

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0256/24</b> öffentlich	Referat	Referat VI
	Amt	Referat für Hoch- und Tiefbau
	Kostenstelle (UA)	6001
	Amtsleiter/in	Hoffmann, Gero
	Telefon	3 05-23 00
	Telefax	3 05-23 19
	E-Mail	hoch+tiefbaureferat@ingolstadt.de
Datum	09.04.2024	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	07.05.2024	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	14.05.2024	Vorberatung	
Stadtrat	04.06.2024	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Übernahme von Schulprojekten durch die INKoBau sowie Gründung von Baugesellschaften  
 Prüfantrag der Ausschussgemeinschaft FDP/JU;  
 Stellungnahme der Verwaltung  
 (Referenten: Herr Hoffmann, Herr Engert, Herr Fleckinger)

### Antrag:

1. Der Bericht der Verwaltung zu Einsatz und Auslastung der INKoBau wird bekanntgegeben.
2. Die Ausgründung von Baugesellschaften für Schulbauten wird derzeit nicht weiterverfolgt. Ein Bürokratieabbau ist mit der Gründung von Baugesellschaften nicht per se verbunden.
3. Einer weiteren Durchführung von Totalunternehmerausschreibungen nach § 7c VOB/A wird grundsätzlich zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die Geschäftsordnung für den Stadtrat und Vergabeordnung der Stadt Ingolstadt hinsichtlich vorhandener Potentiale zum Bürokratieabbau im Baubereich zu analysieren und Vorschläge zur Verwaltungsvereinfachung dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

gez.

Gero Hoffmann  
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Gabriel Engert  
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Franz Fleckinger  
Berufsmäßiger Stadtrat

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Entstehen Kosten:**  ja  nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:  <input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von            Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von            Euro müssen zum Haushalt 20            wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

**Bürgerbeteiligung:**

**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**  ja  nein

**Kurzvortrag:**

**Zu 1.**

Die Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG (INKoBau) wurde mit dem Zweck der Abwicklung größerer kommunaler Bauprojekte nach dem Mieter-Vermieter-Prinzip gegründet. Dazu soll die INKoBau die von der Stadt übertragenen baulichen Anlagen sanieren und ggf. erweitern und in der Folge an die Nutzer zu Marktpreisen überlassen. Die Überlassung von Schulbauten zurück an die Stadt im Rahmen einer festgelegten Miete wäre in diesem Zusammenhang zumindest nochmals zu diskutieren.

Die INKoBau beschäftigt aktuell 7 Mitarbeiter. Mit diesem Team werden die Projekte Georgianum, Sanierung Stadttheater, Unterhalt Stadttheater und die Errichtung der Interimsspielstätte betreut. Zusätzlich unterstützt die INKoBau die Stadtbuss Ingolstadt GmbH und die Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH und betreut die eigenen Gebäude. Mit dem Werkstatt- und Probengebäude, dem Bauhofneubau und verschiedenen Maßnahmen für die Feuerwehren Ingolstadt wurden in Abstimmung mit dem Baureferat Projekte identifiziert, die durch die INKoBau abgewickelt werden sollen. Mit den genannten Projekten sind die Kapazitäten der INKoBau ausgelastet.

Für die Ausschreibung und Durchführung von Schulprojekten sind umfassende Kenntnisse und das Zusammenspiel verschiedener Ämter (z.B. Schulverwaltungsamt, Hochbauamt, Gebäudemanagement etc.) wie auch dann Abstimmungen mit den jeweiligen Aufsichtsbehörden erforderlich. Dies gilt insbesondere für die schulaufsichtlichen Genehmigungsverfahren und für die Förderungen nach FAG. Für die Bearbeitung von Schulprojekten, insbesondere größere Umbauten bzw. Neubaumaßnahmen ist deshalb relativ viel Personal erforderlich. Sollte die INKoBau Schulbauten ausführen, müssten entsprechende Kapazitäten und das nötige Know-How aufgebaut werden. Dadurch würden parallele Strukturen und zusätzlicher Aufwand entstehen.

Darüber hinaus ist die INKoBau nach dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) bei der Durchführung von Schulprojekten ebenso als öffentlicher Auftraggeber anzusehen. Schulbauten dienen der Allgemeinheit, sind hoheitliche Aufgaben, die entsprechenden Ausgabemittel speisen sich aus dem städtischen Haushalt. Die INKoBau müsste deshalb das Vergaberecht der öffentlichen Hand bei der Umsetzung von Schulprojekten genauso einhalten wie das Hochbauamt. Einen Teil des bürokratischen Aufwands stellt aber genau das Vergaberecht dar. Dies erklärt sich aus den §§ 98 und 99 GWB wie auch der zugehörigen Rechtsprechung. Zusätzlich werden von den Fördermittelgebern Vorgaben im Bereich Vergabewesen gemacht, an die sich auch die INKoBau zu halten hätte.

