

## Öffentliche Bauaufträge: Renovierung, Wiederaufbau, Generalüberholung in der Ukraine

### Einleitung

#### 1. Besonderheiten der Fachterminologie

#### 2. Besonderheiten bei der Vergabe von Bauarbeiten

#### 3. Pilotprojekt im Bereich Renovierung

Â

Die Ukraine hat täglich mit den Folgen der russischen Aggression zu kämpfen. Dementsprechend besteht ein dringender Bedarf an der Wiederherstellung bzw. Sanierung von beschädigten Objekten, Gebäuden und Anlagen unterschiedlicher Nutzung, Infrastruktur usw. Unter diesen Umständen bestehen gute Aussichten für Investoren, sich an öffentlichen Ausschreibungen für Bauarbeiten (Renovierung, Wiederaufbau, Generalüberholung) zu beteiligen.

#### 1. Besonderheiten der Fachterminologie

Im öffentlichen Vergaberecht wird zwischen baulichen Dienstleistungen und Arbeiten unterschieden. Um sich erfolgreich auf die Teilnahme an öffentlichen Ausschreibungen im Baubereich vorzubereiten, müssen diese Begriffe klar unterschieden werden.

Unter Bauarbeiten versteht man:

- Erstellung von Planungsunterlagen für Bauobjekte;
- Erstellung von Untersuchungs- und Planungsunterlagen für die Restaurierung von architektonischen und städtebaulichen Denkmälern;
- Bau neuer Anlagen, Erweiterung, Umbau, Überholung und Renovierung bestehender Anlagen und Bauwerke für Produktions- und Nichtproduktionszwecke;
- Bau von Anlagen mit Erstellung der Planungsunterlagen;
- Ausarbeitung von Baunormen;
- geologische Erkundungsarbeiten;
- technische Umrüstung bestehender Betriebe;

[www.DLF.ua](http://www.DLF.ua)

- die mit den Bauarbeiten zusammenhängende Dienstleistungen, einschließlich geodätische Arbeiten, Bohrungen, seismische Untersuchungen, Erstellung von Luft- und Satellitenaufnahmen und andere Dienstleistungen, die in den Kostenvoranschlägen für die Bauarbeiten enthalten sind, sofern die Kosten dieser Dienstleistungen die Kosten der Bauarbeiten selbst nicht übersteigen.

Aus vergaberechtlicher Sicht handelt es sich bei der Überholung um Bauarbeiten. Maßnahmen der laufenden Instandhaltung, einschließlich der laufenden Instandsetzung mit Erstellung von Planungsunterlagen, sind dagegen Dienstleistungen.

Das könnte Sie auch interessieren: Baugenehmigungen für ausländische Unternehmen in der Ukraine möglich

Diese Unterscheidung ist sowohl für die Bestimmung des Beschaffungsgegenstandes als auch für die Wahl und Durchführung des entsprechenden Vergabeverfahrens von Bedeutung.

So erfolgt z.B. die Beschaffung von laufenden Instandhaltungsleistungen durch offene Ausschreibungen, wenn die Kosten dieser Leistungen mindestens UAH 200.000 (ca. EUR 4.295) betragen. Für die Beschaffung von Arbeiten, einschließlich Überholungsarbeiten, hingegen beträgt dieser Schwellenwert mindestens UAH 1.500.000 (ca. EUR 32.215). Liegen die Kosten für Instandsetzungsleistungen bzw. Überholungsarbeiten unter den genannten Schwellenwerten, kann ein direkter Vertrag zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer geschlossen werden, ohne dass ein offenes Ausschreibungsverfahren durchgeführt werden muss.

Die Mindestfristen für die Einreichung von Angeboten bei offenen Ausschreibungen sind ebenfalls unterschiedlich:

- 7 Tage für die Beschaffung von Dienstleistungen (darunter auch Instandhaltungsleistungen);
- 14 Tage für die Beschaffung von Arbeiten.

Im Falle des Wiederaufbaus, insbesondere infolge einer bewaffneten Aggression durch die russische Föderation, werden in den allermeisten Fällen die Bauarbeiten für die Renovierung, Wiederherstellung oder Generalüberholung des betreffenden Objekts beschafft.

Planungsarbeiten (Erstellung von Planungsunterlagen für Bauobjekte) können als gesonderter Beschaffungsgegenstand oder als Paket bestehend aus Planungs- und Bauarbeiten ausgeschrieben werden.

## 2. Besonderheiten bei der Vergabe von Bauarbeiten

Das Vergabeverfahren für Bauarbeiten (Generalüberholung, Rekonstruktion) wird gemäß den spezifischen Anforderungen der ukrainischen Baugesetzgebung durchgeführt, die u.a. die Besonderheiten des Bauwesens in bestimmten Bereichen (z.B. Straßeninstandsetzung) berücksichtigt.

