

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 02.06.2021
AZ.:

WP 20-25 SV 26/007/1

Beschlussvorlage

Erweiterung Feuerwache Hilden - Sachstand und weiteres Vorgehen

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Ratsmitglied Erbe			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen 23.06.2021

Vorberatung

Rat der Stadt Hilden

30.06.2021

Entscheidung

Anlage 1: Entwurfsplanung

Anlage 2: Perspektiven zur Entwurfsplanung

Anlage 3: Kostenberechnung gemäß DIN 276-2018-12_FW

Anlage 4: Berechnung der Folgekosten

Auszug aus der vorläufigen Niederschrift UKS 20.5.

Beschlussvorschlag:**Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz:**

Der Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz beauftragt die Verwaltung, das Projekt „Erweiterung der Feuerwehrawache“ durch die Verwaltung durchführen zu lassen.

Die Verwaltung wird gebeten, einen Vorschlag zur Deckung der erforderlichen Mittel für die weitere Planung zu erarbeiten und dem Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen in der nächsten Sitzung vorzulegen.

Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen:

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen empfiehlt dem Rat, die Durchführung des Projekts „Erweiterung der Feuerwache“ durch die Verwaltung durchführen zu lassen und das notwendige Budget bereitzustellen.

Rat:

Der Rat beschließt nach Vorberatung im Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz und im Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen, das Projekt „Erweiterung der Feuerwache“ durch die Verwaltung durchführen zu lassen.

Zur Ausschreibung und Beauftragung der Architekten- und Fachplanerleistungen erfolgt für die Investition IO26250008 die Bereitstellung einer überplanmäßigen investiven Auszahlung in Höhe von zusätzlich 70.000 Euro im Haushaltsjahr 2021 sowie einer überplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung im Jahr 2021 in Höhe von 500.000 Euro für die folgenden Haushaltsjahre.

Die Deckung der überplanmäßigen investiven Auszahlung im Haushaltsjahr 2021 erfolgt durch investive Minderauszahlungen bei IO66250036 „RW-Behandlung Hochdählerstr./Hoxbach“. Die außer-/überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung wird ebenfalls aus der Maßnahme IO66250036 RW-Behandlung Hochdählerstr./Hoxbach gedeckt. Die zusätzlichen Auszahlungen werden aus dem ungeplanten Verkaufserlös des Grundstücks „Theodor-Heuss-Schule“ gedeckt, der in der mittelfristigen Finanzplanung 2022 ff. noch nicht berücksichtigt wurde. Die Verpflichtungsermächtigungen 2022ff. gemäß Haushaltsplan 2020/2021 werden hinsichtlich Ihrer Deckung auf den Betrag gemäß Haushaltssatzung (11,8 Mio. €) zusammengefasst.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Umsetzung der Baumaßnahme in der Investitionsplanung für die Jahre 2022ff zu berücksichtigen.

Stand: 02.06.2021

Zusätzliche Erläuterungen und Begründungen

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt- und Klimaschutz am 20.05.2021 bat die CDU-Fraktion um eine Prüfung, ob die IGH zum Vorsteuerabzug berechtigt sei, wenn sie als Bauherr - wie 2010 - die Baumaßnahme verantwortete.

Vorsteuer:

Der Nutzungsvertrag aus 2012 bzw. der Mietvertrag aus 2014 sowie der aktuelle Nachtrag sehen keine Umsatzsteuer bei der Miete vor. Aus dem Mietverhältnis führt die IGH daher auch keine Umsatzsteuer ab.

Nach Prüfung des Sachverhalts durch die Verwaltung ist zunächst für Standard-Sachverhalte folgendes festzuhalten:

Die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken einschließlich aufstehender Gebäude ist grundsätzlich umsatzsteuerbefreit (§ 4 Nr. 12 UStG).

Auf die Steuerbefreiung kann verzichtet werden, wenn der Umsatz aus der Vermietung an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen ausgeführt wird (s.g. Optierung zur gewerbliche Vermietung; § 9 Abs. 1 UStG).

Wenn diese (gewerbliche) Vermietung umsatzsteuerbelastet ist, kann auf die Baukosten für das vermietete Gebäude Vorsteuer gezogen werden.

Den Umsatzsteuerbelastungen stehen so geringere Abschreibungen ((Baukosten ./ Vorsteuern) / Nutzungsdauer) gegenüber.

Im Investitionszeitpunkt wird nach geplanter gewerblicher Nutzung (bei gemischter Nutzung Aufteilung der Flächen) versteuert.

Der bisherige Mietvertrag zwischen IGH und Stadt Hilden ist nicht mit Umsatzsteuer belegt. Soweit auf die Baukosten für die Gebäude auf dem Grundstück Vorsteuer gezogen wurde und dabei auch der An-/Aufbau auf die Feuerwehrawache bezüglich der Flächenaufteilung beim Vorsteuerabzug berücksichtigt wurde, wäre die Vorsteuer nach § 15a UStG zu berichtigen gewesen. Es ist also davon auszugehen, dass auf die Baukosten des bisherigen Mietvertrages keine Vorsteuer geltend gemacht wurde, da auch keine Umsatzsteuer aus der Vermietung abgeführt wurde und wird.

Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden kommt abweichend vom Standard-Fall das steuerliche Konstrukt der Weiterlieferung in Betracht. Aus Sicht der Verwaltung könnte dieses hier einschlägig sein.

Allerdings kommt auch bei der Weiterlieferung nur dann ein Vorsteuerabzug in Betracht, wenn man bei dem Folge-Miet-Sachverhalt die Option zur gewerblichen Vermietung zieht. Dieses ist mit erneutem Verweis auf die fehlende Unternehmereigenschaft der Stadt Hilden für die Vergangenheit zu verneinen.

Für zukünftige Mietverhältnisse ergibt sich:

Mit der Umsetzung des § 2b UStG erlangt die Stadt Hilden diese Unternehmereigenschaft - nach jetzigem Stand zum 01.01.2023. Somit stellt sich die Frage, ob die IGH für zukünftige Mietverträge mit der Stadt Hilden zur Umsatzsteuer optieren und Vorsteuer ziehen könnte. Wirtschaftlich wäre dies allerdings steuerlich bezogen auf den Konzern nicht vorteilhaft, weil dem Vorsteuerabzug die Umsatzsteuerbelastung gegenübersteht. Zudem wäre die zweite Optionsvoraussetzung nicht erfüllt, nämlich, dass die Stadt Hilden mit dem Gebäude umsatzsteuerliche Erträge erzielt. Hoheitliche Tätigkeiten wie der Rettungsdienst und der Brandschutz haben aber keine Relevanz auf die Umsatzbesteuerung nach § 2b UStG und somit schließt sich eine Option zur Umsatzsteuer nach Einschätzung der Verwaltung auch zukünftig aus.

Deckung der zusätzlich benötigten Investitionsmittel:

Für die Beauftragung der Planungsleistungen im Umfang von 500.000 € mit voraussichtlichem Leistungszeitpunkt in 2022 sind Verpflichtungsermächtigungen mit korrespondierenden Finanzplanansätzen notwendig.

Für die Beurteilung der Deckungspotentiale aus dem Finanzplan 2022 ff. ist zunächst auf die mittelfristige Finanzplanung 2022 ff. abzustellen. Der Saldo aus Investitionstätigkeit wurde mit der Fortschreibung der mittelfristigen Finanzplanung 2022ff. gegenüber der Finanzplanung aus dem Doppelhaushalt 2020 / 2021 um 1,8 Mio. € erhöht, so dass sich zunächst keine Deckungsmittel aus der aktualisierten Planung ergeben.

Aus dem Jahresabschluss zum 31.12.2020 ergibt sich eine Verbesserung der Finanzlage um 6,0 Mio. € gegenüber Plan. Den Auszahlungsermächtigungen für Investitionen für 2021 in Höhe von 29,1 Mio. € (einschließlich Ermächtigungsübertragungen) stehen liquide Mittel in Höhe von 15,6

Mio. € und Investitionskreditemächtigungen in Höhe von 4,1 Mio. € gegenüber. Soweit alle Investitionsansätze ausgeschöpft würden, besteht für 2021 ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf in Höhe von 4,4 Mio. € aus der Übertragung von Auszahlungsermächtigungen für Investitionen. Dieser kann nach aktuellem Status Quo aus einer Verbesserung aus dem Saldo der laufenden Verwaltungstätigkeit 2021 gedeckt werden. Aus dem Verkauf des Grundstücks „Theodor-Heuss-Schule“ resultieren ungeplante Mehreinzahlungen in Höhe von 2,7 Mio. € in 2023. Diese können den Mehrbedarf an Finanzmitteln für die Investitionstätigkeit aus der mittelfristigen Finanzplanung (1,8 Mio. €) decken. Der Restbetrag in Höhe von 0,9 Mio. € steht zur Deckung der zusätzlichen Investitionsauszahlungen für die Planung des Erweiterungsbaus der Feuerwehr in Höhe von 500.000 € zur Verfügung.

Die außer-/überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung für das Jahr 2021 wird aus der Maßnahme IO66250036 RW-Behandlung Hochdahlerstr./Hoxbach gedeckt. Die zusätzlichen Auszahlungen werden aus dem ungeplanten Verkaufserlös des Grundstücks „Theodor-Heuss-Schule“ gedeckt, der in der mittelfristigen Finanzplanung 2022 ff. noch nicht berücksichtigt wurde. Die Verpflichtungsermächtigungen 2022 ff. gemäß Haushaltsplan 2020/2021 werden hinsichtlich Ihrer Deckung auf den Betrag gemäß Haushaltssatzung (11,8 Mio. €) zusammengefasst.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Stand: 13.04.2021

Erläuterungen und Begründungen:

(zur Beratung im Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz am 20.05.2021)

1. Ausgangssituation

Bedarf Feuerwehr

Durch die Ausweitung der Stellen für die Feuerwehr und die sich ändernden Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinien besteht der Bedarf nach einer Erweiterung und einem Umbau der Feuerwehrawache. Es sind ausreichend Ruheräume zu errichten. Der Schwarz- und Weißbereich muss erweitert und neu organisiert werden, so dass hier jeweils 220 Spinde untergebracht werden können. Die Fläche des Sportraumes soll verdoppelt werden. Weiterhin besteht Bedarf nach einem Planspielraum und Rettungsdienst-Schulungsräumen mit jeweils einem Lager. Darüber hinaus müssen ein neuer Wäscheraum für Poolkleidung und ein Bettwäschelager vorgesehen werden.

