

Abteilung 5  
Städtebauförderung und Bautechnik  
Stadterneuerung  
Dezernat 53

Geschäftszeichen  
53

Bearbeiter/-in  
Herr Grobe

☎(0355) 7828-  
218

Datum  
08.03.2002

**Rundschreiben 53/02/2002**  
**Städtebauförderung**  
**Vergabe von Bauleistungen gemäß VOB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir Ihnen unterstützend einige Regelungen zum Vergabeverfahren und zu Einzelregelungen mitteilen.

1. Vergabe der Bauleistungen gemäß Verdingungsverordnung für Bauleistungen (VOB)

Im Rahmen der Städtebauförderung ist generell bei der Vergabe der Bauleistungen, der Vertragsgestaltung sowie der Schlussabrechnung die VOB zu beachten.

Die Auflage zur Beachtung der VOB erfolgt gegenüber dem Zuwendungsempfänger mit der Einzelbestätigung des Bauvorhabens durch das LBVS und wird von diesem an den Letztempfänger weitergegeben, indem diese Verpflichtung von der Kommune mit dem Förderempfänger im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag vereinbart wird.

Zum Nachweis der Einhaltung der VOB sind u. a. nachfolgende Inhalte im Rahmen der Ausführungsphase bzw. bei Schlussabrechnung durch den Förderempfänger zu beachten:

- Wahl der Ausschreibungsart und Vergabe der Bauleistungen gem. den zulässigen Möglichkeiten der VOB/A

- Erstellung VOB - gemäßer Unterlagen in Form detaillierter gewerkeweiser Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen
- Durchführung von Eröffnungsterminen und Herstellung der erforderlichen Dokumentationen
- Prüfung der Fachkunde, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der Bieter und Wertung der Angebote sowie qualifizierte Zuschlagserteilung durch den Architekten
- Vergabe nach Fachlosen als Regelfall

Bei umfangreichen Bauleistungen soll in Abhängigkeit von der Zweckmäßigkeit eine Vergabe nach Teillosen erfolgen.

In der Ausschreibung erfolgt die

- o Bekanntgabe der vorgesehenen Aufteilung in Teillose,
  - o Bekanntgabe, dass ein Alternativangebot, welches die Vergabe der Gesamtleistung voraussetzt, bei der Prüfung der Angebote mit berücksichtigt wird.
- Abschluss von VOB-Verträgen und Sicherstellung von prüffähigen Schlussrechnungen gemäß VOB/B

## 2. Generalunternehmer – GU

Die Beauftragung eines General- bzw. Hauptunternehmers (GU/HU) ist gem. VOB/A grundsätzlich zulässig, wenn die Ausschreibung von vornherein die Beauftragung eines GU/HU zugelassen hat oder wenn der GU/HU im Rahmen der gewerkeweisen Ausschreibung als günstiger Bieter den Zuschlag erhalten konnte und der Vorbehalt der Vergabe der Gesamtleistung der Ausschreibung zu entnehmen ist.

Ein Pauschalvertrag gem. VOB/A mit einem Generalunternehmer ist auf der Grundlage einer detaillierten Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis abzuschließen. Funktionalausschreibung ohne Leistungsverzeichnisse bzw. Ausschreibungen auf Grundlage der Kostenübersichten lt. baufachlicher Prüfung entsprechen bei Bauwerken, die keine besonderen technologischen Schwierigkeiten aufweisen, nicht den zulässigen Möglichkeiten einer Ausschreibung gem. VOB und können zu Problemen in der Schlussabrechnung führen, sofern nicht die Sicherstellung einer prüffähigen Schlussrechnung gem. § 14 VOB/B bei Abschluss eines Pauschalvertrags mit einem Generalunternehmer vertraglich vereinbart wurde.

Die in Rechnung gestellten Bauleistungen sind anerkennungsfähig, sofern diese prüfbar (Leistungsbeschreibung gem. Angebot, Masse x Einzelpreis = Gesamtpreis inkl. Koordinierungskosten) eingereicht werden.

Dem Bauherrn sollte aus förderrechtlicher Sicht vorsorglich mit dem Modernisierungsvertrag diese Pflicht auferlegt werden.

### 3. Generalübernehmer – GÜ

- Der Generalübernehmer wird in der Regel vom Bauherrn mit der Vorbereitung und Durchführung aller Bauleistungen für das gesamte Bauvorhaben beauftragt, ggf. einschließlich aller erforderlichen Planungsleistungen.  
Er selbst erbringt keine der ihm übertragenen Bauleistungen, sondern vergibt diese zu 100 % in eigenem Auftrag an Ausführungsunternehmen weiter.

Die Beauftragung eines Generalübernehmers ist gem. VOB/A nicht zulässig, da sich gem. VOB nur solche Unternehmen an der Ausschreibung beteiligen dürfen, die die ausgeschriebenen Bauleistungen ausführen können und dies auch beabsichtigen.

Durch den Architekten ist im Rahmen der Ausschreibung zu prüfen, ob es sich bei den Bietern tatsächlich um Ausführungsunternehmen handelt.

Beauftragt der Bauherr einen Generalübernehmer, stellt dies einen Verstoß gegen die VOB/A dar. Zur Einhaltung der VOB/A ist der Bauherr gem. der Förderrichtlinien zur Stadterneuerung (s. Einzelbestätigung bzw. Modernisierungsvertrag) grundsätzlich verpflichtet. Die Förderempfänger sollten über diesen Sachverhalt eindeutig informiert werden, ggf. könnte in die Einzelbestätigung bzw. in den Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag aufgenommen werden:

„Die Vergabe der Bauleistungen an einen Generalübernehmer ist gem. VOB/A nicht zulässig und damit förderschädlich.“

- „Altfallregelung“

Wird bei der Schlussrechnungsprüfung festgestellt, dass der Förderempfänger aus Unkenntnis die Bauleistungen an einen Generalübernehmer vergeben hat, sind - soweit möglich – prüffähige Schlussrechnungen der Subunternehmer als Prüfgrundlage einzureichen. Die Bezahlung der GÜ-Rechnung (auch wenn diese nicht prüffähig ist) ist durch Kontoauszüge eindeutig nachzuweisen. Können Schlussrechnungen der Subunternehmer nicht vorgelegt werden, ist von den mit der baufachlichen Prüfung der Schlussabrechnung Beauftragten dem LBVS eine Einzelfalllösung zu empfehlen.

Weitere allgemeine Hinweise:

U.E sollte der Durchführung des Eröffnungstermins und der erforderlichen Dokumentation die besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Verfahrensregelungen und personelle Ausstattung der „Submissionsstelle“ sind wichtige Voraussetzungen zur Vermeidung von Beschwerden der Bieter.

Auf die erhöhten Anforderungen für GWB-Vergaben (Schadenersatz) ist hier hinzuweisen.

Zur Sicherstellung einer VOB-gerechten Ausschreibung und Vergabe empfehlen wir die Vergabehandbücher des BMVBW (HVAB-StB) bzw. die RB Bau als geeignete Arbeitsunterlage.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

(gez. Pfaff)

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.