



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich: Finanzen
Az: 20-11-50-68
Datum: 20.01.2025

2025/008

öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Haupt- und Finanzausschuss	06.02.2025	4
Rat der Stadt	06.02.2025	4

Betreff

Neubau der Feuer- und Rettungswache Castrop-Rauxel, hier: Start der externen Umsetzung des Vergabeverfahrens

Finanzielle Auswirkungen

☐ keine haushaltsmäßige Berührung

☒ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel nimmt den Sachstandsbericht zum beabsichtigten Vorhaben „Neubau der Feuer- und Rettungswache Castrop-Rauxel“ zur Kenntnis.
2. Der Rat beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, die Phase 4 der Paketvergabe (vgl. auch Vorlage 2023/070, Anlage 2) zu starten und Planung, Bau sowie Betrieb der neuen Feuer- und Rettungswache Castrop-Rauxel als Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb öffentlich auszuschreiben.

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. Interne Umsetzung der Beschaffungsvariante „Paketvergabe mit Lebenszyklusansatz (Planung, Bau, Betrieb)“ – Rückblick Phase 3

1.1 Zeitlicher Verlauf und Einbindung Verwaltung und Politik:

Am 27.04.2023 beauftragte der Rat der Stadt Castrop-Rauxel die Verwaltung mit den weiteren Vorbereitungen für eine sogenannte „Paketvergabe über den Lebenszyklus“ (Beschluss zur Vorlage 2023/70). Damit begann die Phase 2 (siehe nachstehende Übersicht 1), die am 10.06.2024 mit dem Vertragsabschluss mit der EY Real Estate GmbH für die wirtschaftlich-technische Beratung endete.

Mit dem Kick-Off am 24.06.2024 begann die Phase 3, in deren Zuge die Anforderungen an Planung, Bau und Betrieb der neuen Feuer- und Rettungswache weiter ausgearbeitet und die Vergabeunterlagen erstellt wurden.

Der Projektgruppe der Verwaltung gehören die Bereiche 37 (Feuerwehr), 60 (Immobilienmanagement), 20 (Finanzen) und 14 (Rechnungsprüfungsamt) sowie der EUV an. Der Stadtkämmerer, die Stadtbaurätin und der Vorstand des EUV sind laufend eingebunden. Weitere spezielle Arbeitsgruppen werden ergänzt durch die Bereiche 18 (Informationstechnik und zentrale Dienste) und 61 (Stadtplanung und Bauordnung). Weitere Ansprechpartner werden je nach fachlicher Notwendigkeit punktuell eingebunden (z. B. Bereich 62 - Vermessung und Geoinformation).

Das Rechnungsprüfungsamt begleitet kontinuierlich alle Sitzungen und hat jederzeit die Möglichkeit, auch an allen begleitenden Treffen teilzunehmen.

Am 03.09.2024 beschloss der Rat (Beschluss zur Vorlage 2024/192) die Einrichtung des beratenden und den Prozess begleitenden Gremiums „Lenkungskreis FURCAS“, der sich erstmals am 28.11.2024 getroffen hat, um sich in beratender Funktion über Entwicklung und Fortschritt des Projektes zu informieren. Das nächste und zweite Treffen des Lenkungskreises wird am 30.01.2025 und damit noch vor der Sitzung des Rates am 06.02.2025 stattfinden.

Darüber hinaus benannte der Personalrat am 15.01.2025 drei Mitglieder, die in das Projekt eingebunden werden, um die notwendige und auch gewünschte Beteiligung des Personalrats nach den Bestimmungen des Landespersonalvertretungsgesetzes NRW sicherzustellen. Das erste Treffen mit den Vertretern des Personalrats findet am 23.01.2025 statt.

Die nachstehende Übersicht „Paketvergabe mit Lebenszyklusansatz – die Meilensteine im Überblick“ ist dieser Vorlage zur besseren Lesbarkeit nochmals als Anlage 2 beigelegt.

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



Der Rat entscheidet mit dieser Vorlage über die Eröffnung des Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb. Vorausgesetzt, dass das Vergabeverfahren wie geplant umgesetzt werden kann, wird der Rat am Ende des Verfahrens (geplant: 2. Quartal 2026) entscheiden, ob mit dem wirtschaftlichsten Bieter der Vertrag geschlossen werden soll.

