

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und  
Liegenschaftsangelegenheiten  
In den Ausschuss für Haushalt Finanzen und  
Rechnungsprüfung  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung  
An den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss (zur  
Kenntnis)  
An den Stadtbezirksrat Nord (zur Kenntnis)

Nr. 0839/2014

Anzahl der Anlagen 5

Zu TOP

---

## Neubau Feuer- und Rettungswache Weidendam, zweiter Bauabschnitt

### Antrag,

1. die Verwaltung zu beauftragen, die weitere Planung zur Vorbereitung und Durchführung der Ausschreibung für das vorgenannte Projekt als Öffentlich-Private-Partnerschaft (ÖPP) mit den Leistungsbestandteilen Planen, Bauen und Finanzieren zu veranlassen, sowie das entsprechende Verhandlungsverfahren durchzuführen und das Ergebnis den Ratsgremien zur Beschlussfassung vorzulegen,
2. der Bereitstellung von Planungsmitteln in Höhe von 1,4 Mio. €, davon in 2014 kassenwirksam 600.000 € zur Vorbereitung und Durchführung des Vergabeverfahrens zuzustimmen,
3. zur teilweisen Deckung des zusätzlichen Bedarfes im Teilhaushalt 19 einer überplanmäßigen Auszahlung nach § 117 NKomVG in Höhe von 380.000 € für die Planungsmittel zuzustimmen,
4. die Verwaltung zu ermächtigen, die Polizeidirektion Hannover und die Region Hannover am weiteren Verfahren zu beteiligen und mit der Beschlussfassung zur Durchführung des Bauvorhabens einen Vertragsentwurf zur Realisierung einer räumlichen Kooperation ("Zwei Leitstellen unter einem Dach") der Regionsleitstelle Hannover für Brandschutz, Hilfeleistung und Rettungsdienst und der Lage- und Führungszentrale der Polizeidirektion Hannover auf der Grundlage der Eckpunkte des nachfolgend beschriebenen Beteiligungsmodells zur Zustimmung vorzulegen, sowie
5. in einem gesonderten Verfahren ein Nachnutzungskonzept für den jetzigen Standort der Feuer- und Rettungswache 1 auszuarbeiten und den Ratsgremien zur Beschlussfassung vorzulegen.

## **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Bei der Umsetzung der Maßnahme gibt es keine spezifische Betroffenheit. Die mit der Beschlussempfehlung verfolgte Zielsetzung wirkt sich in gleicher Weise auf Frauen und Männer aus.

## **Kostentabelle**

Für die weitere Planung zur Vorbereitung der Ausschreibung und Durchführung des Vergabeverfahrens als ÖPP Projekt sind in 2014 und 2015 bis zur Auftragserteilung Planungsmittel in Höhe von 1,4 Mio. € bereitzustellen. In 2014 werden davon 600.000 € kassenwirksam. Die Finanzierung in 2014 erfolgt aus dem Teilhaushalt 19, dafür werden aus dem Deckungsring des Teilhaushaltes 37 überplanmäßig 380.000 € zur Verfügung gestellt und 220.000 € durch die Verschiebung einer Maßnahme (Neubau Fahrzeughalle Feuerwache 5) im Teilhaushalt 19 gedeckt. Im Jahr 2015 werden die benötigten Planungsmittel von 0,8 Mio. € als auch erneut die 220.000 € für den Neubau Fahrzeughalle Feuerwache 5 im Teilhaushalt 19 etatisiert.

Die überplanmäßige Auszahlung ist unabweisbar, weil die Fortsetzung der Baumaßnahme im 2. BA nach der Zusage des Landes unverzüglich durchgeführt werden soll, damit so u.a. weitere Investitionen für den derzeitigen Standort der Leitstelle vermieden werden.

Die Planungskosten sind in den Gesamtbaukosten enthalten. Die Darstellung aller weiteren zu erwartenden finanziellen Auswirkungen erfolgt im Rahmen der Folgedrucksachen.

## **Begründung des Antrages**

### Ausgangslage

Mit der Drucksache 1100/2013 hatte der Rat im Juni 2013 die Verwaltung beauftragt, auf dem Grundstück Weidendamm die Realisierung des zweiten Bauabschnittes auf der Grundlage des Entwurfs des ersten Preisträgers des Wettbewerbs vorzubereiten und nach Durchführung eines ÖPP-Eignungstests und einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der verschiedenen Realisierungsvarianten (Eigenfertigung, ÖPP) eine weitere Drucksache mit einer Empfehlung für den weiteren Verfahrensweg zu erstellen.

Zusätzlich wurde die Verwaltung ermächtigt, eine räumliche Kooperation zweier Leitstellen (Regionsleitstelle Hannover für Brandschutz, Hilfeleistung und Rettungsdienst und Lage- und Führungszentrale der Polizeidirektion Hannover) vorzubereiten und den Ratsgremien eine entsprechende Beschlussvorlage vorzulegen. Diese werden mit dieser Drucksache vorgelegt.

### Beratungsleistungen

Der ÖPP-Eignungstest und die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden im Auftrag der LHH von der VDB Beratungsgesellschaft Berlin durchgeführt, die schon bei anderen Projekten ÖPP-Beratungsleistungen für die Stadt übernommen hatte. Die VDB Beratungsgesellschaft hatte in der dem Grundsatzbeschluss folgenden Ausschreibung das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Die Ergebnisse der Untersuchungen (insgesamt 30 Seiten des ÖPP Eignungstestes und 47 Seiten der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung mit 50 Seiten Anlagen werden im Folgenden zusammengefasst.

### ÖPP-Eignungstest

Das Projekt "Neubau Feuer- und Rettungswache Weidendamm, zweiter Bauabschnitt" ist für eine Öffentlich-Private-Partnerschaft geeignet.

