



Neubauten der Berufsfeuerwehr Lübeck mit kooperativer Leitstelle

Präsentation zur Vorlage

VO/2022/11745



Agenda

- Aktuelle Situation auf den Feuerwachen 1 & 2
- Ausrichtung Feuerwehr & Rettungsdienst
- Planungen Feuerwache 2
- Gebäudemanagement
- Haushalt und Steuerung
- Fragestellungen



Aktuelle Situation auf den Feuerwachen 1 & 2

Fehlende Büroarbeitsplätze - Container

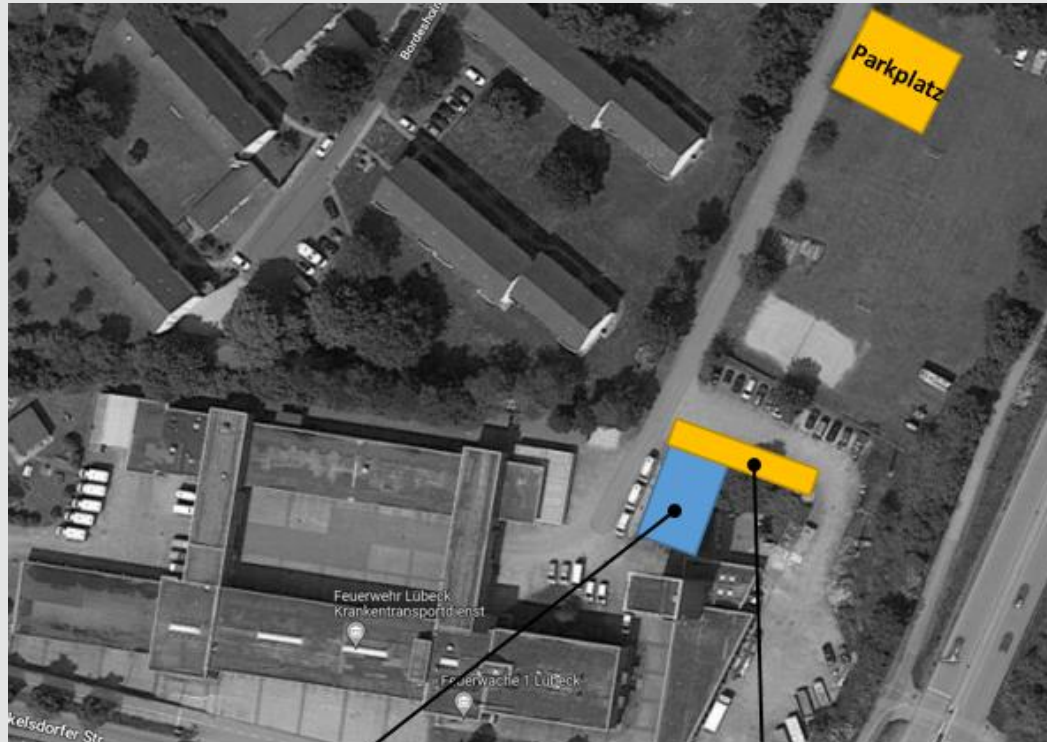
Bürocontainer – 8 Mitarbeiter



Geplante Containerbaufläche



Fehlende Büroarbeitsplätze - Container



Bürosituation

Büro (Fzg.-Tech.) im Container



Ehemaliger Besprechungsraum



Bürosituation



Fehlende Besprechungsmöglichkeiten

Besprechungsraum





Feuerwache Wache 2



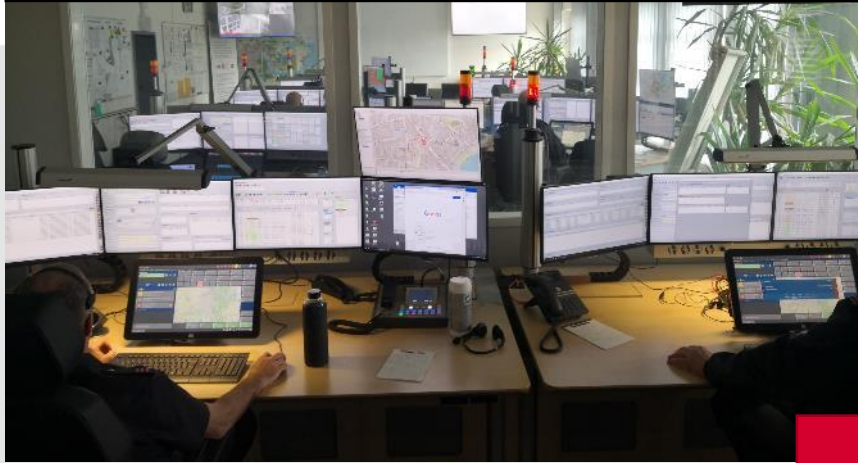
Feuerwache Wache 2



Stabsarbeit



Leitstelle Lübeck



Leitstelle West (Baujahr 2018)



Fahrzeughalle RD



Fahrzeughalle RD

Einsätze / Jahr

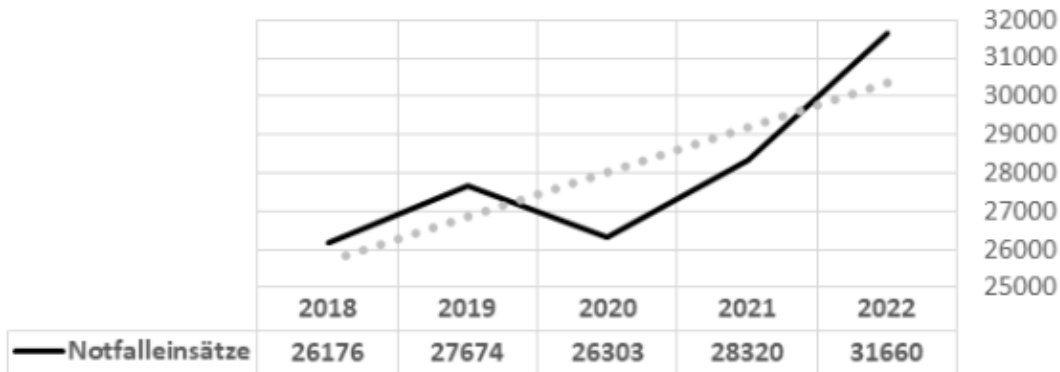
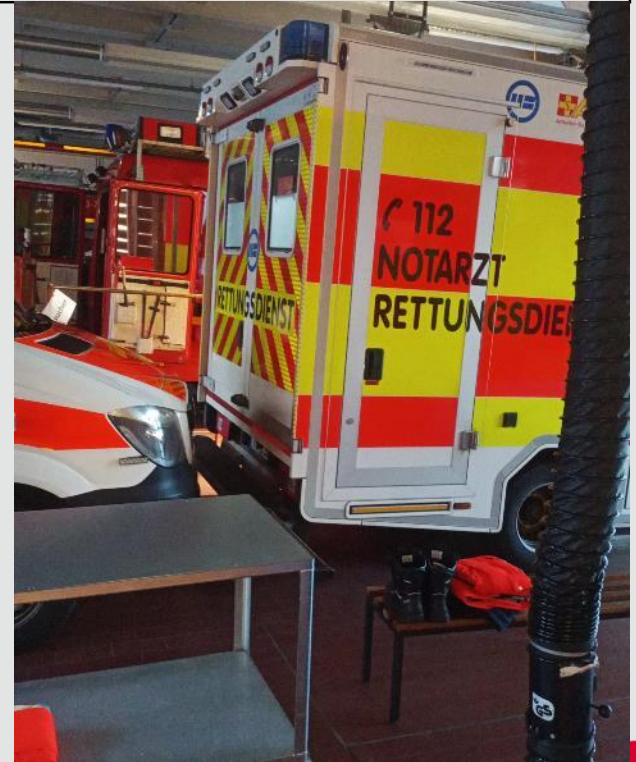


