

Stadt Schwäbisch Hall

1. zu Sitzungsvorlage Nr. 317/19

Fachbereich Finanzen / Stiftung Hospital zum Heiligen Geist

Zur Verhandlung im Hospitalausschuss

am 18.11.2019

**Tagesordnungspunkt:**

**Gemeinsame Stellungnahme des Fachbereichs Finanzen (organisatorische Verantwortung für die Hospitalstiftung) und der GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall mbH zum Prüfbericht des Fachbereichs Revision zum Jahresabschluss 2018 der Stiftung Hospital zum Heiligen Geist**

Sachvortrag:

Die Stiftung „Der Hospital zum Heiligen Geist“ hat, bis auf die Stelle der Hospitalverwalterin mit einem Beschäftigungsumfang von 0,6, keine weiteren Stellen im Bereich der Verwaltung. Die Verwaltungsaufgaben werden von städtischen Mitarbeitern gegen Kostenerstattung wahrgenommen. Die Stiftung beschäftigt lediglich in den Bereichen Sozialarbeit, Verwaltung in den Seniorenwohnhäusern und der Forstwirtschaft eigene Mitarbeiter.

So ist der Fachbereich Finanzen für die Haushaltsaufstellung, Haushaltsvollzug und Aufstellung des Jahresabschlusses zuständig. Die Stelle der Hospitalverwalterin ist organisatorisch ebenfalls im Fachbereich Finanzen eingebunden. Somit ist gewährleistet, dass die Hospitalverwalterin im Rahmen der Erfüllung ihrer umfangreichen und teilweise komplexen Aufgaben über entsprechenden Support verfügen kann.

Das Stiftungsvermögen besteht im Umfang von 44,85 Mio. € (ca. 52%) aus Immobilienvermögen. Die Stiftung bezieht ihre Erträge im Wesentlichen aus der Vermietung dieses Immobilienvermögens. Auch im Bereich der Immobilienbetreuung und -verwaltung verfügt die Stiftung über kein eigenes Personal. Die Immobilienbestände sind, bis auf wenige Ausnahmen, im Rahmen eines Globalmietvertrages an die städtische Immobiliengesellschaft GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall GmbH („GWG“) vermietet. Die GWG vermietet diese Bestände im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, ist für die kaufmännische Betreuung des gesamten Bestandes sowie für die technische Betreuung (Instandhaltung), mit Ausnahme der Hochschulgebäude, Seniorenwohnheime und Denkmalobjekte, zuständig. Für die Instandhaltung der letztgenannten Objekte ist die Hochbauverwaltung der Stadt zuständig.

Darüber hinaus betreut die GWG investive Maßnahmen der Stiftung in den Bereichen Neubau und energetische Generalsanierung von Bestandsobjekten gegen eine extra Vergütung in Form eines Bauprojektmanagementhonorars. Die GWG hat durch die Globalanmietung der hospitalischen Bestände ein eigenes Interesse an einer optimalen Sanierung des Gebäudebestandes. Die Stiftung profitiert aus dieser Zusammenarbeit durch günstige Herstellungskosten.

Beispiele:

		Herstellungskosten / m <sup>2</sup>
Breiteichstraße 14, 22	(Neubau)	1.977,07 €
Aschenhausweg 43	(Neubau)	2.242,52 €
Aschenhausweg 41	(energ. Sanierung u. Aufstockung)	2.221,08 €
Aschenhausweg 33	(energ. Sanierung)	1.537,88 €
Aschenhausweg 35	(energ. Sanierung)	1.644,87 €

Diese Zahlen (Kostengruppe 200-700) sprechen für sich, da die vom Zentralverband der deutschen Bauwirtschaft veröffentlichten durchschnittlichen Herstellungskosten deutlich unterschritten werden.

