorischen Halle in Frage kam, angeboten, Räumlichkeiten in dem an dieser Stelle geplanten Gebäude an die Stadt Castrop-Rauxel zu vermieten. Die beabsichtigte Art der Bebauung ließ diese Möglichkeit durchaus realistisch erscheinen.

Da auch die Unterstellung der Fahrzeuge bei dem Landwirt beendet werden musste, wurde als kurzfristige Maßnahme beschlossen, den Hallenboden des Gerätehauses durch eine Betondecke provisorisch nutzbar zu machen. Gleichzeitig wurde der Eigentümer des Grundstücks, ein Unternehmer aus Henrichsburg, gebeten, sein Angebot zur Vermietung von Räumlichkeiten zu präzisieren. Parallel dazu wurde seitens des Bereiches 60 die Kalkulation für einen Neubau in Eigenregie aktualisiert.

Nach etlichen Gesprächen und Abstimmungsterminen konnte im September 2010 eine vergleichende Berechnung angestellt werden zwischen Neubau und Anmietung.

Der Platzbedarf eines Neubaus wird mit ca. 700 m² angenommen und umfasst eine Fahrzeughalle mit **vier** Stellplätzen (einschließlich Rettungswagen) und den entsprechenden Sozial-, Umkleide- und Aufenthaltsräumen. Die aktuelle Kostenschätzung ergab Baukosten von **ca. 1,45 Mio. EUR**.

Die anzumietende Fläche wird mit 685,63 m² angeboten, wobei aufgrund des anderen Gebäudeschnitts **fünf** Stellplätze (einschließlich Rettungswagen) zur Verfügung stehen zzgl. der Sozial-, Umkleide- und Aufenthaltsräume. Der Baukostenanteil für diesen Teil des Gesamtgebäudes wurde vom Vermieter mit **ca. 1,5 Mio. EUR** beziffert.

Aus der Vergleichsberechnung ist zu ersehen, dass bei einem eigenen Neubau von m²-Kosten von **11,91 EUR** und bei einer Anmietung über 20 Jahre von m²-Kosten von **13,00 EUR** auszugehen ist.

Bei der Berechnung der eigenen m²-Kosten wurde von einer Nutzungsdauer von 60 Jahren für das Gebäude ausgegangen. Der Vermieter hat einen Vertrag für 20 Jahre angeboten.

Bei der Berechnung der Eigenfinanzierung wurden die Kreditzinsen mit 4% angenommen. Der Wert des Grundstückes, auf dem das derzeitige Gerätehaus steht, ist mit 118.170,00 EUR anzusetzen. Die zu berücksichtigende Verzinsung für diesen Betrag wird mit 4% angenommen und fließt in die Berechnung des m²-Preises ein. ($118.170 \text{ EUR} \times 4\% = 4.726,80 \text{ EUR} : 12 \text{ Monate} = 393,90 \text{ EUR} : 685,63 \text{ m}^2 = 0,57 \text{ EUR/m}^2$). Der Wert des Grundstückes wurde im Rahmen der Erstellung der Eröffnungsbilanz ermittelt. Ob im Falle einer Veräußerung dieser Wert oder gegebenenfalls ein höherer Verkaufspreis realisiert werden könnte, kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Zur besseren Vergleichbarkeit der möglichen Alternativen wurden bei der Vergleichsberechnung die gleichen m²-Zahlen zu Grunde gelegt, wobei auch die Rettungsdienstanteile an der Fläche als gleich angenommen wurden. Diese Kostenanteile sind über die Rettungsdienstgebühren refinanzierbar. Das beschriebene Vorgehen erscheint vertretbar, da sich die in Frage kommenden Alternativen hinsichtlich ihrer Flächen nur marginal unterscheiden.

