

|                                  |                                                                                                                                                |                                                        |                                  |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Vorlage der Verwaltung           | Fachbereich:<br><b>Gebäudewirtschaft</b>                                                                                                       | Datum:<br><b>24.01.2019</b>                            | Genehmigungsvermerk              |
| Tagesordnungspunkt<br><b>1.7</b> | Bezeichnung der Vorlage:<br><br><b>Antrag der FDP-Fraktion nach § 20 der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Wegberg: Baukostenmanagement</b> |                                                        | Datum: 31.01.2019                |
| Vorlage-Nr:<br>VO/0021/19        |                                                                                                                                                |                                                        | Bürgermeister:<br><br>Gez. Stock |
| Zu beraten im:                   |                                                                                                                                                |                                                        |                                  |
| Ö/N                              | Datum                                                                                                                                          | Gremium                                                |                                  |
| Ö                                | 12.02.2019                                                                                                                                     | Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (2017) |                                  |

## Sachverhalt

Mit dem am 29.11.2018 bei der Verwaltung eingegangenen Schreiben beantragt die FDP-Fraktion nach § 20 der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Wegberg, die Verwaltung möge ein geeignetes Baukostenmanagement entwickeln und dem Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe zur Abstimmung vorlegen. Das Baukostenmanagement soll bei allen Baumaßnahmen mit einem Haushaltsansatz ab 500.000,- € durchgeführt werden.

## Begriffsklärungen

Zum besseren Verständnis der Thematik „Baukosten“ sollen zunächst einige Begrifflichkeiten aus der *DIN 276-1 Kosten im Bauwesen, Teil 1 – Hochbau* erläutert werden, die die Systematik der verschiedenen **Stufen der Kostenermittlung** erklären und den Zusammenhang mit der Planung eines Bauvorhabens und mit den Leistungsphasen der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) deutlich machen.

### Stufe 1: Kostenrahmen

Die Ermittlungsstufe **Kostenrahmen** dient als Grundlage für grundsätzliche Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsüberlegungen eines Bauvorhabens. Die Ermittlung des Kostenrahmens erfolgt in der Regel auf der Basis von Kostenkennwerten je m<sup>2</sup> Fläche, die auf BKI-Kennzahlen (BauKostenInformationszentrum Deutscher Architektenkammern) oder eigenen Erfahrungswerten früherer vergleichbarer Maßnahmen beruhen. Es sind im Kostenrahmen zumindest die Bauwerkskosten (Kostengruppen 300 + 400) gesondert auszuweisen.

Für den Zweck der Mittelanmeldung für den Haushaltsplan eines Jahres wird für ein geplantes Bauvorhaben zunächst ein Kostenrahmen ermittelt. Quantitative und qualitative Vorgaben zum Flächen- und Raumprogramm sind zu diesem Zeitpunkt oft noch nicht in der erforderlichen Genauigkeit vorhanden. Auch ist es möglich, dass in einzelnen Fällen grundsätzliche und kostenrelevante Entscheidungen noch nicht getroffen werden können, z.B. zwischen verschiedenen Planungsvarianten wie „Abriss + Neubau“ oder „Erweiterung + Umbau“. Entsprechend ungenau und abwei-

chend kann der unter solchen Voraussetzungen ermittelte Kostenrahmen im Vergleich zur nachfolgenden Kostenschätzung sein.

#### Stufe 2: Kostenschätzung

Die Ermittlungsstufe **Kostenschätzung** korreliert zur *Leistungsphase 2 - Vorplanung* gem. HOAI und hat die Ergebnisse der Vorplanung eines Bauvorhabens zur Grundlage. Die ermittelten Kosten beruhen bereits auf Mengenermittlungen und können nach Gewerken aufgegliedert werden (gewerke- und vergabeorientierte Aufstellung).

#### Stufe 3: Kostenberechnung

Die Ermittlungsstufe **Kostenberechnung** ist Teil der *Leistungsphase 3 - Entwurfsplanung* gem. HOAI. Die ermittelten Kosten werden grundsätzlich gewerkescharf ermittelt und beruhen auf den Massen der durchgearbeiteten Planung. Die Kostenberechnung dient als Grundlage für die Entscheidung über die Entwurfsplanung.

Die Ergebnisse einer einvernehmlich verabschiedeten Entwurfsplanung für genehmigungspflichtige Vorhaben bilden die Grundlage des Bauantrags (*Leistungsphase 4* gem. HOAI) und werden zur Genehmigung eingereicht.

#### Stufe 4: Kostenanschlag

Während die Kostenarten der Stufen 1 - 3 zu einem bestimmten Zeitpunkt des Planungsprozesses ermittelt werden, wird die Ermittlungsstufe **Kostenanschlag** im Zeitraum der *Leistungsphasen 6 und 7 – Ausschreibung/Vergabe* gem. HOAI vorgenommen und weiter fortgeschrieben.

Zur Grundlage hat der Kostenanschlag die endgültigen Ausführungszeichnungen und Leistungsbeschreibungen zur Bauausführung (bepreiste LV's). Der Kostenanschlag enthält neben berechneten Kosten auch die Ausschreibungsergebnisse, die Auftragssummen vergebener Bauleistungen und bereits entstandene (Planungs- und Bau-) Kosten.

#### Stufe 5: Kostenfeststellung

Die Ermittlungsstufe **Kostenfeststellung** dient zum Nachweis der entstandenen Kosten. Auf der Grundlage aller geprüften Abrechnungsbelege werden die gesamten Kosten, die einem Bauvorhaben zuzuordnen sind, zusammengestellt und festgestellt.

