

Sitzungsvorlage Nr. V/2026/0120

Zuständig: Fachbereich Immobilienwirtschaft
Verfasser: Meyer, Janek



Ahaus, 20.02.2026

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Landwirtschaft **17.03.2026** **2**
TOP Ö

Beratungsgegenstand

Projektinitiierung: Feuer- und Rettungswache sowie Baubetriebshof; Sachstandsbericht und Verfahrensvorstellung

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis, beschließt die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs nach RPW 2013 mit anschließendem VgV-Verhandlungsverfahren und beauftragt die Verwaltung, das Verfahren einzuleiten.

Zusammenfassung der Vorlage

Die Vorlage informiert über den aktuellen Projektstand „Feuer- und Rettungswache sowie Baubetriebshof“ und stellt das geplante Verfahren zur Planerfindung vor. Grundlage ist das fortgeschriebene Raum- und Flächenprogramm (Bausoll) inkl. neuer Normen und Nutzeranforderungen sowie die Grundstückserweiterung auf ca. 50.000 m². Zur Auswahl des Entwurfskonzeptes und eines geeigneten Planungsteams ist ein Realisierungswettbewerb nach RPW 2013 mit anschließendem VgV-Verhandlungsverfahren vorgesehen. Eine Grobterminalschiene bis zur stufenweisen Beauftragung (zunächst bis Lph 3) ist dargestellt. Kritische Erfolgsfaktoren sind die Stabilisierung des Bausolls (inkl. Kreis Borken), die Vorprüfung sowie die Operationalisierung des Kostendeckels als Steuerungsgröße.

Sachdarstellung

1. Anlass und Ziel der Vorlage

In der kommenden Sitzung stellt die externe Verfahrensbegleitung das geplante Verfahren zur Planerfindung (Wettbewerb mit anschließendem Verhandlungsverfahren) vor. Ergänzend ordnet die Verwaltung den Projektstand im Sinne eines strukturierten Bauprojektmanagements ein: **Wo stehen wir? Welche Entscheidungen sind getroffen? Welche nächsten Schritte sind erforderlich, um einen Planer zu binden und die Planung stufenweise aufzubauen?**

2. Projektgrundlagen / Bedarfsfeststellung (Bausoll)

Die Bedarfsentwicklung für die Feuer- und Rettungswache ist fachlich aus der Brandschutzbedarfsplanung sowie organisatorisch aus der Entwicklung von Personal- und Aufgabenstrukturen abgeleitet. Bereits 2018 wurde eine Bedarfsanalyse für die Feuer- und Rettungswache beauftragt; 2019 folgte ergänzend eine Bedarfsanalyse für den Baubetriebshof, da beide Einrichtungen den Standort gemeinsam nutzen.

Auf Grundlage beider Bedarfsanalysen wurden 2020 vier Machbarkeitsstudien zur baulichen Umsetzung erstellt und diskutiert. In keiner Variante konnte eine abschließend bedarfsgerechte Lösung erreicht werden. Hauptgründe waren u. a. die schwierige Realisierbarkeit auf den damaligen Grundstücksflächen (Betriebsaufrechterhaltung nur über zahlreiche

Bauabschnitte/Interimslösungen) sowie langfristig begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten. Zur Lösung der Flächensituation wurden die angrenzenden Flurstücke 305 und 306 erworben; das Areal umfasst nun rund 50.000 m². Damit lassen sich die Flächenbedarfe grundsätzlich auf dem vergrößerten Grundstück abbilden. Die Bedarfe des Baubetriebshofes sind gegenüber 2018 unverändert; für die Feuer- und Rettungswache sind standortbezogene Anpassungen vorgesehen.

Für Gebäudeteile, die für den Kreis Borken betrieben werden (Rettungswache / Atemschutzübungsstrecke / Schlauchpflege), wurde ein „Letter of Intent“ unterzeichnet; eine langfristige Anmietung der Gebäudeteile durch den Kreis wird angestrebt. Die finalen Bedarfe des Kreises befinden sich in der Abstimmung.

Das Raum- und Flächenprogramm wurde im Juni 2025 durch kplan aufgrund neuer DIN-Normen und angepasster Nutzeranforderungen überarbeitet; außerdem floss das Fahrzeugkonzept (im Vorgriff auf die Verabschiedung der Brandschutzbedarfsplanung) ein. Diese Grundlagen bilden das Bausoll und sind zugleich maßgebliche Basis für Aufgabenbeschreibung, Bewertungskriterien sowie Kosten- und Terminsteuerung im Wettbewerb.

(Referenz: Sitzungsvorlage V/2025/1208, 11.06.2025 – „Bedarfsfeststellung Feuer- und Rettungswache Ahaus“.)

