

FB65: Beantwortung Prüfbericht GPA vom 21.07.2022

zu 4. Allgemeine Prüfungsfeststellungen

A 3

Ausschreibung von Totalunternehmerleistungen

Bei den genannten Projekten der Schulerweiterungen an der Schlösslesfeldschule und der Friedensschule bestand auf Grund steigender Schülerzahlen akuter Erweiterungsbedarf. Der Fachbereich Bildung und Familie hatte daher den FB Hochbau und Gebäudewirtschaft mit der Stellung von Containern beauftragt. Da der Bedarf jedoch nicht temporär für wenige Jahre, sondern mittelfristig für mind. 15 Jahre bestand, wurde im Rahmen des stadtinternen Investitionscontrollings nach Alternativen gesucht, die zum einen schnell umsetzbar sind und zum anderen den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechen.

Bei dem *Erweiterungsbau der Schlösslesfeldschule* sollte erstmal eine innovative leimfreie Massivholzkonstruktion zum Einsatz kommen. Im Zuge der gewählten Ausschreibung sollten die Bieter Vorschläge für die Ausarbeitung und Detailausbildung der Konstruktion erbringen.

Bei dem *Erweiterungsbau der Friedensschule* wurde aus wirtschaftlichen Gründen eine herkömmliche Holzständerbauweise gewählt. Zudem sollte eine vergleichende Betrachtung - der nahezu gleich großen Baukörper - zwischen der Holzständerbauweise zur Holzmassivbauweise ermöglicht werden. Nach Fertigstellung erfolgte ein Monitoring bezüglich Raumluftqualität, Behaglichkeit und Energieverbrauch.

Der *Neubau der Kindertageseinrichtung Brahmsweg* resultiert ursächlich aus einer Neubaumaßnahme der katholischen Kirche Sr. Paulus. Am Standort Beethovenstraße sollte ein Ersatzbau der Kindertageseinrichtung erstellt werden. Daher musste eine temporäre Unterbringung geschaffen werden. Aus Platzgründen konnte diese nicht vor Ort realisiert werden. Die Stadt Ludwigsburg hat die Gemeinde bei der Suche eines Ersatzquartiers unterstützt. Ein nahegelegener Standort mit bestehendem Baurecht wurde am Brahmsweg gefunden. Im stadtinternen Investitionscontrolling wurde ein Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen Container (=Totalunternehmerleistung) und einem eingeschossigen Massivholzbau vorgenommen. Auf Grund des auch von städtischer Seite steigenden Betreuungsbedarfs hat man dem Gemeinderat eine dauerhafte Konstruktion zum Beschluss gestellt. Somit die 3.gruppige Kindertageseinrichtung nach der temporären Nutzung durch die Kirche der Stadt Ludwigsburg dauerhaft zur Verfügung. Um die temporäre Nutzung rechtzeitig zur Verfügung stellen zu können, wurde die Vergabeart der Totalübernehmerleistung gewählt, die einen geringeren Zeitbedarf für die Baudurchführung als bei fachlosweiser Vergabe benötigt.

A 4

Bindefrist

Inzwischen erfolgt durch den Gemeinderat mit dem Entwurfs- und Baubeschluss die Zustimmung zu einem Gesamtbudget. Bei Vergaben innerhalb dieses Gesamtbudgets ist kein Beschluss des Gemeinderats oder dessen Gremien mehr erforderlich. Damit lassen sich die Bindefristen deutlich verkürzen.

Hinweis: siehe gesonderte Antwort zum Projekt KiTa Brahmsweg

A 6

Vereinbarung von Sicherheitsleistungen

In begründeten Fällen sind laut Fachzeitschriften, VOB und Gerichtsurteilen Ausnahmen möglich. Vor allem wenn es sich um risikobehaftete Gewerke, wie z.B. Dachabdichtung, geht. Leider wurde vergessen die Begründung zu dokumentieren.

Im Falle des Goethe-Gymnasiums trifft die Stellungnahme der GPA nicht zu.

Die Auftragssumme liegt – wie festgestellt unter 250.000, - €. Im Auftragschreiben wurde darauf reagiert und die Sicherheit dann nicht vereinbart.

Der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft wird in Zukunft verstärkt darauf achten, dass nach Vorliegen des Vergabevorschlags die Notwendigkeit der Vereinbarung der Sicherheit nochmals geprüft wird.

A 7

Verjährungsfrist für Mängelansprüche

Der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft wird in Zukunft verstärkt darauf achten, die nach VOB vorgegebene Verjährungsfrist von 4 Jahren zu vereinbaren, falls die Leistung keine andere Vereinbarung mit Begründung erfordert.

A 8

Vereinbarung einer Vertragsstrafe für den Fall von Verstößen gegen die Verpflichtungen des Landestariftreue- und Mindestlohngesetzes Baden-Württemberg (LTMG)

Wir werden zukünftig darauf achten, dass im Vordruck KEV 116.1 (B) BVB unter Nr. 4.2 alle Kreuze gesetzt sind, so dass die die Regelung selbst, die Vertragsstrafe dazu und deren Begrenzung auf 1% wirksam werden.

