



SPD-Fraktion
im Rat der Stadt Münster
Bahnhofstraße 9
48143 Münster
Tel. (0251) 45 314
Fax (0251) 511 750

16.06.2020

Handlungsrahmen zur Vermeidung von Mehrkosten bei städt. Bauvorhaben Ratsantrag

Der Rat der Stadt Münster möge beschließen:

1. Die Verwaltung wird aufgefordert, das Verfahren für einen Architektenwettbewerb erst zu eröffnen, wenn im Rahmen der Grundlagenermittlung alle maßgeblichen Gesichtspunkte der Kostenbeeinflussung und Risiken bekannt sind.
2. Es wird gefordert, dass ein verbindlicher Kostenrahmen auf der Grundlage der Raumprogrammflächen sowie vergleichbarer Planungs- und Kostenkennwerte bereits in die Auslobung für den Wettbewerb mit aufgenommen wird.
3. Die in den Wettbewerbsverfahren beteiligten städtischen Vertreter*innen in den Preisgerichten und Gremien sind aufgefordert, die Wirtschaftlichkeit der Wettbewerbsbeiträge verstärkt in den Fokus zu nehmen und deren Nachweis durch vergleichbare Planungs- und Kostenkennwerte im Zusammenhang mit der Entscheidungsfindung einzufordern.
4. Die Verwaltung möge insofern auch prüfen, ob sich eine abschließende Bewertung der prämierten Entwürfe durch ein externes Fachbüro für Kostenkontrolle als zielführend darstellt.
5. Die gegenwärtige Corona-Krise und der damit verbundene Wirtschaftsabschwung lässt vermuten, dass deren Auswirkungen ebenfalls den Baubereich betreffen werden. Die Verwaltung wird vor diesem Hintergrund um eine Neubewertung ihrer bisherigen Einschätzung zur Baupreisentwicklung gebeten und aufgefordert, über die gewonnenen Erkenntnisse zeitnah zu berichten.
6. Die Verwaltung wird aufgefordert, die Angaben zu den Kostenkennwerten in den Vorlagen so transparent darzustellen, dass deren Größenordnung jederzeit ohne weitere Erläuterungen nachzuvollziehen ist.
7. Die Verwaltung wird gebeten, in den zukünftigen Vorlagen die absoluten energetischen Verbrauchsdaten und deren Umrechnung in kg/kWh CO₂-Ausstoß anzugeben. Weiterhin wird gebeten zu prüfen, ob die Beurteilungsfähigkeit von Energiesparmaßnahmen nicht durch eine Kennzahlbildung (z.B. Kosten/kg CO₂-Einsparung) verbessert werden kann.

Begründung:

Mit großer Sorge wird der Sachverhalt beurteilt, dass sich die ursprünglich ausgewiesenen Investitions- und Folgekosten städtischer Bauvorhaben im Zuge des Planungs- und Bauprozesses scheinbar regelmäßig verteuern. Ein Sachverhalt, der unterschiedliche Bauvorhaben betrifft und sich nach Einschätzung der SPD-Fraktion der Höhe nach nicht allein durch die allgemeinen Baupreissteigerungen begründen lässt. Es wird deshalb die Notwendigkeit gesehen, die bisherigen Prozesse zur Leistungs-



erstellung kritisch zu hinterfragen und geeignete Maßnahmen zur Gegensteuerung zu ergreifen. Daher wird beantragt, die o. a. Grundsätze bei der zukünftigen Ausgestaltung der Verfahren zu beachten:

Organisation / Verfahrensausgestaltung

Die Durchführung von Architektenwettbewerben mit anschließendem VgV-Verfahren ist aus Sicht der SPD-Fraktion grundsätzlich ein geeignetes Mittel, die Qualität der Planung unter funktionalen, gestalterischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten abzusichern. Die Erfahrungen haben jedoch gezeigt, dass die in den Wettbewerbsverfahren erarbeiteten Vorplanungen in der weiteren planerischen Bearbeitung häufig Erweiterungen gegenüber den ursprünglich vorgesehenen Leistungsumfängen erfahren (z. B. Vorlage-Nr. V/0196/2020 – Neubau der 3. Feuer- und Rettungswache in Hilstrup). Das legt den Schluss nahe, dass die der Auslobung zugrunde liegenden Nutzerbedarfsprogramme zum Zeitpunkt des Wettbewerbs noch nicht alle kostenrelevanten Anforderungen beinhaltet haben. Es muss daher sichergestellt werden, dass bei der Eröffnung der Verfahren alle maßgeblichen Gesichtspunkte der Kostenbeeinflussung und Risiken bekannt sind.

Wirtschaftlichkeitskriterien im Wettbewerbsverfahren

Darüber hinaus muss sichergestellt werden, dass die Vorprüfung der Wettbewerbsbeiträge eine zutreffende Beurteilung der Wirtschaftlichkeit durch das Preisgericht ermöglicht und diesem Gesichtspunkt ein entsprechender Stellenwert in der abschließenden Beurteilung und Empfehlung der prämierten Arbeiten eingeräumt wird. Es ist deshalb notwendig, dass bereits in der Auslobung zum Wettbewerbsverfahren ein verbindlicher Kostenrahmen ausgewiesen wird, dessen Einhaltung bereits im Wettbewerbsverfahren geprüft wird und bei der abschließenden Beurteilung durch das Preisgericht entsprechende Berücksichtigung findet. Ggf. sollten die prämierten Arbeiten vor dem Abschluss des VgV-Verfahrens noch einmal einer externen Überprüfung durch ein externes Büro für Kostenkontrolle unterworfen werden, um sicherzustellen, dass eine Umsetzung der Maßnahme innerhalb der ausgewiesenen Größenordnung auch tatsächlich möglich wird.