3. Projektorganisation / Steuerung (Bauprojektmanagement)

Das Projekt ist über eine Arbeitsgruppe (operative Abstimmung) und eine Begleitgruppe (Lenkung/Entscheidungsvorbereitung) strukturiert. Ziel ist eine klare Struktur aus **Beschlussmeilensteinen** mit definierter Beteiligung von Verwaltung, Nutzern und Politik. Damit werden Umfang (Bausoll), Qualität, Kosten und Termine schrittweise verbindlich gemacht.

Beschlussmeilenstein 1: Projektgrundlagen/Bausoll

Finalisierung und Abstimmung der Bedarfe (Raum- und Flächenprogramm, Muss/Kann, Betriebsabläufe, Schnittstellen Kreis Borken).

Beschlussmeilenstein 2: Wettbewerbsstart – Auslobung & Verfahrensparameter

Finalisierung/Bestätigung der Auslobungsunterlagen inkl. Bewertungsraster, Kosten-/Flächenrahmen (Steuerungsgrößen), Preisgericht, Vorprüfung und Zuladungen; anschließend EU-Bekanntmachung.

Beschlussmeilenstein 3: Wettbewerbsergebnis / Preisgericht

Feststellung der Rangfolge/Preisträger als Grundlage für die anschließende Verhandlungsphase.

Beschlussmeilenstein 4: Zuschlag & stufenweise Beauftragung

Abschluss Verhandlungsverfahren, Zuschlag und stufenweise Beauftragung (zunächst bis einschließlich Lph 3) inkl. Termin-/Kosten- und Leistungsrahmen.

4. Verfahrenskonzeption zur Planerfindung (RPW 2013 / VgV) – Stand Januar 2026

Zur Auswahl des bestmöglichen Entwurfskonzeptes und eines geeigneten Planungsteams ist die Durchführung eines nichtoffenen, einphasigen hochbaulichen Realisierungswettbewerbs gemäß RPW 2013 mit anschließendem VgV-Verhandlungsverfahren vorgesehen (EU-weite Ausschreibung wegen Überschreitung des Schwellenwertes).

- Wettbewerbsbetreuung: postweltlers+partner, Dortmund, ist beauftragt.
- Preisgericht / Organisation: Besetzung und Struktur wurden in der Arbeitsgruppe diskutiert. Grundsatz ist ein entscheidungsfähiges Preisgericht; Stellvertretungen können teilnehmen, sind jedoch nicht stimmberechtigt. Der Aufwand der Vorprüfung ist organisatorisch zu klären und verbindlich zu kommunizieren.
- Zuladungen: Es sollen fünf Büros direkt zugeladen werden (insbesondere lokale Büros).
- Aufgabenstellung / Leitplanken: Die Auslobung soll ergebnisoffen formuliert werden. Der Erhalt vorhandener Bausubstanz wird nicht zwingend vorgegeben, kann jedoch unter wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten positiv bewertet werden. Umzugs- und Bauablaufkonzepte (inkl. temporärer Auslagerungen) sind Bestandteil der

Aufgabenbeschreibung; die Auslobung soll so gefasst werden, dass bei veränderten Rahmenbedingungen eine Umplanung möglich bleibt.

- Vertrags- und Beauftragungsstrategie: Vorgesehen ist eine stufenweise Beauftragung bis einschließlich Lph 3 (Entwurfsplanung). **Eine Realisierungsoption als GU ab Lph 4 wird als Option diskutiert** und ist, sofern weiterverfolgt, inhaltlich, vergabe- und haushaltsrechtlich gesondert zu bewerten.

5. Grobe Terminalschiene zur Planerbindung (RPW 2013 / VgV)

Ziel: Auswahl/Bindung eines Planungsteams (Objektplanung) über Realisierungswettbewerb mit anschließendem Verhandlungsverfahren.

Vorbereitungs-/Beschlussphase (Q1/2026)

- bis März 2026: Finalisierung Auslobungsunterlagen inkl. Aufgabenbeschreibung, Bewertungs-/Beurteilungskriterien, Kosten-/Flächenrahmen (Steuerungsgrößen), Besetzung Preisgericht, Zuladungen, Regelungen zur Vorprüfung
- 17.03.2026: Befassung Ausschuss SPBuL (Meilenstein laut Terminplan)
- 28.03.2026: EU-Bekanntmachung (Start Teilnahmewettbewerb)

Teilnahmewettbewerb / Auswahlphase (Q2/2026)

- April–Mai 2026: Bewerbungsphase, Prüfung Teilnahmeanträge, Auswahl Teilnehmerkreis
- 29.04.2026: Ratssitzung
- 02.06.2026: Versand Auslobungsunterlagen
- 12.06.2026: Einsendeschluss schriftliche Rückfragen
- 18.06.2026: Preisgerichtsvorbesprechung und Einführungskolloquium

Wettbewerbsphase / Entwurfserarbeitung (Q3/2026)

- 03.09.2026: Abgabe Planunterlagen
- 17.09.2026: Abgabe Modelle

Preisgericht / Entscheidung (Q4/2026)

- 11.11.2026: Preisgerichtssitzung (ganztägig)

Verhandlungsverfahren / Zuschlag / Beauftragung (Q4/2026 – Q1/2027)

- Nov–Dez 2026: Verhandlungsphase (i. d. R. mit dem 1. Preisträger; bei Scheitern mit weiteren Preisträgern)
- bis spätestens Q1/2027: Zuschlag und Beauftragung – stufenweise bis einschließlich Lph 3

Hinweis: Die konkreten Zeitpunkte der Verhandlungs- und Zuschlagsphase hängen u. a. von Vorprüfdauer, Wettbewerbsergebnis und finalem Vertrags-/Vergabefahrplan ab.

