

Herr Schmitz leitete seinen Bericht mit einem Abschlussbericht ein. An drei OGS-Schulen sollte die Verpflegungssituation verbessert werden. Eine der ersten war die OGS Menden, wo der Umbau der Küchenzeile und Erweiterung der Mensa jetzt abgeschlossen werden konnte. Das Projekt ist in den Osterferien durchgeführt und mit 42.000 Euro kalkuliert worden. Abgeschlossen wurde das Projekt termingerecht und mit einem Kostenaufwand von 12.600 Euro, also fast 30.000 Euro weniger als veranschlagt.

Zum Projekt-Prioritäten-Plan (PPP) führte er aus, dass sich im ersten Bereich die Bearbeitung von Projekten neu verteilt hat. Im Vergleich zur letzten Fassung waren es rund 60 Projekte von hoher Kleinteiligkeit und wo ein dringender Handlungsbedarf bestand. Diese konnten abgearbeitet werden und reduzieren sich nun auf rund 23 Projekte. In der Zeile 1 Nr. 0 wurden Projekte erfasst, die ständig wiederkehren. Dies wurde bisher in dieser Form nicht dargestellt, aber dies bindet personelle Kapazitäten, die aufgrund des unterschiedlichen Zeitaufwandes dafür abgestellt werden müssen.

Der Projektpool sowie die angegebenen Abschlusszeiten der Bauarbeiten sollen verdeutlichen, dass Mitarbeiter/innen langfristig in Projekte eingebunden sind. Sollte sich kurzfristig dringender Erledigungsbedarf ergeben, findet eine Neu-Priorisierung statt, d.h. es werden Projekte zurück gestellt, um diese dringenden Projekte zu bearbeiten. Ansonsten ist der PPP insgesamt selbsterklärend.

Herr Werner Müller fragte zur Zeile 1 Nr. 0 ob diese gebundenen Kapazitäten in einem bestimmten Zeitraum mit einer Prozentzahl zu benennen sind.

Herr Schmitz erklärte, dass dies sehr schwer ist. Das ist abhängig davon, wie die Eingänge sind. Wenn beispielsweise durch die Bauaufsicht komprimiert Brandschauen durchgeführt werden, gehen vermehrt Berichte ein, die abzuarbeiten sind. Auch durch eine Ballung von Sachverständigenprüfungen von beispielsweise Heizung, Lüftungs- oder sonstigen technischen Anlagen können vermehrt Berichte eingehen. Derzeit stehen für diesen Bereich zwei Vollzeitkräfte und eine Teilzeitkraft zur Verfügung, zeitweise musste für die Bearbeitung auf 5 Kräfte aufgestockt werden.

Zu einem weiteren Projekt zur Verbesserung der Verpflegungssituation führte er zum Umbau der OGS Mülldorf ergänzend aus, dass in den Sommerferien mit dem 1.Bauabschnitt (1.BA) die bis dahin vorhandene Kleinräumigkeit aufgelöst wurde.

Das Gebäude wurde so großzügig umgebaut, dass jetzt eine sinnvolle und flexible Nutzung der Mensa möglich ist.

Hinter einer abgetrennten Wand können nun, unabhängig vom weiteren Betrieb des Gebäudes, die nächsten Schritte für die Küche und die Sozialräume angegangen werden, sodass es voraussichtlich 2-4 Bauabschnitte geben wird. Diese Bauabschnitte haben den Sinn, die Umbauarbeiten auf den Betrieb des übrigen Gebäudes abzustellen, wie z.B. auf die Ferienzeiten. Der Abschluss ist auf Ende 2018 festgelegt, was auch von entsprechenden Fördergeldern abhängig ist. Hinsichtlich der Terminschiene und der Kosten ist das Projekt positiv zu bewerten.

Bei der Brandschutzsanierung in der Aula Menden sind die Sachverständigenmängel abgearbeitet worden. Anfang September konnte die Aula für die Nutzung freigegeben werden. Derzeit wird noch im Fachraumtrakt gearbeitet.

