



Vorlagennummer: BV/12085/25
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Errichtung der Feuerwache Ost im Rahmen eines Public-Private-Partnership-Projektes ("PPP-Projekt"); vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung - Anpassung (Stand 09/2025)

Datum: 08.09.2025
Federführung: Fachbereich 8 - Gebäudewirtschaft
Organzuständigkeit: RAT

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung	29.09.2025	Ö
Verwaltungsausschuss	30.09.2025	N
Rat der Hansestadt Lüneburg	01.10.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Vorbereitung der Vergabe eines Public-Private-Partnership-Projektes für Planung, Bau und Finanzierung der „Feuerwache Ost“ fortzusetzen und dabei die Verpflichtung zur 25-jährigen Instandhaltung aus den Vergabebedingungen zu streichen und stattdessen die gesetzlichen Gewährleistungsfristen zu Grunde zu legen.

Sachverhalt

Mit Beschlussvorlage vom 28.03.2024 (VO/10651/23) wurde die Durchführung eines PPP-Verfahrens für die Planung, den Neubau sowie die Instandhaltung der Feuerwache Ost beschlossen. Bestandteil des damaligen Konzepts war eine Instandhaltungsverpflichtung des PPP-Partners über einen Zeitraum von 25 Jahren.

Im Oktober 2024 erfolgte die Veröffentlichung des ersten Teilnahmewettbewerbs. Insgesamt 17 Generalunternehmer haben die Vergabeunterlagen von der elektronischen Vergabeplattform abgefordert. Jedoch nur 4 Unternehmen haben bis Mitte Dezember eine Interessenbekundung zur Teilnahme am weiteren Verfahren abgegeben. Dies ist für ein Neubauvorhaben eine ungewöhnlich geringe Resonanz.

Die geringe Resonanz, insbesondere seitens mittelständischer Betriebe, dürfte nach entsprechender Recherche im Wesentlichen auf die mit 25 Jahren sehr lange Instandhaltungspflicht zurückzuführen sein. Zahlreiche Unternehmen, die in der Lage wären, Planung und Neubau zu übernehmen, haben das Projekt deshalb nicht weiterverfolgt. Aufgrund des seit Mitte 2020 beschleunigten Kostenanstiegs für Baumaterialien, Ersatzteile, Transport- und Lagerkosten sowie Lohnkosten sind nur noch wenige Unternehmen bereit und in der Lage diese langfristige Bindung einzugehen.

Das Bewerberfeld mit 4 Unternehmen ist sehr klein für das weitere Verhandlungsverfahren. Charakteristisch für das Verhandlungsverfahren ist, dass in den nächsten Runden weitere Bewerber ausgeschlossen werden, deren Planunterlagen voraussichtlich nicht zum gewünschten Ergebnis führen. Aufgrund des geringen Bewerberfeldes bleiben jedoch kaum Verhandlungsmöglichkeiten. Dies kann sich auf Qualität und Preis auswirken.

Aufgrund der geringen Beteiligung und erforderlichen Änderungen im Leistungsumfang soll das Vergabeverfahren aufgehoben werden. Es wurde eine erneute vorläufige

Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt. Auf Grundlage der Berechnung wird empfohlen, dass Verfahren ohne Instandhaltungsphase zu wiederholen. Die Gespräche mit der Kommunalaufsicht und die dortige Prüfung der angepassten Wirtschaftlichkeitsberechnung haben ergeben, dass eine erneute kommunalrechtliche Genehmigung nicht erteilt werden muss. Die Kommunalaufsicht stimmt dem erneuten Teilnahmewettbewerb ohne erneutes formales Genehmigungsverfahren zu.

Änderungen gegenüber der ursprünglichen Ausschreibung:

Die bisher vorgesehene Verpflichtung zur Instandhaltung über 25 Jahre entfällt. Stattdessen gelten die gesetzlichen Gewährleistungsfristen:

- 5 Jahre für Bauwerke gemäß BGB,
- bis zu 10 Jahre bei speziellen Bauteilen (z. B. Dach).

Erwartete Vorteile der Neuveröffentlichung:

- Voraussichtlich breitere Beteiligung: Es ist zu erwarten, dass insbesondere mittelständische Unternehmen Interesse zeigen.
- Mehr Wettbewerb: Eine größere Zahl an Bewerbern könnte zu günstigeren Angeboten führen.
- Flexibilität und Einflussnahme der Stadt: Die Hansestadt erhält durch eine größere Auswahl an Bewerbern eine größere Auswahl an Planungs- und Umsetzungsideen und behält mehr Steuerungsmöglichkeiten.

