

Stadt Reutlingen 65 Gebäudemanagement Reutlingen Gz.: 65-kb		21/039/01		21.01.2021
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BVUA	02.02.2021	Vorberatung	nichtöffentlich	
VKSA	09.02.2021	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	23.02.2021	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Vertragsmanagement Planung und Unterhalt Technischer Anlagen				
Bezugsdrucksache 01/77/3				

Beschlussvorschlag

1. Die erforderlichen Stellen im Umfang von 4 VZÄ werden geschaffen.
2. Die Finanzierung erfolgt durch freiwerdende Mittel im Rahmen der Auflösung der Verträge.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
einmalig 2021	Personalaufwendungen THH 65	38.000,00			1,0 VZÄ 6 Monate
lfd. ab 2022	Personalaufwendungen THH 65	304.000,00			4,0 VZÄ

Deckungsvorschlag

HHJ	HHST	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung
einmalig 2021		38.000,00		Deckung erfolgt über freiwerdende Mittel im Rahmen der Vertragsauflösung
lfd. ab 2022		304.000,00		Deckung erfolgt über freiwerdende Mittel im Rahmen der Vertragsauflösung

Kurzfassung

Im Rahmen des Vertragsmanagements lässt die die Stadt Reutlingen die Verträge mit der FairNetz GmbH über die Überwachung von Planungsleistungen sowie der Unterhaltung technischer Anlagen in kommunalen Gebäuden zum 31.03.2022 bzw. 31.03.2023, im Einvernehmen mit der FairNetz GmbH, auslaufen. Der Umfang der dort wahrgenommenen Aufgaben entspricht 4 VZÄ.

Begründung

1. Sachverhalt

Anfang 2020 wurde durch die FairNetz GmbH ein Mehrbedarf an Personal für die Erfüllung Ihrer Verträge mit dem Gebäudemanagement angezeigt. Begründet wurde dies mit den gestiegenen Anforderungen der Überwachung, veränderte rechtlichen Normen und Vorschriften, der Erhöhung des Technisierungsgrades in den Gebäuden sowie der höheren Anzahl von kommunalen Gebäuden.

Die damit verbundenen Mehraufwendungen sowie strukturelle Veränderungen beim Gebäudemanagement und beim Auftragnehmer, in den letzten Jahren, waren Anlass die vertragliche Situation zu beleuchten.

2. Ergebnis

Die Verträge haben ihren Ursprung im Jahr 1976 als Auftrag der Stadt Reutlingen an den Eigenbetrieb Stadtwerke. Seit dieser Zeit wurde der Vertrag immer wieder fortgeschrieben. Der Vertrag wurde 2005 letztmalig angepasst und in zwei Verträge aufgeteilt. Im Jahr 2015 wurde der Vertrag von der FairEnergie GmbH an die FairNetz GmbH übertragen. Die Zusammenarbeit zwischen FairNetz GmbH und Stadt Reutlingen ist bis heute von beiderseitiger Wertschätzung und einem guten Miteinander geprägt.

Vertrag 1 - Überwachung von Planungsleistungen

Bei den durch die FairNetz GmbH ausgeführten Vertragsbestandteilen handelt sich im Vertrag 1 (Überwachung von Planungsleistungen) um „originäre Bauherrenaufgaben“ der Kommune.

Soweit es sich bei den Bauherrenaufgaben um „originären Aufgaben“ handelt, die er als Anordnung, Vorgabe, Entscheidung oder Auswahl erfüllt, die Rechtsfolgen entstehen lassen, sind diese nicht delegierbar. Sie fallen in den Bereich der Projektleitung.

Unter die Definition der „nicht delegierbaren Aufgaben“ fallen u.a. das Setzen der obersten Projektziele, Treffen verbindlicher Entscheidungen von der Projektvorbereitung bis zum Projektabschluss, Wahrnehmen der zentralen Projektanlaufstelle, Vertragsabschluss mit Ausführenden im Auftrag der Stadt Reutlingen, Freigabe von Planungsleistungen Dritter vor Umsetzung und Erfüllung der Bauherrenpräsenz vor Ort. Diese Aufgaben können nicht an Dritte übertragen werden. Sie sind durch die Kommune selbst als Bauherr zu bewerkstelligen.

