

Vorlagennummer: FB 37/0069/WP18
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 28.03.2025

Über- und außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen/Verpflichtungsermächtigungen; Haushaltsjahr 2025;

Produkt 080102 - Sportplätze und Stadien,

Produkt 090101 - Neubau Feuerwache Siegel, Wettbewerb

**Maßnahmen im Rahmen der Brandschutz- und
 Rettungsdienstbedarfsplanung; Planungsauftrag Feuer- und
 Rettungswache Siegel; Neubau Sportplatz Siegel und Freifläche mit
 öffentlichen Sportflächen**

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 37 - Feuerwehr und Rettungsdienst
Beteiligte Dienststellen: FB 20 - Fachbereich Finanzsteuerung
 FB 52 - Fachbereich Sport
 E 26 - Gebäudemanagement
 FB 36 - Fachbereich Klima und Umwelt
 FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Verfasst von:

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
20.05.2025	Sportausschuss	Anhörung/Empfehlung
01.07.2025	Finanzausschuss	Anhörung/Empfehlung
01.07.2025	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Anhörung/Empfehlung
02.07.2025	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
03.07.2025	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
09.07.2025	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Sportausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens über den Neubau einer Feuer- und Rettungswache Siegel, eines Sportplatzes mit Umkleidegebäude sowie einer Freifläche mit öffentlichen Sportflächen zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, seine Zustimmung zur Genehmigung außerplanmäßiger Auszahlungen i.H. von 228.000 € zum Produkt 080102 – Sportplätze und

Stadien - und außerplanmäßiger Auszahlungen i.H. von 50.100 € zum Produkt 090101 - Neubau Feuerwache Siegel, Wettbewerb -, insgesamt 278.100 € zu erteilen und die Verwaltung mit der Fortführung der Planung in den Leistungsphasen 1-3 gemäß HOAI zu beauftragen.

Der Finanzausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens über den Neubau einer Feuer- und Rettungswache Siegel, eines Sportplatzes mit Umkleidegebäude sowie einer Freifläche mit öffentlichen Sportflächen zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, seine Zustimmung zur Genehmigung außerplanmäßiger Auszahlungen i.H. von insgesamt 228.000 € zum Produkt 080102 – Sportplätze und Stadien - und außerplanmäßiger Auszahlungen i.H. von 50.100 € zum Produkt 090101 – Neubau Feuerwache Siegel, Wettbewerb -, insgesamt 278.100 € zu erteilen und die Verwaltung mit der Fortführung der Planung in den Leistungsphasen 1-3 gemäß HOAI zu beauftragen.

Der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens über den Neubau einer Feuer- und Rettungswache Siegel, eines Sportplatzes mit Umkleidegebäude sowie einer Freifläche mit öffentlichen Sportflächen zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, seine Zustimmung zur Genehmigung außerplanmäßiger Auszahlungen i.H. von insgesamt 228.000 € zum Produkt 080102 – Sportplätze und Stadien - und außerplanmäßiger Auszahlungen i.H. von 50.100 € zum Produkt 090101 – Neubau Feuerwache Siegel, Wettbewerb -, insgesamt 278.100 € zu erteilen und die Verwaltung mit der Fortführung der Planung in den Leistungsphasen 1-3 gemäß HOAI zu beauftragen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens über den Neubau einer Feuer- und Rettungswache Siegel, eines Sportplatzes mit Umkleidegebäude sowie einer Freifläche mit öffentlichen Sportflächen zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, seine Zustimmung zur Genehmigung außerplanmäßiger Auszahlungen i.H. von insgesamt 228.000 € zum Produkt 080102 – Sportplätze und Stadien - und außerplanmäßiger Auszahlungen i.H. von 50.100 € zum Produkt 090101 – Neubau Feuerwache Siegel, Wettbewerb -, insgesamt 278.100 € zu erteilen und die Verwaltung mit der Fortführung der Planung in den Leistungsphasen 1-3 gemäß HOAI zu beauftragen.

Der Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens über den Neubau einer Feuer- und Rettungswache Siegel, eines Sportplatzes mit Umkleidegebäude sowie einer Freifläche mit öffentlichen Sportflächen zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, seine Zustimmung zur Genehmigung außerplanmäßiger Auszahlungen i.H. von insgesamt 228.000 € zum Produkt 080102 – Sportplätze und Stadien - und außerplanmäßiger Auszahlungen i.H. von 50.100 € zum Produkt 090101 – Neubau Feuerwache Siegel, Wettbewerb -, insgesamt 278.100 € zu erteilen und die Verwaltung mit der Fortführung der Planung in den Leistungsphasen 1-3 gemäß HOAI zu beauftragen.

Der Rat der Stadt Aachen nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens über den Neubau einer Feuer- und Rettungswache Siegel, eines Sportplatzes mit Umkleidegebäude sowie einer Freifläche mit öffentlichen Sportflächen zur Kenntnis und erteilt seine Zustimmung zur Genehmigung außerplanmäßiger Auszahlungen i.H. von insgesamt 228.000 € zum Produkt 080102 – Sportplätze und Stadien - und außerplanmäßiger Auszahlungen i.H. von 50.100 € zum Produkt 090101 – Neubau Feuerwache Siegel, Wettbewerb -, insgesamt 278.100 € und beauftragt die Verwaltung mit der Fortführung der Planung in den Leistungsphasen 1-3 gemäß HOAI.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
	x		

PSP-Element 5-021501-900-12100-900-1 Neubau Feuerwache Burtscheid (Siegel)
(ohne Betriebsausstattung)

Investive Auswirkungen	Ansatz 2025	Fortgeschriebener Ansatz 2025	Ansatz 2026 ff.	Fortgeschriebener Ansatz 2026 ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamtbedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	1.931.000 ¹	1.931.000	0	0	1.931.000	1.931.000
Ergebnis	1.931.000	1.931.000	0	0	1.931.000	1.931.000
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			

11.769.000 € Haushaltsansatz zzgl. 162.000 € Ermächtigungsübertragung

PSP-Element 5-021701-900-04800-990-1 Neubau Rettungswache AC Burtscheid
(ohne Betriebsausstattung)

investive Auswirkungen	Ansatz 2025	Fortgeschriebener Ansatz 2025	Ansatz 2026 ff.	Fortgeschriebener Ansatz 2026 ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamtbedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	237.000 ²	237.000	0	0	237.000	237.000
Ergebnis	237.000	237.000	0	0	237.000	237.000
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			

²219.000 € Haushaltsansatz zzgl. 18.000 € Ermächtigungsübertragung

PSP-Element 5-090101-900-00500-300-1 Neubau Feuerwache Siegel, Wettbewerb

Investive Auswirkungen	Ansatz 2025	Fortgeschriebener Ansatz 2025	Ansatz 2026 ff.	Fortgeschriebener Ansatz 2026 ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamtbedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	16.083 EÜ ⁴	66.183	0	0	16.083 EÜ	66.183
Ergebnis	0	-50.100	0	0	0	-50.100
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	-50.100 ³		-50.100			
	Deckung ist gegeben ³		Deckung ist gegeben			

⁴EÜ gesamt von 2024 nach 2025: 29.008 €, davon fällige Rechnungen E 26: 12.925 € brutto, Rest: 16.083 €

PSP-Element 5-080102-000-00100-990-1 Neubau Umkleidehaus Sportplatz Siegelallee II

Investive Auswirkungen	Ansatz 2025	Fortgeschriebener Ansatz 2025	Ansatz 2026 ff.	Fortgeschriebener Ansatz 2026 ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamtbedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	175.000	0	0	0	175.000

Ergebnis	0	-175.000	0	0	0	-175.000
+ Verbesserung /- Verschlechterung	-175.000 ³		-175.000			
	Deckung ist gegeben ³		Deckung ist gegeben			

PSP-Element 5-080102-000-00100-990-2 Neubau Kunstrasenplatz Sportplatz Siegelallee II

Investive Auswirkungen	Ansatz 2025	Fortgeschriebener Ansatz 2025	Ansatz 2026 ff.	Fortgeschriebener Ansatz 2026 ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamtbedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	53.000	0	0	0	53.000
Ergebnis	0	-53.000	0	0	0	-53.000
+ Verbesserung /- Verschlechterung	-53.000 ³		-53.000			
	Deckung ist gegeben ³		Deckung ist gegeben			

³Deckung der insgesamt benötigten Haushaltsmittel i.H. von 278.100 € durch Sperre bei folgenden PSP-Elementen:

5-021501-900-02600-900-3 Errichtung Geräteprüfwerkstatt, Finanzposition 78310000	98.000 €
5-021501-900-02600-900-3 Errichtung Geräteprüfwerkstatt, Finanzposition 78320000	30.000 €
5-021503-900-01600-900-2 Beschaffung von Erkundungskrafträdern, Finanzposition 7831000	36.000 €
5-021503-900-00300-300-1 Warnsystem Aachen, Finanzposition 783100000	70.000 €
5-021801-900-00500-900-1 Umbau Büros zu Ruheräumen, Finanzposition 783100000	44.100 €

Für den öffentlichen Freiraum belaufen sich die Planungskosten bis LPH 3 auf insgesamt 25.000 €. Diese werden aus dem jährlichen Ansatz aus dem PSP-Element 5-130101-900-03100-300-1, "Spiel- und Bolzplätze", Finanzposition 783500000 zur Verfügung gestellt.