Der Verwaltungsbereich soll um insgesamt neun Büros für Praxisleiter und Mitarbeiter des gehobenen Dienstes, sowie mit Lernräumen des Rettungsdienstes erweitert werden. Des Weiteren gilt es, einen Sprungschacht bis in das EG der nordwestlichen Wagenhalle zu ergänzen. Darüber hinaus sollen eine größere Kleiderkammer und ein TV-Raum entstehen.

Eigentumsverhältnisse / Unterhaltung

Grundstück: Eigentum und Anlage der Stadt Hilden
Sanierter Altbau: Eigentum und Anlage der Stadt Hilden
Erweiterungsbau 2010: Eigentum und Anlage der IGH

Altgebäude und Grundstück wurden der IGH im Rahmen eines Überlassungsvertrages unentgeltlich „überlassen“. Laut aktuellem Mietvertrag mietet die Stadt Hilden von der IGH Gesamtgebäude und Freiflächen zurück. Die Gebäudeunterhaltung erfolgt durch die Stadt Hilden, ebenso werden die Betriebskosten in voller Höhe durch die Stadt Hilden getragen. Eine Beendigung des Mietvertrags ist kurzfristig möglich.

Bei Beendigung des Mietvertrages

- endet gleichzeitig die Überlassung
- übernimmt die Stadt Hilden den durch die IGH errichteten Erweiterungsbau zu einem angemessenen Entgelt.

Das von der IGH zur Errichtung des Erweiterungsbaus aufgenommene Darlehen beträgt aktuell noch ca. 3,15 Mio Euro. Sollte der Mietvertrag beendet werden und sich die Stadt und die IGH nicht einigen, kann das angemessene Entgelt durch einen Gutachter bestimmt werden.

Planungsauftrag Amt 26

Ursprüngliche Abstimmungen zwischen Verwaltung und IGH sahen vor, dass auch die neue Erweiterung der Feuerwehrrwache durch die IGH durchgeführt wird. Zur Vorbereitung sollte die Stadt Hilden lediglich eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen. Hierfür wurde im Sommer 2019 das Architekturbüro direkt beauftragt, dass bereits 2010 die Erweiterung / den Neubau realisiert hatte. In einem Abstimmungsgespräch zwischen Verwaltungsvorstand, IGH und Amt 26 wurde Amt 26 in 2020 gebeten, die Planung für die Erweiterung der Feuerwehrrwache bis zur Erstellung der Entwurfsplanung fortzusetzen, da bei der IGH zu dem Zeitpunkt weder Kapazität noch Know-How für die Durchführung der Maßnahme vorhanden war. 2020 wurde ein Statiker hinzugezogen, um die statische Machbarkeit der Erweiterung nachzuweisen. Die näheren Untersuchungen zur Tragfähigkeit des Baugrundes wurden abgeschlossen und in der Planung berücksichtigt.

Die Zuarbeiten durch Fachplaner für die Technische Gebäudeausrüstung, den Brand-, Wärme- und Schallschutz sowie die Tragwerksplanung und den Standsicherheitsnachweis waren nicht Bestandteil dieser Planung.

Nach Abschluss der Entwurfsplanung sollte ursprünglich die weitere Projektdurchführung durch die IGH erfolgen.

2. Planungsergebnisse

Entwurfsplanung

Die Entwurfsplanung wurde termingerecht zum 31.12.2020 abgeschlossen. Der Entwurf setzt das benötigte Raumprogramm um und berücksichtigt nach Abstimmung mit der Bauaufsicht die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit. Planunterlagen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt.

Im Entwurf wird erdgeschossig an den Altbau ein Gebäudekörper für die Erweiterung der Schwarz- und Weißbereiche/Umkleiden an der Straßenseite direkt neben dem Eingang angebaut. Auf gleicher Ebene wird der heutige Fitnessraum einerseits zum Wäscheraum für Poolkleidung und Brandschutz und andererseits zur Aufnahme des Notstromaggregates umgebaut. Auf der ersten Etage werden die Büros für die Mitarbeiter des gehobenen Dienstes, die Ruheräume sowie die Kleiderkammer, das Bettwäschelager, der TV-Raum und die Erweiterung des Essbereiches abgebildet.

Im ersten Obergeschoss des Gebäudeteils aus 2010 werden die bestehenden Räumlichkeiten baulich verändert. Die große Terrasse wird mehr als hälftig zur Aufnahme weiterer Büros überbaut. Die übrigen Büros werden an die westliche Fassade „verschoben“. Ein Mittelgang wird zukünftig für die Erschließung des Verwaltungstraktes sorgen. Im zweiten neu zu errichtenden Obergeschoss werden Planspiel- und Lernräume sowie Stabräume, eine zusätzliche sanitäre Einrichtung und Nebenräume untergebracht. Der neue Baukörper wird dabei bis zum Eingangsbereich der Feuerwehrwache vorgezogen. Die Bebauung des Altbaus zu etwa einem Drittel schließt sich an, um Platz für den Schulungs- und Sitzungsraum sowie den Sportraum über dem Altbau zu schaffen.

Die neuen Dachflächen erhalten eine extensive Begrünung zur Verbesserung des Mikroklimas. Des Weiteren ist eine Photovoltaikanlage zur Erzeugung von Eigenstrom geplant. Zur Reduzierung der Wärmelasten im Gebäude ist eine Klimatisierung bestimmter Räume vorgesehen.

Die Summe der zu erweiternden und umzubauenden Flächen beträgt insgesamt ca. 2.300 m². Im Rahmen der Planung wurden bereits die statischen Auswirkungen auf den Bestandsbau sowie die verkehrlichen Auswirkungen auch unter Berücksichtigung der neu zu erstellenden Kita Am Holterhöfchen untersucht. Als Interimslösung wird während der Bauzeit eine Büro-Container-Lösung zur Miete vorgesehen.

Kosten

Im Rahmen der Planung durch den Architekten wurde eine Kostenberechnung nach DIN 276 für die KG 300 „Bauwerk und Baukonstruktionen“ durchgeführt. Für die anderen Kostengruppen erfolgten Kostenschätzungen ebenfalls durch das beauftragte Architekturbüro. Berücksichtigt wurden daneben zu erwartende Kostensteigerungen während der Projektlaufzeit, Baunebenkosten sowie ein Posten für Unvorhergesehenes. In der Summe ergeben sich Projektkosten in Höhe von rund 7.950 Tsd. Euro brutto. Die Projektkosten sowie die Folgekosten sind als Anlage beigefügt.

Termine

Der erarbeitete Terminplan sieht eine Planungsphase zur Erlangung der Baugenehmigung und zur Durchführung der Ausschreibungen mit einer Dauer von ca. 14 Monaten vor. Als Bauzeit werden ca. 24 Monate angesetzt. Daraus ergeben sich folgende Eckwerte:

Baubeginn: ca. 14 Monate nach Beauftragung Architekt und Fachplaner

Bauzeit: ca. 24 Monate

3. Weiteres Vorgehen

Variante 1: Durchführung durch IGH

Die bisherigen Abstimmungen zwischen Verwaltungsvorstand, den beteiligten Ämtern und der IGH sahen ursprünglich vor, dass die Durchführung der Maßnahme nach Abschluss der Entwurfsplanung durch die IGH erfolgen sollte.

Gründe hierfür waren

- freiere Vertragsgestaltung der IGH mit Auftragnehmern
- vom Umbau betroffene Gebäudeteile sind Eigentum der IGH bzw. der IGH überlassen
- fehlende Kapazität im Amt 26

Nach Fertigstellung übernimmt die Stadt Hilden das Feuerwehrgebäude insgesamt zu einem angemessenen Entgelt oder es erfolgt eine Miete des Gebäudes analog zum bisherigen Verfahren.

Variante 2: Durchführung durch Stadt Hilden

Abweichend von den bisherigen Abstimmungen erfolgt die weitere Projektabwicklung durch die Stadt Hilden. Hierzu kann der Mietvertrag des Feuerwehrgebäudes gekündigt und das Gebäude zu einem angemessenen Entgelt übernommen werden.

Wird diese Variante bevorzugt, muss die Ausschreibung und Beauftragung der jetzt notwendigen Architekten- und Fachplanungsleistungen bis zur Genehmigungsplanung erfolgen. Die Honorare für diese Teilleistungen belaufen sich auf voraussichtlich ca. 150.000 Euro (brutto). Diese sind nur bis zur Höhe von 80.000 Euro durch einen Ansatz in 2021 gedeckt. Deshalb müssen 70.000 Euro zusätzlich bereitgestellt werden. Um einen Projektstillstand zu vermeiden, müssen diese in 2021 ausgeschrieben, beauftragt und durchgeführt werden.

Direkt im Anschluss müssten die weiteren Planungsphasen bis zur Vergabe der Bauleistungen durchgeführt werden. Hierfür ist ein Mittelbedarf in Höhe von ca. 500.000 Euro veranschlagt.

Weitere Planungsleistungen sowie die Bauleistungen können projektbegleitend nach 2021 beauftragt werden.

Bewertung der VariantenVertragsgestaltung

Nach bisheriger Einschätzung ist die IGH aufgrund der privatrechtlichen Unternehmensform freier in der Vertragsgestaltung mit Planern und Baufirmen. Hierdurch hätten durch Nachverhandlungen bei Vergaben möglicherweise Einsparungen erzielt werden können. Ebenso wäre nach bisheriger Einschätzung die unmittelbare Weiterbeauftragung der bisher tätigen Architekten durch die IGH möglich gewesen.

Aber die Kostenschätzung weist derzeit Projektkosten aus, die über dem Schwellenwert der EU in Höhe von 5.350.000 Euro liegen. Aus diesem Grund muss auch die IGH als Auftragnehmer einer öffentlichen Körperschaft sämtliche von der EU vorgeschriebenen Vergabevorschriften einhalten. Das hat zuletzt der Rechtsanwalt der IGH im Zusammenhang mit dem Bau der KiTa Holterhöfchen noch einmal deutlich gemacht. Somit entfällt der Vorteil der freieren Vertragsgestaltung durch die IGH.