Durch den Entfall der externen Vergabe der Instandhaltungsleistungen über 25 Jahre wird sich die Auftragssumme voraussichtlich um ca. 18 Mio. Euro verringern. Die in der gleichen Zeit anfallenden Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten sind durch die Verwaltung außerhalb des PPP-Vertrages an Fachfirmen zu vergeben. Hierzu sind entsprechend der Auftragssummen gesonderte Vergabevorgänge durchzuführen. Dies erfolgt üblicherweise für kürzere Zeiträume von 12 – 36 Monaten bzw. für Einzelaufträge. Entfallen wird der finanzielle Aufschlag für die Erbringung der Dienstleistung durch den PPP-Partner für die Koordination von Wartung und Instandhaltung.

Demgegenüber steht ein erhöhter organisatorischer Aufwand insbesondere in der Bauunterhaltung im Fachbereich Gebäudewirtschaft. Erfahrungen aus dem PPP-Verfahren bei den Sporthallen haben jedoch gezeigt, dass die vertragliche Bindung an einen Partner im Bereich der Mängelbeseitigung ebenso einen nicht unerheblichen Melde- und Kontrollaufwand nach sich zieht.

Insgesamt überwiegen aus Sicht der Verwaltung die Vorteile der Neuveröffentlichung ohne die Verpflichtung zur 25-jährigen Instandhaltung.

Terminliche Änderungen:

In der ursprünglichen Beschlussvorlage vom 28.03.2024 wurde eine Fertigstellung der Feuerwache bis Ende 2028 prognostiziert.

Der erste Teilnahmewettbewerb wurde im Oktober 2024 veröffentlicht. Für das Gesamtverfahren waren ab diesem Zeitpunkt rund 4 Jahre vorgesehen.

Durch die zusätzliche Abstimmungsphase zur Anpassung der Ausschreibungsunterlagen und die nun notwendige Neuveröffentlichung verschiebt sich der Zeitplan. Bei einer frühestmöglichen Veröffentlichung des neuen Teilnahmewettbewerbs Mitte Oktober 2025 und gleichbleibender Verfahrensdauer von 4 Jahren ist nunmehr von einer Bau-Fertigstellung bis Mitte bis Ende 2029 auszugehen.

Ziel	Unterziel	Bewertung			
Klimaschutz		++	+	-	--
	Ausbau erneuerbarer Energien		+		

	Effizienter Umgang mit natürlichen Ressourcen und Rohstoffen (z.B. Einsatz von recycelfähigen Baustoffen, Berücksichtigung von Lebenszykluskosten)		+		
Klimaanpassung		++	+	-	--
	Förderung des Stadtgrüns (z.B. Dach-/Fassadenbegrünung; Schutz von Baumstandorten, Neuanpflanzungen)		+		
Gesundheit und Wohlergehen					
	Gewährleistung hochwertiger Gesundheitsdienste für alle		+		
Ergänzungen		++	+	-	--
	Stärkung der kritischen Infrastruktur	++			

(++) deutlich positive Auswirkung, (+) positive Auswirkung, (-) negative Auswirkung, (--) erheblich negative Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen: ➤ nein: Auswirkungen entstehen erst mit der Vergabe der Leistungen

➤ Pflichtaufgabe

Personelle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Stellenplan:

➤ ja

Die Anpassung des Zeitplans hat Auswirkungen auf die Bereitstellung des Gebäudes zur Inbetriebnahme durch die Berufs-Feuerwehr (Personalentscheidungen).

Die Übernahme der Instandhaltungsphase in städtische Eigenregie führt langfristig – v.a. nach Ablauf der Gewährleistungszeiten – auch zu einem erhöhten Arbeitsaufwand. Inwieweit sich dies in 5 – 10 Jahren personaltechnisch auswirkt, ist derzeit nicht vorhersagbar. Grundsätzlich bestände jedoch auch zu einem späteren Zeitpunkt die Möglichkeit, diesen Aufgabenbereich extern zu vergeben.

sofern ja:	
Vollzeitäquivalent (VZÄ):	bitte eintragen
Vergütung:	bitte eintragen
Personalaufwand befristet:	➤ ja ➤ nein
sofern ja, befristet bis	bitte eintragen

Anlage/n

Keine