

Nippe, Sigrid

Betreff: Neubau Sportheim Gruitzen - Aktualisierte bzw. fortgeschriebene Kostenrahmen und zugehörige Anfragen
Anlagen: 2019-12-03 Schreiben TSV an Stadt u. Fraktionen vom 03.12.2019.pdf

Von: Kai Kipper <kai.kipper@tsvgruitzen.de>
Gesendet: Montag, 5. September 2022 14:48
An: Herz, Annette <Annette.Herz@stadt-haan.de>
Cc: Frauke Heiden-Ziegert <frauke.heiden-ziegert@tsvgruitzen.de>; Jürgen Boes <juergen.boes@tsvgruitzen.de>; Michael Herter <michael.herter@tsvgruitzen.de>; Buergermeisterin <Buergermeisterin@stadt-haan.de>; Abel, Doris <Doris.Abel@stadt-haan.de>; Schmidt, Astrid <Astrid.Schmidt@stadt-haan.de>; Büsselmann, Dominic <Dominic.Buesselmann@stadt-haan.de>
Betreff: AW: Neubau Sportheim Gruitzen - Aktualisierte bzw. fortgeschriebene Kostenrahmen und zugehörige Anfragen

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von außerhalb der Stadt Haan. Klicken Sie nicht auf Links und öffnen Sie keine Anhänge, es sei denn, Sie erkennen den Absender und wissen, dass der Inhalt sicher ist.

Sehr geehrte Frau Herz,

Bezug nehmend auf Ihre unten anstehende Nachricht sowie das an vergangenem Donnerstag, den 01.09.22, dazu zwischen Ihnen und dem Rechtsunterzeichner geführte Telefonat, teilen wir Folgendes mit:

1. Wir danken für Ihre im Telefonat geäußerte Bestätigung, dass Sie unseren Antrag vom 24.08.22 für die Beratung und Beschlussfassung in die anstehenden Sitzungen des BSA (21.9.), HFA (18.10.) und des Rates (25.10.) einbringen werden. Insoweit hatten wir Ihre zweite Nachricht vom 26.08.22 wohl missverstanden. Für die Erläuterung und/oder Rückfragen unseres Antrags stehen wir, sowie unsere rechtlichen und technischen Berater – sofern gewünscht – auch in den Sitzungen selbstverständlich gerne zur Verfügung.
2. Zum Inhalt Ihrer Nachricht vom 26.08.22 erlauben wir uns zu jetzigem Zeitpunkt, in dem wir Ihre offizielle Beschlussempfehlung für die politischen Gremien noch nicht kennen, aber selbstverständlich vernommen haben, dass Sie bzw. die Stadtverwaltung die Ablehnung unseres Antrags zu empfehlen beabsichtigen, solange wir nicht dargelegt bzw. nachgewiesen haben, die nach den nunmehr aktualisierten Kostenrahmen erwarteten Mehrkosten mit eigenen Mitteln bestreiten zu können, folgendes anzumerken:
 - a. Ihre Hinweise zu den finanziellen Rahmenbedingungen der Stadt Haan infolge der weltweiten Krisen haben wir zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus sind uns die Bestimmungen des Zuwendungsbescheids wie auch des Erbbaurechtsvertrages bestens bekannt.

Um weiteren Missverständnissen vorzubeugen, nehmen Sie bitte zur Kenntnis, dass es uns als gemeinnütziger großer Sportverein, mit der Ihnen bekannten Mitgliederstruktur und -zahl, sowie insbesondere auch aufgrund unserer jahrelangen Erfahrungen beim Sammeln von Geld- und Sachspenden für unser vielfältiges Sport- und Freizeitangebot, unmöglich ist, die in Rede stehenden Mehrkosten durch die Erhöhung der Mitgliedsbeiträge, das Eintreiben von Spenden oder eine Kreditaufnahme zu tragen.

Einsparungen an dem Projekt selbst sind ebenfalls nicht möglich. Ein „Sportheim mit Mehrzweckraum“ nebst dem Abbruch des bestehenden Gebäudes zuzüglich der Aufstellung und Vorhaltung von Interimsumkleide- und Sanitärcontainern während der Abbruch- und Errichtungsphase gibt es schlicht nicht mehr für den Preis eines vor 3 Jahren von uns frei verhandelten Generalübernehmer- bzw.

Totalunternehmerangebotes. Und wir werden auch nur ein Sportheim mit Mehrzweckraum bauen, so wie es nach dem Erbbaurechtsvertrag schließlich auch vereinbart ist.

Ziel unseres Antrags vom 24.08.22 ist, dass das Sportheim vereinbarungsgemäß und planmäßig umgesetzt wird. Über diesen wird die Politik nunmehr zu entscheiden haben. Und natürlich bleibt es der Verwaltung unbenommen, dazu von Ihnen mitgeteilte Ablehnungsempfehlung für die politischen Gremien zu geben, auch wenn uns diese vor dem Hintergrund der uns bekannten Sach- und Rechtslage, sowie unseren bisherigen außerordentlichen Bemühungen und der Gesamthistorie des Projekts seit dem Jahr 2015 unverständlich ist. Dazu möchten wir an dieser Stelle einmal auf unser Schreiben vom 03.12.2019, welches wir an die Verwaltung und Politik übersandt hatten, verweisen. Die dortigen Ausführungen gelten heute noch immer. Der Einfachheit halber fügen wir Ihnen dieses in der Anlage zu dieser Nachricht noch einmal bei. Abweichend dazu steht zwischenzeitlich mit Blick auf den geschätzten Auftragswert nach § 3 VgV für die Planerleistungen lediglich fest, dass 4 der 8 Aufträge europaweit ausgeschrieben werden müssen, was uns bzw. unseren Beratern allerdings keinerlei weitere Schwierigkeiten bereitet.

- b. Bitte nehmen Sie weiter zur Kenntnis, dass sich der TSV nach dem Juli letzten Jahres weiter auf den Weg gemacht hat, das entsprechend dem Erbbaurechtsvertrag vom 20.07.2021 vereinbarte Projekt „Sportheim mit Mehrzweckraum“ unter der Maßgabe des Zuwendungsbescheids vom selbigen Tage umzusetzen. So haben wir dafür zunächst mit Unterstützung der Kanzlei Strässer und Partner die Vergaberechtsanwälte ausgeschrieben, vgl. unsere Sachstandsmitteilung vom 22.03.2022. Und die von uns infolge dessen beauftragten Vergaberechtsanwälte haben sodann die technische Beratung für die Vorbereitung der Ausschreibung der Planungsleistungen ausgeschrieben, vgl. unsere Sachstandsmitteilung vom 12.07.2022.

Wie mit unserem Antrag vom 24.08.2022 mitgeteilt, bereiten wir seit Anfang Juli dieses Jahres gemeinsam mit unseren Beratern die Ausschreibungen der Planerleistungen vor. Wir stehen aktuell in den Startlöchern, um die 8 EU-weiten und nationalen Ausschreibungen der erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen im Oktober auf den Markt zu bringen. Ihre Nachricht sowie der Umstand, dass mit einer abschließenden Entscheidung über unseren Antrag vom 24.08.2021 durch den Rat erst am 25.10.22 zu rechnen ist, führen natürlich zu einer Projektverzögerung. Denn aufgrund dessen haben wir unsere Berater jetzt gezwungenermaßen erst einmal auf „Hold“ gesetzt.