Die Ausführungen des Fachbereichs Revision im Schlussbericht zur Prüfung des Jahresabschlusses 2018 der Stiftung „Der Hospital zum Heiligen Geist“ (5. Baurevision) erwecken leider den Eindruck, dass die GWG-Leistungen zu übersteuerten Preisen erfolgen und zudem weitere Nachteile durch fehlerhafte Architektenvertragsgestaltungen der Stiftung zugefügt werden. Dem wird entschieden widersprochen und wir nehmen zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

**Aschenhausweg 35, ab Seite 25 im Prüfbericht**Folgaufträge / Beanstandung wegen der nicht Anwendung des § 11 HOAI

Während bei den Objekten Aschenhausweg 33 und 35 die Wohnflächen mit ca. 474 m<sup>2</sup> weitestgehend gleich sind, beträgt die Wohnfläche Aschenhausweg 37 ca. 433 m<sup>2</sup> und die Wohnfläche Aschenhausweg 39 398 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus wurde oder wird im Zuge der energetischen Komplettsanierung in allen Objekten umfangreiche Grundrissveränderungen im Sinne einer zeitgemäßen Optimierung vorgenommen. Insofern ist es keinesfalls eindeutig, ob bei der Vertragsgestaltung mit dem Architekten die Vorschriften des § 11 HOAI zwingend anzuwenden sind. Die HOAI lässt bei der Vertragsgestaltung gewisse Spielräume zu. Beim Erstauftrag (Aschenhausweg 33) wurde eine deutlich niedrigere Vergütung vereinbart als laut HOAI möglich gewesen wäre.

So zum Beispiel wurden die Leistungsphasen 1-4 komplett auf 0 % gesetzt, die Leistungsphase 5 auf 12,5 % halbiert und auch ein Umbauzuschlag sowie Nebenkosten wurden nicht vereinbart. Zudem hatte der Architekt Leistungen nach der Leistungsphase 3 erbringen müssen, da die vorhandenen Bestandspläne nicht den Anforderungen entsprachen. Darüber hinaus wäre eine Vergütung der Leistungsphasen 1-3 durchaus möglich gewesen, da der Architekt hier gewisse Grundlagenermittlungen erbringen muss. Diese Leistungen, obwohl erbracht, wurden vom Architekten nicht extra in Rechnung gestellt. Eine Halbierung des Honorars beim Folgeauftrag für die Leistungsphasen 1-6 würde dazu führen, dass der Architekt keine Aufträge mehr für die Stiftung annehmen würde, was er bereits angekündigt hat.

Wir haben einen zahlenmäßigen Vergleich der möglichen Vergütungsansprüche unter Anwendung des § 11 HOAI mit den Vertragsansprüchen der aktuellen Vertragskonstellation angestellt (siehe Anlage: Vergleichsberechnung Architektenhonorar). Hieraus ist zu entnehmen, dass die Vorgehensweise der GWG für die Stiftung die

eindeutig wirtschaftlichere Variante darstellt.

### Projektcontrolling

Die Betreuung der Baumaßnahme Aschenhausweg 35 durch die GWG wird im Rahmen eines Honorars in Höhe von pauschal 30.000 € netto vergütet. Grundlage hierfür ist ein Bauprojektmanagementvertrag.

Richtig ist es, dass im Projektmanagementvertrag für zusätzliche Leistungen ein Stundensatz von 90,00 € netto (107,10 € brutto) vereinbart wurde. Genauso richtig ist aber, dass die GWG keine zusätzlichen Leistungen mit der Stiftung abgerechnet hat. Seit 2014 wurden 8 Maßnahmen mit einem Gesamtvolumen von über 10 Mio. € von der GWG im Auftrag der Stiftung abgewickelt. In keinem einzigen Fall wurde auch nur eine Stunde für zusätzliche Leistungen abgerechnet.

Richtig ist auch, dass der Leistungsumfang der GWG in dem Projektmanagementvertrag nicht vollumfänglich beschrieben war. Insbesondere fehlte in der Leistungsbeschreibung die Übernahme der Bauherrenfunktion für die Stiftung und die zu erbringende Entmietungsleistung (Verwertungskündigung), welche einen enormen zeitlichen Aufwand erforderte. Die GWG achtet künftig darauf, dass die Beschreibung der zu erbringenden Leistungen möglichst vollumfänglich erfolgen wird. Der Hinweis des Fachbereichs Revision ist richtig.