Eigentumsverhältnisse

Von der Erweiterungsmaßnahme sind sowohl der sanierte Altbau als auch der Neubau des Feuerwehrgebäudes betroffen. Durch entsprechende Vertragsgestaltung wären beide Weiterführungsvarianten möglich.

Kapazität

Durch den Rat der Stadt Hilden wurde für das Amt 26 eine zusätzliche Projektleiterstelle zur Umsetzung des Projektes Funktionsgebäude Schützenstraße genehmigt. Diese wird zum 01.07.2021 besetzt. Sobald die vakante Sachgebietsleitung für das Technische Gebäudemanagement besetzt ist, besteht mit der neuen Projektleiterstelle im Amt 26 ausreichende Kapazität, die weitere Durchführung des Projektes „Erweiterung Feuerwache“ zu übernehmen.

Die Erfahrung mit der Projektabwicklung Kita Holterhöfchen durch die IGH zeigt, dass auch die IGH notwendige Kapazitäten zunächst schaffen muss und diese nicht immer kurzfristig zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wurde Amt 26 in 2020 auch gebeten, die Planung zur Erweiterung der Feuerwache bis zur Entwurfsplanung fortzuführen.

Projektwissen

Aufgrund der intensiven Abstimmungen mit den Projektbeteiligten, dies auch ämterübergreifend, ist im Amt 26 entsprechend viel Projektwissen vorhanden. Die Projektbeteiligten sind bekannt und „eingespielt“. Durch die Schaffung einer weiteren, neuen Schnittstelle zur IGH kann trotz vorhandener Dokumentation Projektwissen verloren gehen.

Empfehlung

Im nächsten Schritt müssen die Fachplanerleistungen zum Teil öffentlich, sowie die weitere Architektenleistung europaweit ausgeschrieben und beauftragt werden. An dieser Stelle werden die Weichen für die weitere Projektdurchführung gestellt, so dass eine Entscheidung darüber getroffen werden sollte, wer die Funktion des Bauherrn zukünftig wahrnehmen soll.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, die weitere Projektdurchführung aus folgenden Gründen durch die Stadt vornehmen zu lassen:

1. Bei der Erweiterung der Feuerwache handelt es sich um eine komplexe Baumaßnahme. Alle bisherigen Abstimmungen und Festlegungen zu dem Bauprojekt bis zur vorliegenden Entwurfsplanung erfolgten unter Leitung des Amtes für Gebäudemanagement. Hierdurch wurde umfangreiches und aktuelles Projektwissen aufgebaut, das weiterhin für das Projekt genutzt werden sollte. Bei einer Projektübergabe an die IGH wird - trotz allen Bemühens - erfahrungsgemäß das Wissen nicht in vollem Umfang übergeben.
2. Das zur Durchführung der Maßnahme notwendige Know-How ist in Amt 26 vorhanden. Mit Besetzung der vakanten Sachgebietsleitung sowie der Projektleiterstelle wird ebenfalls die notwendige Kapazität für die Durchführung der Maßnahme vorhanden sein.
3. Die bauliche Unterhaltung des Gebäudes wird bisher und zukünftig durch Amt 26 durchgeführt. Insofern muss das Amt sowieso bei Planung und Bau beteiligt werden, so dass entsprechender Aufwand in Amt 26 entsteht. Eine Verlagerung der Projektleitung und Bauherrenfunktion zur IGH würde deshalb nicht zu einer umfangreichen Entlastung der Stadtverwaltung führen.
4. Für die Betreuung der Planungs- und Bauleistungen muss die IGH ein sogenannten „Management-Fee“ in Höhe von voraussichtlich 4 bis 5 Prozent der Kosten berechnen. Diese Kosten können durch die Übernahme der Leistungen durch städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gespart werden.

Sollte der Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz dieser Empfehlung folgen, wird die Verwaltung für die folgende Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Beteiligungen und dem Rat einen Vorschlag zur Finanzierung der Planungsleistungen unterbreiten und die Sitzungsvorlage ergänzen.

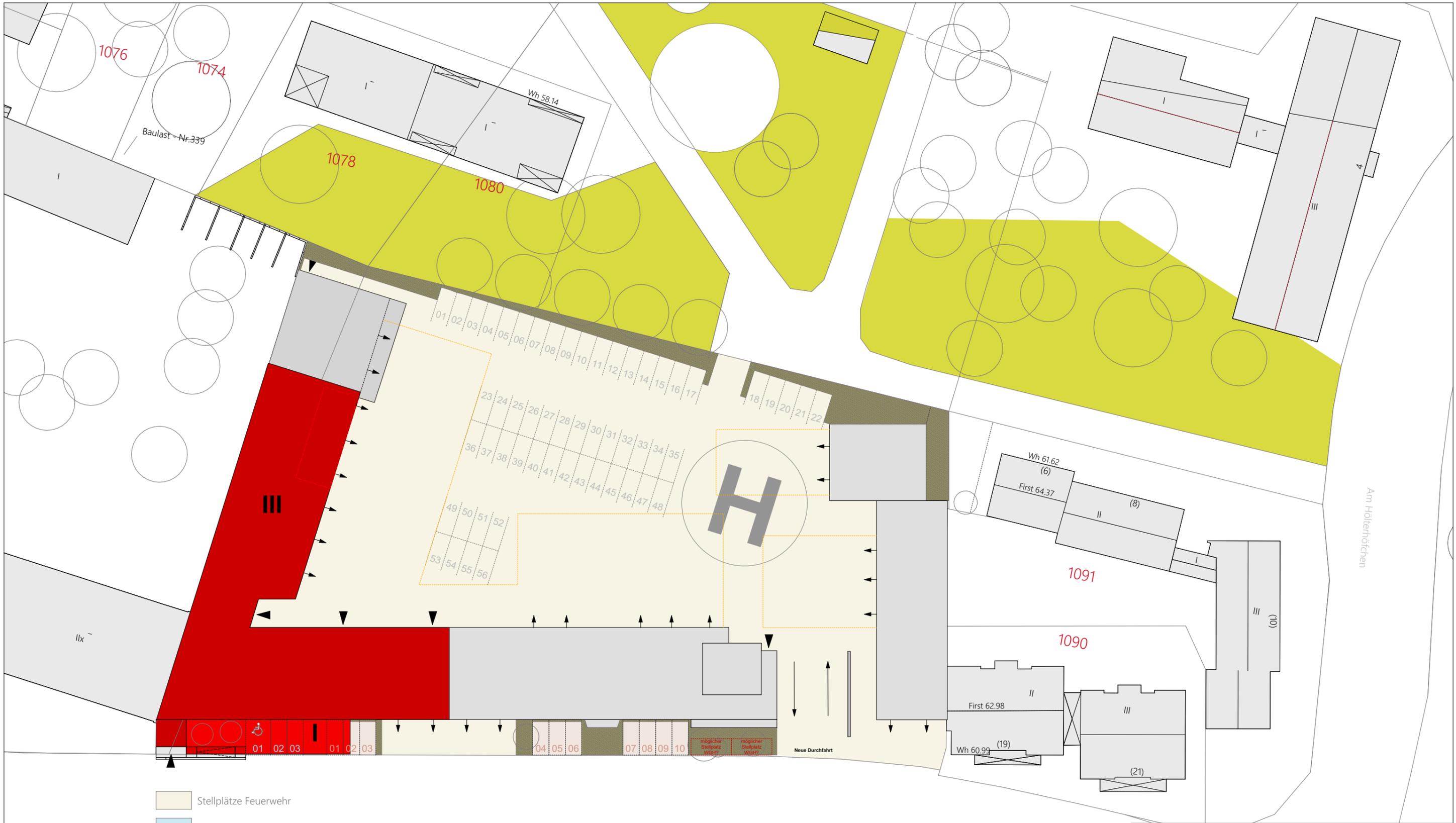
gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Die Erweiterung der Feuerwache soll zum großen Teil als Aufstockung des bestehenden Gebäudes realisiert werden, so dass die Versiegelung von Flächen weitgehend vermieden werden kann. Das Dach soll zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Verzögerung des Regenwasserabflusses extensiv begrünt werden. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage geplant.

