

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: B10SIM/0070/2024 vom 18. November 2024
Gremium	Sitzungstermin
Sonderausschuss für die Zukunft der Feuerwehr Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss Rat	03.12.2024 05.12.2024 12.12.2024

## Neubau Feuerwehr-Gerätehaus Osterath

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss „Zukunft der Feuerwehr“ schlägt dem Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss vor, dem Rat der Stadt zu empfehlen für den Neubau des Feuerwehr-Gerätehauses Osterath folgenden Beschluss zu fassen:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des am 27.06.2024 beschlossenen Raumprogramms, der Konzeptstudie (Thelen Architekten, Stand 29.03.2021) sowie des zugehörigen Kostenrahmens samt Grobterminplan (Stand: April 2024) die weitere Planung zu erstellen und ein Planerwahlverfahren zu starten.

Die Verwaltung wird weiter beauftragt, für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses - vorbehaltlich einer Einigung über den finanziellen Beitrag der Firma Amprion - eine alternative Beschaffung über ein Generalplaner/Generalunternehmer-Modell vorzunehmen und die für die Vorbereitung des Vergabeverfahrens erforderlichen Beratungsleistungen zu beauftragen.

Die Ergebnisse der Vorplanung mit Kostenschätzung und der Vorbereitung der Vergabeunterlagen für das Bieterverfahren sind dem Ausschuss vorzustellen.

### Alternativen:

#### Alternative 1: Eigenrealisierung

Beauftragung eines Generalplaners und zusätzlicher Fachplaner mit den vollständigen Planungsleistungen. Vergabe der Bauleistung in Einzelgewerken. Die erforderlichen Mittel müssen über die kommenden Haushalte abgebildet werden.

#### Alternative 2: Totalunternehmer (TU)

Beauftragung einer juristischen und technischen Beratung zur Erstellung einer Funktionalen Leistungsbeschreibung und zugehöriger Verträge für ein Bieterverfahren. Anschließend Vergabe der erforderlichen Planungs- und Bauleistungen an einen Totalunternehmer in einem Vergabeverfahren.

Die erforderlichen Mittel müssen über die kommenden Haushalte abgebildet werden.

### **Sachverhalt:**

Auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 27.06.2024 hat die Verwaltung mit Blick auf die Beschaffung des Neubaus Feuerwehr-Gerätehaus Osterath verschiedene Modelle geprüft und über das externe Beratungsbüro PSP Consult, welches über entsprechende Expertise verfügt und durch die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Hauptfeuer- und Rettungswache bekannt ist, bewerten lassen.

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde aufgrund abweichender Voraussetzungen um eine Nutzwertanalyse ergänzt, die neben den rein finanziellen Aspekten weitere wichtige Kriterien der Projektrealisierung in die Bewertung aufnimmt.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden in der Sitzung vom Gutachter vorgetragen.

Nachfolgend sind drei Modelle der Beschaffung in Bezug auf Abläufe, Strukturierung, Kosten und spezifische Eigenarten dargestellt.

Hierbei gilt grundsätzlich, dass für den Neubau des Feuerwehr-Gerätehauses Osterath andere Voraussetzungen gelten als für die geplante neue Hauptfeuer- und Rettungswache. Das Feuerwehr-Gerätehaus wird im Rahmen der Einsätze, während der Übungs- und Ausbildungseinheiten und für das soziale Miteinander des Löschzugs genutzt. Da es - anders als an der Wache - keinen 24-Stunden-Einsatzdienst gibt, sind die Verschmutzung und Abnutzung des Gebäudes geringer und damit der Aufwand für Betrieb und Bewirtschaftung der Liegenschaft niedriger. Eine Vergabe dieser Leistungen im Rahmen des Bieterverfahrens wird als nicht wirtschaftlich bewertet.

#### Modell Eigenrealisierung

Im Rahmen der sog. Eigenrealisierung werden von der Verwaltung alle Planungs- und Bauleistungen sowie der Bauunterhalt und die Bewirtschaftung einzeln vergeben, koordiniert und überwacht. Die Bauleistungen werden in Einzelvergaben nach Gewerken ausgeschrieben und vergeben.