Der Eignungstest wurde auf der Grundlage des im Jahr 2006 durch die Finanzministerkonferenz der Länder verabschiedeten Leitfadens durch die VDB Beratungsgesellschaft durch-

geführt.

Für sieben von zwölf Prüfkriterien kann die Frage nach der Eignung des Projektes uneingeschränkt mit ja beantwortet werden. Einschränkungen gibt es hinsichtlich der Übertragung von Planungsrisiken, bei der funktionalen Leistungsbeschreibung, hinsichtlich der Dienstleistungen (da ohne Betriebsphase) und in Bezug auf institutioneller Rahmenbedingungen (verwaltungsbezogene Hindernisse, Akzeptanz von Politik und Öffentlichkeit).

Obwohl bei fünf Prüfkriterien die ÖPP-Eignung eingeschränkt ist, sind die Chancen für eine erfolgreiche ÖPP-Umsetzung mit rund 80:20 bewertet worden. Selbst wenn man die fünf mit Einschränkungen positiv bewerteten Kriterien negativ einschätzen würde, wäre bei einem Verhältnis von 58:42 noch immer eine ÖPP-Eignung gegeben.

Im Gesamtergebnis des Eignungstests ist festzustellen, dass das Projekt „Neubau der Feuer- und Rettungswache Weidendamm zweiter Bauabschnitt für ÖPP grundsätzlich geeignet ist. Dies liegt vor allem an folgenden Faktoren:

- Als reines Neubauprojekt ist es gut geeignet, um Risiken an den Auftragnehmer zu übertragen, die dieser eigenverantwortlich managen kann.
- Das Investitionsvolumen von rund 55 Mio. € wird als sehr marktgängig eingeschätzt und lässt ein reges Interesse auf der Bieterseite und damit einen echten Wettbewerb erwarten.

#### Vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Während der ÖPP-Eignungstest eine eher qualitative Betrachtung darstellt, ermittelt die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung in einer quantitativen Betrachtung die voraussichtlichen finanziellen Auswirkungen der in Frage kommenden Beschaffungsvarianten.

Im Wirtschaftlichkeitsvergleich werden sämtliche Projektkosten (Bau- und Planungskosten, Finanzierungskosten, Verwaltungskosten, verfahrensspezifische Nebenkosten, etc.) aufgestellt, so wie sie in der jeweiligen Beschaffungsvariante anfallen. Der so genannte Barwertvergleich betrachtet dabei nicht nur die nominelle Höhe der Kosten, sondern auch den Zeitpunkt, zu dem sie anfallen.

Die Baukosten für die Eigenfertigung wurden vom Architekturbüro Struhk und weiteren Fachplanern auf der Grundlage einer Konzeptstudie in Anlehnung an die Qualitätsstufe einer Vorentwurfsplanung anhand aktueller Kostenansätze aus dem ersten Bauabschnitt sowie Kostenrichtwerten vergleichbarer Objekte ermittelt.

Die Kostenveranschlagung entspricht dem Genauigkeitsgrad einer Kostenschätzung. Die Planung fußt auf dem Ergebnis der Wettbewerbsplanung und definierter Schnittstellen aus dem ersten Bauabschnitt und zur geplanten Leitstellentechnik, sowie auf das aktuell für den zweiten Bauabschnitt anerkannte Raumprogramm mit einer Gesamtnutzfläche von 10.325,17 m<sup>2</sup> NF bei einer Nettogeschossfläche von 15.093,46 m<sup>2</sup> NGF.

Risikozuschläge zu den ermittelten Baukosten wurden durch Vergleich mit aktuell realisierten Bauprojekten in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung berücksichtigt. Weiterhin wurden bei den Baukosten auch die Baupreissteigerung bis zum geplanten Baubeginn wie folgt berücksichtigt: Basis III/2013 = 108,1, Prognose III/2015 = 114,5.

Zusätzlich wurde in den Berechnungen des Beteiligungsmodells zur Quotelung der Investitionskosten auf die Kooperationspartner Land Nds. und Region Hannover die für den zweiten Bauabschnitt anteiligen Grundstückserwerbskosten in Höhe von 1.472.443 € und Kosten in Höhe von ca. 1.276.000 € aus dem ersten Bauabschnitt, die in der Sache dem zweiten Bauabschnitt zuzuordnen sind, berücksichtigt.

Die für eine konventionelle Realisierung ermittelten Gesamtbaukosten KGr. 200-700 betragen einschließlich Risikozuschlag und Baukosten-Indexsteigerung gerundet 54,6 Mio € (Siehe hierzu Gesamtsumme der Baukosten gem. Anlage 5 zur Drucksache).

Dazu kommen noch Kosten in Höhe von ca. 10,4 Mio. € für die Leitstellentechnik beider Leitstellen, die separat vom möglichen ÖPP-Realisierungsmodell durch die Polizeidirektion Hannover und im Umfang von ca. 5 Mio. € als Ersatz für die Regionsleitstelle durch die Region Hannover und den Fachbereich Feuerwehr der Landeshauptstadt Hannover beschafft werden müssen.

Durch die Nutzung der Regionsleitstelle für den Bereich Rettungsdienst können 60% der investiven Kosten für die Leitstellentechnik refinanziert werden.

Die durch die VBD angesetzten Baukosten der ÖPP-Variante orientieren sich im Wesentlichen an den für die Eigenfertigung ermittelten Kosten.

Neben den geschätzten Kosten spielt bei der Beurteilung der Beschaffungsvarianten die Frage eine Rolle, wer welche Risiken trägt. Bei ÖPP können bestimmte Risiken von der Stadt an die Projektpartner übertragen werden.

