

Kostenaufstellung Bau-Nachträge und Leistungen nach HOAI  
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 10.10.2016

## Bericht

### 1. Nachträge im kommunalen Hochbau

Kommunale Hochbauinvestitionen gliedern sich entsprechend der Baurichtlinien der Stadt Nürnberg (BRL) in Anlehnung an die "Haushaltsrichtlinien Bau" von Bund und Land (RLBau; RBBau) in drei Hauptkategorien:

- Bauunterhalt
- Baupauschalmaßnahmen ("kleine Maßnahmen")
- MIP-Einzelansatz-Maßnahmen ("große Maßnahmen", heute: BIC Verfahren)

Bauunterhaltungsmaßnahmen werden gesondert kontrolliert und sind wegen der in der Regel geringen Einzelsummen nur im Bereich der einzelveranschlagten Maßnahmen Gegenstand dieser Vorlage.

Bei Baupauschalmaßnahmen und Einzelansatz-Maßnahmen liegt der Ausführung ein Objektplan mit Entwurf, exaktem Raumprogramm und grundstücksbezogenen Details sowie dem entsprechenden Kostenannahmen (detaillierte Kostenberechnung nach DIN 276) zu Grunde. Diese Kosten sind beim Maßnahmenabschluss Gradmesser für die Kostentreue der Bauverwaltung.

Einzelansatz-Maßnahmen, die nicht im Rahmen der Spielräume der BRL abgewickelt werden können, bedürfen eines Nachtrags-Objektplanes ("Nachtrag"), entweder, um die geänderten Planungswünsche (auch kostenneutral) zu sanktionieren oder um gestiegene Kosten haushaltsrechtlich zu sichern. Bei Baupauschalmaßnahmen werden Kostenmehrungen oder Kostenminderungen durch die Kämmerei direkt verbucht, dem Ausschuss wird jährlich berichtet.

Nachtrags-Objektpläne für MIP-Maßnahmen wurden seit 2014 nur für folgende Objekte nötig:

- |            |   |
|------------|---|
| 1.04.2014  | Fischbacher Hauptstraße 118<br>Neubau Kinderhort (3 Gruppen) mit Mittagsbetreuung<br>Kostenmehrung von 600.000,- € auf Gesamtkosten von 3.390.000,- €                           |
|            | Dürer-Gymnasium, Sielstraße 17<br>Neubau Dreifachsporthalle mit Schulerweiterung<br>Kostenmehrung von 523.360,- € auf Gesamtkosten von 10.873.360,- €                           |
| 14.10.2014 | Heilig-Geist-Spital-Stiftung, Hallplatz 2, Mauthalle<br>Sanierungsmaßnahme - Abdichtung des Kelleranbaus<br>Kostenmehrung von 155.000,- € auf Gesamtkosten von 627.000,- €      |
| 19.04.2016 | Grundschule Paniersplatz 37<br>Dach- und Fassadensanierung<br>Kostenmehrung von 400.000,- € auf Gesamtkosten von 1.545.000,- €  |
| 27.09.2016 | Münchener Straße 21, Meistersingerhalle - Brandschutzsanierung<br>Umsetzung Auflagen Tektur Baugenehmigung<br>Kostenmehrung von 796.000,- € auf Gesamtkosten von 13.445.000,- € |

Bei den Übersichten zu Nachtragsquoten wurden all die Maßnahmen erfasst, bei denen ein BRL Antrag bzw. ein Objektplan ab dem Jahre 2014 vorlag. Bei Maßnahmen, die in Fertigstellung sind, aber nicht komplett abgerechnet werden konnten, wurde eine weitestgehend sichere Prognose als Vergleichszahl angegeben. Diese Maßnahmen werden *kursiv* dargestellt. Der Betrachtungszeitraum wird somit zwischen 2014 und 2017 definiert.

Statistische Baupreissteigerungen wurden bei der Übersicht nicht mit berücksichtigt, obwohl der Einfluss auf das Ergebnis vor allem im MIP Bereich offensichtlich ist.