- c. Dass sich der Kostenrahmen für das von uns zu errichtende Sportheim gegenüber dem 3 Jahre alten Kostenansatz, aus dem von uns frei verhandelten Generalübernehmer-Angebot mit der Fa. Delta aus September 2019, welcher als allein maßgeblich von Verwaltung und Politik seinerzeit für die Höhe des Zuwendungsbetrages zugrunde gelegt wurde, verändert hat, dürfte wirklich niemanden überraschen. Im Vergleich zu den gestiegenen Kostenrahmen der anderen städtischen Bauprojekte ist er beim Projekt Sportheim mit rd. 12 % in der GEG Variante lediglich moderat gestiegen.
- d. Sozusagen in der Natur der Sache liegt es, dass wir zu jetzigem Zeitpunkt auch noch nicht die endgültigen Kosten des Sportheims beziffern können. Dies wird erst nach Abschluss sämtlicher von uns durchzuführender Vergabeverfahren für die Beschaffung der Planungs- und Bauleistungen möglich sein, bei denen wir uns hinsichtlich der Architekten- und Ingenieurverträge honorarmäßig allerdings streng an das insoweit geltende Preisrecht der HOAI unter Berücksichtigung des Wegfalls der Höchst- und Mindestsätze halten und bei den Bauvergaben stets das niedrigste Angebot bezuschlagen werden. Die Planungsleistungen beabsichtigen wir zudem – wie bereits mehrfach mitgeteilt – stufenweise, sprich getrennt zwischen Entwurfs-/Genehmigungsplanung einerseits sowie Ausführungsphase andererseits – auszuschreiben und zu beauftragen.

Diese Vorgehensweise ist allein dem Umstand geschuldet, dass wir durch die Nebenbestimmungen des Zuwendungsbescheids – gleich der Stadt Haan als klassischer dem Vergaberecht unterliegender öffentlicher Auftraggeber – an das Vergaberecht gebunden sind, sowie zugleich den Restriktionen des Beihilferechts unterliegen. Danach scheidet eine Gesamtvergabe des Projekts zu einem

Pauschal festpreis in Form einer Totalunternehmer- oder Generalübernehmervergabe aus, die zudem - wie ebenfalls in unserem Antragsschreiben vom 24.08.2022 mitgeteilt - mindestens weitere 15 Prozent teurer wären. Technische und/oder wirtschaftliche Gründe, die eine Ausnahme vom Grundsatz der losweisen Vergabe zu begründen geeignet sind, liegen bei dem vorliegenden Projekt nicht vor und können auch nicht mit der erforderlichen rechtlichen Sicherheit, die einen Vergaberechtsverstoß und die damit einhergehende Gefahr der Rückforderung des vollständigen Zubehörs auszuschließen vermögen, begründet werden. Dies hatten wir Ihnen ebenfalls bereits in unserem in der Anlage beigefügten Schreiben vom 03.12.2019 mitgeteilt. Dies wurde uns so sodann nicht nur von unseren beauftragten Vergaberechtsanwälten der Kanzlei LLR nach entsprechender Prüfung noch einmal bestätigt, sondern war uns so auch von anderen namhaften Vergaberechtskanzleien, wie etwa von CMS Hasche Sigle Rechtsanwälte oder von CBH Rechtsanwälte, bereits im Rahmen ihrer Angebote Mai/Juni 2020 mitgeteilt worden. Sämtliche dieser Angebote und etwaigen Informationen wurden Ihnen von uns bereits vor geraumer Zeit übermittelt und sind Ihnen somit auch bekannt.

- e. Soweit Sie sich jetzt vorrangig auf die Bestimmungen des Zuwendungsbescheides oder das Stichwort „freiwillige Leistungen“ für Ihre ablehnende Haltung berufen, möchten wir zu guter Letzt an Folgendes erinnern:

Es war die Stadt und nicht der TSV, die aus dem Sportheim Gruiten ein Zuwendungsprojekt gemacht hat. Schließlich handelt es sich bei dem bestehenden Sportheim seit Ewigkeiten (und zwar bis zum heutigen Tage) um ein städtisches Gebäude, für welches die Stadt Haan als Eigentümerin die Instandhaltungspflichtige Partei ist. Der TSV hatte sich nie darum gerissen, infolge der bereits vor vielen Jahren getroffenen Feststellung der Baufälligkeit unter gleichzeitiger Feststellung, dass technisch und wirtschaftlich nur ein Neubau in Betracht kommt, dieses bestehende städtische Gebäude selbst neu errichten zu lassen. Dies ist einzig und allein dem Umstand geschuldet, dass die Stadt Haan uns gegenüber seit jeher kundgetan hat, nicht selbst über die entsprechenden personellen Kapazitäten zu verfügen, um das Projekt neben ihren anderen zahlreichen Bauprojekten zu stemmen. Aus diesem Grund hatte die Stadt dem TSV im Jahr 2015 das Angebot unterbreitet, die Ausführung des Projekts selbst zu stemmen, was der TSV seinerzeit auch annahm, und zwar in der Hoffnung, dadurch schneller als die Stadt ein neues Sportheim in Gruiten errichten zu können.

Trotz vieler Hürden und zeitlicher Verzögerungen des Projekts bis zum Juli 2021, stellen wir uns bis zum heutigen Tage dieser, insbesondere für Ehrenamtler, enormen Herausforderung. Als einer der großen Sportvereine dieser Stadt fühlen wir uns für die Aufrechterhaltung unseres breiten Sportangebotes für die Bürgerinnen und Bürger, darunter vor allem Kinder und Jugendliche sowie Senioren, und auch für eine gute Quartiersentwicklung des Stadtteils Gruiten auch persönlich verantwortlich.

Trotz Bedenken an der Umsetzung des von der Stadt Haan gewählten Zuwendungsmodells, wurden wir in Gesprächen mit Vertretern der Politik von dieser immer wieder zur Fortsetzung des Projekts ermuntert. Von dort wurde uns sinngemäß gesagt:

„Fangt einfach an. Ihr müsst jetzt auf die Stadt vertrauen. Und wenn ihr einmal angefangen habt und es an bestimmten Stellen hakt, dann werdet ihr sehen, dass Euch geholfen wird.“

Wir haben angefangen und wir haben vertraut. Und ein gutes Jahr nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages und der Erteilung des Zuwendungsbescheids (sowie 7 Jahre nach den ersten gemeinsamen Bemühungen von Stadt und TSV) stehen wir endlich wirklich kurz vor dem Startschuss des Projekts. Und es ist nun an Verwaltung und Politik zu zeigen, ob unsere Bemühungen und unser geschenktes Vertrauen zum Ziel eines neuen Sportheims in Gruiten führen. Und ungeachtet Ihrer Nachricht bleiben wir insoweit weiter zuversichtlich. Andernfalls werden wir fordern, dass die Stadt Haan das Sportheim mit Mehrzweckraum nunmehr zeitnah selbst ausschreibt. Bestenfalls kann sie dies im Rahmen einer sog. Paketvergabe gemeinsam mit dem Feuerwehrgerätehaus Gruiten übernehmen. Denn mit 70%igen Steigerungen von Kostenrahmen und rechtlichen Bedenken gegen eine TU-Vergabe scheint die Stadt in anderen Projekten ja keine Probleme zu haben.

