

Einreichendes Amt/Sachgebiet: <b>Bürgermeisterin</b>
Bearbeiter:

<b>TA</b>	<b>VWFA</b>	<b>Stadtrat</b>
<u>Beschluss-Nr.</u>	<u>Beschluss-Nr.</u>	<u>Beschluss-Nr.</u>

Drucksache-Nr. <b>254-23</b>
---------------------------------

Anzeige-/ Genehmigungsbehörde:
Gesetzliche Grundlage der Anzeige-/Genehmigungspflicht:

**Informationsvorlage**

Ausschuss	Datum	Ö	NÖ	genehm.	genehm. mit Änd.	abgelehnt	zurückgestellt
SKS	07.09.23		X				
VWFA	07.09.23		X				
STR	28.09.23	X					

Die Übereinstimmung der Satzung mit der EU-Dienstleistungsrichtlinie wird bestätigt:
_____
Unterschrift Amtsleiter

Beteiligte Ämter und Sachgebiete (Ordnungs-Nr. und Sichtvermerk)

Amt/SG 40	Amt/SG 60	Amt/SG 61	Amt/SG	Amt/SG	Amt/SG	AL 30	AL 20	BMin
x	x	x				x	x	x

**Information zur Planung und Umsetzung zum Neubau des Schulgebäudes und der Sporthalle der Artur-Becker-Oberschule**

Die Stadtverwaltung Delitzsch führt die notwendigen Schritte zur Planung und Umsetzung zum Neubau des Schulgebäudes und der Sporthalle der Artur-Becker-Oberschule in Gestalt einer Oberschule (Variante A) fort.

Hinsichtlich der mit dem Bau einer 4-zügigen Oberschule (Variante A) einhergehenden investiven Kosten werden neben der Eruiierung etwaiger Förderprogramme mit hoher Förderquote alternative Finanzierungsformen einer Prüfung unterzogen.

Zudem prüft die Stadtverwaltung Delitzsch, ob die Umsetzung des avisierten Vorhabens unter Zuhilfenahme eines Generalunternehmers oder -übernehmers zu realisieren ist.

Dr. Wilde Oberbürgermeister	Seite 1 von 11
--------------------------------	----------------

**Beratungsergebnis**

Beschlussgremium:						Sitzung am:		Legende	
Einstimmig	Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltungen	Befangenheit	abweichender Beschluss (Rückseite)		STR	Stadtrat
								SKS	Schule, Kultur, Soziales
								TA	Technischer Ausschuss
								VWFA	Verwaltungs- und Finanzausschuss

**254-23****Begründung/Sachdarstellung:**

Der Stadtratsbeschluss vom 24.02.2022 (Drucksache 188-21) beauftragte die Stadtverwaltung der Großen Kreisstadt Delitzsch unverzüglich die notwendigen Schritte zur Planung und Umsetzung zum Neubau des Schulgebäudes und der Sporthalle der Artur-Becker-Oberschule einzuleiten. In Umsetzung dieses Beschlusses wurden neben der Einleitung erster Planungsschritte gemeinsam mit einer Arbeitsgruppe der Schule und des Stadtrates des Weiteren mit allen Beteiligten (insbesondere dem Landkreis Nordsachsen, dem zuständigen Landesamt für Schulen und Bildung sowie dem Sächsischen Staatsministerium für Kultus) diesbezügliche Gespräche geführt, welche letztlich die 4-Zügigkeit der zukünftigen Oberschule bestätigten.

**1. Ergebnisse der Standortuntersuchung/Machbarkeitsstudie**

Aufgrund einer Anfang diesen Jahres im politischen Raum aufkommenden Diskussion betreffend die mögliche Schulform, nämlich ob anstelle einer Oberschule auch die Errichtung einer Gemeinschaftsschule denkbar ist, wurde die Stadtverwaltung Delitzsch mittels Stadtratsbeschluss vom 28.06.2023 (Drucksache 105-23) zunächst beauftragt, die gegenwärtig zu erstellende Standortuntersuchung/Untersuchung der Machbarkeit in 2 Varianten fortzusetzen.

Insoweit sollte

- eine Variante „A“ – 4-zügige Oberschule und
- eine Variante „B“ – mindestens 4,5 -zügige Oberschule mit der Option einer möglichen Änderung der Schulform untersucht werden.

Im Ergebnis dieser Studie sollte die Machbarkeit beider Varianten dargelegt und auch eine Grobkostenermittlung abgegeben werden.

Im Rahmen der Beurteilung der Machbarkeit kommt die im Juli 2023 durch das Architektur- und Ingenieurbüro Bauplanung Bautzen erstellte Untersuchung zunächst zu dem Ergebnis, dass eine Ertüchtigung und Erweiterung des Bestandsbaues durch zahlreiche planerische, wirtschaftliche K.O.-Kriterien und erhebliche Risiken auszuschließen ist.