Die bei der LHH verbleibenden Risiken werden in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bepreist und den jeweiligen Beschaffungsvarianten zugeordnet. Die Risikokosten ergeben sich aus einer Betrachtung von Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe unterschiedlicher Risikoarten (z.B. Planungs- und Genehmigungsrisiko, Insolvenzrisiko, Bauzeitrisiko). Der vorgenannte Barwertvergleich wird in zwei Versionen ausgewertet, einmal mit und einmal ohne Risikobetrachtung.

#### Barwertvergleich (Basisszenario)

Die als Anlage beigefügten Tabellen veranschaulichen und präzisieren die Ergebnisse der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Kurz zusammengefasst ergibt der Barwertvergleich folgendes Resultat:

- Das ÖPP-Inhabermodell ohne Projektgesellschaft ist die wirtschaftlichste Beschaffungsvariante; der Barwertvorteil zugunsten ÖPP gegenüber der Eigenfertigung beträgt 9,24% mit Risikobetrachtung bzw. 2,34% ohne Risikobetrachtung.

#### KfW-Mittel

Basierend auf dem vorstehend zusammengefassten „Basisszenario“ hat die VBD in einer so genannten Sensitivitätsuntersuchung geprüft, welche Auswirkungen die Einbeziehung zinsgünstiger KfW-Mittel aus diversen KfW-Programmen auf die verschiedenen Beschaffungsvarianten hätte. Da bei ÖPP bis zu 100% der Gesamtfinanzierungskosten über KfW finanziert werden können, bei der Eigenrealisierung bis zu 50%, erhöht sich prognostizierte ÖPP-Vorteil auf 10,20% inkl. der Risikokosten, ohne Risiko beläuft sich der Vorteil noch auf 3,31%.

#### **Empfehlung zur Beschaffungsvariante**

Aufgrund der Ergebnisse des ÖPP-Eignungstests und der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (vWU) empfiehlt die Verwaltung die Umsetzung des Projekts „Neubau Feuer- und Rettungswache Weidendamm zweiter Bauabschnitt“ als ÖPP-Inhabermodell ohne Objektgesellschaft.

Ausgeschrieben werden sollen die Bestandteile Planen, Bauen und Finanzieren. Betriebsleistungen sollen nicht an den ÖPP-Partner übertragen werden, lediglich die Wartungsleistungen während der Gewährleistungsfristen.

Die Leitstellentechnik wird nicht Bestandteil des ÖPP-Realisierungsmodells. Die Beschaffung erfolgt separat durch die Polizeidirektion Hannover, Region Hannover und der Feuerwehr Hannover parallel zur Realisierung als ÖPP-Projekt in 2015.

Die Vergabe für das ÖPP-Realisierungsmodell erfolgt in einem Verhandlungsverfahren, dessen Ablauf nachstehend erläutert wird.

### ÖPP-Verhandlungsverfahren

Das Ausschreibungsverfahren startet mit einem öffentlichen, europaweiten Teilnahmewettbewerb, in dem sich interessierte Bieter darum bewerben, die Verdingungsunterlagen zu erhalten und ein Angebot abgeben zu dürfen.

Aus den eingehenden Bewerbungen werden nach zuvor festgelegten Eignungskriterien die qualifiziertesten Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert. Die Zahl der Bieter soll auf 5 bis 7 beschränkt werden, um den Verfahrensaufwand sowohl auf der Bieterseite als auch bei der Angebotsauswertung in einem auch volkswirtschaftlich vernünftigen Rahmen zu halten.

Die ausgewählten Bewerber erhalten die Verdingungsunterlagen und geben Komplettangebote mit einem Pauschalpreis ab. Die Angebote werden nach zuvor festgelegten Bewertungskriterien bewertet.

Die Bewertung erfolgt nach den Kriterien Preis und Qualität, wobei der Preis, bedingt durch die eindeutigen Vorgaben aus der Wettbewerbsplanung, dem fertiggestellten Gebäude des ersten Bauabschnittes und die Qualitätsvorgaben der Nutzer hinsichtlich der Funktionalität, Betriebs- und Versorgungssicherheit höher zu bewerten ist. Die Kriterien Preis sollen mit 65% und die Qualität mit 35% bei der Angebotsbewertung in die Gesamtpunktzahl eingehen. Bei der Beurteilung der Qualität sollen im Wesentlichen die Nachhaltigkeit, die Lebenszykluskosten und die Betriebssicherheit, insbesondere die der Gebäudetechnik mit den Schwerpunkten der Effizienz und ökologische Lösungen zur Nutzung der hohen inneren Wärmelasten für den Wärmehaushalt des Gebäudes bewertet werden.

Am Ende des Verhandlungsverfahrens steht – wie bei den anderen bisher durchgeführten ÖPP-Verfahren auch – ein Vergabevorschlag, zu dem die Verwaltung den Ratsgremien eine weitere Beschlusssache vorlegen wird.

### Terminplan:

Vorbehaltlich der Zustimmung durch die politischen Gremien und der Kommunalaufsicht ist für die Realisierung als ÖPP-Projekt folgender Terminplan vorgesehen:

- 2014 Fortschreibung der Planung und Erstellen der Ausschreibungsunterlagen, Durchführung des Teilnahmewettbewerbs, Versand der Verdingungsunterlagen, Ausarbeitung und Eingang der ÖPP-Angebote
- 2015 Wertung der Angebote einschl. Verhandlungsverfahren, Vergabevorschlag
- Herbst 2015 Erstellung der Vergabedrucksache, Auftragserteilung nach Beschlussfassung und Zustimmung durch die Kommunalaufsicht
- 2015/2016 Baubeginn
- 2017 Fertigstellung der Baumaßnahme und Inbetriebnahme

### Benehmensherstellung mit der Personalvertretung

Der Gesamtpersonalrat hat dem Antrag auf Benehmensherstellung zu dieser Maßnahme zugestimmt.

