

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Bildung und Sport	21.09.2022
Haupt- und Finanzausschuss	18.10.2022
Rat	25.10.2022

## **Neubau Vereinsheim TSV Gruiten**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Anträge des TSV Gruiten vom 24.08.2022

1. Ist die Stadt Haan grundsätzlich gewillt und in der Lage, den mit dem Bewilligungsbescheid vom 20.07.2021 bewilligten Förderbetrag vor dem Hintergrund der aktualisierten Kostenrahmen entsprechend zu erhöhen?
2. Für den Fall, dass – was wir natürlich sehr hoffen – die Frage zu 1. bejaht wird, stellt sich weiter die Frage, ob sich die Stadt Haan aufgrund des für die KfW 55-Variante vorliegenden Kostenrahmens bereits jetzt in der Lage sieht, eine Entscheidung für den KfW 55- oder den GEG-Standard zu treffen.
3. Ist die Stadt Haan damit einverstanden, dass wir die Architekten- und Ingenieurverträge in den von uns vorgeschlagenen Stufen (Stufe 1: LPH 1 bis 4; Stufe 2: LPH 5 bis 8) beauftragen?

werden angesichts der aktuellen Haushaltslage der Stadt Haan abgelehnt.

### **Sachverhalt:**

Per Mail vom 24.08.2022 informierte der TSV Gruiten wie folgt über den aktuellen Sachstand zur Vorbereitung des Neubaus des Vereinsheims:

*„Wie in unserer letzten Sachstandsmitteilung vom 12.07.2022 mitgeteilt, haben wir entsprechend dem Ergebnis des nach § 50 UVgO durchgeführten Vergabeverfahrens am 07.06.2022 der Fa. baumcon Projektmanagement aus Wiesbaden den Zuschlag für die technische Unterstützung im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der europaweit und national anstehenden Vergabeverfahren für die Beschaffung der*

Architekten- und Ingenieurleistungen erteilt. Wie ebenfalls mit unserer letzten Sachstandsmitteilung berichtet, haben wir uns gemeinsam mit der Fa. baumcon Projektmanagement und unseren Rechtsanwälten sodann umgehend an die Vorbereitung der Vergabeverfahren gemacht. Wir sehen uns danach nunmehr grundsätzlich dazu in der Lage, die (tlw. europaweiten) Ausschreibungen der Architekten- und Ingenieurleistungen im Oktober 2022 auf den Markt zu bringen. Bei einem weiteren planmäßigen Verlauf könnten diese Verfahren sogar noch dieses Jahr zum Abschluss gebracht werden, so dass das beauftragte Planerteam dann mit den Planungen des neuen Sportheims beginnen kann.

Allerdings sehen wir uns mit Blick auf die uns zwischenzeitlich vorliegenden aktualisierten neuen Kostenrahmen leider veranlasst, Sie vor dem „Startschuss“ zunächst noch einmal auf den neuesten Stand zu bringen sowie um die Beantwortung bzw. Entscheidung einiger nachfolgender Fragen zu bitten.

Dazu erlauben wir uns, die folgenden Informationen zu geben:

**I. Aktualisierte bzw. fortgeschriebene Kostenrahmen (auch für den KfW 55-Standard)**

Vor der Durchführung eines jeden Vergabeverfahrens ist bekanntlich eine ordnungsgemäße und aktuelle Schätzung des voraussichtlichen Gesamtauftragswertes der vorgesehenen Leistungen gemäß § 3 VgV vorzunehmen. Denn danach entscheidet sich insbesondere, welche Vergabeordnung einschlägig und welches Vergabeverfahren statthaft ist.

Dazu wurden uns zwischenzeitlich von unserem technischen Berater aktuelle bzw. fortgeschriebene Kostenrahmen vorgelegt – und zwar sowohl für die GEG (vormals ENEV) Variante, wie auch bereits für die nach dem Bewilligungsbescheid vom 20.07.2021 geforderte alternative Planung einer KfW 55 Variante.

Um es vorwegzunehmen: Wenig überraschendes Ergebnis dieser Auftragswertschätzungen ist, dass die aktualisierten Kostenrahmen für beide Varianten das seinerzeit von uns frei verhandelte Totalunternehmer-Angebot der Fa. Delta vom 06.09.2019 sowie dementsprechend auch die uns von der Stadt Haan bislang bewilligten Fördermittel merklich überschreiten.