A 9

Zahlungsfrist für die Schlusszahlung

Nach §16 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 VOB/B wird der Anspruch auf die Schlusszahlung nach Prüfung und Feststellung fällig, spätestens jedoch innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung.

Auf Grund der Zusammenarbeit mit externen Planungsbüros ist die vorgegebene Frist in den meisten Fällen zu knapp bemessen.

Der Fachbereich Hochbau wird darauf hinwirken, dass die Zuarbeit der Externen beschleunigt wird, und eine Verlängerung zukünftig nur in begründeten Fällen vereinbaren.

A 11

Kennzeichnung der Angebote

Durch die Einführung der digitalen Angebotsabgabe ist das Angebot als Original in Zukunft unveränderbar gesichert. Der Eingang von Angeboten in Papier dürfte in Zukunft nur noch in Ausnahmefällen vorkommen.

A 12

Wertung von Angeboten

In den Fällen, in denen ein Leitprodukt angegeben war, ist man davon ausgegangen, dass der Bieter mit dem KEV 115.1 Pkt. 5.4 erklärt, dass er alle vorgeschlagenen Produkte, Inhalte des

Angebotes anerkennt. Somit wurde angenommen, dass bei der Angabe eines Leitproduktes und keiner Angabe des Bieters, das Leitprodukt angeboten wurde.

Der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft wird verstärkt darauf achten, dass bei fehlenden Fabrikatsangaben diese mit Fristsetzung angefordert werden. Sollten diese nicht fristgerecht eingehen kann dies zukünftig zum Ausschluss des betreffenden Bieters führen. Dies kann im Zweifelsfall zur Beauftragung eines wesentlich teureren Bieters führen.

A 13

Einholen von Auskünften aus dem Gewerbezentralregister

Seit dem 01.06.2022 führt im Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft ein Mitarbeiter die Abfrage beim Wettbewerbsregister ab einer Auftragssumme von 30.000 € netto durch.

Die Archivierung des Dokuments erfolgt durch den Projektsachbearbeiter beim zu beauftragenden Angebot. Bei beschränkter Ausschreibung wird die Abfrage vorab durchgeführt.

A 14

Vertragsabweichende Bürgschaftsurkunden

Der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft wird versuchen, dies in Zukunft dadurch zu vermeiden, dass in den Fällen, in denen Sicherheiten vereinbart werden, schon mit dem Versand des Auftrags die Formblätter KEV 310 Sich 1 und KEV 311 Sich 2 mitversendet werden.

A 15

Vertragsabweichende Abrechnung durch Umrechnung von Gewicht auf Raummaß

In Ausnahmefällen (z.B. komplizierte Geometrien) ist dies mit Begründung zulässig. Leider wurde diese nicht dokumentiert. Alternativ muss der AN aufgefordert werden, die Mengen in der Einheit gemäß LV und VOB (Bsp. m³) nachzuweisen. Der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft wird zukünftig darauf achten, dass keine Umrechnung von unterschiedlichen Mengeneinheiten erfolgt.

A 18

Versäumter Abschluss von Stundenlohnvereinbarungen

Da der überwiegende Teil der Bauvorhaben im bzw. mit Bestand (Umbauten, Anbauten usw.) sind, werden immer notwendige Stundenlohnarbeiten (Provisorien, Anschlüsse, Umlegungen usw.) mit ausgeschrieben.

Der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft wird zukünftig formelle Beauftragungen der Stundenlohnarbeiten anstreben.

zu 5. Einzelfeststellungen zu den geprüften Bauausgaben

A 20

zu 5.1 Erweiterungsbau an der Schlösslesfeldschule im Stadtteil Ost

Finanzrechnung	Sachkonto	78710000
	Auftragsnummer	721100104247

Planung und Objektüberwachung	Totalunternehmer
-------------------------------	------------------

Gesamtkosten nach DIN 276 laut

Kostenberechnung vom 29.03.2017	1.660.000 EUR
---------------------------------	---------------

Kostenfeststellung vom 03.12.2018	1.436.759 EUR
-----------------------------------	---------------

Ausführungszeit	2017
-----------------	------

Die zur Prüfung erforderlichen Unterlagen (Vergabe-, Ausführungs-, bzw. Abrechnungsunterlagen) der Baumaßnahme sind leider nicht mehr auffindbar.

Der betreffende Ordner wurde im Juli 2020 bzgl. einer juristischen Bewertung einer nachträglichen finanziellen Forderung der ausführenden Firma zu einer Nachtragskürzung vom Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft, FB 65, an das Justizariat der Stadt Ludwigsburg versandt.

Nach unseren Recherchen wurde die Ordnerhülle dort wegen Beschädigung ausgetauscht, d. h. alle Originalunterlagen wurden in einen neuen Ordner umsortiert. Danach konnte das Justizariat den Ordner nicht mehr finden.

