



Rat der Stadt Haan **Haupt- und Finanzausschuss**

8. Sitzung des Rates der Stadt Haan
am Dienstag, den 26.10.2021, um 17:00 Uhr

TOP 22 Beantwortung von Anfragen, öffentlich

Kostenberechnung Unterkunft Deller Straße Anfrage der WLH vom 08.10.2021

In der laufenden Konversation werden die Begriffe Kostenschätzung und Kostenberechnung nach DIN 276 intensiv diskutiert und in den Vordergrund gerückt, weswegen an dieser Stelle zuerst noch einmal kurz darauf eingegangen werden soll:

Eine abschließende Kostenberechnung kann erst auf Grundlage einer abgeschlossenen Entwurfsplanung erstellt werden. Dies ist auch der Grund, warum das Gebäudemanagement in dem kürzlich durchgeführten Workshop mit den Vertretern aller Fraktionen als zukünftigen Regelprozess für Bauprojekte im Gebäudemanagement ein Zwei-Stufen-Modell vorgestellt hat, das nach einer abgeschlossenen Entwurfsplanung unter Vorlage der Kostenberechnung eine „Notbremse“ für Projekte beinhalten soll, bei der die Politik in Kenntnis des konkreten Entwurfes und der Kostenberechnung noch einmal über die Fortführung des Projektes entscheiden kann.

Dies erfordert einen entsprechenden, auf eine abgeschlossene Vorentwurfsplanung als Meilenstein abgestimmten Projektablauf mit entsprechender Berücksichtigung („Pause“) für die erforderlichen Gremiensitzungen (Zwei-Stufen-Modell).

Das Projekt Dellerstraße wurde noch nicht nach diesem Prinzip aufgesetzt: Wie für derartige Sanierungsprojekte durchaus üblich, wurde zur Reduzierung der Planungs- und Bauzeit parallel zur noch laufenden Planung und weiteren sondierenden Maßnahmen bereits mit Ausschreibungen begonnen. Die ersten Gewerke (Gerüst, Rückbau, Fenster, Dachdecker) dienten dann auch der weiteren Erkundung und der Sicherung der Substanz.

Insofern muss eingeräumt werden, dass der Begriff Kostenberechnung in der Aufstellung aus 2019 im Sinne der DIN 276 trotz der Aufgliederungstiefe in die dritte Ebene fälschlicher Weise benutzt wurde, da die Entwurfsplanung und Substanzerkundung des Gebäudes zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen war. Dies wäre im Gegensatz zu einer Neubauplanung bei dieser Sanierung allerdings auch schwieriger gewesen, da Bestandserkundungen immer nur stichprobenartig durchgeführt werden.

Da sich die Dellerstraße aus drei Bauabschnitten zusammensetzt, wäre schnell eine Unwirtschaftlichkeit der teuren, gutachterlichen Voruntersuchungen erreicht. Diese Unwägbarkeiten beim Bauen im Bestand führen zwangsläufig zu einem höheren Risiko auf der Bauherrenseite, welches sich wirtschaftlich durch Voruntersuchungen nicht ganz ausgleichen lässt.

Dass die Kostenschätzung von ca. 1,3 Mio €, auf deren Grundlage auch die Haushaltsmittel für 2020 angemeldet wurden letztendlich nicht ausreichen würde, zeichnete sich dann erst mit den bereits ausführlich geschilderten, fortschreitenden Erkenntnissen aus der Substanz und Bauweisen des Bestandes ab, sowie den später abgeschlossenen Fachplanungen der Haustechnik.

Die Rahmenbedingungen für eine dann seriöse Kostenberechnung, die gegenüber der bis dahin verwendeten Kostenschätzung abschließend einen gesicherteren Kostenrahmen liefern konnte, lagen somit erst Anfang 2021 vor. Zu diesem Zeitpunkt waren aber auch schon Aufträge vergeben und die Baustelle hatte eine gewisse Eigendynamik entwickelt.

Wenn man nun die Kostensteigerung von 1,3 auf 2,6 Mio. € betrachtet, ist zu differenzieren, dass ca. 0,6 Mio. aus diesen Unwägbarkeiten des Bestandes und somit tatsächlichen Mehrkosten für erforderliche Mehrleistungen resultieren; dies ist sicherlich nicht erfreulich, aber noch in einem plausiblen Rahmen für die gewählte, einstufige Umsetzungsmethodik.

Die restlichen 0,7 Mio € Kostensteigerung sind aufgrund der akuten konjunkturellen Kostensteigerungen und dem überhitzten Markt in den gewerkeweisen Ausschreibungen aufgetreten, die auch bei einem Neubau entsprechend zu Buche geschlagen wären. Bei der gewerkeweisen Ausschreibung liegen solche Risiken bis zum Schluss beim Bauherrn und die Marktlage ist derzeit einfach entsprechend angespannt.