

# KIK - FRAKTION im Kitzinger Stadtrat

KD. Christof Wolfgang Popp Thomas Steinruck mail:info@KIK2008.de

---

An die Damen und Herren des Stadtrates  
Stadt Kitzingen  
Rathaus  
97318 KITZINGEN

11.6.2019

## **KIK-Antrag Nr. 177 / Juni 2019 - Vergabe an Generalunternehmer**

**Die Kommunale Initiative Kitzingen beantragt, die Herstellung kommunaler Hochbauprojekte zukünftig einem Generalunternehmer (GU) zu übertragen. Die Verwaltung wird beauftragt die notwendigen Voraussetzungen für eine Vergabe an einen GU zu schaffen und dem Stadtrat bis Oktober 2019, jedoch rechtzeitig vor dem nächst anstehenden Bauprojekt eine Auflistung der dazu notwendigen Verfahrensschritte vorzulegen.**

In den vergangenen Jahren musste der Stadtrat die bittere Erfahrung von teilweise immensen Kostensteigerungen bei der Erstellung von Bauwerken hinnehmen. Der Stadtrat kann diesen Umstand nicht weiter verantworten, sondern steht in der Pflicht nach Abhilfe zu suchen.

Die Ursachen für diese Kostensteigerungen liegen nicht nur in den beständig steigenden Bau- und Baunebenkosten, sondern auch in Änderungen der Bedarfsanforderungen, Planungsänderungen und nachträglicher Berücksichtigung behördlicher Anforderungen.

Systembedingt beteiligen sich die Bewerber mit möglichst günstigen Angebotssummen an den Ausschreibungen, um den Zuschlag zu bekommen und im Wissen um die Notwendigkeit von Risikoauslagerungen und weiterer Nachforderungen. Sie verlassen sich erfahrungsgemäß auf die Nachgenehmigung von Zusatzforderungen, für deren finanzielle Auswirkungen der Stadtrat aufkommen muss, um den Baufortgang nicht zu gefährden. Immer wieder entpuppen sich die Baupreise, d.h. die Material-, Handwerker- und Unternehmerpreise als Kostenfalle und führen zu unkalkulierbaren Mehrkosten. Zur Vermeidung der Kosten erwiesen sich die vierteljährlich aktualisierten Preisindexe für Konsumgüter als wenig hilfreich. Die Bauverwaltung wird durch diese Art der beständigen Nachverhandlungen und Neuorientierungen bis an die Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gebracht.

Trotz aller schlechten Erfahrungen hielt der Stadtrat, nicht zuletzt auf Anraten der Bauverwaltung, an diesem unzulänglichen System der Bauprojektentwicklung fest.

Eine Ausschreibung von Bauprojekten an Generalunternehmer wie KIK sie bereits mehrfach vorgeschlagen hat, wurde nicht weiterverfolgt.

Das Modell „Schlüsselfertiges Bauen“ mit einem „Generalunternehmer“ birgt verschiedene Potentiale in sich, um die gravierenden Mängel der bisherigen Praxis in den Bereichen Kostenkontrolle und Einhaltung des Fertigstellungstermins zu beseitigen.

Mit einer Vergabe von Bauleistungen an einen Generalunternehmer ergibt sich zudem eine deutliche Entlastung der personellen Strukturen in der Kitzinger Bauverwaltung. Der GU verpflichtet sich vertraglich alle vereinbarten Leistungen vollständig und fristgerecht zu erbringen. Er trägt die Verantwortung für Kosteneinhaltung und haftet gleichzeitig für alle ggf. aufgetretenen Mängel und deren Beseitigung. Die Baukosten werden in einem

Finanzierungsplan festgeschrieben, der die Gesamtleistung detailliert definiert.

Diese Leistungsbeschreibung enthält sämtliche Bauleistungen wie Bedarfsfeststellung, Planungen, Fachplanungen, Materialstandards und Leistungsbeschreibungen, Angebotsbearbeitung, Koordination der Gewerke, externe Gutachter, Fertigung, Versicherungen und verbindliche Terminvereinbarung der Gebäudeübergabe.

Einschränkungen für den Bauherren ergeben sich durch das reduzierte Eingriffsrecht in den abgeschlossenen Vertrag, das ggf. nur gegen Aufpreis modifiziert werden kann.

Natürlich wird für die dem Bauherrn gewährte Risikobeschränkung seitens des GU ein genereller Aufpreis von ca 10 - 15% der Gesamtsumme veranschlagt. Dieser Aufpreis wird aber durch die vertragliche Gewährleistung der Gesamtkosten und durch die umfängliche Reduzierung des bislang nicht gesondert ermittelten zusätzlichen Arbeitsaufkommens innerhalb der Bauverwaltung kompensiert.

Innerhalb der Verwaltung müssen bei der Vergabe an einen GU zukünftig neben dem Grundstück nur die detaillierten Vorüberlegungen, die daraus resultierende Bedarfsfeststellung, die Materialstandards sowie die Energieeffizienz bestimmt werden, um die Grundlagen der Planung festzulegen. Eine zusätzliche Kosteneinsparung kann durch den Einsatz modularer Fertigelemente bei dafür geeigneten Objekten erzielt werden (Massivhaus oder Fertigbauweise). Es besteht wahlweise die Option die Bauplanung selbst zu erstellen oder den GU mit der Fertigung zu beauftragen. Von der Verwaltung selbst erbracht werden muss weiterhin die notwendige Ausfertigung der Baugenehmigung sowie die Abwicklung und Beantragung von Förderprogrammen.

Die vom GU vorgelegte Vertragsformulierung bedarf ggf. einer juristischen Überprüfung, sowie ggf. einer inhaltlichen Abstimmung. Bei Fertigstellung erfolgt abschließend die Abnahme des Projektes durch die Bauverwaltung - entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen.

Seit etlichen Jahren beauftragen andere Kommunen Generalunternehmer zur Errichtung ihrer Bauwerke.

Sicherlich wäre es sinnvoll sich der Erfahrungen solcher Kommunen oder weiterer Gesellschaften für Immobilientechnik und -wirtschaft zu bedienen und deren praktische Erkenntnisse in die Beratung im Kitzinger Stadtrat einzubeziehen.

**Wir bitten die Damen und Herren des Kitzinger Stadtrates angesichts der sicherlich noch anhaltenden Baukonjunktur und der damit verbundenen Kostenrisiken die Gelegenheit zu einer Diskussion des Antrages zu nutzen und mit Mut einem viel versprechenden Weg zur wirksamen Kostenbegrenzung zu beschreiten.**

Kommunale Initiative Kitzingen  
KIK-Stadtratsfraktion  
KD Christof

