



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich: Finanzen
Az: 20-11-50-68
Datum: 20.03.2023

2023/070

öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 1 (Kultur, Ordnung, Ausländerwesen und Feuerwehr)	19.04.2023	6
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	20.04.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	25.04.2023	
Rat der Stadt	27.04.2023	

Betreff

Neubau einer Feuer- und Rettungswache am Standort Habinghorster Straße (B 235) / Klöcknerstraße

Hier: Fortführung der weiteren Planungen im Rahmen der Beschaffungsvariante "Paketvergabe über den Lebenszyklus (Planung, Bau, Betrieb)"

Finanzielle Auswirkungen

☐ keine haushaltsmäßige Berührung

☒ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel nimmt den Sachstandsbericht zum beabsichtigten Vorhaben „Neubau einer Feuer- und Rettungswache am Standort Habinghorster Straße (B 235) / Klöcknerstraße“ zur Kenntnis.
2. Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschließt, die weiteren Planungen zu diesem Vorhaben im Rahmen der im Sachverhalt beschriebenen und erläuterten Beschaffungsvariante „Paketvergabe über den Lebenszyklus (Planung, Bau, Betrieb)“ fortzuführen und beauftragt die

Verwaltung, die hierfür in einem nächsten Schritt erforderlichen externen Vergaben von betriebswirtschaftlichen, technischen und juristischen Beratungsleistungen zur Vorbereitung der Unterlagen für eine dann noch folgende „Paketvergabe“ von Planung, Bau und Betrieb im Sinne dieser Vorlage vorzunehmen. Die Entscheidung über die Ausschreibung der konkreten „Paketvergabe“ selbst ist noch nicht Gegenstand dieses Beschlusses und Bedarf einer gesonderten Entscheidung durch den Rat zu einem späteren Zeitpunkt.

K r a v a n j a
Bürgermeister

E c k h a r d t
Beigeordneter/
Stadtkämmerer

L e n o r t
Stadtbaurätin

Sachverhalt

1. Allgemeiner Sachstand

1.1 Rückblick

Am 24.02.2022 fasste der Rat der Stadt Castrop-Rauxel den Grundsatzbeschluss zum Neubau einer Feuer- und Rettungswache (FuRW) am Standort Habinghorster Straße (B 235) / Klöcknerstraße sowie zur Entwicklung der Fläche des ehemaligen Steinkohlekraftwerks Rauxel (Klöckner-Kraftwerk). In derselben Sitzung wurde die aktualisierte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Partnerschaft Deutschland PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH bezüglich der wirtschaftlichsten Beschaffungsvariante vorgestellt und zur Kenntnis genommen (vgl. hierzu Beschluss zur Vorlage 2022/015 sowie Beschlussvorlage 2022/015 mit Anlagen).

Am 06. April 2022 erörterte PD die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Vertretern und Vertreterinnen der Politik. Dabei wurden insbesondere auch Wesen und Inhalt von sogenannten PPP bzw. ÖPP-Projekten (Public-Private-Partnership bzw. Öffentliche-Private-Partnerschaft) und deren eindeutige Unterscheidung von anderen Finanzierungsinstrumenten dargestellt. Im Nachgang wurde allen Teilnehmenden das 2018 ermittelte Raumprogramm für die Feuer- und Rettungswache zur Verfügung gestellt. Weitere Rückfragen zum Raumprogramm ergaben sich im Nachgang nicht.

Bei der von der Partnerschaft Deutschland PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH für Castrop-Rauxel festgestellten wirtschaftlichsten Variante - in der vorliegenden vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung „ÖPP mit Eigenfinanzierung“ genannt – ist bzw. bleibt die **Funktion der Bauherrin und die Position als rechtliche und wirtschaftliche Eigentümerin** der Feuer- und Rettungswache beim „Konzern Stadt Castrop-Rauxel“. Eigentümer des Grundstücks ist der EUV, mit hin eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt Castrop-Rauxel. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen dem EUV und der Stadt sind noch zu schließen.

Auch die **Finanzierung** der Baumaßnahme liegt in der von dem Gutachten als vorteilhafteste Beschaffungsvariante identifizierten Alternative **grundsätzlich bei der Stadt Castrop-Rauxel selbst**. Der private Vertragspartner, der Planung, Bau und anschließend ausgewählte Dienstleistungen während der 25jährigen Betriebsphase übernimmt bzw. übernehmen soll, stellt lediglich die Bauzwischenfinanzierung und wird in der Regel nach Baufortschritt bezahlt. Die Höhe und der Rhythmus der Zahlungen während der Betriebsphase wird individuell im Vorfeld vertraglich vereinbart.