## **Baubeschreibung und Raumprogramm**

### Allgemeines:

Der Fachbereich Feuerwehr der Landeshauptstadt Hannover plant auf dem Grundstück Weidendam / Kopernikusstraße eine Feuer- und Rettungswache nach Durchführung eines VOF-Verfahrens auf der Grundlage des Entwurfs des ersten Preisträgers eines vorangegangenen Architektenwettbewerbes zu errichten.

Der erste Bauabschnitt wird als Zugwache bis Mitte 2014 realisiert. Dieser Maßnahme wurde mit Drucksache Nr. 2602/2012 und HUBau-Kosten in Höhe von 10 Mio. € zuzüglich Umsatzsteuer, zugestimmt. Diese Investitionskosten werden durch die Continental AG nach Baufortschritt refinanziert. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme wird der operative Teil der Hauptfeuerwache 1 an den neuen Standort verlagert.

Der darauf folgende zweite Bauabschnitt der Feuer- und Rettungswache soll die Regionsleitstelle Hannover für Brandschutz, Hilfeleistung und Rettungsdienst, die Lage- und Führungszentrale der Polizeidirektion Hannover sowie weitere Funktionsdienste des Fachbereichs Feuerwehr der Landeshauptstadt Hannover aufnehmen. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme und Verlagerung aller Funktionsstellen aus der Feuerwache 1 an den neuen Standort kann das Grundstück Feuerwehrstraße 1 in der Calenberger Neustadt für andere Zwecke genutzt werden.

#### Bauvolumen/Raumprogramm:

Der zweite Bauabschnitt umfasst nach Fortschreibung der Wettbewerbsplanung auf der Grundlage der Konzeptstudie folgendes anerkanntes Raumprogramm:

|   |   |                                      |
|---|---|--------------------------------------|
| Gesamtnutzfläche  | : | <b>10.325,17 m<sup>2</sup> NF.</b>   |
| Davon entfallen auf die Regionsleitstelle   | : | 1.139,83 m <sup>2</sup> NF,          |
| und auf die Leitstelle der Polizei  | : | 1.707,14 m <sup>2</sup> NF,          |
| sowie auf die Funktionsstellen der Feuerwehr  | : | 7.478,21 m <sup>2</sup> NF.          |
| Die Technikflächen und Verkehrsflächen betragen   | : | <b>4.768,29 m<sup>2</sup> TF+VF,</b> |
| die Nettogrundfläche als Summe von NF+TF+VF beträgt   | : | <b>15.093,46 m<sup>2</sup> NGF</b>   |
| Mit Hinzurechnung der Konstruktionsfläche ergibt sich über alle Geschosse eine Gesamtfläche (Bruttogrundfläche) von | : | <b>16.256,95 m<sup>2</sup> BGF.</b>  |

#### Architektur und Funktion:

Der zweite Bauabschnitt bindet, gemäß der Planung des Wettbewerbsentwurfs, unmittelbar im Osten und Westen an den zu diesem Zeitpunkt bereits realisierten ersten Bauabschnitt an. Im Osten werden im Wesentlichen die zwei Leitstellen und weitere Funktionsstellen des Fachbereichs Feuerwehr der Landeshauptstadt Hannover realisiert, während im Westen der Küchen- und Speisebereich sowie Werkstätten der Feuerwehr errichtet werden.

Der Haupteingang des Gesamtensembles liegt an der Ecke Kopernikusstraße / Weidendamm. Das Grundstück wird vorwiegend über den Weidendamm erschlossen.

Zur Kopernikusstraße wird eine zweite unabhängige Alarmausfahrt angeordnet, welche im Wesentlichen den Betrieb und akustischen Schutz der Wohnbebauung am Weidendamm während der Nachstunden gewährleisten soll.

Das Gebäude des zweiten Bauabschnitts integriert sich mit seiner Höhenentwicklung (5 Geschosse + Technikstaffelgeschoss) und der ortstypischen Ziegelfassade in das städtebauliche Umfeld, zwischen der Wohnbebauung am Weidendamm und den Produktionsgebäuden der Continental AG auf der anderen Seite der Bahntrasse.

Das äußere Erscheinungsbild wird geprägt durch Ziegelmauerwerk, Sichtbetonstürze, Leichtmetallfensterbänder und -toranlagen sowie Glasflächen. Hierbei wird die Gestaltsprache des ersten Bauabschnitts fortgesetzt.

Zur Erreichung des sommerlichen Wärmeschutzes werden Sonnenschutzlamellen mit Lichtlenkungsfunktion vorgesehen. Für die Konstruktion der Gebäudehülle werden mit Ausnahme der Fahrzeughallenbereiche passivhaustaugliche Komponenten vorgesehen.

In der Nähe der Bahntrasse sind partiell Fensterflächen mit erhöhtem Schallschutz vorgesehen. Aufgrund der Sicherheitsanforderungen an die Leitstellen werden die Anforderungen der DIN EN 50518 und der DIN EN ISO 11054 (Örtliche und bauliche sowie technische Anforderungen an Alarmempfangsstellen) nach Abstimmung mit der Polizeidirektion Hannover, vertreten durch das LKA berücksichtigt.

Die Anordnung und die Standorte der Antennenanlagen wurden nach Untersuchung möglicher Störaussendungen, insbesondere durch den angrenzenden Bahnverkehr festgelegt. In diesem Zusammenhang wurden auch die Dachflächen als möglichen Aufstellort für eine Photovoltaikanlage durch das Institut für Grundlagen der Elektrotechnik und Messtechnik der Leibniz-Universität Hannover, Fachgebiet Elektromagnetische Verträglichkeit geprüft. Die von einer PV-Anlage ausgehenden Störaussendungen (Wechselrichter und die Verkabelung zwischen den Solarmodulen) beeinträchtigen bzw. stören Funkdienste nachhaltig und können somit an diesem Standort nicht aufgestellt werden. Der Einsatz von Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung wäre stattdessen möglich, deren Effizienz wird im Hinblick auf die hohen inneren Wärmelasten geprüft. Die Flachdachflächen werden bis auf begehbare Teilflächen als Gründächer mit extensiver Dachbegrünung vorgesehen.

