

Durch Ausschreibung die Baukosten deutlich drücken

Trotz niedriger Milchpreise werden wieder Kuhställe gebaut. Wie Sie die Kosten im Griff halten können, schildern Christiane Brandes und Hans-Jürgen Kautz, InnovationsTeam, Heiddorf.

Ich kann allen Berufskollegen nur empfehlen, beim Stallbau die Chance einer bundesweiten Ausschreibung zu nutzen. Einfacher lässt sich beim Bauen wirklich kein Geld sparen“, so Nikolaus Flämig, Geschäftsführer der Agrargenossenschaft Sadisdorf im Erzgebirge.

Die Agrargenossenschaft investiert in die Milchviehhaltung und damit in einen Betriebszweig, in dem die Margen enger werden. Alle Investitionen müssen genau geplant werden. Flämig: „Mit der Ausschreibung kann ich die Angebote verschiedener Firmen besser vergleichen. Die Teilnahme von mehreren Firmen stimuliert den Wettbewerb. Außerdem drückt die Flaute in der Wirtschaft auf die Preise.“

Das Ergebnis gibt Flämig Recht, der Stallbau wird viel günstiger als vom Architekt geschätzt: Allein beim Oberbau (Kuhstall/Länge 165 m, Melkhaus, Getreidelagerhalle) lagen zwischen dem günstigsten und dem teuersten Anbieter mehr als 1,86 Mio. € Differenz – und das für exakt die gleiche Leistung. Die Vorschätzung der Architekten betrug 800 000 €, letztendlich wurden die drei



Ein guter Stallplaner sollte die modernsten Managementkonzepte in der Milchproduktion beherrschen.

Fotos: Brandes

Stahlhallen für nur 579 000 € vergeben.

Dieser Erfolg stellt sich allerdings nicht von allein ein. Damit die Kosten beim Bauen nicht davon laufen, bedarf es einer rigorosen Kostenkontrolle in allen Leistungsbereichen.

Planung entscheidet über Baukosten

Die Grundlagen für kostengünstiges Bauen werden in der Entwurfs- und Planungsphase (Leistungsphasen 1 bis 3) gelegt. Versäumnisse in diesen beiden Bereichen sind nachträglich kaum zu ändern und können im Extrem die Wirt-

schaftlichkeit des Betriebes gefährden.

Entscheidend ist, dass bei der Planung die neuesten Erkenntnisse in Sachen Kuhkomfort und Bewirtschaftungstechnologien nicht aus falsch verstandener Sparsamkeit geopfert werden. Hoher Kuhkomfort mit den leistungsfördernden Faktoren Luft, Licht, Liegekomfort sowie ausreichendem Bewegungsraum für die Kühe zum Futtertisch und Wasser gehören heute schon fast zum Planungsstandard. Landauf landab werden sich die Ställe auf den ersten Blick immer ähnlicher: Hohe Traufen, Wickellüftungen in den Seitenwänden, planebene Laufgänge mit Faltschieber und der Ein-

bau von Tiefboxen sowie Kiptränken. Bei den Melkständen setzten sich „amerikanische“ Melkstandstypen mit ebenirdigen Melkerfluren und Schnellaustrieben durch.

Im Detail müssen Ställe jedoch individuell geplant werden. Die Philosophie der Bewirtschaftung ist auf den Betrieben sehr unterschiedlich und damit auch die Lösung. Schon in der Planung müssen Fragen zu dem zu erwartenden Management der Herde diskutiert werden. Zum Beispiel die spätere Gruppierung der Kühe, Anzahl der Fütterungsgruppen, eventuelle getrennte Haltung der Erstkalbinnen, zu erwartende Melkfrequenz (2-mal, 3-mal oder häufiger) etc.

Ein hoher Planungsaufwand steckt vor allem in dem Aufstellungsbereich der Kühe rund um den Abkalbezeitpunkt (Transitgruppe, Frischmelkende, Abkalbe- und Krankenboxen).

Je nach Betrieb unterscheidet sich das Bewirtschaftungsregime in diesem Haltungsbereich meist stark. Daher muss schon in diesem frühen Planungsstadium auch über die Art und Anordnung von Selektions- und Fangeinrichtungen sowie Behandlungsständen diskutiert werden. Stallbauplanung heißt, spätere Arbeitsabläufe vorwegzunehmen. Daher ist ein landwirtschaftlicher Fachplaner, der mit den Arbeiten im Stall vertraut ist und zukünftige Managementkonzepte beherrscht, unerlässlich.

