

BESCHLUSS

Beschlussorgan:
Gemeindevertretung

Sitzung vom:
29.01.2026

Niederschrift zur Sitzung
GVWu/019/2026

9. Durchführung eines Vergabeverfahrens zur Beschaffung einer externen Beratungsleistung für die 2. Phase für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses
Vorlage: 3-001/26

Kurzbeschluss: mehrheitlich beschlossen
Abstimmung:

Frau Silvia Priebe	Ja
Frau Christine Hanke	Ja
Herr Robert Sington	Ja
Herr Olaf Müller	Ja
Frau Sylvia DiBello-Haake	Ja
Herr Michael Unger	Nein
Herr Frank Hartmann	Nein
Herr Dirk Pasche	Ja
Herr Andreas Levien	Ja

Beschluss-Nr.: 3-002/2026

Beschluss:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Wustrow beschließt in ihrer Sitzung am 29.01.2026 den Neubau des Feuerwehrgerätehauses im Ostseebad Wustrow im Rahmen einer Gesamtvergabe von Planungs-, Bau- und ggf. Finanzierungsleistungen errichten zu lassen.
2. Das Amt Darß/Fischland wird ermächtigt, für die Durchführung des Vergabeverfahrens eine Beratungsfirma zu beauftragen und den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen. Die entsprechenden Haushaltsmittel sind im Haushalt zu veranschlagen.

Sachverhalt und Begründung:

Mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Wustrow vom 27.03.2025 (BV 3-092/25; Beschluss Nr. 3-010/2025) wurde die Verwaltung des Amtes Darß/Fischland ermächtigt, eine Beratungsfirma für Kommunen mit einem Vergleich einer konventionellen Vergabe (einzelgewerksweisen Ausschreibung) mit einem Modell der Gesamtvergabe (Totalunternehmerausschreibung) unter Berücksichtigung der geltenden Verwaltungsvorschriften für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit 4 Stellplätzen im Ostseebad Wustrow zu beauftragen. Nach erfolgter Ausschreibung wurde die VBD-Beratungsgesellschaft für Behörden mbH aus Berlin Ende Juni 2025 mit der Durchführung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung beauftragt. In Zusammenarbeit mit dem Bauamt und Vertretern der Freiwilligen Feuerwehr Wustrow wurde eine Untersuchung durchgeführt, deren konkrete Aufgabenstellung, Prämissen und Ergebnisse der Modellrechnungen der beigefügten vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung im Detail zu entnehmen sind. Vertreter der Firma VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH haben die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung in der Ausschusssitzung anhand einer Präsentation vorgestellt. Die wesentlichen Aussagen der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung werden nachfolgend zusammengefasst.

Vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung:

grobes Funktions- und Raumprogramm unter Berücksichtigung der für Feuerwehren relevanten sowie verpflichtenden Vorschriften (wie z.B. DIN 14092-1, DGUV) erarbeitet sowie vier mögliche Standorte für einen Neubau untersucht. Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie wurde eingeschätzt, dass der dort untersuchte Standort 1 (Ernst-Thälmann-Str./Ecke Osterstraße) der geeignetste Standort für einen Neubau darstellt. Dieser Standort liegt im Bereich des derzeit sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Ostseebad Wustrow.

Aufbauend auf der im Oktober 2024 aktualisierten Machbarkeitsstudie wurde in enger Abstimmung mit dem Amt Darß/Fischland und Vertretern der Freiwilligen Feuerwehr Wustrow das Raumprogramm durch die VBD plausibilisiert. Damit ergibt sich für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses eine Nutzungsfläche in Höhe von 804 m², die der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu Grunde gelegt wurde. Bei den angenommenen Flächen wurden jeweils Mindestflächen angesetzt und die aktuell gültigen Vorschriften berücksichtigt.