[www.DLF.ua](http://www.DLF.ua)

---

Zu den Vorschriften, die im Beschaffungsprozess und bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen und technischen Spezifikationen zu berücksichtigen sind, gehören:

- Gesetze, insbesondere solche, die speziell das Bauwesen, Lizenzen, Genehmigungen usw. regeln,
- untergesetzliche Vorschriften, insbesondere solche, die speziell die Besonderheiten des Abschlusses und der Ausführung von Kapitalbauverträgen regeln, und
- spezielle Baunormen und -standards usw.

Diese Rechtsakte legen Folgendes fest:

- die technischen Anforderungen an den Auftragsgegenstand (technische Spezifikation),
- die Bedingungen und das Verfahren für die Abgabe eines Angebots, insbesondere für dessen kommerziellen Teil (Preisangebot), und
- die Bedingungen und das Verfahren für den Abschluss und die Ausführung eines Bauauftrags usw.

Die technischen Spezifikationen werden demnach je nach Art des Bauauftrags festgelegt:

- für die Beschaffung von Planungsarbeiten - auf der Grundlage der Planungsaufgabe;
- für die Beschaffung von Bauarbeiten (Renovierung, Generalüberholung) - auf der Grundlage der Planungsunterlagen.

In der Praxis gibt es Fälle, in denen die technischen Spezifikationen nicht genügend Informationen über die Art und den Umfang der Arbeiten, den Standort usw. enthalten, so dass es für den Bieter nicht möglich ist, sein Angebot unter Berücksichtigung aller Faktoren und Anforderungen angemessen zu formulieren.

Es kann auch der Fall eintreten, dass die technische Spezifikation eine sehr umfangreiche Projektdokumentation enthält, während die Frist für die Erstellung und Einreichung der Angebote minimal ist. Unter diesen Umständen ist es dem Teilnehmer objektiv nicht möglich, alle Projektunterlagen vor Ablauf der Angebotsfrist zu prüfen.

Die technischen Spezifikationen für die Beschaffung von Bauarbeiten müssen daher gesondert und sorgfältig geprüft werden.

Gegebenenfalls ist mit dem Auftraggeber Kontakt aufzunehmen, um eine Klärung herbeizuführen oder sogar die technischen Unterlagen anzufechten, sofern sie diskriminierende oder unvollständige (ungenau) oder aber überhöhte (künstliche, unbegründete) Anforderungen enthalten.

[www.DLF.ua](http://www.DLF.ua)

Bautätigkeiten und die meisten Arbeiten im Rahmen solcher Tätigkeiten erfordern eine entsprechende Lizenz und/oder Genehmigungen. Daher wird von den Bietern häufig verlangt, dass sie diese Lizenzen (Genehmigungen) direkt als Teil ihres Angebots vorlegen oder Informationen über die Verfügbarkeit solcher Lizenzen (Genehmigungen) bereitstellen. In diesem Fall ist es notwendig, die Quelle anzugeben, wo diese Informationen überprüft werden können (öffentliche Register).

Das könnte Sie auch interessieren: Baugenehmigungen für ausländische Unternehmen in der Ukraine möglich

Wichtig ist, dass der Bieter, wenn er nicht über die entsprechenden Lizenzen oder Genehmigungen verfügt, das Recht hat, Unterauftragnehmer zu beauftragen, die im Besitz dieser Lizenzen oder Genehmigungen sind. Darüber hinaus wurde für die Zeit des Kriegsrechts in der Ukraine das Verfahren zur Erlangung bestimmter Genehmigungen erheblich vereinfacht.

Der Preis des Angebots des Teilnehmers am Bauvergabeverfahren (d.h. das Angebot des Vertragspreises, der in den Beschaffungsvertrag aufgenommen werden soll) wird berechnet auf der Grundlage von:

- dem normativen Bedarf an Arbeitskräften, Material und technischen Ressourcen, die für die Umsetzung der Planungslösungen für das Bauobjekt erforderlich sind, oder
- den aktuellen Preisen für diese Ressourcen, oder
- den Gesamtindikatoren für die Kosten der Arbeiten, deren Umfang und Art in den genehmigten Projektunterlagen vorgesehen sind.

Um den Preis des Angebots des Bieters (Vertragspreis) berechnen zu können, muss der Auftraggeber Folgendes vorlegen:

- eine Aufstellung des Arbeitsumfangs; und
- eine Aufstellung der Ressourcen zum Arbeitsumfang ohne Preisangaben oder genehmigte Planungsunterlagen.

Auf Wunsch des Auftraggebers kann der Umfang der Arbeiten nach einem von ihm bestimmten internationalen Bemessungssystem festgelegt werden.

Zur Berechnung des Vertragspreises für bestimmte Arten von Generalüberholungsarbeiten kann der Auftraggeber einen Mängelbericht in der vorgeschriebenen Form vorlegen.

