

Stellungnahme des Eigenbetriebs Immobilienbetreuung

zum „Bericht über die Prüfung von Baumaßnahmen der Wirtschaftsjahre 2019 und 2020 des Eigenbetriebs Immobilienbetreuung“

Der abschließende Bericht zu Prüfungsergebnissen des RPA zur Einhaltung des Vergaberechts bei den nachfolgend aufgeführten Maßnahmen ging beim Eigenbetrieb Immobilienbetreuung am 29.08.2022 in der abschließenden Fassung ein. Der Bericht enthält Feststellungen und Schlussfolgerungen des RPA zur Vergabepaxis des Eigenbetriebs, die eine dezidierte Erwiderung und Richtigstellung erforderlich machen. Insgesamt lässt sich nach eingehender Prüfung des Berichtes festhalten, dass eine Vielzahl der im Bericht des RPA angeführten Verstöße gegen das Vergaberecht aus Sicht des Eigenbetriebes nicht zutreffend sind.

Hervorzuheben ist, dass wesentliche Kritik an der Vergabepaxis im Prüfbericht des RPA auf einem Schreiben an den Eigenbetrieb vom 02.04.2013 beruht (Anlage 2). Keiner der für die Vergaben verantwortlichen Mitarbeiter des Eigenbetriebs war zu dem Zeitpunkt bereits hier tätig. Nachfolgend nehmen wir zu den folgenden Punkten des Berichtes im Einzelnen Stellung:

2.1 BBS Ammerland – Umbau/Sanierung Kiosk Trakt 3 sowie Schaffung eines neuen Inklusionsraumes, Schaffung eines Personal-WCs und Sanierung des Sanitätsraumes

2.1.1 TGA-Planung

Im Hinblick auf die Vergabe der TGA-Planung bzgl. des Umbaus/Sanierung Kiosk sowie des Inklusionsraumes an das Ingenieurbüro Brüntjen gibt es von Seiten des RPA keine Beanstandungen.

Den Hinweis des RPA auf die Notwendigkeit einer Dokumentation der Bewerberauswahl wird der Eigenbetrieb künftig beachten.

2.1.2 Elektroplanung

Im Hinblick auf die Vergabe der Elektrofachplanung bzgl. Umbau/Sanierung Kiosk Trakt 3 sowie Schaffung eines neuen Inklusionsraumes, Schaffung eines Personal-WCs und Sanierung des Sanitätsraumes an die PGF Planungsgesellschaft mbH gibt es von Seiten des RPAs keine Beanstandungen.

Den Hinweis des RPAs auf die Notwendigkeit einer Dokumentation der Bewerberauswahl wird der Eigenbetrieb künftig beachten.

2.1.3 Diverse Gewerke

Grundsätzlich hat das RPA die komplexe Vorgehensweise zur Durchführung der Baumaßnahmen im Altbestand der BBS

- Umbau/Sanierung Kiosk Trakt 3
- sowie Schaffung eines neuen Inklusionsraumes
- Schaffung eines Personal-WCs und Sanierung des Sanitätsraumes

richtig dargestellt.

Für die Maßnahmen wurden im Vorfeld vom Amt für Finanzwesen drei Kostenstellen geschaffen und damit bzgl. der Finanzierung aus kaufmännischer Sicht untergliedert.

Das RPA rügt den Eigenbetrieb, dass die 3 unterschiedlichen Maßnahmen, die insgesamt ein Gesamtauftragsvolumen von ca. 200.000 € brutto umfassen, nicht zur vergaberechtlichen Prüfung beim RPA vorgelegt wurden.

Der Eigenbetrieb hat zu dem Zeitpunkt der Vergaben die Auffassung vertreten, dass hier eine gewerkebezogene Ausschreibung von einzelnen Sanierungsarbeiten durchgeführt werden konnte. Die Auftragswerte der etwa 8 Einzelgewerke hatten jeweils die 50.000€ Wertgrenze nicht überschritten. Insoweit wurden die Vergabeunterlagen dem RPA nicht zur Prüfung vorgelegt.

Sonstige Prüfungsfeststellungen:

Fliesenarbeiten

Im Zuge der Prüfung und Wertung der eingegangenen Angebote für die Fliesenarbeiten stellte sich heraus, dass der erstplatzierte Bieter, die Fa. Lustig ein nicht den Vorgaben des Leistungsverzeichnisses entsprechendes minderwertigeres Fliesenfabrikat angeboten hatte.

