

Gemeindeprüfungsanstalt BW
Hoffstraße 1a
76133 Karlsruhe

Stadtbauamt
Matthias Distler
☎ 07733 502-234
Fax. 07733 502-262
E-Mail: MDistler@engen.de
Marktplatz 2
Az.: 60.1 – 602.17

29. Juli 2016

Prüfung der Bauausgaben der Stadt Engen 2011 - 2014

Sehr geehrter Herr Kopf,

die späte Beantwortung bitten wir nochmals zu entschuldigen. Zum Prüfbericht der GPA nehmen wir wie folgt Stellung:

A 1 - Nachträge bei Bauleistungen

Während laufenden Baumaßnahmen sind Nachträge nicht zu vermeiden – insbesondere, wenn es sich um Baumaßnahmen im Bestand handelt. Es ergeben sich trotz sorgfältiger Planung Änderungen in der Ausführung oder es werden zusätzliche Arbeiten notwendig, die von den auf der Baustelle bereits anwesenden Firmen mit übernommen werden können. Erschwerend kommt oftmals hinzu, dass die Planungsphase auf Grund der Dringlichkeit verkürzt ist und entsprechende Auflagen und Änderungen der Baugenehmigung erst nach der Ausschreibung vorliegen und dann zu Änderungen und Nachträgen führen.

Grundsätzlich wurden bislang Nachträge in der Form geprüft, ob der angebotene Preis marktüblich ist. Hierbei wurden vergleichbare Arbeiten auch bei anderen Projekten der Stadt herangezogen oder über Datenbanken die Nachtragsangebote überprüft. In der Vergangenheit wurde bei umfangreicheren Nachträgen auch die Urkalkulation zum Vergleich herangezogen, vereinzelt auch vom Unternehmer eine Kalkulation auf Basis des Hauptangebotes vorgelegt (Bsp. Rohbau Gymnasium Engen). Im Tiefbau liegen in der Regel für die Nachtragsangebote nachvollziehbare Leistungsermittlungen, Kalkulationen und Materialrechnungen vor (Bsp. Außenanlage Stadthalle, Erschließung GE Grub-A81).

Da es bei den geprüften Maßnahmen im Wesentlichen um Nachträge mit vergleichsweise zum Auftrag geringem Umfang gehandelt hat und im Gegenzug Positionen aus dem Leistungsverzeichnis entfallen sind, wurden die Abrechnungssummen der einzelnen Gewerke durch Nachträge teils gering, die Baukosten der Gesamtmaßnahme dabei nicht erhöht.

...

Die praxisorientierte Vorgehensweise ist von der Überlegung geleitet, einen zügigen Bauablauf zu gewährleisten. Durch ein streng formales Verfahren bei Nachträgen wird es zu Unterbrechungen bei den Bauarbeiten führen.

Bemängelt wurde außerdem, dass bei der Genehmigung von Nachträgen nicht ersichtlich ist, inwieweit entsprechend der Bewirtschaftungsbefugnis verfahren wurde. Entsprechend der Hauptsatzung und Zuständigkeitsordnung werden Aufträge bis 10.000 € durch die Sachbearbeiter, bis 20.000 € durch den Amtsleiter, bis 35.000 € durch den Bürgermeister, von 35.000 € - 150.000 € durch den Technischen- und Umweltausschuss und ab 150.000 € durch den Gemeinderat bewilligt.

Daraus folgt, dass im Interesse eines zügigen Baufortschrittes bei kleineren Nachträgen der jeweils zuständige Sachbearbeiter – ggf. in Verbindung mit Amtsleiter oder Bürgermeister – über Nachträge zu entscheiden hat. Dabei ist maßgeblich, welche zusätzlichen Kosten bei der Baumaßnahme entstehen, nicht der nominale Betrag des Nachtrags.

Beispielsweise wurde bei der Erschließung „Gewerbegebiet Grub“ für eine bessere Bordsteinqualität ein Nachtragsangebot in Höhe von 31.000 € vorgelegt und auch später beauftragt. Die Differenz zum bereits mit dem Hauptangebot beauftragten Position der Bordsteine in Höhe von 28.000 € liegt insgesamt bei 3.000 € und war aus den uns vorliegenden Preisen vergleichbar günstig. Eine differenzierte Kalkulation auf Basis des Hauptangebotes lag zu Grunde und den Unterlagen bei. Die vom Gemeinderat genehmigten Mittel für die Maßnahme wurden dabei nicht überschritten.

Die Entscheidung konnte vom Bauleiter abgewogen und getroffen werden. Eine explizite Dokumentation über dieses Vorgehen liegt in der Bauakte nicht vor, ist aber aus den Akten heraus zu lesen. Insoweit sind wir der Überzeugung, hier entsprechend der Bewirtschaftungsbefugnis zu handeln und zugleich dem Interesse der Stadt einer zügigen, qualitätsbewussten und wirtschaftlichen Abwicklung der Baumaßnahmen Rechnung zu tragen.

