

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0124/2018
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr	24.04.2018	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Kostenermittlungsstufen bei Hochbauprojekten

Inhalt der Mitteilung

Die Entscheidungsträger in Politik und Verwaltung, die Auftraggeber und Auftragnehmer sowie die späteren Nutzer legen großen Wert auf eine fundierte Bedarfsplanung sowie Termin- und Kostensicherheit bei der Realisierung von Bauprojekten im Hochbau.

Wesentliche Aufgabe des Immobilienbetriebes ist es, den Immobilienbestand bestehend aus Verwaltungsgebäuden, Schul-, Sport- und Kulturbauten, Flüchtlings- und Notunterkünften sowie sonstiger Bauten baulich zu betreuen und wirtschaftlich zu betreiben. Viele Gebäude weisen aktuell einen hohen Investitionsstau auf. Daraus resultieren aktuell und in naher Zukunft zahlreiche große Hochbaumaßnahmen.

Dies gilt nicht nur für Bergisch Gladbach. Laut einer Studie von Horvath & Partner aus 2017 zu Trends und Entwicklungen im Bildungsbau ist über die letzten Jahrzehnte eine massive Investitionslücke im Bildungsbau entstanden, die für die Kommunen auf bis zu 136 Milliarden Euro bis zum Jahr 2020 beziffert wird.

Gleichzeitig werfen zahlreiche bundesdeutsche Großbauvorhaben wie der Flughafen Berlin-Brandenburg, die Elbphilharmonie, das Bahnprojekt Stuttgart 21 und die Oper in Köln die Frage auf, ob der öffentliche Bauherr seine Bauaufgaben noch professionell durchführen kann. Aber auch weniger komplexe kommunale Projekte weit unterhalb der Größenordnung der genannten Großprojekte weisen Fehlentwicklungen hinsichtlich einer fundierten Bedarfsplanung sowie sicheren Terminen und Kosten auf.

Zwar sind solche Fehlentwicklungen in Bergisch Gladbach bei abgeschlossenen und in der Umsetzung befindlichen Maßnahmen bislang nur in geringem Maße zu beobachten, dennoch sollten aufgrund der laufenden und zu erwartenden zahlreichen größeren Projekte sich mit dem Thema auseinandergesetzt werden.

Daher soll mit dieser Mitteilungsvorlage die Kostenermittlungsstufen und deren Bedeutung erläutert werden.

Grundsätzlich gilt, dass jede Art der Kostenermittlung eine Prognose in die Zukunft ist und somit mit Ungenauigkeiten behaftet ist. Eine Kostenprognose bleibt immer maximal eine gute Annäherung.

Hilfestellung gibt für die meisten Prognosen das Baukosten-Informationszentrum der deutschen Architektenkammern (BKI), welches alljährlich aufgrund real abgerechneter Bauvorhaben unterschiedlichster Gebäudefunktionsgruppen Baukosten-Kennwerte mit zeitlichen Verzug zur Verfügung stellt (=“BKI-Wert“).

Für gewöhnlich werden Preissteigerungen durch Inflation oder andere Marktpreisentwicklungen verursacht. Die Bundesbauverwaltung rechnet hier grundsätzlich mit 3% pro Jahr. Aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus und aktuell zahlreicher öffentlicher Förderprogramme wie das Kommunalinvestitionsförderungsgesetz und das Programm Gute Schule 2020 für Hochbauprojekte hat sich in den vergangenen Jahren ein regelrechter Bauboom entwickelt, der sich voraussichtlich in den kommenden Jahren weiter zuspitzen wird.

Grundsätzlich sind solche „Finanzspritzen“ aus Sicht einer unterfinanzierten Kommune mit einem hohen Investitionsstau natürlich zu begrüßen. Sie führen allerdings gepaart mit Krediten zum Nulltarif dazu, dass

- durch eine steigende Nachfrage nach Bauleistungen, auch die Angebotspreise steigen und in solche Bereiche steigen können, dass sie unwirtschaftlich sind,
- weniger Angebote eingehen und damit manchmal kein Wettbewerb entsteht,
- die Qualität der Anbieter nachlässt, weil gute Auftragnehmer bereits ausgelastet sind
- insgesamt die Marktpreisentwicklung deutlich stärker ist, als in den Vorjahren