Insoweit hat das RPA in seinem Bericht zutreffend festgestellt, dass dieses Angebot von Fa. Lustig möglicherweise auszuschließen war. Der zweitplatzierte Bieter Fa. Fliesen Fuß hätte daraufhin den Zuschlag basierend auf dem ausgeschriebenen Fliesenfabrikat erhalten müssen.

Da das von Fa. Lustig angebotene Fliesenfabrikat eine mögliche kostengünstigere und trotz geringerer Qualität eine noch annehmbare Alternative als das ausgeschriebene Leitprodukt darstellte, wurde leider fehlerhaft im nicht abgeschlossenen Verfahren bereits eine Preisanfrage dazu beim zweitplatzierten Bieter gestellt. Der Bieter hat daraufhin ein günstigeres Angebot als Fa. Lustig unterbreitet und erhielt den Auftrag.

Der Eigenbetrieb wird das vergaberechtskonforme Vorgehen bei künftigen ähnlich gelagerten Fällen beachten.

Dachdeckerarbeiten/Maurerarbeiten

In Folge der kleinteiligen und des nicht im Vorfeld zu bemessenden Umfangs der hier auszuführen- den Dachdecker- und Maurerarbeiten wurden diese Leistungen, wie bei schwierigen Sanierungen im Bestand üblich, als Stundenlohnarbeiten vergeben. Im Vorfeld hat der Eigenbetrieb, wie im Bericht vom RPA bestätigt wird, bei mindestens 3 Firmen Anfragen zur Höhe des Stundenlohnes gestellt und damit vergaberechtskonform ausreichenden Wettbewerb geschaffen.

Malerarbeiten

Nach Durchführung einer beschränkten Ausschreibung für die Malerarbeiten erhielt die Fa. Spitzenberg, wie vom RPA zutreffend berichtet, zunächst einen Auftrag über 2.558,82€ brutto.

Lt. VOB/A hätte hier sogar bis 3000€ netto ein Direktauftrag erfolgen können. Im Zuge der Ausführung stellte sich heraus, dass zusätzliche Malerarbeiten in angrenzenden Bereichen der Schule erforderlich wurden. Insgesamt bezifferte sich die Abrechnungssumme sämtlicher Rechnungen der Fa. Spitzenberg am Ende auf 6.381,08 € brutto.

Da Direktaufträge lt. VOB/A bis zu 3000€ netto erfolgen können, ist die Vorgehensweise aus Sicht des Eigenbetriebs, hier Folgeaufträge in geringem Umfang in anderen Bereichen zu erteilen, nicht zu beanstanden, da im Vorfeld der Beauftragung der Einzelmaßnahmen an Fa. Spitzenberg nicht absehbar war, dass die 3000€ Wertgrenze hier geringfügig überschritten wird.

Da die Arbeiten in der Berufsbildenden Schule (BBS) in Rostrup nur in den Ferien durchgeführt werden können und vielfach im Bestand die Notwendigkeit von kleinteiligen handwerklichen Arbeiten erst im Zuge der Ausführung erkannt werden können, ist die Vergabe dieser Arbeiten auf Stundenlohnbasis oder pauschal an vor Ort tätige Betriebe die einzige Möglichkeit, die Arbeiten in dem engen Zeitrahmen überhaupt durchführen zu können.

Die darüber hinaus vom RPA gerügte Produktvorgabe in der Ausschreibung der Malerarbeiten bzgl. einer Wandbeschichtung mit Hygieneanforderungen ist für den Eigenbetrieb nicht schlüssig. Herr Vatterodt hat die Vorgabe des in sämtlichen Bereichen mit Hygieneanforderungen bereits verwendeten Produktes in der Checkliste vorlaufend zum Vergabeverfahren der Malerarbeiten ausreichend begründet. Es ist für den Eigenbetrieb nicht nachvollziehbar, weshalb alternative Produkte mit komplexen spezifischen Eigenschaften, deren technisches und optisches Zusammenwirken mit bereits bestehenden Beschichtungen im Vorfeld nicht absehbar ist, im vorliegenden Vergabeverfahren zugelassen werden sollen.

2.2 BBS Ammerland – Sanierung Innenbeleuchtung auf LED im Trakt 10

2.2.1 Elektroplanung

Der Eigenbetrieb hatte die Vorlage beim RPA leider versehentlich versäumt. Bei aktuellen Förderungen von Projekten oberhalb der Wertgrenze von 5000€ brutto durch den Projektträger wurden die Unterlagen dem RPA zur Prüfung vorgelegt

2.2.2 Nieder- und Mittelspanungsanlagen bis 36 KV

Die Vergabeunterlagen wurden von Herrn Vatterodt dem RPA vorgelegt. Lt. dem Prüfbericht sind die Prüfungen ohne Beanstandungen erfolgt.