Abbildung: Entwicklung der Einsatzzahlen zu Notfalleinsätzen im Rettungsdienst seit 2018 (2020 Abfall durch CoVid-Pandemie und Lockdown)



Stellplätze Fahrzeugtechnik



Stellplätze Einsatzfahrzeuge





Raumbedarf

- Platzbedarf für Umkleiden, Büros, Lager usw. nicht vorhanden
- Besprechungsräume (W1) wurden für Büros aufgelöst
- Werkstätten (W3) wurden für Büros aufgelöst
- Errichtung weitere Containeranlage,
→ keine permanente Erweiterung durch Container möglich
- Außenlagerung von Einsatzfahrzeugen



Ausrichtung der Feuerwehr und Rettungsdienst

Feuerwache 1



Feuerwache 2



Berufsfeuerwehr und Rettungsdienst der Hansestadt Lübeck

Feuerwache 3



Feuerwache 4





Feuerwache 1



– Ausbildungszentrum für Feuerwehr
und Rettungsdienst

– Notfallsanitäterschule

Feuerwache 1

– Ausbildungszentrum für Feuerwehr
und Rettungsdienst

– Notfallsanitäterschule



Feuerwache 1

- Ausbildungszentrum für Feuerwehr und Rettungsdienst
- Notfallsanitäterschule



Feuerwache 1

- Ausbildungszentrum für Feuerwehr und Rettungsdienst
- Notfallsanitäterschule





Feuerwache 2



- Hauptfeuerwache
- Kooperative Leitstelle
- Stabsräume
- Servicepunkt Rettungsdienst und Feuerwehr

Gefahrenabwehrzentrum

Feuerwache 2

- Hauptfeuerwache
- Kooperative Leitstelle
- Stabsräume
- Servicepunkt Rettungsdienst und Feuerwehr