Intensive Recherchen und Gespräche mit anderen Kommunen – auch im Kreis Recklinghausen - zeigten eine hohe Zufriedenheit mit der Entscheidung für diese Beschaffungsvariante. Dabei wurde deutlich, dass der „Erfolg“ eines ÖPP-Projektes insbesondere von einer guten Vorbereitung des Projekts hinsichtlich

- der Formulierung konkreter fachlicher Anforderungen der Organisationseinheit(en), die das Objekt zukünftig nutzen soll(en),
- der Aufbereitung und Auswertung der wesentlichen betriebswirtschaftlichen Parameter,
- der an das Objekt zu stellenden technischen Anforderungen und nicht zuletzt

- der konkreten inhaltlichen Ausgestaltung der mit dem privaten Partner zu schließenden vertraglichen Vereinbarungen
abhängig ist.

1.2 Prüfung von Finanzierungsmöglichkeiten

Im zweiten Halbjahr 2022 wurden die folgenden (Re-)Finanzierungsoptionen geprüft:

Refinanzierung der Rettungswache über die Krankenkassen

Die erste Prüfung der Refinanzierungsmöglichkeiten ergab, dass zumindest für den Teil der Rettungswache eine Refinanzierung über die Krankenkasse möglich zu sein scheint, die im hohen einstelligen Millionenbereich liegt. Aktuell wird der Rettungsdienstbedarfsplan des Kreises Recklinghausen aktualisiert; der Rettungsdienstbedarfsplan ist zu Beginn des Jahres in die finale Abstimmung gegangen und soll Mitte 2023 vom Kreistag verabschiedet werden.

Daneben erarbeitet die Bezirksregierung Münster aktuell eine Handlungsempfehlung für den strategischen Bau von Rettungswachen, die in Abstimmung mit den Krankenkassen die bestehende DIN-Norm ergänzt und das Ziel verfolgt, die Rettungswachen zukunftsfähig zu bauen. Die Empfehlung soll noch im ersten Halbjahr 2023 veröffentlicht werden. Beide Papiere (Rettungsdienstbedarfsplan und Handlungsempfehlung) werden als wichtige Grundlagen für die ersten Verhandlungen mit den Krankenkassen angesehen.

Angesichts der aktuellen Energiepreisentwicklungen wurde Abstand davon genommen, über die Annahmen in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung hinaus die zukünftigen Betriebs- und Unterhaltungsaufwendungen des neuen Gebäudes zu schätzen. Die laufenden Aufwendungen sind bekannt.

Fördergelder

Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es keine Förderprogramme, die unmittelbar den Bau von Feuerwachen zum Gegenstand haben.¹ Daher können Fördergelder nach aktuellem Stand nur punktuell und im begrenzten Umfang für besondere energetische Maßnahmen eingeworben werden. So bietet z. B. die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) seit dem 01.03.2023 zinsvergünstigte Kredite für investive kommunale Vorhaben an, die nach aktuellem Stand eingesetzt werden könnten. Im Laufe des Prozesses soll laufend geprüft werden, welche Maßnahmen und Vorhaben unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit im Einzelfall förderfähig sind. Bei positiver Prüfung sollen entsprechende Anträge gestellt werden, um den Haushalt der Stadt Castrop-Rauxel zu entlasten bzw. möglichst wenig zu belasten.

Grundstücksverwertung

Die Grundstücke Frebergstr. 1 (jetzige Feuer- und Rettungswache sowie Standort des Löschzuges 1) und Dornbachstraße 15 (aktueller Standort des Löschzuges 3) stehen nach dem Bezug der neuen Feuer- und Rettungswache zur „Verwertung“ zur Verfügung. Für den Löschzug 1 muss zudem ein neuer Standort respektive eine geeignete Immobilie gefunden werden. Abschließend

¹ Das Landesprogramm „Feuerwehrhäuser in Dörfern“ kommt bereits wegen der Gebietsabgrenzung nicht in Betracht. Darüber hinaus steht noch nicht fest, ob es zukünftig weiterhin jährliche Aufrufe geben wird.

belastbare Zahlen zu den finanziellen Auswirkungen einer „Verwertung“ bzw. einer anderweitigen Nutzung der vorgenannten Immobilien liegen aktuell noch nicht vor.

Kommunalkredit

Am 05.04.2022 fand ein Treffen mit den Kommunalaufsichtsbehörden (Kommunalaufsicht beim Landrat des Kreises Recklinghausen sowie Bezirksregierung Münster) statt, um das Projekt, dessen dringende Notwendigkeit und die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung grundsätzlich vorzustellen und um zu klären, ob bzw. unter welchen Bedingungen und Voraussetzungen die Stadt Castrop-Rauxel für den beabsichtigten Neubau einer FuRW Genehmigungen der Aufsichtsbehörde(n) für die erforderliche Aufnahme entsprechender Investitionskredite erwarten kann.