Im Einzelnen:

1. Das seinerzeit frei verhandelte Totalunternehmer-Festpreis-Angebot der Fa. Delta vom 06.09.2019 belief sich auf 2.356.200,00 € brutto, vgl. die Aufstellung der Kosten nach dem Angebot der Fa. Delta vom 06.09.2019 gemäß beigefügter **Anlage 1**.

Dieses mittlerweile rund drei Jahre alte Angebot sowie der diesem zugrundeliegende Vorentwurf im damaligen ENEV (heute GEG) Standard bilden die Grundlagen des Zuwendungsbescheids sowie des abgeschlossenen Erbbaurechtsvertrags vom 20.07.2021 und somit für das von uns neu zu errichtende TSV-Sportheim mit Mehrzweckraum.

2. Der auf der Basis des ursprünglichen Angebots sowie des Vorentwurfs der Fa. Delta von unserem technischen Berater, der Fa. baumcon Projektmanagement, fortgeschriebene Kostenrahmen für den GEG-Standard beläuft sich aktuell auf 2.702.451,41 € brutto, vgl. den als **Anlage 2** beigefügten „Kostenrahmen (grob) für GEG-Standard“.

Danach wird die uns nach dem Bewilligungsbescheid vom 20.07.2021 bewilligte Summe (2.430.000 €) um rd. 272.500,00 € überstiegen.

3. Der ebenfalls auf der Basis des ursprünglichen Angebots sowie des Vorentwurfs der Fa. Delta von der Fa. baumcon Projektmanagement bereits erstellte Kostenrahmen für KfW 55-Standard beläuft sich aktuell auf 3.018.731,05 € brutto, vgl. den als **Anlage 3** beigefügten „Kostenrahmen (grob) für KfW 55-Standard“.

Damit würde die uns nach dem Bewilligungsbescheid vom 20.07.2021 bewilligte Summe (2.430.000 €) um rd. 588.730,00 € überstiegen.

4. Nach dem Bewilligungsbescheid vom 20.07.2021 sind wir bekanntlich dazu angehalten, neben einer Planung im GEG-Standard zudem eine alternative Planung für einen KfW 55-Standard im Stand der Leistungsphase 3 HOAI nebst zugehöriger (Vergleichs-)Kostenberechnung vorzulegen. Diese Forderung des Bewilligungsbescheids nach einer alternativen KfW 55-Planung führt zu zusätzlichen Planungskosten wegen der dafür von dem Objektplaner (Architekt) sowie dem Tragwerksplaner (Statiker), den TGA-Planern (Elektro, Lüftung, Heizung, Sanitär) sowie dem Bauphysiker (Wärmeschutz) zu erbringenden sog. Wiederholungsleistungen in der Leistungsphase 3. Die Mehrkosten für die Erstellung der alternativen KfW 55 Variante belaufen sich auf schätzungsweise 22.852,55 € brutto, vgl. die als **Anlage 4** beigefügte „Bewertung Wiederholungsleistungen in der Leistungsphase 3 (KfW-Standard)“.

Bei einem Festhalten an der Forderung in dem Bewilligungsbescheid nach einer Alternativplanung im KfW 55-Standard „in Anlehnung an die Leistungsphase 3“ wäre der Betrag von 22.852,55 € brutto zu den in vorstehenden Ziffern 2 und 3 genannten Kostenrahmen jeweils noch hinzu zu addieren.

Der Kostenrahmen für die GEG-Variante nach vorstehender Ziffer 2 beliefe sich demnach auf rd. 2.725.300,00 € brutto. Derjenige für die KfW 55-Variante auf rd. 3.041.584,00 € brutto.

5. Den beiden aktualisierten Kostenrahmen liegt u.a. der Umstand zugrunde, dass die Vergabe des Projekts – wie ursprünglich von uns mit der Fa. Delta vorgesehen – an einen Totalunternehmer nicht in Betracht kommt, weil vorliegend weder technische noch wirtschaftliche Gründe vorliegen, welche eine Ausnahme vom Grundsatz der losweisen Vergabe rechtfertigen könnten (vgl. dazu Tomerius, in: Pünder/Schellenberg, Vergaberecht (3. Aufl. 2019) VOB/A § 5 Rn. 21 ff.).

