



Bereich: Feuerwehr
Az:
Datum: 16.06.2011

2011/203
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 1 (Ausschuss für Öffentliche Ordnung, Sport und Kultur)	06.07.2011	8
Rat der Stadt	14.07.2011	

Betreff

Zukünftige Unterbringung des Löschzuges IV Henrichenburg der freiwilligen Feuerwehr

Finanzielle Auswirkungen

☐ keine haushaltsmäßige Berührung

☒ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschließt:

1. Der Beschluss des Rates, für die freiwillige Feuerwehr, Löschzug IV, Henrichenburg, Räumlichkeiten in einem noch zu errichtenden Neubaugebäude in Henrichenburg, Freiheitstraße / Ecke Gevelskamp anzumieten, wird aufgehoben.
2. Die Unterbringung des Löschzuges IV Henrichenburg erfolgt in einem neu zu errichtenden Gerätehaus auf dem Grundstück des derzeitigen Gerätehauses an der Hedwig-Kiesekamp-Straße. In dem Gerätehaus sind drei Stellplätze für die Unterbringung von Fahrzeugen des Löschzuges IV vorzusehen.
3. Vorbehaltlich der kommunalaufsichtlichen Zustimmung kann die Investition zur Errichtung des Neubaus auch unter Beteiligung des Stadtbetriebes „EUV, Anstalt des öffentlichen Rechts“ durchgeführt werden.

4. In dem neu zu errichtenden Gerätehaus ist die Unterbringung eines Rettungstransportwagens (RTW) vorzusehen, der von der hauptamtlichen Wache an der Frebergstraße zur besseren Abdeckung der nördlichen Stadtteile an die Hedwig-Kiesekamp-Straße verlegt wird.

Beisenherz

Eckhardt

Sachverhalt

1. Allgemeines

Am 09. Dezember 2010 fasste der Rat betreffend die Anmietung von Räumlichkeiten für die freiwillige Feuerwehr – Löschzug IV – im Wesentlichen folgenden Beschluss (wegen der Einzelheiten und dem Sachverhalt folglich Sitzungsvorlage 2010/396, Anlage 1):

„Der Rat beschließt für die freiwillige Feuerwehr, Löschzug IV / Henrichenburg, Räumlichkeiten in einem noch zu errichtenden Neubaugebäude in Henrichenburg, Freiheitstraße / Ecke Gevelskamp, anzumieten.“

Diesem Beschluss ging eine umfangreiche Vorberatung voraus, die auch Gespräche mit der Kommunalaufsicht einbezog, um die Frage der Wirtschaftlichkeit von Mietmodellen gegenüber einem eigenfinanzierten Gerätehaus-Neubau abzuklären.

In diesem Zusammenhang sind durch die Kommunalaufsicht jährlich rechnerische Mehrkosten von rd. 9.000 Euro zu Lasten eines Mietmodells (Investor A) unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten noch akzeptiert worden.

Der Beschlussfassung des Rates ging eine sehr emotional geführte Debatte um die Kosten einer Anmietung voraus. Gerügt wurde aus weiten Teilen der Politik insbesondere, dass die mangelnden investiven Mittel einer verschuldeten Kommune wie Castrop-Rauxel es nicht ermöglichen, mittels Kommunalkredit einen grundsätzlich günstigeren, auch das Eigenkapital der Stadt hebenden Eigenbau zu finanzieren und statt dessen der Ergebnisplan der Stadt auf Jahre bzw. Jahrzehnte hinaus mit Mietzahlungen belastet wird, die berechnet auf die vereinbarte Mietdauer die Kosten für einen Eigenbau erheblich übersteigen. Daher hat der Haupt- und Finanzausschuss in seiner Sitzung vom 07.12.2010 einvernehmlich beauftragt, *„ein Schreiben an das Land NRW und die Kommunalaufsicht zu richten, aus dem die gezwungener Maßen ergangene unwirtschaftliche Entscheidung hervorgeht“*. Auf diesen Beschluss des HFA ist durch die Verwaltung in einem Berichtsschreiben an den Landrat als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde im März dieses Jahres ausdrücklich Bezug genommen worden. Aus dem einstimmig ergangenen Auftrag ging eindeutig hervor, dass die Politik die Anmietung von Räumlichkeiten im Sinne der Ratsvorlage für unwirtschaftlich, d. h. unter Betrachtung der Finanzkraft der Stadt Castrop-Rauxel für nicht angemessen hält und einer entsprechenden Verwaltungsvorlage lediglich aufgrund der Alternativlosigkeit einer anderen Unterbringung für den Löschzug IV / Henrichenburg zugestimmt hat.