Im Nachgang zu dem in Rede stehenden Termin am 05.04.2022 teilte die Bezirksregierung am 20.06.2022 mit, dass im Falle der Finanzierung des Neubaus einer Feuer- und Rettungswache (Spezialgroßinvestition) per Kommunalkredit aufgrund des hier konkret in Rede stehenden Charakters der von der Stadt zu erfüllenden Aufgabe eine Begrenzung des Kreditaufnahmerahmens durch die staatlichen Kommunalaufsichtsbehörden aus rechtlichen Gründen nicht vorgesehen ist. Die Einhaltung der „Netto-Neuverschuldungslinie Null“ sei zwar wünschenswert, jedoch nicht zwingend erforderlich. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die notwendigen Kreditaufnahmen zur Umsetzung des Projekts „Neubau einer Feuer- und Rettungswache“ bei der Berechnung der Netto-Neuverschuldung im unrentierlichen Bereich durch die Kommunalaufsicht nicht berücksichtigt werden und sich daher insoweit auch nicht negativ auf andere teil- und unrentierliche Vorhaben auswirken.

1.3 Bauleitplanung

Die planungsrechtliche Grundlage für die Konzeption wird durch die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans (8. FNP-Änderung) und zur Aufstellung des Bebauungsplans 259 hergestellt. Beide Verfahren werden parallel durchgeführt.

Zurzeit läuft die Bearbeitung und Einholung der erforderlichen Fachgutachten sowie die Abstimmung mit Fachbehörden. Zu einer ersten Gliederung der Teilflächen liegt ein Vorschlag zur Entscheidung vor. Eine erste Öffentlichkeitsbeteiligung soll noch 2023 erfolgen. Der Abschluss der Planverfahren bis Ende 2024 wird angestrebt.

Sofern zusätzliche planungsrechtliche Flexibilität im Verhandlungsverfahren erwünscht ist, kann das Verfahren optional jedoch auch länger offengehalten werden, um spätere Anpassungen einzuarbeiten. Darüber könnte auch noch kurz vor dem Verfahrensabschluss entschieden werden.

Die planungsrechtliche Grundlage für eine Prüfung und Bescheidung des Bauantrags in der vorgesehenen „Planungs- und Bauphase 2025“ wird voraussichtlich bestehen.

2. Empfehlung für die Beschaffungsvariante „Paketvergabe mit Lebenszyklusansatz (Planung, Bau, Betrieb)“

2.1 Beschaffungsvarianten

Der hier in Rede stehende Neubau einer Feuer- und Rettungswache in konventioneller Eigenrealisierung durch die Stadt scheidet aus faktischen und wirtschaftlichen Gründen aus. Zu nennen

sind hier insbesondere die nur sehr begrenzt verfügbaren personellen Ressourcen insbesondere im Bereich Immobilienmanagement, der Fachkräftemangel gerade in technischen Berufen, das erhebliche Volumen der Baumaßnahme und die Tatsache, dass es sich um ein „Spezialgebäude“ handelt, dessen Planung, Errichtung und Einrichtung **besonderes Fachwissen und einschlägige Erfahrungen** erfordert sowie ein ökonomischer Nachteil gegenüber alternativen Beschaffungsformen (siehe nachstehende Ausführungen).

Vergaberechtlich müssen technische und/oder wirtschaftliche Gründe vorliegen, die eine abweichende Beschaffungsvariante rechtfertigen. Ein solcher Nachweis wurde bereits durch die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung von Partnerschaft Deutschland (PD) erbracht (vgl. Anlage 2 zur Ratsvorlage 2022/015: Vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vom 15.08.201 in der aktualisierten Fassung vom 25.01.2022). Als wirtschaftlichste Variante wurde von dort ein ÖPP-Modell mit Eigenfinanzierung ermittelt. Letztlich bedeutet dies im vorliegenden Falle eine sogenannte „*Paketvergabe (mit Eigenfinanzierung) mit Lebenszyklusansatz*“.

Kern eines solchen Modells ist es, dass ein privater Partner (eventuell ein Konsortium) gesucht und gefunden wird, der sowohl die konkrete Planung und den Bau (investitionsbezogene Leistungen) als auch den Betrieb des Gebäudes (betriebsbezogene Leistungen) über mehrere Jahrzehnte (einen sogenannten „Lebenszyklus“) übernimmt. **Durch die integrierte Lebenszyklusbetrachtung entsteht ein Anreiz, nicht nur kurzfristig billig zu bauen, sondern ein Gebäude zu planen und zu errichten, das nach Inbetriebnahme gut und wirtschaftlich zu warten und instand zu halten ist.** Über den Lebenszyklus betrachtet machen die Baukosten in der Regel lediglich 25-30% der Kosten aus; der wesentlich größere Teil Aufwendungen fällt während der späteren Betriebsphase an. Wenn die späteren Nutzungskosten bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden, kann das wirtschaftlichste Verhältnis zwischen Errichtungs- und Betriebskosten verwirklicht werden. Daher wird sowohl die laufende Instandhaltung als auch die Wartung der Immobilie an den privaten Partner vergeben.

Übliche Zeiträume für einen Lebenszyklus im Rahmen solcher Verfahren liegen zwischen 20 und 30 Jahren, bei der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durch PD wurde ein Lebenszyklus von 25 Jahren angenommen. Ausdrücklich hinzuweisen ist an dieser Stelle jedoch darauf, dass die tatsächliche Nutzungsdauer und damit auch der Abschreibungszeitraum der FuRW regelmäßig deutlich (in Abhängigkeit von der Bauweise) über die sog. Lebenszyklusdauer hinausgeht. Vielmehr schließt sich an den ersten Lebenszyklus in aller Regel ein neuer Lebenszyklus für eine Immobilie an, über dessen Rahmenbedingungen aber zu gegebener Zeit gesondert bzw. neu zu entscheiden ist.

