

Titel der Drucksache:

**Alternative Vergabeverfahren für  
Planung/Neubau/Sanierung im Rahmen der  
Umsetzung von Schulbaumaßnahmen -  
Sachstand**

Drucksache

**1612/23**

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung
Dienstberatung OB	20.07.2023	nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	25.07.2023	öffentlich

## Informationen aus der Verwaltung

### Sachverhalt

Aufgrund der anhaltenden schwierigen Personalsituation im öffentlichen Dienst muss auch die Stadtverwaltung Erfurt, insbesondere das Amt für Gebäudemanagement, in der Realisierung von Bauvorhaben im Zusammenhang mit Schulbaumaßnahmen neue Wege gehen.

Parallel wurde die Verwaltung mit Begleitbeschluss Nr. 05 zum NTHH 2023 (DS 1715/22 v. 27.01.2023) beauftragt erforderliche Entwürfe für Beschlüsse zur Umsetzung von Investitionsvorhaben im Bereiche der Schulen und Sporthallen im Rahmen der Vergabeverfahren „Generalauftragnehmer“ vorzulegen.

„Grundsätzlich ist bei öffentlichen Bauaufträgen die losweise Vergabe verpflichtend. Laut VOB/A gilt dies sowohl für nationale als auch EU-Ausschreibungen gleichermaßen.

Abweichend davon soll hierbei auf eine Einzel- bzw. Fachlosvergabe bei ausgewählten Bauvorhaben verzichtet werden und stattdessen die Einbindung von Generalunternehmern (GU), General- oder Totalübernehmern (GÜ oder TÜ) vorangetrieben werden.

Die rechtliche Zulässigkeit von GU-Vergaben richtet sich im Oberschwellenbereich nach § 97 Abs. 4 S. 2 GWB. Entscheidend ist das Vorliegen von wirtschaftlichen und/oder technischen Gründen, die das Absehen von einer Losvergabe zu Gunsten der Gesamtvergabe rechtfertigen.“<sup>1</sup>

„Solche Beschaffungsformen versprechen insbesondere bei komplexeren Bauvorhaben und knappen Personalkapazitäten die Vorbeugung unverhältnismäßiger Kostennachteile sowie das Generieren substantieller Zeitvorteile (insbesondere bei Eilbedürftigkeit des Bauvorhabens) und Synergieeffekte.

Zu den alternativen Beschaffungsvarianten zählt insbesondere die Vergabe an einen

<sup>1</sup> Siehe auch: <https://www.ibau.de/akademie>

Generalunternehmer / **GU-Vergabe**. Diese bezeichnet eine gebündelte Vergabe von Planungs- und Bauleistungen, in der Regel ab der HOAI-Phase 5. Dabei übernimmt ein Auftragnehmer (Generalunternehmer) die Bauleistungen und führt diese zumindest teilweise selbst durch. Werden die Bauleistungen nicht vom Auftragnehmer selbst, sondern von Nachunternehmern erbracht, handelt es sich dagegen um eine Generalübernehmervergabe.<sup>2</sup> In diesem Fall ist folgender Ablauf unkritisch:

#### **GU-Vergabe:**

1. Einholung Beschluss Ausschuss SBUKV nach § 10 Abs. 2 ThürGemHV
2. Einholung Beschluss Ausschuss SBUKV nach § 10 Abs. 3 ThürGemHV
3. Ausschreibung
4. Vergabe

Eine weitere alternative Beschaffungsmethode ist die Vergabe an einen Totalübernehmer / **TÜ-Vergabe**. „Der Totalübernehmer verpflichtet sich gegenüber einem Bauherrn, alle Bauleistungen zu übernehmen. Das heißt, von einem Totalübernehmer wird dann gesprochen, wenn der Generalübernehmer zusätzlich die gesamten Planungsleistungen sowie die (Vor-)Entwurfsplanung übernimmt. Typisch ist es, dass der TÜ die Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung, Bauüberwachung und Errichtung des Objekts bis zur Schlüsselübergabe übernimmt. Folglich sollte nur ein TÜ beauftragt werden, wenn der Bauherr all diese Aufgaben abtreten will. Soll nur ein Teil des Baus übernommen werden, wie etwa nur die Bauleistung, so sollte eher ein GU in Erwägung gezogen werden.“<sup>3</sup>

Vor jeder durchzuführenden Vergabe mit alternativen Beschaffungsmethoden wird grundsätzlich gem. § 10 Abs. 2 ThürGemHV eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung pro Projekt vorgelegt, welche wiederum die Beschlussgrundlage für den zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr (Ausschuss SBUKV) darstellen wird.