Im Inneren wird ein humanes und inspirierendes Arbeitsumfeld, welches der Nutzung eines 24h/7Tage-Betriebes gerecht wird, realisiert.

Dieses soll mit zweckmäßigen Materialien erreicht werden. Die vorherrschenden Materialien sind Beton und Gipskarton, die mit hellen und auch farbigen Anstrichen nach einem übergeordneten Farbkonzept versehen werden. Bei den Fußböden sind durable Materialien wie Linoleum, Nadelfilz und Betonwerkstein geplant. Die Hallen- und Werkstattbereiche erhalten einen Rüttelklinker.

Innenräumliche Qualitäten werden durch den hohen Nutzungsgrad an natürlichem Tageslicht und den lebhaften Wechsel zwischen Introvertiertheit und Offenheit mit fließenden Übergängen zum Außenraum und guter Orientierung durch klare Grundrissgestaltung erreicht. Ein Personenaufzug sorgt für die barrierefreie Verbindung aller Geschosse.

#### Barrierefreiheit und Inklusion

Sämtliche Erfordernisse aus barrierefreier Zugänglichkeit, der Nutzung von Gebäuden und Freiflächen sowie für diese Nutzungen zutreffender Aspekte von Inklusion werden auch im Zuge der weiteren Planung weiterhin berücksichtigt. Die Planungen werden mit der Behindertenbeauftragten der LHH abgestimmt

#### Energetischer Standard

Der erste Bauabschnitt der Feuer- und Rettungswache Weidendam ist abzüglich der Fahrzeughalle im Erd- und Zwischengeschoss im 1. Obergeschoss im Passivhausstandard konzipiert. Die Nutzung besteht überwiegend aus Ruhe- und Büroräumen.

Mit der im zweiten Bauabschnitt geplanten Nutzung ist der Passivhausansatz neu zu bewerten. Bei der Nutzung handelt es sich hauptsächlich um Büroflächen, die je nach Anforderung mit einer Kühlung auszustatten sind, da die Leit- und Stabsstellen in einem 24h/7Tg Betrieb durchgängig genutzt werden. Die Anforderung der Kühlung ergibt sich aus dauerhaft hohen inneren Wärmelasten der Bürobereiche, Leitwarten sowie Serverräumen. Durch den hohen Technisierungsgrad in der Anlagentechnik ist die Einhaltung der Grenzwerte nach PHPP nicht gegeben. Insbesondere die Einhaltung der primärenergetischen Anforderung von 120 kWh/m<sup>2</sup>a ist unter Beachtung der Nutzung mit Berücksichtigung der einzuhaltenden Raumklimabedingungen nicht möglich.

Für den zweiten Bauabschnitt ist aus diesem Grund ein effizientes Gesamtkonzept durch die Wettbewerbsteilnehmer im Hinblick auf die zu erwartenden Lastgänge Strom, Wärme, und Kälte unter Berücksichtigung der Betriebs- und Versorgungssicherheit zu entwickeln. Hinsichtlich des baulichen Wärmeschutzes ist die Umsetzung des für 2019 gem. EU-Gebäuderichtlinie geforderten Niedrigenergiestandards für den zweiten Bauabschnitt vorgesehen. Unter Verwendung von passivhaustauglichen Komponenten an der Gebäudehülle (z.B. Passivhausfenster mit Dreifachverglasung) und bei der Anlagentechnik die Wärmerückgewinnung bei Lüftungsanlagen wird ein Jahres-Heizenergiebedarf von ca. 20 kWh/m<sup>2</sup>a angestrebt.

Damit werden die Anforderungen des Niedrigenergie-Standards übererfüllt.

#### Gebäudetechnik:

Die Versorgungs- und Betriebssicherheit sowie die Nachhaltigkeit gelten vorrangig. Da wichtige Funktionsbereiche im Störfall und Wartungsarbeiten weiter betrieben werden müssen, sind alle für den Betrieb notwendigen Systeme als redundante Anlagen vorgesehen. Dieses gilt für die Elektrotechnik, Wärmeversorgung, Raumluftechnik und Kühlung sowie Wasserversorgung.

Bis auf die Lagerräume mit Fensterlüftung und die Fahrzeughallen werden alle Räume mechanisch be- und entlüftet. Die aus den Räumen abzuführenden inneren Wärmelasten werden in den Wärmehaushalt einbezogen. Um Zugscheinungen zu vermeiden, werden die Klimaanlage mit möglichst geringen Volumenströmen betrieben. Der größte Teil der Kühllast wird über Kühldecken abgeführt.

Die Anlagen werden so konzipiert, dass sie auch bei Redundanzbedingungen betrieben werden können.

Die Schnittstellen zur Leitstellentechnik wurden durch Beteiligung eines Fachplaners für Medientechnik abgestimmt.

### **Räumliche Kooperation zweier Leitstellen unter einem Dach**

#### Anforderungen und Aufgaben der Regionsleitstelle:

Sowohl die Region Hannover (gemäß § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKomVG) als auch die Landeshauptstadt Hannover (gemäß § 15 Abs. 2 NKomVG) sind auf ihrem Hoheitsgebiet jeweils zuständig für die Erledigung der Aufgaben nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz (NBrandSchG) und dem Niedersächsischen Rettungsdienstgesetz (NRettDG).