Durch eine größere Anzahl an Schnittstellen zu den einzelnen Planungsdisziplinen und den ausführenden Unternehmen ergibt sich bei diesem Beschaffungsmodell ein vergleichsweise hoher Koordinierungsaufwand und ein größeres Ausfallrisiko. Hinzu kommt ein vergleichsweise hoher Personalbedarf für die Begleitung der einzelnen Vergabeverfahren der Einzeldisziplinen und -Gewerke.

#### Modell Generalplaner/Generalunternehmer (GU/GP)

Im Rahmen der sog. GP/GU-Modells werden von der Verwaltung zunächst die erforderlichen Planungsleistungen bis zum Bauantrag in einem Leistungspaket vergeben, koordiniert und überwacht. Im Laufe der Entwurfsplanung erstellt der Bauherr mit intensiver Unterstützung durch den Nutzer, des beauftragten Generalplaners und einer juristischen Begleitung des Vergabeverfahrens die erforderliche Entwurfs- und Genehmigungsplanung sowie die Vergabeunterlagen für das Bieterverfahren, bestehend aus u.a. der Funktionalen Leistungsbeschreibung aller erforderlichen Qualitäten und Quantitäten der Gebäude sowie der technischen Ausrüstung des Feuerwehrgebäudes inklusive der zugehörigen Verträge. Anschließend erfolgen die EU-weite Ausschreibung und Beauftragung der verbleibenden Planungs- und Bauleistungen im Gesamtpaket. Betrieb und Bewirtschaftung des Gebäudes erfolgen ab Fertigstellung durch Service Immobilien der Stadt Meerbusch.

Durch eine im Vergleich geringere Anzahl an Schnittstellen zu einem Ausführenden sind Koordinierungsaufwand sowie Nachtrags- und Ausfallrisiko bei diesem Beschaffungsmodell reduziert.

### Modell Totalunternehmer

Im Rahmen des sog. Totalunternehmer-Modells werden vom Bauherrn mit intensiver Unterstützung des Nutzers (Feuerwehr Meerbusch), einer externen juristischen Begleitung des Vergabeverfahrens und einer externen technisch-wirtschaftlichen Begleitung die erforderlichen Vergabeunterlagen für das Bieterverfahren erstellt. Die Funktionale Leistungsbeschreibung umfasst alle erforderlichen Qualitäten und Quantitäten von Planung und Ausführung des Gebäudes und der technischen Ausrüstung. Weiter sind sämtliche Vertragsbestandteile für die Realisierung des Gerätehauses zu erarbeiten.

Im Rahmen des zweistufigen Vergabeverfahrens erstellen die Bieter auf Grundlage der vorhandenen Konzeptstudie umfassende Angebote für Planung und Ausführung des Bauvorhabens. Während des Verfahrens werden mit den Bietern intensive Verhandlungen über die Inhalte der Angebote geführt.

Durch die im Vergleich geringste Anzahl an Schnittstellen sind Koordinierungsaufwand sowie Nachtrags- bzw. Ausfallrisiko nach der Vergabe bei diesem Beschaffungsmodell deutlich reduziert. Nachträge entstehen ggf. durch nachträgliche Änderungen des Bedarfs durch Nutzer und Bauherrn. Besonders zur Erstellung der Vergabeunterlagen ist mit einem hohen Personalaufwand des Bauherrn und Nutzers zu rechnen.

In allen drei Modellen erfolgen Betrieb und Bewirtschaftung des Gerätehauses ab Fertigstellung durch Service Immobilien der Stadt Meerbusch.

### Kosten

Die vorliegende vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde auf Grundlage des Kostenrahmens (Stand: 4. Quartal 2024) erstellt. Dieser Kostenrahmen sieht für das Bauvorhaben aktuell Gesamtkosten in Höhe von ca. 8.950.000,- € vor.

Die Gesamtkosten beinhalten eine mögliche Ungenauigkeit von bis zu +/- 40% (übliche Toleranz bei Kostenrahmen vor Vergabe der Planungsleistungen). Die Genauigkeit der Kostenermittlung nimmt in den weiteren Planungsschritten zu.

