

Beschlussvorlage

Nr. 0689/2020-2025



Gremium	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
Betriebsausschuss	14.06.2023	Vorberatung
Bauausschuss	15.06.2023	Vorberatung
Rat	20.06.2023	Entscheidung

öffentlich

Berichterstatter: Koßmann, Ines

Objektplanung Feuerwehrgerätehaus Hegge

Sachverhalt:

1. Grundstückskauf

Der Grundstückskauf eines geeigneten Grundstückes kann nach einem dahingehenden Beschluss des Rates am 22.06.2023 vollzogen werden.

2. Bauleitplanung – Änderung des Flächennutzungsplanes

Für das betreffende Grundstück liegt der Entwurf der Begründung zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Kreis Höxter vor.

Von Seiten des Kreises bestehen keine Bedenken bezüglich der Belange des Naturschutzes und der Verkehrssicherheit.

Zeitgleich dazu wurde eine erneute Landesplanerische Anfrage gestellt und Angebote für die Erstellung des erforderlichen Umweltberichtes eingeholt. Beide Ergebnisse sind noch ausstehend.

3. Zeitplan

Bei der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich nicht um ein beschleunigtes oder vereinfachtes Verfahren nach Baugesetzbuch (BauBG), sondern um ein Vollverfahren, welches eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und eine formelle Behördenbeteiligung erfordert. Offenlegung und Behördenbeteiligung können parallel verlaufen.

Sollten diese Beteiligungen mit dem Ergebnis einer eventuellen Modifikation der Planung beendet werden, kann dies eine erneute Offenlegung erfordern.

Diese Schritte benötigen mit den entsprechenden rechtlich zwingenden Vor- und Nachläufen mindestens einige Monate Zeit, sodass mit den endgültigen Ergebnissen der Bauleitplanung nach Abschluss des Verfahrens nicht vor Oktober zu rechnen ist.

Ab diesem Zeitpunkt ist das Baugenehmigungsverfahren möglich.

Eine Klärung, ob die Aufstellung eines Bebauungsplanes nötig wird, kann erst nach vorliegendem Ergebnis der landesplanerischen Anfrage und der Behördenbeteiligung erfolgen.

4. Objektplanung

Die Objektplanung kann auf 2 unterschiedliche Arten durchgeführt werden. Einerseits im Losverfahren oder durch eine Generalunternehmervergabe mit Teilnahmewettbewerb. Durch die Verwaltung, FB 3 – Planen und Bauen, wurde geprüft, ob eine Vergabe sämtlicher Bauleistungen als Einzelvergabe an einen Generalunternehmer für die zügige Herstellung des Feuerwehrgerätehauses von Nutzen sein könnte.

Die Vergabeordnung für Bauleistungen (VOB/A) legt in § 5(2) Vergabe nach Losen, Einheitliche Vergabe fest, dass *„Bauleistungen ... in der Menge aufgeteilt (Teillose) und getrennt nach Art oder Fachgebiet (Fachlose) zu vergeben [sind]. Bei der Vergabe kann aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen auf eine Aufteilung oder Trennung verzichtet werden.“*

*„Der Verzicht auf die Bildung von Teil- und Fachlosen ist nur zulässig, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern, § 97 Abs. 4 Satz 3 GWB, § 5 Abs. 2 Satz 2 VOB/A, § 5 EU Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 VOB/A. ... Dementsprechend muss der Auftraggeber auch für den Fall einer Generalunternehmervergabe bzw. der gemeinsamen Beauftragung einzelner Lose zunächst grundsätzlich eine Losaufteilung vornehmen. **Sodann sind für jedes Los die wirtschaftlichen oder technischen Gründe festzustellen, die eine Gesamtvergabe rechtfertigen.** Eine Ausnahme vom Gebot der Losaufteilung ist nur dann zulässig, wenn das Beschaffungsvorhaben in der Form, wie es der öffentliche Auftraggeber zulässigerweise definiert hat, nur im Wege der Gesamtvergabe bzw. der Zusammenfassung mehrerer Lose verwirklicht werden kann.*

Von öffentlichen Auftraggebern werden Generalunternehmervergaben allerdings oft präferiert. Zur Begründung hierfür werden stets geringere Schnittstellenproblematiken und Koordinationsschwierigkeit und ein geringerer Aufwand für die Vergabe angeführt. Diese Folgen sind einer losweisen Vergabe jedoch immanent. Sie sind daher von Richtlinien- und Gesetzgeber gewollt und können daher für sich betrachtet keine Rechtfertigung einer Gesamtvergabe sein. Sofern diese Gründe für die Rechtfertigung einer Gesamtvergabe herangezogen werden sollen, müssen diese über das Normalmaß hinausgehen. Die Gründe für eine Gesamtvergabe müssen dabei nicht nur aner kennenswert sein, sondern müssen die übrigen Belange überwiegen. Die vorzunehmende Abwägung ist entsprechend umfangreich zu dokumentieren.“

(Zitat aus: Vergabeportal – Vergaberecht – Vergabe an Generalunternehmer)

Da es sich bei dem Bau des Feuerwehrgerätehauses um ein Standardgebäude mit Standardgewerken (Lose) handelt, für das für jedes Einzelne eine ausreichende Begründung über die Notwendigkeit einer Generalunternehmervergabe erstellt werden muss, sind die Voraussetzungen für eine Generalunternehmervergabe nicht gegeben.

Weiterhin sollte in die Entscheidung einbezogen werden, dass Generalunternehmen 10 -20% Preisaufschlag einkalkulieren, um den hohen Koordinationsaufwand und das Unternehmerische Risiko abzusichern. Bei einer Budgetsumme von beispielsweise 1.500.000€ würde dies Mehrkosten von 150.000 – 300.000€ bedeuten.

„Der Bundesrechnungshof hat schon 2003 festgestellt, dass nach seiner Erfahrung bei der Zusammenfassung von Fachlosen Mehrkosten entstehen, weil Bieter beispielsweise die ihnen zufallenden Koordinationsleistungen und -risiken in ihre Angebotspreise einkalkulieren. Diesen Mehrkosten, die im Mittel etwa zehn Prozent, teilweise bis über 20 Prozent betragen sollen, stehen aber nicht immer und automatisch entsprechende Einsparungen gegenüber.“

Holger Schröder, Fachanwalt für Vergaberecht bei Rödl & Partner in Nürnberg
veröffentlicht im Deutschen Architektenblatt, 29.08.2020

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Der Beschluss hat keine Haushaltrechtlichen Auswirkungen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Vergabe der Bauleistungen für das Feuerwehrgerätehaus Hegge in Einzellosen entsprechend der VOB/A vorzunehmen.

Brakel, 09.06.2023/Abt .FB 3/Koßmann
Der Bürgermeister
i.V.

Peter Frischemeier