

TOP: _____

Viernheim, den 03. Dezember 2018

Federführendes Amt

01 Bürgermeister

Aktenzeichen:	
Diktatzeichen:	Ba/eis
Drucksache:	IV-101-2018/XVIII
Anlagen:	1
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	1. Stadtrat, ASU, BVLA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss Umwelt, Energie, Bau- en (Stadtentwicklung, Agenda 21)	11.12.2018	

Informationsvorlage

Zum Antrag „Kostenkontrolle bei Bauprojekten der Stadt“

Mitteilung/Information

Bei Beratung des Antrags „Kostenkontrolle bei Bauprojekten der Stadt“ von UBV und FDP vom 8.10.2018 ist es sinnvoll sich die tatsächlichen Ausgangsvoraussetzungen und Abläufe zu vergegenwärtigen.

I.

Bauvorhaben der Stadt Viernheim (und der öffentlichen Hand insgesamt) stehen immer wieder in der Kritik hinsichtlich der Einhaltung von Kostenangaben. Dies wird in der Mehrheit durch eine mangelnde Unterscheidung der zu unterschiedlichen Zeitpunkten möglichen Kostenangaben verursacht. Hinzu kommt aktuell noch die zurzeit vorherrschende konjunkturelle Lage am Markt (siehe dazu auch die Anlage), so dass Baupreise im Vorfeld verlässlich nicht mehr geschätzt und auch nicht berechnet werden können. Der „Preis“ einer Leistung ergibt sich vielmehr zurzeit nach Vorliegen des Submissionsergebnisses (Kostenanschlag). Dieser Umstand erschwert die Kostenplanung in erheblichem Umfang für sämtliche Bauherren, nicht nur für Bauherren der öffentlichen Hand.

Unabhängig davon muss jedoch bei den Angaben zu den Baukosten einzelner Vorhaben klargestellt werden, auf welcher Grundlage die Preisangaben ermittelt worden sind.

Die einzelnen Phasen der Kostenermittlung stellen sich wie folgt dar:

1. Kostenrahmen

Aufgrund des notwendigen Bedarfs zur Schaffung einer öffentlichen Einrichtung wird anhand vergleichbarer Objekte ein Kostenrahmen eingeschätzt. Zu diesem Zeitpunkt

liegt weder eine Planung noch eine sonstige Berechnung vor. Anlässlich der Schaffung von Betreuungsplätzen U 3 (Kinderkrippen) wurde ähnlich vorgegangen. Gerechnet wurde mit einem Pauschalbetrag von 30.000 €/Krippenplatz zzgl. Kosten der Einrichtung. Durchschnittlich angefallen sind für die geschaffenen 144 Krippenplätze 29.840 € je Krippenplatz.

2. Kostenschätzung

Der Kostenschätzung liegt der Vorentwurf einer Planung zugrunde. Zur Ermittlung der Schätzkosten wird der umbaute Raum bzw. die Gesamtnutzfläche herangezogen (Gliederungsebene 1).

3. Kostenberechnung

Die Kostenberechnung wird auf der Grundlage der Entwurfsplanung erstellt. Die Annahmen der Kostenschätzung werden dahingehend verfeinert, dass in die Berechnung die näheren Planungsgrundlagen (qm-Flächen etc.) einfließen (Gliederungsstufe 3).

4. Kostenanschlag

Nach Erstellung der Ausführungsplanung sowie der daraus auszuarbeitenden Leistungsverzeichnisse erfolgt die Einholung von Angeboten (je nach Größenordnung durch frei- händige Vergabe, beschränkte oder öffentliche Ausschreibung entsprechend des Vergabeerlasses sowie der entsprechenden städt. Dienstanweisung) .Nach rechnerischer Prüfung der Angebote erfolgt der Zuschlag auf das wirtschaftlich annehmbarste Angebot.

Damit steht erstmals ein Preis für die Leistung fest (Kostenanschlag).