Technisch betrachtet handelt es sich bei dem Sportheim um einen eher simplen Bau. Technische Gründe, wie etwa besondere sicherheitstechnische Schwierigkeiten, oder anders nicht zu bewältigende Schnittstellenprobleme zwischen verschiedenen Leistungen, welche als Ausnahme vom Grundsatz der losweisen Vergabe eine Gesamtvergabe in Form der TU-Vergabe rechtfertigen könnten, liegen hier ersichtlich nicht vor [vgl. dazu OLG Brandenburg, Beschluss vom 27.11.2008 – Verg W 15/08, NZBau 2009, 337 (340)]. Selbiges gilt mit Blick auf Wirtschaftlichkeitsgründe, wie etwa einem besonders störungsfälligen Bauvorhaben, bei dem bereits geringe Bauzeitverlängerungen zu sehr gravierenden Mehrkosten führen können (vgl. dazu OLG München, Beschluss vom 09.04.2015 – Verg 1/15, 4. LS, NZBau 2015, 446), welche eine Totalunternehmer-Vergabe rechtfertigen könnten. Das Gegenteil ist vielmehr der Fall. Denn eine TU-Vergabe ist gegenüber der losweisen Vergabe aufgrund des üblichen TU-Aufschlags von rd. 15 % noch deutlich teurer. Im Falle einer TU-

Vergabe beliefen sich die aktuellen Kostenrahmen für die GEG Variante auf rd. 3.108.000 € brutto und für die KfW 55 Variante auf rd. 3.472.000 € brutto.

Erschwerend kommt der Umstand hinzu, dass es sich vorliegend um ein 100%iges-Fördermittelprojekt handelt, bei welchen im Falle einer unzulässigen Gesamtvergabe die Rückforderung der Fördermittel droht (vgl. den Fall eines öffentlichen Auftraggebers, der gewährte Fördermittel wegen Verstoßes gegen die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung zurückzahlen musste, weil er die Erweiterung eines Jugendherbergsgebäudes an einen Generalunternehmer vergeben hatte, OVG Münster, Beschluss vom 16.01.2017 – 12 A 833/16).

Von daher werden wir – wie bereits in unserer Sachstandsmitteilung vom 03.03.2022 mitgeteilt – die Architekten- und Ingenieurleistungen losweise ausschreiben. Nach den vorliegenden Kostenrahmen sowie unter Beachtung des § 3 Abs. 7 und 9 VgV steht nunmehr auch fest, dass vier Lose (Objektplanung; Tragwerksplanung; TGA ALG 1-3, 7 + 8; TGA ALG 4 + 5) europaweit sowie vier weitere Lose (Bauphysik; Freianlagenplanung; Brandschutz; SiGeKo) national ausgeschrieben werden müssen, vgl. dazu die als **Anlage 5** beigefügte Aufstellung „Herstellkosten, Honorare und Vergabeeinheiten der Architekten- und Ingenieurleistungen gemäß Kostenrahmen (grob) für den GEG-Standard“ sowie die als **Anlage 6** beigefügte Aufstellung „Herstellkosten, Honorare und Vergabeeinheiten der Architekten- und Ingenieurleistungen gemäß Kostenrahmen (grob) für den KfW-Standard“.

Wie Sie den Anlagen 5 und 6 bitte zudem entnehmen, richten sich die Honorare streng nach der HOAI, also dem, ungeachtet des zwischenzeitlichen Wegfalls der Mindest- und Höchstsätze, grundsätzlich immer noch bindenden Preisrecht für Architekten- und Ingenieurleistungen. Die auf Basis der beigefügten Kostenrahmen ermittelten Honorare für die in insgesamt acht Fachdisziplinen benötigten Architekten- und Ingenieurleistungen liegen für die GBG Variante bei 398.016,41 € brutto sowie für die KfW 55 Variante bei 441.191,05 € brutto. Insofern unterscheiden sich zumindest die Planungskosten der beiden Varianten eher geringfügig.

Die Ausschreibungen sollen zudem stufenweise erfolgen, d.h. dass nicht sämtliche Leistungsphasen der HOAI auf einmal vergeben werden sollen. Geplant ist die erste Stufe für die Leistungsphase 1 bis 4, also bis zur Genehmigungsplanung bzw. Baugenehmigungserteilung. Dadurch halten wir uns offen, ob mit den bis zu diesem Zeitpunkt beauftragten Planungsbüros in den Leistungsphasen 5 bis 8 weiter zusammengearbeitet werden soll, mit der Folge, dass die Bauleistungen dann möglicherweise auch an einen Generalunternehmer vergeben werden können, oder die Zusammenarbeit mit den Planern nach der Leistungsphase 4 beendet wird und dann möglicherweise eine Ausschreibung der weiteren Planungs- und Bauleistungen auch an einen Generalübernehmer erfolgen kann. Selbstverständlich werden wir dazu zu gegebener Zeit (spätestens nach Abschluss der Leistungsphase 3 und dem Vorliegen der Kostenberechnung) wieder auf Sie zukommen.

