

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 12.07.2022
Beschluss**

öffentlich

**Erweiterung des Wurzelkindergartens
- Vergabe der Leistungsphasen 6-8**

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt, dass das Architekturbüro „Friedrich Ruoff Architekten BDA“ mit folgenden Leistungsphasen vollumfänglich beauftragt wird:

Leistungsphase 6: Vorbereitung der Vergabe

Leistungsphase 7: Mitwirkung bei der Vergabe

Leistungsphase 8: Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation.

II. Sachdarstellung

Am 10.05.2022 erteilte das Landratsamt Böblingen als zuständige Untere Baurechtsbehörde für den Anbau des Wurzelkindergartens die Baugenehmigung. Mit den Bauarbeiten darf u.a. erst dann begonnen werden, wenn ein verantwortlicher Bauleiter gemäß der Landesbauordnung für Baden -Württemberg (vgl. § 5 LBO) mit einer entsprechenden schriftlichen Erklärung benannt worden ist.

Ursprünglich war geplant, dass die Ortsbaumeisterin das Architektenbüro „ruoff + architekten bda“ durch die Übernahme von Teilleistungen unterstützt (vgl. GRDS-Nr. 2021/130). Aufgrund der ungeplanten und längeren Abwesenheit der Ortsbaumeisterin ist die Verwaltung angehalten nach einer anderweitigen Lösung zu suchen. Wichtig für die Verwaltung ist, dass das Projekt „Erweiterung des Wurzelkindergartens“ nicht zum Stillstand kommt, sondern mit hoher Priorität weiter vorangetrieben, in die Umsetzung gebracht und ohne Zeitverzug umgesetzt wird. Denn jeder weitere Verzug hat eine Kostensteigerung zur Folge, was die Verwaltung mit Nachdruck verhindern möchte. Deshalb wurde die Stelle des Ortsbaumeisters (m/w/d) befristet für die Dauer der Elternzeit von 2 Jahren ausgeschrieben. Bis zum Bewerbungsschluss ging leider nur eine Bewerbung ein; der Bewerber erfüllt bedauerlicherweise die Anforderungen, die diese Stelle mit sich bringt, nicht.

Bei den Leistungsphasen 6 - 8 hätte die Ortsbaumeisterin folgende Leistungen übernommen:

| Leistungsphase 6: Vorbereitung der Vergabe | |
|--|---|
| a) | Aufstellen eines Vergabeterminplans |
| b) | Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen nach Leistungsbereichen, Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen auf der Grundlage der Ausführungsplanung unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter |
| d) | Ermitteln der Kosten auf der Grundlage vom Planer bepreister Leistungsverzeichnisse |
| e) | Kostenkontrolle durch Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der Kostenberechnung |

| Leistungsphase 7: Mitwirkung bei der Vergabe | |
|--|--|
| b) | Einholen von Angeboten |
| c) | Prüfen und Werten der Angebote einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Einzelpositionen oder Teilleistungen, Prüfen und Werten der Angebote zusätzlicher und geänderter Leistungen der ausführenden Unternehmen und der Angemessenheit der Preise |
| e) | Erstellen der Vergabevorschläge, Dokumentation des Vergabeverfahrens |
| f) | Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche |
| g) | Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit den vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnissen oder der Kostenberechnung |

| Leistungsphase 8: Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation | |
|--|---|
| a) | Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik |
| d) | Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans (Balkendiagramm) |
| e) | Dokumentation des Bauablaufs (zum Beispiel Bautagebuch) |
| f) | Gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen |
| g) | Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmäße der bauausführenden Unternehmen |
| h) | Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen |
| i) | Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen |
| j) | Kostenfeststellung, zum Beispiel nach DIN 276 |
| k) | Organisation der Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Feststellung von Mängeln, Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber |
| l) | Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen und Teilnahme daran |
| m) | Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts |
| o) | Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche |
| p) | Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel |

Was beinhalten die Leistungsphasen 6 – 8 nach der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure - HOAI)?