Bitte fügen Sie der von Ihnen zu erstellenden Drucksache für die Sitzungen Ihre unten anstehende E-Mail vom 26.08.2002 sowie diese Nachricht bei. Vielen Dank.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit sportlichen Grüßen

Jürgen Boes
1. Vorsitzender TSV Gruiten

Kai Kipper
Projektleiter Infrastruktur Sportplatz Gruiten

Von: Herz, Annette <Annette.Herz@stadt-haan.de>

Datum: Freitag, 26. August 2022 um 07:41

An: Kai Kipper <kai.kipper@tsvgruiten.de>

Cc: Frauke Heiden-Ziegert <frau.heid-ziegert@tsvgruiten.de>, Jürgen Boes <juergen.boes@tsvgruiten.de>, Michael Herter <michael.herter@tsvgruiten.de>, Buergermeisterin <Buergermeisterin@stadt-haan.de>, Abel, Doris <Doris.Abel@stadt-haan.de>, Schmidt, Astrid <Astrid.Schmidt@stadt-haan.de>, Büsselmann, Dominic <Dominic.Buesselmann@stadt-haan.de>

Betreff: AW: Neubau Sportheim Gruiten - Aktualisierte bzw. fortgeschriebene Kostenrahmen und zugehörige Anfragen

Sehr geehrter Herr Kipper,

Ihre Mail erreicht uns in einer Zeit sich drastisch verschlechternder finanzieller Rahmenbedingungen, ausgelöst durch weltweite Krisen. Derzeit arbeitet die gesamte Verwaltung unter Federführung der Kämmerin mit Hochdruck daran, ein Haushaltssicherungskonzept zu vermeiden. Stand heute ist es leider nicht auszuschließen, dass die Stadt Haan wieder ein Haushaltssicherungskonzept aufstellen muss. Insofern kann die Verwaltung dem Rat unter den aktuellen Rahmenbedingungen leider nicht empfehlen, die von Ihnen avisierten Mehrkosten für den Neubau des Vereinsheims zusätzlich zum bereits zugesicherten Budget zu übernehmen.

Hinzu kommt noch ein weiteres Problem. 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. Es ist der Stadt Haan als Bewilligungsbehörde zwar grundsätzlich aufgrund eines Ratsbeschlusses auch möglich, die Höhe der Zuwendung im Wege einer Nachbewilligung bzw. Aufstockung nach oben abweichend festzusetzen. Hierauf hat der TSV Gruiten aber keinen Rechtsanspruch, 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. Wie oben bereits dargelegt, ist aus Sicht der Verwaltung eine Ausweitung unseres Förderengagements – auch vor dem Hintergrund der hohen Ungewissheiten auf dem Baumarkt – aus haushalterischen Gründen nicht möglich. Demnach müsste der TSV Gruiten entweder Einsparungen vorschlagen, seine Eigenmittel erhöhen (z.B. Mitgliedsbeiträge anheben) oder weitere Drittmittel einwerben (Spendenaufruf, andere Förderungen) und uns nachweisen, dass die Gesamtfinanzierung damit weiter gesichert ist. Kann der TSV Gruiten das nicht, und es besteht das reelle Risiko, eine „Förderruine“ zu errichten und damit den Zuwendungszweck zu verfehlen, müssten wir sogar prüfen, den Zuwendungsbescheid zu widerrufen. Dies auch vor dem Hintergrund, den Zuwendungsempfänger zu schützen. Erreicht der TSV Gruiten den Zuwendungszweck in der Zukunft nämlich tatsächlich nicht, besteht ein sog. „intendiertes Ermessen“ bezüglich des Widerrufs bzw. der Rückforderung. Der Regelfall

wäre dann, die gesamten bis dahin gewährten Mittelauszahlungen wegen der nicht zweckentsprechenden Verwendung zurückzufordern.

Ich muss Sie daher bitten, entgegen Ihrer als Antrag an den Rat der Stadt Haan zu wertenden Mail darzulegen, dass Sie in der Lage sind, die aktuell erwartbaren Mehrkosten aus eigenen Mitteln zu stemmen.

Es tut mir leid, dass ich Ihnen keine andere Mitteilung machen kann.

Mit freundlichen Grüßen
Annette Herz

GARTENSTADTHAAN 

Stadt Haan - Die Bürgermeisterin
Dezernat II
Beigeordnete für Soziales, Integration, Schule, Sport und Jugend
Erste Beigeordnete
Alleestr. 8
42781 Haan
Tel. 02129/911-200
Fax: 02129/911-202
annette.herz@stadt-haan.de
www.haan.de



Stadt Haan – Die Bürgermeisterin
Frau Bürgermeisterin
Dr. Bettina Warnecke
Kaiserstraße 85
42781 Haan

An die Fraktionen und das fraktionslose Mitglied
des Haaner Stadtrates

Durch E-Mail an: buergemeisterin@stadt-haan.de
jens.lemke@t-online.de; berndstracke@web.de; rehm@gal-haan.de;
meike.lukat@wih-haan.de; ruppert.haan@freenet.de;
u.schwierzke@afd-haan.de; peter@schniewind.org; jens@jniklaus.de

Durch E-Mail in CC: kontakt@sportverband-haan.de

Neubau des TSV Sportheims

Beschluss des Rates vom 29.10.2019

Ihre E-Mails vom 31.10., 07.11. und 26.11.2019

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Warnecke,
sehr geehrtes Damen und Herren der Haaner Stadtverwaltung,
sehr geehrte Damen und Herren Fraktionsvorsitzende und Stadtverordnete,

gerne kommen wir auf Ihre, sehr geehrte Frau Schmidt, E-Mails vom 31.10. und 07.11.2019 zurück, mit welchem Sie uns zunächst den Wortlaut des Ratsbeschlusses vom 29.10.2019 (Ihre E-Mail v. 31.10.19) und sodann die Entwürfe des Erbbaurechtsvertrages sowie des Zuwendungsbescheides (Ihre E-Mail v. 07.11.2019) übersandt haben. Auch nehmen wir im Folgenden auf Ihre, sehr geehrter Herr Rennert, E-Mail vom 26.11.2019 Bezug, mit welcher Sie uns auf unsere Nachfrage erstmals die ANBest-P haben zukommen lassen, welche Sie zum Bestandteil des Bewilligungsbescheids machen möchten.

Vorab möchten wir uns im Namen des Gesamtvorstandes sowie sämtlicher Mitglieder des TSV bei Ihnen allen dafür bedanken, dass Sie mit Ihrer Zustimmung zu dem Entwurf des



Zuwendungsbescheides der Finanzierung des Neubaus unseres Sportheims in Höhe von bis zu 2,4 Mio. Euro zzgl. einer Erstattung nachgewiesener fachanwaltlicher Beratungsleitungen im Vergaberecht / fachliche Beratung bis zu 20.000 EUR zugestimmt haben.

Wir haben die vergangenen Wochen für intensive Beratungen innerhalb des Gesamtvorstandes des TSV sowie zudem mit eigens von uns beauftragten Baufachleuten und einem größeren Team von Fachanwälten aus den Bereichen des Vergabe- und Zuwendungsrechts sowie des Architekten- und Baurechts genutzt. Dieses Team hat neben den uns von Ihnen übersandten Entwürfen des Erbbaurechtsvertrages und Zuwendungsbescheids auch die Ihnen dafür als Entscheidungsbasis bereits seit einiger Zeit vorliegenden Unterlagen, insbesondere die Vorplanungsleistungen und Kostenschätzung des Büros Siebel sowie das Angebot nebst zugehöriger Leistungsbeschreibung der Firma Delta geprüft. Zudem haben wir eine kleine Markterkundung hinsichtlich der Auskömmlichkeit der uns von Ihnen zuzüglich gewährten 20.000 € für die vergaberechtliche und baufachliche Beratung für die Durchführung der Vergabeverfahren vorgenommen.