Foto Bestandsbau (Quelle: Machbarkeitsstudie 07/23 Bauplanung Bautzen)

1. Es existieren unter anderem augenscheinlich gravierende Mängel der bestehenden Bausubstanz (Fassade, Fenster, Treppenläufe).
2. Das bestehende Gebäude entspricht nicht den aktuellen Anforderungen an die Raumgeometrien, Barrierefreiheit, Brandschutz, Wärmeschutz und Schallschutz. Es sind eine Vielzahl an Maßnahmen notwendig, um das bestehende Gebäude zu ertüchtigen, welche die Nutzung und die Qualität, ohne Kompromisse und Abweichungen, nicht sicherstellen können. Es bestehen erhebliche bauphysikalische Risiken.
3. Die Baumaßnahme erfordert erhebliche bauliche Erweiterungen, erhebliche Umbauten und Ertüchtigungen des Gebäudetragwerks, die die Wirtschaftlichkeit infrage stellen. Es bestehen erhebliche tragwerkplanerische Risiken.
4. Die Baumaßnahmen bergen ein Kostenrisiko für den Auftraggeber, da ohne tiefgreifende Prüfungen nicht geklärt werden kann, ob der Bestand die neuen einzuleitenden Lasten aufnehmen kann und ob irreversible Bauschäden am Gebäude bestehen.
5. Das erarbeitete Raumprogramm und das Nutzungskonzept können nur zum Teil, unter Abweichungen, im Bestand untergebracht werden. Damit kann auf einen Erweiterungsbau nicht verzichtet werden. Der Erweiterungsbau würde die städtebauliche Situation verkomplizieren. Eine höhenteknische Anbindung der Erweiterung an die bestehenden Geschosshöhen bringt eine weitere Sonderlösung mit sich.
6. Eine Verbesserung der schulspezifischen Lehr-, Lern- und Lebensbedingungen kann nicht erreicht werden. Schulspezifische Lehr-, Lern- und Lebensbedingungen im Bestand und im Erweiterungsbau würden sich eher unterscheiden und keine gleichberechtigte Nutzung zulassen.

Nach dem Ausschluss der Möglichkeit der Ertüchtigung und Erweiterung des Bestandbaues, wurde der Städtebau von zwei Neubauvarianten analysiert und gegenübergestellt. Es ist der Schluss zulässig, dass das erarbeitete Raumprogramm mit den weiteren Punkten der Aufgabenstellung auf dem Grundstück umgesetzt werden kann. Das Grundstück besitzt eine ausreichende Größe für die Baumaßnahme.

In der Konzeptstudie wurden sodann die Möglichkeiten eines Schulneubaus in Form eines Atriums bzw. eines Winkelgebäudes beleuchtet.

Die Variante des Schulneubaues in Form eines Atriums geht als klare Vorzugsvariante aus der Untersuchung hervor. Neben den gegenüber der Ertüchtigung und Erweiterung des Bestands grundsätzlichen Vorteilen eines Schulneubaues lassen sich speziell für diese Vorzugslösung standortspezifische Vorteile ermitteln:

**254-23**

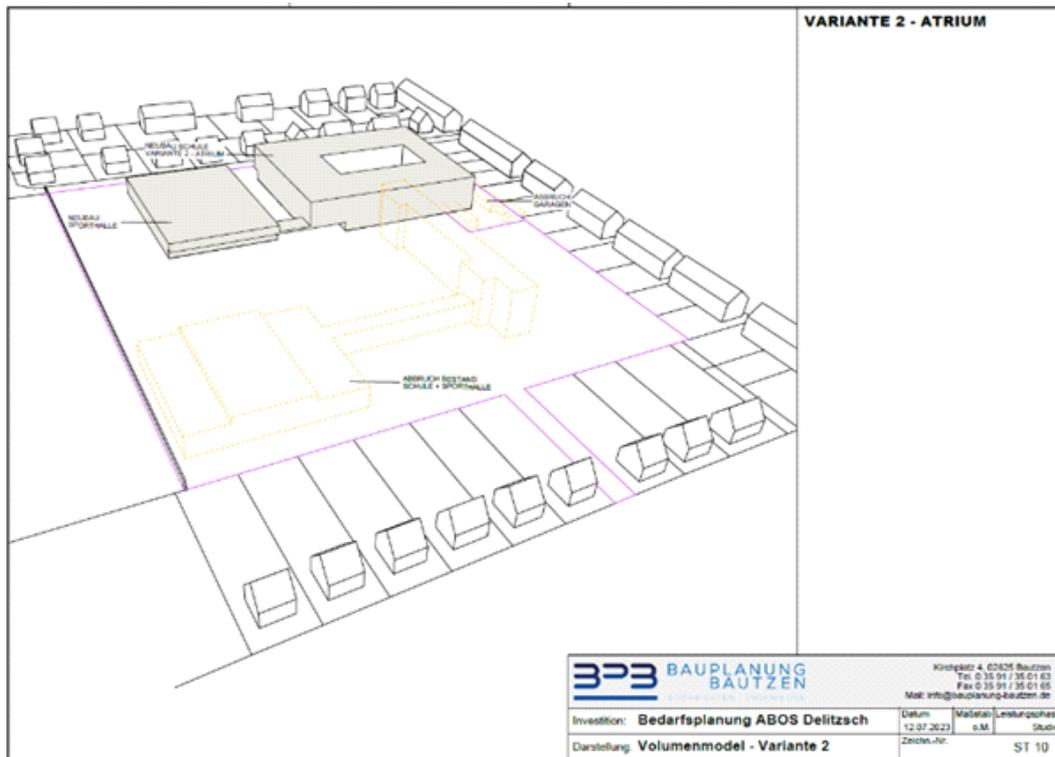


Bild: Schulneubau in Form eines Atriums (Quelle: Machbarkeitsstudie 07/23 Bauplanung Bautzen)

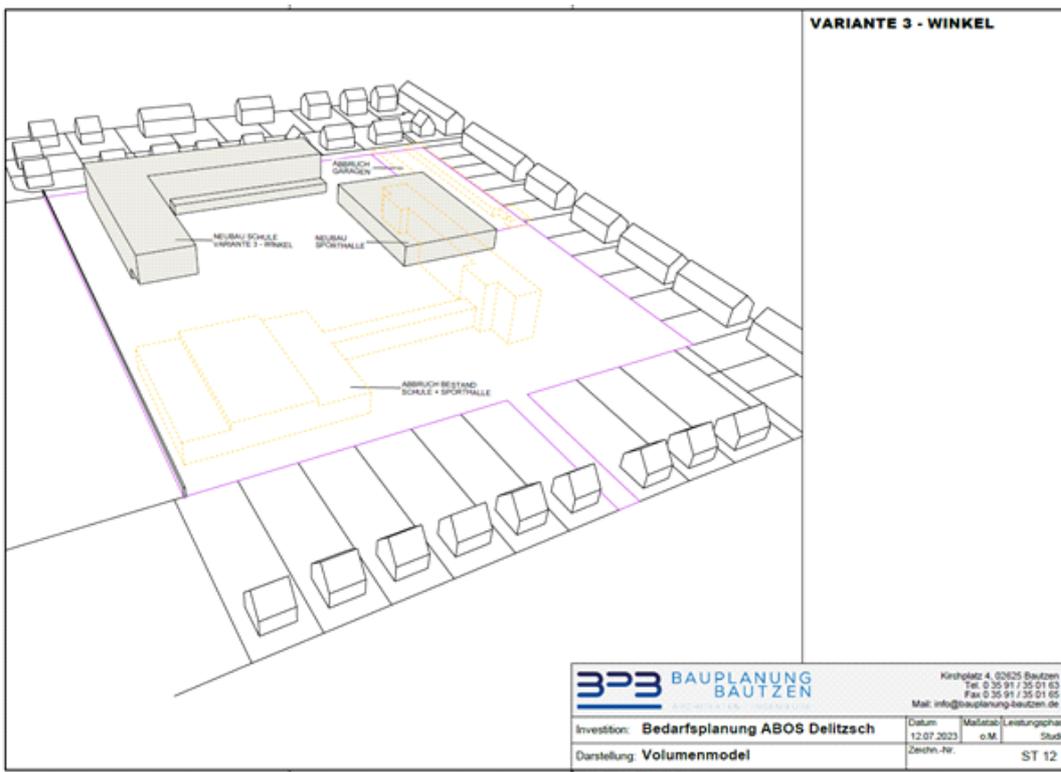


Bild: Schulneubau in Form eines Winkelgebäudes (Quelle: Machbarkeitsstudie 07/23 Bauplanung Bautzen)