2.3 BBS Ammerland – Sanierung Treppenhaus und Geländer Trakt 1 + 3

Bei den geprüften Schlosser-, Elektro- und Malerarbeiten handelt es sich entgegen der Annahme des RPAs um drei getrennt zu betrachtende Baumaßnahmen zur Sanierung des Bestandes. Die

Schlosserarbeiten wurden in einer von der BBS gewünschten Maßnahme als MA 107 – Sicherheitstechnische Überarbeitung der Treppengeländer von Herrn Kolpack bearbeitet. Im Zuge der Sanierungsarbeiten an Fluren wurde die Maßnahme MA002 – Malerarbeiten im gesonderten Auftrag der BBS von Herrn Vatterodt als eigenständige Maßnahme bearbeitet. Die Durchführung der Elektroarbeiten im Treppenhaus wurden basierend auf einer regelmäßig wiederkehrenden Sachverständigenbegehung als Mangel festgestellt und von Herrn Kolpack abgearbeitet. Eine Vorlagepflicht beim RPA bestand aus den nachfolgend je Gewerk dargelegten Gründen nicht.

2.3.1 Schlosserarbeiten

Die Wertgrenze von 50.000,- brutto, die zur Vorlage der Vergabeunterlagen der Maßnahme beim RPA verpflichtet, wird bei der MA 107 nicht erreicht. Die Auftragssumme wird mit 41.583,36 Euro brutto im Auftragsschreiben festgehalten. Eine Vorlage der Vergabeunterlagen zur Prüfung beim RPA war entgegen der Prüfungsfeststellung somit nicht erforderlich.

2.3.2 Malerarbeiten

Die Malerarbeiten wurden laut Checkliste auf 42.000,- Euro (netto) mithin 49.980,- Euro (brutto) und somit unter 50.000,- Euro (brutto) vorlaufend zum Vergabeverfahren von Herrn Kolpack geschätzt. Aus diesem Grund wurde vergaberechtskonform eine beschränkte Ausschreibung gem. den geltenden Wertgrenzen der VOB/A durchgeführt. Eine Vergabeprüfung des RPAs wäre (Auftragswert ab 50.000,- Euro brutto) eigentlich nicht erforderlich gewesen. Die Unterlagen wurden dem RPA dennoch zur Prüfung vor Vergabe übergeben.

Die Feststellung des RPAs, die Vergabeart -Beschränkte Ausschreibung- wurde vom Eigenbetrieb hier fehlerhaft gewählt, die Malerarbeiten hätten öffentlich ausgeschrieben werden müssen, ist hier nicht nachvollziehbar. Die Wertgrenze für beschränkte Ausschreibungen gem. VOB/ A lag zum Vergabezeitpunkt bei 50.000€ netto.

Anzumerken ist, dass aus der „Dienstanweisung über die Vergabe von Liefer- und Dienstleistungsaufträgen, Bauaufträgen sowie freiberufliche Leistungen“ des Landkreises Ammerland hervorgeht, dass die Wertgrenze für beschränkte Ausschreibungen bei Bauaufträgen sogar 200.000€ netto beträgt. Der Prüfbericht des RPA nimmt darauf erst gar keinen Bezug.

2.3.3 Elektroarbeiten

Die vom RPA geprüften Elektroarbeiten wurden gem. Schlussrechnung der Fa. Tasko i.H.v. 3569,15 € netto mithin 4247,29€ brutto abgerechnet. Herr Kolpack hatte die Höhe des Auftragswertes im Vorfeld mit etwas unter 3000€ netto geschätzt und aus diesem Grunde die Fa. Tasko vergaberechtskonform direkt mit der Ausführung beauftragt. Dass die Rechnungssumme etwas über dem geschätzten Auftragswert liegt, ist als geringfügige Abweichung nach Auffassung des Eigenbetriebs nicht zu beanstanden.

Die Abarbeitung der Mängel, die aus einem Sachverständigenbericht hervorgehen, erfolgte planmäßig in den Sommerferien 2020. In dieser Zeit werden die meisten Bauarbeiten ausgeführt, um den Schulbetrieb nicht zu stören. Diese Mängelbeseitigung an der Sicherheitsbeleuchtung steht in keinem Zusammenhang mit den vorbenannten Schlosser- oder Malerarbeiten.

