



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**  
FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

VORL.NR. 405/11

**Sachbearbeitung:**  
Barnert, Gabriele

**Datum:**  
21.09.2011

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungsdatum</u>	<u>Sitzungsart</u>
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	20.10.2011	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Maßnahmen zur verbesserten Kostensicherheit von Hochbauprojekten  
**Bezug SEK:** - - -

**Bezug:** Antrag CDU-Fraktion vom 08.06.11 (Vorlage Nr. 267/11)  
Mitteilungsvorlage Nr. 247/11

### Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, nachfolgende Maßnahmen zur verbesserten Kostensicherheit von Hochbauprojekten zu berücksichtigen:

1. Kostenfestschreibung erfolgt mit dem Grundsatzbeschluss nach abgeschlossener Entwurfsplanung (Architektur und Technik) und Kostenberechnung.

In nachstehender zeitlichen Folge sind Bauprojekte zu beschließen:

- a) Beschluss des Raumprogramms, federführend durch den bedarfsermittelnden Fachbereich (z.B. Schulbau durch Fachbereich Bildung, Familie, Sport).
  - b) Grundsatzbeschluss, federführend durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft mit abgeschlossener Entwurfsplanung und Kostenberechnung.
  - c) Baubeschluss, federführend durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft nach Ausschreibungsergebnis der jeweiligen Bauhauptgewerke.
2. Zuschlag für Unvorhergesehenes von 5 % bis 15 % auf die gesamten Baukosten je nach Komplexität der Bauaufgabe.
  3. Berücksichtigung der Baupreisentwicklung, d. h. turnusmäßiges Fortschreiben des Budgets entsprechend dem Baukostenindex des statistischen Landesamtes bis zur Vergabe des jeweiligen Gewerks.
  4. Erstellen einheitlicher Leistungsbilder und Dokumente als Vorgabe und Vertragsgrundlage von Planungsleistungen zur besseren Prüfung und Steuerung der beauftragten Planungsbüros.
  5. Prüfen und gegebenenfalls Ausschöpfen der nach HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) zur Verfügung stehenden Mittel zur Beteiligung der Planungsbüros an

## Kostenveränderungen (Bonus-Malus-Regelung).

Zu 1. Der vorgezogene Beschluss eines Raumprogramms definiert den Planungsauftrag, was zur Effizienz der Planung beiträgt und in der Folge die Kostensicherheit erhöht. Dem nachfolgenden Grundsatzbeschluss liegt eine abgeschlossene Entwurfsplanung zu Grunde. Ziel ist es, dass die Baukosten erst festgeschrieben und beschlossen werden, wenn die Entwurfsphase über alle Disziplinen vorliegt und eine detaillierte Bau- und Materialbeschreibung sowie Kostenberechnung komplett erbracht ist. Für die terminliche Abfolge bedeutet dies, dass der Planungsvorlauf verlängert werden muss, damit zum Baubeschluss eine hohe Planungssicherheit und damit auch Kostensicherheit vorliegt.

Zu 2. Um während der Bauphase auftretende Kosten für nicht planbare oder vorhersehbare Maßnahmen kompensieren zu können, ist die bislang übliche Budgetreserve von 5 % für Unvorhergesehenes je nach Komplexität der Bauaufgabe bis auf 15 % anzupassen. Unvorhergesehenes sind z. B. mögliche Altlasten sowohl im Baugrund als auch bei vorhandener Bausubstanz (Schadstoffe, Brandschutz, Statik). Immer häufiger vorkommende Insolvenzfälle von Planungs- und Bauunternehmen sind ebenfalls als Unvorhergesehenes einzustufen.

Zu 3. Die Baupreisentwicklung ist eine Kostensteigerung, die nicht beeinflussbar ist. Eine turnusmäßige Anpassung der Baukosten entsprechend des Baukostenindex gewährleistet, dass bei Verzögerungen vor Baubeschluss das Gesamtbudget angepasst werden kann. Bei besonders langen Bauprozessen mit mehreren Bauabschnitten (z. B. Generalsanierung Goethe-Gymnasium) sind Baupreissteigerungen auch während des Bauprozesses nachzuführen. Materialpreiserhöhungen durch Preisgleitklauseln, wie sie bei material- und energieintensiven Gewerken zur Regel werden, um die Risiken der Marktpreisschwankungen zu verteilen, können damit ebenso berücksichtigt werden.

Zu 4. Im Zuge eines weiterentwickelten Projektmanagements sollen im Rahmen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) einheitliche Planungsleistungen definiert werden, die eine bessere Überwachung der einzelnen Projekte ermöglicht. Die beauftragten Planungsbüros sind im Zuge der Vertragsvereinbarungen zur Termin- und Kostenverfolgung entsprechend der jeweiligen Leistungsphasen verpflichtet. Detaillierungsgrad und Form der zu erbringenden Leistungen sind konkret festzulegen und in Form von vorgegebenen Dokumenten einzufordern.

Zu 5. Mit der Novelle der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) vom August 2010 besitzt der Auftraggeber die Möglichkeit, beauftragte Planungsbüros stärker in die Pflicht zu nehmen. Es wird geprüft, ob die Anwendung der in der HOAI verankerten Bonus-Malus-Regelung ein geeignetes Instrument dafür ist.

Bei der derzeitigen Arbeitsbelastung ist die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen ohne zusätzlichem Personal nur schrittweise zu leisten.

**Unterschriften:**

**Mathias Weißer**

Verteiler: FB 14, FB 20