Es ergeben sich folgende jährliche Kosten:

Neubau und Eigenfinanzierung:	97.963,59 EUR
Anmietung:	106.958,28 EUR

Auf den ersten Blick erscheint die Alternative „Neubau und Eigenfinanzierung“ als die wirtschaftlichere und zu wählende. Zu berücksichtigen sind jedoch folgende Aspekte:

1. Aufgrund der Haushaltssituation der Stadt Castrop-Rauxel wäre ein Neubau mit klassischer Eigenfinanzierung aus den investiven Mitteln nur möglich, wenn andere – ebenfalls dringend notwendige Investitionsmaßnahmen – gestrichen oder verschoben würden. Eine entsprechende Kreditfinanzierung des Neubaus eines Feuerwehrgerätehauses scheidet aufgrund der restriktiven Vorgaben des Innenministeriums (vgl. insbesondere Erlass vom 06.03.2009) grundsätzlich aus.
2. Aus feuerwehrfachlicher Sicht bietet der im anzumietenden Gebäude vorgesehene **fünfte** Stellplatz für ein Fahrzeug erhebliche Vorteile. Die Möglichkeit auf aktuelle Ereignisse und Entwicklungen, z.B. notwendige Fahrzeugverlagerungen nach Henrichenburg, flexibel reagieren zu können ohne gleich wieder Probleme mit der Unterbringung zu bekommen, wäre eine große Verbesserung.
3. Der größte Vorteil bei der Alternative „Anmietung“ wird jedoch darin gesehen, dass sich die Stadt hier für einen noch relativ „überschaubaren“ Zeitraum, nämlich 20 Jahre, bindet. Bei einem „Neubau mit Eigenfinanzierung“ hingegen erfolgt diese Bindung für einen deutlich längeren Zeitraum (Abschreibungszeitraum 60 Jahre). Dies ist insbesondere im Hinblick auf die demographische Entwicklung (Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt, Mitgliederentwicklung bei der Freiwilligen Feuerwehr u. ä.) relevant. So kann der Rat gegen Ende der Mietdauer aufgrund der dann vorliegenden Erkenntnisse, Bedürfnisse und Entwicklungen neu entscheiden, ob – und gegebenenfalls in welcher Form – ein Feuerwehrgerätehaus im Quartier vorgehalten werden muss. Die mögliche Veräußerung einer Immobilie – zumal eines Zweckbaus – ist dagegen mit deutlich größeren Risiken verbunden. Dies gilt auch hinsichtlich der mit dem Besitz bzw. der Unterhaltung von Gebäuden grundsätzlich verbundenen wirtschaftlichen Risiken.

Wenngleich die Betrachtung allein der derzeit bezifferbaren Aufwendungen zu einem Ergebnis kommt, wonach die Anmietung um rund 9.000 € p. a. teurer wäre als eine eigene Investition, so stellt sich aus Sicht der Verwaltung unter Beachtung und Gewichtung der vorstehenden Argumente die Alternative „Anmietung“ gegenüber der Alternative „Neubau mit Eigenfinanzierung“ als die in einer Gesamtbetrachtung sinnvollere und wirtschaftlichere Lösung dar.

Die beschriebene Maßnahme erfordert auch die Beteiligung der Aufsichtsbehörde, die ihr Placet zur Auswirkung im Brandschutz und Rettungsdienst sowie zur Finanzierung abgeben muss. Dazu hat am 22.10.2010 beim Kreis Recklinghausen ein Gespräch mit den Fachdiensten FD 30, Ressort Kommunalaufsicht und FD 38, Ressort Zivil- und Feuerschutz, stattgefunden.

Hinsichtlich der Veränderungen beim Brandschutz und Rettungsdienst bestand Einvernehmen, dass durch eine zeitgemäße Unterbringung der Feuerwehreinsatzkräfte und kürzere Eintreffzeiten im Rettungsdienst, eine Verbesserung des Schutzes der Bevölkerung zu erwarten ist und die Maßnahme zu befürworten sei.

Das Ressort Kommunalaufsicht hat zur Finanzierung keine Bedenken geäußert, die entsprechend positive Stellungnahme liegt vor.

Der zeitliche Ablauf würde sich so darstellen, dass nach Zustimmung des Rates der Vertrag mit dem Vermieter geschlossen werden kann. Nach dessen Auskunft ist bei zeitnahe Baubeginn nach Erledigung der dafür notwendigen Formalitäten Mitte 2012 mit der Beziehbarekeit des Objektes zu rechnen. Dieser Zeitraum deckt sich dann auch mit der Standzeit des provisorisch stabilisierten Hallenbodens in der derzeitigen Fahrzeughalle.