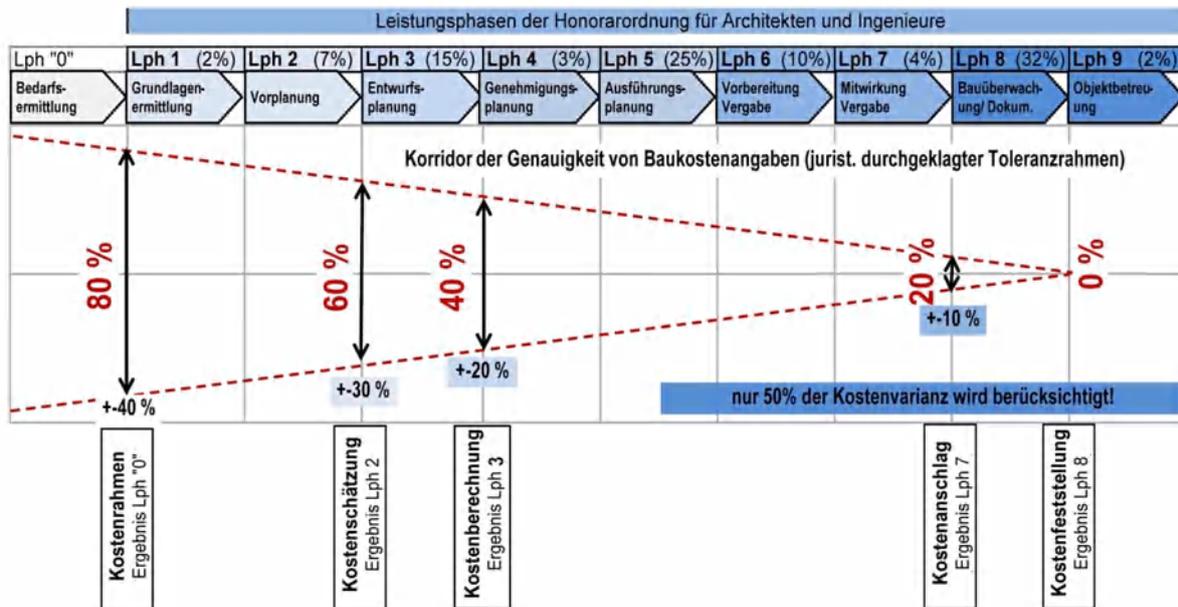
Insgesamt führt dies dazu, dass Kosten, die ausschließlich mithilfe der BKI-Werte ermittelt werden, mutmaßlich deutlich zu gering prognostiziert werden. Die Aussagekraft der BKI-Werte für Kostenprognosen ist daher für die anstehenden Projekte zu erörtern.

Die DIN 276 „Kosten im Bauwesen“ unterscheidet im Verlauf des Projektfortschritts fünf Kostenermittlungsstufen, die in der Kostenprognose durch steigenden Erkenntnisgewinn grundsätzlich zunehmend sicherer werden:

1. Kostenrahmen
2. Kostenschätzung
3. Kostenberechnung
4. Kostenanschlag (bepreiste Leistungsverzeichnisse) und
5. Kostenfeststellung

Zum Verständnis der Kostenermittlungsstufen soll das folgende Schaubild¹ beitragen:

¹ Stadt Aachen, Bürgerschaftsdrucksache 20/6208 v. 04.12.12: „Kostenstabiles Bauen – Fortentwicklung des öffentlichen Bauwesens“, S. 11 , Quelle der Zahlenwerte: Kochendörfer/ Liebchen/ Viering: „Bau-Projektmanagement. Grundlagen und Vorgehensweisen“, 2010



Von der Bedarfsplanung über die Vor- und Entwurfsplanung sowie die detaillierte Ausführungsplanung bis hin zur Abrechnung des Bauvorhabens können sich die Kosten verändern. Kostenabweichungen sind somit zum Teil systemimmanent und Kostensteigerungen daher differenziert zu betrachten. So entwickeln sich Kostendarstellungen im Zuge der Vorbereitung und im Spannungsfeld von Fachlichkeit, Wünschenswertem und Wirtschaftlichkeit erst zum abschließend genannten Wert. Die „Kostenvarianz“ beschreibt dabei die Kostenunschärfen einer Prognose.

Sie können daher nicht als Bezugsgröße für Kostensteigerungen herangezogen werden. Bis zur Kostenberechnung [...] sind sich ergebende „Mehrkosten“ also nicht im eigentlichen Sinne Kostensteigerungen.

Es ist zum einen für die fachliche und übergeordnete Entscheidungsfindung in Politik und Verwaltung und zum anderen für deren Kommunikation nach innen und außen von Bedeutung, dass

- alle Aussagen über Kosten eindeutig und unter Verwendung nur der Begriffe dieser Kostenermittlungsstufen zugeordnet werden und
- das Bewusstsein über die damit jeweils verbundenen möglichen Kostengenauigkeiten und -risiken allgemein präsent ist.

Damit wird ein Beitrag geleistet, Nachvollziehbarkeit und Transparenz zu schaffen und Interpretationsspielräume hinsichtlich von Kostenermittlungen zu vermeiden.