## **II. Fragen an die Stadt Haan**

Vor dem Hintergrund des vorstehend Ausgeführten bitten wir Sie hiermit, uns die folgenden Fragen zu beantworten:

1. *Ist die Stadt Haan grundsätzlich gewillt und in der Lage, den mit dem Bewilligungsbescheid vom 20.07.2021 bewilligten Förderbetrag vor dem Hintergrund der aktualisierten Kostenrahmen entsprechend zu erhöhen?*
2. *Für den Fall, dass – was wir natürlich sehr hoffen – die Frage zu 1. bejaht wird, stellt sich weiter die Frage, ob sich die Stadt Haan aufgrund des für die KfW 55-Variante vorliegenden Kostenrahmens bereits jetzt in der Lage sieht, eine Entscheidung für den KfW 55- oder den GEG-Standard zu treffen.*

*[Zu dieser Frage erlauben wir uns an dieser Stelle folgende Anmerkungen:*

- *Ehrlich gesagt können wir uns drei Jahre nach dem Ursprungsangebot der Firma Delta nebst unserer betreffenden Antragstellung im September 2019 auf entsprechende Förderung bei der Stadt Haan sowie insbesondere auch vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Lage (Klimakrise allgemein, kriegsbedingte Energiekrise sowie die damit verbundenen Energiekostensteigerungen) eine unterhalb des KfW 55-Standard liegende Planung und Umsetzung des Sportheims überhaupt nicht mehr vorstellen. Insoweit müsste man insgesamt wohl einen noch höheren Energiestandard für den Neubau des Sportheims anlegen. Jedoch bedeutet der KfW 55-Standard, dass das neue Gebäude immerhin 55 Prozent weniger an Primärenergie verbraucht, was immer noch deutlich besser ist als der GEG-Standard ohne eine solche Einsparung des Energiebedarfs.*
  - *Eine Entscheidung der Stadt Haan zu gegenwärtigem Zeitpunkt über die von ihr bevorzugte Variante (GEG- oder KfW 55-Standard) hätte zudem den Vorteil, dass wenigstens die bislang nach dem Bewilligungsbescheid entstehenden Kosten für Wiederholungsleistungen für die Alternativplanung (s.o.) in Höhe von 22.852,55 € entfallen könnten.]*
3. *Ist die Stadt Haan damit einverstanden, dass wir die Architekten- und Ingenieurverträge in den von uns vorgeschlagenen Stufen (Stufe 1: LPH 1 bis 4; Stufe 2: LPH 5 bis 8) beauftragen?*

*[Zu dieser Frage möchten wir Folgendes anmerken:*

*Die Frage zielt neben dem oben unter Ziffer I.5. erläuterten Prozedere auch darauf ab, ob auch Einverständnis damit besteht, die Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) mit der ersten Stufe zu beauftragen. Diese Stufung ist in der Praxis durchaus üblich, weil dann – ungeachtet des weiteren Fortgangs des Projektes – neben der Entwurfsplanung (LPH 3) bereits eine Baugenehmigung vorliegt, welche nötigenfalls auch zu einem etwas späteren Zeitpunkt umgesetzt werden könnte. Von einer kleinteiligeren Stufung, etwa Stufe 1: LPH 1 bis 3; Stufe 2: LPH 4; Stufe 3: LPH 5 bis 8), würden wir gerne auch deshalb absehen wollen, da der Auftrag aufgrund seines vergleichsweise geringen Auftragsvolumens ohnehin für viele potenzielle Bieter/Auftragnehmer weniger lukrativ ist und wir den Wettbewerb nicht zu sehr einschränken wollen, indem wir den Wert der ersten Stufe noch weiter verringern.]*

*Wir hoffen, Ihnen hiermit den Sachstand sowie unsere Anliegen hinreichend sowie verständlich erläutert zu haben. Über eine zeitnahe Beantwortung der bzw. Entscheidung zu den von uns gestellten Fragen würden wir uns sehr freuen, damit wir das Projekt jetzt weiter planmäßig fortführen können.*

*Da wir annehmen, dass das vorliegende Schreiben nebst den beigefügten Anlagen in den politischen Gremien besprochen werden muss, erlauben wir uns*