5. Kostenfeststellung

In die Kostenfeststellung fließen sämtliche erbrachte Leistungen ein. Abweichungen zum Kostenanschlag sind denkbar durch die tatsächlichen Ausführungsmassen sowie notwendige Änderungen und Ergänzungen im Bauablauf (Nachträge aufgrund vorher nicht abgesehener Leistungen bzw. Ausführungsänderungen).

Zur weiteren Erläuterung zwei Beispiele:

a) Umbau EG Kettelerstraße 6 A

Nach Abschluss des Kaufvertrages Ende 2015 wurde das Architekturbüro Träger beauftragt, als Entscheidungshilfe für die weitere Vorgehensweise eine Vorplanung samt Kostenschätzung für Nutzung des EG des Anwesens für Zwecke der Dezentralen Ermittlungsgruppe der Polizei (DEG) zu erstellen. Anfang Januar 2016 wurde diese Vorplanung samt Kostenschätzung vorgelegt. Geschätzt wurde, dass der Umbau **1.500.000 € brutto** kosten wird.

(Der Kostenschätzung liegen zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfs Kennzahlen - wie Nutzfläche, umbauter Raum, besondere Anforderungen an das Gebäude- zugrunde. Konkrete Berechnungen können aufgrund fehlender Angaben zu Flächen und Massen noch nicht ermittelt werden. Die Kostenschätzung dient der vorläufigen Berechnung der Honorare des Architekten und der Sonderfachleute).

Im Anschluss an die Entscheidung, den Umbau für Zwecke der DEG weiter zu verfolgen, war aufgrund der zu erwartenden Höhe des Honorars ein Interessensbekundungsverfahren zur Architektauswahl (zu erwartendes Honorar über 50.000 € netto) durchzuführen. Auf der Grundlage der Bewerbungen und persönlichen Präsentation hat der Magistrat in seiner Sitzung am 08.08.2016 beschlossen, die spa.schmidtplöcker planungsgesellschaft mbH, Frankfurt, mit den Architektenleistungen zu beauftragen.

Nach einem intensiven Klärungs- und Planungsprozess wurde der Stadtverordnetenversammlung am 09. Juni 2017 eine Kostenberechnung über insgesamt **1.930.000 € brutto** vorgelegt. Dieser Kostenberechnung lag das Ausstattungs- und Leistungsprogramm des Landes Hessen als künftiger Nutzer zugrunde. Aufgrund der enthaltenen Mehraufwendungen für polizeispezifische Einrichtung hat sich das Land Hessen bereit erklärt, einen Anteil von rd. **257.000 € brutto** zu übernehmen und nach Übergabe der Mietsache der Stadt zu erstatten.

(Der Kostenberechnung liegen auf der Grundlage der Entwurfsplanung Flächen, Massen und Ausführungsanforderungen zugrunde. Die Kostenberechnung ist wesentlich detaillierter als die Kostenschätzung. Die Kostenberechnung dient als Grundlage für die Ermittlung der Höhe der Honorare des Architekten und der Sonderfachleute).

Auf der Grundlage der Ausführungsplanung (Leistungsphase 5) wird die Vergabe der Leistungen vorbereitet (Leistungsphase 6) und ausgeschrieben. Das Ergebnis des annehmbarsten Angebots bildet letztlich den „**Preis der Leistung**“, den Kostenanschlag. Für den Fall, dass das annehmbarste Angebot erheblich von der Kostenberechnung abweicht hat der Auftraggeber in eng begrenzten Fällen die Möglichkeit, die Ausschreibung aufzuheben und im Rahmen einer sog. freien Verhandlung ein günstigeres Ergebnis zu erzielen.

