



**Stabsstelle Strategische Hochbauprojekte**  
Frau Myriam Hein, Tel. 17-1060

# RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

**TOP: Neubau der Feuerwehrgerätehäuser Homert, Stadtmitte, Oberrahmede und Brüninghausen**

**hier: Sachstandsmitteilung Planung und Budget**

Beschlussvorlage Nr. 110/2026

Produkt: 01.10.06 Baubetreuung

**Beratungsfolge**

Rat der Stadt Lüdenscheid

**Behandlung**

öffentlich

**Sitzungstermine**

20.04.2026

**Finanzielle Auswirkungen?**  ja  nein

investiv  konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen	*	
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		*
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

Bemerkung: \* Die finanziellen Auswirkungen sind in der Begründung der Vorlage detailliert dargestellt.

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto:  nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: 011006 / J01100605 Neubau FW Oberrahmede / L01100602 Neubau FW

Homert / O01100602 Neubau FW Stadtmitte / J01100604 Neubau FW Brüninghausen

Laufend: / /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG)

**Beschlussumsetzung bis 31.12.2029**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die dargestellte Kostenentwicklung und die Haushaltsauswirkungen werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Fortschreibung der vorliegenden Entwurfsplanung die Planung für die vier Feuerwehrgerätehäuser fortzuführen.

### **Begründung:**

#### **Ausgangslage:**

In der Sitzung des Arbeitskreises Feuerwehrgebäude am 28.08.2025 sowie in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 11.09.2025 wurde über die Kostenentwicklung der Neubauten der vier Feuerwehrgerätehäuser auf Stand der Vorentwurfsplanung berichtet. Im Vergleich zum letzten Stand der Etatisierung des Haushaltes 2024/2025 auf Grundlage der Machbarkeitsstudien lieferte die Vorentwurfsplanung bereits deutlich höhere Kosten. Die Hintergründe hierzu sowie vorgesehene Kostenoptimierungen zur Zielwerterreichung für die nachgehende Entwurfsplanung in der Leistungsphase 3 wurden in den beiden Sitzungen dargestellt.

Darüber hinaus wurden verschiedene Einflussfaktoren als potenzielle Risiken für die weitere Projekt- und Kostenentwicklung benannt, die jedoch aufgrund der noch fehlenden Planungstiefe zum damaligen Zeitpunkt nicht quantifiziert werden konnten.

Vor dem Hintergrund des engen finanziellen Rahmens wurde dem Rat am 06.10.2025 (Beschlussvorlage 234/2025) eine modifizierte Ergebnisverwendung des Jahresüberschusses 2023 mit einer weiteren Rücklagenbildung vorgeschlagen, die – nach Prüfung des Jahresabschlusses – noch mit der Feststellung des Jahresabschlusses 2023 endgültig durch den Rat entschieden werden muss.

#### **Sachstandsmitteilung FGH Homert, Stadtmitte, Oberrahmede:**

Die Planungsleistungen für die Gerätehäuser Homert, Stadtmitte und Oberrahmede wurden auf Grundlage der Vorentwurfsplanung weitergeführt. Mit dem nun erfolgten Abschluss der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) wurde durch den Generalplaner eine Kostenberechnung nach DIN 276 zur Festlegung des Gesamtbudgets vorgelegt. Diese wurde durch die Stabsstelle SHBP geprüft und auf Plausibilität hin bewertet. Die mit Abschluss der Leistungsphase 2 (Vorentwurfsplanung) festgelegten Kostenziele konnten nicht erreicht werden.

Zusammenfassend lassen sich folgende wesentliche Faktoren festhalten:

- Die in der Leistungsphase 2 (Vorplanung) definierten Maßnahmen zur Kostenoptimierung wurden umgesetzt.
- Im Zuge der fortgeschrittenen und weiter konkretisierten Planung sind nahezu alle zuvor benannten Risiken eingetreten, was zu erheblichen Mehrkosten führt.
- Weitere nennenswerte Kostensenkungen sind nur durch eine Anpassung der festgelegten Projektziele möglich (z. B. Verzicht auf das Klimapaket oder Reduzierung des beschlossenen Raumprogramms).

