



From Zero to Hero

Sanierung der Schwimmhalle „Vennbad“ in Monschau

Autoren
Margareta Ritter
Bürgermeisterin der Stadt Monschau

Dr. Ute Jasper und Jens Biemann
HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK
Partnerschaft von Rechtsanwälten, Steuerberatern und
Attorney-at-Law
Georg-Glock-Straße 4
D-40474 Düsseldorf
www.heuking.de

Fotos
Stadt Monschau
DERICHS u KONERTZ u Co KG

Wie aus einem hässlichen Entlein ein Schwan werden kann, wird sich in den nächsten Jahren eindrucksvoll am „Vennbad“ der Stadt Monschau zeigen. Aus der einsturzgefährdeten, seit einiger Zeit geschlossenen Schwimmhalle in Monschau soll sich nach einer umfassenden Sanierung wieder ein Mittelpunkt für das städtische Leben entwickeln. Der Begriff „Sanierung“ muss in diesem Zusammenhang als pure Untertreibung gewertet werden. Denn außer ein paar Mauern wird die Schwimmhalle komplett neu gebaut. Wie selbst bei strenger Haushaltslage der Stadt Monschau und dadurch bedingter Budgetdeckelung durch die umfassende Sanierung ein solcher Mehrwert für die Bevölkerung geschaffen werden kann, wollen wir im Folgenden darstellen.

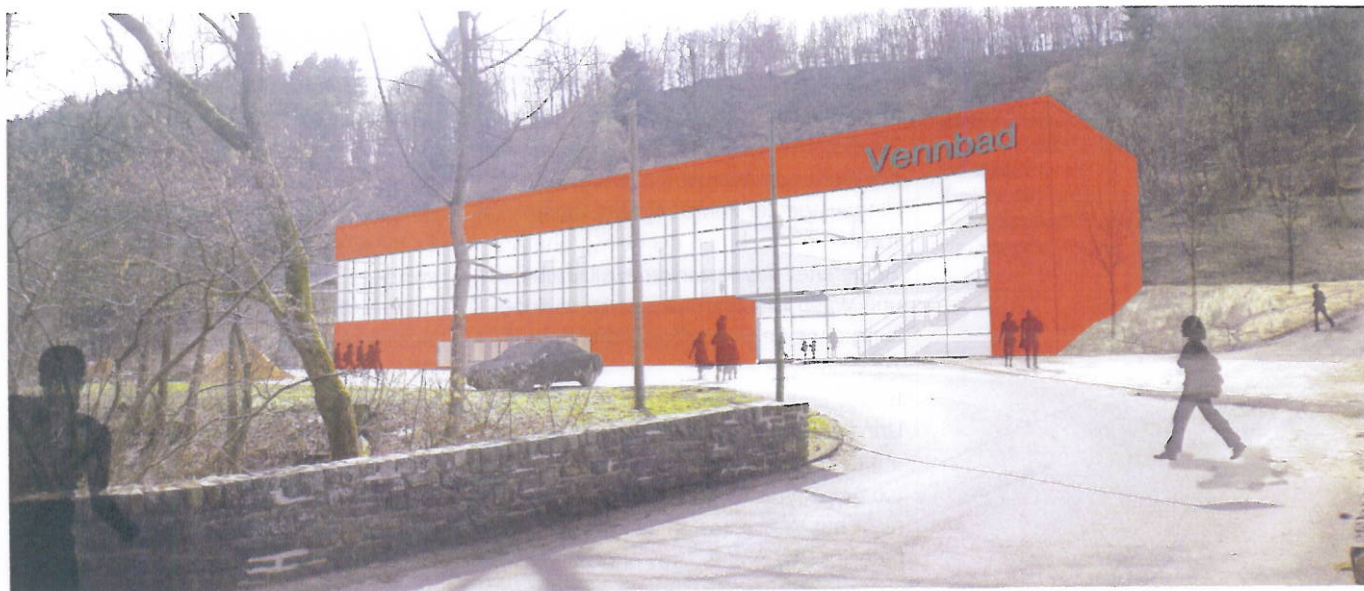
Ausgangslage war, wie bei vielen Städten und Gemeinden, neben der knappen Kasse auch der große Wunsch, im Falle der Stadt Monschau als Schulstadt sogar das Erfordernis, ihren Bürgern wieder eine funktionsfähige und attraktive Schwimmhalle zu bieten. Dabei wollte die

Stadt auch nie einen Palast mit horrenden Betriebskosten bauen, sondern es sollte eine schlichtweg vernünftige Lösung mit niedrigen Unterhaltskosten werden. Um dieses Ziel zu erreichen, darf eine Kommune nicht erst kurz vor dem Zuschlag des Bauauftrags ansetzen. Vielmehr müssen bereits vor der ersten Planung die entscheidenden Weichen gestellt werden.

Zunächst muss bei einem Projekt in dieser Größenordnung die Finanzierung gesichert werden. Dabei kamen der Stadt Monschau neben Eigenmitteln auch die Mittel aus der Verbandsauflösung des ehemaligen Schwimmbadverbundes der Städteregion Aachen sowie die Fördermittel des Landes Nordrhein-Westfalen für die energetische Erneuerung und barrierefreie Erschließung des Gebäudes zugute. Mit der öffentlichen Förderung waren natürlich auch zuwendungsbedingte Anforderungen verbunden, die in das Vergabeverfahren integriert werden mussten.

