



öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Bedarfsbeschlusses

### Betrifft:

Werstener Friedhofstraße 70, 72; Neubau der Feuer- und Rettungswache 7 und des zentralen Betriebshofes Süd für das Garten-, Friedhofs- und Forstamt -  
Bedarfsbeschluss -

### Fachbereich:

23 - Amt für Gebäudemanagement

### Dezernentin / Dezernent:

Stadtkämmerin Dorothee Schneider

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 9	19.02.2021	Kenntnisnahme
Ausschuss für öffentliche Einrichtungen	22.02.2021	Vorberatung
Bauausschuss	11.05.2021	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	08.03.2021	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Nach § 60 Abs. 2 GO NRW beschließt der Haupt- und Finanzausschuss anstelle des Rates der Landeshauptstadt Düsseldorf:

Der Rat der Stadt beschließt für das Projekt Neubau der Feuerwache 7 und des zentralen Betriebshofes Süd für das Garten-, Friedhofs- und Forstamt als zukünftigen Standort das städtische Grundstück an der Werstener Friedhofstraße 70 und 72 (Flurstücke 944 und 945, Flur 10, Gemarkung Wersten) zu nutzen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die weitere Planung des Projektes im Rahmen einer Funktionalausschreibung durchzuführen und eine Totalunternehmervergabe vorzubereiten.

Der dann vom Rat der Stadt zu fassende Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss erfolgt auf Grundlage des dann vorliegenden Angebotes.

**Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 02.03.2021 den Ergänzungsantrag BAU/009/2021 zur Vorlage BAU/008/2021 Werstener Friedhofstraße 70, 72 einstimmig beschlossen.**

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat, in der Funktionalausschreibung festzusetzen:**

- **Planung und Bau nach DGNB-Standard (mindestens Gold, Ziel Platin)**
- **Planung und Bau nach dem „cradle to cradle“-Prinzip**

### **Sachdarstellung:**

#### Beschlusslage

Die Bezirksvertretung 09 hat in Ihrer Sitzung am 19.06.2020 die Vorlage des Bauaufsichtsamtes zur Bauvoranfrage (BV9/106/2020) einstimmig beschlossen. Die Ergebnisse der Bauvoranfrage werden in den weiteren Planungen berücksichtigt.

<b>Vorläufige Gesamtkosten</b> (brutto)	35.720.000 EUR
<b>Vorläufige jährliche Nettofolgekosten</b>	. / . EUR

#### 1. Bedarfslage

##### 1.1 Bedarfslage Feuer- und Rettungswache

Die Feuer- und Rettungswache 7 besteht derzeit aus insgesamt drei Gebäudeteilen aus den 1940er und 1960er Jahren. Das Gebäude bildet den aktuellen Bedarf der Feuerwehr Düsseldorf nicht mehr ab und befindet sich baulich in einem maroden Zustand. Wesentliche Gebäudeteile sind stark sanierungsbedürftig, die Gebäudetechnik ist veraltet, energetisch und brandschutztechnisch sind umfangreiche Sanierungen notwendig. Folgende wesentliche Vorgaben des Arbeitsschutzes werden nicht erfüllt, müssen aber umgesetzt werden:

- Umsetzung der notwendigen Schwarz-Weiß-Trennung
- Umsetzung der notwendigen Geschlechtertrennung in den Sozialbereichen
- Dimensionierung der Fahrzeughalle und -stellplätze, um den Sicherheitsanforderungen zu entsprechen
- Adäquate Unterbringung des Aufenthaltsbereiches für Notärzte\*innen

Die vorliegende Bedarfslage ist vor dem Erfordernis eines sicheren Dienstbetriebes und aufgrund von geänderten gesetzlichen Bestimmungen sowie unter Beachtung der Richtlinien des Bundesverbandes der Unfallkassen GUV- I 8554 (Sicherheit im Feuerwehrhaus), GUV – I 8651 (Sicherheit im Feuerwehrdienst), der Norm DIN 14092 (Feuerwehrrhäuser) und der Norm DIN 13049 (Rettungswachen - Bemessungs- und Planungsgrundlage) entstanden.

