

## **Wahl des Vergabeverfahrens**

### **Ausgangssituation**

Im Juni 2020 wurde die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie die Planung für das Feuerwehrgerätehaus am Standort Düsseldorfstraße weiter zu führen und die Vergabe der Bauleistungen vorzubereiten. Die Projektkosten wurden damals in Höhe von 3,35 Mio. € beziffert und in den Haushalt 2021 eingestellt.

Die zeitnahe Errichtung ist unabdingbar, da nicht nur die Unfallkasse NRW die Mängel im Bestand seit mehreren Jahren rügt, sondern auch der auch der Kreis Mettmann die Stadt Haan bereits 2015 auf die kurzfristig zu beseitigende räumliche Situation hingewiesen hat. Der Bedarf wird im aktuell gültigen Brandschutzbedarfsplan der Stadt Haan definiert.

Das Gebäudemanagement hat mit fortschreitender Bearbeitung des Projekts die geschätzten Kosten gemäß der Entwicklung des Baupreisindex fortgeschrieben. Dabei hat sich der Bedarf nicht erweitert, sondern vielmehr konkretisiert.

Die drei Säulen des Projektmanagements sind für dieses Projekt folgendermaßen zu priorisieren:

- |             |  |
|-------------|--|
| 1. Zeit     | Mängelbeseitigung - bereits im Verzug          |
| 2. Kosten   | Sicherheit für städt. Haushalt / Planung       |
| 3. Qualität | einfacher und funktional zweckmäßiger Standard |

### **Vergabegrundsätze**

Im Juli 2020 wurden mit den Änderungen der Kommunalen Vergabegrundsätze Nordrhein-Westfalen vorgenommenen, um unter weitestmöglicher Ausschöpfung des rechtlichen Rahmens die kommunalen Vergaben so zu erleichtern, dass kommunale Beschaffungen, insbesondere Planungs- und Bauleistungen, schneller in die Märkte kommen, um Beschäftigung und Unternehmen zu sichern. Diese Änderungen sind gegenwärtig bis zum Dezember 2022 befristet und sollten maximal möglich ausgenutzt werden.

Nach dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) gilt das Gebot der Losvergabe, wenn nicht wirtschaftliche oder technische Gründe entgegenstehen. Hierbei ist mit „Wirtschaftlichkeit“ auch die Wirtschaftlichkeit der gewählten Vergabeart gemeint, so dass der Gesetzgeber eine losweise Zusammenfassung bzw. Bündelung von Gewerken und Leistungen vor diesem Aspekt sogar anrät bzw. fordert.

### **Sachlage**

Das zu erstellende Gebäude mit Außenanlagen erfordert die Durchführung einer Vielzahl von Ausschreibungen. Es bedarf somit eines großen Aufwands des Gebäudemanagements bei der Definition der Leistungsschnittstellen sowie der Koordination der verschiedenen Einzelgewerke, welche mit einer hohen Bindung von Personalkapazitäten und Risikohorizonten für Kosten und Termine verbunden ist.

Um den knappen Personalkapazitäten des Gebäudemanagements Rechnung zu tragen, gleichzeitig aber zeitnah auch die notwendigen Projekte umsetzen zu können, muss eine Verlagerung von delegierbaren Bauherrenaufgaben maximal ausgeschöpft werden.

Die Arbeitsergebnisse der Verwaltung umfassen bereits jetzt sehr detailliert sämtliche Bedarfe und Qualitäten der Nutzerin. Die benötigte Qualität kann somit hinreichend präzise funktional beschrieben werden, ohne auf die konkrete Ausführung der Leistung mit Detaillierungsgrad der Ausführungsplanung einzugehen. In der Umsetzung bedarf es jedoch besonderen technischen Know-hows für die adäquate Errichtung und Installation der feuerwehr-spezifischen Bauteile, Ausstattung und Leittechnik; was die Teilnehmendenzahl an leistungsfähigen, fachlich geeigneten Unternehmen einschränkt.

Die aktuell schlechte Verfügbarkeit von Baumaterialien und ausführenden Unternehmen sowie die vorhandenen Störungen in der Baulogistik, bergen zudem ein sehr hohes Risikopotential für Kosten, vor allem aber die Zeitschiene des Projektes. Hinzu kommt, dass baukonjunkturbedingt erste Insolvenzen von Einzelunternehmern, häufige Ausführungsmängel sowie viele andere Risiken im Laufe des Projektverlaufs zu erheblichen Störungen führen können. Bei Einzelvergaben führen diese Aspekte nicht nur zu einem hohen Aufwand in der Verwaltung für die Beseitigung und die Klärung der Verantwortlichkeit, sondern auch zu höheren Kosten bei geminderter Qualität und/oder verlängerter Ausführungszeit.

Es ist bei der aktuellen Marktlage begründet davon auszugehen, dass es bei einer losweisen Vergabe zu einer erheblichen Bauzeitverzögerung kommen kann, weil mehrere Durchläufe an Vergabeverfahren wegen fehlender Bieter bzw. gar keine Vergabe erfolgen kann. Die Bieterlage im Bereich der Generalunternehmer und Totalunternehmer sieht hier derzeit noch wesentlich besser aus, so dass mit einer Vergabe an einen TU die vorgenannten Risiken nach Einschätzung des Gebäudemanagements umgangen bzw. zumindest gemindert werden können.

Sämtliche vorgenannte Risiken sind unter den gegebenen Projektparametern mit einer geplanten Inbetriebnahme des Standortes im Dezember 2024 nicht hinnehmbar und unterstützen dadurch die Wahl einer TU-Vergabe.

Die finanzielle Belastung für die Stadt Haan durch die stark ansteigenden Baupreise, insbesondere in den letzten beiden Jahren sowie exponentiell nochmal im 1. und 2. Quartal 2022, fordert für einen wirtschaftlichen Umgang mit öffentlichen Geldern eine hohe Kostensicherheit besonders in Bauprojekten. Dies bietet ein TU-Modell mit Pauschalfestpreis-Vertrag.

Mit der zusätzlichen Übertragung von Management- und Planungsleistungen sowie der beim Unternehmer angesiedelten baulichen Umsetzung im Rahmen eines Pauschalfestpreisvertrags hat dieser zudem die Freiheit, sein Know-how für mögliche Kosteneinsparungen und Projektbeschleunigungen zu nutzen, die an die Stadt weitergegeben werden können.

Um die angeforderte Qualität sicher zu stellen, wird die Stadt ergänzend eine Bauqualitätsüberwachung (BQÜ) beauftragen.

### **Lösungsansatz**

Zwecks Kosten- und Terminalsicherheit sowie einer möglichst wirtschaftlichen Vergabe schlägt die Verwaltung daher vor, dieses Projekt im Rahmen einer Totalunternehmer-Vergabe (TU) umzusetzen.