Das Hochbauamt der Stadt Ludwigsburg hat aufgrund dieses Vorfalles verfügt, dass auch bei verwaltungsinterner zur Verfügungstellung von Originalunterlagen jeweils Sicherungskopien im Haus verbleiben.

Auf diese Weise ist zukünftig verlässlich gesichert, dass die Bauakten geordnet für eine überörtliche Prüfung zur Verfügung stehen und ein sachverständiger Dritter z. B. im Vertretungsfall sich innerhalb angemessener Zeit einen Überblick über die Baumaßnahme für eine reibungslose Projektübergabe verschafft.

zu 5.2 Generalsanierung des Goethe-Gymnasiums

A 21

Unzulässige Wertung eines Preisnachlasses bei den Bodenbelagsarbeiten

Der vom Bieter gewährte Nachlass war im Submissionsprotokoll nicht vermerkt. Es wurde übersehen, dass der Nachlass im Angebot vom Bieter zwar sowohl auf dem Deckblatt des LVs als auch auf der Zusammenstellung der Titelsummen, nicht aber im Angebotsschreiben Formblatt KEV 213, Punkt 4 eingetragen wurde.

In Zukunft wird darauf geachtet, dass Nachlässe nur gewertet werden, wenn sie im Formblatt KEV 213 vom Bieter eingetragen wurden.

A 22

Vergütung von Rapportstunden als Stundenlohnarbeiten

Die Stundenlohnarbeiten sind hier beim Bauen im Bestand über zwei Bauabschnitte von 2015 bis 2019 angefallen, bei gleichzeitig fortlaufendem Schulbetrieb in den übrigen Teilen des Gebäudes.

Dabei handelte es sich regelmäßig um kurzfristig anfallende einzelne Arbeiten die direkt angeordnet und / oder ausgeführt werden mussten, wobei die „ausdrückliche Vereinbarung“ gemäß §2 (10) der VOB/B mündlich getroffen, aber nicht in einem gesonderten Auftrag verschriftlicht wurde.

Die Rapporte zu den Stundenlohnarbeiten wurden in der Regel innerhalb einer Woche vorgelegt, durch den Fachingenieur regelmäßig geprüft und anerkannt (Leistungen, die über andere EPs abrechenbar waren, wurden dort zugeordnet), so dass eine zeitnahe Kontrolle sichergestellt war. Für die gezahlten Stundenlohnarbeiten bestand zwischen Firma und Bauherr einvernehmlich die Auffassung und Absicht, dass diese Arbeiten mit den angebotenen EPs für Stundenlohnarbeiten angemessen vergütet sind und auch so gezahlt werden, was auch eine zeitlich und personell schnelle Reaktionszeit der Firma gewährleistet hat.

Wo es der Umfang der Leistungen und der Vorlauf ermöglicht, werden wir zukünftig formelle Beauftragungen der Stundenlohnarbeiten anstreben.

A 23

Vergütung nicht gedeckter Gemeinkosten und Bauzeitverlängerung

Die über die vertraglich vereinbarten Ausführungszeiten hinausgehende Bauzeitverlängerung lag nicht in Verantwortungsbereich des Auftragnehmers.

Während der Bauausführung mussten aus verschiedenen Gründen zusätzliche unvorhergesehene Arbeiten ausgeführt werden, die alle Folgegewerke betrafen und auch dort zu verlängerter Bauzeit führten. Ein wesentlicher Teil der Bauzeitverzögerung wurde ausgelöst, weil, nicht geplant schadstoffbelastete Farben auf allen Wandflächen und sonstigen verputzten massiven Bauteilen im gesamten Gebäude entfernt werden mussten. Im Zuge des Rückbaues von Bodenaufbauten wurde festgestellt, dass für den Brandschutz erforderliche Estriche im jeweils obersten Geschoss nicht vorhanden waren und zusätzlich aufgebracht werden mussten. Da Umzüge in sanierte Gebäudeteile nur in den Ferien möglich sind verursachten Verzögerungen im ursprünglich geplanten Bauablauf zusätzliche Verlängerungen der Gesamtbauzeit (verspäteter Start 2. Bauabschnitt). Verschiedene Verzögerungen führten in der Summe zu einem mehrere Monate längeren Bauablauf.

Mit den im Zuge der Nachtragsverhandlungen vorgenommenen Abschlägen auch im Zuge der Pauschalierung der Nachtragsforderungen wurde ein vertretbares Maß angestrebt zwischen dem Aufwand einer weiteren Detaillierung der Herleitung und der erzielbaren Differenz, zumal Preissteigerungen ja grundsätzlich unstrittig waren.

Zukünftig werden wir in solchen Fällen auf eine noch detailliertere Nachweisführung achten.

zu 5.3 Neubau der Kindertageseinrichtung am Brahmweg 30/2 im Stadtteil Ost

Finanzrechnung Sachkonto 78710000

Auftragsnummer 736501104087

Planung und Objektüberwachung Totalunternehmer

Gesamtkosten nach DIN 276 laut Kostenberechnung vom Juni 2020 3.550.000 EUR

Kostenfeststellung lag noch nicht vor.