Der vom Prüfer aufgezeigte Weg, künftig bei Nachträgen immer vom Unternehmer die Vorlage der Kalkulation des Nachtrags auf Basis der Urkalkulation unter Vorlage von Originalrechnungen etc. zu verlangen, wird umgesetzt. Angemerkt wird allerdings, dass die Urkalkulation erst ab einer Auftragssumme von 100.000 € gemäß der Dienstanweisung angefordert wird und somit zur Prüfung vorliegt. Auch bleibt offen, ob bei kleineren Nachträgen eine Kalkulation von den Unternehmen vorgelegt wird.

A 2 - Vereinbarung angehängter Stundenlohnarbeiten

Bei vielen ausgeschriebenen Baumaßnahmen der Stadt Engen handelt es sich um An- und Umbaumaßnahmen bzw. um größere Sanierungen im Bestand (Bsp. Hohenhewenhalle Welschingen). Auch bei sorgfältiger Planung sind im Bauablauf Arbeiten zu erledigen, die im Vorfeld nicht benannt und somit in einer Position des Leistungsverzeichnisses erfasst werden konnte. Hierfür werden im LV bereits Preisanfragen für Stundenlohnarbeiten angefragt.

Stundenlohnarbeiten bei den Baumaßnahmen und einzelnen Gewerken fallen dann an, wenn Arbeiten erforderlich sind, die nicht im LV beschrieben, im Einzelfall nur untergeordnet sind und unmittelbar anstehen.

...

Eine schriftliche Beauftragung der Stundenlohnarbeiten vorab ist unter diesen Gegebenheiten in der Praxis weder üblich noch praktikabel. Der verantwortliche Bauleiter muss kurzfristig entscheiden und erklärt nachträglich durch Unterschrift auf den vorgelegten Stundenlohnezetteln die Richtigkeit und Notwendigkeit der Arbeiten.

Zum Zeitpunkt der anfallenden Stundenlohnarbeiten ist der Umfang nur abschätzbar und somit keine konkrete Stundenzahl vereinbar. In der Regel handelt es sich nur um geringe und untergeordnete Arbeiten pro Gewerk, eine Vereinbarung – vergleichbar eines Nachtragsangebotes scheint nur schwerlich möglich. Ziel des Stadtbauamtes ist auch, nur im Ausnahmefall Arbeiten über Stundenlöhne zu beauftragen.

Im Einzelnen wird bei der Prüfung bei einzelnen Gewerken und Maßnahmen vorgetragen:

Es wurden Stundenlohnarbeiten beim Rohbau der Stadthalle Engen (Mehrzweckhalle) in Höhe von 7.000 € abgerechnet. Hier handelt es sich um eine Vielzahl einzelner Rapporte mit jeweils geringer Höhe. Die Erd- und Rohbauarbeiten liefen über fast ein Jahr und umfassten eine Auftragssumme von 945.000 €. Die über diese Zeit angefallenen Stundenlohnarbeiten belaufen sich somit auf 0,7%.

Bei der Dachabdichtung wurden insgesamt 12.000 € im Stundenlohn abgerechnet. Auch die Dachabdichtung nahm einen Zeitraum von mehr als 15 Monaten ein. Da der Rohbau bis in den Winter 2012 dauerte, musste wiederholt provisorisch abgedichtet werden, um den Bau trocken zu halten und den Baufortschritt sicher zu stellen. Dies war nicht absehbar und daher auch nicht über Positionen im LV zu erfassen.

Im späteren Bauablauf war eine zusätzliche Abdichtung zwischen Holzbau und Flachdach notwendig, die teils kurzfristig mit den Gewerken Zimmermann und später Fassadenbauer verzahnt werden musste und immer wieder zusätzliche Abdichtungen am Rundbau erforderlich machte. Außerdem wurde eine provisorische Abdichtung an der Fassade des Flachbaus erforderlich, um den Innenausbau zu ermöglichen und vor eindringendem Wasser zu schützen. Die Stundenlohnarbeiten inkl. Material belaufen sich auf 12.500 € und beziffern sich bei einer Abrechnungssumme von 265.000 € auf 4,8%.

Die Elektroinstallation wurde nach der Ausschreibung und während der Ausführung wiederholt abgeändert und erweitert. Hierdurch war wiederholt eine Anpassung notwendig, die nicht in den Positionen des Fachplaners enthalten waren. Auch mussten teils für den Baufortschritt Provisorien geschaffen werden, die nicht geplant waren und werden konnten. Die Abrechnungssumme lag letztlich bei 440.000 €, die hierin enthaltenen Stundenlohnarbeiten lagen bei 12.500 €, was 2,9% entspricht.