Mit Schreiben vom 06. Januar 2011 bot ein weiterer Castrop-Rauxeler Unternehmer (im Folgenden Investor B) Gespräche darüber an, Räumlichkeiten für den Löschzug in eine ihm gehörenden Lagerhalle zur Verfügung zu stellen, wobei die Konditionen hinsichtlich Mietzins und Mindestmietdauer deutlich günstiger sein sollten. Auf Basis der durch die Feuerwehr gestellten Anforderungen wurde durch den zweiten Investor ein Mietangebot vorgelegt, welches bei einer 15-jährigen Mietmindestdauer einen Mietzins von jährlich rd. 85.000 Euro anstelle von 109.000 Euro vorsieht.

Daraufhin ist unter Beteiligung der Fraktionsvorsitzenden in einer interfraktionellen Runde vom 24. Februar 2011 deutlich gemacht worden, dass aus Gründen eines transparenten Verfahrens eine neue Angebotsabfrage durchgeführt werden soll, um auch anderen potentiellen Bewerbern mit geeigneten Räumlichkeiten außerhalb des Henrichenburger Ortskerns die Möglichkeit einer Bewerbung zu geben. Diese Angebotsabfrage ist mittlerweile durchgeführt worden.

Die Bewertung der eingegangenen Angebote (drei) hat zu dem Ergebnis geführt, dass angesichts der Mietzinsvorstellungen der Bewerber lediglich das Angebot des Castrop-Rauxeler Investors B unter Wirtschaftlichkeitsaspekten vertretbar ist (hierzu im Weiteren der Vorlage).

Angesichts der aus feuerwehrtaktischer Sicht problematischen Unterbringungslage des Löschzuges IV / Henrichenburg bei Anmietung von Räumlichkeiten außerhalb des Henrichenburger Ortskerns, die immer noch zu erheblichen finanziellen Aufwendungen der Stadt führen würden, hat die Verwaltung nochmals die Sanierung des Feuerwehrgerätehauses an der Hedwig-Kiesekamp-Straße im Bestand unter Beteiligung eines externen Architekten prüfen lassen.

Im Rahmen der durch das beauftragte Architekturbüro erstellten Machbarkeitsstudie hat sich jedoch ergeben, dass eine Sanierung bzw. ein Umbau des bestehenden Feuerwehrgerätehauses zu einem Neubau oder Mietmodell vergleichbaren Unterbringungsqualitäten (drei Feuerwehrstellplätze plus RTW) zu Kostenaufwendungen führt, die diejenigen eines Neubaus an gleicher Stelle noch übersteigen (hierzu im Einzelnen im Weiteren der Vorlage).

Daraufhin ist seitens der Verwaltung auch nochmals die Finanzierung eines Eigenbaus intensiv geprüft worden.

Hierbei stellt sich heraus, dass sich eine jährliche Belastung ergibt, die unter den ursprünglich errechneten 97.663, 59 Euro liegt (hierzu im Folgenden der Vorlage) und somit die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zwischen Mietmodell und Eigenfinanzierung sich weiter in Richtung Eigenbau verschiebt.

Angesichts der angespannten Situation der Stadt Castrop-Rauxel im investiven Bereich ist nochmals geprüft worden, ob die Durchführung des Investes bzw. eine Beteiligung an dem Invest durch die Anstalt öffentlichen Rechtes „EUV“ möglich ist. Hierzu hat der EUV seinen Wirtschaftsprüfer beteiligt.

Darüber hinaus steht im Zusammenhang mit der Änderung des § 76 GO NRW zu erwarten, dass sich eine Änderung des Kommunalen Leitfadens für Kommunen in der Haushaltssicherung ergibt. Es gibt Signale, dass die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit für kommunale Investitionen bei der Frage von Kreditgenehmigungen stärker als bislang in den Vordergrund gerückt werden soll. Diese Betrachtungsweise geht dabei genau in die Richtung, die dem Beschluss des Hauptausschusses vom 07.12.2010 „*zum aufgezwungenen unwirtschaftlichen Handeln von Nothaushaltskommunen*“ entspricht. Die Verwaltung hat dazu Gespräche mit der Kommunalaufsicht aufgenommen.

2. Vergleichsmodelle

Folgende Varianten müssen daher verglichen werden:

2.1 Anmietung von Räumlichkeiten

Um die Vergleichbarkeit herzustellen wurde eine Mietdauer von 20 Jahren zu Grunde gelegt. Der Anteil, der den Rettungsdienst betrifft, kann über die Rettungsdienstgebühren refinanziert werden, indem er in der Gebührenbedarfsberechnung berücksichtigt wird und damit entsprechende Auswirkungen auf die Gebühr des Rettungsdienstes hat.