In Betrachtung der einzelveranschlagten Maßnahmen im Bereich des Bauunterhalts und deren Pauschalen ist folgendes zu verbuchen: Im Betrachtungszeitraum wurden in dieser Kategorie 11 Maßnahmen abgewickelt. Hier konnten bei weitestgehend allen Maßnahmen das veranschlagte Budget eingehalten oder unterschritten werden. Bei der Betrachtung der Summe aller fertiggestellten Maßnahmen konnte eine Unterschreitung um 14,41% ermittelt werden. (siehe Anlage 1)

Ein ähnlich erfreuliches Ergebnis ist im Bereich der Baupauschale zu verbuchen. Hier wurden im Betrachtungszeitraum 61 Maßnahmen fertiggestellt. Die veranschlagten Baupauschalmittel konnten hier um 7,84% unterschritten werden. (siehe Anlage 2)

Einzelveranschlagte Maßnahmen im Bauunterhalt und Baupauschalmaßnahmen werden überwiegend vom Hochbauamt in Eigenplanung umgesetzt. Die erbrachten HOAI und AHO Leistungen werden über die interne Leistungsverrechnung der Stadt honoriert.

In dem für MIP-Maßnahmen relativ engen Betrachtungszeitraum wurde eine Gesamtkostenüberschreitung von 2,01% ohne Preissteigerungsanpassungen verzeichnet. In diesem Betrachtungszeitraum konnten 24 Maßnahmen fertiggestellt werden. Die Überschreitung der Gesamtsumme liegt in erster Linie an der Maßnahme Z-Bau. Hier gab es auf Grund eines Wechsels des Betreibers nach Kostenberechnung im Objektplan erhebliche inhaltliche Änderungen im Nutzerkonzept, die in den notwendigen Gremien der Stadt Nürnberg beschlossen wurden. Ergebnis war ein Nachtragsobjektplan. Die Standardabweichung bei den dargestellten Maßnahmen liegt mit 19,82% im Rahmen des BICs gemäß der kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt). Lässt man die Maßnahme Z-Bau aus der Betrachtung errechnet sich eine Unterschreitung von 0,14%, die Standardabweichung reduziert sich auf 17,47%. (siehe Anlage 3)

Diese erfreuliche Tatsache hat einerseits viel mit deutlich veränderten Prozessen, gestiegenem Kostenbewusstsein in der Planung (BIC-Prozess und ein H-internes Controlling) und verbesserter Maßnahmenführung auch in laufenden Verfahren (Einzelverantwortliche Projektleitung nach der Neustrukturierung des Hochbauamtes) zu tun, andererseits war in Ausschreibungsergebnissen der letzten Jahre der Effekt einer relativ stabilen konjunkturellen Lage zu bemerken.