1. Ergebnis unserer Beratungen

Nach dem Ergebnis unserer Beratungen steht Folgendes fest:

- 1.1 Der TSV ist sich seiner Verantwortung für die Aufrechterhaltung des von ihm angebotenen Sportangebots sowie der dafür zwingend erforderlichen Errichtung eines neuen Sportheims für seine Mitglieder und auch für die Quartiersentwicklung für den Stadtteil Gruitzen innerhalb der Stadt Haan sehr bewusst.

Als ehrenamtlich tätiger Vorstand möchten wir uns daher dieser Herausforderung im Interesse der Haaner Bürger, unserer Mitglieder und deren Gästen, sowie der Stadt Haan als Eigentümerin des maroden Sportheims stellen.

Dies gilt ungeachtet der uns erst kürzlich von Ihnen gemachten Mitteilung, dass wir das zuletzt von uns über Monate verhandelte Angebot zum Abschluss eines Generalübernehmervertrages mit der Firma Delta nicht annehmen können, sondern jetzt sämtliche Planungs-, Bau- und Beratungsleistungen nach den jeweils geltenden Bestimmungen des Vergaberechts – gleich einem öffentlichen Auftraggeber – ausschreiben müssen.

- 1.2 Die Untersuchungen und intensiven Beratungen durch bzw. mit unserem eigens beauftragten Team von Baufachleuten und Fachanwälten haben jedoch eine Mehrzahl von kritisch zu betrachtenden Punkten und Details ergeben, welche es im Vorfeld der nächsten Schritte für die Ausschreibung der Planungs- und Bauleistungen sowie die Errichtung des Sportheims durch den TSV nunmehr mit Ihnen zu klären gilt.



Dazu finden Sie unter nachfolgender Ziffer 2 zunächst einige Erläuterungen und Hinweise, zu denen wir dann unter nachfolgender Ziffer 3 einige Fragen formuliert haben, um deren schriftliche Beantwortung wir Sie hiermit freundlich bitten. Dies ist erforderlich, damit wir gemeinsam eine tragfähige Lösung finden.

2. Erläuterungen und Hinweise

2.1 Vor über drei Jahren wurde von Ihnen der gemeinsame Prozess für die Errichtung des neuen Sportheims durch den TSV gestartet. Dies geschah unter der ausdrücklich von der damaligen Ersten Beigeordneten uns gegenüber geäußerten Annahme, dass der TSV als privater Verein - analog zum Neubau der neuen Kindertagesstätte an der Bachstraße durch den Private Kindergartengruppe Haan e.V. - die etwaig erforderlichen Leistungen für den Neubau des Sportheims nicht öffentlich ausschreiben müsse. Und genau in dieser Annahme haben wir den Prozess auch gemeinsam mit Ihnen bis vor kurzem geführt. Unter anderem deshalb haben wir uns bislang durch dieselbe Rechtsanwältin beraten lassen, welche auch den Private Kindergartengruppe Haan e.V. bei dessen Projekt beraten hatte. Diese Anwältin ist bekanntlich auf das Bau- und Architektenrecht (Fachanwältin) spezialisiert, hingegen nicht auch auf das Vergabe- und Zuwendungsrecht spezialisiert. Diese Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht hat insbesondere an der Erstellung des nunmehr vorliegenden Entwurfs des Erbbaurechtsvertrages mitgewirkt. Von einer Pflicht zur öffentlichen Ausschreibung war uns bis zuletzt nichts bekannt.

Sie, sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Warnecke, teilten uns sodann in einem persönlichen Gespräch am 24.09.2019 als – wie Sie es ausdrückten – „*schlechte Nachricht*“ erstmals mit, dass wir aufgrund der Finanzierung des Neubaus in Form von Zuwendungen durch die Stadt Haan als Kreditnehmerin des aufzunehmenden Darlehens dem Vergaberecht unterliegen.

Für rechtliche Laien wie uns war auch bis zu diesem Gespräch nicht klar, dass wir das Vergaberecht anwenden müssen. Vielmehr waren wir wegen der eingangs geschilderten Äußerungen der damaligen Ersten Beigeordneten und auch insbesondere wegen des mit Ihnen über einen längeren Zeitraum verhandelten Erbbaurechtsvertrages davon ausgegangen, dass das neu zu errichtende Sportheim in unser Eigentum fällt und wir deshalb nicht dem Vergaberecht unterliegen.

Auch sind wir durch die Stadt Haan, bspw. als diese uns die Zuwendung in Höhe der 30.000 € für die von uns im Jahr 2016 beauftragten Planungsleistungen beim Büro Siebel bewilligten, nicht vorgewarnt worden. Der Bewilligungsbescheid vom 06.07.2017 gab uns eine etwaige Verpflichtung zur Ausschreibung bzw. Beachtung des einschlägigen Vergaberechts nämlich gerade nicht auf. Umso mehr sind wir deshalb auch darüber erstaunt, dass Sie uns im Nachgang des Ratsbeschlusses vom 29.10.2019 ebenfalls mündlich mitteilten, dass wir jetzt neben den Planungs- und Bauleistungen auch die



freiberuflichen anwaltlichen und baufachlichen Beratungsleistungen in Höhe der max. 20.000 € ausschreiben müssen.

- 2.2 Die Pflicht zur Anwendung des Vergaberechts führt allerdings dazu, dass nahezu sämtliche Vorleistungen, welche durch das Architekturbüro Siebel erbracht wurden bzw. von uns durch das Verhandeln des GÜ-Angebotes und GÜ-Vertrages mit der Firma Delta gewonnen wurden, nun nicht mehr verwertbar sind und durch diese Unternehmen auch nicht mehr ohne weiteres fortentwickelt werden können. Dies bedeutet, wir fangen wegen der uns erst jetzt bekannt gewordenen Ausschreibungspflichten nun leider wieder bei nahezu Null an.

So hat die Ausschreibungspflicht zur Konsequenz, dass wir das Architekturbüro Siebel jetzt nicht mehr unmittelbar mit den weitergehenden Leistungen im Bereich der Objektplanung weiterbeauftragen könnten. Zudem können wir die erbrachten Vorplanungsleistungen des Büros Siebel, insb. dessen Entwürfe und Skizzen, aber auch nicht für Zwecke der nunmehr erforderlichen Ausschreibungen/Vergabeverfahren für die Vergabe von Planungsleistungen zur Fortschreibung bzw. Fortentwicklung dieser Vorleistungen brauchbar machen. Denn das Büro Siebel hat im Frühjahr dieses Jahres sein Urheberrecht auf diese Vorleistungen geltend gemacht. Dies geschah nur wenige Tage nachdem wir unseren Antrag vom 02.05.2019 für den BKSA gestellt hatten, in dem wir von Ihnen weitere 35.000 € für die Erbringung der Leistungsphasen (LPH) 1 bis 4 im Leistungsbild der Objektplanung gemäß HOAI auf Basis der Vorleistungen des Büros Siebel durch den Architekten Christoph Esch sowie für weiter benötigte Sonderfachleute erbeten hatten. Mit diesem Antrag wollten wir die wegen der vermeintlich bestehenden Fördermöglichkeiten eingetretene Verzögerung nutzen, um das Projekt wenigstens planerisch voranzubringen, das sich bis dato lediglich im Leistungsstand einer LPH 1 im Leistungsbild der Objektplanung befindet. Genau diese Urheberrechtsanmeldung des Büros Siebels zwang uns, den genannten Antrag wieder zurückzuziehen.