Ein wesentlicher Anteil der Kostensteigerungen ist standort- und baugrundbedingt und daher nicht beeinflussbar, diese stellen sich an den jeweiligen Standorten wie folgt dar:

- FGH Oberrahmede: ca. 1,7 Mio. € brutto für die Altlastensanierung über die AAV-Maßnahme hinaus, für Gründungsmaßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise
- FGH Stadtmitte: ca. 1,1 Mio. € brutto

- für eine Stützwand zur Rahmedestraße und notwendige Geländemodellierungen
- FGH Homert: ca. 1,6 Mio. € brutto für Erdarbeiten und Spezialtiefbau
- FGH Brüninghausen: ca. 3,1 Mio. € brutto (Prognose) für Erdarbeiten und Spezialtiefbau
- Insgesamt ergeben sich somit standortspezifische Kosten in Höhe von rund 7,5 Mio. € brutto (ohne Anteile für Planung und Gebäude).

Nach wie vor bestehen weitere erkennbare Projektrisiken, deren fundierte Bewertung und Quantifizierung jedoch erst im Zuge der fortschreitenden und vertieften Planung möglich sein wird (z. B. zusätzliche Rückbaukosten, Maßnahmen im Bereich der Abwasserinfrastruktur sowie allgemeine Preissteigerungen infolge der globalen Lage). Die Kostenentwicklung der einzelnen Standorte stellt sich wie folgt dar:

**Kostenentwicklung Feuer- und Rettungswache Oberrahmede:**

<b>HH-Anmeldung 2024/25</b>	<b>10.562.026 €</b>
Kostenschätzung (LPH 02)	12.803.472 €
Festgelegte Kostenreduzierungen	-562.153 €
<b>Freigabe LPH 02 (Zielwert nach Kostenreduzierungen) / Basis Voranschlag HH 2026/27</b>	<b>12.241.318 €</b>
Kostenberechnung (LPH 03)	12.549.016 €
Überschreitung Zielwert durch eingetretene Risiken / Abweichung Voranschlag HH 2026/27	307.698 €
Abweichung HH 2024/25	1.986.990 €
Verbleibende Risiken (Prognose)	637.245 €
<b>Deckungslücke zu Voranschlag HH 2026/27</b>	<b>944.943 €</b>

**Kostenentwicklung Feuerwehrgerätehaus Stadtmitte:**

<b>HH-Anmeldung 2024/25</b>	<b>5.883.163 €</b>
Kostenschätzung (LPH 02)	7.559.287 €
Festgelegte Kostenreduzierungen	-384.976 €
<b>Freigabe LPH 02 (Zielwert nach Kostenreduzierungen) / Basis Voranschlag HH 2026/27</b>	<b>7.174.311 €</b>
Kostenberechnung (LPH 03)	7.896.663 €
Überschreitung Zielwert durch eingetretene Risiken / Abweichung Voranschlag HH 2026/27	722.352 €
Abweichung HH 2024/25	2.013.500 €
Verbleibende Risiken (Prognose)	113.288 €
<b>Deckungslücke zu Voranschlag HH 2026/27</b>	<b>835.640 €</b>

**Kostenentwicklung Feuerwehrgerätehaus Homert:**

<b>HH-Anmeldung 2024/25</b>	<b>6.221.234 €</b>
Kostenschätzung (LPH 02)	8.920.160 €
Festgelegte Kostenreduzierungen	-450.708 €
<b>Freigabe LPH 02 (Zielwert nach Kostenreduzierungen) / Basis Voranschlag HH 2026/27</b>	<b>8.469.453 €</b>
Kostenberechnung (LPH 03)	8.756.232 €
Überschreitung Zielwert durch eingetretene Risiken / Abweichung Voranschlag HH 2026/27	286.779 €

Abweichung HH 2024/25	2.534.998 €
Verbleibende Risiken (Prognose)	99.127 €
<b>Deckungslücke zu Voranschlag HH 2026/27</b>	<b>385.906 €</b>

### FGH Brüninghausen:

Die Generalplanerleistungen für das FGH Brüninghausen wurden nicht in das Planungspaket der anderen Gerätehäuser einbezogen, da aufgrund des zum damaligen Zeitpunkt fehlenden Planungsrechts eine parallele Beauftragung nicht möglich war.