Feuerwache 3

- Atemschutzwerkstatt
- Messtechnikwerkstatt
- Gefahrgutkomponenten



Feuerwache 3

- Atemschutzwerkstatt
- Messtechnikwerkstatt
- Gefahrgutkomponenten



Feuerwache 4

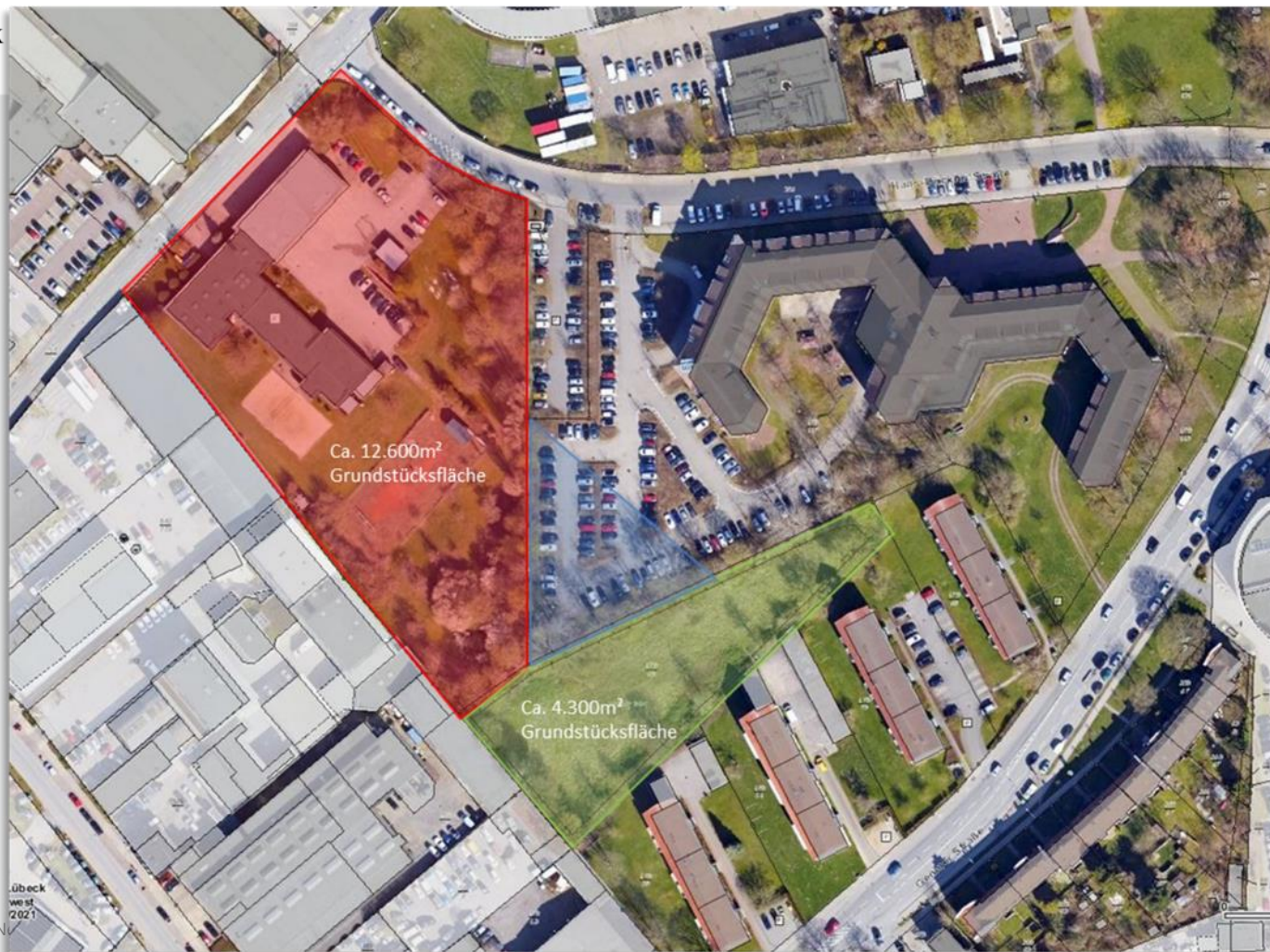
– Löschboot





Planungen Feuerwache 2

Hr. Schwerdtner



Ca. 12.600m²
Grundstücksfläche

Ca. 4.300m²
Grundstücksfläche

Lübeck
west
2021



Alternative Grundstücke

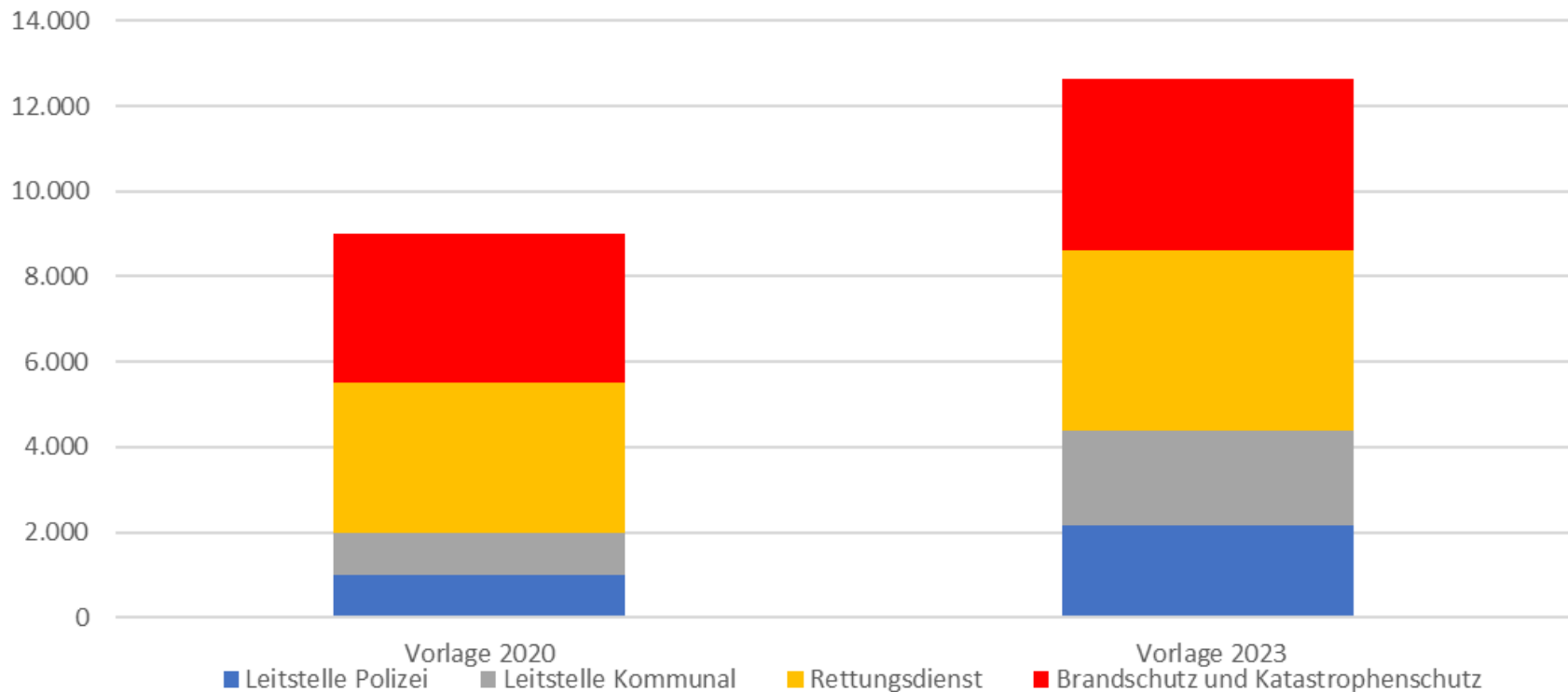
- Alternative Grundstücke wurden mehrfach geprüft
- Keine (ausreichend großen) Grundstücke verfügbar
- Positionierung der Feuerwache gemäß Hilfsfrist erlaubt nur kleinen Radius



Raum- und Flächenbedarf

Bedarfsträger	Vorlage 2020 Fläche in m ²	Differenz in m ²	Vorlage 2023 Fläche in m ²	
Leitstelle (Polizei)	2.000	1.180	2.180	- Technikflächen für Leitstellentechnik - Einsatzleitplätze - Funk- und Kommunikationstechnik
Leitstelle (Kommunal)		1.220	2.220	- Telenotarzt - Administration - Stabsräumlichkeiten - Kommunikationseinheit der FF
Rettungsdienst	3.500	700	4.200	- Erhöhte Fahrzeugvorhaltung - Neue Rettungsmittel (VEF/ITW) - Servicepunkt für Rettungsdienst (zentrale Desinfektion, Verwaltung und Technik) - Ruheräume
Brandschutz und Katastrophenschutz	3.500	550	4.050	- Fahrzeugtechnik - Anpassung auf aktuelle Bürobedarfe - Räume für Auszubildende und Abschnittsbeamt:innen
Summe	<u>9.000</u>	<u>3.650</u>	<u>12.650</u>	

Flächenvergleich zwischen den Vorlagen 2020 und 2023



Nutzflächen = Nettoflächen

Verkehrsflächen, Sanitärbereiche und Haustechnik werden vom GMHL in den Bruttoflächen geplant. Dies ist in den Kostenschätzungen eingepreist!



Kostenverteilung auf Basis 100Mio€

Nutzung	m ²	Schätzkosten Stand 02/2023	Baukostensteigerungen bis zum Ausschreibungs-Ergebnis	Schätzkosten gesamt	% HL	Anteil HL
Leitstelle (Polizei) 6.000 € / m ² NUF	2.180	13.080.000 €	8.940.202 €	22.020.202 €	0	0 €
Leitstelle (Kommunal) 6.000 € / m ² NUF	2.220	13.320.000 €	9.104.242 €	22.424.242 €	40	8.969.697 €
Rettungsdienst 4.000 € / m ² NUF	4.200	16.800.000 €	11.482.828 €	28.282.828 €	0	0 €
Brandschutz und Katastrophenschutz 4.000 € / m ² NUF	4.050	16.200.000 €	11.072.727 €	27.272.727 €	100	27.272.727 €
Summe	12.650	59.400.000 €	40.600.000 €	100.000.000 €		36.242.424 €