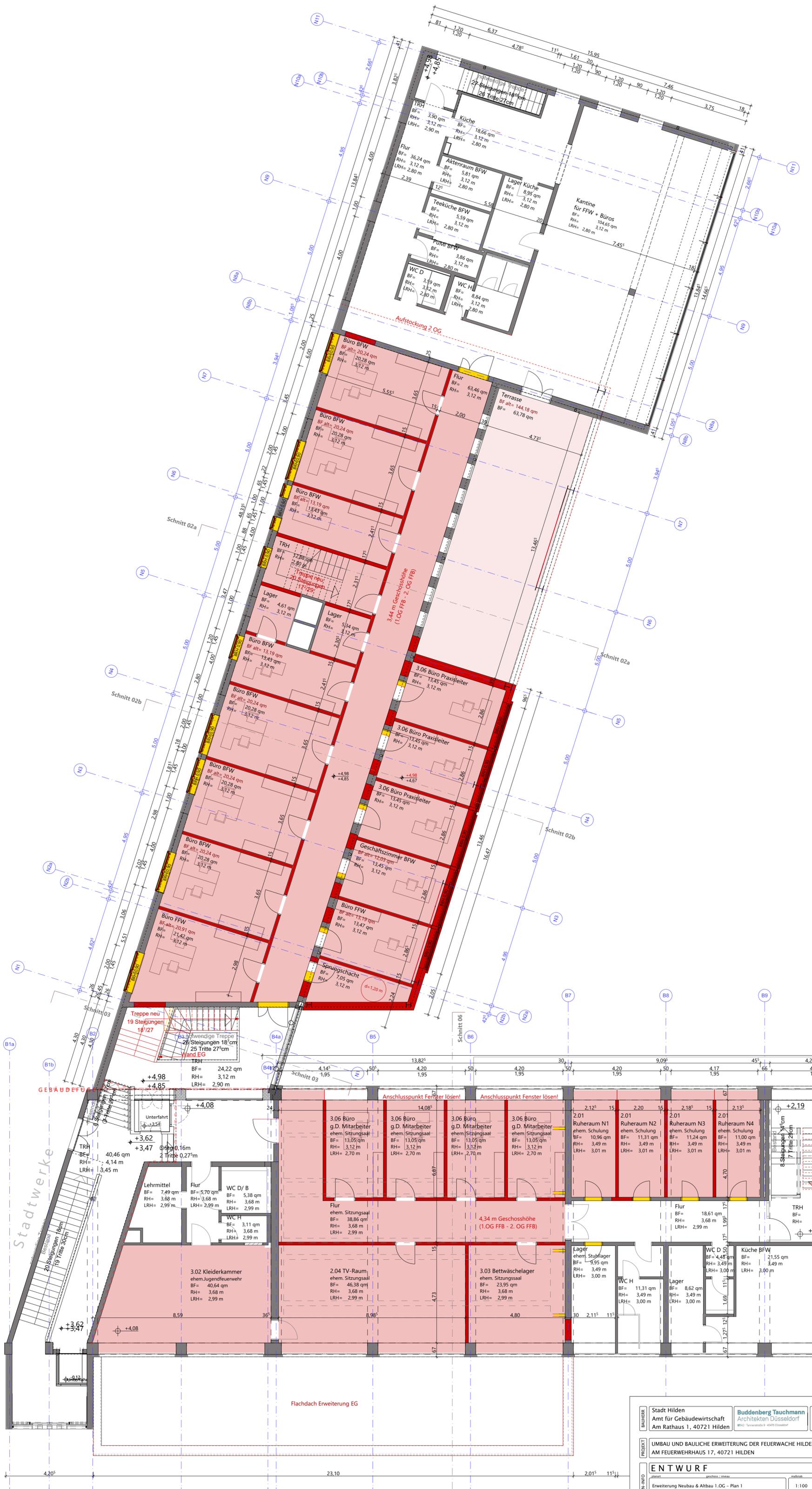
Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer / -bezeichnung		011303		Investitionen	
Investitions-Nr./ -bezeichnung:		IO26250008		Am Feuerwehrhaus 17	
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme		Pflichtaufgabe (hier ankreuzen)		freiwillige Leistung (hier ankreuzen)	
Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt: (Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)					
Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €	
2021	IO26250008	Zeile 25	Auszahlungen f. Baumaßnahmen	100.000	
Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze: (Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)					
Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €	
2021	IO26250008	Zeile 25	Auszahlungen f. Baumaßnahmen	170.000	
VE 2021	IO26250008	Zeile 25	Auszahlungen f. Baumaßnahmen	500.000	
Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:					
Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €	
2021	IO66250036	Zeile 25	Auszahlungen f. Baumaßnahmen	70.000	
VE 2021	IO66250036	Zeile 25	Auszahlungen f. Baumaßnahmen	500.000	
Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)			ja (hier ankreuzen)	nein X (hier ankreuzen)	
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)					
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?			ja X (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)	
Finanzierung/Vermerk Kämmerer					
Die Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft einschließlich der Deckungsmöglichkeiten gemäß Sachverhaltsdarstellung sind innerhalb der Verwaltung abgestimmt und werden von mir bestätigt					
Gez. Franke					

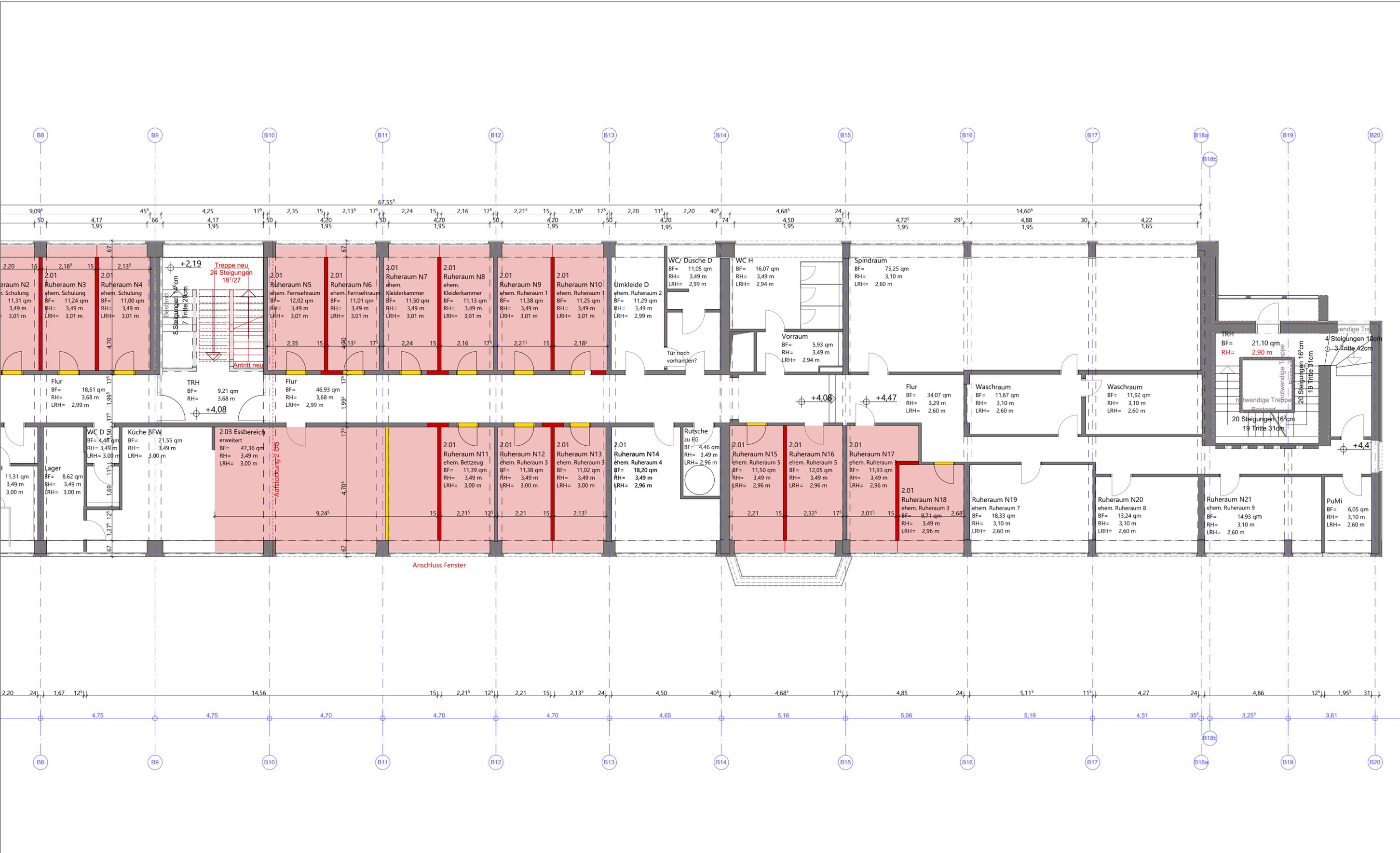


- Stellplätze Feuerwehr
- Stellplätze Feuerwehr Besucher
- Stellplätze WGH

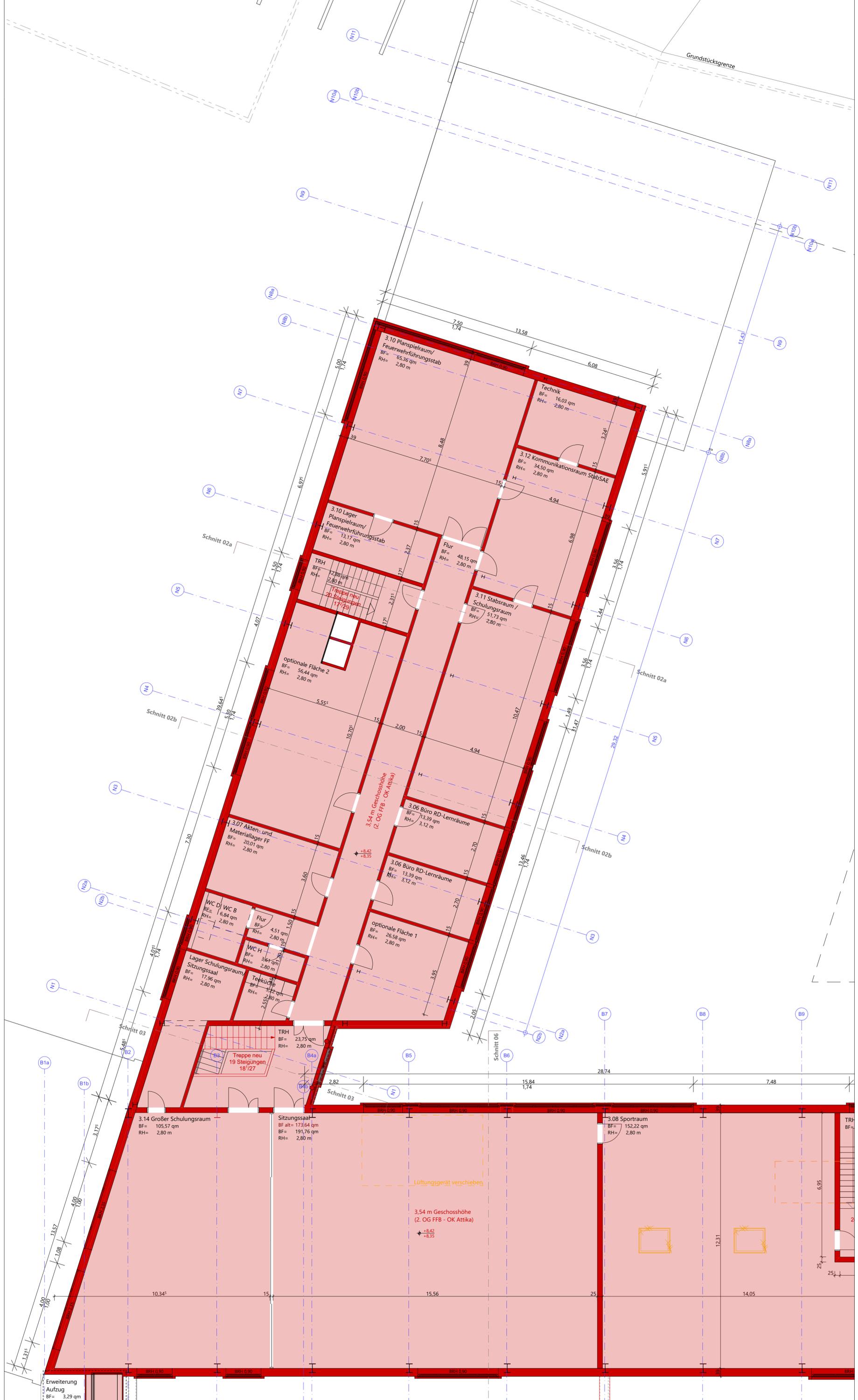
BAUHERR	Stadt Hilden Amt für Gebäudewirtschaft Am Rathaus 1, 40721 Hilden	ARCHITEKT
	Buddenberg Tauchmann Architekten Düsseldorf <small>BTAD · Tannenstraße 9 · 40476 Düsseldorf</small>	
PROJEKT	UMBAU UND BAULICHE ERWEITERUNG DER FEUERWACHE HILDEN AM FEUERWEHRHAUS 17, 40721 HILDEN	
PLAN-INFO	ENTWURF	
planart	geschoss / niveau	maßstab
Übersichtsplan		1:500
format	gezeichnet	datum planerstellung
DIN A3 quer	BP	11.12.2020
	index / datum	plan-nummer
		00



