



## Kostensicher und zeitsparend Sanierung und Neubau von Schwimmbädern „im Paket“

**Autor**  
Heuking Kühn Lüer Wojtek  
Partnerschaft von Rechtsanwälten, Steuerberatern und  
Attorney-at-Law  
Dr. Ute Jasper  
Dr. Jan Seidel  
Georg-Glock-Straße 4  
40474 Düsseldorf  
publicsector@heuking.de  
www.heuking.de

**Fotos**  
Heuking Kühn Lüer Wojtek

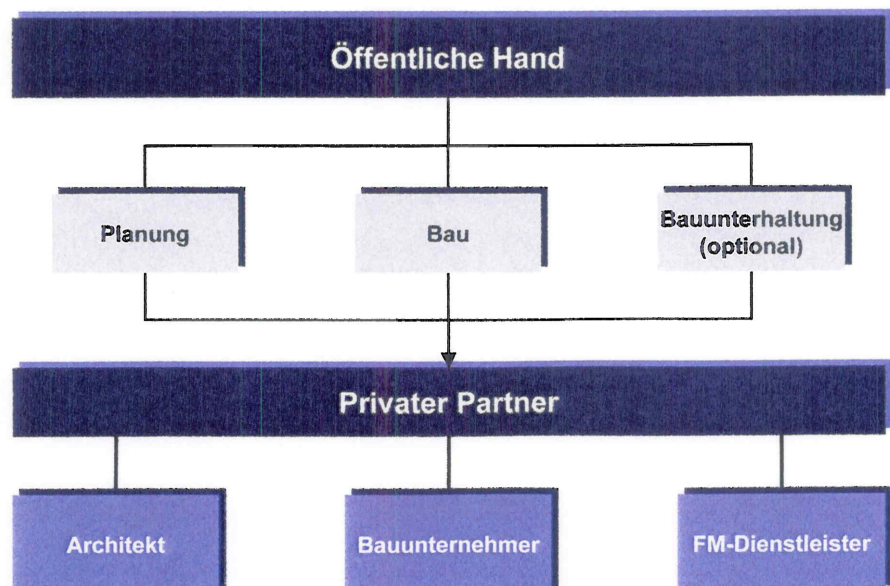
Für die Sanierung oder den Neubau von Schwimmbädern oder Sportstätten steht Gemeinden oft nur ein begrenztes Budget zur Verfügung. Bei der Vergabe der Planungs- und Bauleistungen auf herkömmliche Art wird dieses Budget jedoch nicht selten überschritten. Als Alternative verspricht die Paketvergabe von Planung und Bau Kostensicherheit und Zeitvorteile.

In wenigen Bereichen der kommunalen Infrastruktur ist der Modernisierungsbedarf sichtbarer als bei Schwimmbädern und Sportstätten. Aufgrund der angespannten Haushaltslage vieler Gemeinden reicht es oft nicht einmal für notwendige Erhaltungsinvestitionen, geschweige denn für grundlegende Modernisierungen. Nicht selten werden dann Bäder geschlossen oder Leistungsstandards eingeschränkt. Dem stehen jedoch gestiegene Ansprüche der Bürger gegenüber. Zudem sind Gemeinden als Träger der Daseinsvorsorge verpflichtet, ein ausreichendes Bäderangebot für Schulen, Vereine und die Öffentlichkeit zu gewähren.

Diese Notwendigkeiten zwingen Kommunen dazu, bei der Modernisierung von Schwimmbädern und Sportstät-

ten ein gedeckeltes Budget und einen bestimmten Zeitrahmen einzuhalten. In der Praxis wird jedoch nicht selten beides überschritten – zum Unverständnis der Bevölkerung und als Steilvorlage für die politische Agenda. Die Überschreitung von Budget- und Zeitvorgaben liegt jedoch oft auch an der konventionellen Ausschreibungsmethode: Die Gemeinde führt einen Architekturwettbewerb durch, lässt das Projekt planen, schreibt dann die Bauleistung aus. Anschließend stellt sie fest, dass die Baukosten ihr Budget überschreiten und sie das Vorhaben ändern, kürzen oder widerwillig zahlen muss. Zudem hat der lange Vorlauf – Jury, Wettbewerb, Preisgelder und Bauausschreibung – bereits viel Zeit gekostet.

