

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Rat der Hansestadt Lüneburg**

### **Errichtung der Feuerwache Ost im Rahmen eines Public-Private-Partnership-Projektes ("PPP-Projekt"); vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung**

#### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	22.04.2024	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	23.04.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	25.04.2024	Rat der Hansestadt Lüneburg

#### **Sachverhalt:**

Auf Grundlage eines Feuerwehrgutachtens aus dem Jahr 2019 und einer darauf folgenden Machbarkeitsstudie für den Standort Theodor-Heuss-Straße wurde mit der Vorlage VO/10267/22 die Beauftragung eines Beratungsbüros beschlossen, um u.a. die Wirtschaftlichkeit eines public-private-partnership-Projektes für die Maßnahme „Planung, Neubau und Betrieb der Feuerwache Ost“ zu prüfen.

Im Zuge der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wird geprüft, ob die Vergabe an ein Bauunternehmen, welches bei der Errichtung der Feuerwache neben der Bauausführung auch die vollständige Planungsleistungen erbringt und somit die Gesamtverantwortung für das Bauvorhaben trägt (Vergabe an einen Totalübernehmer) wirtschaftliche Vorteile hat gegenüber dem Regelverfahren einer konventionellen Eigenrealisierung.

Bei der Vergabe an einen Totalübernehmer wird für Planung und schlüsselfertigen Bau ein Errichtungsvertrag geschlossen. Zusätzlich erfolgt der Abschluss eines Finanzierungsvertrages über die Zwischen- und Endfinanzierung sowie eines Instandhaltungsvertrages über einen Zeitraum von 25 Jahren für Wartungen und Instandsetzungen.

Eine kommunale Eigenrealisierung umfasst die Einzelbeauftragung von Ingenieurbüros für die Planungsleistungen (Hochbau, Elektro, Heizung-Lüftung-Sanitär, Statik usw.) und die anschließende gewerkeweise Beauftragung der Bauleistungen. Die Finanzierung erfolgt über Kommunalkredite auf dem Kreditmarkt. Die Inspektion, Wartung und Instandsetzung obliegt der Kommune in Eigenverantwortung und wird mittels Abschlusses von Rahmen- oder Einzelaufträgen ausgeführt.

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung betrachtet neben den reinen Planungs- und Baukosten auch die kompletten Aufwendungen für die Projektleitung, die unterschiedlichen Zeitpunkte der Zahlungsströme, die Risikoverteilung sowie die Instandhaltungskosten über einen Zeitraum von 25 Jahren. Vor der Angebotsphase spricht man von einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auf Grundlage von angenommenen Erfahrungswerten. Nach Vorlage des konkreten Angebots, auf das der Zuschlag erteilt werden soll, erfolgt auf Grundlage des Angebots noch eine (endgültige) Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vor der Auftragserteilung.

Das Ergebnis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung weist einen Barwertvorteil von rund 9,8 % (ca. 4,0 Mio. Euro) bei Durchführung als PPP-Projekt aus. Unter Berücksichtigung der Instandsetzungsphase erhöht sich der Kostenvorteil rechnerisch auf 5,4 Mio. Euro.

Die Vorteile ergeben sich aus folgenden Faktoren:

- Verlagerung von Risiken aus der Planungs- und Bauphase auf den privaten Partner. Dies macht einen erheblichen Vorteil aus und hat sich z.B. bei den letzten Baupreissteigerungen deutlich bemerkbar gemacht.
- Optimierung der Planungsleistung mit dem Ziel einer wirtschaftlichen Umsetzung (bei Beachtung der vorgegeben Qualitätsstandards) sowie einer instandsetzungsarmen Betriebsphase
- Erfahrung bei Planung und Errichtung von Feuerwehreinrichtungen, z.T. innovative Lösungsansätze
- Nutzung vorhandener Netzwerke und/oder Synergien aus vergleichbaren Bauprojekten

Insgesamt zeigen sich die Vorteile durch erfahrungsgemäß kürzere Bauzeiten, termingerechte Fertigstellungen, geringe Risiken und weniger Projektsteuerungs- oder Begleitaufwand als bei einer Eigenrealisierung. Auch für die Betriebsphase entsteht für die Kommune ein deutlich geringerer Personalaufwand bei der Nachverfolgung von Gewährleistungsansprüchen oder der Betreuung der Instandhaltung, was zur Entlastung des technischen Personals in der Verwaltung beiträgt.