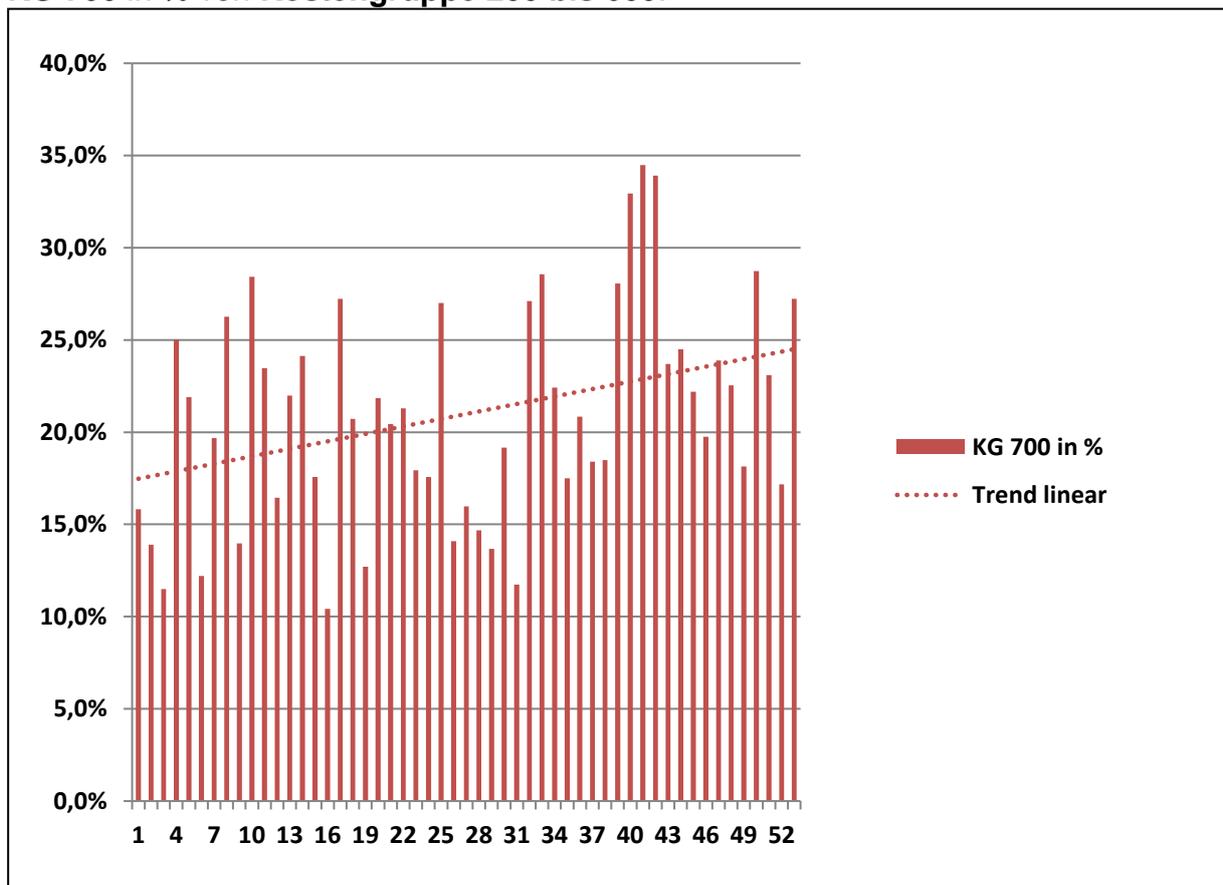
Dieser Effekt endet erkennbar mit den Vergaben ab etwa März 2017. Die stark anziehende Konjunktur am Bau macht sich bei den Ausschreibungsergebnissen negativ bemerkbar. Die Erfahrungswerte zur Baupreisentwicklung erscheinen überholt. Es ist daher leider künftig öfter mit Problemen bei den Gesamtkosten von Maßnahmen zu rechnen, in der Summe mit steigenden Kosten im kommunalen Hochbau.

## 2. Darstellung der Leistungsvergaben nach HOAI ab 2014 und Entwicklung dieser Kostenanteile an den Gesamtkosten der Bauprojekte

Die HOAI 2013 trat mit Wirkung zum 10.07.2013 in Kraft. Neben der Änderung von Definitionen, sonstigen sprachlichen Änderungen und Erhöhung der Tabellenwerte wurden die jeweiligen Leistungsbilder (z.B. Objektplanung, Technische Ausrüstung etc.) an die aktuellen Planungs- und Bauprozesse angepasst. Ein Trend zu steigenden Honorarkosten war allerdings schon seit 2000 erkennbar:

*Darstellung des Anteils der Kostengruppe 700 an der Summe der Kostengruppen 200 bis 600 an Hand abgerechneter und geförderter Maßnahmen aus den Jahren 2000 bis 2014. Dabei wurden 53 Datenpunkte untersucht und chronologisch dargestellt.*

### KG 700 in % von Kostengruppe 200 bis 600:



Die Trendlinie zeigt eine Steigerung von ca. 7 Prozentpunkten aus 14 Jahren. Die Novellierung der HOAI 2013 hat hierbei noch nicht zu Buche geschlagen.

In Absprache mit Ref. II ZS-GM und Rpr wurde daher nach Einführung der HOAI 2013 am 17.04.2014 festgelegt, dass bei der Ermittlung von Baukosten, für die Kostengruppe 700

- für Neubauten 30 % der KG 200-600
- für Umbauten und Sanierungen 35 % der KG 200-600

anzunehmen sind.

