

27.10.2020

Antrag zum TOP 8
der Sitzung des Bau- und Liegenschaftsausschusses am 27.10.2020

Antrag

Die Verwaltung prüft unverzüglich, wie das für das Feuerwehrgerätehaus Stadtmitte vorgesehene Grundstück Am Grasacker 31 (Gem. Werdohl, Flur 13, Flurstücke 87, 650, 1241, 1312 und 1313) einem Investor zur Verfügung gestellt werden kann.

Begründung

Aufgabe des Rates und der Verwaltung ist, dafür Sorge zu tragen, dass für die Bürger Werdohls ein den einschlägigen Richtlinien genügender Brandschutz organisiert wird.

In Bezug auf die dies hervorragend leistende Freiwillige Feuerwehr ist es unsere Aufgabe, für eine ausreichende Organisation und Ausstattung zu sorgen.

Gegenüber allen Bürgern Werdohls, zu denen die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr auch gehören, stehen wir in der Verantwortung, dies nachhaltig und dauerhaft leistbar zu gewährleisten.

In Bezug auf Feuerwehrgerätehäuser bedeutet dies, dass nicht nur die Errichtung, sondern der gesamte Lebenszyklus eines Feuerwehrgerätehauses Gegenstand der Betrachtung und Entscheidung sein muss.

Vor dem Hintergrund eines begrenzten Haushaltes und einer vermutlich ungünstigen demographischen Entwicklung in den kommenden Jahrzehnten ist es notwendig, die Risiken der Errichtung wie auch die Risiken der Unterhaltung zu untersuchen, zu bewerten, zu beherrschen und zu begrenzen.

Das Risiko der Errichtung manifestiert sich zum einen im Risiko der zeitgerechten Fertigstellung und zum anderen im Risiko der unerwarteten Kostensteigerung; wobei letzteres oft Folge des ersten ist. Die Beherrschung dieses Risikos erfordert ein professionelles Projektcontrolling. Die Begrenzung des Risikos liegt in der Vergabe an einen Generalunternehmer zum Festpreis oder in der Errichtung durch einen Dritten als Eigentümer. Gegebenenfalls anfallende Mehrkosten für Projektcontrolling, GU-Lösung oder Investorenlösung sind in Bezug auf ihre Angemessenheit als Versicherungsprämie zur Risikobegrenzung zu beurteilen.

Die für ein Gebäude aufzuwendenden Kosten der Unterhaltung sind im Laufe seines Lebenszyklus 1,5 bis zweimal so hoch wie die Kosten der Errichtung des Gebäudes. Insoweit liegt im Betrieb ein höheres Risiko als in der Errichtung. Hinzu kommt die Entwicklung, dass Kosten der Instandhaltung in zunehmendem Maße von Änderungen der technischen Vorschriften und nicht von technischen Defekten und Ausfällen getrieben sind. Dies erhöht nochmals das Risiko des Betriebes von großen und technisch komplexen Immobilien.

27.10.2020

Ein wirksames Mittel zur Begrenzung dieses Risikos ist seine Verlagerung auf einen anderen Eigentümer und die Anmietung einer Immobilie.

Vor diesem Hintergrund sind unsere Ansätze einer Überprüfung der Alternativen „Eigenregie“ oder „Investorenlösung“ entstanden.

Nachdem der Kämmerer der Stadt Lüdenscheid Anfang Oktober 2020 von immensen Kostensteigerungen der dort projektierten Feuerwache und deren gravierenden Folgen für den dortigen städtischen Haushalt der kommenden Jahre berichtet hat (siehe Bericht der LN vom 08.10.2020, Anlage 1), ist unser Untersuchungsansatz aktueller denn je.

Die Stadt Werdohl darf Ihren finanziellen Handlungsspielraum in Bezug auf Investitionen nicht einengen lassen. Für die kommenden Jahre werden wir noch Investitionen in den Radwegebau tätigen müssen. Die Herausforderungen der Digitalisierung unserer Bildungseinrichtungen und weitere städtische Infrastruktur werden weitere Investitionsmittel binden. Mit Hilfe des zur Zeit in der Erstellung befindlichen Stadtentwicklungskonzeptes wollen wir Fördermittel zur Umsetzung der dort ersonnenen Projekte generieren. Dazu bedarf es aber immer auch eines Eigenanteils. Wenn unsere Möglichkeiten, Investitionen im städtischen Haushalt darstellen zu können, aber eingeschränkt sind, blockiert dies vorgenannte städtische Entwicklungen auf Jahre hinaus.

Sollte also eine Investorenlösung in Erwägung gezogen werden, ist unter anderem zu klären, wie das für den Standort des neuen Feuerwehrgerätehauses vorgesehene Grundstück in den Verfügungsbereich des Investors verbracht werden kann. Eine Veräußerung oder eine Verpachtung wären denkbare Wege.

Diese Prüfung zum jetzigen Zeitpunkt bereits durchzuführen, behindert in keiner Weise die technischen Planungen, da hier juristische und haushaltstechnische Aspekte untersucht werden, sondern führt zu einem zeitlichen Vorsprung im Falle einer konkreter werdenden Absicht, eine Investorenlösung favorisieren zu wollen.