## **Zu 2.**

Die gesonderte Gründung von weiteren rein kommunalen Bauprojektgesellschaften zur Umsetzung von Schulprojekten wird durch die Stadtverwaltung nicht als zweckmäßig gesehen. Dies erklärt sich u. a. aus dem in Nummer 1.) angeführten erforderlichen Zusammenspiel von verschiedenen internen und externen Ämtern sowie auch den Erfordernis des dann ebenfalls einzuhaltenden öffentlichen Vergaberechts (§ 99 Nr. 4 GWB).

Die Ausgliederung in Projektgesellschaften wird klassisch zur Risikominimierung gewählt. Dies erscheint bei Schulbauten nicht zielführend und aufgrund des mehrfachen Verwaltungsaufwands als unwirtschaftlich.

Eine Gründung einer Bauprojektgesellschaft unter Einbezug von privaten Dritten bei mehrheitlicher Beteiligung der Stadt wird ebenso nicht gesehen. Zumal diese Leistungen wegen § 99 Nr. 4 GWB dann nach wie vor ausgeschrieben werden müssten. Nach der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Inneren und der Finanzen aus dem Jahre 2001 ist sicherzustellen, dass „die Wahl einer besonderen Finanzierungs- oder Betriebsform ein mindestens ebenso wirtschaftliches Ergebnis erwarten lässt wie das herkömmliche Verfahren.“ Dies ist ein Gebot der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung. Dazu muss vorab zwingend ein Wirtschaftlichkeitsvergleich durchgeführt werden. In solche Wirtschaftlichkeitsvergleiche sind im Einzelfall die Vergütungen für die Bearbeitung von Projekten sowie Vorhaltepauschalen auf Seiten der zu gründenden Baugesellschaften miteinzubeziehen.

Auf die Bestellbauproblematik wird ebenfalls verwiesen. Bestellbauten sind ebenfalls nach Vergaberecht vorab auszuschreiben. Es handelt sich immer dann um einen Bestellbau, wenn der Auftraggeber, in diesem Fall die Stadt, einen wesentlich bestimmenden Einfluss auf Konzeption und über detaillierte und qualifizierte Raumanforderungen auf das entstehende Gebäude als ein Ganzes hat (§ 103 III Satz 2 GWB).

### **Zu 3.**

Zur Reduzierung der städtischen Schnittstellen führt die Stadt u.a. sogenannte Totalunternehmervergaben, wie bei der KiTa an der Hagauer Straße oder der interimweisen, modularen Erweiterung der Mittelschule Oberhaunstadt, durch.

In diesen Fällen wird auf der Basis von funktionalen Beschreibungen ein Planungs- und Bau-Konsortium am Markt gesucht. Dies erfolgt über EU-weite VOB/A-Ausschreibungen. Bei diesen Projekten erbringt der spätere Auftragnehmer alle Planungs- und Bauleistungen. Die Schule wird schlüsselfertig errichtet. Dies reduziert in der Phase der Planung und der Errichtung die städtischen Schnittstellen erheblich. Zudem wird die Fertigstellung wie auch der Preis vorab vertraglich fixiert. Es gibt nur einen Vertrag zwischen Stadt und dem Auftragnehmer. Die Stadt erhofft sich in diesen Einzelfällen ebenfalls eine Reduzierung des Personaleinsatzes auf städtischer Seite wie auch eine gesicherte Umsetzung des Projektes zu vereinbarten Kosten (erhöhte Kosten- und Terminalsicherheit).

Den bisher bezüglich der Totalunternehmerausschreibung eingeschlagenen Weg möchte die Stadtverwaltung gerne weiterverfolgen und Totalunternehmervergaben prüfen und ggfs. umsetzen, wo dies möglich ist.

Die Vorbereitung, die Ausschreibung und Vergabe dieser Totalunternehmerleistungen sehen wir unter dem oben beschriebenen Zusammenspiel der Ämter bei der Stadtverwaltung.

### **Zu 4.**

Die INKoBau unterliegt zwar nach den weiter oben geschilderten Vorgaben als dem öffentlichen Auftraggeber gleichgestellte Organisation dem Vergaberecht, allerdings wird sie nicht durch die Vergabeordnung der Stadt gebunden. Dies führt mitunter zu einer gewissen größeren Flexibilität. Die Vergabeordnung an sich dient der einheitlichen und nachvollziehbaren und damit rechtssicheren Abwicklung von Ausschreibungen und Vergaben für den Bereich der kommunalen Vergabestellen. Eine klare Organisation für den Bereich der Beschaffung dient darüber hinaus der Korruptionsprävention und der Vermeidung von Manipulation. Dies ist wichtig. Trotzdem schlägt die Verwaltung vor, die Regelungen der Vergabeordnung nicht nur im Sinne einer ausreichenden Kontrolle, sondern auch im Hinblick auf Potentiale einer unbürokratischen Abwicklung von Vergabevorgängen zu prüfen und, wo dies möglich ist, zu vereinfachen.