BAUHER	Stadt Hilden Amt für Gebäudewirtschaft Am Rathaus 1, 40721 Hilden		BUDDENBERG TAUCHMANN Architekten Düsseldorf BfAO - Teamleiterin B - 40075 Düsseldorf	ARCHITEKT
	PROJEKT			
UMBAU UND BAULICHE ERWEITERUNG DER FEUERWACHE HILDEN AM FEUERWEHRHAUS 17, 40721 HILDEN				
ENTWURF				
PLAN-INFO				
Blatt	genosse / nummer	maßstab		
Erweiterung Neubau & Altbau 1.OG - Plan 1		1:100		
format	projektor	datum planerstellung	index / datum	plan-nummer
42x75 cm	BP	07.08.2020	11.12.2020	02

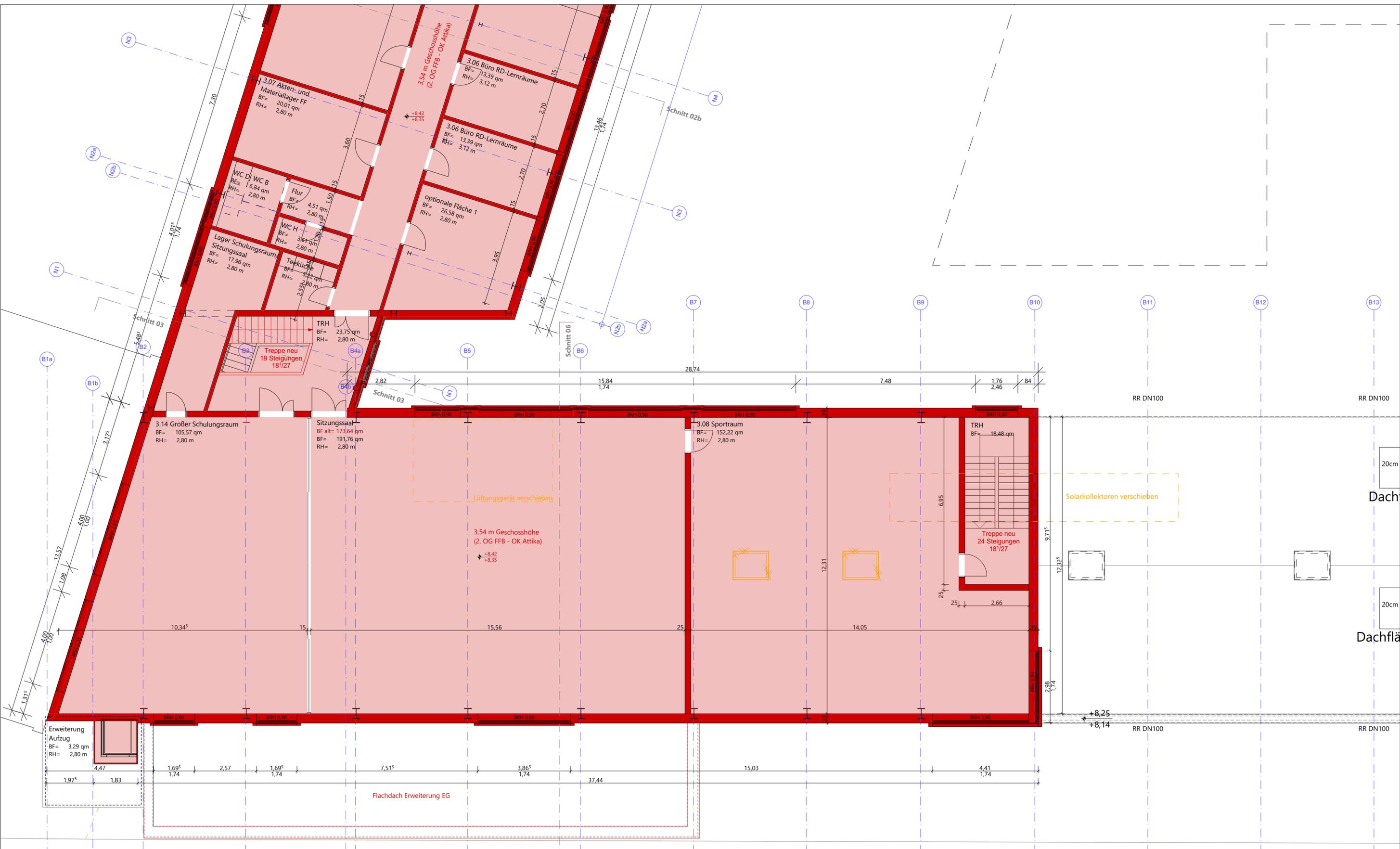


BAUHER	Stadt Hilden Amt für Gebäudewirtschaft Am Rathaus 1, 40721 Hilden		Buddenberg Tauchmann Architekten Düsseldorf BFAO - Tannenstraße 9 - 40476 Düsseldorf	
	PROJEKT			
UMBAU UND BAULICHE ERWEITERUNG DER FEUERWACHE HILDEN AM FEUERWEHRHAUS 17, 40721 HILDEN				
ENTWURF				
PLAN-INFO	planart	geschoss / niveau	maßstab	
	Erweiterung Neubau & Altbau 1.OG - Plan 2		1:100	
	format	gezeichnet	datum planerstellung	index / datum
DIN A2 quer	BP	07.08.2020	11.12.2020	03