Die Struktur eines Baukostenmanagements im Sinne einer Baukostenverfolgung und -kontrolle muss die Kostenstruktur der Stufen 1 – 4 zur Basis haben, die durch die DIN 276-1 vorgegeben ist und die sich in den Leistungsphasen der HOAI widerspiegelt.

Je weiter der Planungsprozess fortgeschritten ist, desto genauer sind die ermittelten Kosten für das Bauvorhaben. Bei der Kostenermittlungsstufe 1 – Kostenrahmen besteht noch eine relativ große „Unschärfe“, das heißt, die ermittelten Kosten können noch deutlich von den nach Fertigstellung festgestellten Kosten (Stufe 5 – Kostenfeststellung) abweichen. Diese zunächst deutliche „Unschärfe“ verringert sich im Laufe des Planungsprozesses mit jeder neuen Kostenermittlungsstufe.

Es kann nicht erwartet werden, dass mit dem ermittelten Kostenrahmen quasi auch gleichzeitig schon die Kostenfeststellung getroffen wurde. Dies ist alleine aufgrund konjunktureller Kostensteigerungen (Baupreisindex) in der Regel nicht möglich.

## **Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Ausschuss über den Planungs- und den Kostenstand bzw. die Kostenentwicklung betreffender Baumaßnahmen kontinuierlich zu berichten. Dies soll hinsichtlich des Planungs- und Terminstandes sowie für eine vereinfachte Kostenübersicht in der regelmäßigen Vorlage *„Mitteilung des Fachbereichs 303 - Gebäudewirtschaft zum Stand aktueller und abgeschlossener Baumaßnahmen“* im öffentlichen Teil der Sitzung erfolgen.

In einer ergänzenden Vorlage des nicht-öffentlichen Teils der Sitzung soll dann im Sinne einer Kostenverfolgung jeweils detailliert über den Kostenstand, die Kostenentwicklung im Vergleich zur vorherigen Stufe der Kostenermittlung, sowie über die Gründe von vorhandenen Kostenänderungen berichtet werden.

Dies geschieht insbesondere in Form einer tabellarischen Kostenübersicht, die die Kostengruppen nach DIN bzw. die einzelnen Gewerke aufführt, und die die Stufen der Kostenermittlung zur Struktur hat. In der Vorlage *„Mitteilung des Fachbereichs 303 – Gebäudewirtschaft zur Kostenentwicklung aktueller Bauvorhaben“* des nicht-öffentlichen Teils dieser Sitzung wird erstmalig detailliert in dieser tabellarischen Form berichtet, hier für die Baumaßnahme *Erweiterung Feuerwehrrätehaus Moorshoven*.

Die Kostenübersicht soll gemäß des Planungsfortschritts der Maßnahme um die jeweils nächste Stufe der Kostenermittlung kontinuierlich fortgeschrieben und aktualisiert werden, so dass die Kostenentwicklung eines Bauvorhabens nachvollzogen werden kann und eine Kostenverfolgung umfassend möglich ist.

Schriftliche Erläuterungen zu besonderen Kosten eines Bauvorhabens ergänzen die tabellarische Aufstellung.

Auf der Basis der tabellarischen Kostenübersicht können Kostenabweichungen festgestellt und begründet werden. Bei Kostensteigerungen ist die Entscheidung zu treffen, ob die Planung unverändert fortgesetzt werden soll, oder ob zielgerichtete Maßnahmen der Kostensteuerung ergriffen werden sollen. Wenn möglich werden Vorschläge dargestellt, die geeignet sind, die ermittelten Kostensteigerungen im weiteren Planungsverlauf kompensieren zu können.

Die Verwaltung hält die im Antrag der FDP-Fraktion vorgeschlagene Grenze von 500.000,- € brutto, ab der für Baumaßnahmen die dargestellte Vorgehensweise umgesetzt werden soll, für angemessen. Es wird jedoch vorgeschlagen auch über solche Baumaßnahmen ausführlich zu berichten, deren Gesamtbaukosten zwar unterhalb dieser Grenze liegen, von denen der zuständige Fachbereich jedoch der Auffassung ist, dass eine kontinuierliche Kostenverfolgung mit Darstellung im Ausschuss sinnvoll ist.

Abschließend schlägt die Verwaltung in Abweichung des Antrags der FDP-Fraktion vor, über die Kostenverfolgung von Baumaßnahmen nicht dem Haupt- und Finanzausschuss zu berichten, sondern dem Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe.

## **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Bauen, Wohnen, Umwelt und Vergabe beschließt, für Baumaßnahmen mit Gesamtbaukosten ab 500.000,- € brutto die Verwaltung mit der Durchführung eines Baukostenmanagements im Sinne der in der Vorlage beschriebenen Baukostenverfolgung zu beauftragen. Die Vorlage der Berichte hierzu soll im Ausschuss für Bauen, Wohnen, Umwelt und Vergabe erfolgen.

## Kosten und Finanzierung

Die Einführung einer Baukostenverfolgung wie dargestellt verursacht zunächst keine direkten Kosten, da sie ohnehin ein bestehender Teil des Planungsprozesses jeder größeren Baumaßnahme ist.

Die Bearbeitung der Daten und Zahlen für einen regelmäßigen Bericht im Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Verkehr führt jedoch zu einem gewissen Stunden-aufwand beim betreffenden Mitarbeiter. Der Arbeitsaufwand kann nicht genau bezif-fert werden, er dürfte jedoch je Vorlage und je Bauvorhaben bei einigen Stunden liegen.

---

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Thies

Technischer  
Beigeordneter

Gez. Schreurs

FBL 303

---

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten