

Eitorf, den 18.04.2013

Amt 81 - Gemeindewerke -Ver- und Entsorgungsbetriebe-  
Sachbearbeiter/-in: Alexander Schlein

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
i.V.  
Erster Beigeordneter

**VORLAGE**  
- öffentlich -

**Beratungsfolge**

Betriebsausschuss

29.04.2013

**Tagesordnungspunkt:**

**Neubau SW-Umkleide / Aufstockung Betriebsgebäude Kläranlage Eitorf**  
**hier: Baumaßnahmebeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Der Betriebsausschuss beschließt:

Die Gemeindewerke Eitorf werden beauftragt, den Neubau der SW-Umkleide / Aufstockung des Betriebsgebäudes auf der Kläranlage in Eitorf gemäß Baugenehmigung und der in der Sitzung vorgestellten Form in Einzelgewerken für geschätzte Baukosten von rund 420.000 € brutto baulich umzusetzen.

**Begründung:**

**1. Beschlusslage**

In der Betriebsausschusssitzung vom 02.05.2011 (XIII/0438/V) wurden verschiedene Varianten einer Anpassung der Schwarz-Weiß-Umkleide (SW-Umkleide) an die aktuellen Erfordernisse der Arbeitssicherheit / des Arbeitsschutzes auf der Kläranlage Eitorf vorgestellt. Zur Notwendigkeit der Maßnahme wird auf die Vorstellung verwiesen.

Im Rahmen einer Grundsatzentscheidung hat der Ausschuss mehrheitlich die Weiterverfolgung der Variante 2a beschlossen.

Die Variante 2a sieht eine Aufstockung des vorhandenen alten Pumpengebäudes, welches auch die Schaltwarte beheimatet, um ein Vollgeschoss mit SW-Umkleidebereich, Aufenthaltsraum, zwei Büroräumen und Gäste-WC vor. Als Zugang sollte eine Außentreppe errichtet werden. Der Dachaufbau soll als Pultdach mit innenliegendem Ausgang zur Schaffung weiterer Räumlichkeiten erfolgen. Hier sollen ein Besprechungsraum, ein Haustechnik- / EDV-Raum sowie Archivräumlichkeiten entstehen. Durch Variante 2a entfällt ein Umbau der Räumlichkeiten im zweiten Betriebsgebäude. Die vorhandenen dort Räumlichkeiten sollen zukünftig als Lager und Labor genutzt werden.

In der Betriebsausschusssitzung vom 02.07.2012 (XIII/0777/V) erfolgte die Vergabe der für die weiteren Planungen erforderlichen Architektenleistungen.

## **2. Weiterer Planungsverlauf und Baugenehmigungsverfahren**

Nach dem Beschluss zur Weiterführung der Planungsvariante 2a wurde die Statik des bestehenden Gebäudes durch das Fachbüro Klehn & Sommerhäuser aus Bad Honnef geprüft.

Auf Basis der erstellten Vorstatik ist daraufhin die Variante 2a weiter entwickelt worden. Aus Gründen des Arbeitsschutzes und der Betriebssicherheit musste von einem außenliegenden Treppenaufgang ohne Umhausung Abstand genommen werden. Es fand daher ein Kostenvergleich eines außen- und eines innenliegenden Treppenhauses statt. Die Gesamtbaukosten mit außenliegendem Treppenhaus sind gemäß Kostenschätzung vom 12.03.2012 mit brutto 455.000 € zu beziffern, mit innenliegendem Treppenhaus mit brutto 420.000 €. Aufgrund des deutlichen Kostenunterschieds wurde die Variante des innenliegenden Treppenhauses weiter verfolgt.

Am 16.10.2012 fand eine Abstimmung der weiter ausgearbeiteten Entwurfsplanung der Variante 2a mit innenliegendem Treppenhaus mit Vertretern des Arbeitsschutzes statt.

Die daraufhin fertiggestellte Genehmigungsplanung wurde mit Schreiben vom 26.11.2012 der Baugenehmigungsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zur Zustimmung vorgelegt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurden aus brandschutztechnischen Gründen Änderungen im Bereich des Treppenhauses erforderlich.

Die Baugenehmigung für die Aufstockung des Betriebsgebäudes wurde mit Schreiben vom 26.03.2013 durch den Rhein-Sieg-Kreis erteilt.

## **3. Genehmigte Planung**

Die genehmigte Planung liegt dieser Vorlage als Anlage 1 bei. Sie ist im Wesentlichen identisch mit der seinerzeit beschlossenen Variante 2a, umfasst jedoch abweichend die Erstellung eines innenliegenden Treppenhauses. Weiterhin ist im Dachgeschoss die Errichtung eines zweiten Schwarz-Weiß-Bereiches für Mitarbeiterinnen konzeptionell vorgesehen. Dieser soll jedoch im Rahmen der anstehenden Aufstockung zunächst nicht ausgeführt werden.

