

Kreisstadt Siegburg  
Nogenter Platz 10  
53721 Siegburg

29. November 2021

## **BildungsCampus Neuenhof, Siegburg** Vergabestrategie Einzelvergabe oder Generalunternehmer

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Projekt BildungsCampus Neuenhof ist zeitnah eine Festlegung zur Vergabestrategie erforderlich. Gerne möchten wir hierzu nachfolgend Stellung nehmen.

Grundsätzlich lässt sich zwischen einer Einzelgewerkevergabe und einer Generalunternehmervergabe unterscheiden. Die Einzelvergabe stellt das Standardmodell für die Vergabe öffentlicher Bauleistungen dar. Es erfolgt eine Trennung von Gewerken, welche an entsprechende Einzelunternehmer vergeben werden, wodurch eine hohe Anzahl von Bauverträgen erforderlich ist. Für jedes Gewerk ist eine detaillierte Leistungsbeschreibung inkl. Mengen und Qualitäten zu erstellen.

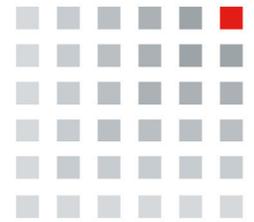
Im Gegensatz zur Einzelvergabe ist die GU-Vergabe gesondert zu begründen. Hier wird die gesamte Bauleistung an einen Unternehmer vergeben, somit gibt es nur einen Bauvertrag. Die Ausschreibung erfolgt anhand einer funktionalen Leistungsbeschreibung, die das erforderliche Ergebnis definiert.

Die aktuelle Marktlage ist angespannt, wobei zu berücksichtigen ist, dass der Bieterkreis bei einer GU-Vergabe wesentlich kleiner ist. Bei Einzelvergaben erhöht sich der Bieterkreis signifikant, ebenfalls ist die Berücksichtigung des Mittelstands möglich. Der Bauherr ist hier nicht von einem einzelnen Angebot abhängig, sondern kann bei frühzeitiger Ausschreibung flexibel auf das mögliche Marktgeschehen reagieren.

Die GU-Vergabe bringt den Vorteil, dass eine vermeintlich größere Kosten- und Terminalsicherheit besteht, da es sich um ein Pauschalangebot handelt. Dafür ist jedoch bei einer GU-Vergabe ein zusätzlicher Koordinierungs- und Haftungsaufschlag von rd. 10-25 % zu berücksichtigen, der das Budget des BCN zusätzlich belasten würde. Dadurch verringert sich zwar i.d.R. der Koordinationsaufwand des Bauherrn, dafür erhält man einen starken Vertragspartner, sodass mit zusätzlichem, frühzeitigem Aufwand für das Vertragsmanagement / Controlling zu rechnen ist.

Zudem hat der Auftraggeber nach Beauftragung eines GUs kaum Einflussmöglichkeiten für Optimierungen oder Anpassungen, die insbesondere vor dem Hintergrund der Sanierung erforderlich werden könnten. Dies ist bei Einzelvergaben eher gegeben. Ebenfalls wird das Vergaberisiko bei Einzelvergaben auf mehrere Lose verteilt und bei etwaigen Verlusten ist die Kompensation einzelner Gewerke möglich.

Die GU-Vergabe erfolgt in der Regel bei Neubaumaßnahmen, da hier eine ausreichende und erschöpfende Beschreibung erfolgen kann, was beim BCN aufgrund der Sanierungsanteile nicht vollständig möglich ist.



HITZLER  
INGENIEURE

Im Projekt BCN ist eine komplexe Neustrukturierung des Standortes vorgesehen. Dies beinhaltet Abbruch und Schadstoffsanierung, die Sanierung und Erweiterung der Bestandsgebäude sowie den solitären Neubau der Mensa. Zudem ist die Ausführung in unterschiedlichen Phasen vorgesehen. Die Wahrscheinlichkeit von Unvorhergesehenem, mit daraus resultierenden Auswirkungen auf Kosten und Termine, ist bei Sanierungen, unabhängig einer Einzel- oder GU-Vergabe, entsprechend hoch. Diese Risiken sind nur in Teilen auf die ausführenden Firmen übertragbar. Bei baubegleitenden Einzelvergaben ist jedoch der Vorteil vorhanden, dass die weiteren Ausschreibungen neuere Erkenntnisse direkt aufnehmen können und nicht erst nach Beauftragung entsprechend verhandelt werden müssen.

Derzeit sind die Planerverträge für Einzelvergaben optimiert. Sollte eine GU-Vergabe erfolgen wären entsprechende Vertragsanpassungen erforderlich.

Aufgrund der vorgenannten Abwägungen, unter Berücksichtigung der Anforderungen des Projekts und dass keine gesonderte Begründung für eine GU-Vergabe ersichtlich ist,

empfehlen wir als Hitzler Ingenieure, baubegleitende Einzelvergaben vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

HITZLER INGENIEURE  
Sedanstrasse 2  
50668 Köln

**Anlagen:**  
keine