1. Leistungsphase 6:

Zu den Grundleistungen gehören:

- a) Aufstellen eines Vergabeterminplans
- b) Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen nach Leistungsbereichen, Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen auf der Grundlage der Ausführungsplanung unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter
- c) Abstimmen und Koordinieren der Schnittstellen zu den Leistungsbeschreibungen der an der Planung fachlich Beteiligten
- d) Ermitteln der Kosten auf der Grundlage vom Planer bepreister Leistungsverzeichnisse
- e) Kostenkontrolle durch Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der Kostenberechnung
- f) Zusammenstellen der Vergabeunterlagen für alle Leistungsbereiche

Zu den Besonderen Leistungen der Leistungsphase 6 zählen:

- Aufstellen der Leistungsbeschreibungen mit Leistungsprogramm auf der Grundlage der detaillierten Objektbeschreibung
- Aufstellen von alternativen Leistungsbeschreibungen für geschlossene Leistungsbereiche
- Aufstellen von vergleichende Kostenübersichten unter Auswertung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter

2. Leistungsphase 7:

Zu den Grundleistungen gehören:

- a) Koordinieren der Vergaben der Fachplaner
- b) Einholen von Angeboten
- c) Prüfen und Werten der Angebote einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Einzelpositionen oder Teilleistungen, Prüfen und Werten der Angebote zusätzlicher und geänderter Leistungen der ausführenden Unternehmen und der Angemessenheit der Preise
- d) Führen von Bietergesprächen
- e) Erstellen der Vergabevorschläge, Dokumentation des Vergabeverfahrens
- f) Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche
- g) Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit den vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnissen oder der Kostenberechnung
- h) Mitwirken bei der Auftragserteilung

Zu den Besonderen Leistungen der Leistungsphase 7 zählen:

- Prüfen und Werten von Nebenangeboten mit Auswirkungen auf die abgestimmte Planung
- Mitwirken bei der Mittelabflussplanung
- Fachliche Vorbereitung und Mitwirken bei Nachprüfungsverfahren
- Mitwirken bei der Prüfung von bauwirtschaftlich begründeten Nachtragsangeboten

- Prüfen und Werten der Angebote aus Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm einschließlich Preisspiegel
- Aufstellen, Prüfen und Werten von Preisspiegeln nach besonderen Anforderungen

3. Leistungsphase 8:

Zu den Grundleistungen der Leistungsphase 8 gehören:

- Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik
- Überwachen der Ausführung von Tragwerken mit sehr geringen und geringen Planungsanforderungen auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis
- Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten
- Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans (Balkendiagramm)
- Dokumentation des Bauablaufs (zum Beispiel Bautagebuch)
- Gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen
- Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmäße der bauausführenden Unternehmen
- Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen
- Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen
- Kostenfeststellung, zum Beispiel nach DIN 276
- Organisation der Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Feststellung von Mängeln, Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber
- Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen und Teilnahme daran
- Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts
- Übergabe des Objekts
- Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche
- Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel

Zu den Besonderen Leistungen der Leistungsphase 8 zählen:

- Aufstellen, Überwachen und Fortschreiben eines Zahlungsplanes
- Aufstellen, Überwachen und Fortschreiben von differenzierten Zeit-, Kosten- oder Kapazitätsplänen
- Tätigkeit als verantwortlicher Bauleiter, soweit diese Tätigkeit nach jeweiligem Landesrecht über die Grundleistungen der LPH 8 hinausgeht

Die örtliche Bauüberwachung, die die Ortsbaumeisterin übernommen hätte, ist in der Leistungsphase 8 unter den Grundleistungen in vollem Umfang enthalten.

Die Bauüberwachung ist der aufwändigste Tätigkeitsblock („Leistungsphase“) innerhalb des Leistungsbildes eines Bauplaners. Die Bauüberwachung verlangt eine sehr aufwendige und intensive Projektbearbeitung, mit viel Baustellenpräsenz zur

Vermeidung von Ausführungsfehlern und zur Sicherstellung eines korrekten Aufmaßes zur Abrechnung. Deshalb sieht die „Honorarordnung für Architekten und Ingenieure“ (HOAI) hierfür den höchsten Honoraranteil vor. Dies sind vorliegend 32 % des Gesamthonorars.