Dr. Wilde  
Oberbürgermeister

**254-23**

1. Die städtebaulichen Vorteile überwiegen in der klaren Grundstückszonierung, einer hervorragenden Außenwirkung, Adressbildung und Identität.
2. Der PKW-Verkehr wird geregelt vor dem Schulgebäude geführt und vom Schulbereich klar abgegrenzt. Der Schulhof kann weiterhin von der Oststraße und von der Friedrich-Ebert-Straße durch die Schüler und Lehrer begangen werden.
3. Die bauliche Lage ermöglicht eine separate Nutzung der Sporthalle und eine klare Gliederung der Außenanlagen.
4. Das Atrium bietet einen Mehrwert für die Nutzer, belichtet und erweitert den Innenraum.
5. Die interne Gebäudestruktur überzeugt mit einer klaren Bereichsbildung und gleichberechtigten Lern- und Arbeitsbedingungen für alle Nutzergruppen.
6. Das Konzept überzeugt in Bezug auf Optimierungsmöglichkeiten der Flächen und Flexibilität bei Änderung des Raumprogramms.
7. Die Flexibilität äußert sich auch in der Baureihenfolge. Eine parallele und unabhängige Durchführung der Neubaumaßnahmen zur bestehenden Schule ist jederzeit möglich.
8. Der Verzicht auf eine Unterkellerung steigert die Wirtschaftlichkeit, da große Erdarbeiten, Entsorgung, Abdichtung etc. eingespart werden.
9. Die Anordnung auf dem Grundstück stellt Flächen für potenzielle Erweiterungen zur Verfügung.
10. Die Variante des Schulgebäudes in Form eines Winkels bietet nur eine stufenweise Baureihenfolge und ist vom Abbruch der bestehenden Gebäude auf dem Grundstück abhängig. Die Vorzugsvariante (Atrium) bietet in diesem Punkt einen großen Vorteil. Der Neubau kann unabhängig vom Bestand errichtet werden.

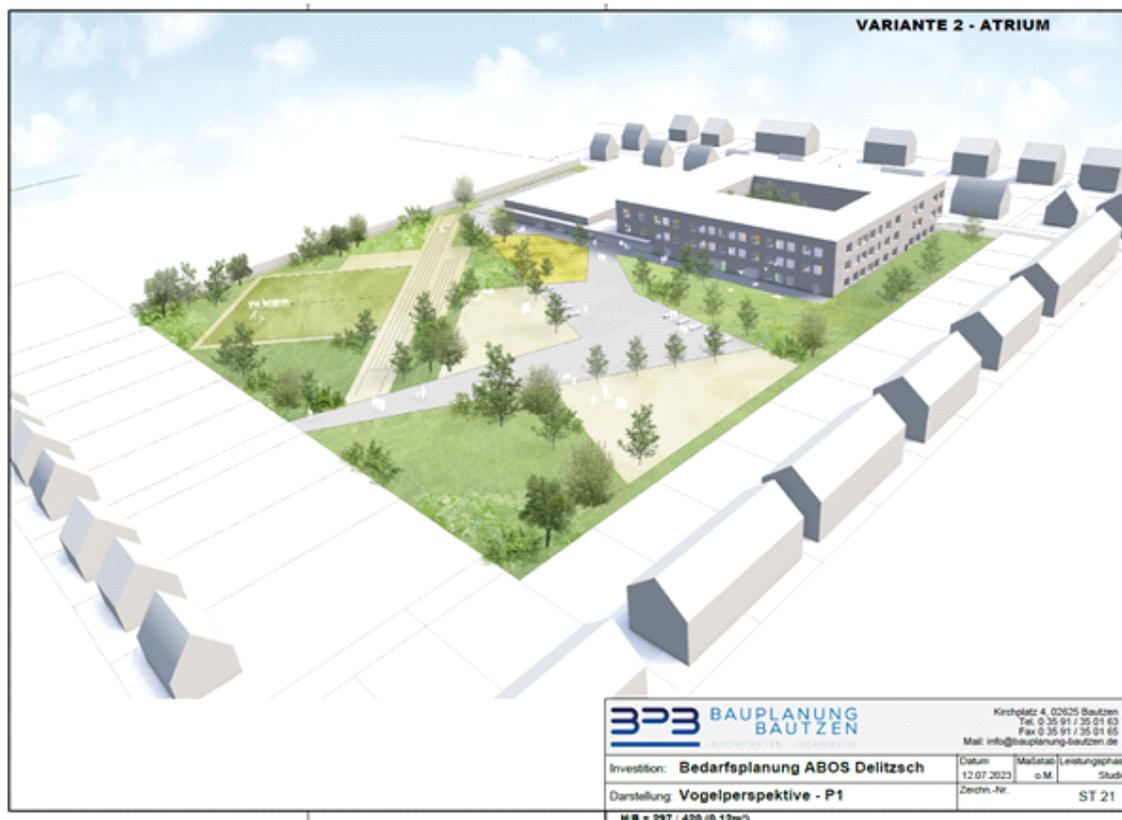


Bild: Vogelperspektive Schulneubau in Form eines Atriums (Quelle: Machbarkeitsstudie 07/23 Bauplanung Bautzen)

## 2. Grobkostenermittlung der Standortuntersuchung/Machbarkeitsstudie

Weiterer Bestandteil der beauftragten Studie war die Erstellung einer Grobkostenermittlung, damit die haushälterischen Planungen diesen Prämissen angepasst werden können. Die erarbeitete Grobkostenermittlung kommt im Wesentlichen zu folgenden Werten:

	<b>NETTO</b>	<b>BRUTTO</b>
<b>4-zügige Oberschule (Variante A)</b>	27.305.042,02 €	32.493.000,00 €
<b>Dreifeldhalle Oberschule</b>	10.343.697,48 €	12.309.000,00 €
<b>Freianlagen</b>	4.756.974,79 €	5.660.800,00 €
<b>GESAMTKOSTEN</b>	<b>42.405.714,29 €</b>	<b>50.462.800,00 €</b>

	<b>NETTO</b>	<b>BRUTTO</b>
<b>mindestens 4,5 -zügige Oberschule mit der Option einer möglichen Änderung der Schulform (Variante B)</b>	31.253.781,51 €	37.192.000,00 €
<b>Dreifeldhalle Oberschule</b>	10.343.697,48 €	12.309.000,00 €
<b>Freianlagen</b>	4.756.974,79 €	5.660.800,00 €
<b>GESAMTKOSTEN</b>	<b>46.354.453,78 €</b>	<b>55.161.800,00 €</b>

Im Rahmen der vorgenannten Zahlen sind die Abbruchkosten für die Bestandsgebäude bereits inkludiert.

Es ist jedoch zwingend zu berücksichtigen, dass die in der maßgeblichen Studie ermittelten Kosten sowohl inhaltlich-planerisch als auch unter Beachtung der Baupreisentwicklung fortzuschreiben sind, diese mithin allenfalls eine grobe Richtung darstellen können.

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass sich der Kostenunterschied zwischen dem Neubau einer 4-zügigen Oberschule (Variante A) und einer mindestens 4,5-zügigen Oberschule mit der Option einer möglichen Änderung der Schulform (Variante B) auf rund 5.000.000,00 € beläuft.

## 3. Möglichkeit der Errichtung einer Gemeinschaftsschule

Bereits im Rahmen der Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag der SPD-Fraktion zur Erweiterung der Raumplanungen beim Neubau der Artur-Becker-Oberschule zur Möglichkeit der Errichtung einer Gemeinschaftsschule (Stadtratsbeschluss vom 28.06.2023, Anlage 2 zur Drucksache 105-23) wurde umfassend erläutert, dass die mögliche Errichtung einer Gemeinschaftsschule durch Schulartänderung einer bestehenden Oberschule an die Bestimmungen des Sächsischen Schulgesetzes (§ 7a – Gemeinschaftsschule), die Schulordnung Gemeinschaftsschulen und an den darin bestimmten Verfahrensweg gebunden ist.

Die Stadtverwaltung Delitzsch hat die Diskussion im politischen Raum zur Thematik Gemeinschaftsschule zum Anlass genommen mit dem Landkreis Nordsachsen, dem zuständigen Landesamt für Schulen und Bildung sowie dem Sächsischen Staatsministerium für Kultus im Juni 2023 ein Gespräch zu den diesbezüglichen Möglichkeiten und den Verfahrensweisen zu führen.

Im Ergebnis dieser Besprechung wurde übereinstimmend festgestellt, dass eine Schulartänderung der Artur-Becker-Schule zur Gemeinschaftsschule Auswirkungen auf das Schulnetz in der Großen Kreisstadt Delitzsch und den Einzugsbereich hätte.

Als Gemeinschaftsschule wäre zudem die 4-Zügigkeit, die für die Artur-Becker-Schule als Oberschule bestätigt wurde, nicht ausreichend. Um über diesen Bedarf hinaus Schüler mit gymnasialer Bildungsempfehlung und Schülerströme aus der Region an einer Gemeinschaftsschule aufnehmen zu können, würden Kapazitäten darüber hinaus nötig. Eine Gemeinschaftsschule wäre voraussichtlich 5- bis 6-zügig zu planen und eine 3-zügige gymnasiale Oberstufe anzustreben (um eine angemessene Kursbildung darstellen zu können).

Die mit einer möglichen Schulartänderung einhergehenden Aufgaben aller Akteure wurden außerdem als sehr umfangreich eingeschätzt.

Das Vorhaben einer Schulartänderung der Artur-Becker-Schule zur Gemeinschaftsschule war nach Auffassung aller Beteiligten nur dann umsetzbar, wenn die Akteure zu einer gemeinsamen Willensbildung kommen.

Zum weiteren Verfahren hat man sich dahingehend verständigt, dass die Akteure zunächst grob die Umsetzbarkeit einer möglichen Schulartänderung prüfen:

Artur-Becker-Schule:

Prüft

ob eine Schulartänderung an der Schule gewollt wird und die damit verbundenen Aufgaben (Schulkonzept, pädagogisches Profil) als machbar eingeschätzt werden.