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Die nach Abschluss der Leistungsphase 3 berechneten Kosten sind für die Teilmaßnahme „Feuer- und Rettungswache Siegel“ in der § 13-Liste wie folgt vermerkt:

Maßnahme	PSP-Element	Kostenart	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Folgejahre
NB Feuerwache Burtscheid	5-021501-900-12100-900-1	78650000	- €	4.860.000 €	19.260.000 €	9.630.200 €
Neuerrichtung Rettungswache AC-Burtscheid	5-021701-900-04800-990-1	78650000	- €	540.000 €	2.140.000 €	1.070.100 €

Für die Teilmaßnahmen Sportplatz und Freifläche erfolgt die Darstellung in der § 13-Liste mit der Haushaltsaufstellung 2026 ff.

Klimarelevanz:

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49 %)
- nicht
- nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Ausgangslage

Bereits im Brandschutzbedarfsplan 2018 wurde die Notwendigkeit einer vierten Feuer- und Rettungswache im südwestlichen Stadtgebiet zur Erreichung der gesetzlichen Hilfsfristen ermittelt. In der Folge bestätigte der Rettungsdienstbedarfsplan diesen Standort. Auch die aktuell vorliegenden Ergebnisse der Brandschutzbedarfsplanung 2025 sowie der Entwurf des Rettungsdienstbedarfsplans stützen weiterhin den geplanten Standort.

Die Flurstücke 1159 und 1160 zwischen Robert-Schuman-Straße und Siegelallee umfassen eine Gesamtgröße von etwa 2,3 ha. Der zentrale Bereich ist mit einem nach der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft (Zeltstadt) derzeit nicht mehr nutzbaren Sportplatz belegt. Im östlichen Bereich des Plangebiets, welcher ca. 6 m höher liegt als der Sportplatz, befindet sich ein öffentlich zugänglicher Bolzplatz und das zum Sportplatz gehörende Umkleidegebäude. Die Grenzen des Grundstücks sind mit Bäumen eingefasst und der Bereich um den Bolzplatz ist mit dichtem Gehölz bewachsen. Im Westen schließt eine Grünfläche an. Nördlich des Plangebietes befinden sich die Grundstücke zweier Armbrustschützenvereine. Die Errichtung einer technischen Schutzvorrichtung wurde mit den Vereinen vertraglich vereinbart und sichert somit den Rahmen für eine nachbarschaftliche Koexistenz mit den geplanten Nutzungen.

Das Plangebiet liegt im Regionalplan innerhalb eines regionalen Grünzugs. Ausnahmsweise können dort Bauflächen festgesetzt werden, wenn die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz dies erfordert. Voraussetzung hierfür ist, dass es keine Alternativen außerhalb des betroffenen Grünzuges gibt. Anhand einer umfangreichen Flächensuche wurde dies nachgewiesen. Des Weiteren muss der Erhalt der Durchgängigkeit und Funktionsfähigkeit des Grünzuges garantiert sein.

In einem städtebaulichen und hochbautechnischen Wettbewerb wurden diese wesentlichen Punkte adressiert. Der Planungswettbewerb konnte 2024 erfolgreich abgeschlossen werden.

Als erster Preisträger ging das Büro Kaspar Kraemer Architekten aus Köln mit Dewey Müller Stadtplaner aus Köln und Schröder Landschaftsarchitekten & Ingenieure aus Essen hervor.

Die Preisträger wurden zur Abgabe konkreter Angebote für die Planung der Feuer- und Rettungswache, des Sportplatzes mit einem kleinen Umkleidegebäude sowie der Freiflächen mit einem Bolzplatz sowie möglicherweise weiteren Sportmöglichkeiten im öffentlichen Raum aufgefordert. So konnte sich nach einer zweistufigen Angebotsabgabe und einem Verhandlungsgespräch der erste Preisträger Kaspar Kraemer Architekten aus Köln mit 89 Punkten gegenüber dem zweitplatzierten Architekturbüro gmp aus Aachen mit 83 Punkten durchsetzen. Der Drittplatzierte reichte kein Angebot ein und nahm somit nicht am Verhandlungsverfahren teil.

2. Aktuelle Beschlusslage

Nachdem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 18.08.2022 beschloss, die Verwaltung mit der Durchführung eines einstufigen Planungswettbewerbs für die vierte Feuer- und Rettungswache am Standort Robert-Schuman-Straße/Siegelallee zu beauftragen, wurden die Bezirksvertretung Mitte (09.08.2023), der Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz (29.08.2023) und der Planungsausschuss (17.08.2023) über die groben Rahmenbedingungen des Wettbewerbs in Kenntnis gesetzt.

Am 16.11.2023 wurde die Verwaltung schließlich durch den Planungsausschuss mit der Durchführung des Planungswettbewerbs beauftragt.

Nach der Jursitzung informierte der Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung - FB 61 - in Form eines öffentlichen Tagesordnungspunktes mit einem mündlichen Vortrag über die Ergebnisse des 2024 durchgeführten Wettbewerbs in folgender Reihenfolge:

Bezirksvertretung Mitte (25.09.2024), Planungsausschuss (26.09.2024), Sportausschuss (08.10.2024), und Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz (01.10.2024).

3. Vergabe und Durchführung Planungsphasen 1-3

Im parallel laufenden B-Plan-Verfahren und im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans sind bereits folgende Schritte erbracht:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1021 - Siegelallee / Robert-Schuman-Straße - wurde am 02.06.2022 durch den Planungsausschuss gefasst (BV-Aachen-Mitte 31.05.2022). Öffentlich bekannt gemacht wurde der Beschluss am 25.08.2022.

Die Programmberatung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 23.01.2025 im Planungsausschuss (BV-Aachen-Mitte 29.01.2025, der AUK wurde am 28.01.2025 in Kenntnis gesetzt, der SpoA am 11.02.2025).

Mit dem Beschluss wurde die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeit und die Behörden an der Planung zu beteiligen. Dieser Verfahrensschritt erfolgte in der Zeit vom 10.03.2025 bis zum 10.04.2025. Im Anschluss daran werden die Entwürfe beider Bauleitpläne ausgearbeitet.

Im Flächennutzungsplan AACHEN*2030 ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ausgewiesen. Die Bezirksregierung wurde frühzeitig eingebunden und hat hierzu eine Rückmeldung gegeben. Die geplante Änderung (Variante 1) betrifft lediglich einen Teil der Fläche, auf dem die Feuer- und Rettungswache entstehen soll. Der Bau des Sportplatzes mit dem Umkleidegebäude ist aufgrund der Vornutzung als Sportplatz bereits ohne Änderung des Planungsrechts möglich. Lediglich ein Bauantragsverfahren ist notwendig. Insofern wäre ein Vorziehen des Sportplatzbaus inkl. Umkleidegebäude aufgrund der besonderen Bedarfe der Schulen und der Vereine wünschenswert.

Im Auslobungstext Teil C, Punkt 4 zum Planungswettbewerb wurden die Anforderung an das zu planende Trainingsfeld mit Umkleidegebäude beschrieben. Hier wurde auch darauf hingewiesen, dass das bestehende Umkleidegebäude abhängig vom Wettbewerbsbeitrag weiterverwendet werden kann. Von dieser Möglichkeit hat der Wettbewerbsbeitrag von Kaspar Kraemer Architekten (KKA) jedoch keinen Gebrauch machen können. Lage

und Planung der Feuerwache, an der sich die weitergehende Nutzung der Fläche orientieren muss, erfordern eine Neuausrichtung und Lageveränderung des Umkleidehauses.

Die verbleibende Grünfläche soll in ihrer Freiraum- und Erholungsfunktion erhalten bleiben, wobei die Nebenanlagen dabei maximal 15 % der Grünfläche einnehmen dürfen. Dies ist zwingend zu beachten.

Die Verwaltung erbittet die Zustimmung der Ausschüsse und den Beschluss des Planungsauftrags, um den Vertrag mit dem Planungsbüro schließen zu können und die Ausschreibungen der weiteren Fachplaner veranlassen zu können. Damit dies auch aus haushalterischer Sicht möglich ist, ist die Bereitstellung entsprechender finanzieller Mittel (sh. Beiblatt "finanzielle Auswirkungen") erforderlich.

4. Kostenrahmen Bedarfsplanung

Der ermittelte Kostenrahmen der vierten Feuer- und Rettungswache liegt mit einer BGF von ca. 5.500 m² bei einem Kostenrahmen von ca. 16,1 Mio.€ brutto (KG 300 und KG 400). Die Gesamtkosten (Kostenrahmen) liegen bei 39.700.000 € (ohne Betriebsausstattung). Das Kostenbeiblatt der Kostenermittlung für die vierte Feuer- und Rettungswache ist als Anlage 5 der Vorlage beigefügt.