Kostenschätzung zwischen 91,1 - 104,7 Mio€

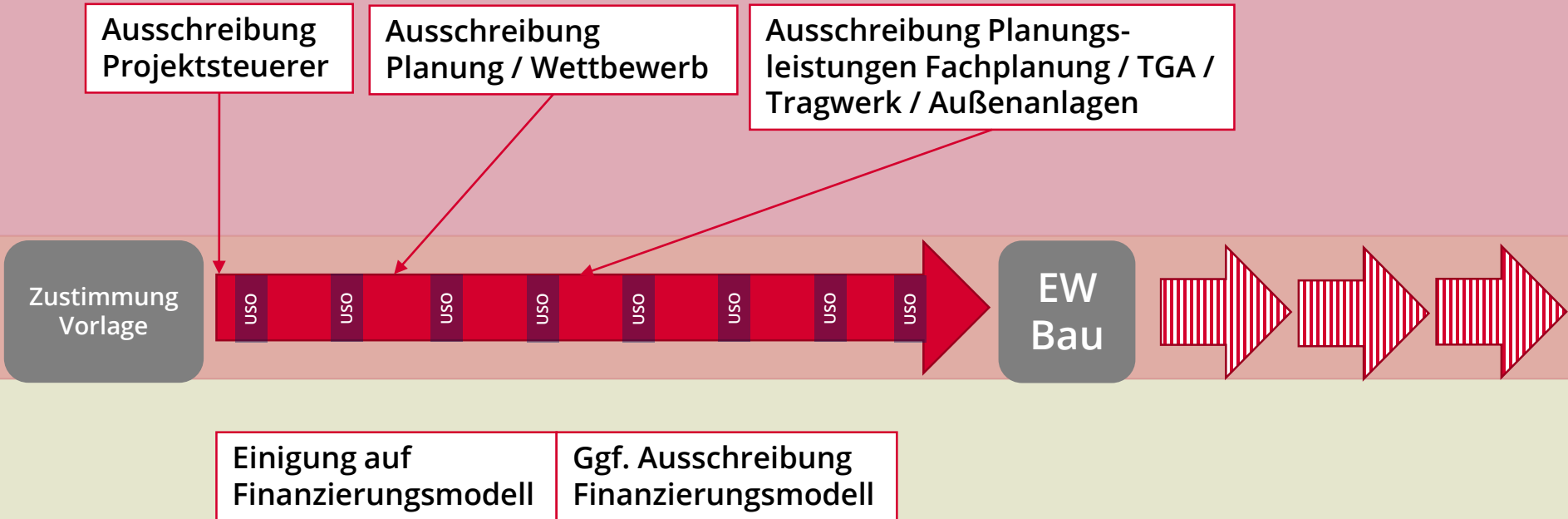
Anteil wird vrsl. geringer (Eckpunktepapier!)



Zeitstrahl nach Freigabe



GMHL & Feuerwehr



Haushalt & Steuerung, Recht, GMHL, Feuerwehr



Gebäudemanagement Hansestadt Lübeck

Hr. Pietzsch



Zusammenfassung der Arbeitsergebnisse des Fachbereiches 5, GMHL

Themenbereiche:

1. Grundstück Welsbachstraße 2 und Grundstücksoptimierung
2. Umwidmung Hans-Böckler-Straße
3. Ergebnis der Machbarkeitsstudie
4. Ergebnis der Bauvoranfrage
5. Kostenrahmen
6. Interimsgrundstück
7. Termine



Zusammenfassung der Arbeitsergebnisse des Fachbereiches 5, GMHL

Themenbereiche:

1. Grundstück Welsbachstraße 2 und Grundstücksoptimierung
2. Umwidmung Hans-Böckler-Straße
3. Ergebnis der Machbarkeitsstudie
4. Ergebnis der Bauvoranfrage
5. Kostenrahmen
6. Interimsgrundstück
7. Termine

Gemeinsame kooperative Leitstelle mit der Polizei in einem Neubau der Feuerwache II

Sonderausschusssitzung 02.05.2023



Gemeinsame kooperative Leitstelle mit der Polizei in einem Neubau der Feuerwache II

Sonderausschusssitzung 02.05.2023



Grundstücksgrößen:

Feuerwache II: 12.617 m²

Grünstreifen: 4.430 m²

Agentur für Arbeit: 1.234 m²

Insgesamt: ca. 17.000 m²

Gemeinsame kooperative Leitstelle mit der Polizei in einem Neubau der Feuerwache II

Sonderausschusssitzung 02.05.2023



Grundstücksgrößen:

Feuerwache II: 12.617 m²

Grünstreifen: 4.430 m²

Agentur für Arbeit: 1.234 m²

Insgesamt: ca. 17.000 m²



Zusammenfassung der Arbeitsergebnisse des Fachbereiches 5, GMHL

Themenbereiche:

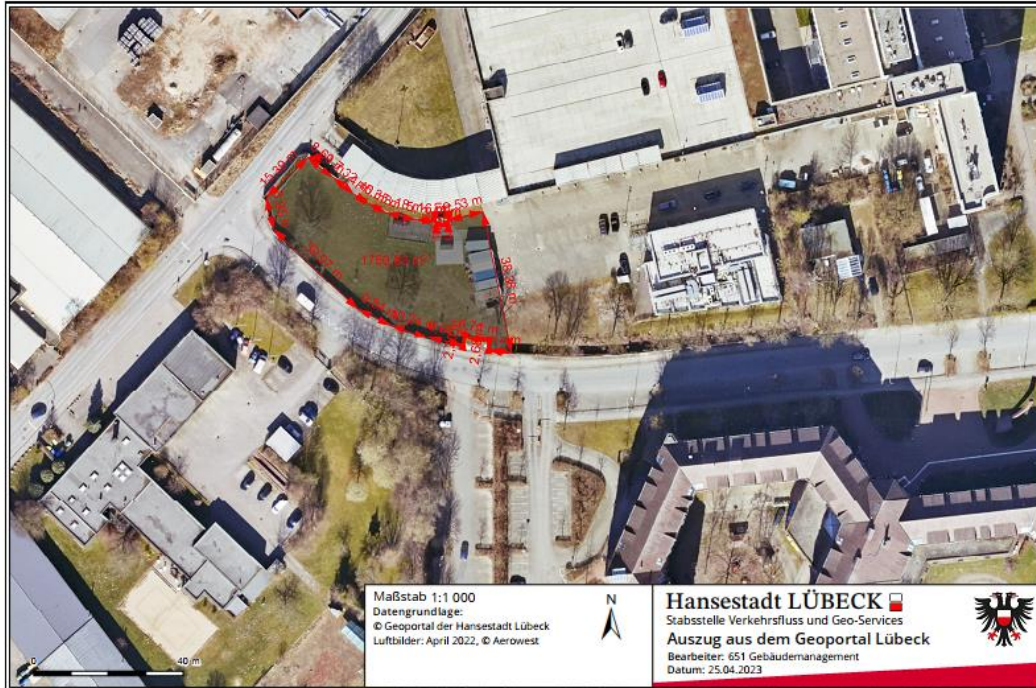
1. Grundstück Welsbachstraße 2 und Grundstücksoptimierung
2. **Umwidmung Hans-Böckler-Straße**
3. Ergebnis der Machbarkeitsstudie
4. Ergebnis der Bauvoranfrage
5. Kostenrahmen
6. Interimsgrundstück
7. Termine

Gemeinsame kooperative Leitstelle mit der Polizei in einem Neubau der Feuerwache II

Sonderausschusssitzung 02.05.2023

Grünstreifen am Parkhaus
des Behördenhochhauses:

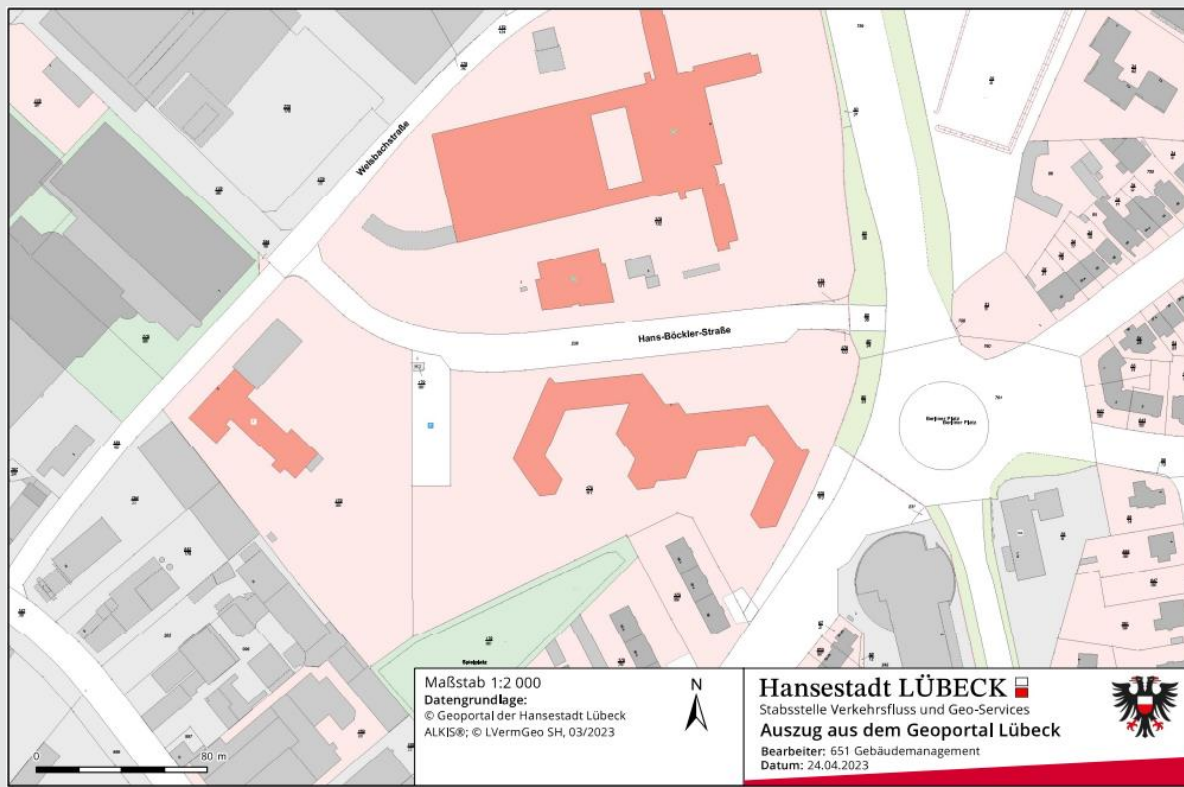
ca. 1.700m² Grundstücksfläche





Gemeinsame kooperative Leitstelle mit der Polizei in einem Neubau der Feuerwache II

Sonderausschusssitzung 02.05.2023





Zusammenfassung der Arbeitsergebnisse des Fachbereiches 5, GMHL

Themenbereiche:

1. Grundstück Welsbachstraße 2 und Grundstücksoptimierung
2. Umwidmung Hans-Böckler-Straße
3. **Ergebnis der Machbarkeitsstudie**
4. Ergebnis der Bauvoranfrage
5. Kostenrahmen
6. Interimsgrundstück
7. Termine

Gemeinsame kooperative Leitstelle mit der Polizei in einem Neubau der Feuerwache II

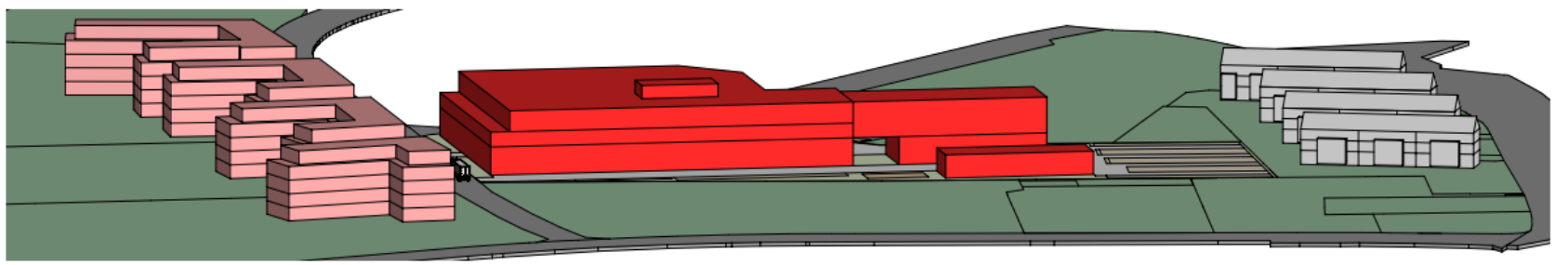


Sonderausschusssitzung 02.05.2023

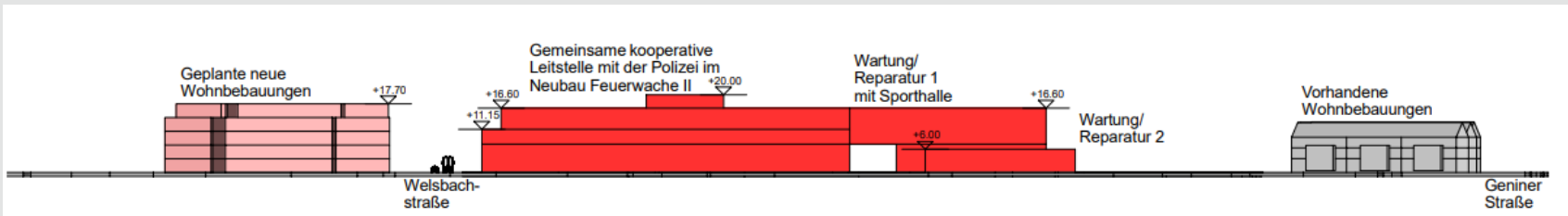
Überlagerung des Bestandsbaus und
des Entwurfes aus der Machbarkeitsstudie

Gemeinsame kooperative Leitstelle mit der Polizei in einem Neubau der Feuerwache II