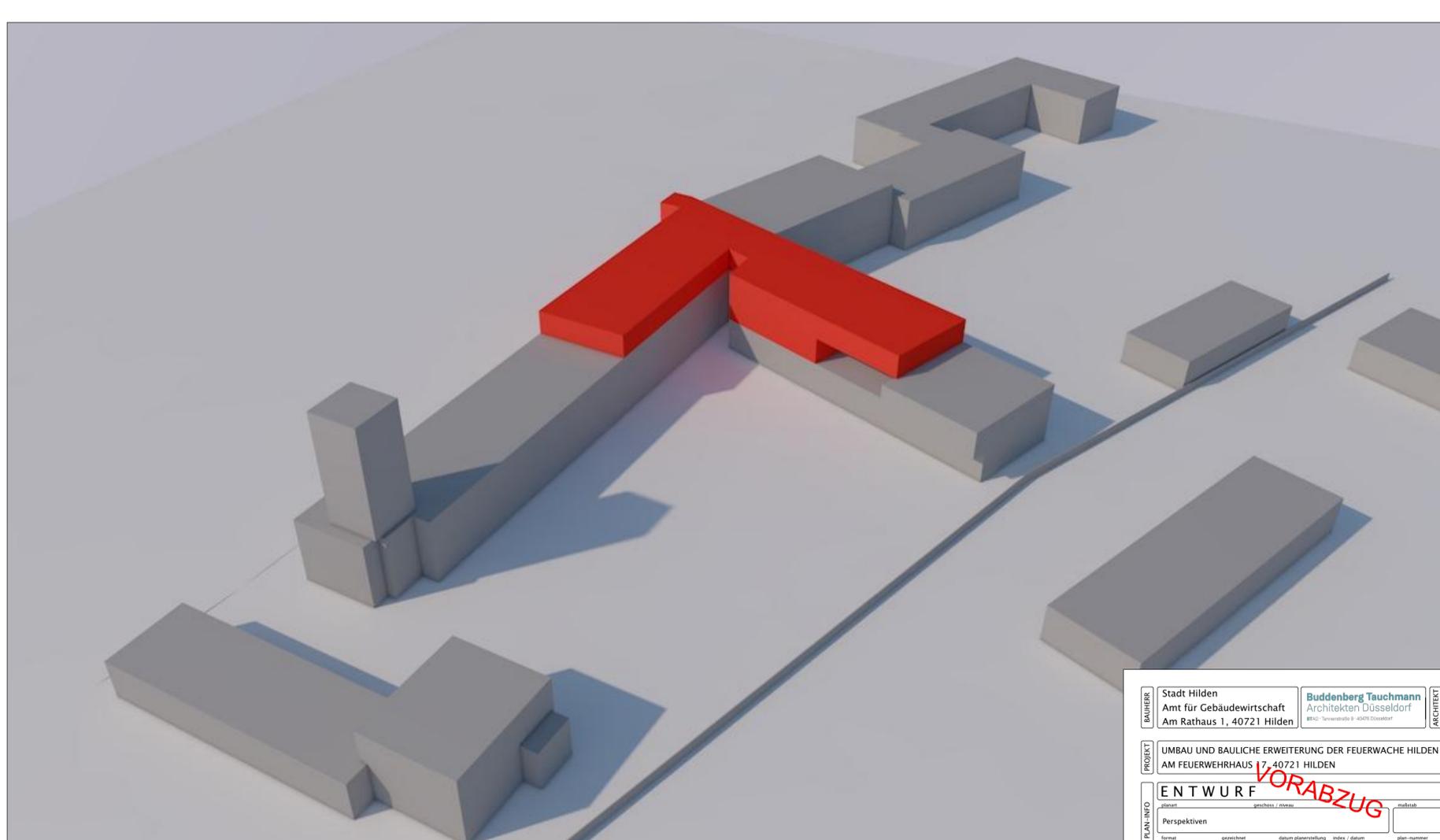
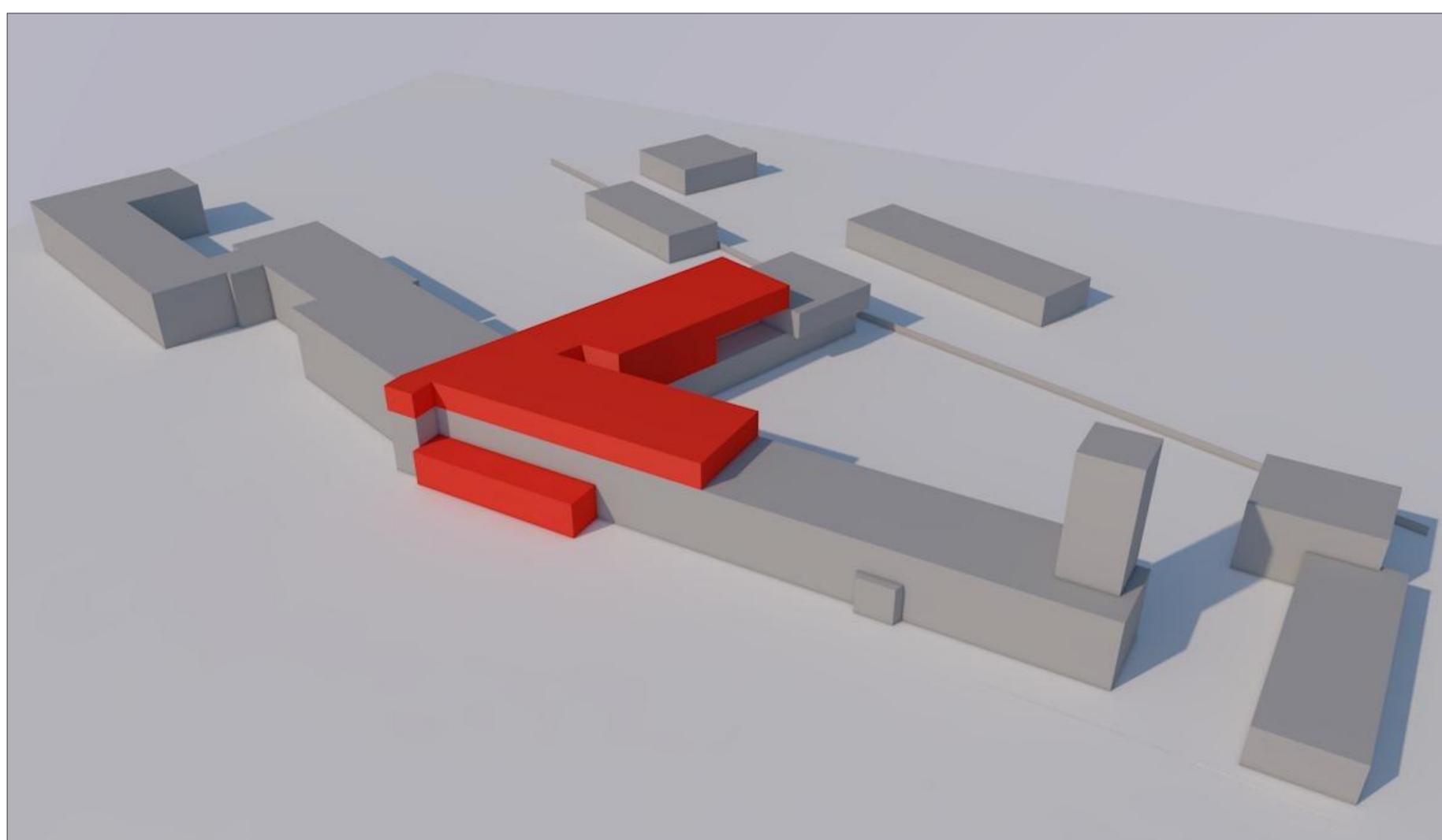
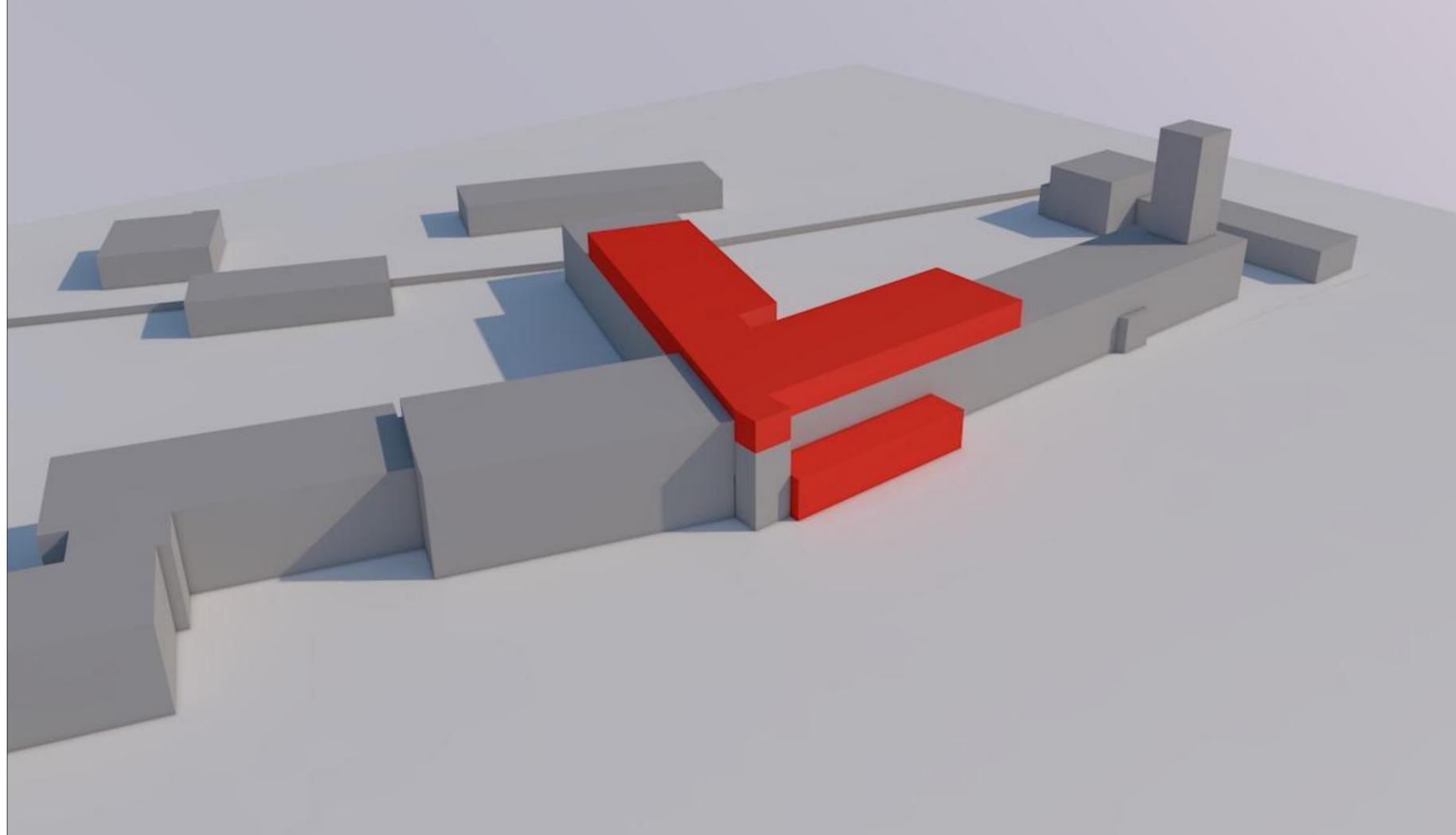


<p>Erweiterung Aufzug BF= 3,29 qm RH= 2,80 m</p>	<p>Flachdach Erweiterung EG</p>	<p>3.14 Großer Schulungsraum BF= 105,57 qm RH= 2,80 m</p>	<p>Sitzungsaal BF alt= 173,64 qm BF= 191,76 qm RH= 2,80 m</p>	<p>3.08 Sportraum BF= 152,22 qm RH= 2,80 m</p>	<p>TRH BF=</p>
<p>4,47</p>	<p>1,69¹ 1,74</p>	<p>2,57</p>	<p>1,69¹ 1,74</p>	<p>7,51¹</p>	<p>3,86¹ 1,74</p>
<p>1,97¹</p>	<p>1,83</p>	<p>15,03</p>	<p>37,44</p>	<p>15,84 1,74</p>	<p>28,74</p>

<p>BAUHER Stadt Hilden Amt für Gebäudewirtschaft Am Rathaus 1, 40721 Hilden</p>	<p>PROJEKT UMBAU UND BAULICHE ERWEITERUNG DER FEUERWACHE HILDEN AM FEUERWEHRHAUS 17, 40721 HILDEN</p>	<p>Buddenberg Tauchmann Architekten Düsseldorf BfAD - Teamverband 0 - 40076 Düsseldorf</p>	<p>ARCHITEKT</p>
		<p>ENTWURF</p>	
<p>PLAN-INFO Format 42x75 cm</p>	<p>Zeichner BP</p>	<p>Datum planerstellung 07.08.2020</p>	<p>Index / datum 11.12.2020</p>
<p>Blatt Erweiterung Neubau & Altbau 2.OG - Plan 1</p>	<p>maßstab 1:100</p>	<p>Blattnummer 04</p>	<p>Blattzahl 06</p>