Angebot Investor A:

Flächen		Miete pro Monat	Miete pro Jahr
Gesamtfläche	685,63 m ²	8.913,19 €	106.958,28 €
davon Brandschutz	566,37 m ²	7.361,81 €	88.353,72 €
davon Rettungsdienst	119,26 m ²	1.550,38 €	18.604,56 €
Gesamtmietzahlung nach 20 Jahren			2.139.165,60 €
davon Brandschutz			1.767.074,40 €
davon Rettungsdienst			372.091,20 €

Angebot Investor B:

Flächen		Miete pro Monat	Miete pro Jahr
Gesamtfläche	787,60 m ²	6.930,88 €	83.170,56 €
davon Brandschutz	686,60 m ²	6.042,08 €	72.504,96 €
davon Rettungsdienst	101,00 m ²	888,80 €	10.665,60 €
Gesamtmietzahlung nach 20 Jahren			1.663.411,20 €
davon Brandschutz			1.450.099,20 €
davon Rettungsdienst			213.312,00 €

Die durch den Investor A angebotenen Räumlichkeiten könnten in einem noch zu errichtenden Gebäude in der Ortsmitte von Henrichenburg an der „Freiheitsstraße“ liegen. Damit wäre eine optimale feuerwehrstrategische Lage verbunden, da die Erreichbarkeit vergleichbar wäre mit der des derzeitigen Standortes des Gerätehauses an der Hedwig-Kiesekamp-Straße.

Der direkte Kostenvergleich zum Angebot des Investors B lässt dieses als klaren Favoriten erscheinen. Allerdings ist die Lage des Objekts an der Straße „Zum Düker“ aus feuerwehrstrategischer Sicht ungeeignet. Durch die Dislozierung außerhalb des Ortskerns von Henrichenburg und außerhalb des originären Zuständigkeitsbereiches des Löschzuges, können die Vorteile der zentralen Lage des anderen Mietobjektes nicht erreicht werden.

Als Fazit daraus ist zu ziehen, dass beim Objekt des Investors A die Kosten zu hoch sind, beim Objekt des Investors B die Lage ungeeignet ist. Somit kommen beide Objekte für eine Lösung hinsichtlich einer neuen Unterbringung des Löschzuges nicht in Frage.

Die Angebote der weiteren Bieter entsprechen nicht den Anforderungen.

2.2 Sanierung des vorhandenen Gerätehauses

– Machbarkeitsstudie des Architekten Wiemann –

Das Architektenbüro Wiemann hat im Auftrag der Stadt Castrop-Rauxel geprüft, inwieweit eine Sanierung des vorhandenen Gebäudes machbar wäre und Planungen zu entsprechenden Anbauten zur Erweiterung des Gebäudes hinsichtlich der Verbesserung der Unterbringung des Löschzuges und der Unterbringung eines Rettungswagens, vorgenommen.

Die dafür errechneten Kosten betragen **1.497.020,00 EUR**. Die Machbarkeitsstudie ist als Anlage beigefügt.

2.3 Errichtung eines neuen Gerätehauses mittels Eigeninvestition

Der Bereich 60 hat die Kosten für die Errichtung eines Neubaus mit ca. **1.390.000 EUR** kalkuliert.

Dazu kommen Abrisskosten für das alte Gebäude von ca. **60.000 EUR** (konsumtiv) und die Kosten für die Beschaffung der Inneneinrichtung von ca. **60.000 EUR**. Die Einrichtungskosten (investiv) würden auch bei einem Mietmodell den städtischen Haushalt belasten und bleiben daher bei den Vergleichsberechnungen außer Betracht.

Analog der oben geschilderten Mietmodelle wurde der Flächenbedarf ebenfalls mit ca. 700 m² angenommen, wobei davon 550 m² auf den Brandschutzanteil (78,6 %) und 150 m² auf den Rettungsdienstanteil (21,4 %) entfallen würden.

Nach dem derzeitigen Planungsstand ist eine Realisierung des Vorhabens in den Jahren 2012/2013 möglich; die Mittelbereitstellung für die Baukosten kann nach Aussagen des Bereiches 60 je zur Hälfte in diesen Jahren erfolgen. Für 2012 ist eine Verpflichtungsermächtigung zu Lasten 2013 in Höhe von 695.000 Euro zu veranschlagen.

