

Titel der Drucksache:

**Information aus der Verwaltung -
Ablaufschema Bauinvestitionsvorhaben Amt
für Gebäudemanagement**

Drucksache

1090/25

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung
Dienstberatung OB	28.04.2025	nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	05.06.2025	öffentlich

Informationen aus der Verwaltung

Sachverhalt

1. Ausgangslage

Im Rahmen der Drucksache 1612/23 wurde der Stadtrat darüber informiert, dass aufgrund der angespannten Personalsituation im öffentlichen Dienst das Amt für Gebäudemanagement künftig alternative Vergabeverfahren für Planung, Sanierung und Neubau im Schulbau nutzen wird. Als Alternativen zur klassischen Einzellosenvergabe sollen insbesondere die Beauftragung eines Generalunternehmers (GU) oder eines Totalübernehmers (TÜ) in Betracht gezogen werden. Erste Projekte, die in dieser Form realisiert werden, sind mit der DS 0206/24 (Neubau Zweifeldsperthalle in Erfurt-Stotternheim) sowie der DS 0207/24 (Neubau Zweifeldsperthalle in Erfurt-Ilversgehofen) bereits initiiert worden.

2. Verwaltungsinterne Abstimmungen

In der Dienstberatung des Oberbürgermeisters am 29.02.2024 wurde festgestellt, dass es hinsichtlich der Zuständigkeiten sowie der Verfahrensweisen im Zusammenhang mit der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO), der Thüringer Gemeindehaushaltsverordnung (ThürGemHV) und der Geschäftsordnung des Stadtrates Klärungsbedarf gibt. Insbesondere betrifft dies die Frage, in welchen Gremien und auf welcher Grundlage Entscheidungen bei GU- und TÜ-Vergaben zu treffen sind.

Zur Klärung hat das Amt für Gebäudemanagement – in Zusammenarbeit mit der Stadtkämmerei, dem Rechnungsprüfungsamt, dem Rechtsamt sowie mit Unterstützung des Bereichs Oberbürgermeister – ein Ablaufschema entwickelt, das die Entscheidungswege bei der Nutzung dieser alternativen Vergabeformen abbildet.

3. Ergänzung bisheriger Verfahren

Die bisherigen Regelungen zur Planung und Realisierung von Baumaßnahmen durch das Amt für Gebäudemanagement bleiben bestehen. Ergänzt wird das Verfahren durch spezifische Abläufe bei der Vergabe an einen GU bzw. Tü.

Gemäß § 10 Abs. 2 ThürGemHV ist bei Investitionen von erheblicher finanzieller Bedeutung grundsätzlich die wirtschaftlichste Lösung durch Vergleich von Herstellungs- und Folgekosten zu ermitteln. Nach § 10 Abs. 3 ThürGemHV dürfen Ausgaben für Baumaßnahmen nur dann in den Haushalt eingestellt werden, wenn vollständige Bauunterlagen vorliegen. § 10 Abs. 4 ThürGemHV erlaubt hiervon Ausnahmen, sofern eine rechtzeitige Erstellung nicht möglich ist und ein späterer Haushaltsansatz nachteilig wäre.

Für komplexe, dringliche und personalintensive Maßnahmen erfolgt künftig eine Projektanalyse. Diese umfasst eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, die u. a. die Entscheidung zugunsten einer GU- oder Tü-Vergabe begründet.

4. Vergabe an einen Generalunternehmer (GU)

- Die Planung erfolgt bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI im Rahmen eines regulären VgV-Verfahrens (europaweite Ausschreibung).
- Nach Bestätigung der Entwurfsplanung durch das zuständige Gremium wird eine funktionale Leistungsbeschreibung (FLB) erstellt.
- Auf dieser Grundlage erfolgt die Ausschreibung zur Realisierung durch einen GU (schlüsselfertige Bauleistung).
- Das ursprüngliche Planungsteam kann mit einer künstlerischen Oberleitung betraut werden.
- Ab Leistungsphase 4 übernimmt der GU die vollständige weitere Planung und Umsetzung.

5. Vergabe an einen Totalübernehmer (Tü)

- Die FLB wird durch externe Planer auf Basis bautechnischer Standards und Raumprogramme erstellt.
- Die Ausschreibung erfolgt im Wege eines wettbewerblichen Dialogs mit stufenweiser Beauftragung.
- Ziel ist ein offenes, wettbewerbsförderndes Verfahren mit der Möglichkeit für Bieter, eigene Planungsideen einzubringen.
- Der Stadtrat fasst einen Grundsatzbeschluss zur FLB, zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und zum Vergabeverfahren.
- Nach Auswahl des bevorzugten Bieters (Tü) erfolgt eine weitere Beschlussfassung im Sinne des § 10 Abs. 3 ThürGemHV zur Beauftragung.
- Die Haushaltsveranschlagung erfolgt zunächst nach § 10 Abs. 4 ThürGemHV. Eine Anpassung erfolgt nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 10 Abs. 3.

Fazit:

Mit dem dargestellten Vorgehen wird den gestiegenen Anforderungen im Kommunalen Hochbau begegnet. Die Nutzung von GU- und Tü-Vergaben ermöglicht trotz eingeschränkter personeller Ressourcen eine effiziente und wirtschaftlich tragfähige Umsetzung der Maßnahmen. Die Einhaltung haushaltsrechtlicher und vergaberechtlicher Vorgaben bleibt gewährleistet.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Ablaufschema für Bauinvestitionsvorhaben

10.04.2025, gez. Arne Ott

Datum, Unterschrift