- 2.3 In der Folge der Rücknahme unseres Antrags vom 02.05.2019 verhandelten wir sodann über mehrere Monate den GÜ-Vertrag mit der Firma Delta. Dazu erstellte die Firma Delta ein Angebot auf der Basis eigener Entwürfe in Form einiger weniger Grundrisse und Ansichten nebst zugehöriger (teil-)funktionaler Leistungsbeschreibung. Dieses Angebot kann infolge der Ausschreibungspflicht nicht mehr angenommen werden.

Dabei hatten wir in unserem Antrag vom 02.05.2019 bereits darauf hingewiesen, dass wir ein „*schlüsselfertiges Angebot durch ein Bauunternehmen*“ – also ein GÜ-, TU oder GU-Angebot – einholen wollten. Dennoch haben Sie uns auch danach nicht darauf aufmerksam gemacht, dass wir ein solches Angebot ohne Vergabeverfahren gar nicht beauftragen können.

Die zuvor gewonnen Leistungen, wie insbesondere der entwickelte und mit der Firma Delta verhandelte GÜ-Vertrag, sind nunmehr ebenfalls unbrauchbar.



Denn sowohl aus vergaberechtlichen sowie insbesondere auch aus zuwendungsrechtlichen Gründen besteht nach unserem jetzigen Kenntnisstand grundsätzlich keine Möglichkeit mehr, sämtliche Planungs- und Bauleistungen an einen Generalübernehmer (GÜ), Totalunternehmer (TU) oder Generalunternehmer (GU) auszuschreiben und zu vergeben. Die GÜ- bzw. TU- oder GU-Vergabe verstößt nämlich nicht nur gegen den im Vergaberecht geltenden Grundsatz der losweisen Vergabe, sondern ist mit Blick auf die im Zuwendungsrecht geltende Rechtslage – und diese ist hier für uns besonders bedeutsam – auch zuwendungsschädlich.

So stellt eine GÜ-, TU- oder auch GU-Vergabe (sog. Gesamtvergabe) regelmäßig einen schweren Vergabeverstoß dar, der zur vollständigen Rückforderung der Zuwendungen führen kann, bspw. auch auf Initiative des für die Stadt Haan zuständigen Rechnungsprüfungsamtes. Dies ist entsprechend Ziffer 3.7 und 3.8 des RdErl. d. Finanzministeriums v. 18.12.2003 (I 1 - 0044 - 3/8) in der Fassung des RdErl. d. Finanzministeriums v. 16.8.2006 (IC2-0044-3/8) nur dann nicht der Fall, wenn die größere Wirtschaftlichkeit einer Gesamtvergabe gegenüber einer Fachlosvergabe nachgewiesen werden kann. Dieser Nachweis scheitert jedoch regelmäßig, weil GÜ, TU und GU üblicherweise Zuschläge in Höhe von 5 bis 20 % für das erhöhte Risiko, bspw. den Ausfall oder Preissteigerungen ihrer Nach- bzw. Subunternehmer, und ihre erhöhten Koordinationspflichten in ihre Preise einkalkulieren.

- 2.4 Wir gehen mit Blick auf die vergaberechtlich sehr strengen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Gesamtvergabe sowie insbesondere deren grundsätzliche Zuwendungsschädlichkeit mit entsprechenden Rückforderungsrisiken also davon aus, dass wir
- (1) die erforderlichen Planungs- und Bauleistungen getrennt voneinander ausschreiben müssen und
 - (2) sowohl die Planungs- als auch die Bauleistungen jeweils unterteilt in Fachlose bzw. Gewerke ausschreiben müssen.

Danach können wir diese Leistungen – entgegen der uns von Ihnen zuletzt ebenfalls mündlich mitgeteilten Auffassung – gerade nicht in einer einzigen öffentlichen oder beschränkten Ausschreibung nach dem 1. Abschnitt der VOB/A an einen GÜ bzw. TU vergeben. Vielmehr müssen wir eine Vielzahl einzelner Ausschreibungen der benötigten Beratungs-, Planungs-, Sonderingenieur- und Bauleistungen durchführen, und zwar jeweils unter Berücksichtigung der jeweils unterschiedlichen einschlägigen Vergabeordnungen.



2.4.1 Ein entsprechender Vergabeplan könnte demgemäß exemplarisch wie folgt aussehen:

- (1) Ausschreibung der von uns in jedem Fall benötigten anwaltlichen Beratungsleistungen sowie der baufachlich benötigten Beratungsleistungen für die Durchführung der Vergabeverfahren.

Diese Leistungen dürften durch die Einholung von jeweils drei Vergleichsangeboten unter Maßgabe der kommunalen Haushaltsgrundsätze oder – was bislang aufgrund der seit einviertel Jahr auf sich warten lassenden neuen VV zu § 44 LHO NRW ungeklärt ist – gemäß § 50 UVgO beschafft werden können.

- (2) Ausschreibung sämtlicher Objekt- und Fachplanungsleistungen. Dies würde folgende Ausschreibungen bedeuten:

(a) Objektplanungsleistungen im Leistungsbild „Gebäude- und Innenräume“ (Architekt) in den LPH 1 bis 9 HOAI

(b) Objektplanungsleistungen im Leistungsbild „Freianlagenplanung“ (Landschaftsarchitekt) in den LPH 1 bis 9 HOAI

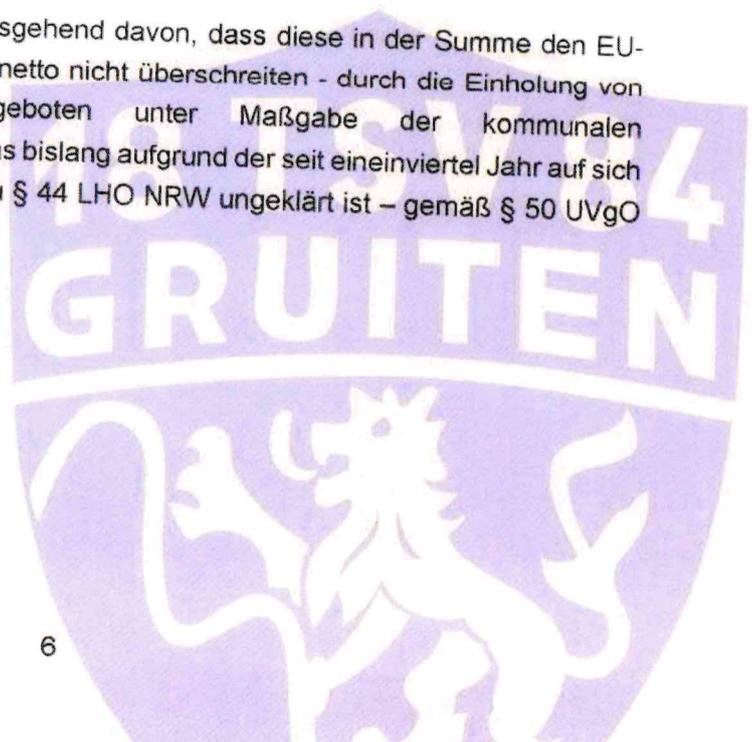
(c) Leistungsbild „Tragwerksplanung“ (qualifizierter Tragwerksplaner) in den LPH 1 bis 6 HOAI