Im Weiteren widmete er sich der Thematik zur aktuellen Risikolage in der Projektbearbeitung. Für das Protokoll wurden insgesamt 10 Punkte aus fachlicher Einschätzung heraus zusammengestellt, um darzulegen, warum sich das Projektgeschäft derzeit so schwierig darstellt. Exemplarisch hatte er im Rahmen der Sitzung nur 5 davon herausgestellt und kurz erläutert:

- Unternehmerausrüstung durch gute Konjunkturlage
- überzogenes Preisgefüge und kaum noch verwertbare Angebote
- Ausführungsunwillige Bieter, die sich aus dem Verfahren formal „herausprüfen“ lassen
- Nicht lokalverwurzelte Bieter erschweren die Kommunikation und die Kurzfristigkeit vor Ort
- Fehlende Unternehmermentalität und intensives Nachforderungsmanagement (Claim-Management)

Ausführlich ist es noch einmal im Sachstandsbericht vom 23.09.2017 nachzulesen, der als **Anlage -1-** dieser Niederschrift beigelegt ist.

In diesem risikobehafteten Umfeld versucht der FB alles um in den gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen Risiko minimierende Maßnahmen zu ergreifen, aber vollständig lässt sich das Risiko nicht ausschließen. Deutlich wird aber an dieser 10 Punkte-Liste, mit welcher Vehemenz sich die aktuelle Risikolage darstellt.

Herr Weiser ergänzte, dass sich dies nicht nur im Gebäudemanagement so darstellt, sondern mit Sicherheit auch im Fachbereich Tiefbau. Es ist Tagesgeschäft und somit auch nicht neu. Heute sollte nur ein Einblick gewährt werden, wie sich das Risiko erhöht hat und wie die Mitarbeiter/innen mit Abwehr- und Gegenmaßnahmen beschäftigt sind, sodass sich daraus schon ein untergeordneter Tätigkeitsbereich entwickelt hat. Es gehört zur täglichen Arbeit, aber in welcher Fülle, welchem Umfang und welche Qualität sich das in den letzten Monaten entwickelt hat ist besorgniserregend und alarmierend. Ein Beispiel dafür ist der Fachraumtrakt in Menden, wo die Projektleitung stark in Gegenmaßnahmen, stets mit anwaltlicher Unterstützung, eingebunden ist. Die Maßnahme hat ein hohes Volumen und ist finanziell gut aufgestellt. Eine Firma hat Behinderungsanzeigen gestellt, weil sie offenbar gemerkt hat, die gesetzten Fristen nicht mehr einhalten zu können. Sie sind ungerechtfertigt, aber es muss geprüft und widerlegt werden.

Eine andere Firma ist Monopolist, die als einzige eine bestimmte Fachraumausrüstung anbietet. Diese hat bereits bei der Auftragsvergabe signalisiert, den vorgegebenen Termin nicht einhalten zu können, worauf eingegangen wurde. Diese Firma jetzt zu kündigen, würde ebenfalls keinen Sinn machen, weil sie alternativlos ist.

Drei Firmen haben z.B. ihre Leistung erbracht, aber mangelhaft geleistet. Trotz mehrfacher freundlicher Ansprache haben sich die Firmen nicht gemeldet, sodass drei Kündigungen ausgesprochen werden mussten, um Ersatzvornahmen durchführen zu können. Das lässt die VOB zu, aber es ist ein großer Aufwand. Eine ständige Situation liegt vor, wenn Aufträge mit Fristen erteilt werden. Oft greifen verschiedene Aufträge zeitlich ineinander oder können sich auch überlappen. Wird aber bereits der erste oder weitere Auftragnehmer nicht in der angegebenen Frist fertig und es tritt eine Verzögerung ein, die dieser zu vertreten hat, aber nicht der Folgeunternehmer, so ist der

Folgeunternehmer sofort aus jeglichen Fristen der Vertragsbindung freigestellt. Wann er dann die Arbeiten aufnimmt, ist seine Entscheidung. Einige Firmen zeigen Verständnis für die Verzögerung, andere tun das nicht und rechtfertigen ihren zeitlichen Ausstieg mit einem anderen Auftrag. Das führt zu einem erheblichen Risiko was juristisch nicht in den Griff zu bekommen ist. Hier müssen die Projektleitungen permanent eingreifen und nach Alternativen suchen, um über die Projekte terminlich und finanziell den Überblick zu behalten. Die Problematik bindet auch fachbereichsübergreifend personelle Kapazitäten, denn es müssen aufgrund von Dringlichkeit rasche Entscheidungen getroffen werden. Nur mit ganz hohem Verwaltungsaufwand wird dann versucht termin- und kostengerecht zu handeln. Die Rahmenbedingungen sind in der Verwaltung dafür nicht gut.