Diese Ärgernisse lassen sich vermeiden, wenn Planung und Bau im Paket vergeben werden. Eine solche Paketvergabe erfordert lediglich ein Vergabeverfahren, in dem die Planung des Bauwerkes und die erforderlichen Bauleistungen gemeinsam vergeben werden. Das aus Planungs- und Bauleistungen geschnürte Paket wird so in den Wettbewerb gestellt, dass das insgesamt wirtschaftlichste Angebot den Zuschlag erhält. Dies läuft nicht zwingend auf einen reinen Preiswettbewerb hinaus.



**Diese Seite**  
Bei Paketvergaben übernimmt ein privater Partner Risiken, die sonst die öffentliche Hand tragen müsste

**Rechte Seite**  
Bei der Planung und dem Bau von Schwimmbädern können Zeit und Kosten gespart werden

Denn den Zuschlag erhält nicht der billigste, sondern der wirtschaftlichste Bieter – auch die Qualität von Architektur, Städtebau und Funktionalität kann gewertet werden.

Der größte Vorteil mit Blick auf begrenzte Budgets: Jeder Architekturentwurf wird bereits mit einem Preisschild versehen, und zwar nicht nur als Kostenschätzung, sondern als verbindliches Angebot. Außerdem können Gemeinden durch die Paketvergabe Schnittstellenrisiken minimieren und Synergieeffekte nutzen. Schließlich spart die kombinierte Vergabe Zeit und Kosten, da der übliche lange Vorlauf verkürzt und Planungs- und Bauleistungen von den Bietern parallel und aus einer Hand ausgearbeitet werden.

Diese Vorteile der Paketvergabe lassen sich noch steigern. Denn Gemeinden können auch Bauunterhaltungsleistungen für die Schwimmbäder und Sportstätten in das Vergabepaket aufnehmen. In diesem Fall erstreckt sich die Verbindlichkeit des Angebotes über den Bau hinaus auch auf 15 oder 20 Jahre des Betriebes. Kommunen erhalten so mit Planung, Bau und Bauunterhaltung den gesamten Lebenszyklus eines Schwimmbades oder einer Sportstätte in einem Angebot.

Dies bringt ihnen nicht nur eine deutlich verbesserte Planungs- und Kostensicherheit, sondern auch eine Entlastung von Betriebs- und Instandhaltungsrisiken. Zugleich sichern die wirtschaftlichen Interessen der Bieter die Qualität über die gesamte Laufzeit. Risiken aufgrund schlechter Planungs- oder Bauleistungen entfallen, wenn der Auftragnehmer auch für den Betrieb zuständig ist.

Derartige Paketvergaben begegnen keinen rechtlichen Bedenken. Zwar sollen Kommunen gemäß § 97 Abs. 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) mittelständische Interessen in Vergabeverfahren berücksichtigen, insbesondere durch die Bildung von Losen. Dieses grundsätzliche Gebot der



losweisen Vergabe gilt jedoch nicht uneingeschränkt. Auch nach der Reform des Vergaberechts zum 24.04.2009 ist der Verzicht auf eine losweise Vergabe weiterhin möglich. Eine erste Entscheidung zum neuen Recht (VK Münster, Beschluss vom 07.10.2009 - VK 18/09) hat gezeigt, dass sich das Gebot der losweisen Vergabe auch weiterhin vor den Grundsätzen der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung gemäß § 97 Abs. 5 GWB rechtfertigen muss. Kommunen bleiben daher auch weiterhin vor einer marktüblichen Trennung eines Auftrages in Einzelteile oder einer unwirtschaftlichen Zersplitterung verschont.

Die Einhaltung des Budgets kann ebenso wie die architektonische bzw. städtebauliche Qualität des Schwimmbades oder der Sportstätte über entsprechende Aufhebungsbehalte abgesichert werden. So können sich Kommunen die Aufhebung des Verfahrens für den Fall vorbehalten, dass sämtliche Angebote das für das Projekt vorgesehene Budget überschreiten. Für den Fall, dass alle Angebote einen gestalterischen Mindestanspruch (etwa eine Mindestpunktzahl) nicht erreichen, können Auftraggeber auch qualitativ die „Notbremse“ ziehen. Die Vergabe von Planungs- und Bauleis-

tungen für Schwimmbäder und Sportstätten im Paket stellt daher für Kommunen und kommunale Gesellschaften in vielen Fällen eine interessante und lohnende Alternative zur konventionellen, getrennten Ausschreibung dar. Die in erfolgreich durchgeführten Paketvergaben erzielten Kosten- und Zeitvorteile sprechen für sich. Hierdurch wird es auch für Planungs- und Bauunternehmen sowie für Projektentwickler und Wirtschaftsberater zunehmend attraktiv, sich mit diesen neuen Modellen und Verfahren zu befassen.