Ausschreibung fördert den Wettbewerb

Steht die bauliche Lösung, wird die Baugenehmigung eingeholt (Leistungsphase 4) und anhand der Ausführungsplanungen das Bauvorhaben bis ins Detail vorgeplant (Leistungsphase 5). Diese Ausführungsplanungen ermöglichen dem Bauingenieur die Ausschrei-

bung vorzubereiten. Der Bau wird dabei sozusagen gedanklich vorweg genommen.

Die weitere Abarbeitung eines Bauvorhabens umfasst die Leistungsphasen 6: Vorbereitung der Vergabe und Leistungsphase 7: Mitwirkung bei der Vergabe. In diesen Leistungsphasen fällt die Ausschreibung, die in der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) als Vergabe von Bauleistungen genau charakterisiert wird.

Hier findet sich die Aufforderung nach mehr Wettbewerb bei Erteilung von Aufträgen. Ein kurzer Auszug:

§2. Grundsätze der Vergabe:

1. Bauleistungen sind an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmer zu angemessenen Preisen zu vergeben. Der Wettbewerb soll die Regel sein. Ungesunde Begleiterscheinungen, wie z.B. wettbewerbsbeschränkende Verhaltensweisen sind zu bekämpfen.

§8 fordert darüber hinaus: 1. Alle Bewerber oder Bieter sind gleich zu behandeln. Der Wettbewerb darf insbesondere nicht auf Bewerber beschränkt werden, die in bestimmten Regionen oder Orten ansässig sind.

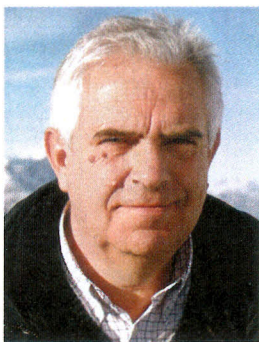
Dies ist eine klare Aufforderung an den baubetreuenden Architekten oder Bauingenieur, überregional auszuschreiben, um Wettbewerb zu stimulieren.

§ 3 regelt die Arten der Vergabe und unterscheidet zwischen öffentlicher Ausschreibung, beschränkter Ausschreibung und freihändiger Vergabe.

Bei der freihändigen Vergabe wird kein förmliches Verfahren eingehalten. Die öffentliche Ausschreibung wird teilweise bei der Verwendung öffentlicher Mittel, also geförderten Bauvorhaben, vorgeschrieben. Bei dieser Ausschreibungsart mit genau vorgeschriebenem Verfahrensweg werden öffentlich eine unbeschränkte Zahl von Unternehmern zur Angebotsabgabe aufgefordert. Allerdings: Durch die öffentliche Anzeige und lange Fristwahrung ist dieses Ausschreibungsverfahren wenig praktikabel.

Für den landwirtschaftlichen Bau scheint die beschränkte Ausschreibung, die geeignete Variante. Es handelt sich um einen vorgeschriebenen Verfahrensgang, bei dem eine beschränkte Zahl von Unternehmern zur Angebotsabgabe aufgefordert werden.

In der Leistungsphase 6 werden die benötigten Mengen ermittelt und zu Gewerken zusammengestellt. Dabei wird der Bau in einzelne Lose zerlegt, z.B. Oberbau und Fundamente, Unterbau/Betonarbei-



Nikolaus Fläming:
Mit einer bundesweiten Ausschreibung viel Geld gespart.



Nicht beim Kuhkomfort sparen. Auf rationelle Arbeitsabläufe achten.

ten, Wickellüftung, Gülletechnik, Stahlteile, etc., um fachlich miteinander verbundene Leistungen zusammen zu fassen.

Alle Gewerke einzeln ausschreiben

Alle benötigten Leistungen werden in Leistungsverzeichnissen und Leistungsbeschreibungen mit Mengen und Massen genau beziffert. Ergänzende Zeichnungen, wie Grundrisse, Schnitte und Ansichten helfen dem Bieter bei der Kalkulation. Die VOB beschreibt genau den Aufbau dieser Vergabeunterlagen (§ 10).

Der hohe Aufwand beim Erstellen und Ausfüllen der Leistungsverzeichnisse lohnt jedoch. Denn die vom Bieter ausgefüllten Verzeichnisse werden nach erteiltem Zuschlag Bestandteil des Bauvertrages, der auch die Ausführungsfristen und Vertragsstrafen regelt. Sie sind bindend und helfen späteren Ärger mit Nachforderungen beim Bau zu vermeiden. Preise und Qualitäten sind vor Baubeginn in Verträgen geregelt.