Zur Ermittlung des Kostenrahmens für den Sportplatz wurde auf die Skizze des überarbeiteten Wettbewerbsbeitrags des erst platzierten Planungsbüros zurückgegriffen und für das Umkleidegebäude eine Kostenermittlung auf Grundlage der Bruttogrundfläche (BGF) für die Kostengruppen (KG) 200 / 300+400 / 600 mit statistischen Kostenwerten aufgestellt. Das Kostenbeiblatt der Kostenermittlung für den Neubau des Umkleidegebäudes Siegelallee ist als Anlage 4 der Vorlage beigefügt. Die Gesamtkosten für diese Maßnahme betragen danach 3.270.000 € (ohne Betriebsausstattung). Die Basis-/Baukosten der KG 200 -500 und 610 in Höhe von 1.795.500 € setzen sich wie folgt zusammen:

Kostengruppe	Bezeichnung	Betrag
200	Vorbereitende Maßnahmen	18.000 €
300	Baukosten Umkleide gem. Entwurf KKA	600.000 €
400	Technische Anlagen	170.000 €
500	Außenanlagen (Gesamtfläche des Sportplatzgeländes inkl. Lärmschutzmaßnahmen)	1.005.000 €
610	Ausstattung (z.B. Türschilder, etc.)	2.500 €
Summe aus 200 – 500 und 610		1.795.500 €

Die Flächenverteilung aus dem Wettbewerbsbeitrag von Kasper Kraemer Architekten wurde für die Außenflächen zugrunde gelegt. Von dieser Fläche von ca. 7.500 qm (Anlage) wurde der Sportplatz und das Umkleidegebäude abgezogen. Die Restfläche von ca. 2.995 qm wurde mit einem statistischen Kostenwert multipliziert und die KG 500 ermittelt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der statistische Wert relativ hoch angesetzt wurde, da aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorgaben zwingend eine Befahrbarkeit durch PKW's und LKW's als Zufahrt von der

Siegelallee hergestellt werden muss, da eine Befahrbarkeit über die Robert-Schuman-Straße aufgrund des Neubaus der Feuer- und Rettungswache nicht möglich ist. Dies gilt ebenso für die geplanten Parkplätze und die Zufahrt zum Umkleidegebäude. Darüber hinaus beinhaltet der Entwurf Schallschutzelemente zum Schutz der angrenzenden Bebauung und stellt eine Neuerung dar, die es bei der vorherigen Nutzung als Sportfläche nicht gab und deren genaue Beschaffenheit unter Rücksichtnahme eines Schallschutzgutachtens im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erstellt werden sollte. Die genauen Kosten für etwaige Schallschutzelemente können daher zum aktuellen Zeitpunkt nicht genauer abgeschätzt werden und sind daher nicht explizit in den Kosten der Außenanlage berücksichtigt, sondern durch den vorgenannten, relativ hoch angesetzten statistischen Wert abgebildet.

Die Fahrradstation stellt ebenfalls eine Besonderheit des Entwurfs dar und wurde in den Kosten der KG 300 und KG 400 berücksichtigt. Die BGF des Umkleidegebäudes beträgt 155 m² und die BGF der Fahrradstation 48 m², somit hat die Fahrradstation einen Anteil von ca. 24 % bei anteiligen Baukosten von 185.000 € (KG 300 und KG 400) und ca. 46.000 € (KG 700). Der Entwurf der Fahrradstation sieht eine massive Bauweise in Verlängerung des Umkleidegebäudes vor, so dass dies als Gebäudeensemble erscheint. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass es aus bauordnungsrechtlicher sowie sportfachlicher Sicht lediglich notwendig ist, acht Fahrradabstellplätze zu schaffen. Es bestünde daher auch die Möglichkeit, allein entsprechende Fahrradabstellanlagen, ggf. überdacht, zu schaffen. Entsprechend würden sich Bau- und Unterhaltungskosten reduzieren.

Die Baunebenkosten (KG 700) wurden auf Grundlage der Basiskosten (KG 200 – 600) ermittelt.

Auf der Basis des Kostenbeiblattes ergeben sich Planungskosten für den Bau des Umkleidegebäudes (LPH 1-3) in Höhe von 175.000 €.

Zusätzlich zu den vorgenannten Planungskosten für das Umkleidegebäude fallen weitere Planungskosten für den Bau des Kunstrasenplatzes (inkl. Zuschauerbarrieren, umlaufende Pflasterflächen sowie Ballfangzäune und Trainingsbeleuchtungsanlage) an. Auf der Basis von geschätzten Gesamtkosten in Höhe von 1.123.000 € ergeben sich Planungskosten bis Leistungsphase 3 in Höhe von ca. 53.000 €

Insgesamt sind für den Bau der Sportanlage außerplanmäßige Mittel für die Beauftragung der Planung in Höhe von 228.000 € bereitzustellen.

Die Gesamtkosten für die Freifläche mit öffentlichen Sportflächen sind derzeit noch nicht bezifferbar, werden aber im Rahmen der weiteren Haushaltsplanungen 2026 ff konkretisiert.

Das für den Städtebau zu ordnende Gesamtareal umfasst eine Fläche von ca. 2,3 Hektar und stellt die Basis für den aufzustellenden B-Plan und die Änderung des FNP dar. Aus dem Wettbewerbsbeitrag soll eine übergeordnete städtebauliche und freiraumplanerische Lösung für das gesamte Planungsgebiet entwickelt werden. Dieser Planungsteil ist im Angebot von Kaspar Kraemer Architekten mit 66.175,79 € (brutto) aufgeführt. Diese Kosten fanden im Planansatz bislang keine Berücksichtigung und können nur noch anteilig i.H. von 16.083 € gedeckt werden. Weitere Kosten sind hier nicht zu erwarten, da sich die Leistungen für den Städtebau gem. AHO auf die LP 1-3 beziehen und als Basis für den B-Plan und die FNP genutzt werden sollen. Insgesamt sind somit hierfür außerplanmäßige Mittel in Höhe von 50.100 € bereitzustellen.

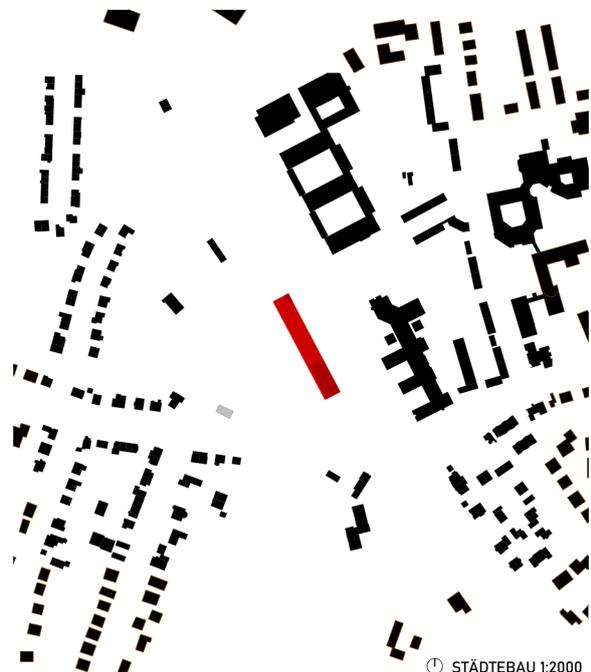
5. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt die Fortführung des B-Planverfahrens und der Planungen für alle Teilbereiche (Hochbau Feuerwache, Sportplatz mit Umkleidegebäude – einschließlich Fahrradabstellanlage - sowie Freiflächenplanung mit öffentlichen Sportflächen) auf Grundlage der Ergebnisse des Wettbewerbs bis zum Abschluss der Leistungsphase 3 gemäß HOAI und Erstellung der Kostenberechnung durch das aus dem Wettbewerb und dem anschließendem Vergabeverfahren hervorgegangenen Architekturbüro - hier Kaspar Kraemer Architekten aus Köln mit Dewey Müller Stadtplaner aus Köln und Schröder Landschaftsarchitekten & Ingenieure aus Essen.

Die Planung der Feuer- und Rettungswache ist dabei zentraler Punkt und vorrangiges Element, dem die Planungen von Sport- und Nebenflächen inhaltlich nachfolgen müssen. Die vorzeitige Planung von Sport- und Nebenflächen und deren Realisierung darf entsprechend Planung und Umsetzung der Feuer- und Rettungswache nicht erschweren oder behindern und/oder zu wirtschaftlichen Nachteilen führen, sei es durch erforderliche Bauabläufe oder Umplanungsnotwendigkeiten.