Die Errichtung einer Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlage war nicht Bestandteil des Bauantrags. Es ist vorgesehen, im Rahmen der Aufstockung den nachträglichen Einbau einer solchen Anlage statisch und baulich zu berücksichtigen. Welches System letztlich vorteilhaft ist, bedarf jedoch weiterer Betrachtungen, welche sinnvollerweise unabhängig von der jetzt vorgesehenen Aufstockung durchzuführen sind. Zum jetzigen Zeitpunkt stehen jedoch ausreichend thermische Reserven zur Versorgung des Erweiterungsbaus zur Verfügung.

Die genehmigte Planung wird durch das Büro Korzonek in der Sitzung vorgestellt werden.

## **4. Art der Ausschreibung**

Im Wesentlichen bestehen hier 3 Möglichkeiten zur Angebotseinforderung, welche nachfolgend kurz erläutert werden sollen.

### **○ *Funktionalausschreibung***

Das Verfahren der Funktionalausschreibung bedeutet, dass die zu vergebende Leistung nicht – wie üblich – in einem Leistungsverzeichnis dezidiert beschrieben wird und von den Bietern lediglich die Preise für die jeweiligen Teilleistungen einzusetzen sind, sondern die Leistung nur durch eine allgemeine Beschreibung der Bauaufgabe definiert wird und dem Bieter auch der Entwurf obliegt, der Bestandteil seines Angebotes ist. Die Vorgabe eines detaillierten Entwurfskonzeptes durch den Auftraggeber ist bei dieser Verfahrensweise unzulässig.

Der Auftraggeber verspricht sich durch diese Art der Ausschreibung eine wirtschaftlichere Lösung der Bauaufgabe, da er nicht an eine vorgegebene Planung gebunden ist, sondern vielmehr aus einer Vielzahl verschiedener Entwürfe den für ihn annehmbarsten auswählen kann.

### **○ *Schlüsselfertig über Generalunternehmer***

Bei einer Ausschreibung der Baumaßnahme als schlüsselfertige Leistung durch einen Generalunternehmer erfolgt eine Bau- und Leistungsbeschreibung gem. § 7 Abs. 9ff VOB/A durch den Auftraggeber. Die Leistungen werden jedoch nicht in Gewerke unterteilt an einzelne Alleinunternehmer vergeben, sondern als Gesamtpaket auf dem Markt angeboten.

Hieraufhin erfolgt die Vergabe an einen Generalunternehmer, welcher eigenständig Teilleistungen an Nachunternehmer vergeben darf. Das Bauwerk wird dann dem Bauherrn als Ganzes, also bezugs- oder „schlüssel“-fertig übergeben.

- **Vergabe in Einzelgewerken**

Bei einer Vergabe in Einzelgewerke erfolgt eine klassische Leistungsbeschreibung und Erstellung eines Leistungsverzeichnisses durch den Auftraggeber. Die einzelnen Bauleistungen werden separat bzw. in Gewerke oder Lose unterteilt ausgeschrieben und an Alleinunternehmer vergeben.

Jede der vorgenannten Vergabearten hat ihre Vor- und Nachteile, die untereinander abzuwägen sind.

Bei einer **Funktionalausschreibung** kann lediglich eine Leistungsbeschreibung sowie ein Leistungsprogramm vorgegeben werden. Hierdurch entsteht gem. § 8 Abs. 8 Nr. 1 VOB/A gegenüber den Bietern ein „angemessener“ Vergütungsanspruch für die Entwurfserstellung. Dabei ist zu beachten, dass es sich bei der geplanten Aufstockung um ein „Bauen im Bestand“ handelt, welches detaillierte Voruntersuchungen der vorhandenen Bausubstanz erforderlich macht. Für diese Voruntersuchungen steht einem Bieter ebenfalls ein Entschädigungsanspruch zu. Die bisherigen Untersuchungen können vom Bieter daher allenfalls als Richtschnur verwendet werden, sind für diesen jedoch nicht verbindlich. Die Funktionalausschreibung findet daher eher bei einem Bauen auf der freien Fläche und weniger im Bereich bestehender Gebäude Anwendung. Weiterhin bedeutet eine Funktionalausschreibung faktisch eine Ausschreibung an einen Generalunternehmer, da der Entwurfsverfasser die Arbeiten selber und/oder über Nachunternehmer durchführen lassen wird. Hierdurch wird der Bieterkreis zusätzlich eingeschränkt. Daneben ist die Angebotswertung im Hinblick auf Funktionalität, Qualität und Preis erheblich erschwert, da jeder Bieter eine eigene Konzeption abliefern muss. Hierbei werden auch die Standards nicht durch den Auftraggeber sondern durch den Bieter vorgegeben, was die Wertung weiter erschwert. Die Transparenz eines solchen Verfahrens ist daher nur bedingt gegeben. Von der Durchführung einer Funktionalausschreibung wird aus den vorgenannten Gründen abgeraten.