Ein erstes gemeinsames Vorgespräch mit der Vergabestelle und dem Bereich Rechnungsprüfung ergab, dass von den beiden genannten Stellen im vorliegenden Kontext keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine „*Paketvergabe (mit Eigenfinanzierung) mit Lebenszyklusansatz*“ als mögliche Beschaffungsvariante geltend gemacht werden.

Schnittstellenvermeidung, Synergieeffekte und optimierte Planungen lassen es wirtschaftlich und sinnvoll erscheinen, dem Planer/Erbauer und späteren Erbringer betriebsbezogener Leistungen für die Dauer des Vertrages (Lebenszyklus) wenn nicht alle, so doch möglichst viele bzw. wesentliche Leistungen aufzuerlegen. Die Betriebskosten (Aufwendungen für die betriebsbezogenen Leistungen wie z. B. für Instandhaltung und Wartung) werden dabei bereits bei Ausschreibung eindeutig definiert, sodass der Bewerber (privater Partner) ein Interesse daran hat, z. B. haltbare Materialien und verlässliche Technik einzusetzen sowie die Immobilie (bei gesetzten

Mindestqualitätsstandards) möglichst kostenoptimiert zu planen und zu bauen. Mehraufwand aufgrund schlechter bzw. suboptimaler Materialien, schlechter Bauausführung, Instandhaltung oder unterlassener Technikwartung u. ä. würden ihn sonst wirtschaftlich belasten.

Über den konkreten Umfang der im Rahmen der vorgeschlagenen Beschaffungsvariante an den privaten Partner vertraglich zu übertragenden Leistungen ist zu gegebener Zeit noch zu entscheiden. Ein wichtiger Punkt ist, dass in den Verträgen der angestrebte Erhaltungszustand (Werterhalt, Funktionserhalt, nachhaltige Instandhaltung) individuell vorgegeben wird. Auch werden die Betriebsentgelte z.B. getrennt von den Instandsetzungsentgelten, für die ein eigenes Konto eingerichtet wird, abgerechnet. Bonus- und Malusregelungen setzen weitere Anreize für wirtschaftliches Handeln.

Wie bereits eingangs festgestellt verbleibt die neue Feuer- und Rettungswache in der vorgeschlagenen Beschaffungsvariante zu jeder Zeit im Eigentum der Stadt Castrop-Rauxel. Entsprechende Verträge mit dem EUV als Grundstückseigentümer sind im Vorfeld der Umsetzung der Baumaßnahme zu schließen. Ausdrücklich nicht beabsichtigt ist ein Leasing-Modell oder eine „bloße“ Anmietung der noch zu erstellenden Immobilie. Auch die Finanzierung verbleibt wie bereits o. a. (bis auf die Bauzwischenfinanzierung) Aufgabe der Stadt. Dabei kann sie bei der Eigenfinanzierung davon ausgehen, dass die Zinsen für einen Kommunalkredit regelmäßig niedriger liegen als die Zinsen, die ein privater Partner für eine Gesamtfinanzierungslösung erbringen müsste.

Neben der rein quantitativen Kostenbetrachtung gibt es qualitative Kriterien in Bezug auf Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bauphase sowie bei der Verwaltung und dem Projektmanagement, die die Vorteilhaftigkeit der Beschaffungsvariante „*Paketvergabe mit Lebenszyklusansatz (Planung, Bau, Betrieb)*“ unterstreichen.

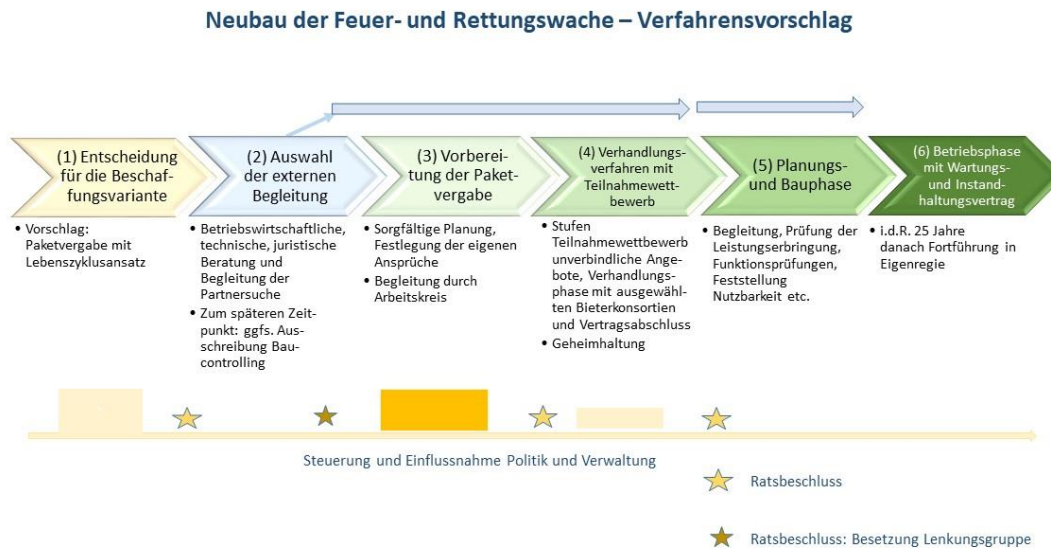
Die Vorteilhaftigkeit wird insbesondere dadurch erreicht, dass