1.2 Eckdaten aus den Vergabeunterlagen

Damit das gewählte Verfahren mit hoher Rechtssicherheit durchgeführt werden kann, erfordert es die weitestgehende Festlegung und Veröffentlichung der Anforderungen an Planung, Bau und Betrieb der neuen Feuer- und Rettungswache mit Start der externen Umsetzung des Vergabeverfahrens, d.h. mit der Veröffentlichung des Teilnahmewettbewerbs.

Im Folgenden werden die Punkte hervorgehoben, bei denen sich im Laufe der letzten Jahre neue Anforderungen oder Entwicklungen ergeben haben, die sich auch auf die Kosten auswirken:

Raumprogramm

Das erste Raumprogramm (Übersicht der benötigten Räume und Außenanlagen) wurde 2018 erstellt; es war Basis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung 2018 und ihrer Aktualisierung 2022. Der damals angenommene Raumbedarf lag bei 12.335 qm Bruttogrundfläche (BGF). U.a. mit Veröffentlichung des neuen Rettungsdienstbedarfsplans und des Brandschutzbedarfsplans stieg der Raumbedarf. In erster Linie ergaben sich gestiegene Anforderungen an Ausbildungs- und Einsatzkapazitäten (Personal und Fahrzeuge) beim Rettungsdienst. Die Bruttogrundfläche hat sich inklusive eines bescheidenen Zukunftspuffers auf ca. 15.700 qm erhöht.

Qualitäten des Neubaus

Der Neubau soll ein Effizienzgebäude der Stufe 40 werden. Ein Effizienzgebäude 100 % würde die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu 100% erfüllen. Ein Effizienzgebäude 40 verbraucht nur 40 % der Energie und verliert weniger Wärme. Gleichzeitig ist dieser Standard eine Voraussetzung für eine Förderung der Kreditanstalt für den Wiederaufbau (KfW). Das Gebäude

soll dazu auch nach Möglichkeit als nachhaltig zertifiziert werden – geplant ist eine Zertifizierung mit dem QNG-Plus-Siegel. Das QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) ist ein staatliches Gütesiegel, das ein Gebäude und seine Umgebung ganzheitlich als System betrachtet. Beide Standards (QNG-plus und EG 40) gemeinsam eröffnen einerseits die Möglichkeit einer Förderung durch die KfW-Bank, gewährleisten andererseits aber auch ein energieeffizientes Gebäude, bei dem der gesamte Lebenszyklus betrachtet wird und das auch folgende Qualitäten aufweisen muss:

- Soziokulturelle und funktionale Qualität
- Ökonomische Qualität
- Ökologische Qualität
- Technische Qualität
- Prozessqualität
- Komfort und Funktionalität

Aktualisierung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung: zusätzliche Preissteigerungen im Bausektor

Um den neuen Anforderungen Rechnung zu tragen und auch die Baupreissteigerungen seit der letzten Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU) im Januar 2022 (und damit noch vor Beginn des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine und den daraus resultierenden auch erheblichen wirtschaftlichen Folgewirkungen) abzubilden, wird WU aktualisiert. Die Aktualisierung dient ebenfalls dem zeitnahen Nachweis der Wirtschaftlichkeit des gewählten Vergabeverfahrens.

Der Kostenrahmen für die Baukosten erhöht sich durch die oben genannten Faktoren auf ca. 85 Mio. €, die voraussichtlich im Jahr 2029 fällig werden und bereits in der mittelfristigen Finanzplanung des Doppelhaushalts 2025/2026 ausgewiesen sind. Für die Ergebnisse des Public Sector Comparator (Messgröße, mit der die Vorteilhaftigkeit des gewählten Vergabeverfahrens nachgewiesen wird) wird auf die aktualisierte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung verwiesen, in die bei Bedarf Akteneinsicht genommen werden kann.