Stadt Delitzsch als Schulträger:

Prüft

die finanzielle Machbarkeit und den zeitlichen Rahmen des möglichen Vorhabens vor dem Hintergrund der Fördermittel der notwendigen räumlichen Kapazitäten für eine Gemeinschaftsschule in Abstimmung mit dem Schulnetzplanungsträger.

Landkreis Nordsachsen als Schulnetzplanungsträger:

Prüft den zeitlichen Rahmen einer Erstellung eines Teilschulnetzplans Gemeinschaftsschule.

Der Stadtverwaltung Delitzsch liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach wie vor lediglich die Unterstützungszusage des Elternrates der Artur-Becker-Oberschule vor, in deren Kontext die Schulartänderung der Oberschule in eine Gemeinschaftsschule befürwortet wird.

Weitere Aktivitäten, insbesondere seitens der Lehrerschaft der Artur-Becker-Schule, sind bisher noch immer nicht zu verzeichnen.

Bezüglich der finanziellen Umsetzbarkeit ist zunächst festzuhalten, dass eine Vierzügigkeit einer zukünftigen Gemeinschaftsschule in Delitzsch unzureichend ist, mithin eine Gemeinschaftsschule mit wesentlich höheren Kosten, als bereits in der Machbarkeitsstudie für die Variante „mindestens 4,5-zügige Oberschule mit der Option einer möglichen Änderung der Schulform“ (Variante B) feststellt, zu rechnen ist.

Allerdings sind bereits die mit dem Bau einer 4-zügigen Oberschule (Variante A) einhergehenden investiven Kosten für den Haushalt der Großen Kreisstadt Delitzsch nicht abzubilden. Ferner spielen auch die Bewirtschaftungskosten bei der Variantenbetrachtung eine nicht unerhebliche Rolle.

Hinsichtlich der investiven Kosten musste von dem im Jahr 2018 zur Verfügung stehenden Zahlenwerk ausgegangen werden. Auf dieser Grundlage wurde der verbindliche Finanzrahmen der Städtebauförderung beschieden. Eine Erhöhung des Finanzrahmens scheidet aus heutiger

**254-23**

Sicht aus. Das nunmehr bekannte Einnahme-Delta kann aus Sicht der Verwaltung nur durch eine abgestimmte Kombination von Fachförderungen und einem Sonderprogramm des Bundes ausgeglichen werden. Dafür bedarf es noch gemeinsamer Gespräche mit den zuständigen Referaten in Dresden und Berlin, und deren Einsicht in die Notwendigkeit.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist offen, ob und in welcher Höhe bzw. in welchem Zeitraum Fördermittel zur Deckung der investiven Kosten zur Verfügung gestellt werden können. Geht man von einer Förderquote von rund 50 % der Gesamtmaßnahme aus, sind Eigenmittel in Höhe von 25.000.000,00 € (bei einer anderen Variante entsprechend höher) notwendig, die lediglich mittels Kreditaufnahme aufgebracht werden können. Dies bedeutet einen Anstieg der Pro-Kopf-Verschuldung von rd. 1.000 €/EW (rd. 2.000 €/EW ohne Förderung), zusätzlich über die bereits bestehende Pro-Kopf-Verschuldung hinaus.

Eine solche Verschuldungsquote zieht definitiv rechtsaufsichtliche Maßnahmen (Haushaltssicherung) nach sich.

Aus diesem Grund müssen alternative Finanzierungsformen, die unabhängig vom weiteren Verlauf der Umsetzung des Schulneubaus einer Prüfung unterzogen werden, genutzt werden, um auch künftig die Handlungsfähigkeit im Haushalt nicht zu gefährden.

In diesem Zusammenhang sind auch Überlegungen hinsichtlich der Planung und Durchführung der Baumaßnahme zwingend erforderlich, da eine Investition von dieser Größenordnung und diesem Umfang nicht von der Verwaltung realisiert werden kann.

Als alternativlos gegenüber der vorherrschenden Verfahrensweise zur Umsetzung von Maßnahmen, käme eine Bauausführung mittels Generalunternehmer/-übernehmer in Frage. Die Prüfung sowie die Vor- bzw. Nachteile einer derartigen Verfahrensweise werden in den weiteren Ausführungen dargelegt.

Zu den Folgekosten, hier Bewirtschaftungskosten, ist auszuführen, dass bereits die Variante B einen jährlichen Mehraufwand von rund 20 % (circa 150.000,00 €) gegenüber der Variante A verursachen würde. Bei der Größe der im Raum stehenden Gemeinschaftsschule würden sich höhere Aufwendungen von rund 40 % (circa 300.000,00 €) gegenüber der Variante A ergeben.

Nach Abstimmung mit Landratsamt Nordsachsen betreffend den zeitlichen Rahmen zur Erstellung eines Teilschulnetzplans Gemeinschaftsschule ist festzuhalten, dass dieser frühestens Ende 2024 mit der turnusgemäßen Neuerstellung des Schulnetzplanes des Landkreises Nordsachsen in Aussicht steht.