Bei der Ausgestaltung des Vergabeverfahrens galt es dann, die Ziele der Stadt Monschau effizient und kostensicher umzusetzen. Bereits in diesem Stadium kristallisierte sich heraus, dass nur eine Vergabe der Planungs- und Bauleistungen „im Paket“ die gewünschten Zielvorstellungen der Stadt Monschau umsetzen könnte. Denn durch die Durchführung von lediglich einem Vergabeverfahren für die Planungs- und Bauleistungen statt zweier getrennter Vergabeverfahren kann viel Zeit und Geld gespart werden. Zusätzlich vermeidet der Auftraggeber spätere Schnittstellenrisiken zwischen dem ambitionierten Planer und dem berechnenden Bauunternehmer bei den beiden Leistungen „aus einer Hand“. Beweisprobleme, beispielsweise bei der Frage, ob ein Mangel auf Fehler in der Planungs- oder Bauphase zurückzuführen ist, fallen weg. Indem der Unternehmer für das Gesamtprojekt haftet, erhöht sich auch dessen Identifikation mit der von ihm geforderten Leistung (siehe zu den erheblichen Vorteilen einer Paketvergabe bereits sb 2/2010, Seite 50 ff.).





Die Stadt Monschau ging noch einen Schritt weiter. Neben der Planungs- und Bauleistung muss der Auftragnehmer zusätzlich auch bestimmte Wartungsleistungen während der nächsten Jahre erbringen. Dies bedeutet für den Auftragnehmer, dass mindere Qualitäten sich in den nächsten Jahren teuer rächen können – selbstverständlich auf seine Kosten. Zwar versucht jeder Auftraggeber, durch eine möglichst vorausschauende Gestaltung der Vergabeunterlagen und die Forderung von hohen Qualitätsstandards diese Risiken zu minimieren. Jedoch wird der Auftragnehmer durch die Übernahme der Wartungsleistungen förmlich dazu gezwungen, nachhaltig und hochwertig zu arbeiten. Der Weg, die Mängelbeseitigung innerhalb der Gewährleistungszeit aufgrund angeblich fehlender oder mangelnder Wartung abzulehnen, wird dem Auftragnehmer so versperrt. Zusätzlich schaffen die somit kalkulierbaren Wartungsaufwendungen für den Auftraggeber die oft ersehnte Kostensicherheit.

Ein wesentlicher Baustein zum Erfolg des Vergabeverfahrens war sicherlich die Wahl der Verfahrensart. Durch das Verhandlungsverfahren wurde der Stadt Monschau ermöglicht, während des lau-

fenden Verfahrens stets auf die Verbesserungsvorschläge der Bieter einzugehen und gleichzeitig den Budgetdeckel im Auge zu behalten. Bei einem Verhandlungsverfahren darf der Auftraggeber während des Verfahrens mit den Bietern über ihre Angebote und auch den Auftragsgegenstand diskutieren. Diese Flexibilität ermöglichte auch der Stadt Monschau, im Verfahren gezielt auf ihre Wünsche hinzuwirken und das spezifische Fachwissen der Bieter gewinnbringend in diese Planungen einzubeziehen. Gerade bei techniklastigen und komplexen Projekten kann so ein Auftraggeber von der Erfahrung und den Ideen der spezialisierten Unternehmen profitieren.

Bei dem Neubau oder der Sanierung einer Schwimmhalle darf in heutiger Zeit ein Bauherr ein Thema zweifelsohne nicht außer Acht lassen: die Betriebskosten. So manche Gemeinde plante ein Schwimmbad zum Schnäppchenpreis und wurde bereits in der Bauphase durch unzählige Nachträge fast in den Ruin getrieben. Aber die böse Überraschung kam erst nach der festlichen Einweihung des Bades: Immense Energiekosten gepaart mit gewaltigen Unterhaltskosten für das Schwimmbad führten zur stetigen Schröpfung des Gemeinde-

haushaltes. Aber auch dieser Gefahr ist die Stadt Monschau entgegengetreten, indem sie niedrige Betriebskosten nicht nur als zeitgemäßes Wunschenken an die Bieter weitergab, sondern konkret als Zuschlagskriterium für die Wertung der Angebote benannte. Dadurch musste nicht der billigste Anbieter gewinnen, sondern dem insgesamt wirtschaftlichsten Angebot konnte der Zuschlag erteilt werden.

Um mit der neuen Schwimmhalle auch ein funktionales und architektonisch ansprechendes Ergebnis bei hoher Qualität der Bauleistung zu erhalten, verzichtete die Stadt Monschau nicht auf diese Zuschlagskriterien. Durch diese ausgewogenen Kriterien konnte die Stadt Monschau einen harmonischen Entwurf bei niedrigen Kosten wählen. Dass auch bei einer strengen Haushaltslage eine beachtenswerte und dennoch nachhaltig wirtschaftliche Schwimmhalle realisiert werden kann, wird das neue „Vennbad“ in Monschau zeigen.