Zu den Aufgaben nach diesen Gesetzen gehört u.a. auch der Betrieb einer ständig besetzten Feuerwehr-Einsatz-Leitstelle (§ 3 Abs. 1 Ziff. 5 NBrandSchG) und einer Rettungsleitstelle (§ 3 Abs. 1 Ziff. 2 NRettDG). Diese beiden Leitstellen soll der jeweilige Träger zusammen in einer sog. Integrierten Leitstelle betreiben. Außerdem sieht das NRettDG die Möglichkeit vor, dass mehrere Träger eine gemeinsame Integrierte Leitstelle betreiben.

Im Jahre 2006 wurden durch Beschlüsse der Regionsversammlung (BDS I 339/2005) sowie des Rates der Landeshauptstadt Hannover (BDS 1420/2005) die Feuerwehreinsatz- und Rettungsleitstellen der Region Hannover und der Landeshauptstadt Hannover am Standort der Feuer- und Rettungswache 1, Feuerwehrstraße 1, 30169 Hannover, zur gemeinsamen Regionsleitstelle zusammengelegt.

Im Jahr 2008 hat das Land Niedersachsen die Aufgabe der zentralen Koordinierungsstelle (KoSt) gemäß § 6a NRettDG für die Luftrettung auf beide Gebietskörperschaften übertragen. Die Koordinierung von bodengebundenen Intensivverlegungen wird auf Grundlage von Einzelaufträgen sämtlicher Rettungsdienstträger in Niedersachsen vorgenommen.

Nachfolgend sind die wesentlichen Aufgaben, die in der gemeinsamen Regionsleitstelle wahrgenommen werden, aufgeführt:

#### Brandschutz/Hilfeleistung und Rettungsdienst

- Entgegennahme der Hilfeersuchen über den Feuerwehrruf 112
- Alarmierung der Einsatzkräfte und Einsatzmittel gemäß der Alarm- und Ausrückordnung
- Nachalarmierung von überörtlichen und dienstfreien Kräften
- Führen der einsatzbezogenen Kräfteübersicht
- Abwicklung des Funkverkehrs
- Sicherstellung von Fernmeldeverbindungen zu benachbarten Rettungsleitstellen, zu Krankenhäusern und zu den ständigen Einsatzleitungen des Katastrophenschutzes
- Einsetzen einer örtlichen Einsatzleitung Rettungsdienst
- Führen von Verzeichnissen der für den Rettungsdienst bedeutsamen medizinischen und pharmazeutischen Dienste und Einrichtungen
- Benachrichtigung von Verantwortlichen in der eigenen Verwaltung und von Dritten
- Durchführung von rückwärtigen Koordinierungsmaßnahmen der Einsatzleitung

#### Serviceleistungen und Sonderaufgaben

- Vorbereitung der Entscheidung zum witterungsbedingten Unterrichtsausfall
- Dokumentation und Überwachung von Hochwasserpegeln und Einleitung entsprechender Maßnahmen (Information und Alarmierung)
- Information Bereitschaftsdienst Untere Wasserbehörde
- Information Bereitschaftsdienst Jugendamt
- Information Wohnungsamt / Notunterkünfte
- Information zu akuten Straßenschäden und Verunreinigungen
- Verarbeitung und Weitergabe von Wettermeldungen
- Information Heimaufsicht
- Information an Bauhöfe, Energieversorger bei technischen Störungen
- Sichten und Beurteilen von Meldungen zu öffentlichen Veranstaltungen (Großveranstaltungen, Demonstrationen etc.) und zu Straßensperrungen, Baumaßnahmen und ggf. Information der betroffenen Rettungswachen und Feuerwehren
- Information Gewerbeaufsichtsamt

#### Zwei Leitstellen unter einem Dach

Im Rahmen ihrer jeweiligen Aufgabenerledigung betreiben einerseits die Polizeidirektion Hannover am Standort Hardenbergstraße eine Lage- und Führungszentrale, und andererseits die beiden Gebietskörperschaften Region Hannover sowie Landeshauptstadt Hannover die Regionsleitstelle am Standort Feuerwehrstr. 1.

Es besteht Einigkeit zwischen den Beteiligten darüber, zwei räumlich getrennte Leitstellen am Standort Weidendamm 50 in einem Gebäude zu betreiben und u.a. dadurch Kosten zu einzusparen.

Synergien bei der Leitstellentechnik entstehen durch die gemeinsame Nutzung der Funk- und Nachrichtentechnik durch die Lage- und Führungszentrale der Polizei sowie auch der Regionsleitstelle. Dieser Effekt wird sich bei Einführung des Digitalfunks verstärken.

Weitere Synergien werden sich durch die gemeinsame Nutzung des Baukörpers, der Haustechnik sowie der notwendigen Sicherheitstechnik ergeben.

### Beteiligungsmodell:

Das Land Niedersachsen, vertreten durch die Polizeidirektion Hannover und die Region Hannover erklären sich zur Beteiligung an den Investitionskosten in Form einer Investitionsmiete mit einer Vertragslaufzeit von 30 Jahren bereit. Das Beteiligungsmodell wurde in einer für dieses Projekt

eingeschichteten Projektgruppe der LHH unter Beteiligung der Region Hannover und der Polizeidirektion Hannover in 2013 erarbeitet. Anfang des Jahres wurde dieses Modell nochmals durch das zuständige Ministerium des Landes Niedersachsen geprüft. Die Synergieeffekte, die mit der Zusammenlegung der Leitstellen zu erwarten sind, wurden im März 2014 bestätigt. Das Kooperationsmodell soll weiterhin verfolgt werden.

Zur Quotelung der Investitionskosten wurde der jeweilige Anteil an den Nutzflächen gewählt. Diese Flächen lassen sich aufgrund der räumlichen Trennung der zwei Leitstellen eindeutig zuordnen.