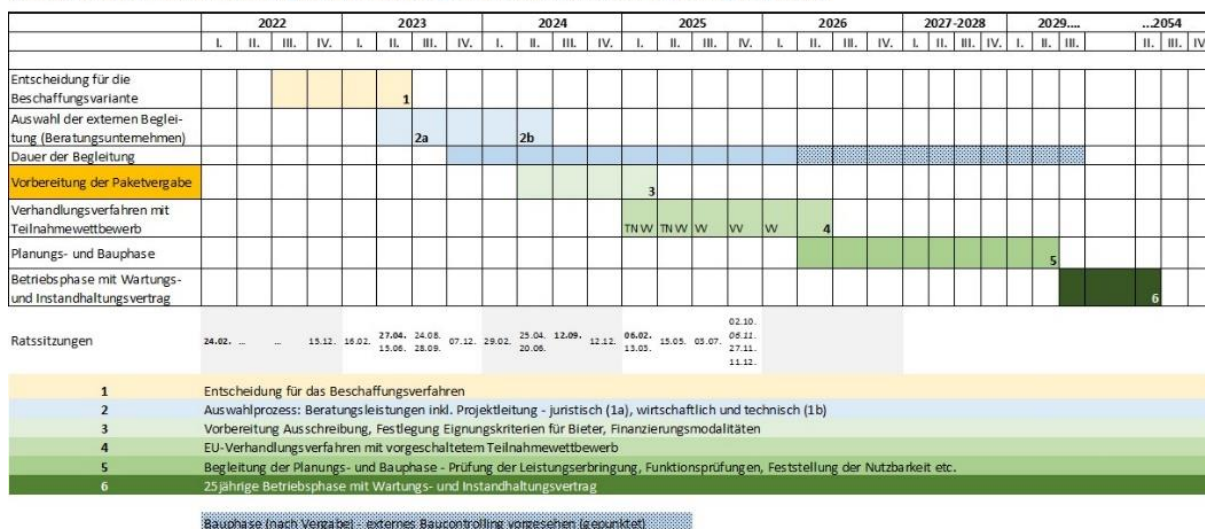
1.2. Umsetzung Phase 4 (Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb)

Die nachstehende Übersicht 2 zeigt die aktuelle Zeitschiene für das gesamte Vorhaben. Auch diese Übersicht ist der Vorlage zur besseren Lesbarkeit nochmals als Anlage 3 beigelegt.

Übersicht 2: Zeitschiene Neubau Feuer- und Rettungswache, Version 6 (Anlage 3)

Zeitschiene (V6) Stand 23. Januar 2025 (V 1: Ratsvorlage 2023/070 Anlage 3)

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



2. Weitere relevante Rahmenbedingungen/Aktualisierung: Bebauungsplan und Erschließung

Für das Grundstück auf der ehemaligen sog. Klöcknerfläche an der B 235 wird parallel die Erschließung vorangetrieben und der Bebauungsplan erstellt. Beide Planungen sind eng mit dem Planungs- und Bauvorhaben für die neue Feuer- und Rettungswache verknüpft. Wenn wie geplant im zweiten Quartal 2026 der Vertrag zur Planung sowie zum Bau und Betrieb durch einen geeigneten Partner unterzeichnet wird, sollte der Bebauungsplan beschlossen und die Erschließungsplanung abgeschlossen sein, um seitens der Stadt Zeitverzögerungen zu vermeiden, die die Kosten erhöhen würden. Erforderlich sind u.a. vertragliche Regelungen mit dem EUV (Baudurchführungsvertrag für die Erschließung, Pachtvertrag), die bereits in der Abstimmung sind. Wie in der Ratsvorlage 2023/070 dargestellt, kann es nach wie vor als hinreichend wahrscheinlich gelten, dass beide Verfahren rechtzeitig abgeschlossen sein werden.

3. Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen des Starts in die Phase 4 der Paketvergabe werden in den Sitzungen von Haupt- und Finanzausschuss und Rat am 06.02.2025 vorgestellt.

Bereich 20	Bereich 37	Bereich 60	Bereich 61	EUV
gez. Brenk (digitale Mitzeichnung 23.01.2025)	gez. Vogel (digitale Mitzeichnung 23.01.2025)	gez. Meißner (digitale Mitzeichnung 23.01.2025)	gez. Höber (digitale Mitzeichnung 24.01.2025)	gez. Werner (digitale Mitzeichnung 24.01.2025)

Anlage 1 - Finanzielle Auswirkungen –

Auf eine Darstellung der finanziellen Auswirkungen wird an dieser Stelle verzichtet; siehe hierzu auch Ausführungen unter Ziffer 3 der Sachverhaltsdarstellung.

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	2025	2026	2027	2028	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.