- Kostensicherheit durch die Bindung (des privaten Partners) an das pauschale Angebot geboten wird,
- Terminsicherheit u. a. durch die Übertragung der Zwischenfinanzierung(en) längstens bis zur Inbetriebnahme erreicht wird,
- die Kosten für die Errichtung und die Betriebsfolgeleistungen durch die Kalkulation über den Lebenszyklus im Wettbewerb optimiert werden,
- Schnittstellen reduziert werden, so dass der Planungs- und Bauprozess verkürzt werden kann,
- Risiken umfangreich und passgenau auf den Auftragnehmer/die Auftragnehmerin übertragen werden können,
- Kapazitäten bei der Verwaltung (insbesondere personelle Ressourcen) weitgehend „geschont“ werden, u.a. durch die Bündelung der Vergabeverfahren und der Entlastung von Verwaltungsaufgaben und
- das Insolvenzrisiko aufgrund der im Vergabeverfahren nachzuweisenden wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einschl. Bonitätsbestätigung für die Zwischenfinanzierung vergleichbar gering ist.

2.2 Erläuterungen zum Verfahren

Übersicht 1: Paketvergabe mit Lebenszyklusansatz – die Meilensteine im Überblick (Anlage 2)

Ratsvorlage 2023/070 Anlage 2



Die Beschaffungsvariante wird in 6 aufeinander folgenden Stufen umgesetzt, die in der vorstehenden Übersicht 1 schematisch dargestellt sind (aus Gründen der besseren Lesbarkeit nochmals als Anlage 2 zu dieser Vorlage in „größerer“ Ansicht beigelegt). Dabei zeigt der gelbe untere Balken die Möglichkeiten und Intensität der Steuerung und Einflussnahme durch Politik und Verwaltung: der durchgehende Balken als Referenzwert zeigt die normalen Steuerungsmöglichkeiten, die jederzeit wahrgenommen werden (können). Die gelben Rechtecke zeigen Zeiten hoher Gestaltungs- und Einflussmöglichkeiten, insbesondere das sonnengelbe Rechteck bei Phase 3 (Vorbereitung der Paketvergabe) verweist auf eine Phase, in der im besonderen Maße die Weichen für die zukünftige Wache gestellt und Kriterien/Anforderungen von Seiten der Politik und Verwaltung definiert und festgelegt werden können und müssen. Die gelben Sterne stellen die Zeitpunkte dar, an denen aus Sicht der Verwaltung über das weitere Vorgehen per Ratsbeschluss entschieden wird.

In der Phase 1 wird die Grundsatzentscheidung für die Beschaffungsvariante getroffen (Gegenstand der aktuellen Vorlage).

Die Suche nach dem privaten Partner (Phase 4) in Form eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb erfordert eine europäische Ausschreibung, die eine fundierte Leistungsbeschreibung beinhalten muss, um spätere teure „Nachbesserungen“ zu vermeiden. Daher werden im Vorfeld (Phase 3 – eine Phase mit hoher Einflussmöglichkeit) alle funktionalen und gestalterischen Anforderungen sowie die energetischen Standards und der Beitrag zum Klimaschutz definiert. Diese Anforderungen werden in die Leistungsbeschreibung der im Wettbewerbsverfahren zu erbringenden Leistungen überführt. In dieser Phase wird auch die Bewertungsmatrix erarbeitet, in die selbstverständlich auch Qualitätskriterien einfließen.

Es erfolgt also von Seiten der Stadt zunächst keine Detailbeschreibung von Materialien, Qualität und Massen der einzelnen Gewerke wie bei einer „konventionellen“ Eigenrealisierung. Auch liegen dem Verfahren keine im Vorfeld erstellten Planzeichnungen zugrunde, denn erst das Vergabeverfahren (Phase 4) liefert diese Unterlagen abschließend. Hierdurch haben die Bewerber*innen die Gelegenheit, mit den Materialien planen und später bauen zu können, die nach ihrer Auffassung die wirtschaftlichsten Anschaffungs-/Herstellungskosten (Baukosten) bei geringer Bauzeit mit ebenfalls günstigen zukünftigen Betriebskosten (insbesondere Bauunterhaltung, Instandhaltung, laufende Betriebskosten) unter Einhaltung der vorgegebenen Qualitätsstandards verursachen. Über dieses funktionale Leistungsverzeichnis, das die Grundlage für das Vergabeverfahren ist, werden wesentliche Punkte der neuen Wache (auch ihr architektonisches Erscheinungsbild) gesteuert.

