



Neubau einer Feuer- und Rettungswache im Stadtteil Beckum – Auswahl einer Beschaffungsvariante nach Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Federführung: Fachbereich Umwelt und Bauen

Beteiligungen: Fachbereich Finanzen und Beteiligungen
Fachbereich Recht, Sicherheit und Ordnung
Fachbereich Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Herr Dr. Hofbauer | 02521 29-7000 | hofbauer@beckum.de

Beratungsfolge:

Haupt-, Finanz- und Digitalausschuss
14.05.2024 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Das Vorhaben „Neubau einer Feuer- und Rettungswache im Stadtteil Beckum“ wird auf Basis der nach der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (siehe Anlage zur Vorlage) wirtschaftlichsten Beschaffungsvariante „Eigenregie/GU-Vergabe“ realisiert. Hierfür sind die erforderlichen Schritte durchzuführen.

Kosten/Folgekosten

Für den Neubau der Feuer- und Rettungswache muss in der Variante „Eigenregie/GU-Vergabe“ mit einer Gesamtinvestition von rund 48.900.000 Euro zuzüglich eines „Risikoansatzes“ von rund 4.300.000 Euro – mithin rund 53.200.000 Euro – gerechnet werden. (siehe Folie 23 der Anlage zur Vorlage). Auf die in dieser Kostenberechnung nicht enthaltenen Positionen (siehe Folie 6 der Anlage zur Vorlage) wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Auszahlungen und ihre Zeitpunkte liegen in den Jahren 2024 bis 2030. Sie sind entsprechend des Rahmenterminplanes bei der Aufstellung des Haushaltes 2025 zu berücksichtigen.

Finanzierung

Im Haushaltsplan 2024 sind bei der Investitionsmaßnahme 00050041 – Neubau Feuer- und Rettungswache Beckum – unter dem Produktkonto 020501.785100 – Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen – folgende Ansätze gebildet:

2024:.....	1.000.000 Euro
2025:.....	1.100.000 Euro
2026:.....	1.100.000 Euro
2027:.....	1.100.000 Euro
2028:.....	1.100.000 Euro
2029:.....	1.100.000 Euro
2023:.....	700.000 Euro

Die Ansätze für die Jahre 2025 bis 2030 sind mit einer Verpflichtungsermächtigung hinterlegt.

Die Ansatzbildung für die Jahre 2025 bis 2030 ist entsprechend des Rahmenterminplanes bei der Aufstellung des Haushaltes 2025 fortzuschreiben.

Erläuterungen:

Der Haupt-, Finanz- und Digitalausschuss beschloss am 27.09.2023 mehrheitlich wie folgt.

1. Als Grundlage für die weiteren Planungen wird das Raum- und Flächenprogramm (gemäß Anlagen 3 bis 5 zur Vorlage) in der Variante „Verwaltungsvorschlag“ beschlossen. Der in der Anlage „Außenanlagen“ dargestellte Flächenbedarf wird um den erforderlichen Flächenansatz zur Realisierung einer Mehrzweckhalle erweitert.
2. Auf Grundlage des Raum- und Flächenprogramms in der Variante „Verwaltungsvorschlag“ sind die Beschaffungsvarianten „Einzelvergaben Planen und Bauen“, „Paketvergabe Planen und Bauen“, „Vergabe Totalunternehmer“ und „ÖPP-Modell“, insbesondere mit ihren finanziellen Auswirkungen, gegenüberzustellen und den politischen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.“

Ferner beschloss der Haupt-, Finanz- und Digitalausschuss am 30.01.2024 einstimmig wie folgt:

„Als Grundlage für die weiteren Planungen zum Neubau der Feuer- und Rettungswache im Stadtteil Beckum wird das Vergabeverfahren für eine Generalplanung entsprechend der aus der als Anlage zur Vorlage beigefügten Konzeption zum weiteren Vorgehen beschlossen.“

Damit war die in der Beschlussfassung am 27.09.2023 benannte Beschaffungsvariante „Vergabe Totalunternehmer“ nicht in die weitere Gegenüberstellung der Beschaffungsvarianten einzubeziehen.

Auf Basis der Beschlüsse gilt es zu analysieren und zu bewerten, welche Art der Beschaffung für den Neubau der Feuer und Rettungswache das vorteilhafteste Szenario in Bezug auf Effizienz und Rentabilität darstellt.

Im Rahmen der Umsetzung der Beschlüsse hat die beauftragte Reichel Ingenieurgesellschaft für Projektmanagement mbH eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung hinsichtlich der Beschaffungsvarianten „Eigenregie/Einzelvergabe“, „Eigenregie/GU-Vergabe“ und „Investorenmodell (Public Private Partnership, PPP)“ erstellt. Eine grundsätzliche Erläuterung der Unterschiede der 3 untersuchten Beschaffungsvarianten ist der Anlage zur Vorlage, Folien 9 bis 20, zu entnehmen.

Ausgehend von den ermittelten Rahmenterminplänen für die Beschaffungsvarianten, Folien 12 bis 14 der Anlage zur Vorlage, und den ermittelten Mittelbedarfen, Folien 23 bis 26 der Anlage zur Vorlage, wurden Kapitalwertberechnungen, Seiten 27 bis 32 der Anlage zur Vorlage, durchgeführt. Die Ermittlung der Kapitalwerte dient zum Vergleich von Zahlungen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten ausgeführt werden. Wirtschaftlich vorteilhaft ist die Beschaffungsvariante mit dem geringsten Kapitalwert.

