



Tagesordnungspunkt:

Baubeschluss: Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Appelhülsen, unter Berücksichtigung möglicher Einsparpotentiale.

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Gemeinde Nottuln stimmt dem Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Appelhülsen zu.
2. Der Rat der Gemeinde Nottuln beschließt die Fortsetzung des Planungs- und Bauprozesses gemäß der gängigen Praxis und der gewerkeweisen Leistungsvergabe. Von der Umsetzung einer funktionalen Ausschreibung wird abgesehen.
3. Der Grundriss aus dem Lageplan des Entwurfs mit dem Datum vom 17.08.2022 wird unverändert übernommen und in den Bebauungsplan Nr. 147 „Appelhülsen Dirksfeld“ überführt. Auf einen Offenlagebeschluss wird verzichtet.

Finanzielle Auswirkungen:

Die aktuelle Kostenschätzung beläuft sich auf ca. 4,1 Mio. € brutto für die Kostengruppen (KG) 300 (Bauwerk Baukonstruktion), 400 (Bauwerk Technische Anlagen) sowie 500 (Außenanlagen und Freiflächen) und stützt sich auf Kennwerte der BKI-Datenbank (Stand 1. Quartal 2021). Unter Annahme einer konstanten Baukostensteigerung von 33,6% (2.Quartal 2022 zum 2.Quartal 2023) ist für 2023 mit einem Finanzierungsbudget (KG300 bis 500) von 6,34 Mio. € zu rechnen.

Die ermittelten Varianten ergeben für die KG300 und KG500 eine potentielle Kostenreduzierung von 219.000€ brutto.

Für KG400 ergeben sich ebenfalls Optionen die Errichtungskosten zu reduzieren, hier sind jedoch unter Abwägung der Folgen auf die Nachhaltigkeit der Errichtung und des Gebäudebetriebs Einzelfallentscheidungen zu treffen.

Klimatische Auswirkungen:

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird eine weitere Bodenversiegelung ermöglicht. Wachsende Bodenversiegelungen begünstigen u.a. die Ausbildung von Hitzeinseln und verschlechtern im Allgemeinen den Oberflächenabfluss. Gleichzeitig ist die zu erwartende Bautätigkeit mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Rat	27.09.2022	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Dr. Thönnies

Sachverhalt:

Das bisherige Feuerwehrgerätehaus (Gebäudekomplex, Grundstückerschließung und Anfahrtssituation) entspricht weder den heute geltenden gesetzlichen Vorgaben und DIN-Normen noch den Vorgaben der Unfallkasse (DGUV) Feuerwehren. Die notwendigen Anpassungen und Umstrukturierungen sind an dem bestehenden Standort nicht möglich.

Am 03.07.2018 hat der Rat der Gemeinde Nottuln beschlossen, ein Verfahren zur 81. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 "Appelhülsen Dirksfeld" im Parallelverfahren einzuleiten. Ziel der Verfahren war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Feuerwehrgerätehauses sowie die Entwicklung eines Wohngebietes, das überwiegend der Errichtung von Mehrfamilienhäusern dient.

Im Jahr 2020 wurde ein nichtoffener Wettbewerb nach RPW 2013 für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Appelhülsen durchgeführt. Grundlage dieses Wettbewerbes war u.a. ein von der Feuerwehr erarbeitetes Raumkonzept. Am 03.09.2020 fand das Preisgericht für den Wettbewerb statt. Aufgabe und Ziel des Wettbewerbs war das Erstellen eines Gebäudeentwurfes für den neuen Standort der freiwilligen Feuerwehr Nottuln Löschzug Appelhülsen an der Lindenstraße (L844) in Appelhülsen (Nähe Ortsausgang Richtung Nottuln und A43). Das Gebäude soll auf dem neuen Grundstück eine langfristige Lösung, für die heute gut aufgestellte freiwillige Feuerwehr werden.