(d) Leistungsbild „Bauphysik“ (Schall- und Wärmeschutz, Bau- und Raumakustik) in den LPH 1 bis 8 HOAI

(e) Brandschutzleistungen gemäß AHO, Heft Nr. 17 (Stand: Juni 2016) in den Leistungsphasen 1 bis 5 + 8 analog HOAI

(f) SiGeKo gemäß AHO, Heft Nr. 15 (Stand: März 2011) in den Grundleistungen 1.1 und 1.2 sowie den Besonderen Leistungen 2.1 und 2.2

Diese Leistungen dürften – ausgehend davon, dass diese in der Summe den EU-Schwellenwert von 221.000 € netto nicht überschreiten - durch die Einholung von jeweils drei Vergleichsangeboten unter Maßgabe der kommunalen Haushaltsgrundsätze oder – was bislang aufgrund der seit einviertel Jahr auf sich warten lassenden neuen VV zu § 44 LHO NRW ungeklärt ist – gemäß § 50 UVgO beschafft werden können.





(3) Erst nach Abschluss der vorgenannten Objekt- und Fachplanungsleistungen jeweils in der LPH 5 HOAI (Ausführungsplanung) liegen sämtliche Leistungsverzeichnisse für die gewerkeweisen Ausschreibungen der Bauleistungen nach dem 1. Abschnitt der VOB/A vor. Ein entsprechender Vergabeplan für die los- bzw. gewerkeweise Ausschreibung der Bauleistungen könnte exemplarisch wie folgt aussehen.

- (a) Abbruch- und Entsorgungsarbeiten für den Abbruch des bestehenden Sportheims
- (b) Erdarbeiten
- (c) Rohbauarbeiten
- (d) Metallbauarbeiten
- (e) Heizungs- und Sanitärarbeiten
- (f) Elektroinstallationsarbeiten
- (g) Estrich- und Putzarbeiten
- (h) Fliesenleger- und Bodenbelagsarbeiten
- (i) Außenanlagen

(4) Hinzukommt die Vergabe für die Baustelleneinrichtung und die Aufstellung der Interims-Container mit Umkleiden und Sanitär- und Duschanlagen.

2.4.2 Nach alledem wären in der Summe also zwischen 15 bis 17 Einzelvergaben nach den jeweils verschiedenen einschlägigen Vergabeordnungen zu tätigen.

Tatsache ist, dass keines der rein ehrenamtlich tätigen Vorstandsmitglieder des TSV vom Bau-, geschweige denn vom Vergaberechtsfach ist. Wir sind Stand heute also an einem Punkt angelangt, wo der Vorstand nunmehr für jeden weiteren Schritt bzw. jede einzelne Ausschreibung bzw. Auftragsvergabe auf externe baufachliche und anwaltliche Begleitung im Vergabe-, Bau- und Architekten-/Ingenieurrecht angewiesen ist. Selbst für die Ausschreibung dieser Beratungsleistungen benötigt der TSV externe anwaltliche und fachliche Unterstützung, weil auch die Vergabe dieser Leistungen durch die Einholung von mindestens drei Vergleichsangeboten neben einer Leistungs- bzw. Aufgabenbeschreibung zudem entsprechende Vertragsentwürfe bzw. Vertragsbedingungen, Honorarangebotsblätter etc. und die jeweils geforderte Vergabedokumentation erfordern.

Die darauf folgenden Ausschreibungen der Objekt- und Fachplanungsleistungen erfordern die Erstellung einer Vielzahl in wesentlichen Teilen unterschiedlicher Vergabeunterlagen, insb. der Leistungs- bzw. Aufgabenbeschreibungen, der Vertragsentwürfe und -bedingungen sowie ein rechtliches und fachliches Vergabemanagement. Selbiges gilt für die darauf folgenden los- bzw. gewerkeweisen



Ausschreibungen der Bauleistungen – und zwar ungeachtet dessen, dass hier üblicherweise eine formularmäßige Ausschreibung zum günstigsten Preis erfolgen kann.

- 2.5 Sollten Sie entgegen dem vorstehend Ausgeführten eine Gesamtvergabe der Planungs- und Bauleistungen an einen GÜ bzw. TU für vergabe- und zuwendungsrechtskonform halten, wären diese entsprechend der Schwerpunkttheorie nach den Regeln des 1. Abschnitts des VOB/A auszuschreiben.

Gemäß § 3a Abs. 1 VOB/A besteht für den Auftraggeber grundsätzlich Wahlfreiheit zwischen der öffentlichen Ausschreibung und der beschränkten Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb.

Vorliegend ist jedoch zu beachten, dass dem TSV lediglich eine sog. (teil-)funktionale Leistungsbeschreibung der Fa. Delta vorliegt, und zwar auf der Basis einer LPH 1 (Grundlagenermittlung) sowie partiell mit Teilleistungen der LPH 2 (Vorentwurfsplanung) im Leistungsbild der Objektplanung. Darin sind also möglicherweise nicht alle für den Neubau des Sportheims erforderlichen Leistungen eindeutig und erschöpfend beschrieben.

Demnach ist die Möglichkeit einer öffentlichen Ausschreibung oder beschränkten Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb unzweckmäßig bzw. birgt ein nicht unerhebliches Nachtrags- und demgemäß Kostensteigerungsrisiko, weil in der vorliegenden Leistungsbeschreibung möglicherweise erforderliche Leistungen bislang nicht hinreichend beschrieben bzw. enthalten sind, was neben einem unzulässigen Kalkulationsrisiko der Bieter zudem nicht hinreichend vergleichbare Angebote erwarten lässt.

Demgemäß wäre für eine Gesamtvergabe an einen GÜ oder TU hier möglicherweise eine sog. freihändige Vergabe gemäß § 3a Abs. 3 Nr. 3 VOB/A grundsätzlich statthaft bzw. zulässig. Die freihändige Vergabe bedeutet jedoch nicht, dass hier kein wettbewerbliches Verfahren anzuwenden wäre. Auch hier gilt es einen hinreichenden Wettbewerb zu schaffen und dabei die Vergaberechtsgrundsätze zu beachten. Vielmehr eröffnet dieses Verfahren dem Auftraggeber die Möglichkeit mit einem ausgewählten Bieterkreis die Leistungen hin zu einer eindeutigen Leistungsbeschreibung sowie die Vertragsinhalte und die Preise zu verhandeln. Das Verfahren entspricht in seinen wesentlichen Teilen dem sog. Verhandlungsverfahren gemäß § 3b EU Abs. 3 VOB/A.

Mit Blick auf das im Zuwendungsrecht zu beachtende Verwaltungsbinnenrecht, insb. die nach den VV zu § 55 LHO geltenden Wertgrenzen, stellt sich jedoch die Frage, wie eine sog. freihändige Gesamtvergabe der Planungs- und Bauleistungen rechtmäßig vorgenommen werden soll. Denn eine solche ist danach nur bis zu einem Gesamtauftragswert von 15.000 € (netto) zulässig.