Bei der Installation des BHKW wurde der zusätzliche Motor an die bestehende Heizung angegliedert und die bestehende Heizungsverteilung zum Nahwärmenetz umgebaut. Die vom Fachplaner ausgeschriebenen Arbeiten in Höhe von 171.000 € konnten im Vorfeld nicht alle notwendigen Umbauarbeiten erfassen, da diese teils gerätespezifisch waren. Auch hier wurden Provisorien erforderlich, um das Aufheizen der neuen Stadthalle während des Baus zu ermöglichen. Mit den 6.000 € Stundenlohnarbeiten entfallen 3,5% der Kosten des Gewerks hierauf.

Beim Neubau der Kindertagesstätte „Im Baumgarten“ wurden auf alle 26 beteiligten Firmen verteilt Stundenlohnarbeiten in Höhe von rund 15.000 € bezahlt. Dies entspricht bei einer Abrechnungssumme von 985.000 € einem Anteil von 1,6% der Baukosten.

Bei den Arbeiten an der Außenanlage und Zufahrtstraße zur neuen Stadthalle fielen überproportional hohe Stundenlohnkosten an. Dies wurde zum Teil durch ein wiederholtes Umsetzen vom Material, Zuarbeit zu anderen Gewerken (Bsp. Skateranlage) und erforderliche Änderungen und Anpassungen (Bsp. erst verspätet eingebaute Fundamente und Lieferung Vordach) notwendig.

In der Rückschau hätte hier als Alternative auch über Nachtrage abgerechnet werden können. Unter der Berücksichtigung der angebotenen Stundenlöhne erscheint aber die erfolgte Abrechnung durchaus wirtschaftlich. Auch bei über Einheitspreisen kalkulierten Positionen, legt der Unternehmer seine Leistungsansätze für die jeweiligen Arbeiten zu Grunde. Bei einer Abrechnungssumme von 405.000 € wurden Stundenlohnarbeiten vor allem für Maschinenarbeiten (Bagger) in Höhe von 37.000 € abgerechnet, dies entspricht 9,2% der Kosten.

Allgemein ist zu bemerken, dass es im Einzelfall für den Auftraggeber durchaus Sinn machen kann, Arbeiten im Stundenlohn ausführen zu lassen. Bei einer sorgfältigen Bauleitung und Prüfung ist gewährleistet, dass nur die tatsächlich anfallenden Kosten berechnet werden. Im Gegenzug besteht bei einer Beauftragung über Positionen mit Einheitspreisen auch die Gefahr, dass der Unternehmer bei seiner Kalkulation sowohl bei Leistungsansätzen als auch bei dem eingerechneten Wagnis und Gewinn einen größeren Vorteil für sich erzielt.

Um den formalen Anforderungen gerecht zu werden, wird künftig beim Anzeichen, dass Stundenlohnarbeiten bei den einzelnen Gewerken beauftragt werden müssen, die hierfür notwendige Stundenlohnvereinbarung der in Teil 2 des KVHB-Bau Vordruck – KEV 249 Stl Vereinbarung – dem jeweiligen Auftragnehmer einmalig vor Beginn der Arbeiten vorgelegt.

A 3 – Neubau Mehrzweckhalle Engen, Nachträge Nrn. 8.01 bis 8.45 – Material- und Lohnkostenerhöhung

Mit dem Auftragnehmer der Dachabdichtungsarbeiten war im Zuge der Auftragserteilung als Ausführungstermin Frühjahr/Sommer 2012 mündlich vereinbart. Infolge von Problemen mit dem Baugrund bzw. aufgrund des Bodengutachtens und einer daraus erforderlichen Umpflanzung verzögerten sich die Rohbauarbeiten und infolge auch die Dachabdichtungsarbeiten. Nach dem fortgeschriebenen Bauzeitenplan waren die Dachabdichtungsarbeiten dann für Dezember 2012 eingeplant. Witterungsbedingt aufgrund der niederen Temperaturen haben sich die Arbeiten weiter verschoben. Man hat sich für ein Notdach entschieden. Mit dem Abkleben der Bodenplatte konnte erst am 27.02.2013 begonnen werden.

Der Auftragnehmer informierte uns, dass zwischenzeitlich Preissteigerungen bei Material- und Lohnkosten durch neue Tarifabschlüsse stattgefunden haben. Da die Verzögerung der Ausführungszeit nicht dem Auftragnehmer anzulasten war, haben wir bedingt durch die Bauzeitverzögerung einen Anspruch des Auftragnehmers nach § 2 Abs. 5 VOB/B auf Geltendmachung der Mehrkosten gesehen und die Nachtragsforderung aufgrund der Material- und Lohnkostenerhöhung anerkannt. (entsprechend Kommentar Ingenstau/Korbion zu § 2 Abs. 5 VOB/B RN. 20). Wir sehen nach wie vor den Nachtrag als gerechtfertigt an.

...

Abschließend wird in der kommenden Sitzung des Gemeinderates am 20. September der Prüfbericht und die Stellungnahme der Verwaltung dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Moser'.

Johannes Moser
Bürgermeister