6. Arbeitsprogramm (Kosten-/Budgetlogik, Vertrag, Fachplaner, Organisation)

Für die Vorbereitung des Wettbewerbs und die anschließende Bindung eines Planungsteams sind in den kommenden Wochen insbesondere folgende Arbeitspakete abzuarbeiten:

A) Projektgrundlagen & Steuerungsrahmen (Bausoll / Kosten / Bewertung)

- Finalisierung Bausoll / Raum- und Flächenprogramm (inkl. Muss-/Kann-Anforderungen, Betriebsabläufe, Bauablauf/Interimslogik, Schnittstellen Kreis Borken).
- Kostendeckel als Steuerungsgröße operationalisieren:
 - Ableitung eines Kosten- und Flächenrahmens als Orientierungsrahmen für Auslobung und Preisgericht.
 - Übersetzung des Kostendeckels (45 Mio. €) in steuerbare Parameter (z. B. Prioritäten Muss/Kann, Ausbaugrad, Qualitäten), um Zielkonflikte im Wettbewerb (Qualität vs. Budget) steuerbar zu machen.
- Bewertungs- und Beurteilungskriterien final festlegen (inkl. Umgang mit Bestandserhalt).

B) Wettbewerb organisatorisch absichern (Preisgericht / Vorprüfung / Zuladungen)

- Preisgericht final beschließen im Fachausschuss (stimmberechtigt/beratend, Stellvertretungen, Rollen, Befangenheit).
- Vorprüfung verbindlich organisieren (Team, Prüfkriterien, Zeitfenster, Schnittstelle postwelters).
- Zuladungen/Eignungskriterien finalisieren (max. 5 Zuladungen; Auswahl-/Eignungslogik

dokumentieren).

C) Planungsvertrag & juristische Flankierung (Lenz + Johlen / postweltlers)

Entwicklung des Planungsvertrags / Auftragsversprechens (stufenweise Beauftragung bis Lph 3) parallel zur Auslobung:

- Kanzlei Lenz + Johlen wird den Vertragsentwurf parallel mit postweltlers entwickeln (vergabe- und vertragsrechtliche Absicherung).
- Inhalte u. a.: Leistungsbild, Stufen/Optionen, Termine, Kosten- und Änderungsmanagement, Mitwirkungspflichten, Qualitätssicherung, Regelungen zur Kostenzielsteuerung (Kostendeckel).

D) Fachplanerstrategie (Bindung weiterer Planungsdisziplinen)

- Fachplanerbedarf definieren und Vergabestrategie festlegen (u. a. TGA/HLS/ELT, Tragwerk, Freianlagen, ggf. Bauphysik/Brandschutz u. a. nach Bedarf).
- Zeitliche Einordnung: welche Fachplaner bereits zur Entwurfsphase (Lph 2/3) erforderlich sind, welche sinnvoll erst später vergeben werden.
- Schnittstellenmanagement definieren (wer führt, welche Datenlieferungen wann, z. B. Kostenschätzung/Kostenberechnung).

Bewertung / Einordnung (Bauprojektmanagement

Die Verwaltung sieht das Projekt insgesamt auf einem sehr belastbaren Pfad: Bedarf, Standort- und Flächenfrage sind nachvollziehbar hergeleitet und wurden durch Grundstückserweiterung gelöst. Mit der Beauftragung der Wettbewerbsbetreuung und dem definierten Terminplan ist die Verfahrensdurchführung vorbereitet.

Kritische Erfolgsfaktoren für die nächste Phase sind die vollständige Stabilisierung des Bausolls (insbesondere Schnittstellen/Bedarfe Kreis Borken), die organisatorische Sicherstellung der Vorprüfung sowie die Übersetzung des Kostendeckels in steuerbare Parameter für Auslobung, Bewertung und Vertrag.

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Budget:	Immobilienwirtschaft
	Summen: Ca. 210.000 € Preisgelder, Verfahrensbegleitung ca. 50.000 €, Juristische Begleitung ca. 12.000 €
Maßnahme:	Neubau Feuer- und Rettungswache sowie Bauhof

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

keine positiv teils/teils negativ

Alternativen / Optimierung:

keine

Anlagen

keine