Anlage/n:

- 1 - Anlage 01_Wettbewerbsbeitrag KKA (öffentlich)
- 2 - Anlage 02_Überarbeitung Wettbewerbsbeitrag KKA (öffentlich)
- 3 - Anlage 03_Siegel_Schnittstellen (öffentlich)
- 4 - Anlage 04_- Kostenbeiblatt_UMKLEIDE (öffentlich)
- 5 - Anlage 05_Kostenbeiblatt FW Siegel (öffentlich)



Städtebau

Der Entwurf bildet den Baukörper in Nord-Süd-Ausrichtung parallel zur Robert-Schuman-Straße als klare Raumante aus, die sich an der Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraße orientiert. Die Zentrierung des Bauvolumens lässt eine großzügige Freifläche entstehen, die den südlich angrenzenden Landschaftsraum fortführt und der Öffentlichkeit eine attraktive Grünanlage mit Multifunktionsflächen für Sport und Freizeit sowie eine Durchwegung zur Fachhochschule bietet. Die Kletterfelsen bietet durch die Anordnung und Ausrichtung des Baukörpers gewählt. Der Übungsturm setzt einen städtebaulichen Akzent und bildet eine prägnante Landmarke aus, die die Feuerwache angemessen sichtbar macht.

Funktion und Erschließung

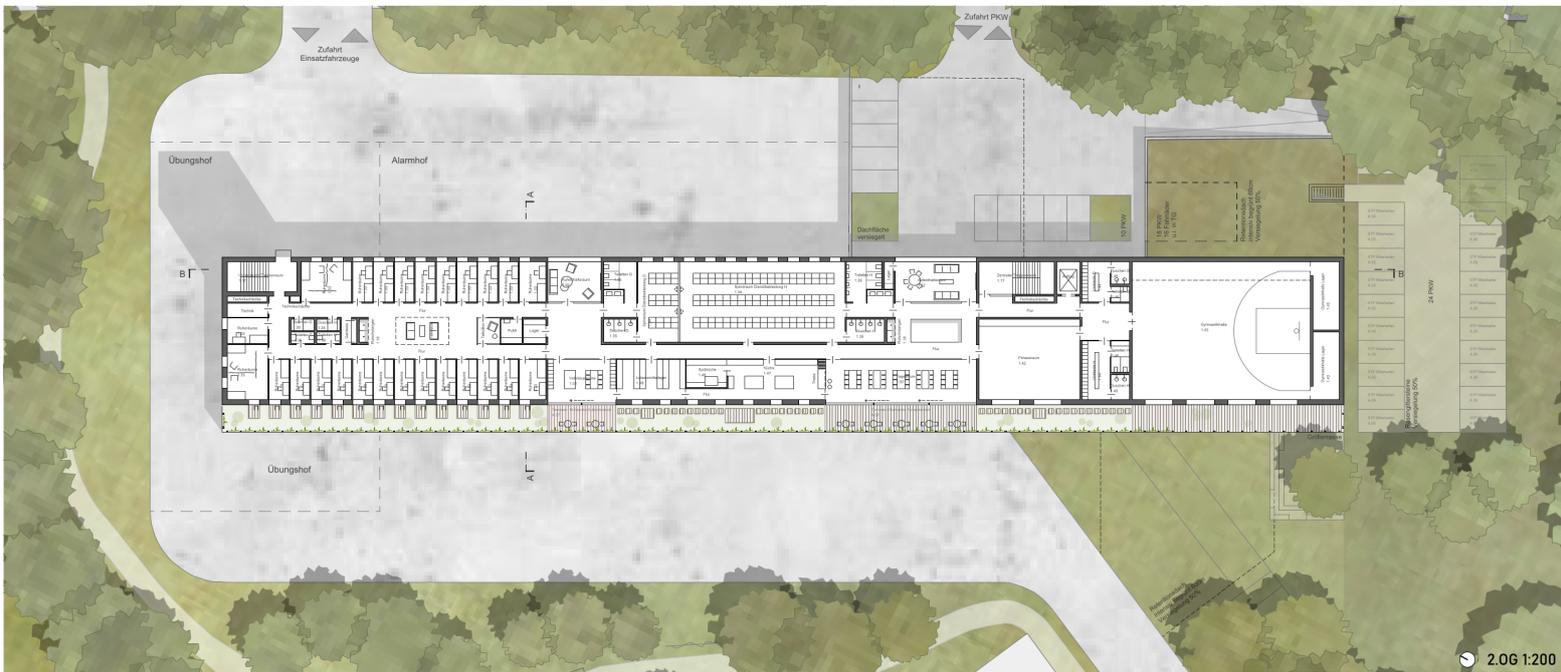
Der Baukörper ist, dem bestehenden Geländeverlauf entlang der Robert-Schuman-Straße folgend, in drei Nutzungsebenen organisiert. Das Erdgeschoss auf Höhe des ehemaligen Sportplatzes nimmt die durchfahrbare Fahrzeughalle, die angrenzenden Funktionsbereiche der Einsatzumkleiden, Schwarzweißbereiche sowie Werkstätten, Lager und Hausdruck auf. Im ersten Obergeschoss, in der Höhenlage des ehemaligen Umkleidegebäudes, befindet sich der Hauptzugang, der über einen vorgelagerten und teilweise begrünter Vorplatz erreicht wird. Im Bereich des Vorplatzes sind 10 PKW-Stellplätze angeordnet, die durch 18 weitere PKW- und 14 Fahrradstellplätze in der offenen Garage unter dem dahingehenden Gebäude ergänzt werden. Ein multifunktionales Foyer als Vorbereich der Besprechung-, Schulungs- und Beratung bildet den Zugang zur Erschließung aller Geschosse. Das 2. Obergeschoss nimmt die Höhenlage des oberen Plateaus des Grundstücks auf. Hier befinden sich die Ruhe- und Aufenthaltsbereiche der Einsatzkräfte an einer zentralen Erschließungsachse, die sich zu beiden Seiten mit verschwinden Ausblicken in den begrünten Freiraum öffnet. Auf der schallgeschützten Südwestseite ist eine teilweise begrünte Dachterrasse mit hoher Aufenthaltsqualität angeordnet und bietet den Nutzungen wie Tagessraum und Sportbereich einen winterungeschützten und kommunikativen Außenbereich. Die Sportfläche am südlichen Abschluss des Geschosses bildet durch ihre erhöhte Kubatur ein Gegenüber zum prägnanten Übungsturm aus. Über eine Rampe erschlossen, befindet sich auf dem oberen Plateau weitere 24 Stellplätze, die vertickerungsfähig befahrbar sind. Die Feuerwache schließt die Lärmmissionen zur Wohnbebauung ab. Die Emissionen des Sportplatzes werden durch das Umkleidegebäude und den Lärmschwall entlang der Siegelhalle abgedämmt. Im Bereich des Sportplatzes wird ein Angebot an Mobilitätsmaßnahmen geschaffen mit zwei Haltpunkten für Carsharing und einer Radstation mit Verleih von E-Bikes und Asterdrösem sowie Service-möglichkeiten.

Konstruktion und Gestalt

Der kompakte, längliche Baukörper gliedert sich in einen zweigeschossigen Sockel, der die Höhenlagen der Topografie aufnimmt und sich aus dem Geländeverlauf entwickelt, sowie einen darauf ruhenden eingeschossigen figurativen Baukörper, dessen Anfang und Ende durch die Sonderfunktionen Übungsturm und Sporthalle akzentuiert werden.

Die Verfasser schlagen vor, das Gebäude und den Brandschutz in enger Zusammenarbeit mit den Behörden und der Feuerwehr gemeinsam abzustimmen, um eine optimale CO₂-bilanz der Errichtung der geschützten. Das hocheffiziente Gebäude wird im Betrieb durch Einpassung von Überschüssen der Energieerzeugung eine CO₂-Gutschrift über die Lebensdauer des Gebäudes erreichen. In der Zukunftsbeurteilung kompensiert diese Gutschrift den CO₂-Bedarf der Errichtung des Gebäudes.