Sonderausschusssitzung 02.05.2023



Perspektive Machbarkeitsstudie mit neuer Wohnbebauung „Geniner Ufer“



Ansicht Süd-West mit neuer Wohnbebauung „Geniner Ufer“



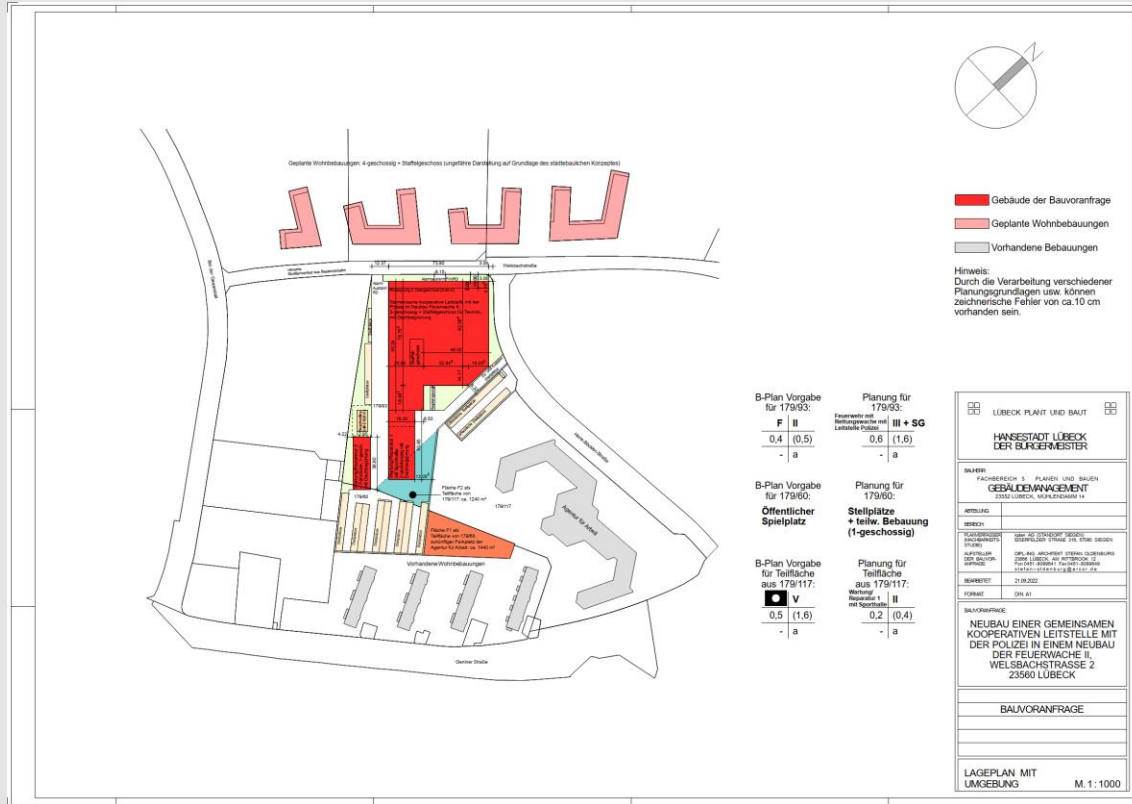
Zusammenfassung der Arbeitsergebnisse des Fachbereiches 5, GMHL

Themenbereiche:

1. Grundstück Welsbachstraße 2 und Grundstücksoptimierung
2. Umwidmung Hans-Böckler-Straße
3. Ergebnis der Machbarkeitsstudie
- 4. Ergebnis der Bauvoranfrage**
5. Kostenrahmen
6. Interimsgrundstück
7. Termine

Gemeinsame kooperative Leitstelle mit der Polizei in einem Neubau der Feuerwache II

Sonderausschusssitzung 02.05.2023





Zusammenfassung der Arbeitsergebnisse des Fachbereiches 5, GMHL

Themenbereiche:

1. Grundstück Welsbachstraße 2 und Grundstücksoptimierung
2. Umwidmung Hans-Böckler-Straße
3. Ergebnis der Machbarkeitsstudie
4. Ergebnis der Bauvoranfrage
- 5. Kostenrahmen**
6. Interimsgrundstück
7. Termine



Gemeinsame kooperative Leitstelle mit der Polizei in einem Neubau der Feuerwache II

Sonderausschusssitzung 02.05.2023

Vorvertraglicher Kostenschätzung

Mit 8%-iger Baukostensteigerung/Jahr

Kostenrahmen nach Ergebnis Machbarkeitsstudie und zusätzlichen Erkenntnissen im Projektverlauf				
mit einer Baupreissteigerung von 8%/Jahr auf Grundlage der überarbeiteten Flächenbedarfsaufstellung der Feuerwehr vom 21.02.2023				
Gebäudeteile	Flächen NUF in qm	Bedarfssteigerung gegenüber Mai 2020	Baukosten** €/qm	Kosten brutto
Leitstelle*	4.370	118,50%	6.000	26.220.000 €
Rettungsdienst*	4.227	20,77%	4.000	16.908.000 €
Brand- und Katastrophenschutz*	4.038	15,37%	4.000	16.152.000 €
Annahme 2019: enthaltene Baukostensteigerung von 5 % über die Jahre 2020 bis 2024				
			Summe Baukosten	59.280.000 €
erwartete Baukostensteigerung mit Bezug auf den BKI (1/2020 bis 4/2022=37,50% entspricht 12,5 %/ Jahr)				
Annahme für die Jahre 2020 bis 2022 von 10% abzgl. enthaltener BK-Steigerungen von 5 % (siehe vor)				
Annahme für die Jahre 2023 bis 2024 von 8%				
3 Jahre à 5% + 2 Jahre à 8 % = 31 %			Summe Baukostensteigerung für die Jahre 2020-2024	18.376.800 €
				Zwischensumme
				77.656.800 €
erwartete Baukostensteigerung durch Bauzeitverlängerung bis Ausschreibungsergebnis in 2028				
2024 -2028 4 Jahre à 8%/Jahr = 32%				
			Summe Baukostensteigerung für die Jahr 2024-2028	24.850.176 €
geschätzte Kosten				102.506.976 €
zzgl. Zusatzkosten, die nicht in den Baukosten enthalten sind, wie Großküchenausstattung, Erneuerung der Versorgungsinfrastruktur, Verkehrsanlagen, Parkplatz Agentur für Arbeit, etc.				
geschätzte Gesamtkosten				104.706.976 €