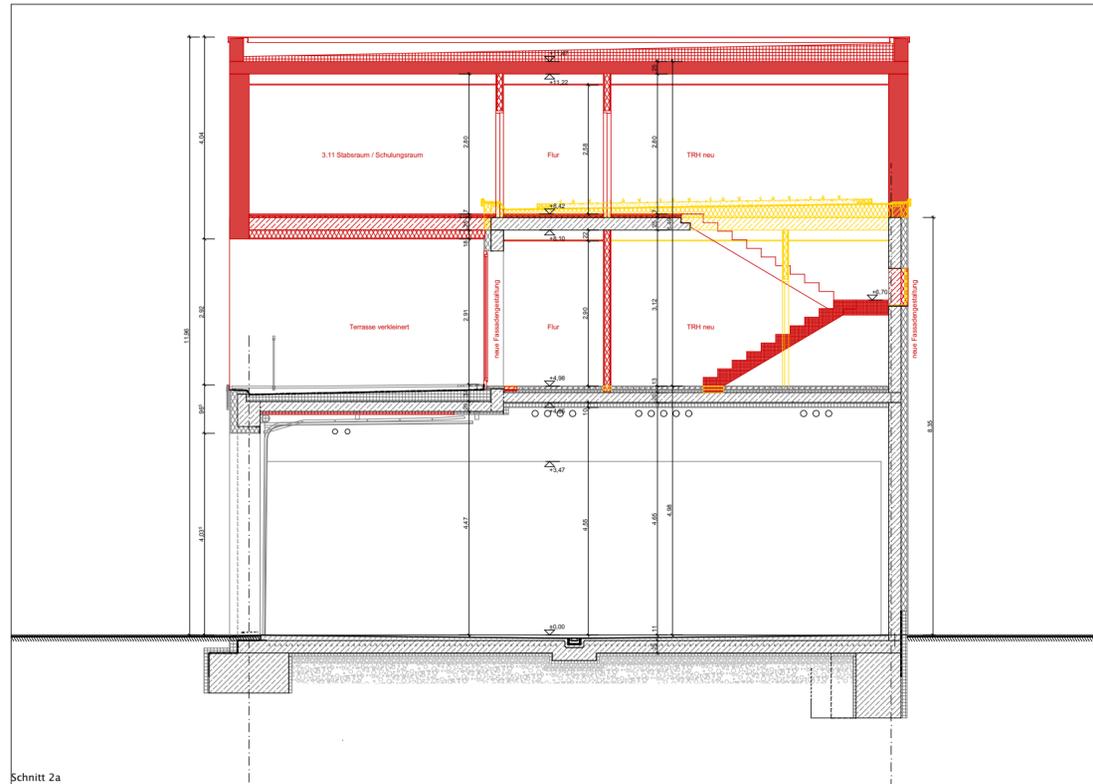


BAUHER	Stadt Hilden Amt für Gebäudewirtschaft Am Rathaus 1, 40721 Hilden		Buddenberg Tauchmann Architekten Düsseldorf Büro: Tannenstraße 9 · 40476 Düsseldorf		ARCHITEKT
	UMBAU UND BAULICHE ERWEITERUNG DER FEUERWACHE HILDEN AM FEUERWEHRHAUS 17, 40721 HILDEN				
ENTWURF					
PLAN-INFO	planart	geschoss / niveau	maßstab		
	Erweiterung Neubau & Altbau 2.OG - Plan 2		1:100		
	format	gezeichnet	datum planerstellung	index / datum	plan-nummer
DIN A2 quer	BP	07.08.2020	11.12.2020	05	

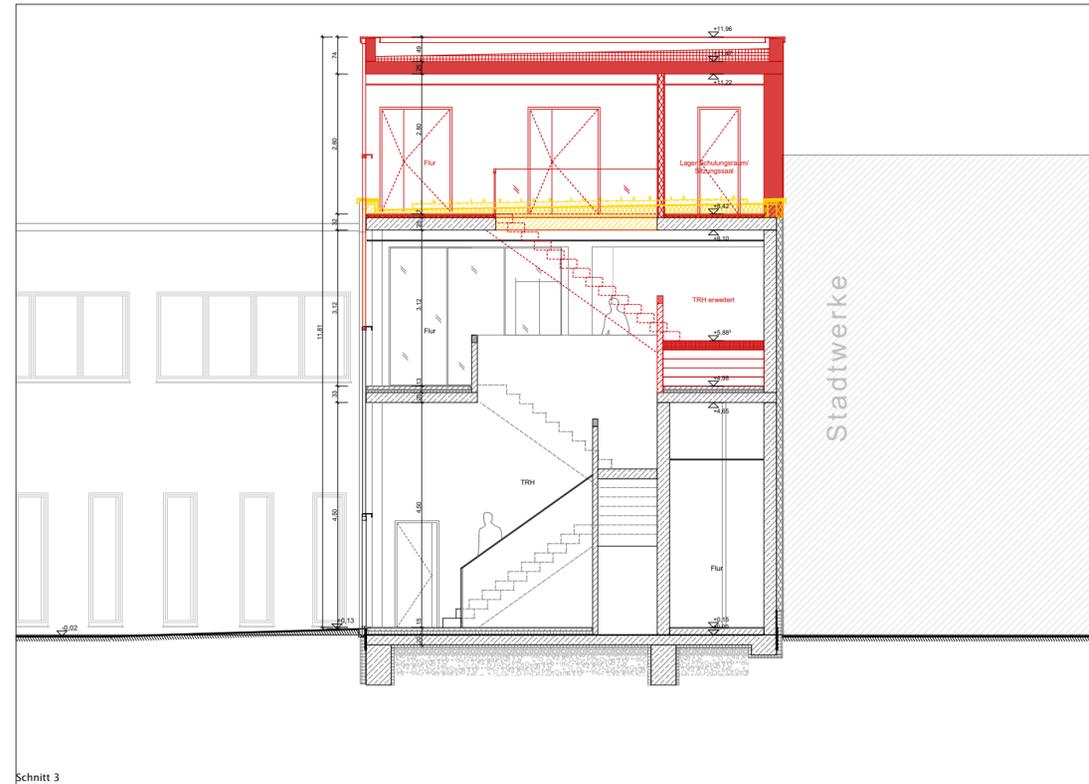


BAUHER	Stadt Hilden Amt für Gebäudewirtschaft Am Rathaus 1, 40721 Hilden		Buddenberg Tauchmann Architekten Düsseldorf BfAG - Tiergartenstraße 9 - 40279 Düsseldorf		ARCHITEKT
	PROJEKT				
UMBAU UND BAULICHE ERWEITERUNG DER FEUERWACHE HILDEN AM FEUERWEHRHAUS 17, 40721 HILDEN					
PLAN-INFO	ENTWURF				
	Perspektiven		gestrichelt / schwarz		maßstab
	format	gezeichnet	datum planerstellung	index / datum	plan-nummer
	42x75 cm	BP		07.08.2020	06