Kostenrahmen:

Der im Rahmen der Machbarkeitsstudie ermittelte Kostenrahmen zum Stand Ende Oktober 2024 beträgt 5.928.000 Euro inkl. Umsatzsteuer für die Kostengruppen 300 (Bauwerk-Baukonstruktionen), 400 (bauwerk-technische Anlagen), 500 (Außenanlagen und Freiflächen) sowie 700 (Baunebenkosten). Nicht enthalten sind Kosten der Kostengruppe 100 (Grundstück), 200 (Vorbereitende Maßnahmen) sowie 600 (Ausstattung und Kunstwerke). Da sich das betrachtete Grundstück (Standort 1) im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Wustrow befindet und keine Eigentumsübertragungen vorgesehen sind, fallen hier keine Kosten an.

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde der Kostenrahmen für die Eigenrealisierung aktualisiert und für den Vergleich um die Kostengruppen 200 und 600 vervollständigt. Anhand von Kennwerten nach dem Baukosteninformationssystem der Architektenkammer (BKI 2025) ergibt sich für die Eigenrealisierung ein Kostenrahmen für die Kostengruppen 200 bis 700 zum Kostenstand IV. Quartal 2025 in Höhe von 6.920.000 Euro inkl. Umsatzsteuer.

Für die Ermittlung der Baukosten der Gesamtvergabe von Planungs- und Bauleistungen wurde auf Ergebnisse aktueller und vergangener Ausschreibungen vergleichbarer Feuerwehrgebäude, die von der VBD begleitet wurden, zurückgegriffen. Daraus ergibt sich ein Kostenrahmen in Höhe von 6.440.000 Euro inkl. Umsatzsteuer für die Kostengruppen 200 bis 700 zum Stand IV. Quartal 2025. In der folgenden Tabelle sind die Baukosten im Detail dargestellt bzw. der Anlage zu entnehmen.

Übersicht 1: Gegenüberstellung Gesamtbaukosten nach DIN 276, aufgegliedert nach Kostengruppen

		Machbarkeitsstudie	VBD	VBD
		Kostenrahmen	Kostenrahmen vWU	Kostenrahmen vWU
		Eigenrealisierung	Eigenrealisierung	Gesamtvergabe
Stand		10/ 2024	1/ 2025	1/ 2025
Nutzungsfläche (ohne Verkehrsflächen)		817 m ² brutto	804 m ²	804 m ²
KG100	Grundstück	-	-	-
KG200	Vorbereitende Maßnahmen	-	128.004,55 €	128.004,55 €
KG300	Bauwerk- Baukonstruktionen	2.806.650,00 €	2.615.118,05 €	
KG400	Bauwerk - technische Anlagen	1.202.850,00 €	1.236.307,65 €	
KG300 + KG400				3.887.944,00 €
KG500	Außenanlagen und Freiflächen	809.400,00 €	830.849,10 €	830.849,10 €
KG600	Ausstattung und Kunstwerke	-	103.692,92 €	103.692,92 €
KG700	Baunebenkosten	1.108.347,00 €	1.193.941,97 €	816.468,00 €
<i>Rundungsdifferenz</i>		<i>753,00 €</i>	<i>2.085,76 €</i>	<i>3.041,43 €</i>
Summe KG300+400+500+700, gerundet		5.928.000,00 €	5.878.302,53 €	5.538.302,53 €
Summe KG200 bis 700, gerundet		5.928.000,00 €	6.110.000,00 €	5.770.000,00 €

Die Ermittlung der Baukosten im Rahmen der Machbarkeitsstudie ist aus Sicht der VBD methodisch korrekt, plausibel und nachvollziehbar. Die Unterschiede zwischen den Kostenrahmen in der Machbarkeitsstudie und vWU liegen im Wesentlichen darin, dass die Kostengruppen 200 und 600 in der Machbarkeitsstudie nicht berücksichtigt wurden, von unterschiedlichen Kostenständen ausgangspunkt wurde und andere Flächen berücksichtigt wurden.

