Eitorf, den 17.02.2017

Amt 60.3 - Gebäudewirtschaft, Hoch- und Tiefbau, Hermann-Weber-Bad

Sachbearbeiter/-in: Dieter Tentler

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen und Verkehr 07.03.2017

Tagesordnungspunkt:

Sanierung Hermann-Weber-Bad
Beauftragung eines fachlich geeigneten Bauleiters für die Zeit der Sanierungsphase mit der Bauoberleitung

Beschlussvorschlag:

1. Der Beschluss des Ausschusses für Bauen und Verkehr vom 18.03.2014 (Nr. 3. zu XIII/20/173) wird aufgehoben.

Alternativ:

2. Der Beschluss des Ausschusses für Bauen und Verkehr vom 18.03.2014 (Nr. 3 zu XIII/20/173) wird bestätigt und die Verwaltung beauftragt, die Vergabe einer Bauoberleitung nach LPH 8 HOAI entscheidungsfähig vorzubereiten. Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt 2018/2019 anzusetzen und sicherzustellen.

Begründung:

1 Allgemeines

Im Ausschuss für Bauen und Verkehr (ABV) wurden am 18.03.2014 die grundsätzlichen Vorgehensalternativen zur Sanierung des Hermann-Weber-Bades auf der Basis der bekannten Voruntersuchung durch das Büro Pannhausen Architektur und weitere Fachplaner vorgestellt und beraten. Beschlossen wurde die Variante III. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Vergabe der konkreten Planungsleistungen einschließlich der erforderlichen Fachplanungen vorzubereiten. Weiterhin (Beschluss Nr. 3.) wurde die Verwaltung beauftragt, einen im Bereich der Schwimmbadsanierung fachlich geeigneten Bauleiter für die Zeit der Sanierungsphase mit der Bauoberleitung (Vertreter des Bauherrn) zu beauftragen.

In der Folgezeit wurde nach einem sorgfältigen Auswahlverfahren die monte mare GmbH mit der Planung beauftragt. Dies führte zur Genehmigungsplanung, die in der Sitzung des ABV am 23.06.2015

vorgelegt und beraten wurde. Der Maßnahmebeschluss kam durch Empfehlung des ABV vom 10.11.2015 dann im Hauptausschuss am 25.11.2015 als Dringlichkeitsentscheidung zustande, der der Rat am 14.12.2015 zustimmte. In diesem Beratungs- und Entscheidungsweg wurde der o.g. Beschluss des ABV vom 18.03.2014 weder erneut aufgegriffen noch ist er im Maßnahmebeschluss enthalten. In der Vorlage zum Maßnahmebeschluss hatte die Verwaltung mitgeteilt, der Beschluss des ABV vom 18.03.2014 könne nach Abschluss der LPH 7 (Mitwirkung bei der Vergabe) abgearbeitet werden. Diese liegt zwar noch nicht vor. Jedoch ist es wegen der eventuellen Auswirkungen auf die Haushaltsplanung 2018 und wegen ggf. nötig werdender Vergabeverfahren nach VOF geboten, den Beschluss bereits jetzt wieder aufzugreifen.

2 Bauoberleitung

Der Begriff „Bauoberleitung“ ist nicht allgemeinverbindlich-abschließend definiert. Einigkeit besteht darüber, dass die diesbezüglichen Aufgaben der Leistungsphase 8 HOAI (Objektüberwachung, Bauüberwachung und Dokumentation) zuzuordnen sind. Die Beauftragung dieser Leistungsphase beinhaltet also die Leistungen zur „Bauoberleitung“.

Beispielweise sind das folgende Grundleistungen:

- Überwachen der Ausführung des Objekts auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung, den Ausführungsplänen, den Leistungsbeschreibungen, den Verträgen mit den bauausführenden Bauunternehmen sowie in Übereinstimmung mit den anerkannten Regeln der Technik,
- Überwachen von Tragwerken,
- Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten,
- Überwachung und Detailkorrektur von Fertigteilen,
- Aufstellen und Überwachen sowie Fortschreiben eines Bauzeitplans als Terminplan (Balkendiagramm),
- Dokumentation des Bauablaufs (Führen eines Bautagebuchs),
- Gemeinsames Aufmaß mit den bauausführenden Unternehmen,
- Abnahme der Bauleistungen unter Feststellung von Mängeln,
- Prüfung von Rechnungen einschließlich Prüfen von Aufmaßen der Ausführungsbetriebe,
- Kostenfeststellung nach DIN 276,
- Antrag auf behördliche Abnahme und Übergabe der erforderlichen Unterlagen (z. B. Bedienungsanleitungen, Prüfprotokolle u. a.),
- Auflisten der Mängelanspruchsfristen,
- Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme der Bauleistungen festgestellten Mängel,
- Kostenkontrolle durch Überprüfung der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen und dem Kostenanschlag.
- Übergabe des Objekts,
- Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, von zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnissen des Objekts.