Das bedeutet für die alternative Beschaffungsmethode Totalübernehmer, dass hier der notwendige haushalts- und vergaberechtliche Ablauf insoweit erfolgt, dass regulär der Beschluss des Ausschusses SBUKV nach § 10 Abs. 2 ThürGemHV möglich ist, aber die Einholung der Beschlussfassung nach § 10 Abs. 3 ThürGemHV **vor** Ausschreibung und ggf. Vergabe nicht erfolgen kann.

#### **TÜ-Vergabe:**

1. Leistungsphasen 1 und 2 liegen vor – Beschluss Ausschuss SBUKV nach § 10 Abs. 2 ThürGemHV
2. Klärung der HH-Ansätze für die Vergabe (§ 10 Abs. 3 ThürGemHV noch nicht möglich)
3. Einholung Vergabebeschluss im Ausschuss für FLRV zur TÜ-Vergabe (ab Lph. 3)
4. Beschluss § 10 Abs. 3 ThürGemHV (wenn mindestens die Leistungsphasen 1 bis 3 vorliegen) wird ggf. nachgeholt

#### **Knackpunkt:**

Bei der TÜ-Vergabe (ab Lph. 3) liegt bei der Ausschreibung und Vergabe noch kein Beschluss nach § 10 Abs. 3 ThürGemHV vor.

Dieses Ergebnis muss systembedingt hingenommen werden, da die Leistungsphase 3, welche die Grundlage für die Beschlussfassung nach § 10 Abs. 3 ThürGemHV bildet, noch zu beauftragender Leistungsbestandteil ist.

Hierbei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Beschluss nach § 10 Abs. 3 ThürGemHV um einen solchen handelt, der das Haushaltsrecht betrifft, der Vergabebeschluss nach

<sup>2</sup> Siehe auch: <https://www.vdz.org/beschaffung/die-generalunternehmervergabe-auf-kommunaler-ebene>

<sup>3</sup> Siehe auch: <https://www.real-group.com/2022/01/28/diese-aufgaben-uebernehmen-totaluebernehmer-und-totalunternehmer/>

der Geschäftsordnung des Stadtrates hingegen beinhaltet die Entscheidung, dass eine Vergabe mit dem ausgewählten Bieter abgeschlossen werden kann und mit dem entsprechenden Bieter eine Verpflichtung zum Bauen eingegangen werden darf.

Gemäß § 10 Abs. 4 ThürGemHV kann vom herkömmlichen Verfahren abgewichen werden:

„(4) Ausnahmen von Absatz 3 sind zulässig, wenn es im Einzelfall nicht möglich ist, die in Absatz 3 geforderten Unterlagen rechtzeitig fertigzustellen, und aus einer späteren Veranschlagung ein Nachteil erwachsen würde. Die Notwendigkeit einer Ausnahme ist in den Erläuterungen zu begründen. Die in Absatz 3 geforderten Unterlagen sind spätestens vor Beginn der Baumaßnahme oder vor dem Eingehen der Verpflichtungen der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.“

Damit ist bei der Inanspruchnahme des Ausnahmetatbestands u.a. bis spätestens vor Baubeginn der Beschluss (§ 10 Abs. 3 ThürGemHV) nachzuholen.

Somit könnten nach hiesigem Verständnis aufgrund der Ausnahme die Mittel für die Tü-Vergabe veranschlagt werden. Solange ein Beschluss nach § 10 Abs. 3 ThürGemHV noch nicht vorliegt, liegt die Vergabe nach der Geschäftsordnung des Stadtrates in der Zuständigkeit des Ausschusses für FLRV. Dieser fasst seinen Beschluss vor dem Eingehen einer Verpflichtung. Mit dem Beschluss kann der Zuschlag erteilt werden, womit dann eine Verpflichtung eingegangen wird.