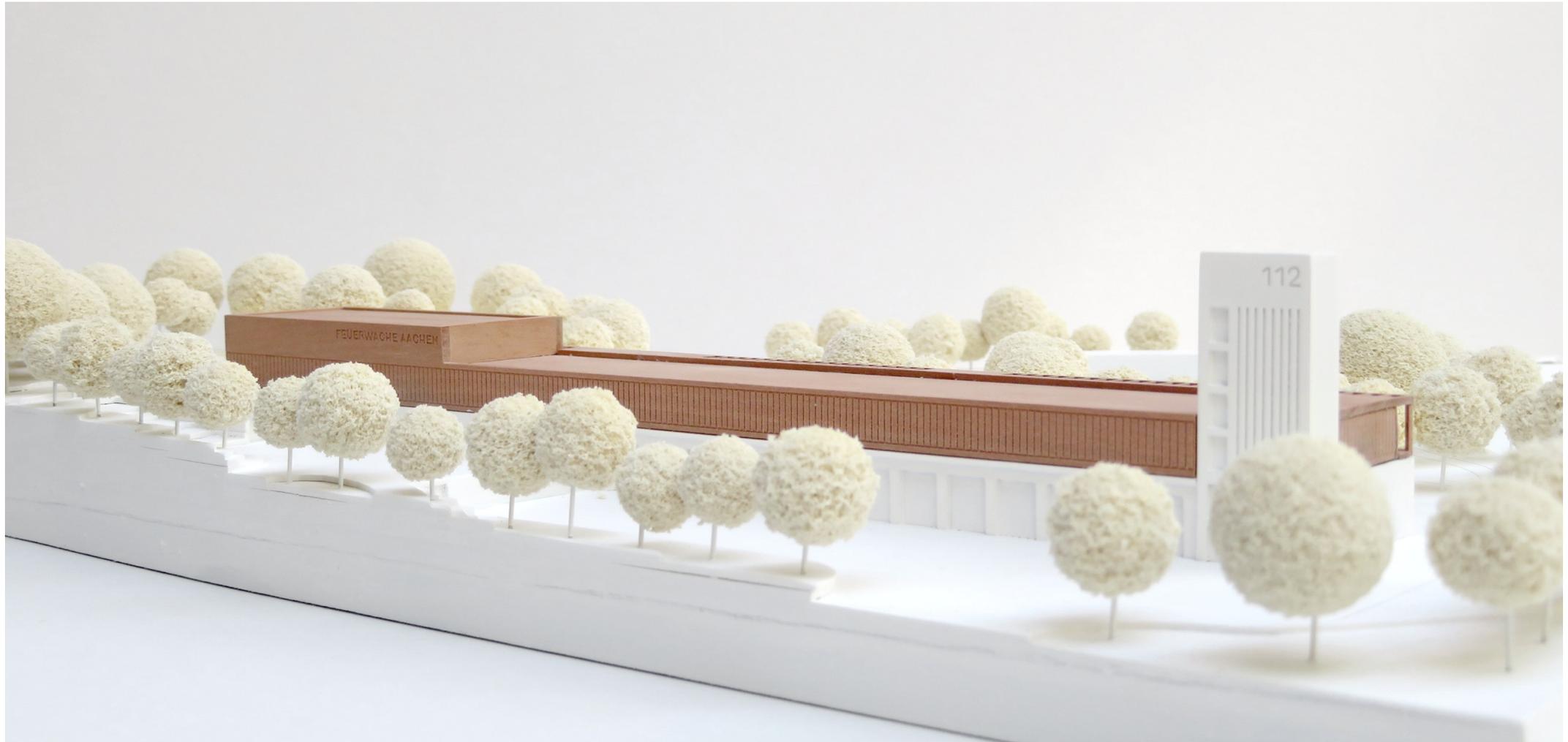
Das regelmäßige Raster des klaren Tragwerks des Obergeschosses ermöglicht eine wirtschaftliche Bauweise mit Holztragwerken, lässt aber auch eine konventionelle Errichtung zu. Alle Bauteile sind rückbaubar und sortieren trennbar nach den Prinzipien des zirkulären Bauens. Der Gebäudekern wird als Stahlbetonskelettbau in Fertigteilen errichtet, die später wiederverwendbar sind. Zwischen den Säulen werden Wände ausgefüllt mit einem unbewehrten Leichtbeton mit geringem Zementanteil und hohem Recyclinganteil der Zuschläge. Die Decke der Fahrzeughalle wird in Abstimmung mit dem Brandschutz als modulare Brettstapeldecke auf Stahlbetonunterzügen mit lokalem Schraub-verbundbauweise ausgebildet. Das Obergeschoss wird vollständig in modularer Holzbaueise mit hinterlüfteter Holzstadsche errichtet. Vorgefertigte Brettstapelstützen, Holzränder und elementare Holzstapeldecken ermöglichen einen präzisen und zeitflexiblen Bauaufbau sowie offene und flexibel nutzbare Grundrisse. Die Trennwände in den Büro- und Sozialbereichen werden als flexible wiederverwendbare Systemtrennwände in geschlossener oder verlagter Bauweise vorgesehen. Das Gebäude wird statisch und konstruktiv für alle spätere Aufstockung ausgelegt. Die verwendeten Materialien sowie die Rückbaufähigkeit und Wiederverwendbarkeit werden im Hinblick auf CC-Criterien und Zertifizierungen in einem Gebäudepass dokumentiert, um das Gebäudeemanagement zu unterstützen und das Gebäude als Rohstofflager mit entsprechenden Materialwerten hinterlegen zu können.

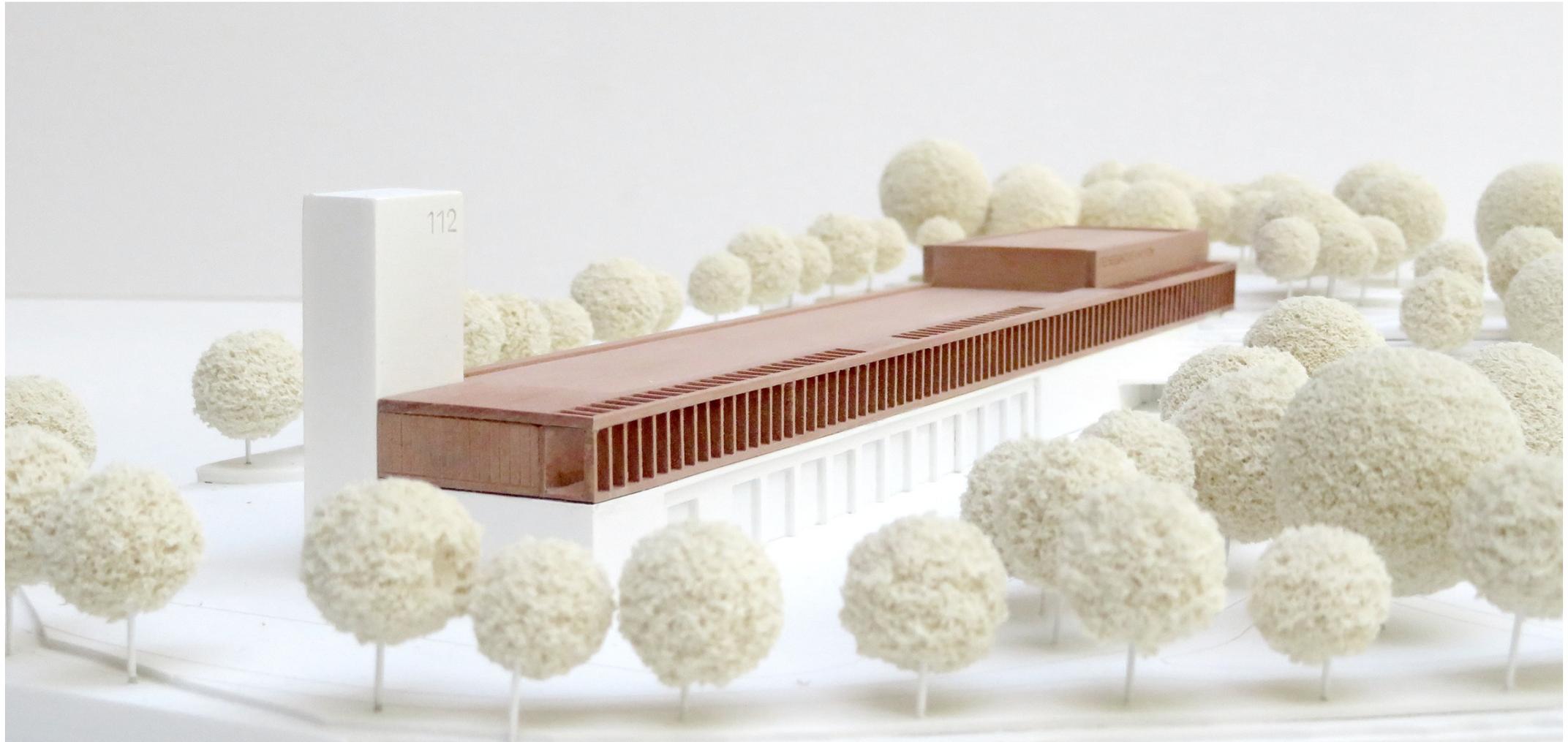


WETTBEWERB









TEAM WETTBEWERB

KASPAR KRAEMER

ARCHITEKTEN GMBH

FREIANLAGENPLANUNG



STADTPLANUNG

DEWEYMULLER

TECHNISCHE
GEBÄUDEAUSRÜSTUNG



TRAGWERKSPLANUNG



WEITERENTWICKLUNG

Empfehlungen Preisgericht

Beurteilung des Preisgerichts

Beurteilung des Preisgerichts – Arbeit 1037, Kennzahl 181005

Städtebaulich positioniert der Entwurf einen schlanken und eleganten Baukörper parallel zur Robert-Schuman-Straße und schafft es so auf überzeugende Weise, der neuen Feuerwache eine im Stadtraum präzente, einladende Adresse zu verleihen.