Ausführungszeit 2020 und 2021

Für die Baumaßnahme wurden Zuwendungen gewährt (Investitionsprogramm des Bundes zur Kinderbetreuungsfinanzierung 2020 - 2021).

A 4

Bindefrist (s. Allgemeiner Teil)

Die Bindefrist wurde so bemessen, dass eine Bearbeitung, sowie der Beschluss der Vergabe in den Gremien in der zum Zeitpunkt der Ausschreibung vorliegende Situation (Covid-19 Pandemie) gewährleistet werden konnte.

Die Ausschreibung für die Leistungen des Neubau Kita Brahmweg 30-2 wurde am 14.02.2020 im Staatsanzeiger, am 15.02.2020 in der Ludwigsburger Kreiszeitung, sowie anschließend über das Internetportal „Subreport-Elvis“ veröffentlicht.

Auf Grund der Covid-19 Pandemie und fehlender Möglichkeit zum Mobilen Arbeiten in der Öffentlichen Verwaltung war die Bearbeitung der Angebotsunterlagen durch die Bieter und die Verwaltung nur erschwert möglich.

Die Submission wurde auf Antrag mehrerer Bieter auf Grund der Covid-19 Einschränkungen zweimal um insgesamt 6 Wochen verlängert, um ein wirtschaftliches Angebot zu erhalten. Zusammen mit dem Entwurfs- und Baubeschluss erfolgte die Vergabe der Totalunternehmerleistung. Durch die Verlängerung der Ausschreibung musste auch die Bindefrist der Angebote verlängert werden.

A 24

Nicht eindeutige Herstellerangaben im Angebot

Gemäß Angebot (KEV 115.1) 5.4 Weitere Erklärungen erklärt der Bieter, dass die vom Auftraggeber vorgeschlagene Produkte Inhalt seines Angebotes sind, wenn Teilleistungsbeschreibungen des Auftraggebers den Zusatz "oder gleichwertig" enthalten und keine Produktangaben (Hersteller- und Typbezeichnung) eingetragen wurden.

Im Zuge der Angebotsprüfung wurde beim Bieter Fa.Amos abgefragt, ob die ausgeschriebenen Produkte Inhalt seines Angebotes sind.

Im Antwortschreiben bestätigte Fa. Amos am 19.05.2020 das sie sich mit den angebotenen Produkten an die ausgeschriebenen Anforderungen halten und diese im Zuge der noch zu erstellenden Ausführungsplanung nachweisen.

Im technischen Klärungsgespräch mit Fa. Amos am 25.06.2020 wurde auf die zwingende Gleichwertigkeit noch einmal hingewiesen.

Nach interner Abstimmung waren mit der Erklärung die ausgeschriebenen Produkte Inhalt das Bieterangebotes und das Angebot wurde gewertet.

zu 5.4 Erweiterung und Generalsanierung der August-Lämmle-Schule im Stadtteil Oßweil

A 25

Wertung der Angebote für die Dachdeckungsarbeiten

Bei der Submission der Dachdeckungsarbeiten für die Dachdeckungsarbeiten an der August-Lämmle-Schule am 05.12.2017 wurde festgestellt, dass bei zwei unwesentlichen Positionen Eintragungen im LV eines Bieters getätigt wurde. Da es sich um Positionen handelte, die keinen großen Einfluss auf das Gesamtergebnis nehmen konnte, wurde fälschlicherweise nach § 16a der Preis für die beiden Positionen nachgefordert und in die Wertung aufgenommen. In Folge erhielt dieser Bieter den Zuschlag, da er immer noch das wirtschaftlichste Angebot abgeben hatte.

Zukünftig werden wir Angebote mit nicht zulässigen Eintragungen konsequent ausschließen.

A 26

Unterlassene EU-weite Ausschreibung der Architektenleistung

Brandschutz an Schulen in Ludwigsburg

Da gemäß der Landesbauordnung auch an Bestandsgebäude weitergehende Brandschutzanforderungen gestellt werden, wurde im Jahr 2005 eine verwaltungsinterne Projektgruppe „Vorbeugender Brandschutz“ zur Begutachtung aller Bildungseinrichtungen gegründet. Hierzu wurden die Gebäude begutachtet und entsprechend Ihrer baulichen Qualität und Gebäudehöhe kategorisiert.

Die Maßnahmen wurden in drei Stufen unterteilt. Im STEP 1 wurden Sofortmaßnahmen durchgeführt. Im Wesentlichen waren dies die Reduzierung von Brandlasten und das Freiräumen der Rettungswege. Zur Sicherstellung einer längerfristigen Nutzung der Gebäude sind bauliche Maßnahmen, wie der Einbau von Brandmeldeanlagen, Abtrennung von Treppenträumen und Unterteilung von Fluren, Ertüchtigung von vorhandenen Türelementen sowie die Schaffung eines zweiten baulichen Rettungsweges erforderlich. In Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde und Brandschutzdienststelle sind dies im Wesentlichen Maßnahmen zur Optimierung bzw. Sicherstellung der Flucht- und Rettungswege, sowie zur Verbesserung der Bedingungen für den Innenangriff der Feuerwehr.