Herr Piéla äußerte, dass diese beiden Berichte sehr nachdenklich stimmen. Von den Abläufen ist es nachvollziehbar wie gegen Widerstände angegangen werden muss. Bei den einzelnen Sitzungsvorlagen wurde es auch schon angedeutet, wobei es auch Unterschiede gibt. Vielleicht wäre es möglich hier einmal konkrete Zahlen in Prozent oder Anteilen an die Hand zu geben, die diese Fälle ausmachen.

Herr Schell wünschte zu erfahren, welche Möglichkeiten die Verwaltung hat, Firmen die bewusst ein solches Claim-Management betreiben bei künftigen Ausschreibungen negativ zu berücksichtigen. Bei allem Verständnis für Fairness bei der Ausschreibung, muss es aber doch möglich sein, dagegen etwas zu tun. Es kann so sein, dass die Verwaltung leider gezwungen ist, mit Handwerkern zu arbeiten die nicht die Unternehmermentalität leben. Er kennt auch das Gegenteil, deshalb wollte er wissen, ob es möglich ist, bei Ausschreibungen entsprechend zu gewichten.

Herr Quast betonte, dass er sich beruflich täglich mit dieser Thematik auseinandersetzt und teilt die Wahrnehmung des FB 9. Zum Vergabeverhalten ist zu sagen, dass die Preise immer höher werden, teilweise Preise die nicht mit realistischen Schätzungen hinterlegt werden können. Auch das Schieben von Aufträgen und Claim-Management ist festzustellen. Die Konjunktur ist gut, aber im Baubereich hat dies fatale Auswirkungen bei der Auftragsvergabe, insbesondere gegenüber der öffentlichen Verwaltung. Es wäre möglich besonders auffällige Auftragnehmer bei den nächsten Bewerbungen auszuschließen, allerdings ist die Hürde dafür in der Rechtsprechung hoch. Gegenüber dem privaten Bereich befindet sich die Verwaltung sehr schnell in einer gerichtlichen Klärung. Was sich diesbezüglich auf dem Markt abspielt nimmt immer mehr zu, was nicht die Regel sein muss, aber in der Breite doch festzustellen ist. Er zitierte aus der Seite 5 des Sachstandsberichtes zum Fachraumtrakt GS Menden, dass es Vergabep Praxis der Verwaltung ist ein sachgemäßes Ergebnis erzielen. Daraus könnte geschlossen werden, dass immer nur der billigste Bieter den Zuschlag erhalten sollte, was nicht so sein muß. Es sollte eben nicht nur auf den billigsten Anbieter zurückgegriffen werden. Meistens handelt es sich um preisbezogene Ausschreibungen. Um das besser steuern zu können, sollte gerade bei zeit- und qualitätskritischen Gewerken auch auf Qualitätskriterien, aber auch auf die Qualifikation des Fachpersonals geachtet werden.

Herr Gleß betonte, dass die Verwaltung bestrebt ist mit den Auftragnehmern gute Partnerschaften einzugehen. Die Diskussion sollte nicht pauschal geführt werden. Es

gibt Unternehmen, mit denen die Verwaltung gut und gerne zusammenarbeitet, die sich auch regelmäßig auf der Plattform bewerben. Dennoch ist die Situation schwierig und gespannt. Nicht nur in dieser Verwaltung, auch bei anderen Institutionen und Gesellschaften kommt es bei Ausschreibungen ähnlicher Gewerke vor, dass nur eine geringe Nachfrage besteht oder überhaupt keine Bewerbung eingeht. Somit ist von vornherein jedes Projekt, ob im privaten oder öffentlichen Sektor, in Verzug.

Durch das zuvor beschriebene Handeln von Auftragnehmern oder Auftraggebern können Probleme entstehen, die eine Institution oder Verwaltung, als letztes Glied in der Kette, in große Bedrängnis bringen kann. Es ist unbefriedigend wenn eine Fertigstellungsprognose für z.B. einen KiTa-Bau nicht eingehalten wird. Die Gründe dafür müssen erläutert werden, liegen jedoch oft auf der Hand. Er unterstrich die Anmerkung von Herrn Quast zur aktuellen guten konjunkturellen Lage. Vor 10 Jahren hätte niemand vermutet, dass sich diese Region wirtschaftlich so stark entwickelt.