Insgesamt wurden seit 2014 bis Mai 2017 Verpflichtungen gegenüber externen Planern in Höhe von rund 27.774.000 € eingegangen. Die derzeit noch nicht beauftragten Leistungen insbesondere aus laufenden VgV-Verfahren sind dabei noch nicht berücksichtigt.

Die Aufträge verteilen sich wie folgt auf die Jahre:

	Anzahl	Objektplanung in EUR		Tragwerksplanung in EUR		Technische Ausrüstung		Sonstige	
2014	210	4.378.032,55	57 %	1.354.000,91	18 %	1.591.308,25	21 %	314.645,90	4, %
2015	238	5.188.508,85	48 %	1.361.611,91	13 %	3.836.842,45	36 %	386.171,17	3 %
2016	184	2.523.305,18	41 %	385.794,84	6 %	2.792.458,13	45 %	499.595,30	8 %
Bis Mai 2017	74	2.173.506,94	69 %	239.214,12	8 %	385.281,85	12 %	363.753,66	11 %
	<b>706</b>	<b>14.263.353,52</b>	<b>54 %</b>	<b>3.340.621,78</b>	<b>11 %</b>	<b>8.605.890,68</b>	<b>28 %</b>	<b>1.564.166,03</b>	<b>7 %</b>

Die Spalte Objektplanung beinhaltet die Beauftragung der Architekten, die Spalte Tragwerksplanung die Beauftragung der Statiker, die Spalte Technische Ausrüstung umfasst die Anlagengruppen Abwasser- Wasser- und Gasanlagen, Wärmeversorgungsanlagen, Lufttechnische Anlagen, Starkstromanlagen, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Förderanlagen, nutzungsspezifische Anlagen und Gebäudeautomation. Unter „Sonstiges“ sind die Landschaftsplanungen, die Bauphysik und Ingenieurbauten aufgeführt.

Aktuell war auf Grund des Antrages der CSU-Fraktion erbeten, einen Überblick zu schaffen, ob sich Prognose und tatsächlich abgerechnete Kosten wie vorherberechnet entwickelt haben. Dies wurde zu Sicherung der Vergleichbarkeit nicht über eine Zusammenstellung aller Honorare der Berichtszeiträume geleistet, sondern über den konkreten Vergleich von ausgewählten ähnlichen Maßnahmen. Hauptgrund für dieses Vorgehen ist die teils sehr große Spanne an zum Honorar rechnenden Sonderleistungen bei komplexen Projekten wie denkmalgerechten Sanierungen oder Einrichtungen der Kultur oder des Tiergartens. Diese Sonderkosten würden einen Vergleich ebenso verfälschen wie lang laufende Maßnahmen, bei denen die ersten Leistungsphasen nach alter HOAI abgerechnet wurde, die letzten aber schon der neuen HOAI unterfielen. Im Ergebnis wurden solche Maßnahmengruppen nicht in den Vergleich einbezogen, so dass vorrangig Bauten des Kinder- und Jugendbereichs verglichen werden konnten.

In der Summe muss berichtet werden, dass der Honoraranteil bei faktisch unveränderter Leistung um etwa 4 % (Anteil an den Gesamtkosten!) gestiegen ist. Diese Honorare verteilen sich auf alle an der Gebäudeplanung beteiligten Ingenieure und Architekten. (siehe Anlage 4)

Fazit:

Die Entwicklungen zur Kostentreue im Hochbauamt über alle Kategorien sind positiv zu bewerten. Erfreulich sind im Besonderen die Entwicklungen im Bereich der Eigenplanung. Die anziehenden Baukosten erreichen jedoch im Jahr 2017 den kommunalen Hochbau.

Bei Leistungsvergaben nach HOAI ist erkennbar, dass die Kostengruppe 700 je nach Vorhaben großen Schwankungen ausgesetzt ist. Im Groben bestätigen sich die mit Ref.I/II ZS-GM vereinbarten Festlegungen zur Kostengruppe 700 aus dem Jahre 2014.

Gegebenenfalls sind jedoch die Vereinbarungen zur Kostengruppe 700 nach oben zu korrigieren.

Angesichts der hohen Honorarsummen und der guten Kostentreue bei Eigenplanungen ist anzustreben, zukünftig verstärkt Planungsleistungen durch das Hochbauamt zu erbringen.