Im STEP 2 werden die Gebäude baulich ertüchtigt, die nicht im Rahmen einer Generalsanierung auf den aktuellen baulichen Stand gebracht werden können. Die Umsetzung erfolgt in der Reihenfolge der Dringlichkeit. Die Realisierungsfristen werden durch die Baurechtsbehörde festgesetzt. Die baulichen Maßnahmen müssen in der Regel innerhalb der Ferienzeiten durchgeführt werden.

Der STEP 3 umfasst die Gebäude, die im Zuge einer Generalsanierung baulich und brandschutztechnisch ertüchtigt werden.

Zum Projekt August-Lämmle-Schule

Neben den bereits realisierten Maßnahmen oder in Planung befindlichen Generalsanierungen stand im STEP 2 auch die Brandschutzertüchtigung an der August-Lämmle-Schule an.

Die Fristen zur Umsetzung dieser Maßnahme wurde vom Fachbereich Bürgerbüro Bauen auf Ende 2015 festgesetzt.

Für diese Schule wurde im Januar 2014 durch ein Sachverständigenbüro eine brandschutztechnische Stellungnahme erstellt. In die Beurteilung eingeflossen sind Ergebnisse über die punktuelle Untersuchung der vorhandenen Geschossdecken sowie deren Einstufung gemäß der Brandwiderstandsklasse.

Für die Maßnahme der brandschutztechnischen Ertüchtigung wie zusätzliche Außentreppen, Deckenertüchtigung, Einbau von Brandschutztüren, etc. wurde eine Grobkostenschätzung erstellt. Auf dieser Grundlage wurden für die Planung und Umsetzung der notwendigen Brandschutzmaßnahmen drei spezialisierten Architekturbüros zur Abgabe eines Angebots im September 2014 angefragt. Nach Auswertung der Angebote, der Referenzen und der Angabe des Planerteams wurde im Oktober 2014 im mündlichen Bericht im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt das Architekturbüro Freivogel aus Ludwigsburg zur Beauftragung vorgeschlagen. Die Beauftragung erfolgte daraufhin Ende Oktober 2014 zunächst bis LPH 3.

Im Zuge der detaillierten Untersuchung des Tragwerks stellte sich heraus, dass die Deckenertüchtigung nicht wie geplant in den Schulferien durchgeführt werden kann. Die Decke des Altbaus erfüllte die brandschutztechnischen Anforderungen nicht. Hinzu kam der Wunsch des Fachbereichs Bildung und Familie, an der Schule die Ganztagsbetreuung zu ermöglichen und die Schule, um Mensa und Betreuungsräumen zu erweitern. Für den Ausbau der Schule hatte der Fachbereich Bildung und Familie am 21.05.2015 ein Raumprogramm erstellt. Wegen der baulichen Abhängigkeit sollte im Zuge des Ausbaus und der Erweiterung der Schule auch das Brandschutzkonzept mit umgesetzt werden.

Die verwaltungsinterne Arbeitsgruppe hat unter Abwägung aller Hochbaumaßnahmen dieser Maßnahme höchste Priorität eingeräumt. Der Gemeinderat hat am 20.05.2015 den Vorschlag der Verwaltung bestätigt und festgelegt, dass unter anderen insbesondere das Projekte August-Lämmle-Schule ohne zeitlichen Verzug, durchgeführt werden sollen.

Bedingt durch die Dringlichkeit der Umsetzung der Brandschutzmaßnahmen wurde das Architekturbüro Freivogel Architekten mit der Umsetzung der beiden Maßnahmen beauftragt. Auch nach Vorlage der Kostenschätzung im November 2015 wurde dem Architekturbüro nicht gekündigt, um die Umsetzung der Brandschutzmaßnahme nicht zu verzögern. Ein EU-weites VgV-Verfahren hätte die Schließung der Schule aufgrund von nicht eingehaltenen Brandschutzvorschriften zur Folge haben können.

zu 5.5 Neubau einer Turnhalle im Stadtteil Hoheneck

Finanzrechnung	Sachkonto	78710000
	Auftragsnummer	7424100008017
Planung und Objektüberwachung	Totalunternehmer	

Gesamtkosten nach DIN 276 laut

Kostenobergrenze vom Juli 2015 2.300.000 EUR

Kostenfeststellung vom Januar 2019 2.469.000 EUR

Ausführungszeit 2016 - 2018

**Totalübernehmerleistung, Schlussrechnung des Auftragnehmers vom 26.06.2018,
Zuordnungs-Nr. 40180368082018**

Unzulässige Totalübernehmervergabe

A 27

Siehe Anlage.