Durch den geschickten Umgang mit der Topographie, wird der Freiraum zur Straße hin schlüssig in Nutzungsebenen wie Alarmhof, Haupteingang und der Zufahrtsebene für PKW gegliedert. Die Bestandsbäume an der Robert-Schuman-Straße werden in das Konzept weitgehend integriert.

Das Preisgericht würdigt die einfache aber im ästhetischen Sinne nachhaltige Einfachheit des Baukörpers, der sich entlang der Robert-Schuman-Straße zeigt. Hinter der grünen Kuppe erhebt sich der markante höhere Baukörper mit dem Haupteingangsbereich und einer Einfahrt für PKWs und Fahrräder. Die Alarm- Aus- bzw. Einfahrt ist von der Kreuzung Siegelallee aus gesehen am Ende des Baukörpers gelegen, hervorgehoben durch den Übungsturm und damit gut akzentuiert. Die Außenräume der Feuerwehr, inkl. der Lage der Übungsflächen sind ausgewogen und tragen den Funktionsansprüchen Rechnung. Die geforderten Erweiterungsflächen sind bereits in den Entwurf eingearbeitet. Die innere Erschließung ist logisch, respektiert die geforderten kurzen Wege und die eindeutige Schwarz-Weiß-Trennung.

Im Obergeschoss wird besonders die landschaftsseitige Loggia -Laubengangsituation gelobt, die dem ansonsten sehr funktionalen gerasterten Grundrissen eine schöne Außenraumsituation hinzufügt und die barrierefrei in den Außenraum führt.

Die Materialverwendungen und -fügungen erscheinen sowohl konzeptionell als auch aus Gründen der Lebenszyklusbetrachtungen logisch.

Die Nachhaltigkeitsziele des Projektes sprechen gegen die massive Ausbildung des Kellergeschosses und die auskragenden Bauteile im Keller.

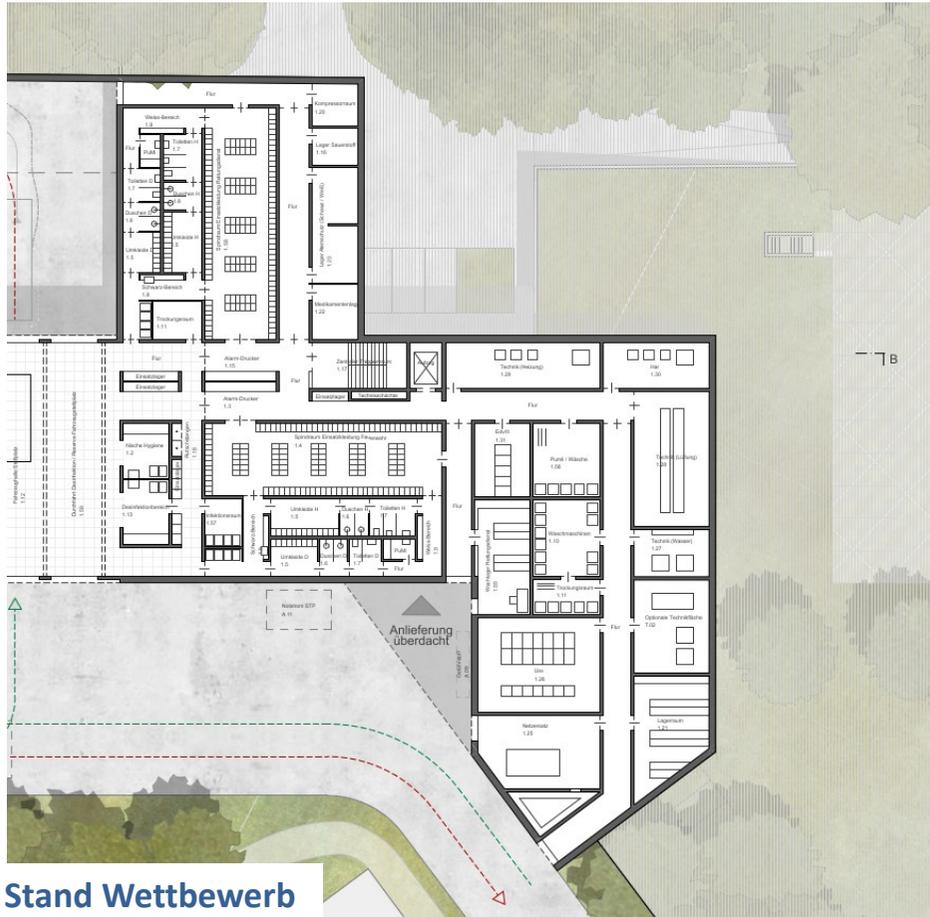
Grundsätzlich schafft der Entwurf durch die Gebäudekonfiguration das Potenzial eines großen Freiraums in Süden. So überzeugend sich der Entwurf zum Norden als Adresse präsentiert, weist er leider im südlichen Bereich in der freiräumlichen Ausarbeitung deutliche Mängel aus. Die hier dargestellte Freiraumplanung wird in der Jury kritisch diskutiert und kann in weiten Teilen nicht überzeugen. Durch eine Ersatzausfahrt in Richtung Süden würde der Freiraum stark separiert, da diese eingefriedet werden müsste und somit eine starke Barriere darstellen wird. Die Grünfläche auf dem Hochplateau bietet in der aufgezeigten Form kaum Aufenthaltsqualität, zumal hier auch Besucherstellplätze vorgeschlagen werden.



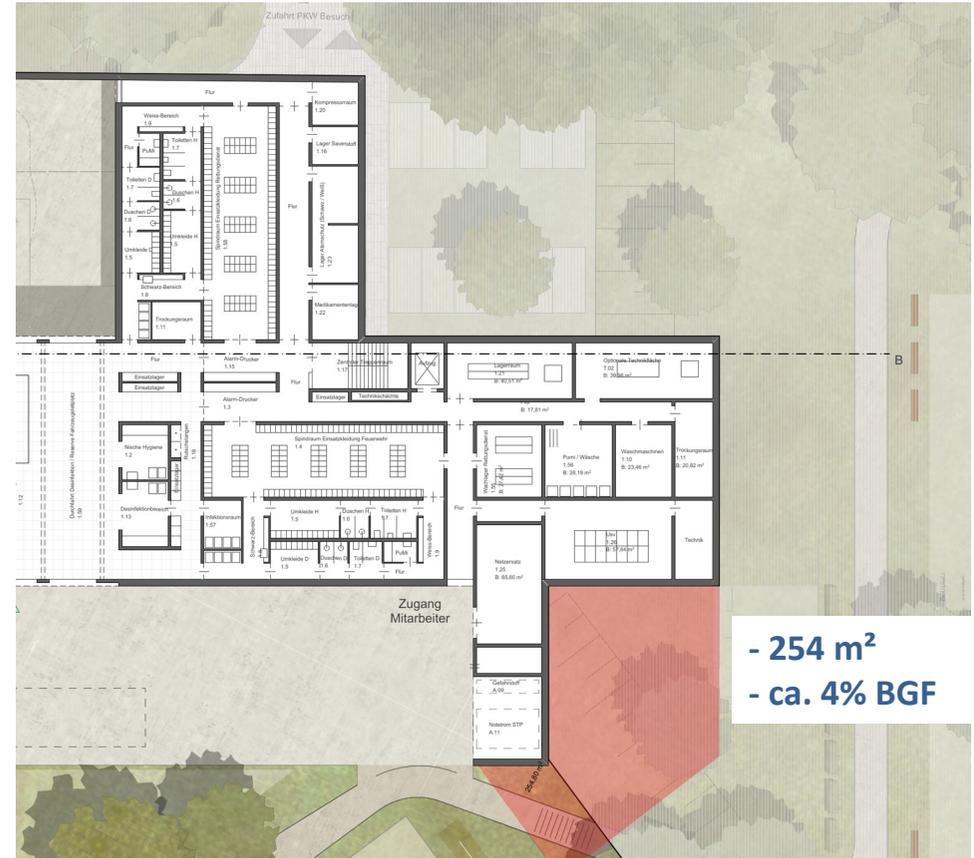
Überarbeitungsempfehlungen

- **Reduzierung Baumassen EG/OG/Tiefgarage**
- **Überprüfung Umkleiden** auf ihre Dimension
- **Freianlagen** hinsichtlich attraktiver Durchwegung und großzügiger Freizeitfläche, sowie Anordnung der Stellplätze
- **Materialität – Diskussion:**
 1. „Die Materialverwendungen und –fügungen erscheinen ... logisch.“
 2. „Die Materialisierung sollte konkretisiert und auf ihre Wirksamkeit überprüft werden.“