Welche denkbaren Lösungsansätze für die Übernahme und Erbringung der Leistungsphase 8 gibt es?

- a) Ausbildung eines Mitarbeiters/ einer Mitarbeiterin zum/zur zertifizierten "Bauleiter/in"

Die Herausforderungen an Bauleiter*Innen steigen kontinuierlich und werden immer komplexer. Aufgrund der hohen Verantwortung, die die Tätigkeit eines Bauleiters/ einer Bauleiterin mit sich bringt, kann diese Tätigkeit nicht ohne fachliche Kenntnisse durchgeführt werden. In der Gemeinde Steinenbronn verfügt derzeit außer Frau Fischer niemand über entsprechende qualifizierte Fachkenntnisse. Aufgrund dessen müsste ein/e Mitarbeiter/in einen Lehrgang besuchen. Durch die Teilnahme eines/einer Mitarbeiters/in an einem anerkannten Lehrgang zum/zur zertifizierten "Bauleiter/in" bestünde die Möglichkeit, dass sich der/die Mitarbeiter/in sich optimal auf die anspruchsvolle Leitung von Baustellen vorbereitet. Der Lehrgang besteht aus 6 Modulen, wobei 5 Module das gesamte fachliche Know-How zur Bewältigung der Aufgaben als Bauleiter/in vermittelt. Nach erfolgreicher Teilnahme an den Lehrgangsmodulen 1-5 findet in Modul 6 die Zertifizierungsprüfung statt.

Der Lehrgang würde sich wie folgt gestalten:

- Modul 1: Baurecht
Haftung des Bauleiters
VOB/B-B und BGB-Bauwerkvertrag
Abschlags- und Schlussrechnung
Mängelbeseitigungsrechte und -pflichten
Arten und Folgen der Abnahme
- Modul 2: Qualität und Arbeitssicherheit
Erkennen und Bewerten von Gefährdungen auf Baustellen
Rechtssicherer Baustellenbetrieb in der betrieblicheren Praxis
Steuerung von Bauprozessen
Prüfplanung und Überwachung von Bauleistungen
u.v.m.
- Modul 3: Bauablaufkoordinierung und Kostenkalkulation
Inbetriebnahme und Übernahme einer Baustelle
Nachtragsmanagement
Dokumentation und Schriftverkehr
Angebots-, Auftrags- und Nachkalkulation
u.v.m.
- Modul 4: Erkennen und Bewerten von Planungs- und Ausführungsmängeln
Technische Regeln als Beurteilungskriterien
Mängel, allgemeine Beanstandung und Unregelmäßigkeiten
Mangelhafte Ausführungen in der betrieblichen Praxis
Abnahme nach BGB, VOB, HOAI
u.v.m.
- Modul 5: Motivierend führen und sicher verhandeln

Komplexe Anforderungen kompetent managen
Mitarbeiter führen und motivieren
Umgang mit schwierigen Mitarbeitern
Erfolgreiche Geschäfts- und Verhandlungsführung
u.v.m.

- Prüfung

Der nächste Lehrgang würde am 15.08.2022 beginnen und würde bis zum Absolvieren der Prüfung ca. 3 Monate dauern. Pro Modul sind zwei volle Unterrichtsstunden abzuleisten, was sowohl für die Verwaltung als auch für den Bauhof – aufgrund der derzeitigen Personalengpässe - ein erheblicher zeitlicher Aufwand bedeuten würde. Der Gesamtlehrgang kostet ca. 5.000,- € brutto.

Bewertung der Verwaltung:

Grundsätzlich sind Weiter- und Fortbildungen des Personals sehr zu begrüßen und auch zu unterstützen. Vor dem Hintergrund, dass der Lehrgang jedoch längere Zeit dauert und der/die Mitarbeiter/in während der Absolvierung des Lehrgangs dem Rathaus bzw. dem Bauhof nicht zur Verfügung steht und aufgrund der Tatsache, dass das Projekt „Erweiterung des Wurzelkindergartens“ ohne Zeitverzug weiter voranschreiten soll, kommt diese Lösungsvariante nicht in Betracht.