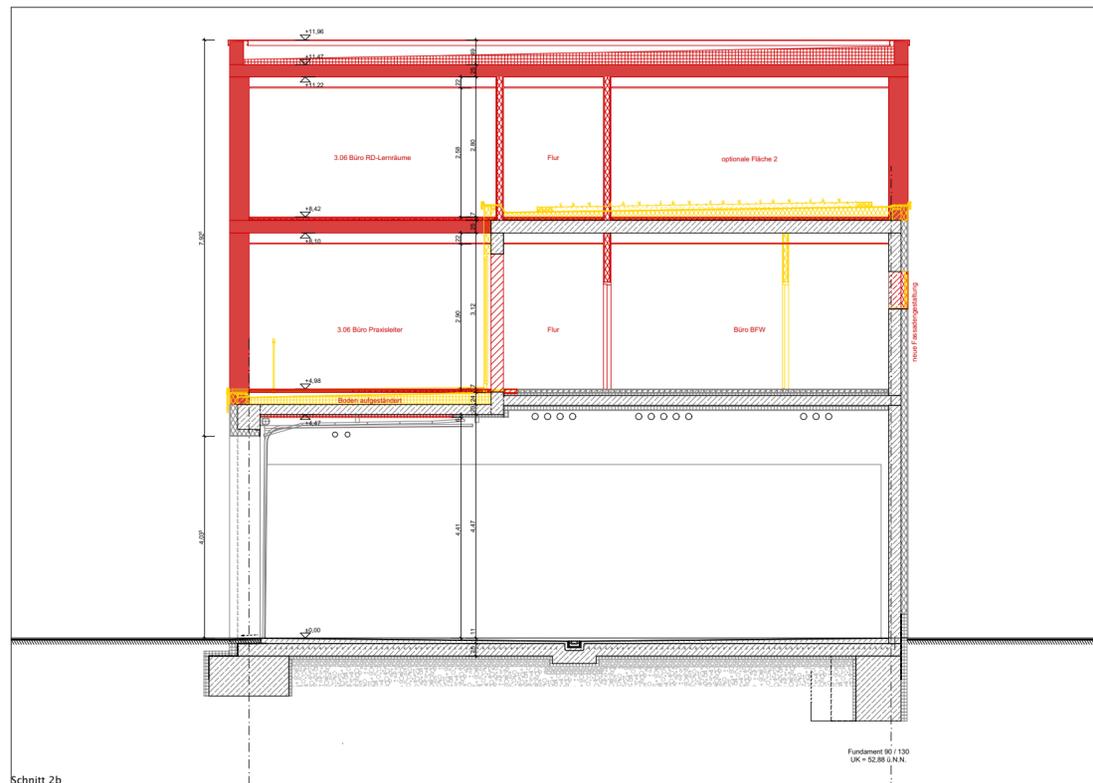
VORABZUG



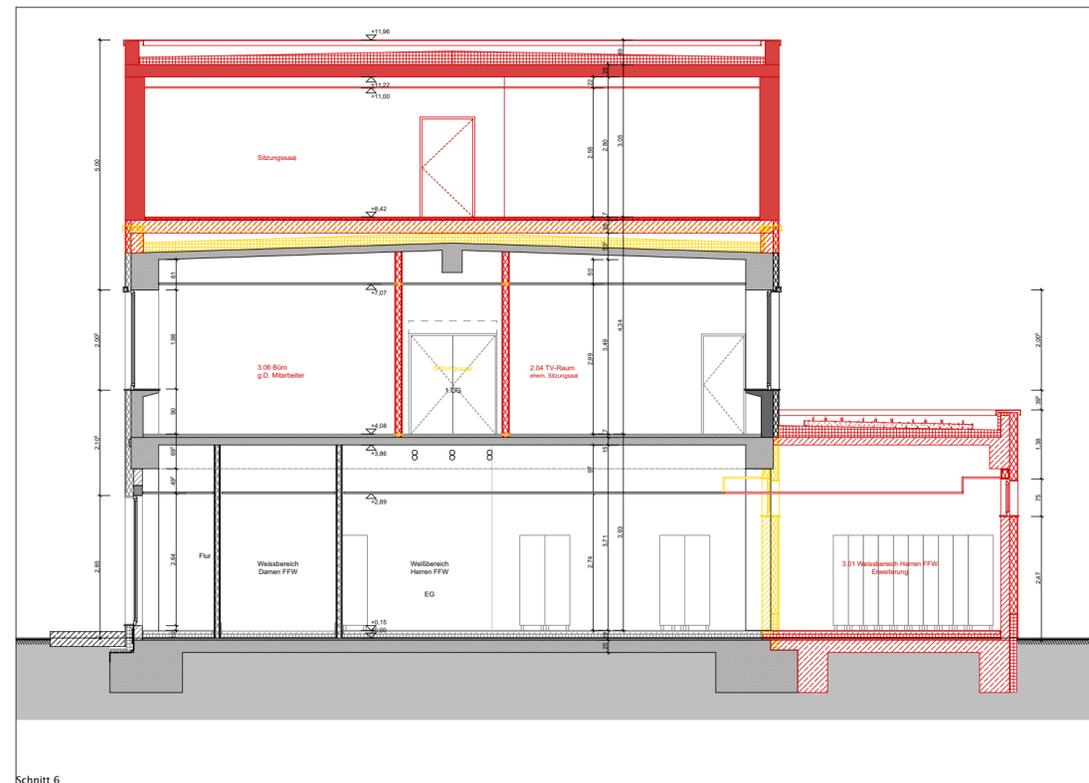
Schnitt 2a



Schnitt 3



Schnitt 2b



Schnitt 6

BAUHER	Stadt Hilden Amt für Gebäudewirtschaft Am Rathaus 1, 40721 Hilden		Buddenberg Tauchmann Architekten Düsseldorf BFAO - Tannenstraße 9 - 40476 Düsseldorf		ARCHITEKT
	UMBAU UND BAULICHE ERWEITERUNG DER FEUERWACHE HILDEN AM FEUERWEHRHAUS 1, 40721 HILDEN				
PROJEKT	ENTWURF				
	planart	geschoss / niveau	maßstab		
PLAN-INFO	Schnitte				1:100
	format	gezeichnet	datum / planerstellung	index / datum	plan-nummer
	DIN A2 quer	BP	10.08.2020		07





Kreis Mettmann

Stadtwerke Hilden





Kostenberechnung nach DIN 276_2018_12

16.04.2021

Erweiterung der Feuerwache, Am Feuerwehrhaus 17 in Hilden
ermittelt durch das Architekturbüro BTAD

Zusammenstellung der Kosten		
Kostengruppe	Teilbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO	Gesamtbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO
Summe 100 - Grundstück	0,00	
Summe 200 - Herrichten und Erschließung	23.406,14	
Summe 300 - Bauwerk-Baukonstruktionen	3.604.748,04	
Summe 400 - Bauwerk-Technische Anlagen	1.596.688,04	
Summe 500 - Außenanlagen	1.505,10	
Summe 600 - Ausstattung und Kunstwerke	36.934,23	
Summe 700 - Baunebenkosten	1.578.984,47	
Unvorhergesehenes	684.226,60	
Baukostensteigerung 5,5%	413.957,09	
Gesamtkosten	Summe GSK	

Kostengruppe		Teilbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO	Gesamtbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO
100	Grundstück		
110	Grundstückswert	0,00	
120	Grundstücksnebenkosten	0,00	
130	Rechte Dritter	0,00	
		Summe 100	
200	Vorbereitende Maßnahmen		
210	Herrichten	23.406,14	
220	Öffentliche Erschließung	0,00	
230	Nichtöffentliche Erschließung	0,00	
240	Ausgleichsmaßnahmen und -abgaben	0,00	
250	Übergangsmaßnahmen	0,00	
		Summe 200	

Kostenberechnung

Kostengruppe		Teilbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO	Gesamtbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO
300	Bauwerk – Baukonstruktionen		
310	Baugrube/Erdbau	4.792,86	
320	Gründung, Unterbau	89.605,29	
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen	1.149.468,63	
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	406.533,61	
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	797.861,46	
360	Dächer	712.617,81	
380	Baukonstruktive Einbauten	40.715,10	
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	403.153,28	
		Summe 300	3.604.748,04
400	Bauwerk – Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	117.451,88	Die 400er Kosten wurden über BGF ermittelt, daher handelt es sich um Schätzkosten, ermittelt durch das Architekturbüro BTAD
420	Wärmeversorgungsanlagen	568.846,56	
430	Raumlufttechnische Anlagen	236.847,24	
440	Elektrische Anlagen	351.262,19	
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	143.124,86	
460	Förderanlagen	55.144,12	
470	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen	28.923,34	
480	Gebäude- und Anlagenautomation	59.532,67	
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen	35.555,18	
		Summe 400	

Kostenberechnung

Kostengruppe		Teilbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO	Gesamtbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO
500	Außenanlagen		
510	Erdbau	0,00	
520	Gründung, Unterbau	0,00	
530	Oberbau, Deckschichten	0,00	
540	Baukonstruktionen	0,00	
550	Technische Anlagen	0,00	
560	Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen	0,00	
570	Vegetationsflächen	0,00	
580	Wasserflächen	0,00	
590	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen und Freiflächen	1.505,10	
		Summe 500	1.505,10
600	Ausstattung und Kunstwerke		
610	Allgemeine Ausstattung	36.934,23	
620	Besondere Ausstattung	0,00	
630	Informationstechnische Ausstattung	0,00	
640	Künstlerische Ausstattung	0,00	
690	Sonstige Ausstattung	0,00	
		Summe 600	36.934,23
700	Baunebenkosten		
710	Bauherrenaufgaben	104.028,72	2% KG300+400
720	Vorbereitung der Objektplanung	93.130,23	LP 1-3 Machbarkeitsstudie
730	Objektplanung	958.046,59	
740	Fachplanung	416.400,93	
750	Künstlerische Leistungen	0,00	
760	Finanzierungskosten	0,00	
770	Allgemeine Baunebenkosten	0,00	
790	Sonstige Baunebenkosten, Verkehrsgutachten	7.378,00	
		Summe 700	1.578.984,47

Berechnung der Folgekosten für städtische Investitionen nach § 13 KomHVO ¹⁾			
Maßnahme:	Erweiterung der Feuerwache, Am Feuerwehrhaus 17 in Hilden		
Amt:	IV/26		
	1) die Werte beziehen sich auf den Flächenzuwachs	Gesamtbetrag EURO	zuständiges bzw. anforderndes Amt
1 Personalaufwand			
Berechnung:	durchschnittlich 5% der Gebäudeunterhaltungskosten	3.975,00	
	Summe 1	3.975,00	
2 Sächlicher Verwaltungs- und Betriebsaufwand			
a) Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen			
2.10 Gebäudeunterhaltung			
Berechnung:	durchschn. 2% der hälftigen Anschaffungskosten 7.950.000 €	79.500,00	
2.11 Unterhaltung der zu den Gebäuden gehörenden Außenanlagen			
Berechnung:			
	Gesamt 2 a)	79.500,00	
b) Unterhaltung des sonstigen unbeweglichen Vermögens			
2.12 Unterhaltung der Grün- und Parkanlagen, Sport und Spielplätze			
Berechnung:			
2.13 Unterhaltung von Straßen, Wegen, Brücken, Parkplätzen etc. und Tiefbauten der Abwasserbeseitigung			
Berechnung:			
	Gesamt 2 b)	0,00	
c) Bewirtschaftungsaufwand für Grundstücke, bauliche Anlagen usw.			
2.14 Wasser-, Strom- und Gasverbrauch			
Berechnung:		19.000,00	
2.15 Öffentliche Abgaben			
Berechnung:	durchschnittliche Erfahrungswerte	1.000,00	
2.16 Gebäude-Versicherungen			
Berechnung:		1.200,00	
2.17 Heizung			
Berechnung:	s. 2.14	0,00	
2.18 Reinigung			
Berechnung:		16.900,00	
	Gesamt 2 c)	38.100,00	
d) Weitere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen			
2.19 Art:			
Berechnung:			
	Gesamt 2 d)	0,00	
e) Steuern, Versicherungen, Schadensfälle			
2.20 Versicherungen z.B. Haftpflicht			
Berechnung:			
2.21 Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Umsatzsteuer - Zahllast			
Berechnung:			
	Gesamt 2 e)	0,00	
f) Geschäftsaufwendungen			
2.22 Bürobedarf			
Berechnung:			
2.23 Post- und Fernmeldegebühren			
Berechnung:			
	Gesamt 2 f)	0,00	
	Summe 2 a- 2 f)	117.600,00	

		Gesamtbetrag EURO	zuständiges bzw. anforderndes Amt
1) die Werte beziehen sich auf den Flächenzuwachs			
3 Abschreibung/Verzinsung des Anlagevermögens			
3.10 Verzinsung je Jahr (2,71 %)			
Hinweise zur Verzinsung: Der Eigenkapitalzinssatz beträgt 5,42 %. Da jeweils zum Restbuchwert eines jeden Jahres verzinst wird, also immer nach Abzug der jährl. Abschreibung, muss für die Berechnung der Folgekosten der hälftige Zinssatz zugrundegelegt werden, also 2,71 %.			
Berechnung.*	2,71% des Anschaffungswerts 7.950.000 €	215.445,00	
3.11 Abschreibungen je Jahr			
Berechnung.*	Anschaffungswert/Nutzungsdauer 80 Jahre	99.375,00	
Summe 3		314.820,00	
* Basis für die Berechnung sind die Bruttoinvestitionen <u>abzüglich</u> in Sonderposten eingestellte Beträge (z.B. Erschließungsbeiträge, Zuschüsse, etc.)			
4 Folgekosten			
Summe 4		436.395,00	
5 Erträge			
5.1 Gebühreneinnahmen (Benutzungsgebühren)			
Berechnung:			
5.2 Erträge aus der Auflösung von Sonderposten			
Berechnung:			
5.3 Sonstige Erträge			
Berechnung:			
Summe 5		0,00	
6 Gegenüberstellung			
1. Folgekosten (vergl. Gesamtsumme Ziffer 4)		436.395,00	
2. Erträge (vergl. Gesamtsumme Ziffer 5)		0,00	
Belastung der Stadt jährlich		436.395,00	
Bemerkungen:			
Datum:	03.05.2021		
Unterschrift:	IV/26		