

Stabstelle Förderung und Finanzen

Herr Lothar Matzner, Tel. 171674

Zentrale Gebäudewirtschaft

Frau Gudrun Abendroth, Tel. 172630

TOP: Auswirkung steigender Baupreise auf das Integrierte Handlungskonzept Altstadt

Bericht Nr. 268/2017

Produkt: 090 010 060 Integriertes Handlungskonzept Altstadt

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Gemeinsamer Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt sowie Bau und Verkehr	öffentlich	06.12.2017

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Rahmen der sukzessiven Maßnahmenumsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt (IHK Altstadt) - wie z. B. der Wettbewerbe zum Neubau der Musikschule und zur Umgestaltung der öffentlichen Räume, der Verfügungsfonds, des Fassaden- und Hofflächenprogramms usw. - besteht ein regelmäßiger Austausch mit dem Zuwendungsgeber über die Entwicklung und die Fortführung des Gesamtprojekts.

Aktuell wurde zum 30.11.2017 der Zuwendungsantrag für die nächsten Teilmaßnahmen gestellt. In diesem Zusammenhang betonte der Zuwendungsgeber mehrfach, dass in nahezu allen durch ihn geförderten Projekten die bewilligten Kostenrahmen nicht eingehalten werden können, da die Baukosten in den vergangenen zwei Jahren überdurchschnittlich gestiegen seien; die Tendenz ist weiterhin ansteigend. Er rät daher dringend, schon frühzeitig die Kostenschätzungen der Projekte entsprechend anzupassen, um spätere Finanzierungsdefizite zu vermeiden.

Am Beispiel der Musikschule wird diese Entwicklung deutlich, da entgegen der in 2015 auf Basis der Daten des Preisindex Bau des Statistischen Landesamtes IT.NRW prognostizierten Entwicklung der Baupreisindex bis heute nicht um 3,7% gestiegen ist, sondern um 6,4%.

Mit Beauftragung des Architekturbüros WW+ GmbH aus Trier war die vertragliche Vorgabe verbunden, einer möglichen Budgetüberschreitung des Siegerentwurfs entgegenzuwirken und den vorgegebenen Budgetrahmen einzuhalten. Zur Gegensteuerung der seinerzeit vom Büro WW+ dargestellten Mehrkosten wurden mehrere Maßnahmen ergriffen:

- Der Baukörper wurde in seiner Grundfläche optimiert.
- Die Geschosshöhen wurden im Rahmen der akustisch sinnvollen Möglichkeiten reduziert. Die Bau- und Raumakustik bedingt durch stärkere Wandquerschnitte eine Reduzierung einzelner Raumgrößen, sodass eine weitere Komprimierung des Baukörpers in seiner Ausdehnung nicht möglich ist, ohne den beabsichtigten Nutzen der Räume zu beeinträchtigen.
- Ausstattungsstandards wurden angepasst, wie beispielsweise die Gestaltung der Wandoberflächen innen, die Auswahl der Sanitärobjekte sowie die Zahl der Sanitärräume.
- Ausführung der Fassade als Riemchenfassade, ohne Veränderung der Optik.
- Die Technische Gebäudeausstattung wird auf Low-Level (so wenig Technik wie möglich, aber so viel wie nötig) reduziert.

Hierdurch wird der ursprüngliche Kostenrahmen von insgesamt 6.100.000 € eingehalten.

Trotz dieser Kompensationsmaßnahmen schlagen sich die Preissteigerungen in der Kostenschätzung dergestalt nieder, dass der ursprüngliche Mittelansatz inzwischen nahezu ausgeschöpft ist. Um der sich abzeichnenden Baupreientwicklung und der Empfehlung des Zuwendungsgebers Rechnung zu tragen, ist in der jetzt erfolgten Antragstellung eine Steigerung bei den reinen Baukosten von 14,5% eingerechnet. Dementsprechend werden einschließlich der Baunebenkosten und der Umsatzsteuer statt der ursprünglich kalkulierten 6.100.000 € jetzt 6.650.000 € für den Neubau beantragt. Diese Steigerung resultiert also nicht aus projektbezogenen Kostensteigerungen, sondern ist ausschließlich der konjunkturbedingten Preisentwicklung von Baukosten geschuldet.

Oberstes Ziel bleibt weiterhin die Einhaltung des ursprünglichen Budgetrahmens; gleichwohl sollen die Risiken frühzeitig benannt werden.

Da die baupreisbedingten Kostensteigerungen in allen Baumaßnahmen – also auch im Tiefbau – zu erwarten sind, empfiehlt der Zuwendungsgeber, einen Kostenerhöhungsantrag zu stellen, sobald weitgehende Kostensicherheit im IHK-Gesamtprojekt besteht. Dies wird voraussichtlich 2019 der Fall sein, wenn die ersten Ausschreibungsergebnisse für den Neubau der Musikschule vorliegen und der Wettbewerb für die Neugestaltung der öffentlichen Räume abgeschlossen ist. Nach heutigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass dieser Antrag dann durch die zuständigen Ministerien in Düsseldorf genehmigt wird, da es sich um ein laufendes, anfinanziertes Projekt handelt und die Kostensteigerungen nicht durch den Zuwendungsempfänger zu verantworten sind.

Lüdenscheid, den 30.11.2017

gez. Dieter Dzewas

Dieter Dzewas