In dem neu zu errichtenden Feuerwehrgerätehaus soll eine Organisationsstruktur der Arbeitsabläufe basierend auf den Vorgaben der DGUV 205-008 aktueller Stand umgesetzt werden. Des Weiteren kommt, neben dem genannten Raumprogramm sowie den gesetzlichen Normen und Vorschriften in Bezug auf die Gebäudenutzung, der löschzugspezifischen Nutzung im Hinblick auf die Einsatznachbesprechung und die Kameradschaftspflege eine besondere Bedeutung zu. Darüber hinaus ist sowohl die Berücksichtigung der ökologischen, als auch der ökonomischen Aspekte bei Errichtung und im Betrieb des Gebäudes maßgeblich für die Ausarbeitung des Gebäudeentwurfes.

Verwaltungsseitig wurde die Erstellung unterschiedlicher Varianten beauftragt, um auf Basis des gewählten Entwurfes einen baulichen Vorschlag zu erarbeiten, der sowohl kosteneffizient, als auch nachhaltig ist.

Diesem Ziel entsprechend wurden die im bisherigen Planungsprozess ermittelten Einsparpotentiale mit den Nutzer:innen abgestimmt und in den präsentierten Entwurf integriert.

Für die Wahl des notwendigen Systems zur Wärmeversorgung, hat das beauftragte Ingenieurbüro eine Entscheidungsvorlage entwickelt und dabei die in Frage kommenden technischen Lösungen in Varianten zusammengefasst. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden CO₂ -Emissionen und der jeweiligen Vollkosten wurde ein System gewählt, welches aus einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage besteht.

Vorlage Nr. 114/2022/1

Damit das Feuerwehrgerätehaus bis zum Ende des 4. Quartals 2024 in Betrieb genommen werden kann, muss die Verwaltung beauftragt werden, die Planungen weiter voranzutreiben.

Die Verwaltung wurde am 17.08.2022 damit beauftragt, zu prüfen, ob eine funktionale Ausschreibung der verbleibenden Planungs- und Bauleistungen vergaberechtlich zulässig und dazu geeignet ist, im weiteren Projektverlauf Kostensteigerungen sowie Bauzeitverzögerungen zu vermeiden.

Den Prüfungsauftrag des Ausschusses für Planen und Bauen interpretiert die Verwaltung so, dass nicht nur die Funktionalausschreibung einzelner Gewerke, sondern zugleich auch die Zusammenfassung der Gesamtmaßnahme in ein einziges Leistungspaket geprüft werden soll. Dementsprechend ist die Ausschreibung und Beauftragung einer Totalunternehmerin / eines Totalunternehmers zu untersuchen.

Bei einer Leistungsvergabe über eine funktionale Ausschreibung, auch Funktionalausschreibung genannt, wird den Auftragnehmer:innen neben der Ausführung auch die Planung und Konzeption der Leistung übertragen. Es wird dementsprechend keine detaillierte Leistungsbeschreibung nach VOB/A §7b erstellt, sondern eine Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm gemäß VOB/A §7c.

Für die Durchführung einer Funktionalausschreibung sind im Vorfeld sämtliche Anforderungen, die an Funktion und Form des Gebäudes gestellt werden, eindeutig festzuhalten. Dieses Leistungsprogramm wird zusammen mit einem entsprechend ausgearbeiteten Vertrag zur Ausschreibung gebracht und an Bieter:innen vergeben.

Im Rahmen des definierten Wunschgebäudes obliegt die weitere Planung und Konzeptionierung der Ausführung dem beauftragten Unternehmen. Den Auftragnehmer:innen steht es dementsprechend frei, wie das beschriebene Gebäude errichtet wird. Dadurch, dass das beauftragte Unternehmen für den beschriebenen Leistungsumfang beauftragt ist, ergibt sich für den Auftraggeber eine gewisse Kostensicherheit. Das für eine funktionale Ausschreibung notwendige Leistungsprogramm ist somit äußerst wichtig und muss so präzise wie möglich ausgearbeitet werden. Dies stellt einen erheblichen Aufwand dar.

Ein Vorteil der Beauftragung eines Totalunternehmens, sofern dieses nach Beauftragung kurzfristig zur Verfügung stünde, wäre eine schätzungsweise kürzere Bauzeit.

Änderungen und Erweiterungen des gewünschten Leistungsumfangs nach erfolgter Beauftragung führen, so wie bei der üblichen gewerkeweisen Vergabe, zu Nachträgen und entsprechenden Mehrkosten.