Übersicht 2: indexierte Gesamtbaukosten der Beschaffungsvarianten, vWU

Ausgangsdaten Planen und Bauen	Konventionelle Realisierung	Gesamtvergabe
Gesamtbaukosten (Kostenstand I. Quartal 2025)		
Baukosten brutto (KG200 - 700)	6.110.000,00 €	5.770.000,00 €
Gesamtbaukosten (Kostenstand IV. Quartal 2025)		
Baukosten brutto (KG200 - 700)	6.240.000,00 €	5.900.000,00 €
Gesamtbaukosten (indexiert auf die Mitte der Bauzeit mit rd. 3 % p.a.)		
Baukosten brutto (KG200 - 700)	6.920.000,00 €	6.440.000,00 €
	II. Quartal 2029	IV. Quartal 2028
geplante Fertigstellung	II. Quartal 2030	III. Quartal 2029

Ergebnis der vWU:

Die Ergebnisse der Untersuchung können wie folgt zusammengefasst werden:

- Zentral für die Frage, welches Realisierungsmodell das wirtschaftlichste ist, sind vor allem die Planungs- und Baukosten. Um Marktkosten eines künftigen Vergabeverfahrens zu erhalten, wurden die Baukosten jeweils auf die Mitte der unterstellten Bauzeit indexiert. Aufbauend auf Baukosten von rund 6.240.000 Euro brutto zum Stand IV. Quartal 2025 ergeben sich für den Kostenrahmen einer konventionellen Eigenrealisierung (PSC) Baukosten in Höhe von rund 6.920.000 Euro brutto (II. Quartal 2029).
- Bei einer Gesamtvergabe ist für das Vorhaben mit Baukosten (KG 200 bis 700) von rund 5.900.000 Euro brutto zum IV. Quartal 2025 bzw. fortgeschrieben von rund 6.440.000 Euro brutto (IV. Quartal 2028) auszugehen. Dies basiert auf Kennwerten aktueller Ergebnisse von Ausschreibungen, die von der VBD begleitet wurden.
- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass die Planung und der Neubau des Feuerwehrgebäudes im Rahmen einer Gesamtvergabe an einen Totalunter-/übernehmer für das Amt Darß/Fischland Vorteile gegenüber einer konventionellen Realisierung erwarten lässt.
- Unter Berücksichtigung der Bewertung übertragener Risiken lässt die Gesamtvergabe einen Barwertvorteil von ca. 7,5 % erwarten. Dies entspricht ca. 618.756 €. Ohne Berücksichtigung der Risikokosten wäre die Gesamtvergabe ca. 1,8 % wirtschaftlicher als die konventionelle Realisierung. Dies entspricht ca. 132.728 €.
- Gegenüber der konventionellen Realisierung ergeben sich die Vorteile der Gesamtvergabe vor allem aus den prognostizierten geringeren Gesamtinvestitionskosten, der kürzeren Bauzeit sowie der Übertragung der Risiken, die in Folge der gemeinsamen Vergabe von Planungs- und Bauleistungen und der damit verbundenen Optimierungsmöglichkeiten eines Totalübernehmers/-unternehmers zu erwarten sind.
- Gemäß § 97 Abs. 4 GWB stellt die Ausschreibung von Leistungen unterteilt in Teillöse oder getrennt nach Fachlosen das Regelverfahren für öffentliche Ausschreibungen dar. Die Zusammenfassung mehrerer Teil- oder Fachlose ist gemäß § 97 Abs. 4 GWB aber zulässig, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern. Der erforderliche Nachweis, dass durch die Gesamtvergabe Wirtschaftlichkeitsvorteile erwartet werden können, ist im Rahmen der hier vorliegenden, vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgt, so dass die notwendige Begründung auf dieser Grundlage erfolgen kann. In den Kapiteln 3 bis 5 dieser Untersuchung werden die wirtschaftlichen Gründe für die Gesamtvergabe konkret quantifiziert.

Vorteile einer Gesamtvergabe:

Die erwarteten Vorteile gegenüber einer konventionellen Realisierung ergeben sich aus den kürzeren Planungs- und Bauzeiten, günstigeren Gesamtkosten und der Entlastung der Verwaltung, die sich in den Kostenvorteilen bei der Aufgaben- und Risikoübertragung abbilden.

Zudem bietet die Gesamtvergabe die Möglichkeit, die Kosten für Planung und Errichtung des Gebäudes erst ab Nutzungsbeginn zu begleichen und im Haushalt zu veranschlagen.