* Flächenangaben als NUF ohne Verkehrs-, Funktions- und Konstruktionsflächen

** Kosten aus Referenzprojekten und BKI-Kennzahlen

Lübeck, 02.05.2023

5.651 GMHL

Baukostenermittlung über Referenzprojekte (Leitstellen und Feuerwachen) und BKI

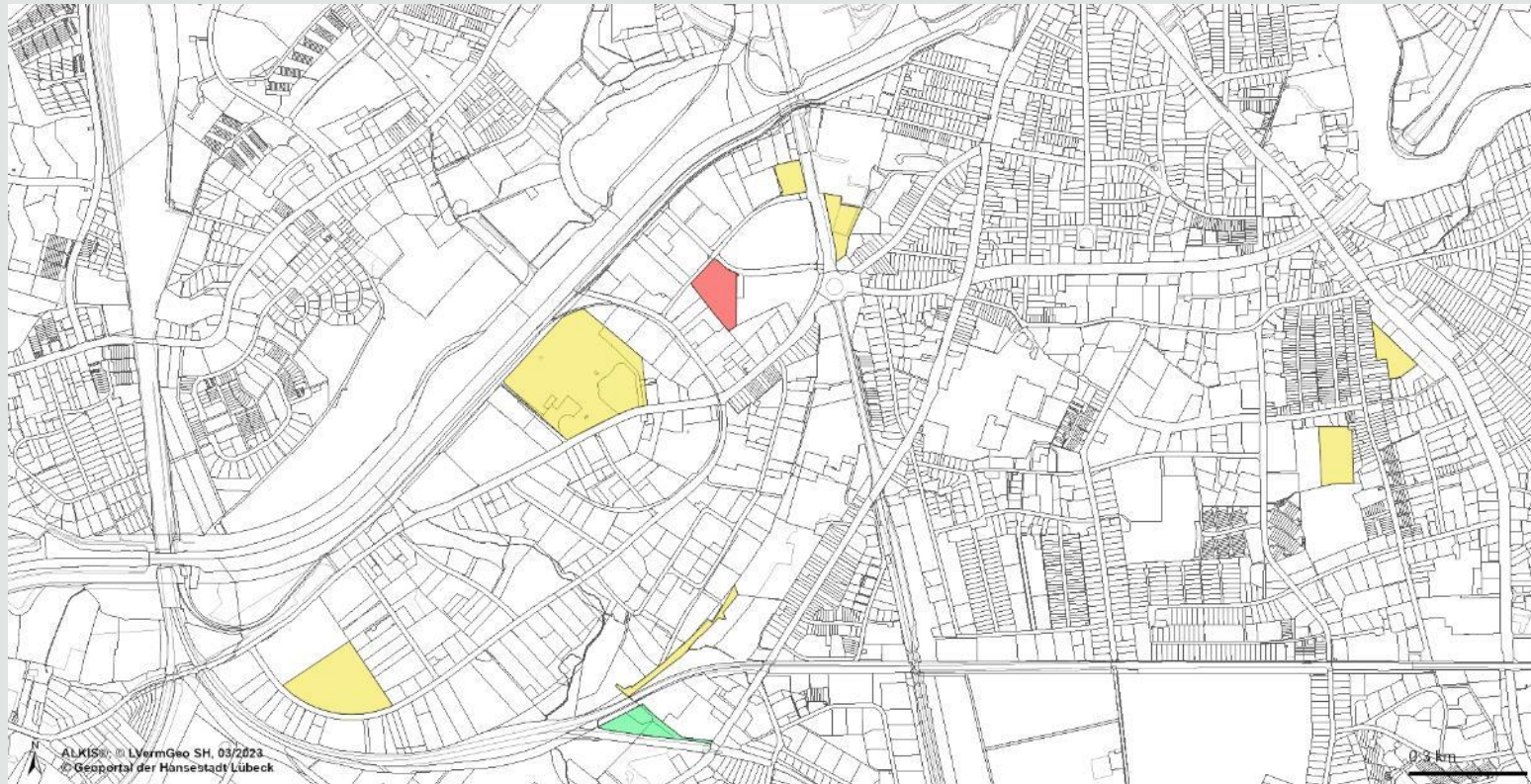


Zusammenfassung der Arbeitsergebnisse des Fachbereiches 5, GMHL

Themenbereiche:

1. Grundstück Welsbachstraße 2 und Grundstücksoptimierung
2. Umwidmung Hans-Böckler-Straße
3. Ergebnis der Machbarkeitsstudie
4. Ergebnis der Bauvoranfrage
5. Kostenrahmen
- 6. Interimsgrundstück**
7. Termine

Geprüfte Grundstücke für Interimswache





Zusammenfassung der Arbeitsergebnisse des Fachbereiches 5, GMHL

Themenbereiche:

1. Grundstück Welsbachstraße 2 und Grundstücksoptimierung
2. Umwidmung Hans-Böckler-Straße
3. Ergebnis der Machbarkeitsstudie
4. Ergebnis der Bauvoranfrage
5. Kostenrahmen
6. Interimsgrundstück
7. Termine



Gemeinsame kooperative Leitstelle mit der Polizei in einem Neubau der Feuerwache II

Sonderausschusssitzung 02.05.2023

Projektstrukturplan und Mittelabfluss Feuerwache II (ohne ÖPP-Beteiligung und aus eigenem HH) Stand: März 2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
grobe Mittelabflussplanung:	100.000 €	1.000.000 €	1.500.000 €	5.000.000 €	5.000.000 €	15.000.000 €	25.000.000 €	30.000.000 €	15.000.000 €
Projektfreigabe durch Bürgerschaftsbeschluss zur Flächen- und Kostenerhöhung am 30.03.2023	■								
VgV-Verfahren Projektsteuerungsleistungen über GMSH	■	■							
Grundlagenermittlung PS; VgV-Verfahren Generalplaner inkl. Gestaltungswettbewerb		■	■	■					
Ausschreibung von weiteren kleineren Planungs- und Gutachterleistungen		■	■	■					
LPH 1 (Grundlagenermittlung)		■							
LPH 2 (Vorentwurfsplanung)			■	■					
LPH 3 (Entwurfsplanung)				■	■				
Erstellen EW-Bau					■				
Beschlussvorlage EW-Bau						■			
LPH 4 (Erstellung Bauantragsunterlagen)						■			
LPH 5 (Ausführungsplanung)						■	■		
LPH 6 (Vorbereitung Vergabe)						■	■		
LPH 7 (Mitwirken bei der Vergabe)						■	■		
LPH 8 (Bauausführung)						■	■	■	
Umzugs- und Inbetriebnahmephase								■	■
Rückbau Interimsfeuerwache									■
Projektabschlussdokumentation und Abrechnung									■
Interimswache (Festlegung Interimsgrundstück, Planung-, Genehmigung- und Ausführung Herstellung Interimswache; Umzug und Inbetriebnahme)					■	■	■	■	■
Vorbereitende Maßnahmen Baugrundstück (Herstellung Parkplatz Agentur für Arbeit, Baumfällungen, Abrissarbeiten)					■	■	■		



Nächsten Schritte:

- EU-weites Ausschreibungsverfahren für Projektsteuerungsleistungen
- Vorbereitung und Durchführung eines EU-weiten Architekturwettbewerbes und Vergabe von Planungsleistungen an einen Generalplaner mit stufenweiser Beauftragung
- Planung zunächst bis zur Erstellung der EW-Bau