Die Rechtsprechung bestätigt diese Auffassung.

Vertrag 2 – Vereinbarung zur Betreuung technischer Anlage in städtischen Gebäude

Bei den im zweiten Vertrag übertragenen Leistungen handelt es sich um Unterhaltsleistungen der bestehenden technischen Anlagen - der Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär und Elektroanlagen in städtischen Gebäuden.

Dazu gehören:

- die Überprüfung der technischen Anlagen auf Ihre Funktion und den wirtschaftlichen Betrieb
- die Durchführung von Wartungsarbeiten einschließlich der Beseitigung von Störungen

- die Durchführung von Reparaturarbeiten im Rahmen der freien Kapazitäten. Darüber hinaus gehende Arbeiten werden im Einvernehmen an Fremdfirmen vergeben und durch die FairNetz GmbH überwacht.
- die Überwachung und Wartung von Öltankanlagen und Gasreglerstationen sowie Trafostationen
- die Überwachung und Wartung der technischen Anlagen der Lehrschwimmbecken

Die o.g. Unterhaltungsmaßnahmen können delegiert werden. Die Auftragsvergabe unterliegt dem freien Wettbewerb. Daher müssen die Leistungen öffentlich ausgeschrieben werden. Da die FairNetz GmbH selbst keine 100%ige Tochter der Stadt Reutlingen ist, ist eine Direktvergabe ausgeschlossen. (BGH Urteil vom 12.03.2008, Az. VI-2 U (Kart) 8/07)

Das Gesamtvolumen der Verträge beträgt ca. 650.000 Euro / Jahr.

3. Weiteres Vorgehen

Die FairNetz GmbH und die Stadt Reutlingen sind sich einig, dass eine Fortführung der bestehenden Verträge in dieser Form nicht möglich ist und die weitere Zusammenarbeit auf neue Füße gestellt werden muss.

Der Vertrag über die Planungsleistungen wird zum 31.03.2022 beendet. Der Vertrag über die Unterhaltsleistungen wird zum 31.03.2023 beendet.

Vor Auflösung des Vertrages zu den Planungsleistungen (Vertrag 1) mit der FairNetz GmbH wird das notwendige Personal (4 VZÄ) im Gebäudemanagement, zur Wahrnehmung der originären und nicht übertragbaren Aufgaben, aufgebaut. Damit dies möglich ist, braucht es bereits 2021 entsprechende Stellen. Die Überwachung der Planung, die Ausschreibung und Bauherrenpräsenz werden zukünftig durch das Gebäudemanagement gewährleistet. Die erste Stellenbesetzung soll bereits im 2. Halbjahr 2021 erfolgen, um die Übernahme der Aufgaben gut zu bewerkstelligen. Die Besetzung der weiteren 3 Stellen erfolgt zum Jahr 2022.

Für die Unterhaltung der technischen Anlagen wird eine vergaberechtskonforme Ausschreibung in Form eines Rahmenvertrages erfolgen. In der Ausschreibung werden auch Kriterien wie Einsatzzeiten im Notfall sowie bei Havarien berücksichtigt. Es ist ausdrücklicher Wunsch lokale Akteure für die Aufgabe zu gewinnen. Eine Aufteilung des Stadtgebietes in kleinere Einheiten wird geprüft. Auch die FairNetz GmbH kommt als lokaler Akteur für diese Aufgabe in Frage.

Im Vorfeld der Ausschreibung wird in Zusammenarbeit mit der FairNetz GmbH eine aussagekräftige Bestandsaufnahme der bestehenden Anlagen erfolgen.

4. Finanzierung

Der finanzielle Aufwand für die Stelle im zweiten Halbjahr 2021 beträgt ca. 38.000 Euro. Der finanzielle Aufwand für die 4 Stellen ab 2022 beträgt ca. 304.000 Euro.

Die Finanzierung der notwendigen Planstellen sowie der Ausschreibung der Unterhaltsleistungen erfolgt durch jährlich freiwerdende Mittel im Rahmen der Auflösung der Verträge im Ergebnishaushalt.

gez.

Katja Büchel