Im Ergebnis der Erarbeitung der Leistungsphase 3 durch den Totalübernehmer würde diese – nach gegenwärtiger Auffassung – dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr als Beschluss nach § 10 Abs. 3 ThürGemHV nachholend vorgelegt.

Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass im Falle der Versagung eines Beschlusses nach § 10 Abs. 3 ThürGemHV im SBUKV und entsprechender Kündigung des Vertrages erhebliche Vergütungsansprüche auf die Stadt zukämen. Weiterhin können nachträgliche Änderungen zum Vorhaben im Rahmen der Beschlussfassung nach § 10 Abs. 3 ThürGemHV zu finanziellen Nachforderungen und somit zu Mehrkosten zum Vorhaben führen. Risiken, die allein in der Sphäre der Stadt als Auftraggeberin liegen, können auch nicht durch die Verwendung von „Rücktrittsklauseln“ auf den Bieter abgewälzt werden, insbesondere nicht solche der Finanzierung.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Falle der Versagung eines Beschlusses im Ausschuss FLRV, die den Abbruch der Vertragsverhandlungen zur Folge hätte, ebenso das Risiko von etwaigen Schadensersatzforderungen gegeben ist.

### **Projekte:**

Seitens des Amtes für Gebäudemanagement sind zum jetzigen Zeitpunkt folgende Projekte für die o. g. alternativen Beschaffungsmethoden vorgesehen und nachfolgenden Prioritäten nach Maßgabe bzw. unter Vorbehalt des Haushaltes eingeordnet:

1. Neubau von 4 Schulsportanlagen an diversen Standorten
  - Schulsportanlage Stotternheim (1. Priorität; ca. 7 Mio. €)
  - Schulsportanlage Vieselbach (1. Priorität; ca. 7 Mio. €)
  - Schulsportanlage Hochheim (2. Priorität; ca. 7 Mio. €)
  - Schulsportanlage Grubenstraße (2. Priorität; ca. 7 Mio. €)
2. Ersatzneubau GEM 9 (ca. 15 Mio. €)
3. Ersatzneubau GS 25 (ca. 11 Mio. €)
4. Neubau Schulcampus Greifswalder Straße (ca. 40 Mio. €)
5. Neubau Ausweichobjekt Vilniuser Straße (ca. 40 Mio. €)

Das derzeit angenommene Investitionsvolumen beläuft sich auf ca. 134 Mio. EUR für alle vorgenannten Projekte. Eine konkrete Kostenaufstellung wird mit der Einholung des Baubeschlusses gemäß § 10 Abs. 2 ThürGemHV im zuständigen Ausschuss zum jeweiligen Projekt

vorgelegt und es werden fortlaufend Informationen über Meilensteine erfolgen bzw. weitere Beschlüsse eingeholt (Vergabe, Entwurfsplanung, Baubeginn und Fertigstellung).

Sofern das Amt für Gebäudemanagement die notwendigen Projektanalysen und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zur Herbeiführung der Beschlussfassung nicht eigenständig durchführen kann, wird ein entsprechender Auftrag an ein begleitendes Büro zur juristischen Beratung erteilt.

Welche alternative Beschaffungsmöglichkeit für welche Maßnahme gewählt wird hängt davon ab, inwieweit bereits Vorleistungen für die Maßnahmen erfolgt sind.

Eine GU-Vergabe wird hierbei der Vorzug gegeben werden, wenn bereits erhebliche Vorarbeiten stattgefunden haben. Hier sei auf das Projekt Schulcampus Greifswalder Straße verwiesen.

Eine TÜ-Vergabe kommt bei Maßnahmen in Frage, wo noch keine erheblichen Vorarbeiten/Planungen erbracht worden sind.

Abschließend bleibt festzuhalten:

Erst mit dem Vorliegen der haushaltsrechtlichen Voraussetzungen sind entsprechende Ausschreibungen bzw. Vergaben möglich.

---

#### **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1 – exemplarische Nutzwertanalyse

(die Anlage liegt in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus)

---

19.07.2023, gez. Bärwolff

Datum, Unterschrift