Für die Erarbeitung dieser Standards und die Durchführung des Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb werden zu Beginn der Phase 2 die wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Fachberater per Ausschreibung gesucht und ausgewählt.

Eine Lenkungsgruppe, der neben der Verwaltung auch Vertreter der Politik angehören sollen, begleitet anschließend die bereits o. a. wichtige Phase 3 (Vorbereitung der Paketvergabe). Hinsichtlich der Zusammensetzung der Lenkungsgruppe wird die Verwaltung dem Rat rechtzeitig vor Beginn der Phase 3 einen entsprechenden Beschluss-Vorschlag vorlegen. Am Schluss dieser Phase ist ein Ratsbeschluss vorgesehen, um die konkrete Ausschreibung des Vorhabens zu veranlassen.

Spätestens mit Eintritt in Phase 4 (europäische Ausschreibung als Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb) gilt für alle Beteiligten eine Geheimhaltungspflicht bis zum Abschluss des im Folgenden beschriebenen Verfahrens:

Die Bieter*innen qualifizieren sich im ersten Schritt in einem Teilnahmewettbewerb. Die besten drei bis fünf Bewerber*innen werden zur Abgabe eines indikativen Angebots aufgefordert. Diese Angebote enthalten erste Planungsentwürfe. Mit den besten Dreien geht es im zweiten Schritt entweder in eine „zweite Runde“ indikativer Angebote oder direkt in die abschließenden Verhandlungsrunden, die mit der Aufforderung enden, die finalen Angebote abzugeben. Der Bewerber/die Bewerberin mit dem wirtschaftlichsten Angebot (gemeint ist hier das Angebot mit dem besten Preis-Leistungsverhältnis, nicht das niedrigste Angebot) muss beauftragt werden. Um die politische Partizipation in diesem Entscheidungsprozess zu gewährleisten, soll unter Beachtung des Vergaberechts ein mit Vertreter*innen aus Politik und Verwaltung besetztes städtisches Auswahlgremium eingebunden werden. Es besteht zu diesem Zeitpunkt (in Phase 4) kein vollkommen freier Entscheidungsspielraum mehr. Derjenige, der nach den vorher bekanntgemachten Kriterien das beste Angebot abgegeben hat, erhält am Ende des Prozesses den Auftrag/ Zuschlag. Würde ein solcher verweigert, entstünden Schadensersatzansprüche. Das Verfahren ist an dieser Stelle vergleichbar mit der Vergabe von Konzessionen, bei denen der Rat der Stadt den Kriterienkatalog zur Vergabe der Leistung bestimmt und auf dieser Grundlage letztlich die Vergabeentscheidung getroffen wird.

Aus heutiger Perspektive ist der Eintritt in die Phase 3 des Verfahrens im vierten Quartal 2023 realistisch. Für die Erarbeitung der Leistungsbeschreibung und der sonstigen Vergabeunterlagen werden ebenso wie für die Ausschreibung selbst jeweils 12 Monate angesetzt. **Die Zeitplanung ist der Übersicht 2 in Punkt 4 zu entnehmen.**

3. Weitere zu berücksichtigende Einflussfaktoren:

Flächennutzung ehemaliges „Kraftwerksgelände an der Habinghorster Straße (B 235) / Klöcknerstraße“

Für den beabsichtigten Neubau der Feuer- und Rettungswache besteht derzeit (noch) kein Baurecht. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans 259 „Klöcknerstraße /ehemaliges Kraftwerk“ befindet sich im planungsrechtlichen Aufstellungsverfahren. Auf die Ausführungen unter vorstehender Ziffer 1.3 (Bauleitplanung) wird an dieser Stelle verwiesen. Aus heutiger Sicht erscheint ein möglicher Beginn der Bauarbeiten Mitte 2026 realistisch. Nach den derzeitigen verwaltungsinternen Planungen wird der Bebauungsplan Nr. 259 den erforderlichen Planungsstand bis dahin erreichen, so dass es ausreichend wahrscheinlich ist, dass die erforderliche Baugenehmigung rechtzeitig erteilt werden kann.

Aktuell wird das Gelände als Standort für eine vom Land Nordrhein-Westfalen betriebene Flüchtlingsunterkunft zur Verfügung gestellt. Hier muss in Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster sichergestellt werden, dass spätestens bei Baubeginn das Gelände wieder für kommunale Zwecke zur Verfügung steht. Verzögerungen wären im Rahmen des angestrebten vertraglich geregelten „Paketvergabeverfahrens“ an einen privaten Vertragspartner der Stadt anzulasten, die gegebenenfalls wiederum Ansprüche gegenüber dem Land geltend machen könnte.