2.4 Umbau Jobcenter Rastede

Lt. Aussage des RPA sollen die Kosten der Gesamtmaßnahme zum Umbau der Mietflächen des Jobcenters Rastede gem. Kostenschätzungen 50.000€brutto überschreiten und damit eine Vorlage der Vergabeunterlagen zur Prüfung erforderlich gewesen sein.

Frau Meinen vom Eigenbetrieb Immobilienbetreuung hat insgesamt 4 Kostenschätzungen erstellt, die im Zuge der fortschreitenden Planungen immer weiter angepasst wurden. Die erste Kostenschätzung im April 2020 zum Start der Maßnahme belief sich auf 48.975,79 € brutto und beinhaltete aus kalkulatorischen Gründen Leistungen der beim Eigenbetrieb angestellten Hausmeister und Putzkräfte sowie mögliche Kosten für die Anschaffung von Möbeln, die einen Betrag von ca. 9950 € brutto ausmachten. Der Schätzbetrag für zu vergebende Bauleistungen aus verschiedenen Ausbaugewerken belief sich damit auf weniger als 40.000€ brutto. In späteren Kostenschätzungen wurden noch der Anteil möglicher kalkulatorisch zu beziffernder Leistungen der Büromitarbeiter des Eigenbetriebs Immobilienbetreuung mit 10 % der sonstigen aufgeführten Kosten angesetzt. Leider ist dem Prüfbericht des RPAs nicht zu entnehmen, wie die dort benannten ca. 50.000€ Euro brutto zur Ermittlung des Auftragswertes, der zur Vorlage der Vergabeunterlagen zur Prüfung beim RPA verpflichtet soll, ermittelt wurde.

Insoweit kann vom Eigenbetrieb Immobilienbetreuung hier nicht abschließend Stellung dazu genommen werden.

2.4.1 Maler- und Bodenbelagsarbeiten

Dem Bericht des RPAs sind bzgl. der Vergabe der Maler- und Bodenbelagsarbeiten keine Beanstandungen zu entnehmen.

Sonstige Prüfungsfeststellungen:

Dem Eigenbetrieb wird lediglich empfohlen, z.B. mündliche Absprachen mit dem ausführenden Unternehmen im Lauf der Ausführung besser zu dokumentieren, um die Vorgänge für Dritte (z.B. das RPA) nachvollziehbar zu machen. Diese Dokumentationen wird der Eigenbetrieb künftig den Vergabeunterlagen beifügen.

Entgegen der Ausführungen des RPAs wird in § 15Abs.3 VOB/B nicht gefordert, dass Stundenlohnzettel vom Auftraggeber zu unterschreiben sind.

Es heißt, dass Stundenlohnzettel innerhalb von 6 Werktagen nach Eingang zurückzugeben sind. Nicht fristgemäß zurückgegebene Stundenzettel gelten als anerkannt.

2.4.2 Trockenbauarbeiten

Dem Bericht des RPAs sind bzgl. der Vergabe der Trockenbauarbeiten keine Beanstandungen zu entnehmen.

Sonstige Prüfungsfeststellungen:

Im Hinblick auf das angeblich fehlende Abnahmeprotokoll wurden die vom Eigenbetrieb benannten Gründe für eine Absage der gemeinsamen Abnahme infolge der Corona-Pandemie vom RPA nicht weiter beanstandet.

2.5 BBS Ammerland – Flächendeckendes W-LAN

2.5.1 Elektroarbeiten

Bei der geplanten W-Lan-Verkabelung auf dem Gelände der BBS sollten auf Wunsch der Schulleitung alle Gebäude der BBS ausgestattet werden. Eine zuvor mit der EWE abgestimmte Kostenschätzung ergab aber eine höhere Auftragssumme gegenüber den bereitgestellten Haushaltsmitteln bei Beauftragung aller Leistungen. Daher wurde bei der Ausschreibung die Sporthalle mengenmäßig zunächst ausgelassen. Nachdem ein kostengünstiges Angebot von der Firma TASKO vorgelegt wurde, konnten alle gewünschten Bereiche auf dem Gelände der BBS angeschlossen werden und der ursprüngliche Wunsch der Schule, alle Bereiche der BBS mit W-Lan auszustatten, bedient werden. Ein Verstoß gegen das Vergaberecht ist für den Eigenbetrieb nicht erkennbar.

