

08.06.2015

## Beschlussvorlage Nr. 2015/153

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr. 2014/133/1; 2015/012 und 2015/082

**Feuerwehrzentrum Neustadt a. Rbge.  
- Vergabe der Leistungen Planung, Bau und Finanzierung als ganzheitliche Leistung**

### Beschlussvorschlag

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Empfehlungen und Vorschläge aus der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (vWU) vom 12.05.2015 durch die Verwaltung umsetzen zu lassen, insbesondere:

1. Planung, Bau und Finanzierung für den Neubau des Feuerwehrzentrums sollen europaweit auf der Grundlage einer funktionalen Bauleistungsbeschreibung als ganzheitliche Leistung in einem Verhandlungsverfahren nach europaweitem Teilnahmewettbewerb auf der Grundlage der VOB/A, § 3 EG (1) Nr. 3 vergeben werden.
2. Als Vertragsmodell wird das Inhabermodell vorgesehen.

### **Anlass und Ziele**

Es wird dasjenige Vergabeverfahren ausgewählt, welches auf Grundlage der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung die wirtschaftlichste Beschaffung des Feuerwehrzentrums darstellt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

|                |                   |                       |
|----------------|-------------------|-----------------------|
|                | einmalige Kosten: | jährliche Folgekosten |
| Betrag:        | ca. 225.000 EUR   | -                     |
| Haushaltsjahr: | 2015              |                       |

| Gremium                                | Sitzung am | Beschluss  |             | Stimmen |    |      |             |
|--|------------|------------|-------------|---------|----|------|-------------|
|  |            | Vor-schlag | abwei-chend | einst.  | Ja | Nein | Enthal-tung |
| Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss | 15.06.2015 |            |             |         |    |      |             |
| Verwaltungsausschuss                   | 22.06.2015 |            |             |         |    |      |             |

### Begründung

Die Stadt Neustadt am Rübenberge (mit Beschluss des Rates am 07.05.2015) und die Region Hannover (mit Beschluss der Regionsversammlung am 12.05.2015) haben sich vertraglich zur Kooperation beim Bau und der Finanzierung eines gemeinsamen Feuerwehrzentrums am Standort Nienburger Straße / Nordstraße in Neustadt a. Rbge. und zur Kooperation bei der Zusammenarbeit im zukünftigen Feuerwehrzentrum verpflichtet.

Öffentlicher Auftraggeber und damit zuständige Vergabestelle für den Neubau des Feuerwehrzentrums ist gemäß Kooperationsvertrag die Stadt Neustadt a. Rbge.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat die VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH beauftragt, eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (vWU) unter Berücksichtigung der maßgeblichen Verwaltungsvorschriften des Landes Niedersachsen zu erarbeiten und zu prüfen, ob bei der Realisierung der Baumaßnahme im Rahmen einer ganzheitlichen Vergabe (Zusammenfassen von Planung, Bau und Finanzierung in einem Leistungspaket und Vergabe dieses Leistungspakets an einen General- oder Totalunter- bzw. -übernehmer) wirtschaftliche Vorteile gegenüber einer konventionellen Realisierung (Vergabe der Planungs- und der Bauleistungen in Einzellosen) zu erwarten sind. Grundlage ist die Gesamtbetrachtung der Baukosten und der Finanzierungskosten unter Anwendung der Barwertmethode.

Die Ergebnisse, zu denen die VBD in der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (vWU) gelangt, können wie folgt zusammengefasst werden:

- Der Neubau des Feuerwehrzentrums im Rahmen einer ganzheitlichen Vergabe lässt für die Stadt Neustadt a. Rbge. Vorteile gegenüber einer konventionellen Realisierung erwarten.  
Die Vorteile der Realisierung im Rahmen einer ganzheitlichen Vergabe resultieren dabei überwiegend aus:
  - einer ganzheitlichen Ausschreibung, bei der durch die Bieter die Planung unter wirtschaftlichen und funktionellen Gesichtspunkten optimiert wird, sodass günstige Investitionskosten erzielt werden,
  - einer etwas kürzeren Bauzeit und
  - einer optimalen Risikoverlagerung in der Planungs- und Bauphase auf den Auftragnehmer.
- Unter Berücksichtigung der Bewertung übertragener Risiken lässt die Realisierung im Rahmen einer ganzheitlichen Vergabe einen Barwertvorteil gegenüber der konventionellen Realisierung von ca. 7,5% erwarten. Auch ohne Risikoübertragung wäre die Realisierung im Rahmen einer ganzheitlichen Vergabe noch wirtschaftlicher als die konventionelle Realisierung – der Barwertvorteil betrüge dabei ca. 2,4%.
- Als Vertragsmodell wird das Inhabermodell vorgeschlagen. Dabei finden keine Eigentumsübertragungen von Grundstücken und Gebäuden statt. Während der gesamten Vertragslaufzeit hat die Stadt Neustadt a. Rbge. die volle Verfügungsgewalt über die Gebäude. Die Einbindung von KfW-Mitteln ist bei diesem Modell grundsätzlich möglich.
- Die Bauzwischenfinanzierung befindet sich im vollständigen Risiko und Obligo des Auftragnehmers. Erst nach Abschluss der Baumaßnahme erstattet die Stadt Neustadt a. Rbge. dem Auftragnehmer dessen Aufwendungen für die Planungs- und Baukosten über den Zeitraum der Endfinanzierung in Form der vereinbarten Raten.
- Es wird empfohlen, Planung, Bau und Finanzierung für den Neubau des Feuerwehrzentrums europaweit auf der Grundlage einer funktionalen Bauleistungsbeschreibung als ganzheitliche Leistung in einem Verhandlungsverfahren nach europaweitem Teilnahmewettbewerb auf der Grundlage der VOB/A, § 3 EG (1) Nr. 3 zu vergeben.