Da die Feuer- und Rettungswache nicht das einzige auf dem Gelände beabsichtigte Bauvorhaben ist sondern im Laufe der nächsten Jahre auch ein Bringhof des EUV sowie eine städtische Bezirkssportanlage sowie eine Kindertageseinrichtung entstehen sollen, werden die parallel laufenden Planungen zur Erschließung der Fläche auch den Ausbau der beiden bestehenden Zufahrten über die B 235 mit (noch) stillgelegter Lichtzeichenanlage einerseits und den Kreisverkehr Klöcknerstraße andererseits sowie die Wegeführung auf dem Gelände selbst berücksichtigen.

Auch die mögliche gemeinsame Nutzung von weiteren Versorgungsinfrastruktureinrichtungen (z. B. Wärme, Strom) bei den drei Bauvorhaben wird ggfs. in der Ausschreibung berücksichtigt werden müssen.

Damit der/die (noch auszuwählende) Projektpartner*in das Bauvorhaben termintreu fertig stellen kann, muss er/sie „seine“ bzw. „ihre“ Baustelle selbstverständlich erreichen können. Es ist zu prüfen, ob die vorhandenen Straßen dafür ausreichen; sollte dies nicht der Fall sein, muss dafür Sorge getragen werden, dass ausreichende Zuwegungen mit Beginn der Bauarbeiten vorhanden sind. Da unmittelbar nach Fertigstellung mindestens der Probe-/Parallelbetrieb der Feuer- und Rettungswache aufgenommen wird, werden eventuell benötigte Baustraßen (die später zurückgebaut bzw. endausgebaut werden) den Anforderungen nicht genügen.

Die hierzu notwendigen Haushaltsmittel sind im Rahmen der anstehenden Haushaltsplanungen für die folgenden Haushaltsjahre zu berücksichtigen. Die Abstimmungen mit dem Träger der Straßenbaulast, dem EUV und den Versorgungsträgern sind deshalb alsbald auf- bzw. vorzunehmen.

Trotz des gewählten Beschaffungsmodells, in dem hauptsächlich der Projektpartner leisten muss und die Stadt diese Leistungen entsprechend vergütet, ist gleichwohl eine zusätzliche und zum Teil auch nicht nur unerhebliche Inanspruchnahme bzw. Einbindung personeller Ressourcen der Verwaltung absehbar und erforderlich. Das Projektmanagement zwischen externen Dienstleis-

tern (Beratung und Baucontrolling), dem Projektpartner und den verschiedenen Stellen der Verwaltung wird flexibel und den Bedarfen angepasst durch eine koordinierende Stelle in der Verwaltung, aktuell verortet im Bereich Finanzen, gesichert.

4. Zeitschiene

Auf Grundlage der Einschätzungen von mehreren im Vorfeld befragten Beratungsunternehmen mit einschlägigen Projekterfahrungen sind zur Umsetzung folgende Zeitbedarfe anzusetzen:

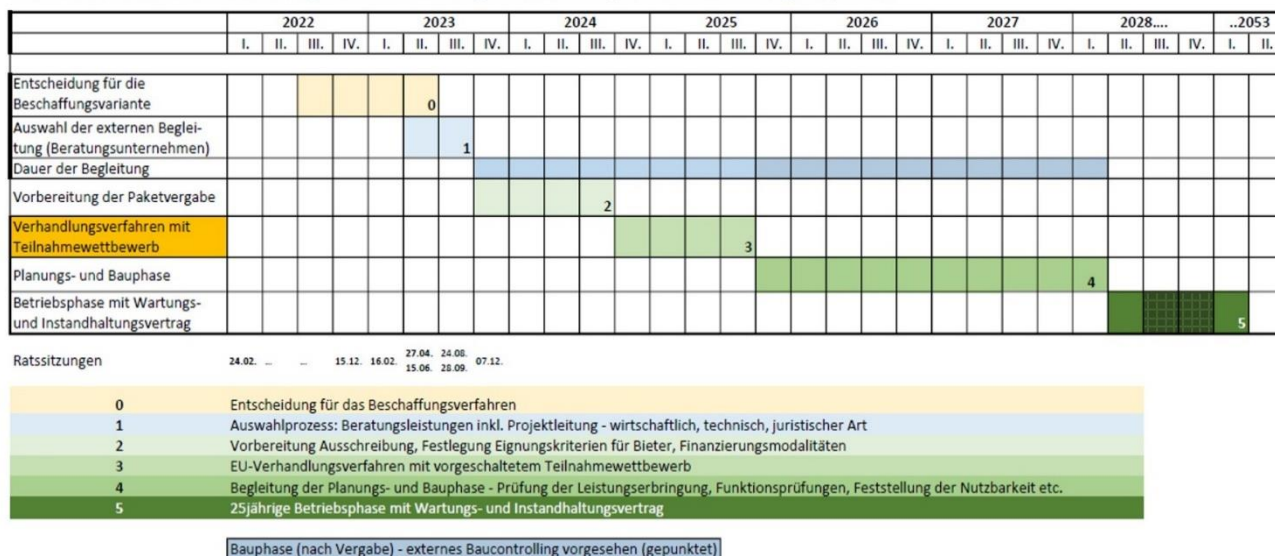
- 12 Monate Vorbereitungszeit
- 12 Monate Vergabeverfahren
- 30 Monate Planung und Bau.

