

Gemeinde Neuenkirchen- Vörden

Vorlage Nr.

014/2022

Amt für Bürgerservice und Zentrale
Verwaltung

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Umweltausschuss	08.02.2022	Zur Vorbereitung
Verwaltungsausschuss	15.02.2022	Zur Vorbereitung
Gemeinderat	01.03.2022	Zur Beschlussfassung

TOP **Feuerwehrgerätehaus Vörden**
hier: Eigenrealisierung oder TU-Modell

Beschlussempfehlung

1. Variante:

Das Feuerwehrgerätehaus in Vörden soll in der konventionellen Eigenrealisierung realisiert werden.

2. Variante:

Das Feuerwehrgerätehaus in Vörden soll nach dem Totalunternehmer-Modell realisiert werden.

Begründung

Am 15.07.2021 hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden einem Vorentwurf zum Neubau des Feuerwehrgerätehauses Vörden zugestimmt. Die Kosten des Neubaus wurden bei der Vorstellung des Entwurfs mit 4,1 Mio. Euro beziffert. Mit Beschluss vom 20.07.2021 wurde das Büro VDB aus Berlin mit der Erstellung der bei Investitionen in dieser Größenordnung notwendigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung beauftragt. Ein Aspekt der Untersuchung sollte eine Gegenüberstellung der konventionellen Eigenrealisierung mit der Realisierung über ein Totalunternehmer- Modell (TU) sein.

Am 20.01.2022 stellte Herr Schubert von der VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH den Mitgliedern des Rates die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vor.

Die Plausibilisierung der Nutzungsflächen (NUF) gemäß Vorentwurf des Ingenieurbüros IBR ergab keine wesentlichen Abweichungen zu den Erfahrungswerten der VDB. Der Nutzungsflächenbedarf wurde nach Abstimmung mit der Gemeinde am 26. November 2021 gemäß Vorentwurf des Büros IBR für die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung übernommen. Die von der VDB auf Grundlage von Umrechnungsfaktoren nach BKI ermittelte Bruttogrundfläche (BGF) ist allerdings um 125m² höher als in der Vorstudie, u.a. wegen eines höheren Anteils an Technikfläche.

Die Plausibilisierung des Kostenrahmens ergab, dass allein aufgrund einer größeren BGF und der Kennwerte nach BKI 2021 aus vergleichbaren Projekten mit höheren Kosten für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses zu rechnen ist. Zum Stand II/2021 ist für das Vorhaben mit Baukosten (KG 200-700) von 5.258.000€ auszugehen. Dies entspricht auch aktuellen Ausschreibungsergebnissen der VDB.

Um auch künftige Kostenentwicklungen zu berücksichtigen, wurden die Baukosten durch die VDB jeweils auf die Mitte der unterstellten Bauzeit indexiert. **Damit ergeben sich Baukosten von ca. 6.045.000 Euro.**

Im Vergleich der beiden Beschaffungsvarianten wird von VDB eingeschätzt, dass der Neubau des Feuerwehrgerätehauses im Rahmen eines Totalunternehmer (TU)-Modells für die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden gegenüber einer konventionellen Eigenrealisierung zeitliche und andere wirtschaftliche Vorteile erwarten lässt.

Unter Berücksichtigung der Bewertung übertragener Risiken lässt das TU-Inhabermodell einen Wirtschaftlichkeitsvorteil von rund 6 % erwarten, das entspricht nominal ca. 422.400 €. Auch ohne Berücksichtigung der Risikokosten wäre die TU-Realisierung wirtschaftlicher als die konventionelle Realisierung (55.774 €).

Die zu erwartenden Vorteile ergeben sich lt. VDB aus der ganzheitlichen Ausschreibung, bei der durch die Anbieter die Planung unter wirtschaftlichen und funktionellen Gesichtspunkten, unter Beachtung der Standards und anderer Vorgaben optimiert wird, so dass günstige Investitionskosten erzielt werden können, durch kürzere Bauzeiten sowie einer optimalen Risikoverlagerung auf den Auftragnehmer.

Im Vortrag wurde von VDB allerdings auch darauf hingewiesen, dass die Realisierung über ein TU-Inhabermodell ein kreditähnliches Rechtsgeschäft darstellen würde, dass nach den Vorschriften des NKomVG durch die Kommunalaufsicht des Landkreises Vechta genehmigt werden müsste. Seitens der Verwaltung ist der Landkreis Vechta um eine erste Einschätzung zu dieser Thematik gebeten worden, eine Antwort liegt jedoch noch nicht vor. Ein möglicher Beschluss zu einer Realisierung des TU-Inhabermodells müsste daher immer unter Vorbehalt gefasst werden.

Sollte das TU Modell weiter verfolgt werden, dann müssten eventuell Entschädigungszahlungen an verschiedene Bieter berücksichtigt werden, die am Teilnahmewettbewerb teilgenommen haben.

Weiterhin sollte überlegt werden, zur Verringerung der jährlichen Belastungen den Finanzierungszeitraum im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten (30 Jahre) zu strecken.

Brockmann