Die Ausführungen im Prüfbericht erwecken den Eindruck, dass der Fachbereich Revision sowohl den von der GWG angegebenen Zeitaufwand für die Erbringung der Projektmanagementleistungen (einschl. Entmietung und Wohnraumversorgung der ehemaligen Mieter) als auch den sich aus der Pauschalhonorierung ergebenden Stundensatz von 64,38 € netto für übertrieben hält. Für reine Baumanagementleistungen wurde im Umfang von 20 % einer Vollzeitstelle kalkuliert. Während einer Durchführungszeit von 12 Monaten führt dies zu einem kalkulierten Zeitaufwand von ca. 403 Stunden. Darüber hinaus wird für die Entmietungsleistungen und Folgeversorgung der Mieter mit Wohnraum von einem Zeitaufwand von 64 Stunden ausgegangen (1 Arbeitstag pro Mietverhältnis).

### Leistungen des beauftragten Architekten und der GWG

Die Ausübung der Bauherrenfunktion durch die GWG ist gerade in Zeiten einer überhitzten Baukonjunktur besonders wichtig. Die Architektenleistungen werden selbstverständlich vollumfänglich von deren Seite erbracht, nur auf dem Weg dahin ist eine verstärkte Überprüfung notwendig.

### Stundenlohnarbeiten

Insbesondere bei Sanierungen von Bestandsgebäuden ist es unvermeidbar, dass in einem gewissen Umfang Stundenlohnarbeiten beauftragt werden müssen. In der Vergangenheit erfolgte die Beauftragung, um den Verwaltungsaufwand zu minimieren, i.d.R. mündlich. Dennoch war die Leistungserbringung durch Vorlage der vom bauleitenden Architekten bestätigten Rapportzettel der Handwerker prüfbar.

Die Notwendigkeit der vorherigen schriftlichen Beauftragung von Stundenlohnarbeiten im Hinblick auf eine noch bessere und eindeutige Prüfbarkeit der erbrachten und abgerechneten Leistungen wird dennoch von der GWG eingesehen und wird, wie im Prüfbericht dargestellt, künftig auch umgesetzt.

#### Auszahlung der Leistungsphase 9

Die Leistungsphase 9 eines Architektenvertrages betrifft die Objektüberwachung in dem Sinne, dass Gewährleistungsansprüche gegenüber den an der Baumaßnahme beteiligten Firmen durchgesetzt werden.

Die GWG hatte in der Vergangenheit auch die Honoraransprüche aus der Leistungsphase 9 vor Ablauf der Gewährleistungen freigegeben, da das Risiko einer Nichterbringung der vorausbezahlten Leistungen durch den Architekten als überschaubar angesehen wurde. Selbst wenn der unwahrscheinliche Fall einer Insolvenz beim Architekten entstehen würde, würden die Leistungen dann von der GWG erbracht. Insofern besteht für die Stiftung kein finanzielles Risiko.

Die Mitteilung der GWG an den Fachbereich Revision, wonach dieser Praxis beibehalten werden soll muss revidiert werden. Der Hinweis der Revision wird künftig beachtet.

#### Prüfung der Schlussabrechnungen der Gewerke Bodenbelagsarbeiten und Fliesenlegerarbeiten

Laut Auffassung der GWG liegen in den o.g. Fällen prüfbare Aufmaße vor.

Der pauschalierten Feststellung des Fachbereichs Revision „Allgemein ist festzustellen, dass Aufmaße nur unvollständig bzw. nicht nachvollziehbar vorgelegt werden und die Unterlagen nicht den Vorgaben der VOB/B entsprechen.“ wird entschieden widersprochen. Diese Feststellung trifft auf Einzelfälle zu.

Entgegen der Feststellung des Fachbereichs Revision „Bei den Kostenschätzungen und Ausschreibungen wurden weder Erfahrungen noch Nachträge eingearbeitet“ liegt eine Kostenschätzung des Architekten vor (34.700,00 €), welche Grundlage für die Ausschreibung war.

#### **Salinenstraße 2 „Altes Landgericht“ – Vergabe Außenanlagenarbeiten, ab Seite 30 im Prüfbericht**

##### Falsche Vergabeart

Die GWG ging bei der Auswahl des Vergabeverfahrens davon aus, dass hier die Wertgrenze in Höhe von 150.000 € für Tiefbauleistungen gilt.

In den Ausschreibungsunterlagen wurde eindeutig auf Termine hingewiesen. Der Ausschluss war folgerichtig. Der Gemeinderat wurde mit Sitzungsvorlage vom 08.07.2019 informiert.