Die Verteilung der anteiligen Investitionskosten für die Regionsleitstelle erfolgt auf der Grundlage des bestehenden Kostenverteilungsschlüssels zwischen der Region Hannover und dem Fachbereich Feuerwehr der Landeshauptstadt Hannover (LHH) im Verhältnis von 44% und 56%.

Die endgültige Höhe der Investitionskosten erfolgt nach Abrechnung der Bauleistungen, nach den Flächen der Bestandspläne. Dem Berechnungsmodell liegen die Ergebnisse der Flächenermittlung aus der Konzeptstudie, Stand Dezember 2013 zugrunde. Aufgrund der langen Vorlaufzeiten bis zur Beauftragung der Bauausführung ist von geringfügigen Änderungen der Bedarfe bzw. Nutzungen und somit auch von Änderungen der Flächen auszugehen. Mit dem Vergabevorschlag zur Ausführung werden die bis dahin abgestimmten Flächen den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Wirtschaftlichkeitsvergleich ist davon unberührt, da sich die Flächenänderungen auf beide Realisierungsmodelle in gleicher Weise auswirken.

Zusätzlich zu den Investitionskosten, Finanzierungs- und Projektbegleitende Kosten sowie Risikokosten (Unvorhergesehenes) werden auch Vorabkosten berücksichtigt, die bereits im Zuge der Realisierung des ersten Bauabschnitts entstanden, jedoch in der Sache dem zweiten Bauabschnitt zuzuordnen sind und die anteiligen Grundstückserwerbskosten in Höhe von 1.472.443,16 €, die nach der Bruttogeschossfläche (BGF) auf den ersten und zweiten Bauabschnitt aufgeteilt worden sind. Zur Vereinfachung sind bei den Berechnungen für das Beteiligungsmodell die kalkulatorischen Kosten nicht wie in der vWU als einmaliger Barwertaufschlag berücksichtigt, sondern Teil der Ratenberechnungsgrundlage.

Aktuell ergibt sich auf der Grundlage der Konzeptstudie und der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (vWU) für die nachfolgend beschriebenen Realisierungsvarianten folgendes Berechnungsmodell:

#### **a) Baukostenindex**

|          |       |
|----------|-------|
| III/2013 | 108,1 |
| III/2015 | 114,5 |

#### **b) Flächenanteile**

|   |                              |                   |
|---|------------------------------|-------------------|
| Nettogrundfläche inkl. Verkehrsfläche und Technik | 15.093,46 m <sup>2</sup> NGF |                   |
| hierin enthaltene Gesamtnutzfläche (Programm)     | 10.325,17 m <sup>2</sup> NF  | = <b>100,000%</b> |
| davon Anteil LHH                                  | 7.478,20 m <sup>2</sup> NF   | = <b>72,428%</b>  |
| davon Anteil Land                                 | 1.707,14 m <sup>2</sup> NF   | = <b>16,533%</b>  |
| davon Anteil Regionsleitstelle                    | 1.139,83 m <sup>2</sup> NF   | = <b>11,039%</b>  |
| daran Anteil Region 44%                           | 501,53 m <sup>2</sup> NF     | = 4,857%          |
| daran Anteil LHH 56%                              | 638,30 m <sup>2</sup> NF     | = 6,182%          |

### c) Konventionelle Realisierungsvariante

Gesamtbaukosten KG 200-700

für das Gebäude ohne Leitstellentechnik:

44.906.721 € brutto  
Stand vom 29.11.2013  
(Baukostenindex III/2013 = 108,1)  
Siehe Zwischensumme 1 Anlage 5

Gesamtbaukosten KG 200-700

für das Gebäude ohne Leitstellentechnik

47.565.398 € brutto  
Indexiert auf III/2015 = 114,5  
Siehe Zwischensumme 2 Anlage 5

+ Vorabkosten aus 1. Bauabschnitt,  
anteilig für den 2. Bauabschnitt

1.276.000 € brutto  
Stand 12/2013

+ Grundstückserwerbskosten  
anteilig für den 2. Bauabschnitt und BGF

1.472.443 € brutto

+ Zwischenfinanzierungs- und Finanzierungs-  
nebenkosten

339.315 € brutto  
gem. vWU, Anlage 1 zur Drucksache

+ projektbegleitende Kosten

1.426.962 € brutto  
gem. vWU, Anlage 1 zur Drucksache

+ zusätzliche Kosten wegen eingetretener  
Risiken (Unvorhergesehenes)

7.034.321 € brutto  
gem. vWU, Anlage 1 zur Drucksache

= Gesamterrichtungskosten als  
Bemessungsgrundlage für die  
Kostenverteilung

**59.114.440 € brutto**

Bei einer Vertragslaufzeit von 30 Jahren und einer unterstellten Verzinsung in Höhe von 2,23 % (ohne Zinsänderung gerechnet) ergibt sich für die konventionelle Realisierungsvariante:

ein Nutzungsentgelt pro m<sup>2</sup> Nutzfläche (NF) von

258,03 € p.a.  
65,20 € pro Quartal  
21,79 € pro Monat

**pro m<sup>2</sup> Nettogrundfläche (NGF) beträgt das Nutzungsentgelt**

**14,91 € pro Monat**

Nutzungsentgelte bei konventioneller Realisierung (vorschüssig) nach Flächenanteil:

|             | 100%           | Land         | Anteil<br>Regionsleitstelle | davon Anteil<br>Region | davon Anteil LHH | LHH            |
|-------------|----------------|--------------|-----------------------------|------------------------|------------------|----------------|
| p.a.        | 2.664.245,00 € | 440.500,18 € | 294.114,90 €                | 129.410,56 €           | 164.704,35 €     | 1.929.629,92 € |
| Pro Quartal | 673.208,23 €   | 111.306,71 € | 74.317,70 €                 | 32.699,79 €            | 41.617,91 €      | 487.583,81 €   |
| Pro Monat   | 224.942,07 €   | 37.191,41 €  | 24.832,11 €                 | 10.926,13 €            | 13.905,98 €      | 162.918,56 €   |