Sonstige Prüfungsfeststellungen:

Nach Fertigstellung der Elektroarbeiten und Inbetriebnahme der Anlage wurde bei Lastprüfungen festgestellt, dass die Bestandselektronik, die vor einigen Jahren zuvor eingebaut wurde, den Belastungen der zusätzlichen Anschlüsse nicht Stand hält. Aus diesem Grund wurde die Bestandselektronik durch zusätzliche LWL-Leitungen und zusätzlicher Hardware, die von der Schule bezahlt wurden, ergänzt.

Die Kosten stehen also entgegen der Aussagen im Bericht des RPA sehr wohl im Zusammenhang mit der ursprünglich beauftragten Maßnahme. Abschließend wurde der Neubau nach Fertigstellung an die Bestandselektronik angeschlossen.

2.6 Kreishaus Westerstede – Sanierung Lüftungsanlagen Sitzungssäle, Küche und Fraktionsraum

2.6.1 Planungsleistungen TGA

Der Eigenbetrieb Immobilienbetreuung wurde im Sommer 2018 von der Behördenleitung gebeten, den technischen Zustand der Lüftungsanlage auf Grund der erhöhten Lärmemissionen im Sitzungssaal technisch überprüfen zu lassen und ggf. notwendige Sanierungsmaßnahmen auch in energetischer Hinsicht einzuleiten.

Da zu der jahrzehntealten Anlage keine aussagefähigen Bestandsunterlagen mehr vorhanden waren und das Rohr-/Verteilersystem der Anlage größtenteils unzugänglich in abgehängten Decken und Schächten eingebaut war, musste zunächst eine sachverständige Beratung zur weiteren Vorgehensweise angefragt werden.

Da der Umfang der Beratung zunächst nicht abschätzbar war, wurde das Ingenieurbüro Ewald Brüntjen noch im Sommer 2018 mündlich beauftragt hier eine Einschätzung vorzunehmen und

Vorschläge zum weiteren Vorgehen der Sanierung zu unterbreiten. Am 6.09.2018 wurde vom IB Brüntjen eine Kostenschätzung der Sanierung der Lüftungsanlage an den Eigenbetrieb übergeben.

Nach Auffassung des Eigenbetriebs ist die Beauftragung des Planungsbüros Brüntjen insoweit vor dem vom RPA benannten Urteil des EuGH vom 4.07.2019 vergaberechtskonform erfolgt. Die spätere schriftliche Beauftragung wurde in diesem Zusammenhang vom Eigenbetrieb nicht als neue Vergabe bewertet. Die Gesamtsumme der Honorarabrechnungen hat sich vom Beginn der Beauftragung im Sommer 2018 bis zur Schlussrechnung kontinuierlich aufgebaut.

Dass überhaupt Fördermittel des Projektträgers Jülich (PTJ) für die Sanierung der Lüftungsanlage beantragt und bewilligt werden konnten, wurde erst im Verlauf der Planung durch den Fachingenieur Brüntjen herausgefunden. Das lt. dem Bericht des RPAs deshalb eine Vergabeprüfung der bereits im Sommer 2018 begonnenen Planungsleistungen hätte erfolgen müssen, war für den Eigenbetrieb nicht erkennbar.

2.7 Weitere Prüfungsfeststellungen

3. Schlussbetrachtung

Der Vorwurf des RPAs, der Eigenbetrieb Immobilienbetreuung habe den Prüfungsbeginn dadurch erschwert, dass entgegen angeblicher vorheriger Absprachen keine zwei Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt wurden, ist nicht zutreffend.

Den beiden Sachbearbeiterinnen wurden zunächst ein Arbeitsplatz in Raum 154 und einer in Raum 151 angeboten. Die Nutzung eines Notebooks zum Anschluss an das Netzwerk wurde offeriert. Herr Vatterodt hatte den beiden Mitarbeiterinnen des RPAs zudem noch angeboten, ein gerade fertiggestelltes Büro in der ehemaligen Registratur zu nutzen. Die Angebote wurden abgelehnt.

Zusammenhängende Arbeitsplätze in einem Büro stehen im Eigenbetrieb nicht zur Verfügung und konnten somit dem RPA auch nicht angeboten werden.

Die gezogene Schlussfolgerung, dass in den meisten Fällen die Vorlagegrenze nicht eingehalten wurden und der Eigenbetrieb angeblich der ordnungsgemäßen Erfüllung seiner Aufgaben nicht nachkommen soll, ist unter Berücksichtigung der in dieser Stellungnahme gemachten Ausführungen nach unserer Einschätzung nicht zutreffend.

Andreas Martin

Patrick Ebken

Jürgen Kolpack