Während der Planungen wurden zudem PFT-Bodenbelastungen und eine Verunreinigung des Grundwassers festgestellt, die eine umfassende Bodensanierung erfordern. Hierzu müsste ein Teil der Wache abgerissen werden. Erst anschließend könnte die Sanierung bzw. der Neubau erfolgen. Diese Arbeiten müssten im laufenden Betrieb erfolgen, was nicht mit dem Wachbetrieb vereinbar wäre. Die Sanierung im Bestand wurde daher als nicht durchführbar angesehen.

Einzig möglicher Alternativstandort in Wersten ist das unbebaute Grundstück an der Werstener Friedhofstraße/Ecke Hügelstraße. Er bietet nahezu ideale Bedingungen für die Flächenabdeckungen im Brandschutz und im Rettungsdienst.

## 1.2. Bedarflage Zentraler Betriebshof Süd des Garten- Friedhofs- und Forstamtes

Auf Grundlage einer Organisationsuntersuchung des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes aus dem Jahr 2018 wurde beschlossen, die Betriebshöfe der nachfolgend genannten Standorte an einem Ort zu zentralisieren:

- Urdenbacher Allee 2a (einschließlich Fahrzeughalle auf der Nürnberger Straße)
- Am Kapeller Feld 40
- Werstener Friedhofsstraße 56
- Kelheimer Straße 2 (Teilfläche des Betriebshofes des Amtes für Verkehrsmanagement)

Die Zentralisierung der Betriebshöfe an einem Standort ermöglicht eine flexiblere Arbeitsplanung von Personal, Maschinen und Geräten. Durch die Zusammenführung an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort sollen außerdem zeitgemäße Arbeitsbedingungen geschaffen und eine wirtschaftlichere Aufgabenerledigung umgesetzt werden.

Für die vorgenannten Standorte besteht jeweils ein Sanierungs- und Modernisierungsbedarf in unterschiedlichem Umfang. Beispielsweise fehlen geschlechtergetrennte Sanitäreinrichtungen und künftig benötigte Raum- und Platzreserven für die Unterbringung neuer Aufgabengebiete gänzlich. Insbesondere vor dem Hintergrund des deutlich zunehmenden Anteils weiblicher Beschäftigten in diesem Bereich, ist der Gebäudebestand nicht ausreichend.

Des Weiteren können an den Altstandorten neue Beschäftigungsförderungsmodelle (z.B. Förderung von Langzeitarbeitslosen nach § 16i SGB II „Teilhabe am Arbeitsmarkt“) nicht mehr unterstützt werden, da entsprechende Raumkapazitäten erschöpft sind.

Die Entwicklung eines neuen, zentralen Betriebshofs bedeutet daher – neben der Einhaltung aktueller Standards - insbesondere für die Mitarbeiter\*innen von den bisherigen Betriebshöfen, eine deutliche Verbesserung der Arbeitsbedingungen und die Schaffung einer zeitgemäßen Arbeitsumgebung.

Durch den Erwerb des Grundstückes an der Werstener Friedhofstraße für den Neubau einer Feuerwache 7 bietet sich aufgrund der Größe von ca. 20.000 qm die Möglichkeit, dort auch den Zentralen Betriebshof zu realisieren. Das unbebaute Grundstück an der Werstener Friedhofstraße/Hügelstraße bietet als Standort sehr gute Bedingungen für die Flächenabdeckung des südlichen Düsseldorfer Stadtgebietes zur Wahrnehmung der Aufgaben in der Grünflächenunterhaltung. Alle Einsatzbereiche können in einem angemessenen Zeitraum erreicht werden

Bei einer gleichzeitigen Verortung der neuen Feuerwache und des neuen Zentralen Betriebshofes auf einem Grundstück können Synergien, durch die Erschließung des Grundstücks, der Bewirtschaftung der Flächen und der gemeinsamen Nutzung von Parkplätzen und Besprechungs- bzw. Schulungsräumen, erzielt werden.

## 2. Geplante Maßnahmen

Aufgrund der beschriebenen Sachlage wurde seitens der Verwaltung eine Machbarkeitsstudie zur Bebaubarkeit des Grundstücks unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange, Bodenbeschaffenheit und des Baurechtes erstellt. Zudem wurde geprüft, ob die Anforderungsprofile die Raumprogramme beider Nutzungen auf dem Grundstück realisiert werden können. Ein besonderes Augenmerk wurde hierbei auf die Umfeldverträglichkeit zur Nachbarbebauung gelegt, die im nördlichen und östlichen Bereich an Wohnbebauung grenzt.