Die Verwaltung schließt sich nach eingehender Beratung den Auffassungen der VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH an.

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Umsetzung des Schlüsselvorhabens „Neubau eines Feuerwehrzentrums“. Folgende strategischen Ziele werden dabei verfolgt:

### Schaffung optimaler Arbeitsbedingungen

*„Die Stadtverwaltung (...) wird allen Beschäftigten ein gesundheitserhaltendes Arbeitsumfeld bieten und es ihnen ermöglichen, dass sie ihrer Arbeit konzentriert und produktiv nachgehen können.“*

Was für die Mitarbeiter der Stadt gilt, muss auch für die ehrenamtlich tätigen Einsatzkräfte der Freiwilligen Feuerwehr gelten. Nicht zuletzt waren arbeitsschutz- und sicherheitstechnische Mängel ein wesentlicher Grund für den Neubau des FWGH.

### Unterstützung der Anstrengungen zur Energieeinsparung

*„Weiterhin sind alle Anstrengungen zur Energieeinsparung zu unterstützen. Die Stadtverwaltung ist hier als Vorbild gefordert.“*

Im Rahmen eines gemeinsamen Bauvorhabens muss sinnvollerweise ein einheitlicher energetischer Standard umgesetzt werden. Die Stadt Neustadt unterstützt daher die Umsetzung des energetischen Standards der Region (Passivhausstandard) und wird damit ihrer Vorbildfunktion gerecht.

### Demographischen Wandel gestalten

*„Die öffentlichen Infrastrukturen sind auf ein langfristig finanzierbares und auskömmliches Maß zurückzuführen.“*

Der Bau eines Feuerwehrzentrums mit feuerwehrtechnischer Zentrale (FTZ) und Schwerpunktfeuerwehr folgt zunächst gesetzlichen Vorgaben. Die Aufstellung einer den örtlichen Verhältnissen entsprechend leistungsfähigen Feuerwehr ist gesetzliche Pflicht der Gemeinde. Das vorhandene Gebäude entspricht weder den DIN Normen noch den Anforderungen an Sicherheitsbestimmungen (z. B. Arbeitsstättenverordnung / Unfallverhütungsvorschriften). Ein Neubau ist daher unumgänglich.

Das neue Gerätehaus soll aber auch als Ausbildungszentrum dienen. Die Kapazitäten der Schulungsmöglichkeiten können von allen Ortsfeuerwehren genutzt werden. Kommende oder vorhandene Defizite an anderen Standorten können so kompensiert werden, ohne weitere Investitionen tätigen zu müssen.

Durch die langfristig ausgerichtete Zusammenarbeit mit der Region ist zudem gewährleistet, dass die Fahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehr Neustadt auch künftig das Stadtgebiet nicht verlassen müssen, um in der FTZ geprüft zu werden. Würde der Standort der FTZ in Neustadt entfallen, müsste im Hinblick auf die Entfernungen und den damit verbundenen Zeitaufwand ein Transfer von Fahrzeugen und Material mit hauptamtlichen Kräften eingeführt werden. Den Ehrenamtlichen könnte dies kaum zugemutet werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Für die Vorbereitung und Durchführung des beschriebenen Vergabeverfahrens unter Einhaltung des Rahmenterminplans wird für ein umfassendes Vergabemanagement die Inanspruchnahme externer Beratungs- und Planungsleistungen notwendig. Diese Leistungen beziehen sich sowohl auf betriebswirtschaftliche, soweit erforderlich juristische als auch auf planerische und bautechnische Aspekte.

Die Verwaltung veranschlagt aufgrund der entsprechenden Ansätze in der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (vWU) für diese Leistungen Honorarkosten in Höhe von insgesamt ca. 150.000 EUR brutto.

Daneben fallen im Rahmen des Vergabeverfahrens gemäß VOB/A § 8 EG (8) Nr. 1 und Nr. 2 Aufwandsentschädigungen für die geforderte Ausarbeitung der architektonischen und bautechnischen Lösung an. Der entsprechende Ansatz in der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sieht Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt 75.000 EUR brutto für jene Bieter vor, auf deren Angebote der Auftrag nicht erteilt wird.

## **So geht es weiter**

Die o. g. Leistungen für ein umfassendes Vergabemanagement sollen bis Ende August 2015 vergeben werden.

Die Durchführung des Vergabeverfahrens für die gemäß vWU empfohlene ganzheitliche Vergabe (General- oder Totalunter- bzw. -übernehmer) wird laut Rahmenterminplan folgenden Verlauf aufweisen:

- 11/2015 - 01/2016 Durchführung europaweiter Teilnahmewettbewerb
- 02/2016 Auswertung europaweiter Teilnahmewettbewerb, Auswahl der ca. fünf bestgeeigneten Bieter
- 03/2016 - 06/2016 Angebotserstellung durch die bestgeeigneten Bieter
- 06/2016 - 10/2016 Durchführung (ggf. mehrstufiges) Verhandlungsverfahren mit Aufklärungs- und Optimierungsrunden
- 10/2016 - 12/2016 Abschluss Verhandlungsverfahren, Beschlussvorlagenerstellung, Beschlüsse in den Gremien, Auftragserteilung

Fachdienst 91 - Immobilien -