Er warf noch einmal den Begriff „Metropol Region Rheinland“ ein, deutete hin auf die große Nachfrage nach preiswertem Wohnraum und die vielen Nachfragen in den einzelnen Wohnungsbausegmenten (Einfamilienhäuser, hochwertiger Geschossbau u.a.), verwies auf die damit verbundene Notwendigkeit der Nachbesserung in der sozialen und technischen Infrastruktur. Dieses Wachstum in der Region gilt es nicht nur zu begleiten, sondern auch zu steuern. Sollte diese konjunkturelle Hochlage so bleiben wie sie jetzt ist oder es gilt in den einzelnen Segmenten den Nachholbedarf zu erfüllen, wird die Auftragslage für die Firmen noch größer. In Relation zu dem heutigen Zustand gesetzt, kann nur der Schluss daraus gezogen werden, dass es einen Mangel an Fachfirmen, Facharbeitern, Handwerkern und Ingenieuren geben wird. Letztere sind über Ausschreibungen nicht mehr zu rekrutieren, weil alle ausgelastet sind. Die Erfüllung der konjunkturellen Erwartungen erfordern Förderungen im Bereich der Ausbildung, dem Bereich der schulischen Ausbildung, Weiterbildung und Hochschulbildung.

Er befürchtet einen noch größeren Erwartungsdruck, der jetzt schon aufgrund eines erhöhten Nachholbedarfs besteht. Deshalb ist es wichtig zu den Firmen einen guten Kontakt zu pflegen, mit denen gut gearbeitet wurde; wir betrachten sie als unsere Partner. Für die Verwaltung ist es immer eine Gratwanderung, zum einen die Wünsche der Einwohner nach KiTas, Straßen, Einrichtungen u. m. zu erfüllen und zum anderen diese auch durch die Auftragnehmer fertig gestellt zu bekommen. Hier ist mit großer Sensibilität zu agieren. Aber die Verwaltung ist auch in der Lage, mit einer guten Dokumentation einer Firma Grenzen aufzuzeigen, wenn eine Zusammenarbeit nicht mehr möglich ist und für zukünftige Ausschreibungen zu signalisieren, dass eine Zusammenarbeit nicht erwünscht ist.

Herr Piéla sprach noch einmal den letzten Punkt an und schloss eine Auflistung nicht gewünschter Firmen aus datenschutzrechtlichen Gründen aus. Aber er geht davon aus, dass in den umliegenden Kommunen ähnliche Erfahrungen gemacht werden und sich darüber ausgetauscht wird.

Herr Schell dankte für die Ausführungen und auch für die Klarstellung von Herr Schmitz, dass nicht alle Firmen dieses Verhalten zeigen, sondern es durchaus auch Vertragspartner gibt, mit denen man gut zusammenarbeitet. Es machte für ihn natürlich keinen Sinn, jemanden im Rahmen eines laufenden Gewerkes zu erklären, dass es zukünftig keine Zusammenarbeit mehr geben wird. Aber für die nächsten

Ausschreibungen, sofern eine Wahlmöglichkeit besteht, sollte dies entsprechend bewertet werden. Er stimmte zu, dass die Verwaltung in gewisser Weise von den Firmen abhängig ist. Aber da wo dies nicht der Fall ist, sollte man auch alle sinnvollen und machbaren Möglichkeiten ausschöpfen.

Herr Liebers fragte nach ob private Auftraggeber ähnliche Probleme haben.

Herr Gleß bejahte dies.

Herr Günther fragte nach einer langfristigen Lösung. Derzeit werden individuelle Bauten saniert. Jeder Bau hat seine eigene Geschichte und eigenen Erfordernisse. Das ist zeit- und kostenintensiv. Bei zukünftigen Projekten sollte über „Modulares Bauen“ nachgedacht werden, was das Verfahren von den Gewerken her, und auch beim Zeit- und Kostenaufwand vereinfachen würde.

Herr Gleß sprach sich nicht dagegen aus, gab aber zu bedenken, dass auch hier einzelne Gewerke bedient werden müssen.