Der Hinweis des Fachbereichs Revision im Hinblick auf die Herkunft der Natursteine sowie Einhaltung von Umweltstandards wird künftig von der GWG als sinnvolle Vorgabe umgesetzt.

**Visa-Kontrolle: Dr.-Henryk-Fenigstein-Weg 4 bis 25 – Schlosserarbeiten, Seite 35 im Prüfbericht**

Unzulässige Aufteilung des Auftrags

Die Feststellungen der Revision sind zutreffend. Unabhängig von den durch die GWG vorgetragenen Rechtfertigungsgründen wird künftig auf die Einhaltung der Dienstanweisung geachtet.

**Fazit:**

Die im Baucontrolling angesprochenen Sachverhalte hatten keine negativen wirtschaftlichen Auswirkungen für die Hospitalstiftung. Die Darstellungen im Prüfbericht des Fachbereichs Revision betreffend der Leistungen der GWG für die Hospitalstiftung sind teilweise nicht zutreffend und werden – unbeschadet der teilweise berechtigten Feststellungen der Revision – der insgesamt guten Ergebnisse der Zusammenarbeit zwischen Stiftung und GWG als Dienstleister nicht gerecht.

Schwäbisch Hall, den 11.11.2019

Oscar Gruber  
Fachbereichsleiter Finanzen  
kfm. Geschäftsführer GWG

Wolf Gieseke  
techn. Geschäftsführer GWG

Anlagen:

Anlage 1: Vergleichberechnung Architektenhonorar

13.11.2019

**Anlage: Vergleichsberechnung Architektenhonorar**

Lph.	HOAI allg.	IST		Soll		
	%	% Betrag in €		%	Betrag in €	
1	Grundlagenermittlung	2,00	----	2	1.580,00	
2	Vorplanung	7,00	----	3,5	2.765,00	
3	Entwurfsplanung*	15,00	----	10,00	7.900,00	
4	Genehmigungsplanung	3,00	----	----		
5	Aufführungsplanung	25,00	12,50	9.875,00	25,00	19.750,00
6	Vorbereitung der Vergabe	10,00	10,00	7.900,00	10,00	7.900,00
7	Mitwirkung bei der Vergabe	4,00	4,00	3.160,00	4,00	3.160,00
8	Objektüberwachung	32,00	32,00	25.280,00	32,00	25.280,00
9	Objektbetreuung	2,00	2,00	1.580,00	2,00	1.580,00
				<b>47.795,00</b>		<b>69.915,00</b>
	Umbauszuschlag	20,00 %	----			13.983,00
	Nebenkosten	4,00 %	----			2.796,60
				<b>47.795,00</b>		<b>86.694,60</b>

\* Ursprünglich ging man davon aus, dass die vorhandene Bestandspläne verwendet werden können, dies war nicht der Fall, die Pläne mussten vom Architekten komplett neu erstellt werden

Aschenhauweg 35a+b  
 Anrechenbare Kosten 570.000,00  
 Honorarzone III.  
 Honorarsatz Mittel  
 Honorar 79.000,00

Lph.	HOAI allg.	IST		Soll (Reduktion Lph. 1-6 um 50%)		
	%	% Betrag in €		%	Betrag in €	
1	Grundlagenermittlung	2,00	----	1	790,00	
2	Vorplanung	7,00	----	1,75	1.382,50	
3	Entwurfsplanung	15,00	----	5,00	3.950,00	
4	Genehmigungsplanung	3,00	----	----		
5	Aufführungsplanung	25,00	12,50	9.875,00	12,50	9.875,00
6	Vorbereitung der Vergabe	10,00	10,00	7.900,00	5,00	7.900,00
7	Mitwirkung bei der Vergabe	4,00	4,00	3.160,00	4,00	3.160,00
8	Objektüberwachung	32,00	32,00	25.280,00	32,00	25.280,00
9	Objektbetreuung	2,00	2,00	1.580,00	2,00	1.580,00
				<b>47.795,00</b>		<b>53.917,50</b>
	Umbauszuschlag	20,00 %	----			10.783,50
	Nebenkosten	4,00 %	----			2.156,70
				<b>47.795,00</b>		<b>66.857,70</b>