2.6 Vor diesem Hintergrund sowie einer von uns durchgeführten Marktabfrage der Stundensätze von auf das Vergabe-, Bau- und Architekten-/Ingenieurrecht spezialisierten Anwaltskanzleien (zwischen 260 und 350 € netto/Std.) und der betreffenden baufachlichen Berater (zwischen 80 und 130 €/Std.) sowie der dazu ebenfalls bei diesen eingeholten Auskünfte über den erfahrungsgemäß anfallenden zeitlichen Gesamtaufwand im Falle von – wie vorliegend – vollständig extern zu erbringenden Ausschreibungsleistungen ist wie folgt zu kalkulieren:

2.6.1 Aufwand im Falle einer los- bzw. gewerkweisen Vergabe der Planungs- und Bauleistungen:

- juristisches Vergabemanagement: rd. 450 Stunden = ca. 112.500 € (unter Berücksichtigung eines wegen des Gesamtaufwands reduzierten Stundensatzes von 250 € netto/Std.)
- baufachliches Vergabemanagement: rd. 400 Stunden = ca. 40.000 € (unter Berücksichtigung eines mittleren Stundensatzes von 100 € netto/Std.)

2.6.2 Aufwand im Falle einer Gesamtvergabe der Planungs- und Bauleistungen an einen TU oder GÜ:

- juristisches Vergabemanagement: rd. 250 Stunden = ca. 70.000 € (unter Berücksichtigung eines wegen des Gesamtaufwands reduzierten mittleren Stundensatzes von 280 € netto/Std.)
- baufachliches Vergabemanagement: rd. 200 Stunden = ca. 20.000 € (unter Berücksichtigung eines mittleren Stundensatzes von 100 € netto/Std.)

2.6.3 Somit kann bereits jetzt festgehalten werden, dass die bislang von Ihnen in Aussicht gestellten 20.000 € für diese Beratungsleistungen nicht ansatzweise ausreichen werden, um die Ausschreibungen der benötigten Planungs- und Bauleistungen für die Errichtung des Sportheims durch den TSV zu bewerkstelligen. Hierfür müssten also im Falle einer los- bzw. gewerkweisen Vergabe der Planungs- und Bauleistungen insgesamt Mittel in Höhe von 152.500 € zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (= 181.475 € brutto) oder im Falle einer Gesamtvergabe sämtlicher Planungs- und Bauleistungen an einen GÜ oder TU in Höhe von 90.000 € zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (107.100 € brutto) eingeplant werden.

Wir meinen allerdings, dass diese Beträge im Vergleich zu den Kosten, welche der Stadt im Falle der Selbstdurchführung der Ausschreibungen und der baufachlichen Begleitung des Projekts unter Berücksichtigung einer internen Kostenverrechnung tatsächlich entstehen würden, vermutlich immer noch günstiger sind. Denn schließlich ist hier von einem insgesamt mindestens dreijährigen Ausschreibungs-, Planungs- und Bauprozess auszugehen, welchen die Stadt im Falle der Selbstdurchführung mit ihren eigenen Baufachleuten im Gebäudemanagement, ihrer zentralen Vergabestelle,



ihren Hausjuristen sowie der von dieser selbst vermutlich insoweit ebenfalls benötigten externen anwaltlichen und baufachlichen Unterstützung bewerkstelligen müsste.

2.7 Auch zur Verzahnung des Bewilligungsbescheids und des Erbbaurechtsvertrages sind uns einige Punkte aufgefallen:

2.7.1 In Ziffer 3.2 des Entwurfs des Bewilligungsbescheids ist geregelt, dass wir den dort aufgeführten Anteil der „jährlichen Bewirtschaftungskosten“ tragen. Der Begriff der Bewirtschaftungskosten ist für uns nicht vollständig greifbar. Soweit wir es überblicken, gibt es mehrere Definitionen, wahrscheinlich sind üblicherweise die Instandhaltungskosten in den Bewirtschaftungskosten enthalten. Hier ist aber etwas Anderes gemeint, da die Instandhaltungskosten nochmals gesondert aufgeführt wird.

Wir halten es für sinnvoll, wenn der Begriff „Bewirtschaftungskosten“ im Vorfeld klar und definiert ist. Ggf. reicht eine kurze Definition aus, dass sämtliche Kosten der Immobilie, mit Ausnahme der (zu definierenden) Instandhaltungskosten und der Instandsetzungskosten „Bewirtschaftungskosten“ sind.

2.7.2 In diesem Zusammenhang würden wir auch gerne verstehen, wie genau „Instandhaltung“ definiert sein soll und wie sich dieser Begriff zu den Bewirtschaftungskosten verhält.

Beispiel: Nehmen wir an, nach 15 Jahren müsste ein Heizkessel ausgetauscht werden. Die komplette Erneuerung dürfte nicht unter den Begriff der „Instandhaltung“ fallen (hierunter dürften nur regelmäßige Reparaturen und Wartungen zu verstehen sein), möglicherweise aber doch unter den Begriff der „Bewirtschaftungskosten“. Auf diese Weise müssten wir dem Wortlaut nach – obwohl etwas Anderes gemeint ist – für die besonders teuren Maßnahmen mehr Mittel beisteuern, als dies nach unserem Verständnis gemeint ist.

Insoweit kommt erschwerend hinzu, dass im Entwurf des Erbbaurechtsvertrags – zivilrechtlich – sämtliche Kosten uns zugewiesen sind (§ 3 Abs. 2).

Nach unserem Verständnis müsste der Verein im Beispiel sich nur in Höhe der jährlichen (inflationsgesicherten) 1.000 € am Austausch des Heizkessels beteiligen. Den restlichen Betrag müsste die Stadt tragen. Da der Wortlaut der Entwürfe in eine andere Richtung deutet, muss hier noch weitere Detailarbeit geleistet werden. Die Deckelung auf die (inflationsgesicherten) 1.000 € sollte sich auf die Instandhaltung und die Instandsetzung im Hinblick auf das gesamte Gebäude inklusive Dach und Fach beziehen, da dies dem Geist des Regelungssystems entspricht.

2.7.3 Nach unserem Verständnis soll die Stadt den sich aus dem Entwurf ergebenden Anteil an den Bewirtschaftungskosten tragen sowie alle Instandhaltungskosten und Instandsetzungskosten über den jährlichen (inflationsgesicherten) Betrag von 1.000 € hinaus.



Wir gehen davon aus, dass der zukünftige Kostenbeitrag der Stadt nicht in den 2,4 Mio. € enthalten ist. Nach unserem Verständnis sollte der Erbbaurechtsvertrag oder der Bewilligungsbescheid eine klare Rechtsgrundlage für diese laufenden Kosten enthalten.

Ziffer 3.2 des Bewilligungsbescheids liegt das Verständnis zu Grunde, dass die Stadt gewisse Kosten trägt, eine Rechtsgrundlage müsste nach unserem Verständnis noch formuliert werden.

Dies gilt umso mehr, als dass der Entwurf des Erbbaurechtsvertrags in § 3 Abs. 2 sowie § 8 genau das Gegenteil regelt, nämlich, dass der Verein das neu zu errichtende Gebäude zu erhalten und unterhalten sowie alle Lasten zu tragen hat.

Öffentlich-rechtlich „fehlt“ eine Zuwendung. Damit liegt eine Lücke vor, die noch zu schließen ist. Die Regelungen von Erbbaurechtsvertrag und Zuwendungsbescheid müssen im Ergebnis noch ergänzt und besser verzahnt werden.