Die Kapitalwerte der 3 Beschaffungsvarianten betragen in der Rangfolge:

1. Eigenregie/GU-Vergabe:.....-62.592.267 Euro
2. Investorenmodell (Public Private Partnership, 4,0 %, PPP):-63.876.864 Euro
3. Eigenregie/Einzelvergabe:.....-69.101.845 Euro
4. Investorenmodell (Public Private Partnership 5,2 %.....-72.738.485 Euro

Die Beschaffungsvariante „Investorenmodell (Public Private Partnership 5,2 %, PPP)“ wurde aufgrund des ermittelten Kapitalwertes im Folgenden nicht weiter betrachtet.

Die verbleibenden ermittelten Kapitalwerte wurden im Anschluss einer Sensitivitäts-/Szenarioanalyse, Folien 33 bis 37 der Anlage zur Vorlage, unterzogen. Es wurde jeweils ermittelt, wie sich die Veränderung der angenommenen Eingangsparameter auf den Kapitalwert auswirkt. Im Ergebnis der Sensitivitäts-/Szenarioanalyse zeigt sich die Beschaffungsvariante „Eigenregie/GU-Vergabe als (weiterhin) wirtschaftlichste Variante.

Abschließend wurden die ermittelten Kapitalwerte in einer Nutzwertanalyse, Folien 38 bis 42 der Anlage zur Vorlage, um weitere Faktoren (zum Beispiel Kosten & Kostensicherheit) ergänzt, um die insgesamt vorteilhafteste Beschaffungsvariante zu ermitteln. Insgesamt vorteilhaft ist die Beschaffungsvariante mit dem höchsten Punktwert.

Hiernach ergibt sich folgende Rangfolge der 3 Beschaffungsvarianten:

1. Eigenregie/GU-Vergabe 4,54 Punkte
2. Investorenmodell (Public Private Partnership 4,0%, PPP) 3,82 Punkte
3. Eigenregie/Einzelvergabe 2,99 Punkte

Das Ergebnis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung kann im Detail der Folie 41 der Anlage zur Vorlage entnommen werden. Die Beschaffungsvariante „Eigenregie/GU-Vergabe“ ist die insgesamt vorteilhafteste Beschaffungsvariante und sollte Grundlage für die weitere Umsetzung sein.

Folglich ergibt sich die unter Finanzierung dargestellte Veranschlagungsnotwendigkeit beginnend mit dem Haushalt 2025.

Vertreter der Reichel Ingenieurgesellschaft für Projektmanagement mbH werden die durchgeführte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in der Sitzung des Haupt-, Finanz- und Digitalausschusses am 14.05.2024 vorstellen und zur Beantwortung von aufkommenden Fragen zur Verfügung stehen.

Weitere Vorgehensweise bei Annahme der empfohlenen Beschlussfassung in Erweiterung des Beschlusses des Haupt-, Finanz- und Digitalausschuss vom 31.01.2024

Mit dem formalen Vergabeverfahren für einen Generalplaner, der die Planungsleistungen, ausgenommen gutachterlicher Tätigkeiten, für die Architektur, die technische Gebäudeausstattung und die Statik vereint, soll zeitnah im Anschluss der Beschlussvorlage begonnen werden. Dieses ist bislang durch die Reichel Ingenieurgesellschaft für Projektmanagement mbH und die Verwaltung vorbereitet worden.

Die Vergabe soll in einem 2-stufigen Verfahren erfolgen. Der 1. Teil dieses Verfahrens beinhaltet eine Bewerbungsphase für das Verfahren, danach erfolgt die Angebotserstellung. Bei Ausschreibung dieser Leistung im Sommer 2024 kann mit einer Beauftragung eines Generalplaners im 2. Quartal 2025 gerechnet werden.

Nach Fertigstellung eines Entwurfs mit vertiefter Kostenberechnung durch das Planungsteam soll eine Vorstellung der Ergebnisse des Planungsprozesses im 3. Quartal 2026 im Ausschuss für Bauen, Umwelt, Klimaschutz, Energie und Vergaben erfolgen.

Die Ergebnisse des Planungsprozesses werden Bestandteil der anschließend zu erstellen den funktionalen Leistungsbeschreibung. Eine funktionale Leistungsbeschreibung beschreibt die Anforderungen an die Funktion einer zu erbringenden Leistung.

Diese funktionale Leistungsbeschreibung ist die Grundlage für die Ausschreibung des Generalunternehmers. Zur konkreten Baudurchführung, zu Baustoffen und Materialien werden hierin Rahmenbedingungen vorgegeben.

Die Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung ist ein Meilenstein für das Projekt.

Die Veröffentlichung der Ausschreibung für den Generalplaner ist für das 4. Quartal 2026 geplant.

Der Generalunternehmer plant und errichtet das gesamte Gebäude vom Rohbau über die Gebäudehülle bis zum Innenausbau auf Basis einer funktionalen Leistungsbeschreibung einschließlich der Aufstellung einer Ausführungsplanung auf Basis der vom Generalplaner erbrachten Leistungen.

Erforderliche und angemessene Fristen für die Angebotsabgaben regelt die jeweilige Vergabeverordnung. Nach Auswertung der Angebote sowie Prüfung der Unterlagen durch die Örtliche Rechnungsprüfung soll eine Beauftragung des Generalunternehmers voraussichtlich zum 3. Quartal 2027 erfolgen.

Im Anschluss beginnt der Generalunternehmer mit den notwendigen Planungsschritten und der anschließenden Umsetzung.

Die Übergabe der Immobilie ist für das Ende des Jahres 2030 vorgesehen.

Die zuvor genannten Schritte erfolgen in enger Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Fachbereich Stadtentwicklung, sodass diese in den Planungs- und Entscheidungsprozess einbezogen sind.

Über die weiteren Planungen wird fortlaufend berichtet.

Anlage(n):

Vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Reichel Ingenieurgesellschaft für Projektmanagement mbH