Stellungnahme erstellt durch das Anwaltsbüro Menold + Bezler, Stand 01.12.2022

A 28

Kostenobergrenze und Durchführung von Bedarfsplanungen

Auf der Grundlage der Leistungsbeschreibung wurde der Totalübernehmer für den Neubau der Turnhalle mit einer Auftragssumme brutto 2.276.470,00 EUR am 08.07.2016 / 15.07.2016 beauftragt.

Gemäß der Kostenfeststellung vom 31.01.2019 zeigt die projektbezogene Gesamtaufstellung, dass sich die Leistungen des Totalübernehmers für den Neubau der Turnhalle bei der Fertigstellung auf ein Volumen von 2.469.337,64 einschließlich der Nachtragsleistungen NA 1- NA 23 belaufen.

Bei der im Prüfbericht als Bruttogrundfläche BGF der Kostengegenüberstellung zugrunde gelegten Fläche von 974 m² handelt es sich um die Nutzfläche (Flächen ohne Konstruktionsflächen) und nicht um die Bruttogrundfläche. Diese Flächenangabe wurde vom GPA vermutlich fälschlicherweise aus dem Bauantrag „Berechnung der Netto – Raumfläche (NRF) vom 30.09.2016 entnommen. Deshalb ergibt sich bei der vom GPA aufgezeigten Berechnung und Gegenüberstellung der Kosten ein falsches Bild.

Die richtige, dem Kostenvergleich zugrunde liegende Bruttogrundfläche des Gebäudes ermittelt sich aus den äußeren Abmaßen des Gebäudes, hier 35,04 m x 30,45 m. Dies ergibt eine Gesamt – Bruttogrundfläche von 1.067 m².

Bei der richtigen Gegenüberstellung der auf der Grundlage der zusammengefassten Kosten sowie der durch die Verwaltung ermittelten Kosten im Falle einer klassischen Planung und fachlosweisen Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen zeigt dann folgendes Ergebnis:

	Kostenansatz bei zugehöriger BGF	BGF Halle	Kostenkennwert pro m ² BGF Halle	Kostenansatz angepasst auf tatsächliche BGF (EUR)
Totalübernehmer	2.469.337,64	1.067 m ²	2.314,25 EUR/m ²	2.469.337,64
Planung und los - weise Vergabe	3.334.000,00	1.358 m ²	2.455,08 EUR/m ²	2.619.570,36
Kostenvorteil Planung und los - weise Vergabe	-150.232,72 EUR			

Der Vergleich zeigt auf, dass der Neubau bei der klassischen Planung mit einer losweisen Vergabe bei der tatsächlichen Hallengröße von 1.067 m² anstatt 1.358 m² einen negativen „Preisvorteil“ von -150.232,72 EURO gegenüber dem Totalübernehmer ergeben hätte.

Eine los - weise Vergabe wäre bei diesem Kostenvergleich demzufolge sogar um diesen Betrag teurer gewesen.

Dem aufgeführten Argument der GPA „dass einem möglichen Einwand, dass der Kostenansatz aus der Grobkostenschätzung der Verwaltung aus dem Jahr 2014 stammt und damit die Baupreissteigerung bis 2017 keine Berücksichtigung fände, kann dadurch begegnet werden, dass in diesem Ansatz ein Kostenpuffer in Höhe von 5 % enthalten war“, kann von der Verwaltung gefolgt werden.

Die von der Verwaltung in der Ausschreibung vorgegebene Kostengrenze traf im Wettbewerb auf einen sehr interessierten Bewerber und in Folge Auftragnehmer, der sich am Markt in dem speziellen Marktsegment der Schlüsselfertigen Erstellung von Sportgebäuden profilieren wollte, was letztendlich im Wettbewerb zu einem sehr günstigen Ausschreibungsergebnis führte. Untermuert wird dieses Argument dadurch, dass lediglich dieses eine Angebot die Anforderungen des Leistungsverzeichnis erfüllte und alle anderen Anbieter wegen fehlenden Angaben vom Wettbewerb ausgeschlossen werden mussten. Das Ergebnis dieser günstigen Rahmenbedingungen war das für den Bauherren sehr attraktive Angebot.

Tatsächlicher Bedarf und qualitativer Standard

Die Ausschreibung bestand entgegen der Darstellung im Prüfbericht nicht nur aus einer rein funktionalen Beschreibung der Bauleistungen sondern legte in den verschiedenen Gewerken vom Erd- / Rohbau über die Fassade, den Grob- und Feinausbau spezifische Qualitäten fest, in Teilbereichen sogar mit Positionsweisen spezifisch beschriebenen Qualitäten, die im Vorfeld im Rahmen von Besprechungen mit dem Nutzer und dem Sportamt dezidiert abgestimmt wurden. Insofern entsprachen diese Abstimmungen den im Prüfbericht geforderten Bedarfsplanungen nach DIN 18205, denn alle in der Norm siehe Anhang A – „Checklisten für die Prozessschritte 1-5“ wurden im Rahmen der Besprechungen, Beratungen und Diskussionen mehr oder weniger angesprochen und bewertet.