Inzwischen sind die Generalplanerleistungen ausgeschrieben und vergeben, haben jedoch noch keinen vergleichbaren Planungsstand erreicht. Die Kosten können daher derzeit lediglich – unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus den übrigen Projekten – wie folgt prognostiziert / geschätzt werden:

<b>HH-Anmeldung 2024/25</b>	<b>8.265.839 €</b>
<i>PROGNOSE Kostenschätzung (LPH 02)</i>	10.347.332 €
<i>Festgelegte Kostenreduzierungen</i>	-330.370 €
<b>PROGNOSE Zielwert nach Kostenreduzierungen) / Basis Voranschlag HH 2026/27</b>	<b>10.016.961 €</b>
<i>PROGNOSE Kostenberechnung (LPH 03)</i>	11.744.248 €
<i>PROGNOSE Überschreitung Zielwert durch eingetretene Risiken / Abweichung Voranschlag HH 2026/27</i>	1.727.287 €
Abweichung HH 2024/25	3.478.409 €
<i>PROGNOSE Verbleibende Risiken (Prognose)</i>	56.644 €
<b>Deckungslücke zu Voranschlag HH 2026/27</b>	<b>1.783.931 €</b>

### Gesamtkosten Feuerwehrgerätehäuser (4 FGH):

Für die vier Feuerwehrgerätehäuser ergibt sich – ohne den rentierlichen Rettungsdienstanteil der Feuer- und Rettungswache Oberrahmede, der separat finanziert wird – die folgende Kostenübersicht:

<b>HH-Anmeldung 2024/25</b>	<b>26.871.117 €</b>
Kostenschätzung (LPH 02)	34.764.931 €
Festgelegte Kostenreduzierungen	-1.573.904 €
<b>Freigabe LPH 02 (Zielwert nach Kostenreduzierungen) / Basis Voranschlag HH 2026/27</b>	<b>33.191.027 €</b>
Kostenberechnung (LPH 03)	36.177.533 €
Überschreitung Zielwert durch eingetretene Risiken / Abweichung Voranschlag HH 2026/27	2.986.506 €
Abweichung HH 2024/25	9.306.416 €
Verbleibende Risiken (Prognose)	664.151 €
<b>Deckungslücke zu Voranschlag HH 2026/27</b>	<b>3.650.657 €</b>

Im Hinblick auf den mit der Kommunalaufsicht abgestimmten Kreditdeckel für den unrentierlichen Teil der Feuerwehrneubauten ergeben sich somit folgende Ansätze:

<b>Kreditrahmen:</b>	<b>35.000.000 €</b>
Kosten Möblierung (unrentierlich):	-1.625.000 €
Kosten Hardware (unrentierlich):	-293.000 €

Kosten Grunderwerb:	-1.000.000 €
Verbleibender Kreditrahmen:	32.082.000 €
zzgl. anteilige Klima-Rücklage:	+650.000 €
<b>Gesamtkontingent:</b>	<b>32.732.000 €</b>
Summe Kostenberechnung 4 FGH	36.177.533 €
Verbleibende Risiken (Prognose)	664.151 €
<b>Überschreitung Gesamtkontingent:</b>	<b>4.109.684 €</b>

Unter Berücksichtigung der dargestellten Kostensteigerungen sowie der genannten sonstigen für die Feuerwehrbauten notwendigen Investitionen (z.B. Möblierung, Hardware, Grunderwerb) wird der im Haushaltssicherungskonzept beschlossene Kreditdeckel von 35 Mio. € – trotz der bereits vorgenommenen Kostenreduzierungen – deutlich überschritten. Derzeit können die Kostensteigerungen ohne Ausweitung des Kreditrahmens durch Inanspruchnahme der vorgeschlagenen Rücklagen noch abgebildet werden.

Die Informationen zu den Ergebnissen der Leistungsphase 3 und deren Auswirkungen wurden ausführlich im Arbeitskreis Feuerwehrgebäude am 23.03.2026 erläutert und beraten. Auch angesichts der Kostenentwicklungen und trotz Überschreitung der Zielwerte aus der Leistungsphase 2 hat der Arbeitskreis sich dafür ausgesprochen, die Planung fortzuführen. Weitere nennenswerte Kostensenkungen sind nur durch eine Anpassung der festgelegten Projektziele möglich (z. B. Verzicht auf das Klimapaket oder Reduzierung des beschlossenen Raumprogramms). Ergebnis der Beratungen war, an den definierten Projektzielen festzuhalten.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Kostenerhöhungen um knapp 10 Mio. € im Vergleich zum vorhergehenden Doppelhaushalt 2024/2025 – neben der Ausreizung des Kreditrahmens – zu ergebniswirksamen Zusatzaufwendungen (insbesondere Abschreibungen und Zinsaufwendungen) im Zieljahr 2034 des Haushaltssicherungskonzeptes von rd. 450.000 € führen, die nunmehr in die Planung des Doppelhaushaltes 2026/2027 und das fortgeschriebene Haushaltssicherungskonzept eingeflossen sind.

Lüdenscheid, den 27.03.2026

In Vertretung:

*gez. Sven Haarhaus*  
Beigeordneter und Stadtkämmerer