Übertragen auf den hier in Rede stehenden Neubau der Feuer- und Rettungswache könnte dieser Ablauf realistisch sein:

Übersicht 2: Zeitschiene Neubau Feuer- und Rettungswache als Paketvergabe mit Lebenszyklusansatz (Anlage 3)

Ratsvorlage 2023/070 Anlage 3

Zeitschiene Neubau Feuer- und Rettungswache als Paketvergabe mit Lebenszyklusansatz für Planung, Bau, Betrieb



5. Finanzielle Auswirkungen

Für die Jahre 2023, 2024 und 2025 fallen zunächst Honorare für Beratungskosten, Bieterentschädigungen u.ä. an, für die im Jahr 2023 50.000 € und für die Jahre 2024 und 2025 bislang jeweils 250.000 € im Haushalt (Investitions-Dringlichkeitsliste 2023, Liste 2: Teil- und unrentierliche Maßnahmen, Prioritätsziffer 2) berücksichtigt sind. Eine Fortschreibung dieser Ansätze in den nächsten Jahren ist zwingend erforderlich. Spätestens wenn von der Durchführung erster (vorbereitender) Baumaßnahmen auszugehen ist, ist das zu erwartende Szenario der finanziellen Auswirkungen dieser für die Stadt erheblichen „Spezialgroßinvestition“ noch einmal dezidiert darzustellen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der dann zu prognostizierenden Haushaltsbelastungen aus Investitions-Folgeaufwendungen.

6. Empfehlungen der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, die weiteren Planungen zum Vorhaben „Neubau der Feuer- und Rettungswache am Standort Habinghorster Str. (B 235) / Klöcknerstraße“ im Rahmen der im Sachverhalt beschriebenen und erläuterten Beschaffungsvariante „*Paketvergabe über den Lebenszyklus (Planung, Bau, Betrieb)*“ fortzuführen und die Verwaltung zu ermächtigen, die hierfür in einem nächsten Schritt erforderlichen externen Vergaben von betriebswirtschaftlichen, technischen und juristischen Beratungsleistungen zur Vorbereitung der Unterlagen für eine dann noch folgende „Paketvergabe“ von Planung, Bau und Betrieb im Sinne dieser Vorlage vorzunehmen. Die Entscheidung über die Ausschreibung der konkreten „Paketvergabe“ selbst hingegen soll ausdrücklich noch nicht Gegenstand dieser Vorlage sein sondern bedarf - am Ende der oben näher beschriebenen Phase 3 - einer gesonderten Entscheidung durch den Rat.

Bereich 20	Bereich 37	Bereich 60	Bereich 61	EUV
gez. Brenk (digitale Mitzeichnung 30.03.2023)	gez. Vogel (digitale Mitzeichnung 29.03.2023)	gez. Neuschulz (digitale Mitzeichnung 29.03.2023)	gez. Röhnert (digitale Mitzeichnung 22.03.2023)	gez. Werner (digitale Mitzeichnung 30.03.2023)

Anlage 1 - Finanzielle Auswirkungen –

Auf die gesonderte Darstellung im Sachverhalt wird verwiesen.

I. Mittelbedarf:

davon

Ergebnisplan

Aufwendungen:	€
- Erträge von Dritten:	€
= Städtischer Eigenanteil:	€

davon

Finanzplan

Auszahlungen:	€
- Einzahlungen von Dritten:	€
= Städtischer Finanzierungsanteil:	€

Die benötigten Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:

JA ☐ Kontierung(Sachkonto/Kostenträger/Kostenstelle):
NEIN ☐ Siehe Erläuterungen / Angabe von Deckungsvorschlägen

Erläuterungen / Angabe von Deckungsvorschlägen:

Bei Maßnahmen des Finanzplanes:

- ☐ Die Maßnahme ist in der vom Rat beschlossenen Dringlichkeitsliste enthalten.
☐ Die Maßnahme ist in die vom Rat beschlossene Dringlichkeitsliste zusätzlich aufzunehmen bzw. eine Erweiterung der Maßnahme ist vorzunehmen.
☐ Die Maßnahme ist in die vom Rat zu beschließende Dringlichkeitsliste aufzunehmen.

II. Auswirkungen auf die mittelfristige Haushaltsplanung:

Ergebnisplan	2023	2024	2025	2026	insgesamt
Personalaufwendungen	€	€	€	€	€
Sachaufwendungen	€	€	€	€	€
Zinsaufwendungen	€	€	€	€	€
Aufwendungen für Abschreib.	€	€	€	€	€
Zusätzliche Erträge	€	€	€	€	€
Mindererträge	€	€	€	€	€
Summe	€	€	€	€	€

Die Finanzierung ist innerhalb der mittelfristigen Haushaltsplanung für die Produktgruppe

☐ gesichert ☐ nicht gesichert

III. Es wurde geprüft, dass es sich um eine Maßnahme handelt, die unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 82 GO NRW notwendig und unabweisbar ist.