Dies ergibt folgende Gesamtverteilung der Raten:

|             | Summe          | Land         | Region       | LHH            |
|-------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| p.a.        | 2.664.245,00 € | 440.500,18 € | 129.410,56 € | 2.094.334,27 € |
| Pro Quartal | 673.208,23 €   | 111.306,71 € | 32.699,79 €  | 529.201,73 €   |
| Pro Monat   | 224.942,07 €   | 37.191,41 €  | 10.926,13 €  | 176.824,54 €   |

**d) ÖPP-Realisierungsvariante  
ohne Objektgesellschaft**

|  |  |
|--|--|
|  | 45.221.373 € brutto<br>gem. vWU, Anlage 1 zur Drucksache<br>indexiert auf III/2015 |
| + Vorabkosten aus 1. Bauabschnitt,<br>anteilig für den 2. Bauabschnitt           | 1.276.000 € brutto<br>Stand 12/2013  |
| + Grundstückserwerbskosten<br>anteilig für den 2. Bauabschnitt und BGF           | 1.472.443 € brutto   |
| + Zwischenfinanzierungs- und Finanzierung-<br>nebenkosten                        | 881.301 € brutto<br>gem. vWU, Anlage 1 zur Drucksache                              |
| + projektbegleitende Kosten  | 1.196.313 € brutto<br>gem. vWU, Anlage 1 zur Drucksache                            |
| + zusätzliche Kosten wegen eingetretener<br>Risiken (Unvorhergesehenes)          | 2.777.632 € brutto<br>gem. vWU, Anlage 1 zur Drucksache                            |
| = Gesamterrichtungskosten als<br>Bemessungsgrundlage für die<br>Kostenverteilung | <b>52.825.062 € brutto</b>   |

Bei einer Vertragslaufzeit von 30 Jahren und einer unterstellten Verzinsung in Höhe von 2,43 % (ohne Zinsänderung gerechnet) ergibt sich für die ÖPP-Realisierungsvariante ohne Objektgesellschaft:

|   |   |
|---|---|
| ein Nutzungsentgelt pro m <sup>2</sup> Nutzfläche (NF) von                  | 236,42 € p.a.<br>59,81 € pro Quartal<br>19,99 € pro Monat |
| <b>pro m<sup>2</sup> Nettogrundfläche (NGF) beträgt das Nutzungsentgelt</b> | <b>13,68 € pro Monat</b>                                  |

Nutzungsentgelte bei konventioneller Realisierung (vorschüssig) nach Flächenanteil:

|             | 100%           | Land         | Anteil<br>Regionsleitstelle | davon Anteil<br>Region | davon Anteil LHH | LHH            |
|-------------|----------------|--------------|-----------------------------|------------------------|------------------|----------------|
| p.a.        | 2.441.042,30 € | 403.596,35 € | 269.474,81 €                | 118.568,92 €           | 150.905,89 €     | 1.767.971,13 € |
| Pro Quartal | 617.516,80 €   | 102.098,82 € | 68.169,74 €                 | 29.994,69 €            | 38.175,06 €      | 447.248,24 €   |
| Pro Monat   | 206.387,48 €   | 34.123,63 €  | 22.783,80 €                 | 10.024,87 €            | 12.758,93 €      | 149.480,04 €   |

Dies ergibt folgende Gesamtverteilung der Raten:

|             | Summe          | Land         | Region       | LHH            |
|-------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| p.a.        | 2.441.042,30 € | 403.596,35 € | 118.568,92 € | 1.918.877,03 € |
| Pro Quartal | 617.516,80 €   | 102.098,82 € | 29.994,69 €  | 485.423,30 €   |
| Pro Monat   | 206.387,48 €   | 34.123,63 €  | 10.024,87 €  | 162.238,97 €   |

**e) Zusammenfassung**

Das Nutzungsentgelt (Investitionskostenmiete) umfasst nicht die Betriebskosten, die nach festgestelltem Aufwand berechnet werden und nicht die Leitstellentechnik für die zwei Leitstellen, die separat vom möglichen ÖPP-Realisierungsmodell beschafft werden soll. Zur Festlegung der Schnittstellen wurde ein Fachplaner der Medientechnik in Abstimmung mit der Polizeidirektion Hannover und Region Hannover sowie dem Fachbereich Feuerwehr der Landeshauptstadt Hannover als Berater bei der Planung der Konzeptstudie einbezogen.

Nach Durchführung der Ausschreibung erfolgt eine Anpassung der Variablen (Baukosten, Zinssatz, Flächenquotelung) auf der Grundlage des zur Vergabe vorgeschlagenen Angebots.

Die abschließende Festlegung erfolgt nach der Bauabrechnung und den Flächen des Bestandes.

Die kalkulatorischen Kosten fließen nur insoweit ein, wie Sie bei der Errichtung tatsächlich angefallen sind. Die vorab vorsorglich eingeplanten Risikokosten werden nur dann berücksichtigt, wenn sich die Risiken tatsächlich realisiert haben. Die Kosten sind dann in der Bauendabrechnung enthalten.

Die Investitionskostenmiete wäre nach dem Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bei einer Realisierung des ÖPP Modells am niedrigsten. Auf der Grundlage der Modellrechnung wird nach der Beschlussfassung über diese Drucksache ein Mietvertrag mit dem Land Niedersachsen vorbereitet und mit der Vorlage zur Vergabe der ÖPP Leistung den Ratsgremien zur Beschlussfassung vorgelegt. Der bestehende Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der Region Hannover über den Betrieb der Regionsleitstelle wäre auf die neue Situation hin anzupassen.

19.1  
Hannover / 25.04.2014