Die Vergütung für die Objektüberwachung wird beispielsweise nach § 34 Abs. 3 HOAI 2013 für das Leistungsbild Gebäude und Innenräume mit 32 % vom Gesamthonorar für alle 9 Leistungsphasen bewertet und angesetzt. Die Vergütung für die Technische Ausrüstung wird gemäß § 55 HOAI 2013 mit 35 % bewertet. Möglich ist auch, Teilaufgaben aus den Grundleistungen der Leistungsphase 8 HOAI 2013 zu vergeben. Die Prozentanteile für die Honorarberechnung würden sich dann entsprechend verringern. Man muss dennoch mit 10% Honorar von den Gesamtplanungskosten rechnen.

Die Planungskosten für die Sanierung Hermann-Weber-Bad betragen nach der Kostenberechnung (Stand 08.04.2016) insgesamt 1.834.028,76 €, netto. Demnach ist bei Beauftragung eines weiteren Fachplaners mit der Bauoberleitung mit Kosten von ca. 183.000 € bis 587.000 € zu rechnen (10 % bis 32% der Planungskosten). Zu beachten ist zudem, dass aufgrund der Höhe des Honorars bei Vergabe der Bauoberleitung ein Vergabeverfahren nach VOF erforderlich wird.

Die Finanzierung der Kosten für die gesonderte Bauoberleitung in Höhe von ca. 183.000 € bis ca. 587.000 € müsste im Haushalt 2018/2019 sichergestellt werden.

2 Erforderlichkeit

Mit der Planung der Sanierung Hermann-Weber-Bad sind die monte mare GmbH und weitere Fachbüros beauftragt. Bisher wurden die Leistungsphasen 1 bis 6 (Vorbereitung der Vergabe) gemäß der HOAI 2013 beauftragt. Eine Beauftragung der Leistungsphasen 7-9 HOAI 2013 kann erst nach Erteilung des endgültigen Förderbescheides durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung erfolgen.

Die an der Planung der Sanierung beteiligten Fachbüros haben die Arbeiten bisher zur vollsten Zufriedenheit erledigt. Alle Arbeiten wurden zeitgerecht erledigt, die Baugenehmigung für die Sanierung wurde ohne zeitliche Verzögerung, etwa durch Planungsfehler o.ä., erteilt. Die bisherigen Planungsphasen haben insbesondere gezeigt, dass die monte mare GmbH personell wie sachlich sowohl in der Breite wie auch in der Detailtiefe gut ausgestattet ist und auch die Koordination mit externen Fachplanern sehr gut abgestimmt verläuft. Insbesondere deswegen und weil die Homogenität der Leistungen auch für die folgenden Leistungsphasen sehr wichtig ist, ist beabsichtigt, die beteiligten Planungsbüros auch mit den Leistungsphasen 7-9 HOAI 2013 nach Vorliegen der formalen Förder-Vorraussetzungen zu beauftragen. So ist dies auch dem Fördergeber mitgeteilt worden.

Bei einer gesonderten Beauftragung von nur bestimmten Leistungen der LPH 8 müssten die Leistungen sehr genau definiert und deren Schnittstellen zum eigentlichen Planungsauftrag exakt bestimmt werden. Dies ist aufwändig sowie fehlerträchtig und kann zu Abgrenzungsschwierigkeiten im Ablauf und bei der Gewährleistung für die Planung führen. Nicht ohne Grund fasst die HOAI also das Leistungsbündel eben in der LPH 8 zusammen.

Aus der Niederschrift des ABV zum 18.03.2014 ist ersichtlich, dass die Motive für den Beschluss zu einer externen und gesonderten Bauoberleitung sich zum einen aus der noch geringeren Planungstiefe der damaligen Voruntersuchung ergaben. Dieser Aspekt ist nunmehr eindeutig durch die Fachplanung „überholt“ worden. Auch die damals erwarteten guten Referenzen sind nunmehr belegt.

Während der Bauphase wird das Projekt neben den Planungsbüros auch durch Personal der Verwaltung in besonderem Maße betreut. Der bislang durchgehend mit der Planung befasste Ingenieur der Gebäudeverwaltung und der technische Betriebsleiter des Hermann-Weber-Bades sollen ausdrücklich auch mit der Koordination der Arbeiten zwischen den Fachplanern und den bauausführenden Firmen und den anderen Aspekten der Bauoberleitung durch den Bauherrn betraut werden. Nach Einschätzung der Verwaltung ist damit die Schnittstelle zwischen „Bauherr“ und „Bauoberleitung nach HOAI durch beauftragten Planer“ besonders berücksichtigt und gewährleistet, dass Erfahrungen aus der Vergangenheit wie auch Erwartungen an die Bauleistungen praxisgerecht umgesetzt werden. Es ist zu erwarten, dass sich die bisher sehr gute Zusammenarbeit auch während der Bauphase fortsetzt.

3 Fazit

Nach alledem hält die Verwaltung die Beauftragung eines zusätzlichen Fachplaners mit einer Bauoberleitung, also mit ohnehin beauftragten Leistungen der LPH 8, für nicht erforderlich. Die oben erwähnten zusätzlichen Planungskosten können daher vermieden werden.

Sofern man dem folgt, wäre der Beschluss zu oben 1. fassen, um den Auftrag an die Verwaltung formell wie materiell zu beenden. Die Verwaltung empfiehlt dies.