Anderenfalls würden die förmlichen Regelungen etwas anders aussagen als es das derzeitige gemeinsame Verständnis ist.

- 2.7.4 Auch sollte nochmals über den Abrechnungsmodus nachgedacht werden. Nach diesseitigem Verständnis der im Moment vorliegenden Regelungsentwürfe soll der Verein die gesamten Bewirtschaftungskosten und die gesamten Instandhaltungskosten (inklusive Instandsetzungskosten) vorschießen und dann einmal im Jahr abrechnen. Hier kann es natürlich zu Liquiditätsabflüssen und schlimmstenfalls -engpässen kommen. Ggf. plant die Stadt anders, eine förmliche Regelung ist allerdings für uns im Moment nicht sichtbar.





3. Fragen

Unter Berücksichtigung des unter vorstehender Ziffer 2 Ausgeführten sowie der uns von Ihnen überlassenen Unterlagen stellen sich uns folgende Fragen, deren schriftliche Beantwortung wir hiermit höflich erbitten:

- 3.1 Teilen Sie unsere Auffassung, dass vorliegend grundsätzlich keine GÜ-, TU- oder GU-Vergabe wegen des Gebots der losweisen Vergabe statthaft ist und eine solche einen schweren Vergaberechtsverstoß darstellen kann, der zur vollständigen oder teilweisen Rückforderung der Zuwendungen führen kann?
- 3.2 Falls Sie die vorstehende Frage zu 3.1 verneinen, bitten wir höflich um Mitteilung von vergabe- und zuwendungsrechtlich haltbaren Gründen, welche eine Gesamtvergabe der Planungs- und Bauleistungen an einen GÜ oder TU zu rechtfertigen vermögen.
- 3.3 Falls Sie eine GÜ- oder TU-Vergabe vergabe- und zuwendungsrechtlich für möglich erachten, bitten wir mit Blick auf die Nebenbestimmung unter Ziffer 2.3 in dem Entwurf des Bewilligungsbescheides um Mitteilung, ob dies bedeutet, dass ein GÜ, TU oder GU verpflichtet ist, für die von diesen wiederum an Dritte zu vergebenden Planungs- oder Bauleistungen die Ziffern 3.1 bis 3.2 der ANBest-P zu beachten; also die Leistungen unter Beachtung des einschlägigen Vergaberechts öffentlich oder beschränkt auszuschreiben?
- 3.4 Der TSV verfügt nicht über die Mittel, welche für die vergaberechtliche und baufachliche Begleitung der Vergabeverfahren durch uns erforderlich sind, soweit sie den von Ihnen bislang in Aussicht gestellten Betrag in Höhe von 20.000 € übersteigen. Erklären Sie sich bereit, diesen Betrag entsprechend der von Ihnen für statthaft erkannten Vergabeverfahrensart auf 181.475 € (für eine los- und gewerkeweise Vergabe der Planungs- und Bauleistungen) oder auf 107.100 € (für eine Gesamtvergabe sämtlicher Planungs- und Bauleistungen an einen GÜ oder TU) zu erhöhen?
- 3.5 Die uns von Ihnen mit Mail vom 26.11.2019 übermittelten ANBest-P verweisen in Ziffer 3.1.2 auf die VOL sowie in 3.2 auf die VOF. Diese beiden Vergabeordnungen wurden jedoch für die Kommunen mit der Vergaberechtsreform 2016 und die Kommunalen Vergabegrundsätze NRW vom 28.08.2018 durch die VgV sowie die UVgO ersetzt. Welche Vergabeordnungen gelten also für den TSV als Zuwendungsempfänger? VOF oder VgV? VOL oder UVgO?
- 3.6 Können Sie uns bitte erläutern, was mit der Formulierung in Ziffer 1 des Entwurfs des Bewilligungsbescheids „Erstattung nachgewiesener fachanwaltlicher Beratungsleitungen im Vergaberecht“ genau gemeint ist: Ist hier die Beauftragung eines den Titel „Fachanwalt für Vergaberecht“ führenden Anwalts gefordert oder ist damit die Beratung durch eine Rechtsanwaltskanzlei bzw. einen Rechtsanwalt mit nachgewiesener Expertise im Vergaberecht gemeint?



Wir dürfen in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass es sich bei dem „Fachanwalt für Vergaberecht“ um einen erst seit rd. 3 Jahren existierenden Fachanwaltstitel handelt, den bislang nur eine kleinere Anzahl von Anwälten führt.

- 3.7 In Ziffer 3.1 des Bewilligungsbescheidentwurfs haben Sie festgelegt, dass es sich bei den 2,4 Mio. € um einen Höchstförderbetrag handelt. Insgesamt niedriger anfallende Kosten für die Umsetzung der Gesamtmaßnahmen führen demgemäß zu einer Verringerung des auszuzahlenden Förderbetrages. Diesen Höchstförderbetrag übersteigende Kosten sollen demgegenüber vom TSV getragen werden. Die Regelung ist zwar insoweit eindeutig. Dennoch möchten wir Sie – insbesondere vor dem Hintergrund, dass gerade auch öffentliche bzw. städtische Bauprojekte, die unter Beachtung des Vergaberechts ausgeschrieben werden müssen, nicht selten sowie aus unterschiedlichen Gründen nachträgliche Kostensteigerungen erfahren – fragen, wie Sie gedenken mit etwaigen „unvorhersehbaren“ bzw. sachlich und fachlich begründeten Kostensteigerungen umzugehen?
- 3.8 Wie werden die Begriffe „Bewirtschaftungskosten“ und „Instandhaltung“ im Bewilligungsbescheid definiert? Teilt die Stadt das Verständnis des Vereins, dass auch eine Definition für die „Instandsetzung“ sinnvoll ist?
- 3.9 Teilt die Stadt das Verständnis des Vereins, dass die „Instandsetzung“ von der „Instandhaltung“ umfasst sind, auch für die Instandsetzung also eine Deckelung des Beitrags des Vereins auf (inflationsgesichert) 1.000 € besteht? Teilt die Stadt das Verständnis des Vereins, dass Instandhaltung und Instandsetzung das gesamte Gebäude und alle Maßnahmen meinen, inklusive Dach und Fach?
- 3.10 Teilt die Stadt das Verständnis des Vereins, dass eine Rechtsgrundlage für die Beteiligung der Stadt an den „Bewirtschaftungskosten“, „Instandhaltungskosten“ und den „Instandsetzungskosten“ erforderlich ist? Wie sollte dies aus Sicht der Stadt rechtstechnisch umgesetzt werden? In welches Dokument sollte eine entsprechende Regelung aufgenommen werden?
- 3.11 Teilt die Stadt das Verständnis des Vereins, dass Regelungen zu Vorschüssen, Zahlungen und zum Abrechnungsmodus der laufenden Kosten sinnvoll sind? In welches Dokument sollten aus Sicht der Stadt solche Regelungen aufgenommen werden?
- 3.12 Meint die Stadt mit dem „Index der Deutschen Bundesbank“ den Verbraucherpreisindex, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden?



Für die Beantwortung unserer Fragen bereits im Voraus vielen Dank.

Wie eingangs erwähnt, möchten wir gemeinsam mit Ihnen die Aufwertung und Attraktivität des Sportplatzes und Quartiers Gruitens gestalten.

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Ziegert

1. Vorsitzender

Kai Kipper

Kassenwart