Ergänzt wurden die Prüfungen durch ein Schallschutzgutachten. Dabei wurden die Baukörper der Feuer- und Rettungswache 7 und des Betriebshofes Süd als

geschlossene Gebäuderiegel entlang der Grundstücksgrenze geplant. Der Bereich der Schüttgüterboxen wurde mit Schallschutzwänden abgetrennt. Zudem wurden betrieblich-organisatorische Maßnahmen erarbeitet, welche die Betriebs- und Einsatzzeiten beider Nutzungen festschreiben sowie die Lärmreduzierung beim Ausrücken der Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr im Einsatzfall regeln.

Aus dem bereits vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, dem Vorentwurf des Freiflächenplans und dem Gutachten zum Baumbestand ergeben sich Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zum Schutz für die Vegetation und für Tierarten. Die Fläche zwischen den Gebäuderiegeln und den Nachbarschaftsgrenzen zum Siebenbürgenweg und zur Hermannstadtstraße wird als Grünstreifen ausgebildet und strukturreich mit Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Gräsern bepflanzt. Die Gebäude erhalten extensive und intensive Gründächer. Teile der Fassade und die Schallschutzwände werden mit geeigneten Kletter- und Rankpflanzen versehen, die auch zum Nestbau für Vögel geeignet sind. Der Eingriff in den vorhandenen Baumbestand soll im Umfeld ausgeglichen werden.

Im Planungsprozess stellte sich heraus, dass eine oberirdische Lösung zur Unterbringung der Stellplätze für Mitarbeiter\*innen nicht umsetzbar ist und eine Tiefgarage aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiter zu verfolgen ist. Daher werden die Stellplätze auf separaten Flächen vorgesehen. Fahrradstellplätze werden vor dem Hauptgebäude der Feuerwache angeordnet.

Als Ergebnis der Machbarkeitsstudie und der Bauvoranfrage ist festzustellen, dass beide Nutzungen genehmigungsfähig auf dem Grundstück realisiert werden können und die Raumprogramme der Feuerwache und des Betriebshofes vollständig und umfeldverträglich umgesetzt werden können.

## 2.1 Geplante Maßnahmen Feuer- und Rettungswache

Der Neubau der Feuer- und Rettungswache 7 soll folgende Kernbereiche enthalten:

- Eine Fahrzeughalle mit 18 Stellplätzen für Brandschutz- und Rettungsdienstfahrzeuge und einer Waschhalle
- Zugehörige Aufenthalts-, Sozial- und Küchenräume sowie Sanitär- und Sportbereiche für die 24 Mitarbeiter\*innen des Einsatzdienstes
- Büro- und Schulungsräume für den Betrieb der Feuer- und Rettungswache
- Funktionsräume (Spindräume, Lagerbereiche, Schwarz-Weiß-Bereiche) für den Betrieb der Feuer- und Rettungswache
- Ein Werkstattbereich, betrieben durch die Mitarbeiter\*innen des Einsatzdienstes, für die Prüfung, Wartung und Reparatur von Krankentragen
- Ein Werkstattbereich, betrieben durch die Mitarbeiter\*innen des Einsatzdienstes, für die Prüfung, Wartung und Reparatur von tragbaren Leitern der Feuerwehr
- Funktionsbedingte Außenanlagen (Zufahrten, Alarmausfahrten, Innenhof)

## 2.2 Geplante Maßnahmen Zentraler Betriebshof Süd des Garten- Friedhofs- und Forstamtes

Der Neubau des zentralen Betriebshofes Süd soll insbesondere folgende Kernfunktionsbereiche beinhalten:

- Aufenthaltsräumlichkeiten, Küche, Sanitäreinrichtungen einschließlich WC-Anlagen, Umkleieräume mit Flächen zur Aufstellung von Doppelspinden für eine schwarz-weiß-Trennung und Duschen für die ca. 110 Beschäftigten.
- Funktionsbereiche (Lagerbereiche für Material, Pflanzenschutzmittel, Dünger, Halle und Remisen für Fahrzeuge, Maschinen und Geräte).
- Büro-, Besprechungs- und Schulungsraum einschließlich erforderlicher Funktions- bzw. Nebenräume.