*abschließend den freundlichen Hinweis, dass diese aus unserer sowie aus Sicht unserer Berater keine geheimhaltungsbedürftigen Informationen enthalten und somit den Gremien frei zugänglich gemacht werden können und dort auch öffentlich beraten werden können.*

*Für Rückfragen stehen wir sowie auch unsere technischen und rechtlichen Berater selbstverständlich gerne zu Ihrer Verfügung.*

*Mit freundlichen Grüßen*

*Jürgen Boes  
1. Vorsitzender TSV Gruiten  
Gruiten  
TSV Gruiten 1884 e.V.  
Am Sportplatz 6  
42781 Haan  
Tel. +49 2104 62121“*

*Kai Kipper  
Projektleiter Infrastruktur Sportplatz*

Die unter II gestellten Fragen wurden als Anträge an den Rat der Stadt Haan gewertet. Die Verwaltung kann dem Rat der Stadt Haan angesichts der sich aktuell deutlich verschärfenden Haushaltslage mit drohendem Haushaltssicherungskonzept nicht empfehlen, den Anträgen des TSV Gruiten zuzustimmen. Die vielfältigen globalen Krisen zwingen dazu, alle freiwilligen Aufwendungen und Investitionen auf den Prüfstand zu stellen, welche nicht gesetzlich vorgeschrieben oder vor dem Hintergrund der Betriebssicherheit unabdingbar sind. Diese Voraussetzungen erfüllt der Neubau des Vereinsheimes des TSV Gruiten nicht.

Grundsätzlich liegt es nach der Bewilligung einer Zuwendung in der alleinigen finanziellen Verantwortung des Zuwendungsempfängers, ein bewilligtes Projekt zur Zielerreichung zu führen. Stellt sich die finanzielle Kalkulation des Zuwendungsempfängers als nicht tragfähig heraus, muss er die fehlenden Mittel selbst ausgleichen oder ggfs. weitere Drittmittel einwerben. Ein Rechtsanspruch auf Aufstockung oder Nachbewilligung besteht nicht, zumal der einschlägige Bewilligungsbescheid die Höchstfördersumme auf 2.430.000,- EUR begrenzt und unter Ziff. 3.1 S. 3 explizit ausführt, dass die den städtischen Zuwendungsbetrag übersteigenden Ausgaben für Baumaßnahmen vom Zuwendungsempfänger zu tragen sind.

Zuwendungen sind freiwillige Leistungen, die im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel gewährt werden können. Eine Ausweitung des Förderengagements ist – auch vor dem Hintergrund der hohen Ungewissheiten auf dem Baumarkt – aus haushalterischen Gründen nicht möglich. Entsprechend müsste der TSV Gruiten jetzt entweder Einsparungen vorschlagen, seine Eigenmittel erhöhen (z.B. Mitgliedsbeiträge anheben) oder weitere Drittmittel einwerben (Spendenaufruf, andere Förderungen) und nachweisen, dass die Gesamtfinanzierung damit weiter gesichert ist. Kann der TSV Gruiten das nicht und es besteht das reelle Risiko, dass der Zweck der Zuwendung verfehlt wird, müsste der Zuwendungsbescheid bereits jetzt widerrufen werden. Dies auch vor dem Hintergrund, den Zuwendungsempfänger zu schützen. Erreicht der TSV Gruiten den Zweck der Zuwendung in der Zukunft nämlich tatsächlich nicht, besteht ein sog. „intendiertes Ermessen“ bezüglich des Widerrufs bzw. der Rückforderung. Der Regelfall wäre dann also, die gesamten bis dahin gewährten Mittelauszahlungen wegen der nicht zweckentsprechenden Verwendung zurückzufordern.

**Finanz. Auswirkung:**

Die im Jahr 2022 benötigten Mittel müssen überplanmäßig bereitgestellt werden. Darüber hinaus ergeben sich außerhalb des bewilligten Finanzrahmens von 2.430.000 € keine weiteren Kosten.

**Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Bezugnehmend auf den Kriterienkatalog für die Nachhaltigkeitseinschätzung der Haaner Nachhaltigkeitsstrategie liegen weder fördernde noch hemmende Auswirkungen vor.

Anlage 1\_Antrag TSV\_Angebot Delta  
Anlage 2\_Antrag TSV\_GEG-Standard  
Anlage 3\_Antrag TSV\_KFW-Standard  
Anlage 4\_Antrag TSV\_Wiederholungsleistungen  
Anlage 5\_Antrag TSV\_GEG-Standard  
Anlage 6\_Antrag TSV\_KFW-Standard