Der Angebotspreis eines Teilnehmers am Vergabeverfahren (Vertragspreis) wird auf der Grundlage der Baukosten berechnet, die Folgendes umfassen:

[www.DLF.ua](http://www.DLF.ua)

- direkte, allgemeine Produktionskosten und sonstige Kosten für die Errichtung des Bauwerks;
- Gewinn;
- Mittel zur Deckung der Verwaltungskosten des Auftragnehmers;
- Mittel zur Deckung von Risiken in den gesetzlich vorgesehenen Fällen;
- Mittel zur Deckung von inflationsbedingten Mehrkosten; und
- Mittel zur Zahlung von Steuern, Abgaben und Gebühren.

Der Vertragspreis enthält auch einen gesonderten Teil für die Kosten der Beschaffung und Lieferung von Geräten, Möbeln und Inventar auf die Baustelle, die vom Teilnehmer am Vergabeverfahren (Auftragnehmer) zu stellen sind.

Der Vertragspreis ist ein Kostenvoranschlag für die Bauarbeiten, der vom Auftraggeber genehmigt und für die gegenseitige Abrechnung verwendet wird.

Beim Abschluss eines Beschaffungsvertrages sind sowohl die Vorschriften des Vergaberechts als auch die bauspezifischen Rechtsvorschriften zu beachten. Dazu gehören insbesondere die Vorschriften über den Abschluss und die Ausführung von Bauverträgen im Bereich des Investitionsbaues.

Die Parteien sind verpflichtet, im Bauvertrag Folgendes festzulegen:

- Bezeichnung des Bauobjekts,
- die Lage des Bauobjekts,
- die Hauptparameter (Kapazität, Fläche, Volumen usw.), die Zusammensetzung und den Umfang der in den Planungsunterlagen vorgesehenen und vom Auftragnehmer auszuführenden Arbeiten, sowie
- sonstige den Vertragsgegenstand beschreibende Angaben.

Untrennbarer Bestandteil des Bauvertrages ist der Bauzeitplan, in dem Beginn und Ende aller im Bauvertrag vorgesehenen Bauarbeiten (Phasen, Module) festgelegt sind.

Wie bereits erwähnt, wird der Vertragspreis in einem Bauvertrag auf der Grundlage eines Kostenvoranschlags entweder als Richtpreis oder als Fixpreis festgelegt.

Ein ungefährender Kostenvoranschlag (dynamischer Vertragspreis) ist ein Kostenvoranschlag, der im Falle von Änderungen der aktuellen Preise für die im Vertragspreis enthaltenen Ressourcen bzw. aus anderen in den Vertragsbedingungen festgelegten Gründen angepasst werden kann.

[www.DLF.ua](http://www.DLF.ua)

---

Ein fester Kostenvoranschlag (fixer Vertragspreis) ist ein Kostenvoranschlag, der nur in bestimmten Fällen durch Vereinbarung der Parteien in der im Vertrag vorgesehenen Weise geändert werden kann.

Unabhängig von der Art des Vertragspreises (dynamisch oder fix) ist der Preis eine wesentliche Bedingung des Bauvertrages; Änderungen dieser wesentlichen Bedingung sind nach den besonderen Bestimmungen des Vergaberechts in diesem Teil vorzunehmen.

### **3. Pilotprojekt im Bereich Renovierung**

Die ukrainische Regierung hat ein Pilotprojekt zur Renovierung der von der bewaffneten Aggression seitens der russischen Föderation betroffenen Ortschaften gestartet.

Ziel des Pilotprojekts ist der Wiederaufbau einiger von der Aggression seitens der Russischen Föderation besonders betroffener Ortschaften.

Diese Ortschaften befinden sich in den Regionen Kyjiw, Kherson, Sumy, Kharkiv und Chernihiv.

Auftraggeber der Arbeiten (Dienstleistungen) für den Wiederaufbau von Ortschaften und Empfänger der Haushaltsmittel im Rahmen des Pilotprojekts sind die für die Erneuerung und Entwicklung der Infrastruktur in den Regionen zuständigen Stellen.

Die Erneuerung dieser Ortschaften umfasst die Projektplanung (Kostenvoranschläge), den Neubau, die Rekonstruktion, die Restaurierung, die Generalüberholung, die Instandhaltung und die Beschaffung von Gütern.

Die renovierten Wohnobjekte (Einzelhäuser) in den Ortschaften müssen für einen dauerhaften Wohnbetrieb geeignet sein. Darüber hinaus müssen alle in der Projektdokumentation geforderten Arbeiten abgeschlossen sein, um einen dauerhaften Aufenthalt in diesen Gebäuden zu gewährleisten.

Die Beschaffung von Gütern, Arbeiten und Dienstleistungen im Rahmen des Pilotprojekts erfolgt in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Vergaberechts, einschließlich des Kriegsrechts.