Neben der unterschiedlichen Planungstiefe bei der Erstellung von Kostenschätzung, Kostenberechnung sowie des sich auf der Grundlage der Ausführungsplanung ergebenden Kostenschlags ist

- die Zeitschiene (vorliegend erste Kostenschätzung Januar 2016, Kostenberechnung Mai 2017, Kostenfortschreibung Juli 2018)
- sowie die allgemeine konjunkturelle Entwicklung, Lohnsteigerungen, Besonderheiten am Bau (vorliegend Umbau)

während der Bauphase zu berücksichtigen. Teilweise hat der Bauherr auf Entwicklungen nicht den geringsten Einfluss.

b) Außenanlage Kindertagesstätte „Entdeckerland“ / Walter-Gropius-Allee

Im Zuge der Aufstellung des Haushaltsplanes 2018 lag für die Gestaltung der Außenanlage der neuen Kindertagesstätte „Walter-Gropius-Allee“ weder eine Planung noch ein Nivellement des Grundstücks vor. Das BVLA hat daher aufgrund einer angenommenen Freifläche von 2.000 qm einen Herstellungsaufwand von 150,00 €/qm, somit 300.000 € geschätzt.

Nach hausinterner Erstellung der Planung unter Beachtung der Geländehöhen wurde das Leistungsverzeichnis erstellt und ausgeschrieben. Aufgrund der Tatsache, dass das Geländeniveau nicht eben ist, wurden nach Erstellung der Kostenberechnung Leistungen „alternativ“ ausgeschrieben. Nach Eingang der Angebote zeigte sich, dass die geschätzten Kosten von 300.000 € nicht ausreihend sein werden. Die durch das abfallende Geländeniveau notwendigen Maßnahmen (Auffüllung des Geländes, Einfassung zu den Nachbargrundstücken etc.) beziffern sich auf mehrere tausend Euro. Insgesamt wird ein Betrag

von rd. 350.000 € für die Gesamtherstellung der Außenlage (incl. Spielgeräten, Sonnenschutz, Wegen und Stellplatzflächen sowie Einfriedigung) erforderlich sein.

Die Höhenlage des Gebäudes erfordert eine Änderung in der ursprünglich geplanten Art der Versickerung des Regenwassers. Vorgesehen war, das anfallende Regenwasser über eine Bodenmulde versickern zu lassen. Dies ist nun nicht mehr möglich. Notwendig wird daher die Schaffung einer Rigolenversickerung, was einen Mehraufwand von rd. 30.000 € bedeuten wird.

Unterschied Kostenmehrung / Nachträge

Bei sämtlichen Vorhaben ist bei Erhöhung der Kosten zu unterscheiden zwischen

- Kostenmehrungen aufgrund von nicht erwarteten Angebotspreisen
- sowie Nachtragsvereinbarungen aufgrund geänderter Leistungsumfänge.

Während Kostenmehrungen aufgrund nicht erwarteter Angebotspreise auch bei sorgfältigster Planung nicht ausgeschlossen werden können (s.o. –das Ausschreibungsergebnis bestimmt den Preis-) sind insbesondere bei Umbauvorhaben geänderte Leistungsanforderungen oder schlicht vergessene Leistungsumfänge für Kostensteigerungen ursächlich. Im Regelfall sind bei Umbauvorhaben Ansätze für „Unvorhergesehenes“ enthalten, die jedoch den tatsächlichen Aufwand nicht immer in voller Höhe abdecken können.

II.

Eine umfassende „*begleitende oder vorbeugende Kontrolle*“ des Verwaltungsgeschehens durch die Gemeindevertretung ist als Verstoß gegen die zur Machtbilanz zwischen den Gemeindeorganen geregelte Kompetenzverteilung unzulässig (so Foerstemann in „Die Gemeindeorgane in Hessen“, 6. Auflage, dort § 38 Randnummer 9). Der hessische Gesetzgeber hat die Macht zwischen Bürgermeister, Magistratskollegium, Ausschüssen und Stadtverordnetenversammlung bewusst austariert.

„Einer Stadtverordnetenversammlung ist es rechtlich verwehrt, in die ausschließliche Zuständigkeit des Magistrats zur Ausführung ihrer Beschlüsse einzugreifen“ (so der amtliche Leitsatz des Verwaltungsgerichts Gießen in seinem rechtskräftigen Beschluss vom 11.01.2010 mit Aktenzeichen 8 L 4332/09.GI).