Für die zu erwartende Vorteile hinsichtlich der Gesamtvergabe sind im Wesentlichen die folgenden Faktoren verantwortlich:

- In Gesamtvergaben an einen Totalunter-/übernehmer stehen die Anbieter mit ihrer Gesamtleistung im Wettbewerb. Damit besteht ein direkter wirtschaftlicher Anreiz, das

- Bauvorhaben bereits in der Planungsphase unter Kostengesichtspunkten zu optimieren, ohne dass die vorgegebenen Qualitäten und Standards unterschritten werden.
- Gleichzeitig können Unternehmen ihren Zugang zu günstigen Ressourcen (z. B. eigene Betonwerke) oder besondere Kompetenzen berücksichtigen und hierdurch zusätzliche Optimierungen erreichen. So können z.B. Modulbauunternehmen den Entwurf auf ihre Konstruktionssysteme abstimmen.
 - Existieren Spielräume im Entwurfs- und Planungsstadium, können innovative Lösungsansätze zu Kosteneinsparungen bei gleicher Gebäudequalität führen.
 - Zum Teil ist der monetäre Vorteil auch durch den zeitlichen Vorteil begründet, der für die Gesamtvergabe gegeben ist. Dadurch, dass bei der Gesamtvergabe die Realisierung des Bauvorhabens früher erfolgt, schlagen die Baupreissteigerung gemäß Baupreisindex weniger stark durch.
 - Weitere Vorteile einer Gesamtvergabe an einen Totalunter-/übernehmer sind kürzere Bauzeiten und eine termingerechte Fertigstellung sowie eine leichtere Mängelverfolgung mit nur einem Vertragspartner in der Gewährleistungsphase, die gegenüber den Regelungen in der VOB verlängert werden kann.
 - Aufgrund der vertraglichen Vereinbarung eines Pauschalpreises für alle Planungs-, Bau- und ggf. Wartungsleistungen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer besteht zudem eine hohe Kostensicherheit bereits ab dem Zeitpunkt der Zuschlagserteilung. Die Beschlussfassung zur Auftragserteilung erfolgt auf Basis der tatsächlichen Kosten und nicht anhand einer Kostenprognose.

Empfehlungen der VBD

Aufgrund der dargestellten Ergebnisse wird empfohlen, das Projekt als Gesamtvergabe an einen Totalunter-/ Totalübernehmer in Anlehnung an ein Inhabermodell auszuschreiben und zu realisieren. Dieses Modell ist das aktuell am häufigsten vereinbarte alternative Realisierungsmodell. Bei diesem Modell finden keine Eigentumsübertragungen von Grundstücken und Gebäuden statt, d. h. der öffentliche Auftraggeber bleibt Eigentümer des Grundstücks.

Bei einer Gesamtvergabe, bei der eine Bauzwischen- und Endfinanzierung Leistungsbestandteil sind, wie bei diesem Projekt vorgesehen, sollte die Bauzwischenfinanzierung im vollständigen Risiko und Obligo des Auftragnehmers erfolgen, damit wären in der Bauzeit durch das Amt Darß/Fischland keinerlei Zahlungen an den Auftragnehmer zu leisten. Die Übernahme von Bürgschaften oder die Erteilung einer Einredeverzichtserklärung durch das Amt Darß/Fischland während der Bauzeit wird nicht empfohlen. Allerdings sind hierfür durch das gestiegene Zinsniveau höhere Kosten als in den vergangenen Jahren zu veranschlagen.

Für die Endfinanzierung wird die einredefreie Forfaitierung empfohlen. Die Erklärung des Einredeverzichts durch das Amt Darß/Fischland nach erfolgter Abnahme der Bauleistungen ermöglicht die Erlangung kommunalkreditähnlicher Konditionen für die Finanzierung. Alternativ kann die Bezahlung der Planungs- und Bauleistungen während der Bauzeit ähnlich wie bei der konventionellen Realisierung aus dem Haushalt erfolgen. Hierzu werden mit dem Auftragnehmer Abschlagszahlungen zu vertraglich definierten Meilensteinen vereinbart. Die für das Investitionsvorhaben eingestellten Haushaltsmittel werden entweder über vorhandene Eigenmittel oder über einen Kredit finanziert.