Preissteigerungen / Unvorhersehbares

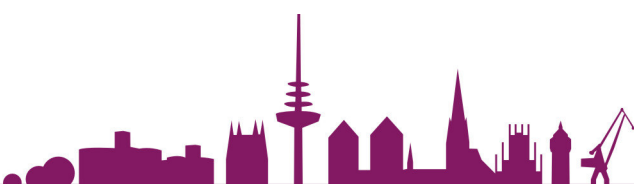
Durch die öffentliche Ausweisung von prognostizierten Preissteigerungen sowie die Berücksichtigung von Sicherheiten für Unvorhersehbares in den Bauvorlagen ist nicht auszuschließen, dass sich solche Darstellungen preistreibend auswirken. So ist in Anbetracht solcher Zuschläge und deren politischer Billigung nicht auszuschließen, dass im Zuge der planerischen Bearbeitung der Bauvorhaben weitere „Zusatzwünsche“ erwachsen und Bemühungen um Kostenbegrenzung aller fachlich Beteiligten ausbleiben.

Zudem hält es die SPD politisch für bedenklich, wenn über die indexbedingte Preissteigerung hinaus zusätzliche Sicherheiten für Unvorhersehbares in der Größenordnung von 10 – 15% veranschlagt und diese der Verwaltung sozusagen zur „freien Verfügung“ eingeräumt werden. Über die entsprechende Verwendung solcher Sicherheiten sollte deshalb die Verwaltung zukünftig Rechenschaft im Rahmen der Projektdokumentation ablegen.

Derzeit ist nach Erkenntnissen der Wohn+Stadtbau GmbH auf den Beschaffungsmärkten für Bauleistungen zumindest teilweise eine rückläufige Preisentwicklung in den Ausschreibungen festzustellen, die eine dämpfende Wirkung auf die bisher prognostizierte Preissteigerung vermuten lässt.

Planungs- und Kostenrichtwerte

Die Ausweisung von Planungs- und Kostenkennwerten in den Vorlagen und deren Vergleich mit den statistischen Erkenntnissen von vergleichbaren Bauvorhaben des BKI – Baukosteninformationsdienst Deutscher Architektenkammern - verfolgen den Zweck, den politischen Entscheidungsgremien einen Orientierungsrahmen zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von Investitionsentscheidungen zu ermöglichen. Typischerweise werden dafür die Kosten des Bauwerkes (KGR 300 und 400 gem. DIN 276) zur Vergleichbarkeit auf den jeweils kleinsten gemeinsamen Teiler, nämlich den Flächenangaben



gem. DIN 277 heruntergebrochen (z. B. Kosten/qm Nutzfläche (NF) bzw. Brutto-Grundfläche (BGF) oder Kosten/cbm umbautem Raum (BRI)). Wünschenswert wäre insofern eine Form der Darstellung in den Vorlagen, welche eine direkte Herleitung der Zahlenangaben ermöglicht.

Eine solche direkte Nachvollziehbarkeit ist jedoch häufig nicht möglich (vgl. z. B. Vorlage-Nr. V/0338/2020 – Mauritzschule Münster – bauliche Erweiterung zur 3-Zügigkeit), da die Ermittlung der Kennwerte Abzüge (z. B. für feste Einbauten) beinhaltet, deren Größenordnung im Einzelnen nicht ausgewiesen wird. Die Absetzung solcher Kostenbestandteile birgt insofern die Gefahr in sich, dass Äpfel mit Birnen verglichen werden.

Energetische Kennzahlen in den Vorlagen

Die energetische Ertüchtigung der Bestandsgebäude sowie der Neubauvorhaben stellt einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der energetischen Zielvorgaben dar. Kosten und Wirkung von geplanten Einzel- wie auch Gesamtmaßnahmen stellen sich jedoch hinsichtlich ihrer Effizienz unterschiedlich dar. Die in den Vorlagen regelmäßig anzutreffenden Aussagen zu den erwarteten prozentualen Verbesserungen beim CO₂-Ausstoß sind nach Auffassung der SPD-Fraktion unzureichend. Vor dem Hintergrund begrenzter finanzieller Ressourcen ist eine Prioritätensetzung der vorgesehenen Maßnahmen notwendig. Die Verwaltung möge insofern prüfen, durch welche Kennzahlen der Erfolg vorgesehener Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung verbessert werden kann.

Sozialdemokratische Partei Deutschlands Fraktion im Rat der Stadt Münster

Dr. Michael Jung
Doris Feldmann
Dr. Cornelia Jäger
Marianne Koch
Hedwig Liekefedt
Petra Seyfferth

Stephan Brinktrine
Philipp Hagemann
Mathias Kersting
Thomas Kollmann
Mustafa Schat
Ludger Steinmann
Maria Winkel

Michael Dauskardt
Marius Herwig
Michael Kleyboldt
Gaby Kubig-Steltig
Anne Schulze Wintzler
Beate Vilhjalmsson