Mit diesen Unterlagen beginnt die eigentliche Angebotseinholung, die Ausschreibung der für den Bau benötigten Leistungen. Streuung und Umfang der Ausschreibung geschieht je nach Art der vom Bauherrn mit dem Planungsbüro abgeschlossenen Leistungen. Die Erfahrungen zeigen, dass eine Ausschreibung schon bei Investitionen von 50 000 € die anfallenden Honorare rechtfertigen kann.

Um eine wettbewerbsfördernde Bietersituation zu schaffen und einen aussagefähigen Preisspiegel zu erhalten, kann sich besonders bei höheren Investitionen eine bundesweite Streuung in der Angebotseinholung lohnen. Für den großen Kuhstall mit mehrerer Hallen in

Sachsen zum Beispiel sind 17 Angebote zum Oberbau eingeholt worden.

Den Firmen wird gut drei Wochen Zeit zur Angebotskalkulation eingeräumt. Zwingend vorgeschrieben sind 10 Werktage. Zum angegebenen Submissionstermin, mit Datum und Uhrzeit sollten die Angebote im verschlossenen Umschlag beim Bauherren eingehen. So ist dieser direkt in die Angebotseinholung involviert. Als Angebot werden die ausgefüllten Leistungsverzeichnisse akzeptiert.

Zum Submissionstermin sind der Bauherr, der betreuende Ingenieur als Öffner der Angebote, aber teilweise auch interessierte Bieter zugegen. Von den zu diesem Stichtermin eingegangenen Angeboten wird ein Submissionsprotokoll erstellt, welches von den Teilnehmern unterzeichnet wird.

Erfahrungsgemäß lehnt ein Teil der angeschriebenen Firmen die Angebotsabga-

be aus Kapazitätsgründen oder zu hoher Auslastung ab. Daher lohnt es sich immer einige Firmen mehr anzuschreiben.

Angebote genau vergleichen

Aus dem Submissionsprotokoll allein lässt sich aber noch nicht der günstigste Bieter ermitteln, sondern es entsteht ein vorläufiger Eindruck. Erst nach ausgiebiger Prüfung aller Mengen und Massen, Preisangaben und Sonderleistungen durch den betreuenden Ingenieur oder Architekt kann ein Preisspiegel erstellt werden. Dieser wird dem Bauherrn übergeben. Der Bieterspiegel ermöglicht den Preisvergleich zwischen den einzelnen Anbietern und stellt eine gute Grundlage für weitere Verhandlungen dar.

Investoren bzw. der vom Landwirt beauftragte Ingenieur oder Architekt sollten vom Instrument der Ausschreibung intensiver Gebrauch machen. Die rechtliche Grundlage dafür bietet die konsequente Anwendung der VOB.

Der sehr aufwändige und teilweise auch unbequeme Weg des „Preisedrückens“ zahlt sich meist aus. Die Leistungsverzeichnisse sind einheitlich, der Markt kann fair bieten, viele Firmen können beteiligt werden und die Besten erhalten den Zuschlag. Für den Landwirt entsteht nicht nur Transparenz in der Abarbeitung des Planungsbüros, sondern auch bei den am Markt üblichen Preisen und Konditionen.

Klare Verträge binden die angebotenen Leistungen und Qualitäten und helfen „Pfusch am Bau“, sowie nachträgliche Kostenexplosion beim Bauen zu vermeiden. Dieses Instrument der Kosten- und Leistungskontrolle sollte man nutzen.

Übersicht: Was eine Ausschreibung bringen kann

	Firmen angefragt	Angebote von Firmen	Kosten- schätzung, €	günstigster Bieter, €	teuerster Bieter, €	Vergabe- preis, €
Stall-Hallen	11	8	92 032	83 278	168 060	70 418
Melkhaus	11	8	46 016	43 130	128 967	38 441
Unterbau	3	2	73 009	131 515	142 345	95 212
Melkstand	5	4	48 572	33 351	45 025	31 500
Milchtank	2	2	23 263	14 150	16 081	13 093
Stalleinrichtung	8	6	11 459	14 744	21 980	9 590
Schieberanlage	8	6	13 804	11 870	15 735	11 300
Tränken	8	6	3 067	3 821	6 234	3 400
Curtains, Tore	8	6	18 938	24 959	56 470	21 547
Güllebehälter	9	7	48 572	33 760	45 314	27 000
			378 737	394 578	646 212	321 502

Bauvorhaben in Niedersachsen: 124 Tierplätze, Melkhaus mit Doppel-8 FGM, Güllelager

Ein Beispiel aus Niedersachsen: Der Neubau wurde über 57 000 Euro günstiger als zunächst vom Architekten veranschlagt.