- Außenbereich für die Anlage von Schüttboxen (z. B. Grünschnitt, Mutterboden, sonstiges Schüttgut), Erstellung eines Freilagers (z. B. für Baumbügel, Steine) und Containerflächen.

Für beide Nutzungen liegen detaillierte Raum- und Funktionsprogramme der jeweiligen Fachbereiche vor. Diese sind die Grundlage für alle bisherigen und zukünftigen Untersuchungen und Planungen.

Die Feuerwache und der Betriebshof erhalten jeweils separate Zu- und Abfahrten für die jeweiligen Innenhöfe. Dies ist notwendig, damit die Betriebsabläufe unabhängig voneinander funktionieren und der Arbeits- und Betriebsschutz gewährleistet werden kann.

### 3. Klimaschutz

Der Neubau wird entsprechend den städtischen Standards mit LED Technik ausgestattet. Weitere energetische Maßnahmen, wie zum Beispiel die künftige Heiztechnik und die Lüftungstechnik für die Fahrzeughallen und Umkleiden sowie Sanitärbereiche, werden mit voranschreitender Planung geprüft. Dabei stehen die Klimaziele der Landeshauptstadt Düsseldorf im Fokus. Ob Photovoltaik an diesem Standort im Zusammenhang mit den geplanten Dachbegrünungen möglich ist, wird ebenfalls mit der weiteren Planung untersucht. Detaillierte Berechnungen und eine Gebäudebilanzierung mit Angabe zu Energiebedarfen und CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgen im Zuge der weiteren Planung.

### 4. Digitale Bürgerversammlung

Da das zu bebauende Grundstück unmittelbar an eine Wohnbebauung grenzt, präsentierte die Stadtverwaltung den Anlieger\*innen am 09.06.2020, im Rahmen einer Digitalen Informationsveranstaltung, das geplante Bauvorhaben und stand für Fragen und Diskussionen der insgesamt 53 Teilnehmenden zur Verfügung. Hierbei wurden die Notwendigkeit und die Anforderungen der künftigen Neubauten, die Ergebnisse der Vorstudien und weitere begleitende notwendige Maßnahmen (Auswahlkriterien des Grundstückes, Schallschutzuntersuchungen, Geruchsbelästigung, Umwelteinflüsse etc.) vorgestellt.

### 5. Kosten, Finanzierung

Für die Durchführung der Maßnahme sind insgesamt Mittel in Höhe von ca. 41.030.000 EUR (brutto) erforderlich. Die Kostenermittlung hat die Qualität eines Kostenrahmens.

Kosten für Gebäude und Herrichten Parkplatzfläche	- Bestandteil dieses Beschlusses	35.720.000 EUR
Grundstückserwerbskosten		
Baugrundstück	- bereits erworben	3.630.000 EUR
Parkplatzfläche	- separater Beschluss	1.680.000 EUR
Gesamtkosten		41.030.000 EUR

Das Baugrundstück wurde per Kaufvertrag vom 28.10.2019 von der Stadt Düsseldorf erworben. Die Verkaufsverhandlungen für die Parkplatzfläche werden derzeit geführt. Die aufgeführten Kosten für den Ankauf sind vorläufig und werden bei Amt 65 veranschlagt. Ein separater Beschluss wird durch Amt 65 eingeholt.

Für die Planung bis zum Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss werden Mittel in Höhe von insgesamt 3.000.000 EUR benötigt. Die Deckung für das Jahr 2021 in Höhe von 500.000 EUR erfolgt aus Planungsmitteln des Amtes für Gebäudemanagement.

Der Bedarf für das Jahr 2022 Höhe von 2,5 Mio. EUR wird zum Haushaltsplanentwurf 2022 für die Maßnahme (PSP-Element 700270021) zusätzlich angemeldet. Der Neubau soll durch den Verkaufserlös der Altstandorte (Werstener Feld 30, Urdenbacher Allee 2 einschließlich Fahrzeughalle auf der Nürnberger Straße, Am Kapeller Feld 40, Werstener Friedhofsstraße 56) anteilig refinanziert werden.

## 6. Risiken

Erfahrungsgemäß können bei einem Kostenrahmen, aufgrund der fehlenden Planungstiefe, die Abweichungen zu den tatsächlich entstehenden Kosten bis zu 40 % betragen.