Herr Piéla ging davon aus, dass die Verwaltung alle sinnvollen Möglichkeiten in Erwägung ziehen wird. Zum PPP fragte er zur Nr. 16 „Sanierung Trennwände Schulzentrum Niederpleis“ und dem dort angegebenen Fertigstellungsdatum 2020. In der Vorlage wurde das Jahr 2024 angegeben, sodass eine Korrektur vorzunehmen ist. Ein weiterer Punkt ist die Nr. 38 „Sanierung Gebäude Am Kreuzeck“ (ehem. Flüchtlingsunterkunft), wobei seine Frage darauf abzielt, ob es eine Sanierung sein wird oder andere Lösungen angedacht wurden. Es ist ein zentraler Ort, der sicher auch einer anderen Nutzung zugeführt werden kann. Eine Antwort hierzu wünschte er als Anlage zur Niederschrift.

Herr Quast wollte zur Anlage 10 „Schulzentrum Niederpleis - Sanierung der Flurtrennwände 1-3 OG“, wo jetzt eine Verschiebung der Fertigstellung von 2020 auf 2024 erfolgt, erfahren worin die Erfahrungen aus den 4 Musterklassen laut Bericht liegen, was zu dieser Zeitverschiebung geführt hat und ob diese Verschiebung eine Wechselwirkung auf den zu beschließenden Bauumfang und Kostenrahmen unter TOP 7 ö.T hat. In der Anlage 6 KiTa „Im Rebhuhnfeld“ konnte er in der Kostenverfolgung den Begriff „Außenanlagen“ lesen, die im Kostenrahmen mit 200.000 Euro veranschlagt sind. Unter TOP 6 ö.T. soll eine Beauftragung für die Außenanlagen beschlossen werden. Er wünschte eine Erklärung, was unter der Bezeichnung „Außenanlagen“ in der Kostenverfolgung zu verstehen ist.

Herr Schmitz erläuterte, dass der Betrag von 200.000 Euro für die Außenanlagen im Gesamtkostenrahmen für den BNU mitgeführt wird. Beginn ist Mitte Oktober 2017 und die Arbeiten werden in Eigenverantwortung durch das BNU durchgeführt.

Herr Schmitz bestätigte Herrn Quast, dass der seinerzeit beschlossene Kostenrahmen die Außenanlagen und die Ermächtigung zur Auftragsvergabe umfasst

Zum Schulzentrum Niederpleis führte er aus, dass keine direkte Wechselwirkung gegeben ist, weil der Beschluss zum ersten Pilotprojekt nur die Klassenwände und die Umsetzung des Brandschutzes betraf. Was mit dem Brandschutzprojekt jetzt

beschlossen wird, sind Ertüchtigungen in der Schulstraße, in verschiedenen Treppenhäusern und im Bereich des Kellers die Ertüchtigung der Lüftungsanlage. Es sind zwei komplett losgelöste und in der Schnittstelle sauber getrennte Projekte.

In diesem Sommer wurden 4 Musterklassen gestartet. Es war beabsichtigt, Erfahrungen daraus zu schöpfen, wie schnell mit einem optimalen Projektablauf es zu schaffen ist 4 oder mehr Klassenräume zu sanieren. Dies war auch bedingt dadurch, dass die Schulverwaltung als Vorgabe klarstellte, dass es keine Ausweichcontainer gibt, kein Flächenfreizug erfolgt und nur die Schul- und Sommerferien genutzt werden. Alle anderen Ferienzeiten eignen sich nicht für die Bauarbeiten, weil sie so kurz sind, dass keine Klassenräume umgesetzt werden können. Die Erkenntnisse aus diesen Musterklassen haben gezeigt, dass die ursprüngliche Einschätzung bis 2020 fertig zu werden, revidiert werden musste. Mit dem FB 5 wurde erörtert, dass 2020 nur eingehalten werden kann, wenn ein Flächenfreizug erfolgt. Im Hinblick auf die Konstruktion des Gebäudes kann eine Sanierung nicht Geschossweise sondern nur Blockweise erfolgen. Allein die Räumlichkeiten ohne das Treppenhaus liegen bei ca. 4000m². Bei den bisherigen Erfahrungen bei Ausschreibungen für Containerstandorte und damit verbundenen Preissteigerungen würden Kosten in Höhe von 5 Mio. Euro für 3 Jahre entstehen. Bei einer baulichen Umsetzung von knapp 600.000 EUR erschien dies recht unwirtschaftlich. Somit wurde in Absprache mit FB 5 die Maßnahme bauordnungsrechtlich abgeklärt und wie vor kurzen entschieden, da wo Trennwände lose sind mit Maßnahmen der temporären Sicherung zu beginnen und dann sukzessiv mit eine Abwicklung bis zum Sommer 2024 fortfahren.