Das wirtschaftlichste Angebot für eine derartige Gesamtlösung ist im Rahmen einer EU-weiten Ausschreibung nach VOB/A auf Grundlage einer funktionalen Bauleistungsbeschreibung zu ermitteln.

Als Vergabeart wird das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gemäß VOB/A (2019), § 3 EU Nr. 3 empfohlen. Diese Verfahrensart hat sich für ganzheitliche Beschaffungsmodelle bewährt und allgemein durchgesetzt.

Durch den Teilnahmewettbewerb kann sichergestellt werden, dass sich an der Ausschreibung ausschließlich Bieter bzw. Bietergemeinschaften beteiligen, die die entsprechende Leistungsfähigkeit und Eignung besitzen und die in Zusammenarbeit mit ihren Partnern auch über die notwendigen Erfahrungen für die Umsetzung und die Finanzierung einer solchen Maßnahme verfügen.

Weiteres Vorgehen:

Zur Umsetzung eines EU-weiten mehrstufigen Vergabeverfahrens ist aufgrund der Komplexität durch die gemeinsame Vergabe von Planungs-, Bau- und ggf. Finanzierungsleistungen die Unterstützung durch eine Beratungsfirma erforderlich. Diese Beratungsfirma ist in einem separaten Vergabeverfahren zu ermitteln. Gegenstand der Beratungsleistung ist die Begleitung und Strukturierung des Vergabeverfahrens, durchführen des öffentlichen Teilnahmewettbewerbs, die Erstellung der Vergabeunterlagen einschließlich einer funktionalen Leistungsbeschreibung für die

Planungs- und Bauleistungen sowie Zuschlagskriterien, bautechnische und wirtschaftliche Auswertung der Angebote, Unterstützung bei den Verhandlungsgesprächen bis zum Vertragsabschluss.

Ergänzend:

Es wird darauf hingewiesen, dass Planungs- und Bauleistungen grundsätzlich in der Menge aufgeteilt (Teillose) und getrennt nach Art und Fachgebiet (Fachlose) zu vergeben sind. Gem. § 97 Abs. 4 S. 3 GWB dürfen mehrere Teil- oder Fachlose nur dann zusammen vergeben werden, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern. Ob die von der VBD in ihrer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vom 13.11.2025 dargestellten Gründe und Erwägungen den Anforderungen an die Begründung einer Gesamtvergabe genügen, kann nicht abschließend beurteilt werden. Folglich kann bei einer Gesamtvergabe ein zuwendungs- und vergaberechtliches Risiko, dass sowohl etwaige Fördermittelgeber einen Verstoß gegen das Vergaberecht mit der möglichen Folge von (Teil)Widerrufen von Zuwendungsbescheiden annehmen als auch dass Bieter, die lediglich einen Teil der Leistungen anbieten können/wollen, einen Verstoß gegen das Gebot der Losaufteilung rügen und ggf. einen Nachprüfungsantrag vor der Vergabekammer stellen könnten, nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Gegenwärtig liegen keine Zusagen für eine Förderung des Vorhabens vor. Bei der Entscheidung für eine Gesamtvergabe insbesondere aufgrund fehlender Fördermittel und damit mangels Risikos eines Widerrufs von Zuwendungsbescheiden wird auch zu berücksichtigen sein, dass der Antrag auf Sonderbedarfszuweisungen zwar im Auswahlverfahren 2025 nicht berücksichtigt werden konnte, dies aber möglicherweise 2026 der Fall sein könnte. Weitere Fördermöglichkeiten werden gegenwärtig geprüft.

Die Projektkosten sind für das Vergabeverfahren, sofern sich die Gemeinde für eine Gesamtvergabe entscheidet, im Nachtragshaushalt 2026 zu beschließen bzw. einzustellen.

Gez. Sabrina Dawidowski
Bauamt

Finanzielle Auswirkungen: 170.000€

Finanzierungsmittel im aktuellen Haushaltsplan vorhanden:	Produkt/Konto: 12601.0960000	Betrag: 440.000 EUR
---	-------------------------------------	----------------------------

Die Richtigkeit des Beschlusses und der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß geladen worden ist.
Die Gemeindevertretung war beschlussfähig.


Olaf Müller
Bürgermeister