- b) Abschluss eines Werkvertrages mit einem/einer Bauleiter/in

Um einen Werkvertrag mit einem Bauleiter abschließen zu können, müsste die Verwaltung zunächst auf die Suche nach einem geeigneten Bauleiter/ einer geeigneten Bauleiterin gehen. Das könnte ein/e selbständig tätige/r Bauleiter/in sein, oder ein/e Angestellte/r, der diese Aufgabe als Nebentätigkeit übernehmen würde.

Bewertung der Verwaltung:

Aufgrund des vorhandenen Fachkräftemangels wird es einige Zeit in Anspruch nehmen, bis die Verwaltung einen geeigneten Bauleiter/ eine geeignete Bauleiterin gefunden hat. Bis zum Abschluss eines Werkvertrages mit einem geeigneten Bauleiter/ einer geeigneten Bauleiterin könnte das Projekt „Erweiterung des Wurzelkindergartens“ nicht weiter voranschreiten. Hinzu kommt, dass ein externer Bauleiter / eine externe Bauleiterin sich regelmäßig mit dem Architekten abstimmen müsste, was für den Architekten einen Mehraufwand bedeutet und deshalb geklärt werden müsste, ob er dazu überhaupt bereit ist. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, diese Lösungsvariante nicht weiterzuverfolgen.

- c) Vollumfängliche Beauftragung des Architekturbüros „Friedrich Ruoff Architekten BDA“ mit den Leistungsphasen 6-8

Um keinen Zeitverzug und keine Bauzeitverlängerung zu haben und die Kostensteigerungen so gering wie möglich zu halten, besteht die Möglichkeit, das Architekturbüro „Friedrich Ruoff Architekten BDA“ mit der vollumfänglichen Erbringung der Leistungsphasen 6-8 zu beauftragen.

Nach Rücksprache mit Herrn Ruoff kann er und sein Team die Gemeinde Steinenbronn – dank eines neuen Bauleiters, der am 01.07.2022 seine Arbeit in dem Architekturbüro aufnehmen wird-, unterstützen und die Leistungsphasen 6-8 vollumfänglich übernehmen. Für diese Leistungen entsteht allerdings ein

zusätzlicher, bisher noch nicht beauftragter Mehraufwand beim Architektenhonorar. Ein entsprechendes Angebot für die Erbringung der Leistungsphasen 6-8 wurde der Gemeinde Steinenbronn vorgelegt (vgl. Anlage 1). Das Architekturbüro „Friedrich Ruoff Architekten BDA“ bietet die Architektenleistungen nach den Mindestsätzen der HOAI an. Für die Gemeinde Steinenbronn würde sich demnach Mehrkosten in Höhe von 68.819,- € ergeben.

Bewertung der Verwaltung:

- Das wäre die beste Lösung, um das Projekt weiter voranzutreiben und zeitnah in die Umsetzung zu bringen.
- Durch die Abwesenheit der Ortsbaumeisterin erspart sich die Gemeinde Steinenbronn Personalkosten. Dabei ist davon auszugehen, dass der Einsatz 60 – 70 % ihrer Arbeitszeit (bei 8h/Tag) gerechnet über ein Jahr, in Anspruch genommen hätte.
- Sollte während der Projektlaufzeit eine/-n neue/-n Mitarbeiter/in gefunden werden, sind wieder Reduzierungen in dem Leistungsumfang möglich.

Ergänzende Anmerkungen:

Der Gemeinde Steinenbronn entstehen durch die Abwesenheit der Ortsbaumeisterin im Bereich der Honorare auch keine Mehrkosten im Projekt, da das Architektenbüro den Einsatz der Ortsbaumeisterin in der Kostenberechnung bisher nicht berücksichtigt hat.

III. Finanzierung

Im DHH 2022/2023 sind für die Errichtung des Anbaus im Jahr 2022 Mittel in Höhe von 1,7 Mio € eingeplant worden. Diese Mittel stehen nun zur Deckung der o. g. Kosten zur Verfügung.

Anlagen:

1. Honorar (nicht öffentlich)