Wie auch bei der Realisierung der vier Sporthallen im Rahmen eines PPP-Projekts so soll auch hier ein Inhabermodell gewählt werden, so dass die Hansestadt Eigentümerin des Grundstücks bleibt und ab Schlüsselübergabe auch Eigentümerin des Gebäudes ist. Die Errichtung erfolgt im Auftrag der Hansestadt, so dass zur Finanzierung -sofern akquirierbar- auch Förderungen in Anspruch genommen werden könnten.

Als nächster Schritt steht die Erstellung der Funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) an. Diese basiert auf dem Raumprogramm der Feuerwehr, der Machbarkeitsstudie sowie den Qualitätsvorgaben der Hansestadt. Eine Funktionale Leistungsbeschreibung formuliert im Einzelnen, welche Funktion mit der Bauleistung erfüllt werden soll. Es handelt sich somit nicht um eine Detailplanungsvorgabe, sondern um die konkrete Beschreibung der herzustellenden Leistung. Diese FLB wird Grundlage sein für das Vergabeverfahren von Planung, Bau und Instandhaltungsphase der Feuerwache.

Aufgrund der Konkretisierung der Qualitätsvorgaben und der aktuell diversen Entwicklungen auf dem Energie- und Bausektor soll das Ergebnis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nach Fertigstellung der FLB erneut geprüft und ggf. angepasst werden.

Die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist die Unterlage, auf deren Basis die Kommunalaufsicht eine vorläufige kommunalaufsichtsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des kreditähnlichen Geschäfts prüft. Eine am aktuellen Marktgeschehen orientierte Annahme der Baupreise sowie eine realistische Bewertung der unterschiedlichen Risiken ist daher maßgeblich für die Entscheidung der Kommunalaufsicht.

Die Ausschreibung zur Auswahl eines Geschäftspartners (Totalübernehmers für das Vorhaben) erfolgt in zwei Stufen beginnend mit einem Teilnahmewettbewerb. Nach Veröffentlichung des Teilnahmewettbewerbs werden die eingehenden Bewerbungen auf formale Kriterien sowie auf wirtschaftliche, finanzielle und fachliche Leistungsfähigkeit der Unternehmen geprüft anhand von Nachweisen zur Unternehmensgröße, Versicherungsnachweise, Erklärung eines Kreditinstituts, Referenzen und dergleichen. Es erfolgt eine Auswahl der geeigneten Unternehmen, die zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden sollen.

Es folgt die Angebotsphase, zu der die Unternehmen auf Grundlage der Funktionalen Leistungsbeschreibung zum Submissionstermin ein konkretes Angebot abgeben. Diese Angebote werden nach weiteren Kriterien wie Funktionalität, Qualität, Nachhaltigkeit, städtebauliche Eignung und Preis bewertet. Nur die Unternehmen, deren Angebote die besten Aussichten auf eine Zuschlagserteilung haben, werden in die jeweils nächsten zwei Verhandlungsrunden eingeladen. Mit Fristsetzungen haben die Unternehmen dann die Möglichkeit ein leistungs- und kostenoptimiertes Angebot abzugeben. Die Angebote können dadurch über mehrere Verhandlungsrunden hinweg nach Vorgaben der Stadt optimiert werden. Diese Angebotsabgaben werden nach einem vorab festgelegten Kriterienkatalog bewertet und münden in einem Vergabevorschlag.