Hinsichtlich der Finanzierung besteht noch Abstimmungsbedarf mit der Kommunalaufsicht. Folgende Möglichkeiten bestehen:

- 1. Die Kommunalaufsicht genehmigt auch für den unrentierlichen Anteil (Brandschutz) eine Kreditaufnahme in Höhe von rd. 1.093.000 Euro. Rentierliche Maßnahmen (Anteil Rettungsdienst) können in der Regel mit Investitionskrediten finanziert werden.**
- 2. Der EUV „Anstalt des öffentlichen Rechts“ errichtet das Gebäude und die Verwaltung mietet es für die Feuerwehr an.**
- 3. Die notwendigen Mittel müssen als prioritäres Projekt im Rahmen der Investitions-Dringlichkeitsliste zu Lasten anderer unabweisbarer Vorhaben in den Jahren 2012/2013 vorgesehen werden.**

Zur vorgesehenen Finanzierung ist folgendes festzuhalten:

Kreditaufnahme für das Projekt:

Das Vorhaben soll über einen Investitionskredit finanziert werden (vorbehaltlich der Zustimmung der Kommunalaufsicht für den unrentierlichen Teil – Brandschutz).

Um einen einheitlichen Verlauf zwischen AfA und Tilgungsleistungen zu erreichen, soll der Kredit als Ratenkredit aufgenommen werden.

Unter Berücksichtigung einer Nutzungsdauer von 60 Jahren wurde ein Tilgungssatz von 2 % (50 J. Laufzeit) gewählt.

Die derzeitigen unverbindlichen Kreditkonditionen belaufen sich bei einer Zinsfestschreibung von

10 Jahren auf 3,6 %,

20 Jahren auf 4,1 %.

Da sich bis zur Aufnahme des Kredites die Konditionen noch ändern werden, wird für die Vergleichsberechnung dieser Vorlage der Zinssatz von 4 % (sh. Ratsvorlage vom 11. 11. 2010) zugrunde gelegt.

Die Belastung aus dem Kredit (Zinsanteil) für den Rettungsdienst fließt – wie auch die AfA – in die Gebühren ein.

Außerordentliche Abschreibung des Restbuchwertes des bestehenden Gebäudes

Die Bebauung des Grundstückes Hedwig-Kiesekamp-Str. 7 mit einem neuen Feuerwehrgerätehaus setzt den Abriss des bestehenden Gebäudes voraus.

Hierdurch entstehen zum einen Aufwendungen in Gestalt von Abbruchkosten, die der Bereich 60 mit rd. 60.000 € beziffert und die als konsumtive Aufwendungen in voller Höhe den Ergebnishaushalt des Jahres 2012 belasten würden. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass auch das vorhandene Gebäude aufgrund der vorgenommenen Bewertung im Rahmen der Eröffnungsbilanz noch einen Restbuchwert aufweist.

Der Restbuchwert des Gebäudes betrug zum 01.01.2009 (Eröffnungsbilanz) 94.395,67 € bei einer angenommenen Restnutzungsdauer von 14 Jahren. Die jährliche (ordentliche) Abschreibung beläuft sich dementsprechend auf 6.742,55 €. Unter Berücksichtigung der vg. regelmäßigen Abschreibungsbeträge errechnet sich zum 01.01.2012 ein Restbuchwert des vorhandenen Gebäudes von 74.168,02 €. Bei Nutzung des alten Feuerwehrgerätehauses auch noch in der ersten Jahreshälfte 2012 würde sich zum 30.06.2012 ein Restbuchwert in Höhe von 70.796,74 € ergeben. Bei Abriss des bisherigen Gebäudes ist der dann aktuelle Restbuchwert als außerordentliche Abschreibung bzw. außerordentlicher Aufwand zu buchen, was ebenfalls zu einer entsprechenden Belastung des Ergebnishaushaltes führt.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass es aufgrund des hinlänglich bekannten kritischen Zustandes der Bausubstanz (Belastbarkeit der Kellerdecken bzw. der Einstellplätze durch Feuerwehrfahrzeuge laut Auskunft des Statikers in 2010 für noch max. zwei Jahre) ohnehin zu einer dauernden Wertminderung des Gebäudes kommt, die ebenfalls durch eine außerordentliche Abschreibung auf den Restbuchwert spätestens im Jahr 2012 zu einer Belastung des Ergebnishaushaltes führen würde. Von daher würde eine außerordentliche Abschreibung des Restbuchwertes infolge eines Abrisses des Gebäudes zu keiner respektive keiner entscheidungsrelevanten zusätzlichen Belastung des Ergebnishaushaltes 2012 führen.

In der Anlage 3 wird der Vergleich Miete / Eigeninvest dargestellt.

Das Anmietungsangebot des Investors A (einzig geeigneter Alternativstandort) sieht einen Quadratmeterpreis von **13,00 EUR** gegenüber einem Quadratmeterpreis von 11,24 € bei einer eigenen Investition vor.

Beteiligte Bereiche	20			
Kurzzeichen				