

**Verbesserung der Kostenkontrolle bei Bauvorhaben der Stadt**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>
Gemeinderat	09.06.2015	Beschlussfassung	öffentlich

**I. Sachverhalt**

Die Baukostensteigerungen, die während des Bauablaufs der Kindertagesstätte am Schulweg entstand, nahm das Gremium zum Anlass, bei der Verwaltung eine bessere Kostenkontrolle einzufordern.

**II. Beschlussvorschlag**

Den Maßnahmen, die die Stadtverwaltung zur Kostenkontrolle und Kostenverfolgung einführt, wird zugestimmt.

### III. Begründung

Bei der Stadt Besigheim werden größere Baumaßnahmen im Hoch- und Tiefbaubereich teilweise von externen Ingenieuren und Architekten durchgeführt. Nach der überschlägigen Kostenermittlung zur Aufstellung des Haushaltsplanes werden von den Büros erst nach der Beauftragung zur Durchführung detaillierte Kostenüberlegungen und Berechnungen durchgeführt. Dies führte in der Vergangenheit immer wieder zu Diskrepanzen zwischen dem Ausschreibungsergebnis und der Kostenschätzung.

Während die Architekten Kostenschätzungen nach Bauteilen, der Kubatur und Kostenrichtwerten aufstellen, werden die Kosten nach der Beauftragung üblicherweise auf Grundlage der Gewerkekosten der jeweilig erforderlichen Handwerks- und Installationsbereiche hochgerechnet. Auch dadurch ergibt sich aufgrund der unterschiedlichen Basis zwangsläufig eine Abweichung.

Die Erstellung einer Kostenberechnung nach Gewerken erfordert bei den Architekten eine gut funktionierende und vor allem aktuelle Preisdatenbank, die durch jeweils aktuell durchgeführte Projekte stets gepflegt sein muss.

Dieser Aufwand ist bei der Stadtverwaltung nicht zu leisten. Das gilt vor allem deshalb, weil sich die Stadtverwaltung meist mit kleineren Umbauten zu befassen hat, bei deren Durchführung ein nicht unerheblicher Anteil an Umbauaufwand zu bewältigen ist. Dadurch sind meist große Mengen von Tagelohnarbeiten zu erfüllen. Wiederkehrende preislich vergleichbare, also bei einer neu aufzustellenden Kostenschätzung wiederkehrende Arbeiten, werden nicht ausgeführt.

Kostenkontrolle muss aber auch akzeptiert werden als ein sich entwickelnder Prozess. Die erste Zahl, die bei einem kommenden Bauvorhaben genannt wird, definiert die späteren Baukosten. Werden diese während der Detaillierung der Baumaßnahme höher, sind das noch keine Kostensteigerungen, sondern eine weiter detaillierte Aussage zu den Kosten der Erstellung. Meist kommen Auflagen der Baurechtsbehörden naturgemäß erst dann, wenn die ersten Kostenannahmen bereits formuliert worden sind, für den Haushaltsplan angenommen wurden und/oder als Zahlen bekannt gemacht wurden.

Beim Umbau des Gebäudes Liebensteiner Str. 6 kamen die Auflagen der Einrichtung eines intern zu organisierenden 2. Fluchtwegs erst nach Bekanntsein der Kostenhochrechnung der Stadtverwaltung. Auch die Auflage, die Stufen der Außentreppe geschlossen zu konstruieren, war zum Kostenberechnungszeitpunkt nicht bekannt und zog nun auch noch eine Überdachung der Stahl-treppe nach sich. Insofern mussten die Kostenannahmen vom Oktober 2014 angepasst werden. Nach bisherigen Recherchen wird diese erste Kostenprognose, wie bereits jetzt praktiziert, auch weiterhin mit einer einfachen Excel-Tabelle zu bewerkstelligen sein. Neben einer Spalte der Gewerke stehen die Anschlags- oder Angebotskosten. Davon ab oder zu gehen Verhandlungs- Ab- oder Zuschläge. Daneben stehen die Auftragssummen, dann folgt die Spalte für Nachträge und Abschlagszahlungen und die Abrechnungssumme. Diese Spalte kann je nach Planungsstand mit Hochrechnungen zur Gesamtbaukostensumme prognostiziert werden.

Die Kostenverfolgung und Kostenkontrolle des Bauamts bezieht sich auf 2 Bereiche. Kostenkontrolle von extern tätigen Ingenieuren und Architekten und bei der Durchführung eigener Bauvorhaben.

#### Bereich 1: Kostenkontrolle bei Ingenieuren und Architekten im Auftrag der Stadt

Ingenieure und Architekten, mit denen die Stadt zusammenarbeitet, haben durchweg eigene Kostenverfolgungsprogramme, um den Bauablauf zu dokumentieren. Das wird schon deswegen gemacht, weil sich das Honorar aus den anrechenbaren Kosten der Bauvorhaben errechnet. In der HoAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) ist die jeweilige Aufstellung von Baukosten und die Kostenkontrolle der jeweiligen Phase niedergelegt.

Die Differenzierung der Kostenfortschreibung folgt der zunehmenden Detaillierung der Baumaßnahme.

Dieses Vorgehen muss nach der HoAI Novelle 2013 auch dem Bauherrn nach bestimmten Phasen dokumentiert werden und schafft dann jeweils Transparenz über den technischen, planerischen und kostenseitigen Stand des Bauvorhabens. Dies wurde beim Bauvorhaben Kita Wörth in der Phase der Entwurfsplanung zum Anlass genommen, das gesamte Gebäude um 5% „einzuschumpfen“, damit die im Wettbewerb genannten Kosten eingehalten werden konnten.

Bei Bauvorhaben der Stadt muss jedoch darüber hinaus berücksichtigt werden, dass auch „bau fremde“ Ausgaben auf den Titel, der vom Bauamt bewirtschaftet wird, gebucht werden. Dies waren beispielsweise bei der Kindertagesstätte Wörth die Abstandszahlungen zur Freigabe der Wohnung im Pfanderhaus, der Abriss, die Grunderwerbssteuer oder Grunderwerbskosten, die für die noch nicht der Stadt gehörenden Grundstücke anfielen. Diese anfallenden Kosten sind sehr schwer im Vorhinein abzuschätzen.

Weiterhin zählen zu diesen Ausgaben Veröffentlichungen und Vervielfältigungen bei Ausschreibungen, Kosten des Gemeinderates für Information oder Entscheidungsfindung durch Exkursion, Wettbewerbsdurchführung oder externe Honorare, Modellerstellung usw.

Da diese Ansätze bei jedem Bauvorhaben anders sein können, ist es schwer, den Prozentsatz, der auf diese Kostengruppe entfällt, zu quantifizieren. Bei der Kindertagesstätte „Haus am Wörth“ macht das mehr als 10% (!) der Gesamtbaukosten aus. Welche Quote ist richtig?

Bei den Honoraren (Kostengruppe 7) werden von der Verwaltung regelmäßig 18% der Gesamtbaukosten angenommen, wenn ein Projekt von externen Kräften durchgeführt wird. Dieser Betrag muss nach der Novellierung der HoAI 2013 auf 21% angepasst werden.

Es wird versucht, die Kostenverfolgung immer stärker zu konkretisieren. Bei der Durchführung des Bauvorhabens Kindertagesstätte „Haus am Wörth“ wurde dies durch eine, beim Architekten geführte, ständige Kostenkontrolle erreicht. Die Kostenverfolgung der ablaufenden Haushaltsmittel soll bei der Buchung der Zahlung durch das Bauamt zukünftig mit einem Kürzel für das jeweilige Gewerk (nach der Nomenklatur der VOB) belegt werden, so dass die in einem Ausschreibungsbereich erreichte Kostenhöhe jederzeit abgerufen werden kann.

## Bereich 2: Kostenkontrolle bei der Durchführung eigener Bauvorhaben

Das Bauamt verfügt nicht über eine ständig zu pflegende Kostendatenbank. Die Um- und Neu- baumaßnahmen des Bauamtes werden mit vorab eingeholten Angeboten und über Erfahrungswerte kalkuliert. Bei der Kostenhochrechnung für das Archiv im Gebäude Bühl 32 hat die Verwaltung unter Handwerks- und Installationsfirmen Richtpreise für die komplette Ausführung des jeweiligen Gewerks ausgeschrieben und Angebote eingeholt. Nun wurden die bautechnischen Gewerke noch einmal aktualisiert und die technischen Gewerke von den beauftragten Sonderfachleuten ausgeschrieben.

Bisher berücksichtigte Spaltenthemen für die Kostenverfolgung sind je Gewerk:

1. Kostenberechnung
2. Kostenanschlag nach Wettbewerb und Angeboten
3. Auftragskosten
4. Abschlagszahlungen (bis zu 5)
5. Abrechnungssummen
6. Mehr-, Minderkosten
7. Abrechnungssumme je Gewerk

Aufgrund dieser Grundlagen wird eine Excel-Datei als Tabelle angelegt, die in den Zeilen die Gewerke der Baumaßnahme beschreibt. Dies wird beim Bauvorhaben „Umbau der Scheune Bühl 32 zum Archiv der Stadt Besigheim“ berücksichtigt. (Siehe Anlage 1)

## **IV. Agenda-Relevanz**

Keine

## **V. Stadtleitbild-Relevanz**

Keine

## **VI. Haushaltsrechtliche Auswirkungen**

Es wird erwartet, dass die vom Bauamt betreuten Bauvorhaben im Ablauf transparenter dargestellt werden können. Kostenansätze können besser nachverfolgt und geplant werden.