Die Vergabe als **schlüsselfertiges Bauwerk** an einen **Generalunternehmer** hat zwar den Vorteil, dass Gewährleistungsansprüche nur gegenüber diesem geltend gemacht werden müssen. Ferner liegt die Koordination der Gewerke beim Generalunternehmer. Bezahlt werden muss diese Leistung jedoch über ein zu erwartendes höheres Preisniveau bei der Ausschreibung. Weiterhin schränkt eine derartige Vergabe das Bieterfeld stark ein, weshalb man sich fast schon im Bereich einer beschränkten Ausschreibung bewegt.

Bei dem geplanten Bauvorhaben ist fraglich, ob die angedachte Aufstockung für einen Generalunternehmer überhaupt von der Größe her attraktiv und ggf. nicht schon zu speziell ist. Von einer Komplettvergabe an einen Generalunternehmer wird daher abgeraten.

Die Vergabe der für die Aufstockung erforderlichen Bauleistungen in **Einzelgewerken** oder auch Teillosen ist die gem. § 7 Abs. 9 bis 12 VOB/A gängigste Vergabeart. Durch die Erstellung eines Leistungsverzeichnisses kann der Auftraggeber seine Wünsche und Vorstellung detailliert beschreiben und dem Bieter transparent darstellen. Die einheitliche Vorgabe des Leistungsverzeichnisses gewährleistet sowohl dem Bieter als auch dem Auftraggeber eine transparente Angebotsbeziehung und -wertung. Weiterhin wird durch eine Unterteilung des Bauvorhabens in Teil- bzw. Fachlose eine breitere Masse an Bietern als Alleinunternehmer angesprochen.

Gemäß § 5 Abs. 2 VOB/A sind Bauleistungen als Teil- oder Fachlose zu vergeben (Regel), soweit nicht aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen hierauf zu verzichten ist (Ausnahme). Diese Norm ist in diesem Punkt wortgleich mit § 97 Abs. 3 Satz 2 GWB, der für öffentliche Auftraggeber unmittelbar gilt und in Satz 1 bestimmt, dass mittelständische Interessen bei der Vergabe öffentlicher Aufträge vornehmlich zu berücksichtigen sind. Im vorliegenden Fall wird kein wirtschaftlicher oder technischer Vorteil bei einer Abweichung von diesen Vorgaben gesehen.

Die Gemeindewerke Eitorf empfehlen daher eine Vergabe des Bauvorhabens in Form von Einzelgewerken.

## **5. Art der Ausführung**

Im Falle einer Vergabe nach Einzelgewerken ist aus Gründen der Dauerhaftigkeit und Nutzungsart eine konventionelle Ausführung der Aufstockung als Massivbauwerk in Bims, Kalksandstein und Stahlbeton vorgesehen. Die Deckenkonstruktion soll als Stahlbetonmassiv-, alternativ als Fertigdecke erfolgen. Der Dachaufbau erfolgt als Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung aus Ton. Die Dachkonstruktion soll dabei so dimensioniert werden, dass noch ausreichend Kapazität für eine etwaige Photovoltaik- oder Solarthermienutzung gegeben ist.

Die Rohbaukonstruktion soll zur Einhaltung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung mittels Wärmedämmverbundsystem verkleidet werden. Die Fassadengestaltung ist hierbei als klassischer Scheibenputz angedacht. Die Fenster sollen als Aluminiumfenster – analog zur restlichen Anlage –

ausgeführt werden.

Im Innenbereich ist ein Fußbodenbelag aus PVC für den Gewerbebereich vorgesehen. Der Schwarz-Weiß-Bereich soll vollständig bis unter die Decke gefliest werden. In diesem Bereich ist eine Fußbodenheizung geplant. In den restlichen Räumen sind konventionelle Radiatoren mit einer auch für Niedrigtemperatur ausgelegten Konvektorfläche vorgesehen.

Weitere Details und Erläuterungen erfolgen in der Sitzung.

Anlage(n)
-----------

Genehmigungsplanung (Stand 13.02.2013)