Reduzierung der Baumassen: Erdgeschoss



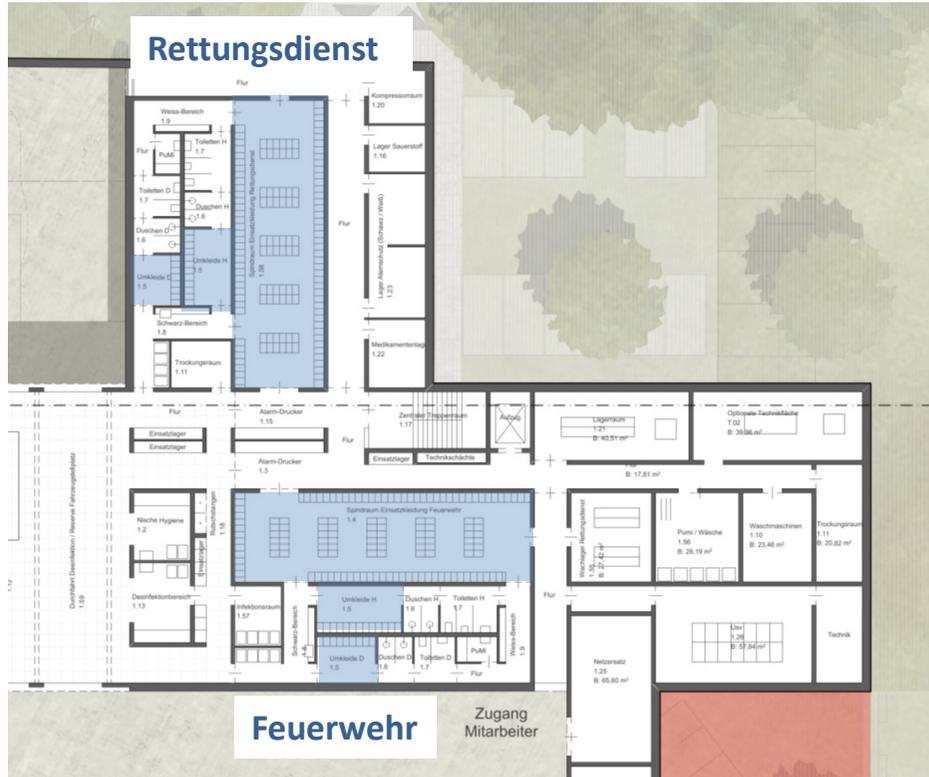
Stand Wettbewerb



- 254 m²
- ca. 4% BGF

Überarbeitung: Verschiebung von TGA-Flächen in das 1.OG

Überprüfung Dimension Umkleiden Erdgeschoss



Rettungsdienst

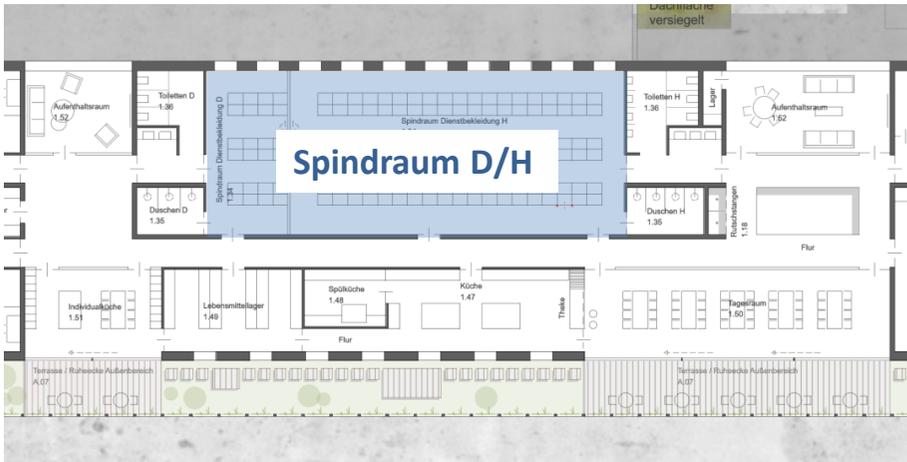
1.58 Spindraum Einsatzbekleidung:	Soll	200 m ²		Ist	195 m ²
1.5 Umkleide Damen:	Soll	17,5 m ²		Ist	10 m ²
1.5 Umkleide Herren:	Soll	22,5 m ²		Ist	15 m ²



Feuerwehr

1.4 Spindraum Einsatzbekleidung:	Soll	95 m ²		Ist	100 m ²
1.5 Umkleide Damen:	Soll	17,5 m ²		Ist	10 m ²
1.5 Umkleide Herren:	Soll	22,5 m ²		Ist	15 m ²

Überprüfung Dimension Umkleiden 2. Obergeschoss



Spindraum Damen/Herren

1.34 Spindraum Einsatzbekleidung:	Soll	200 m ²		Ist	194 m ²
Anteil Damen:	Soll	40 m ²		Ist	38 m ²
Anteil Herren:	Soll	160 m ²		Ist	156 m ²

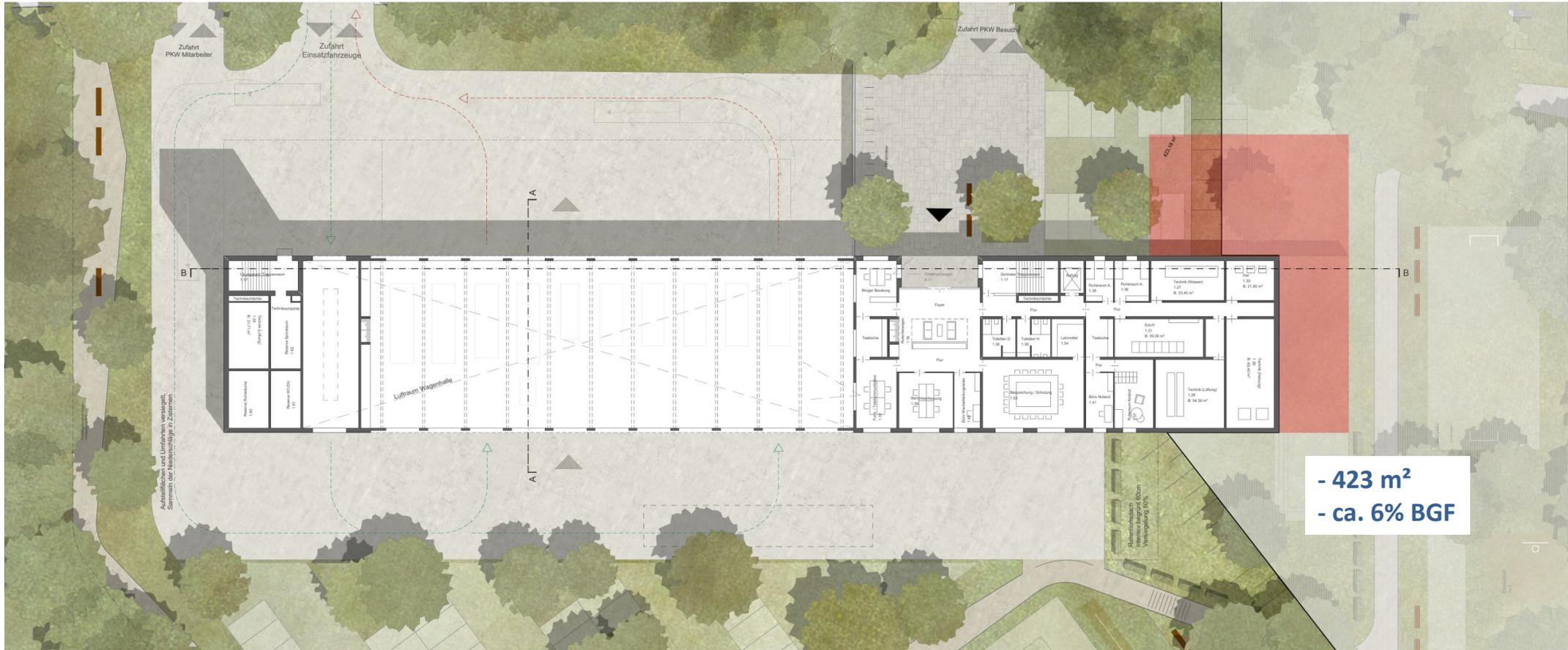
1.34	SPINDRAUM DIENSTBEKLEIDUNG	2	160,00 m ² / 40,00 m ²	200,00 m ²	gemäß ASR	OG
------	----------------------------	---	--	-----------------------	-----------	----