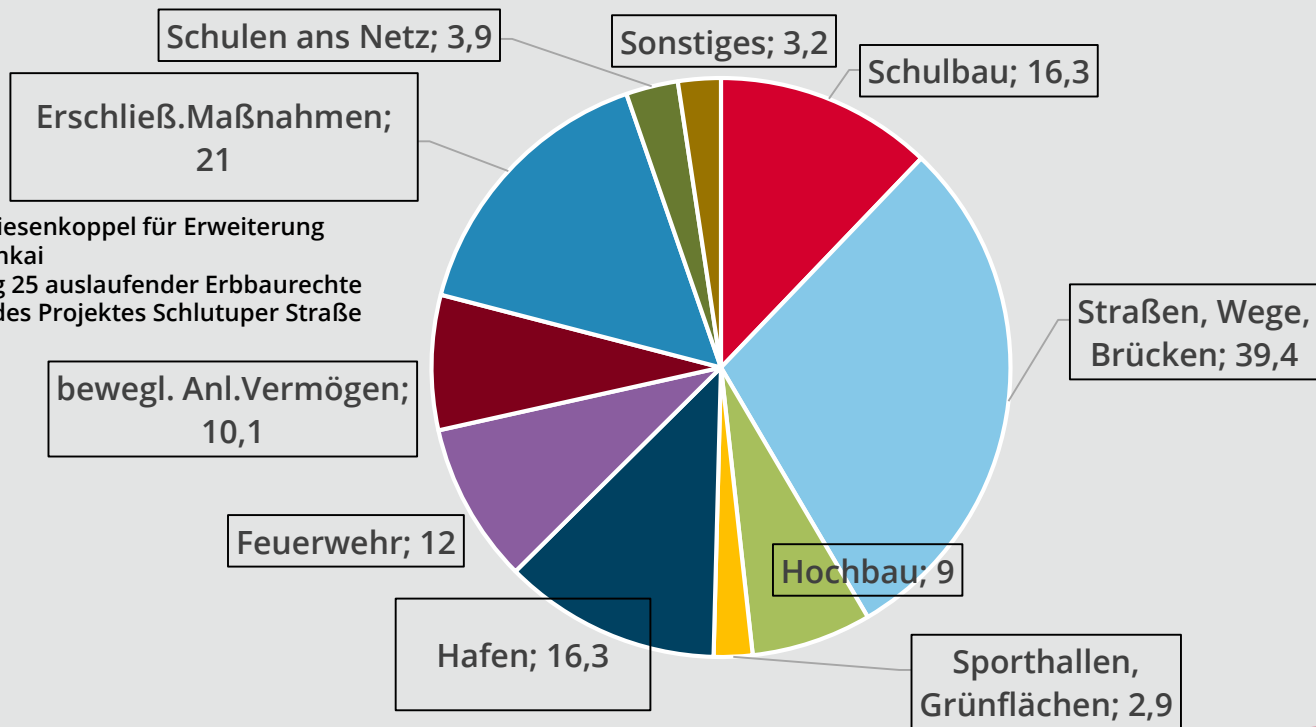
Finanzierung

Hr. Uhlig



Investitionen 2023 in Mio. EUR

Investitionsvolumen 2023: 136 Mio. EUR
Kreditbedarf 2023: 69,9 Mio. EUR



- U.a.
- Ankauf Boldwiesenkoppel für Erweiterung Skandinavienkai
 - Entschädigung 25 auslaufender Erbbaurechte
 - Erschließung des Projektes Schlutuper Straße



Fragestellungen von den sicherheitspolitisch Sprechenden

Größe der Stabsräume

- Bemessung anhand der voraussichtlichen Nutzer

- Platzbedarf Polizei 7,5m² / Nutzer

→ Wirkbereich HL, OH, STO, HZL

→ Anerkannt durch Finanzministerium (Finanzierung!)

- Platzbedarf Kommunal 6,0m² / Nutzer (mind. nach ASR)

→ Wirkbereich HL

→ Vorbereitung für allgemeine Stabsarbeit inklusive
administrativem Stab

Erhöhungen der Flächenanteile Leitstelle

Kommunal:

- Anpassung an Leitstellengutachten
- Notrufsteigerungen

Polizei:

- Anpassung an aktuelle Anforderungen (15m² → 25m²)
- gestiegene & steigende Einsatzzahlen

- Anpassung an aktuellen Stand der Technik
- Berücksichtigung von Anlagentechnik für die Leitstelle



Prüfung einer 5. Feuer- und Rettungswache

- Keine funktionsneutrale Besetzung möglich
- Prüfauftrag FW4 abgelehnt, daher keine weitere Prüfung erfolgt



Verlagerung der FW2 an einen Standort nach Osten

- Es gibt für den Standort der neuen Feuerwache II kein anderes Infrage kommendes sowohl städtisches als auch privates Grundstück im gesuchten Umkreis.



Stückelung in mehrere Bauabschnitte

- Komplexes Gebäude mit hohem Grad an Ausfallsicherheit und Technik
- Planung muss trotzdem vollständig erfolgen → Mittelbereitstellung für Planung ändert sich damit nicht
- Stückelung der Leitstelle nicht funktional



Berücksichtigte Büroflächen

Richtwerte der Hansestadt Lübeck:

10 m² je Mitarbeitenden (Einzel- oder Doppelbüro)

12 m² je Team-/Sachgebietsleiter

18 m² je Abteilungsleiter

24 m² Bereichsleitung



Dispositionsplätze Leitstelle

Feuerwehr/Rettungsdienst:

12 ELP im Einsatzleitraum, je 25m²

davon 1x Schichtführer,

1x Lagedienst

plus 1x Telenotarzt

Polizei:

16 ELP im Einsatzleitraum, je 25m²



Hohe Kosten für Planungsleistungen

- Etwa 30% der Projektsumme
- Alle Planungs- und Steuerungsleistungen inklusive Gutachter und Sachverständigen sind damit erfasst
z.B.: Objektplanung, Tragwerksplanung, Gebäudeausrüstung, Akustik, Brandschutzkonzept usw.
- Üblicher Wert bei komplexem Großprojekt
- Anlehnung an Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)



Übernahme einer Planung aus anderer Stadt

- Nicht sinnvoll, da Bedarf / Nutzer unterschiedlich formuliert sind
- keine Kostenreduktion
- Baugrundstück (Zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, usw.) unterschiedlich
- Anpassungen notwendig → Zusätzliche Kosten
- ca 1/3 Honorarkosten bei Realisierung



Aufstockung / Integration aktuelle FW2

- Nicht sinnvoll, keine zeitlichen / finanziellen Vorteile
- Alte Bausubstanz, geplant als EG-Gebäude
- Tragfähigkeit und Gründung nicht ausreichend
- Verschiebung Gebäudeteile → nicht mehr realisierbar
- Anpassung des Gebäudes auf neuen Standard + Integration
- Anpassung der Deckenhöhen



Aufstockung Feuerwache 1

- Untersuchung Statik und Gründung
- Prüfung Planungsrecht
- Aufwändige Bestandssanierung
- Aufstockung ist mit temporärer Auslagerung verbunden
- Kein zeitlicher Vorteil für FW2



Errichtung auf Fläche Behördenhochhaus

- ggf. verfügbare Flächen nicht zur Grundstückserweiterung geeignet
 - Grundstücksfläche gehört dem Land
 - keine Unterbringung der Bedarfe
 - Sicherheitsthema für die Leitstelle aufgrund nebenstehendem Parkhaus
- Laut Polizei Anschlussnutzung in Planung (Pahl)



Vorgeschlagene Szenarien

1) Geplantes Projekt

- Neubau Standort Wache 2
- Neubau Wache 4 (später)
- Akademie und NotSan-Schule (refin.) an Standort Wache 1

2) Wache und Leitstelle

- Neubau LST + Wache 2
- Neubau Wache 4 (später)
- Neubau NotSan-Schule (refin.) an Standort Wache 1
- Stabsräumlichkeiten in abgespeckter Form (für Notfalllagen)
- Verwaltung bleibt an Wache 1
- Akademie bleibt in Blankensee

3) Trennung Wache und Leitstelle

- LST und Verwaltung am Standort Wache 2
- Neubau Wachteil östlicher als jetziger Standort
- Neubau Wache 4 (später)
- Akademie zur Feuerwache 1
- Neubau NotSan-Schule (refin.) an Standort Wache 1

- Geplante Variante
- Deckung der Flächenbedarfe
- Prozessorientierte Zusammenführung von Organisationsteilen
- Schlagkräftige Aufbauorganisation

- Bedarfe werden nicht vollständig gedeckt
- Vollständige Trennung Führung und Leitstelle einsatztaktisch nicht sinnvoll
- Stabsräumlichkeiten einsatztaktisch an der LST notwendig
- Verwaltungsräume FW1 nicht ausreichend

- Kein geeigneter Standort / Grundstück im östlichen Bereich
- Höhere Gesamtkosten, da doppelte Infrastruktur
- Realisierung auf Grundstück schwierig



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Gerne stehen wir für Ihre Fragen zur Verfügung