Darüber hinaus sind aufgrund der derzeitigen Marktlage Vertragskonstellationen üblich, die eine Materialpreisgleitklausel enthalten. Das bedeutet, dass Steigerungen der Materialpreise trotz der festgelegten Auftragssumme an die Auftraggeberin / den Auftraggeber weitergegeben werden können. Insofern ist die Kostensicherheit bei der funktionalen Ausschreibung der Gesamtleistung weniger gegeben, als zunächst zu erwarten wäre.

Die Vergabestelle Lüdinghausen, hat die grundsätzliche Zulässigkeit eines solchen Verfahrens in Abhängigkeit mit der Zusammenfassung der benötigten Gesamtleistung geprüft, konnte aber keine abschließende und rechtssichere Aussage dazu treffen. Die Ausschreibung von Leistungen mittels Leistungsprogramm gemäß VOB/A §7c ist zwar möglich, diese Art der Vergabe ist jedoch stets hinreichend zu begründen. Darüber hinaus steht die Zusammenfassung einer Gesamtbauleistung grundsätzlich im Widerspruch zur

Vorlage Nr. 114/2022/1

Vergabe im Wettbewerb und speziell zur Stärkung des lokalen unternehmerischen Mittelstandes.

In der hier betrachteten Auftragssituation würde ein Totalunternehmen mit der Planung und Bauausführung beauftragt werden. Daraus folgt, dass das beauftragte Architekturbüro und die mit der Fachplanung betrauten Ingenieurbüros ihre Leistung zu einem definierten Zeitpunkt abschließen und dem Totalunternehmen übergeben.

Die genannten Büros sind bereits mit den Leistungsphasen 1-8 nach HOAI beauftragt. Dabei übernimmt das bereits aus einer vorangegangenen Zusammenarbeit bekannte Ingenieurbüro Schütt Ingenieurbau aus Münster die Leistungsphasen 6-8 nach HOAI, um im Vergabeprozess sowie im Bauablauf eine kurzfristige örtliche Verfügbarkeit zu gewährleisten.

Durch die frühzeitige Beendigung der Vertragsverhältnisse entstünde auf Seiten der Auftragnehmer:innen ein Anspruch auf die Vergütung der entfallenen Gewinne, was zu einer zusätzlichen finanziellen Belastung führen würde.

Die Fortsetzung der Fachplanungsleistungen unter einem beauftragten Totalunternehmen ist nach Einschätzung der Verwaltung vertraglich nicht abzubilden.

Das Ergebnis einer funktionalen Ausschreibung der Gesamtleistung müsste schlussendlich zu einem Angebot führen, welches den aktuell festgelegten Planungsstand in Form und Funktion vollständig erfüllt und zugleich so günstig ist, dass zum einen die trotzdem zu zahlenden Honorare ausgeglichen werden und zudem der zusätzliche Aufwand für die Ausarbeitung des notwendigen Leistungsprogramms sowie der Vertragsunterlagen gerechtfertigt ist.

Ein solches Ausschreibungsergebnis erachtet die Verwaltung als nicht realistisch.

Die umgehende Fortsetzung des Planungsprozesses gemäß der gängigen Praxis stellt aus Sicht der Verwaltung das beste Mittel dar, Verzögerungen und somit auch Baukostensteigerungen zu reduzieren. Zum einen wird so die zügige Fertigstellung der Genehmigungsplanung ermöglicht. Zum anderen werden mögliche Nachträge durch die gewerkeweise Ausschreibung und die entsprechenden detaillierten Leistungsverzeichnisse, welche durch die Fachplaner sowie das Ingenieurbüro Schütt erstellt werden, auf ein Minimum reduziert.

Auf Grundlage des aktuellen Sachstandes, der Dringlichkeit bei der Fortsetzung des Planungsprozesses und den beschriebenen Hindernissen bei der Durchführung einer Funktionalausschreibung empfiehlt die Verwaltung den Prozess der Leistungsvergabe mit den gängigen Verfahren fortzusetzen.

Anlagen:

- Anlage 1: Präsentation des Architekturbüros
- Anlage 2: Aufstellung der notwendigen Flächen

Vorlage Nr. 114/2022/1

Verfasst:
gez. Gröger

Fachbereichsleitung:
gez. Breuksch