#### **4. Weiteres Vorgehen der Stadtverwaltung Delitzsch zum Neubau des Schulgebäudes und der Sporthalle der Artur-Becker-Oberschule**

Eine etwaige Erweiterung der fortzuführenden Planungen beim Neubau der Artur-Becker-Oberschule zur Möglichkeit der Errichtung einer Gemeinschaftsschule wird aufgrund folgender Erwägungen als nicht realisierbar betrachtet:

1. Unklar ist und bleibt, ob eine Schulartänderung an der Schule von den Akteuren vor Ort tatsächlich gewollt wird und ob die damit verbundenen Aufgaben (Schulkonzept, pädagogisches Profil) durch diese als machbar eingeschätzt werden.
2. Bereits der Neubau der Artur-Becker-Schule in Form einer Oberschule ist für die Stadt Delitzsch finanziell kaum realisierbar, geschweige denn der Bau einer (mindestens 5-zügigen) Gemeinschaftsschule, die mit Mehrkosten mindestens im oberen einstelligen Millionenbereich verbunden sein dürfte.
3. Aus Sicht des Landkreises Nordsachsen kann die derzeit die Finanzierung des Gymnasiums betreffende geschlossene Zweckvereinbarung unmittelbar nicht herangezogen werden, um die Finanzierungsfrage in Bezug auf eine eventuelle Gemeinschaftsschule nach § 7a

SächsSchulG zu beantworten. Demgemäß fehlt derzeit eine sachbezogene Finanzierungsgrundlage, da auch der aktuelle Haushalt des Landkreises eine Finanzierungsbeitragung nicht darstellen können.

4. Für den Bau einer (mindestens 5-zügigen) Gemeinschaftsschule bedarf es der Erstellung einer neuen Standortanalyse, welche die grundsätzliche Eignung des avisierten Grundstückes in Hinblick auf die Größe der zur Verfügung stehenden Flächen beleuchtet. Das Gelände der jetzigen Artur-Becker-Oberschule könnte sich ggf. für eine Gemeinschaftsschule mit mehr als 4 Zügen als unzureichend darstellen.
5. Die Erstellung des Teilschulnetzplanes würde frühestens Ende 2024 in Aussicht stehen.
6. Offen ist, ob das Landesamt für Schulen und Bildung sowie das Sächsische Staatsministerium für Kultus der Schulartänderung zustimmen werden.
7. Ein Zuwarten der Stadtverwaltung Delitzsch mit den weitergehenden Planungen ist nicht möglich, da die schulspezifischen Lehr-, Lern- und Lebensbedingungen derzeit nicht den üblichen Anforderungen entsprechen und eine möglichst baldige Verbesserung der Bedingungen unerlässlich ist.
8. Im Fall der weiteren bauvorbereitenden Planungen der Umsetzung des Neubaus der Artur-Becker-Schule von 2 Varianten (Variante A und B) würden wesentliche Mehrkosten entstehen.

Die Stadtverwaltung Delitzsch wird aufgrund der vorgeschilderten Gesichtspunkte die notwendigen Schritte zur Planung und Umsetzung zum Neubau des Schulgebäudes und der Sporthalle der Artur-Becker-Schule in Gestalt einer Oberschule weiter vorantreiben.

Zudem erwägt die Stadtverwaltung die Umsetzung des avisierten Vorhabens unter Zuhilfenahme eines Generalunternehmers oder -übernehmers zu realisieren.

Der Generalunternehmer (GU) ist ein Auftragnehmer, der sämtliche für die Herstellung der baulichen Anlage erforderlichen Bauleistungen zu erbringen hat und wesentliche Teile hiervon selbst ausführt. Der Generalübernehmer (GÜ) übernimmt Aufgaben wie der Generalunternehmer, erbringt die Bauleistungen aber nicht selbst, sondern beauftragt Nachunternehmer.

Im Gegensatz zum Alleinunternehmer hat der GU/GÜ mit dem Bauherrn vereinbart, dass er (Teil-) Leistungen weiter an Sub- oder Nachunternehmer vergeben darf. Dies ändert aber nichts an der Tatsache, dass der GU bzw. GÜ einziger Vertragspartner des Bauherrn ist und die volle Verantwortung für die Gesamtleistung zu tragen hat. Bauleistungen werden beim GU- bzw. GÜ-Vertrag häufig funktional ausgeschrieben. Außerdem wird die Vergütung regelmäßig pauschaliert.

Der Auftraggeber hat den Vorteil, dass er die gesamte Ausführung nur über einen Bauvertrag beauftragt hat. Somit entfallen bei ihm insbesondere Koordinationsaufgaben mit dem Vorteil, dass insbesondere Kosten und Termine fest vereinbart werden können. Außerdem hat er im Falle der Gewährleistung nur einen Ansprechpartner.