Die Verwaltung ist deshalb davon überzeugt, mit diesen Maßnahmen einen vertretbaren Bedarf und damit Kosten ermittelt zu haben, die einer realitätsnahen Beurteilung des Standards und des Bedarfs entsprach.

Dass die verbindliche Kostenobergrenze von 2.300.000 EUR den tatsächlichen Bedarf und den qualitativen Standard nicht ausreichend abbildete, möchten wir deshalb widersprechen. Bei der Aufzählung der Nachträge ist nämlich auch zu berücksichtigen, dass verschiedene Nachträge nicht durch nachträgliche Ansprüche oder Änderungen verursacht wurden, sondern durch andere verschiedene Umstände, die an folgenden Beispielen aufgezeigt werden:

- NA 02.1 Änderung Beheizung BHKW: Verursachung durch Forderung Fachabteilung Hochbau, Team Energie im Rahmen neuer zum Zeitpunkt der Erarbeitung und Versand des Leistungsverzeichnisses nicht bekannter Anforderungen der neuen Energieeinsparungsrichtlinie der Stadt Ludwigsburg
- NA 05: Mehrleistung Entsorgung / Abbruch: Verursachung durch Festlegung im Leistungsverzeichnis als gesonderte Aufwandsberechnung nach Bedarf, siehe Vorgabe LV: „Aufwendungen für Abbruch / Entsorgung Altlasten fallen nicht unter Budgetgrenze“
- NA 24: Nachrüstung Sonnenschutz: Verursachung durch Fachbereich Sport und Gesundheit, wegen angeblicher Blendungsbeeinträchtigungen beim Sportbetrieb Tischtennis.

Wenn man bei der Betrachtung diese Nachträge von der Gesamtsumme der Nachtragsleistungen abzieht, verbleibt eine Gesamtnachtragssumme von brutto 72.800 EUR. Dieser Betrag entspricht in etwa 3,19 % der Auftragssumme und damit einem sehr kleinen Kostenanteil.

Nachträge resultieren in der Praxis aus einem im Vorfeld auch mittels Bedarfsplanungen zu 100 Prozent schwer zu ermittelnden Bedarf, z. Bsp. in Zusammenhang mit finalen Bemusterungen mit dem Auftragnehmer oder der Möblierung im Objekt vor Ort mit den Nutzern.

Hier können sich aus der Praxis heraus noch Änderungen und Anpassungen ereignen, die gewisse Kostenauswirkungen auslösen.

Als Beispiel hierfür möchten wir hier den Nachtrag Nr. 02.6 anführen, bei dem im Rahmen der Festlegungen vor Ort mit dem Nutzer zu Mehrungen bei den Ausstattungsgegenständen kam und den Nachtrag 02.3 bei dem aus gestalterischen und qualitativen Gründen es zu einem Typenwechsel bei den Türdrückern kam:

- NA 02.6: Mehrung Sanitärgegenstände : Anzahl von Haken, Griffstangen, Seifenschalen, Seifenspendler, Abfallbehälter
- Nachtrag 02.3: Sonderwunsch Drücker.

Terminsicherheit

Im GPA-Prüfbericht wird dargelegt, dass „*bei der Festlegung des Vergabeverfahrens bestimmte Risiken, die mit einer Funktionalausschreibung und der Beauftragung an einen Totalübernehmer einhergehen, nicht betrachtet wurden.*“

Sowohl die Verwaltung als auch die Kanzlei wären davon ausgegangen, dass eine Funktionalausschreibung und die Vergabe der Gesamtleistung an einen Totalübernehmer, einschl.

der Festlegung einer Kostenobergrenze, automatisch zu einer Termin- und Kostensicherheit führen würde, was nicht der Fall war.“

Die Anmerkung, dass im Projektablauf keine Terminalsicherheit vorhanden gewesen wäre, möchten wir widersprechen.

Ein im August 2015 erstellter Konzeptplan zum gesamten Projektablauf einschließlich Planung und Bau nennt als Eckdaten:

- Baueingabe Ende August 2016
- Baubeginn Ende November 2016
- Fertigstellung und Inbetriebnahme 19.02.2018

Im Bauvertrag wurde der verbindliche Termin zum Ausführungsbeginn mit dem Termin des Fördermittelbescheides vom 23.05.2016 verknüpft, der einen spätesten Baubeginn 1 Jahr nach Zugang des Förderbescheids erforderte. Als verbindlichen Termin zur Abnahme und Inbetriebnahme der Turnhalle wurde außerdem der 15.12.2017 vereinbart.