Überarbeitung Erdgeschoss

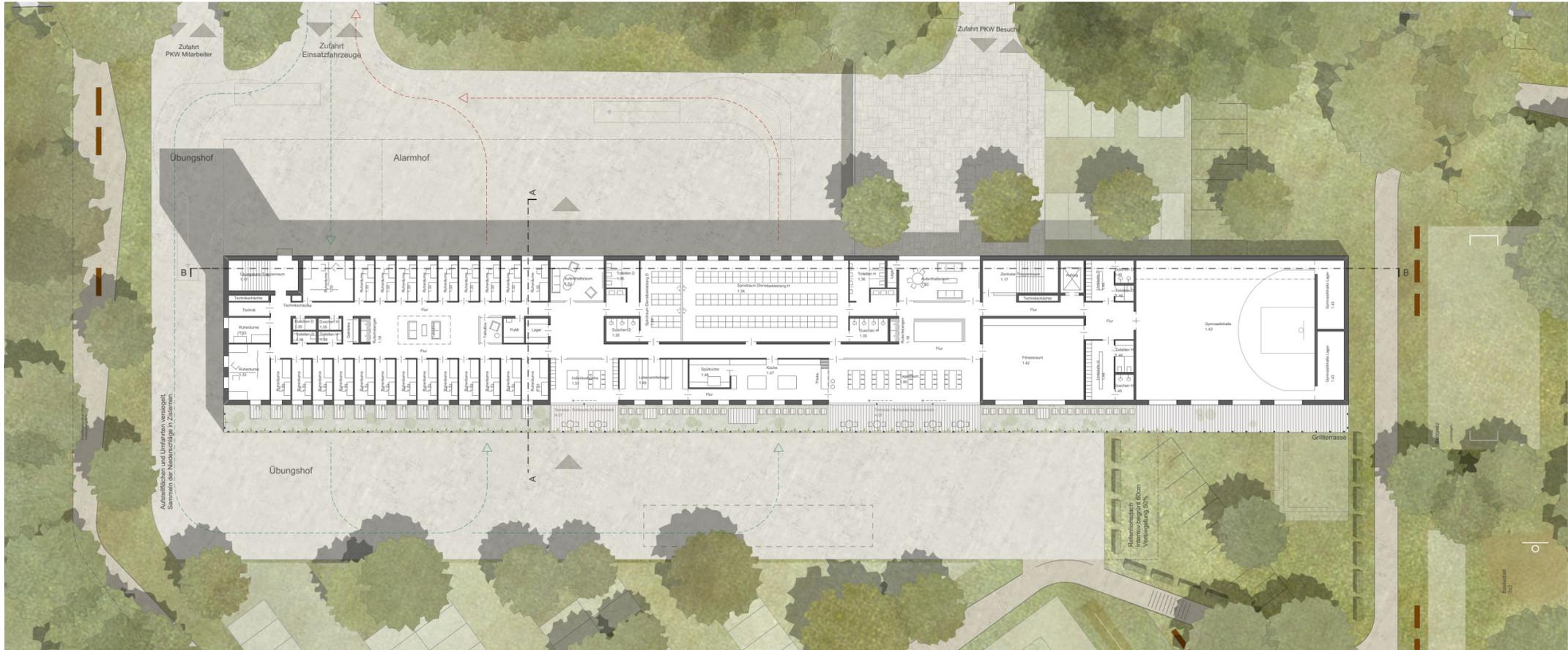


- 254 m²
- ca. 4% BGF

Überarbeitung 1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Überarbeitung Freianlagen



Stand Wettbewerb



Überarbeitung: Großzügige Freizeitfläche und Durchwegung

Überarbeitung Freianlagen



Nachhaltigkeits- und Materialkonzept



Dachbegrünung

- extensiv und intensive Dachbegrünungen
- insektenfreundlich, Beitrag Biodiversität
- Retentionsdach zur Unterstützung der Schwammstadt
- passive Kühlung



Holzbauweise

- Nachwachsender Rohstoff
- Modulare Bauweise
- hoher Nutzerkomfort



Beton

- Wiederverwendbare Fertigteile
- Recyclingbeton
- robuster Sockel



Holzassade

- Nachwachsender Rohstoff
- natürlicher Holzschutz ohne Chemikalien
- Feuerbehandelt für besseren Witterungsschutz und höhere Brandsicherheit



DACH

EXTENSIVE BEGRÜNUNG INSEKTENFREUNDLICH, RETENTIONS-DACH
SCHUTZSCHICHT, ABDICHTUNG, WÄRMEDÄMMUNG A1
BRETTSTAPELDECKE UNTERSEITIGE SICHTFLÄCHE
AKTUSTIK KÜHL/HEIZSEGEL

AUSSENWAND OG2

HOLZBEKLEIDUNG FEUERBEHANDELT, HINTERLÜFTET, MIT SCHOTTUNG
WÄRMEDÄMMUNG A1
BRETTSTAPELWÄNDE, INNENSEITIGE SICHTFLÄCHE, ELEMENTIERT

DECKE ÜBER EG

PARKETT SCHWIMMEND
TROCENESTRICH
TRITTSCHALLDÄMMUNG
AUSGLEICHSSCHICHT
SPLITTSCHÜTTUNG
BRETTSTAPELDECKE, ELEMENTIERT, SCHRAUBVERBINDUNGEN
UNTERZÜGE STAHLBETON FERTIGTEILE - WIEDERVERWENDBAR

AUSSENWAND SOCKEL

STAHLBETONSKELETTBAU FERTIGTEILE – WIEDERVERWENDBAR
GEFACHE RECYCLING LEICHTBETON
FASSADE BETONFERTIGTEILE

GRÜNDUNG

STAHLBETON BODENPLATTE
(OPTIONAL PUNKTFUNDAMENTE FERTIGTEILE – WIEDERVERWENDBAR)

Wir freuen uns auf das Projekt und die Zusammenarbeit!

SCHRÖDER

GmbH & Co.KG
interdisziplinäre Freiraumplanung

KASPAR KRAEMER
ARCHITEKTEN GMBH

DEWEYMULLER

Am Römerturm 3 | 50667 Köln | Tel: 0221/27 287 - 0
E-Mail: info@kaspar-kraemer.de | Internet: www.kaspar-kraemer.de

4. Feuer- und Rettungswache Siegel / Robert-Schumann

Kaspar Kraemer Architekten
Überarbeiteter Entwurf

Wettbewerbsgelände mit
einer Fläche von 2,3 Hektar

FB 37 - Gelände der
Feuerwache
ca. 10.500 m²

FB 52 - Sportplatz
ca. 7.500 m²

FB 36 - Bolzplatz und
öffentliche Wege
ca. 5.000 m²



Kostenbeiblatt zu Kostenermittlung des E 26

Projekt:

Neubau Umkleidegebäude Siegelallee

Kostendefinition	Kostenrahmen	Kostenschätzung	Kostenberechnung
	Bruttowerte in €		
Grunderwerbskosten	0	0	0
Basis-/Baukosten KG 200 - 500 + KG 610	1.795.500	0	0
Betriebsausstattung (beim Bedarfsträger)	15.000	0	0
Baunebenkosten KG 700	494.000	0	0
Baupreisindex (Projekte > 1 Mio. €)	149.475	#NV	#NV
Projektmanagementpauschale E 26	112.727	#DIV/0!	#DIV/0!
Projektbearbeitungspauschale E 26	0	#NV	#NV
Kostenvarianz	628.425	0	0
Risikokosten	89.775	0	0
Gesamt-Projektsumme gerundet	3.285.000	#NV	#NV
Gesamt-Projektsumme ohne Betriebsausstattung gerundet	3.270.000	#NV	#NV
Gesamtbaukosten (ohne Varianz, Risiko & Betriebsausstattung) gerundet	2.552.000	#NV	#NV

vorab bereit zu stellende Mittel für Voruntersuchungen Lph 0 >	25.000
vorab bereit zu stellende Planungsmittel Lph 1-3 HOAI >	175.000

Datum: 11.04.2025

Projektleitung	Teamleitung	Abteilungsleitung	E 26/11	T BL	K BL Betriebsleitung
----------------	-------------	-------------------	---------	------	-------------------------

Kostenbeiblatt zu Kostenermittlung des E 26

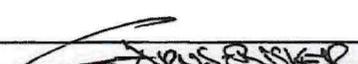
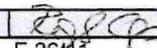
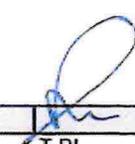
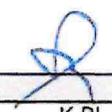
Projekt:

IV. Feuer- und Rettungswache Siegel

Kostendefinition	Kostenrahmen	Kostenschätzung		Kostenberechnung
		Bruttowerte in €		
Grunderwerbskosten	0	0	0	0
Basis-/Baukosten KG 200 - 500	17.391.000	0	0	0
Betriebsausstattung (beim Bedarfsträger)	496.861	0	0	0
Baunebenkosten KG 700	4.347.750	0	0	0
Baupreisindex (Projekte > 1 Mio. €)	9.512.877	0	0	0
Projektmanagementpauschale E 26	1.444.404	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Projektbearbeitungspauschale E 26	0	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Kostenvarianz	6.086.850	0	0	0
Risikokosten	869.550	0	0	0
Gesamt-Projektsumme	40.149.292	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Gesamt-Projektsumme ohne Betriebsausstattung	39.652.431	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Gesamtbaukosten (ohne Varianz, Risiko & Betriebsausstattung)	32.696.031	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

vorab bereit zu stellende Mittel für Voruntersuchungen Lph 0 >	0
vorab bereit zu stellende Planungsmittel Lph 1-3 HOAI >	2187620

Datum: 17.08.2022

 Projektleitung	 Teamleitung	 Abteilungsleitung	 E 26/1	 T BL	 K BL
				Betriebsleitung	