**254-23**

Im Folgenden werden die Vor- und Nachteile der GU/GÜ- und Einzelvergabe nochmals im Überblick zusammengestellt:

### Vorteile eines GU/GÜ

Planung und Ausführung in einer Hand (inhärentes Verständnis)  
 Bauprojekt aus einer Hand  
 Kostenplanung (Fertigstellung zum Festpreis)  
 Terminplanung und fristgerechte Fertigstellung (insbesondere beim Schulbau von besonders hoher Bedeutung)  
 Zeiteinsparung  
 fachliche Kompetenz des GU/GÜ – bewährte Partner  
 GU/GÜ als alleiniger Ansprechpartner des Auftraggebers  
 Mängelhaftung durch den GU/GÜ  
 Bauprojekt aus einer Hand  
 Sicherheit: fallen z.B. Handwerker aus, hat der Generalübernehmer ein großes Netzwerk an weiteren Handwerkern und Firmen  
 Logistik der verschiedenen Firmen wird über den GU/GÜ koordinierend abgewickelt (bei ABOS aufgrund laufenden Schulbetriebs und vorhandener Infrastruktur von wesentlicher Bedeutung)

### Nachteile eines GU/GÜ

„Black-Box“ Effekt – wenig Einsicht in die inneren Abläufe  
 Bauherren können Subunternehmen nicht direkt anweisen  
 eingeschränkte Möglichkeiten auf individuelle Gestaltung bei Änderung oder Ergänzungen  
 GU/GÜ-Zuschlag  
 höheres Preisniveau

**254-23****Vorteile einer Einzelvergabe**

Planungs- und  
Vergabestandard  
Regionale  
Mittelstandsförderung  
bessere Einsicht in  
Planungsinhalte  
direkte Anweisung und  
Einflussnahme auf einzelne  
Bauunternehmen  
bei Insolvenz einfacher  
Austausch eines Gewerkes,  
statt Gesamtverlust

**Nachteile einer Einzelvergabe**

schwierige  
Ersatzvornahme/Austausch von  
Gewerken  
höhere Gefahr von Insolvenzen  
Bauherren können  
Subunternehmen nicht direkt  
anweisen  
vielfache Schnittstellen und dadurch  
erhöhter Koordinationsaufwand  
partikuläre Einzelinteressen  
erhöhte Kosten schon bei kleinsten  
Planungsunschärfen  
Komplexität und Umfang des  
Vorhabens machen die zusätzliche  
Beauftragung eines  
Projektsteuerers erforderlich  
Vielzahl der Einzelvergaben  
bedeutet erheblichen Zeitaufwand

Als Nachteil der GU/GÜ-Vergabe wird häufig ein höheres Preisniveau angegeben. Zweifellos benötigt der GU/GÜ eine zusätzliche Vergütung für seine Koordinierungsleistungen. In der Regel wird der Generalunternehmer daher die Preise der von ihm beauftragten Subunternehmer durch einen so genannten GU-Zuschlag beaufschlagen. Häufig wird angegeben, dass der GU-Vertrag durch diesen Zuschlag zwischen 10 % und 15 % teurer wäre als die Vergütung, die sich aus der Summe aller Verträge an einzelne Unternehmer ergibt. Dem ist aber entgegenzuhalten, dass sich der Bauherr nicht unbeträchtliche Koordinierungsaufgaben erspart und Risiken (Terminrisiken, Koordinierungsrisiken, Schnittstellenrisiken) an den Generalunternehmer überträgt. Diese sind kostenmäßig zu bewerten. Außerdem ist zu beachten, dass der Generalunternehmer häufig eine größere Markterfahrung als der Auftraggeber (Bauherr) hat und daher im Allgemeinen solche Subunternehmen binden kann, die die Leistung kostengünstiger erstellen können. Dieser Einkaufsvorteil wird in der Regel an den Auftraggeber weitergereicht.

In Anbetracht der allgemeinen Risikotragung beim GU/GÜ und des Umstandes, dass der Schulneubau samt Turnhalle innerhalb möglichst kurzer Zeitfenster realisiert werden soll, ist die Prüfung einer GU/GÜ-Vergabe im konkreten Fall angezeigt, zumal die ohnehin knappen personellen Ressourcen im Baubereich der Stadtverwaltung Delitzsch durch dieses neue Bauprojekt nicht überlastet werden sollten. Die Abwicklung und Koordinierung des Bauvorhabens würde insoweit im Wesentlichen dem GU/GÜ obliegen. Selbstverständlich wird sich die Stadtverwaltung Delitzsch mit etwaigen Fördermittelgebern zum konkreten Verfahren abstimmen.