Die tatsächlichen Termine als Eckdaten zum Projektablauf stellten sich dann wie folgt dar :

- Baueingabe 30.09.2016
- Baugenehmigung / Baufreigabe 10.01.2017
- Baubeginn 09.01.2017
- Abnahme und Inbetriebnahme neue Halle 12.12.2017

Die Eckdaten zum realisierten Projekt zeigen auf, dass der tatsächliche Projektablauf und Projektrealisation in vollem Maße den Vertragsvereinbarungen sowie auch dem bereits in 2015 aufgestelltem Terminkonzept entsprachen und die Halle sogar zweieinhalb Monate früher als im Konzeptplan und 3 Tage früher als im Vertrag fertiggestellt übergeben werden konnte.

Vergabeform Funktionalausschreibung und GÜ – Zuschlag

Von der Verwaltung wird nicht bestritten, dass die Vergabeform Funktionalausschreibung und Vergabe an einen Totalunternehmer gegenüber der Fachlosvergabe zu Kosten beim Unternehmer für die Projektkoordination und das Risiko von Mängeln oder Ausfällen bei Unternehmern führt. Dabei ist es jedoch nicht zwangsweise so, dass dabei die Gesamtauftragssummen gegenüber der Fachlosvergabe höher sein müssen.

Es gibt für den Unternehmer die Möglichkeit durch einerseits Projektoptimierungen oder auch durch die Generierung von Einsparpotentialen bei den Subunternehmern Kostenoptimierungen zu erzielen aus welchen der allgemein als GÜ-Zuschlag bekannte Kostenanteil beim Unternehmer getragen werden kann.

Es ist auch zu bedenken, dass bei einer Vergabe als Totalübernehmer, die teurer gegenüber einer Fachlosvergabe ist, Leistungen enthalten sind wie Planung, Koordination, sonstiges, die auf der anderen Seite beim Auftraggeber automatisch wieder Einsparungspotentiale im Bereich Planung und Ausführung ergeben, welche bei einer Gesamtkostenbetrachtung insgesamt gegengerechnet werden müssen.

Verworfenne Sanierung der alten Halle

Der Anmerkung im Prüfbericht, dass die Kosten für die bis dato angefallenen Planungshonorare für die Sanierung der bestehenden Turnhalle durch eine unzureichende Abstimmung zwischen Schule, Sportverein und Turnhalle entstanden sei, wird von der Verwaltung widersprochen.

Die Entscheidung pro Neubau war die Folge eines politischen Entwicklungs- und Meinungsprozesses innerhalb des Gemeinderats und der Stadtteilausschüsse. Letztendlich wurden diese Mehrkosten von den entsprechenden Gremien in Kauf genommen für die Möglichkeit einer grundsätzlichen Neuordnung des Gesamtareals mit Schule, Schulhof und Neubau Turnhalle.

Insgesamt betrachtet hat diese Neuordnung des Schulensembles zu einer Aufwertung des Gesamtareals hinsichtlich seiner Aufenthaltsqualitäten und Nutzungsmöglichkeiten geführt, welche finanziell nicht bewertet werden können aber letztendlich dem Schulbetrieb, den Kindern, Lehrern und Eltern zugutekommen und damit einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Kinder als Investition in die Zukunft leisten.

A 29

Entfallene Leistungen und vertragsabweichende Ausführungen in den Technischen Anlagen

Überprüfung Sachstand am 09.11.2022 / 14.11.2022

KG 411 Abwasseranlagen – Niederschlagsentwässerung

Punkt 1 Entwässerungsrinnen

Sämtliche Hallen- und Notausgänge sind mit Entwässerungsrinnen mit Anschluss an die Grundleitung in bauseits hergestellten Wannen versehen worden, welche mit verzinkten Gitterrosten abgedeckt sind. Die Darstellung dieser Bauteile wurde in den Revisionsunterlagen offensichtlich vergessen.

KG 422 Wärmeverteilnetze – Wärmeverteilung

Punkt 2, 3 und 4

Punkt 2 Schmutzfänger

Der Schmutzfänger mit Absperrorganen wurde von der ausführenden Firma nicht installiert. Bei der Abnahme ist dies leider nicht aufgefallen. Die Bauteile werden nachinstalliert.

Punkt 3 Druckhaltung

Druckhaltung mit Entgasung wurde von der ausführenden Firma nicht installiert, stattdessen wurden Membranausdehnungsgefäße ausgeführt. Minderpreis wird eingefordert.

Punkt 4 Plattenwärmetauscher

Die hydraulische Trennung über einen Plattenwärmetauscher des Heizkreises Fußbodenheizung wurden nicht installiert. In der Ausschreibung war unter *KG 423 Raumheizflächen* nur für die

Sporthalle eine Fußbodenheizung vorgesehen, in den restlichen Räumen waren Heizkörper ausgeschrieben. Ausgeführt wurde eine Beheizung aller Räume mit Fußbodenheizung. Diese Ausführung machte eine Hydraulische Trennung des Heizkreises Fußbodenheizung nicht unbedingt erforderlich.

Punkt 5 Pufferspeicher

Wie bereits festgestellt, wurde ein Pufferspeicher des Fabrikates EQ-Therm installiert. Der Speicher ist technisch gleichwertig zu dem im Vertrag angegebenen Fabrikat