Für die Unterbringung des gemäß Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung des Konverter-Gebäudes erforderlichen Tanklöschfahrzeugs wird die Firma AMPRION einen Kostenbeitrag leisten. Die Verhandlungsgespräche zwischen der Stadt und AMPRION wurden in den vergangenen Wochen fortgesetzt, sind aber noch nicht abgeschlossen. Die konkrete Höhe der Kostenbeteiligung kann derzeit noch nicht genannt werden.

### Zeitkonzept

Der Grob Ablauf der Maßnahme wäre - in Abhängigkeit von der Beschaffungsvariante - wie folgt:

#### Verfahren Eigenrealisierung

Verhandlung mit Amprion zum finanziellen Beitrag:	bis 1. Quartal 2025
Erstellung der Vergabeunterlagen für das Planer-Auswahlverfahren:	bis 1. Quartal 2025
Vergabeverfahren Generalplanung und weitere Fachplanungen:	bis 4. Quartal 2025
Entwurfsplanung und Bauantrag:	bis 2. Quartal 2026
Werkplanung, Ausschreibung, Vergabe:	bis 1. Quartal 2027
Baubeginn voraussichtlich:	2. Quartal 2027
Fertigstellung Neubau:	4. Quartal 2028
Gesamtfertigstellung incl. Freianlagen:	1. Quartal 2029

### Verfahren Generalplaner und Generalübernehmer (GP/GÜ)

Verhandlung mit Amprion zum finanziellen Beitrag:	bis 1. Quartal 2025
Vergabeverfahren juristische Beratung:	bis 1. Quartal 2025
Erstellung der Vergabeunterlagen für das Planer-Auswahlverfahren:	bis 1. Quartal 2025
Vergabeverfahren Generalplanung und weitere Fachplanungen:	bis 4. Quartal 2025
Entwurfsplanung und Bauantrag:	bis 2. Quartal 2026
Erstellung der Vergabeunterlagen für das Bieterverfahren (GÜ):	bis 3. Quartal 2026
Durchführung des Bieterverfahrens inkl. Beauftragung:	bis 2. Quartal 2027
Werkplanung Bieter	bis 3. Quartal 2027
Baubeginn voraussichtlich:	4. Quartal 2027
Fertigstellung Neubau:	2. Quartal 2029
Gesamtfertigstellung incl. Freianlagen:	3. Quartal 2029

### Verfahren Totalübernehmer (TÜ)

Verhandlung mit Amprion zum finanziellen Beitrag:	bis 1. Quartal 2025
Vergabeverfahren juristische und technisch-wirtschaftliche Beratung:	bis 1. Quartal 2025
Erstellung der Vergabeunterlagen für das Bieterverfahren (TÜ):	bis 4. Quartal 2025
Durchführung des Bieterverfahrens inkl. Beauftragung:	bis 4. Quartal 2026
Entwurfsplanung und Bauantrag:	bis 1. Quartal 2027
Werkplanung Bieter	bis 3. Quartal 2027
Baubeginn voraussichtlich:	4. Quartal 2027
Fertigstellung Neubau:	1. Quartal 2029
Gesamtfertigstellung incl. Freianlagen:	2. Quartal 2029

Die genannten Meilensteine gelten jeweils nur bei einem störungsfreien Planungs- und Bauablauf!

Erst nach Fertigstellung der Unterführung der DB-Bahntrasse inkl. der Rampen und Verkehrswege ist eine volle Funktionsfähigkeit des Neubaus an der Marie-Curie-Straße und eine abschließende Aufgabenübernahme des Altstandorts an der Hochstraße sichergestellt. Die Verwaltung geht auf Grundlage der letzten Entwicklungen aktuell von einer Fertigstellung der Unterführung bis 2030 aus.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Für die Realisierung des Neubaus des Feuerwehr-Gerätehauses Osterath sind im Haushalt 2025 Gesamtkosten in Höhe 8.955.000,- € unter PSP 7.01012134.710.001 enthalten.

In Vertretung

gez.

Andreas Apsel  
Erster und Technischer Beigeordneter