Zudem könnte sich ein zusätzliches Kostenrisiko aus der momentanen Marktsituation des Baugewerbes ergeben. Aufgrund der Größe des Projektes ist der Bewerberkreis für bestimmte Bauleistungen eingeschränkt. Die künftige konjunkturelle Auslastung der Unternehmen ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschätzbar.

Kostenrisiken aufgrund von Baupreissteigerungen (möglich wären hier bis zu 18%) sind in dem aktuellen Kostenrahmen noch nicht enthalten und werden aufgrund der dann vorliegenden höheren Planungstiefe und -sicherheit erst zum Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss in den Gesamtkosten berücksichtigt.

Risiken in der Planung ergeben sich hauptsächlich aus dem Gründungsrisiko. Dies kann auch Auswirkungen auf den Terminplan haben. Bodenverunreinigungen sind, bis auf einen abgrenzbaren Bereich im nördlichen Grundstücksbereich, nicht zu erwarten. Die im Rahmen des Grundstücksankaufs durchgeführten orientierenden Altlastenuntersuchungen ergaben geringe Belastungen. Die bisher bekannten Kosten der Bodensanierung sind in den Gesamtkosten enthalten. Die vertiefenden statischen Untersuchungen des Untergrunds und die weiteren Bodenerkundungen (z.B. Kampfmittel) erfolgen im weiteren Planungsverlauf.

## 7. Maßnahmenrealisierung

In Abweichung vom üblichen Verfahren (Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss mit Kostenberechnung) wird bei dieser Baumaßnahme der Bau- und Finanzierungsbeschluss nach einer Totalunternehmerausschreibung mit Angebotspreisen erfolgen.

Die Ausschreibung der Bauleistung wird nicht nach dem Grundsatz der losweisen Vergabe, sondern schlüsselfertig im Rahmen einer Totalunternehmervergabe (TU-Vergabe) europaweit erfolgen. Die TU-Vergabe impliziert hierbei eine kombinierte Ausschreibung von Bau- und Planungsleistungen zu einem Pauschalfestbetrag in einem frühen Stadium der Projektabwicklung, deren Grundlage die vorliegende Machbarkeitsstudie und die genehmigte Bauvoranfrage sind. Konkret bedeutet das, dass maximal fünf Bieter ein Angebot über die zu beschaffende Leistung abgeben. Die Angebote beinhalten eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung, auf deren Basis ein Pauschalfestpreis ermittelt wird. Die Bewertung erfolgt über eine Fachjury. Nach erfolgreicher Auswahl wird die Politik entsprechend informiert. Im Ergebnis steht ein Angebot über die gesamte Leistung, welches zur Vorlage bei den Gremien und zur Erstellung eines Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses herangezogen wird.

Eine Vergabe an einen Totalunternehmer hat hierbei folgende Vorteile:

- Frühzeitige Kostensicherheit mittels Pauschalfestvereinbarung und größtmöglicher Einfluss auf die Kostenhöhe
- Terminalsicherheit durch frühzeitige vertragliche Fixierung (nur eine Abnahme und eine Gewährleistung)
- Integrierter Architekturwettbewerb auf Grundlage der Machbarkeitsstudie
- Reduzierter Personal- und Organisationsaufwand beim Auftraggeber (Stadt Düsseldorf) nach der Vergabe
- Schnittstellen- und Koordinierungsrisiken in der Planungs-, Realisierungs- und Gewährleistungsphase liegen beim TU
- Es wird das Know-How der Industrie und der Produktionsmethoden in die Planung und die Errichtung eingebracht

Die aufgeführten Vorteile haben sich bei der Realisierung mehrerer Schulbauprojekte vollumfänglich eingestellt.

Die deutlichen Vorteile einer solchen Vergabe resultieren aus hohen Anforderungen an die Vertragsgestaltung und somit einem höheren Aufwand für technische und rechtliche Beratungen vor der Vergabe. So ist die auszuschreibende Gesamtleistung als funktionale Leistungsbeschreibung von hoher Qualität zu erarbeiten. Zudem muss eine frühzeitige, endgültige Nutzerabstimmung erfolgen. Diese Faktoren bilden die Voraussetzung, um das spätere Nachtragspotential zu verringern.

## 8. Terminplan

Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss	4. Quartal 2022
Baubeginn	3. Quartal 2023
Bauzeit	20 Monate
Fertigstellung	1. Quartal 2025

### **Anlagen:**

Anlage 01 - Lageplan