Zum Vergabevorschlag gehören neben der Angebotswertung, die (endgültige) Wirtschaftlichkeitsberechnung, die kommunalaufsichtsrechtliche Genehmigung und die Prüfung durch das Rechnungsprüfungsamt. Die dazugehörige Beschlussfassung erfolgt nach entsprechender Vorberatung im Rat.

Die aktuelle Terminplanung ist der beigefügten Unterlage (auf Seite 82) zu entnehmen. Die Unterlage wurde im Dezember 2023 erstellt. Es sollte somit ein Zeitpuffer von ca. 6 Monaten über das gesamte Verfahren berücksichtigt werden. Unter der Annahme wäre eine Fertigstellung des Gebäudes Feuerwache Ende 2028 zu erwarten.

## **Folgenabschätzung:**

### **A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs**

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)	+/-	Durch jegliche Bautätigkeit erfolgt eine Bodenversiegelung und eine CO2-Emission. Durch Platzierung und Gestaltung eines funktionalen Baukörpers sollen die Umweltauswirkungen gering gehalten werden. Flächeneffizienz und ökologische Bauaspekte sowie Energieeinsparung sollen beachtet werden.
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	+	Die Infrastruktur für ein funktionierendes Feuerwehrwesen gehört zu einer nachhaltigen Kommune.
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)	+	Die Infrastruktur für eine Feuerwehrwesen ist erforderlich zur Daseinsfürsorge und zum Schutze der Bewohner:innen.
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)	+	Die Feuerwache dient der brandschutztechnischen Versorgung. Durch Platzierung im östl. Stadtgebiet können die

			Alarmierungs- und Einsatzzeiten auch für diesen Bereich gewährleistet werden.
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		
Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.			

## B) Klimaauswirkungen

### a) CO<sub>2</sub>-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

- Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO<sub>2</sub>-Emissionen
  - Positiv (+): CO<sub>2</sub>-Einsparung (sofern zu ermitteln): \_\_\_\_\_ t/Jahr
- und/oder
- Negativ (-): CO<sub>2</sub>-Emissionen (sofern zu ermitteln): n.n. t/Jahr

### b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

- Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/ \_\_\_\_\_ geprüft.

### c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

- Die Vorgaben wurden eingehalten.
  - Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
- oder
- Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

## Finanzielle Auswirkungen:

### **Kosten (in €)**

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 256 Euro
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen: 375.000 Euro für die vorbereitenden Leistungen
- c) an Folgekosten: Errichtung einer Feuerwache und Instandhaltung der Wache
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
  - Ja: Reste aus 2023 i.H.v. 275 T €, 2024=100 T € und 2025: 100 T €
  - Investitions-Nr. 01-126-004 Neubau Feuerwache Ost
  - Teilhaushalt / Kostenstelle: 32000 Ordnung/ 32036 Gebäude Feuerwache Ost
  - Produkt / Kostenträger: 126001 Feuerwehr u. Brandschutz / 12600103 Feuerwehr Gefahrenabwehr
- e) mögliche Einnahmen: keine

**Anlage:**

vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (Stand Dezember 2023) mit Anlagen  
u.a. Anlage 4 Ausschreibungs-, Planungs- und Bauzeiten

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Vorbereitung der Vergabe eines Public-Private-Partnership-Projektes für Planung, Bau, Finanzierung und Instandhaltung der „Feuerwache Ost“ fortzusetzen.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

DEZERNAT II

Fachbereich 2 - Finanzen

Bereich 20 - Kämmerei, Stadtkasse und Stiftungen

DEZERNAT III

Fachbereich 3a - Ordnung und Bürgerservice

Bereich 32 - Ordnung und Verkehr

Bereich 34 - Klimaschutz und Nachhaltigkeit

DEZERNAT VI

Bereich 61 - Stadtplanung

Bereich 82 - Rechnungswesen, Controlling und Service

---