

Vorlage		Vorlage-Nr:	E 26/0143/WP17
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Kinder, Jugend und Schule		AZ:	
		Datum:	08.11.2018
		Verfasser:	E 26/00
Statusbericht des Städtischen Gebäudemanagements "Rahmenbedingungen der gegenwärtigen Marktlage für Bau- und Planungsleistungen – Baukonjunktur" (11/ 2018)			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
29.11.2018	Schulausschuss	Kenntnisnahme	
04.12.2018	Kinder- und Jugendausschuss	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschläge:**1. Beschlussvorschlag für den Schulausschuss:**

Der Schulausschuss nimmt den Sachstandsbericht der Verwaltung zur Kenntnis.

2. Beschlussvorschlag für den Kinder- und Jugendausschuss

Der Kinder- und Jugendausschuss nimmt den Sachstandsbericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Erläuterungen:

s. Anlage

Anlage/n:

Sachstandsbericht des Gebäudemanagements

„Rahmenbedingungen der gegenwärtigen Marktlage für Bau- und Planungsleistungen –
Baukonjunktur“ (11/ 2018)

**Statusbericht des Städtischen Gebäudemanagements:
„Rahmenbedingungen der gegenwärtigen Marktlage für Bau- und Planungsleistungen –
Baukonjunktur“ (11/ 2018)**

A. Rahmenbedingungen und offizielle Stellungnahmen zur aktuellen Baukonjunktur

Die **Bundesarchitektenkammer (BAK)** weist auf kaum noch berechenbare Baupreise durch die aktuelle *"überhitze Baukonjunktur"* hin.

In der am 01.07.2018 veröffentlichten Information¹ (Prof. Dr. Kalusche und Prof. Dr. Bielefeld) wird von einer *"unerwarteten Entwicklung"* gesprochen.

Selbst der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes bildet diese Situation nur bedingt ab, da *"die ausbleibende Konkurrenzsituation und somit die teils zwingende Vergabe an hochpreisige Einzelangebote nicht vorab berücksichtigt werden kann"*.

Festgestellt wird im Kern auch:

"Aufgrund der aktuell auf dem Markt herrschenden Preisentwicklung für Bauleistungen, sind die ausführenden Unternehmen gehalten, die Preisangebote „nach oben“ zu orientieren.

Auf absehbare Zeit sind aus dieser Sicht Preissteigerungen von jährlich 5 bis 10 Prozent oder mehr ein Gebot der Vernunft. Darüber hinaus können Spekulation und der Vorteil aus der Gunst der Stunde nicht ausgeschlossen werden.

Statistische Kostenkennwerte müssen unter diesen Gesichtspunkten bewusster und aufmerksamer fortgeschrieben werden als bisher.

Dass dies einem Auftraggeber – nicht nur einem privatem Bauherrn mit knappen Mitteln – schwer vermittelt werden kann, ist vollkommen klar."

Der **Finanzausschuss des Landkreistages NRW** stellte am 20.06.2018 in einer Pressemitteilung fest:

„Die überhitze Baukonjunktur bereitet den Kommunen in NRW bei der Umsetzung der Investitionsprogramme von Bund und Ländern wachsende Probleme.“ ... Aufgrund des anhaltenden Baubooms sind Planungsbüros, Baufirmen und Handwerker derzeit voll ausgelastet. Oft seien Bauprojekte daher nur mit erheblichen Verzögerungen bzw. zu überhöhten Preisen umsetzbar. Ein Ende dieser Entwicklung sei derzeit nicht abzusehen.“

Der **Deutsche Städte- und Gemeindebund (DStGB)** beklagte bereits in 02/ 2018, dass es zurzeit ein *„flächendeckendes Problem“* gäbe (Interview des Hauptgeschäftsführers Gerd Landsberg mit Report Mainz). Es komme in vielen Fällen mit besonderem Schwerpunkt in den Ballungsräumen zu erheblichen Bauverzögerungen und deutlichen Kostenanstiegen – etwa beim Neubau oder der Sanierung von Schulen oder Kindertagesstätten.

Das **Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung** beim Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung stellt in der BBSR-Analyse KOMPAKT 01/2018 im „Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2018“ fest:

¹ <https://www.bak.de/presse/aktuelles/analyse-kostenplanung-in-zeiten-steigender-baupreise/>

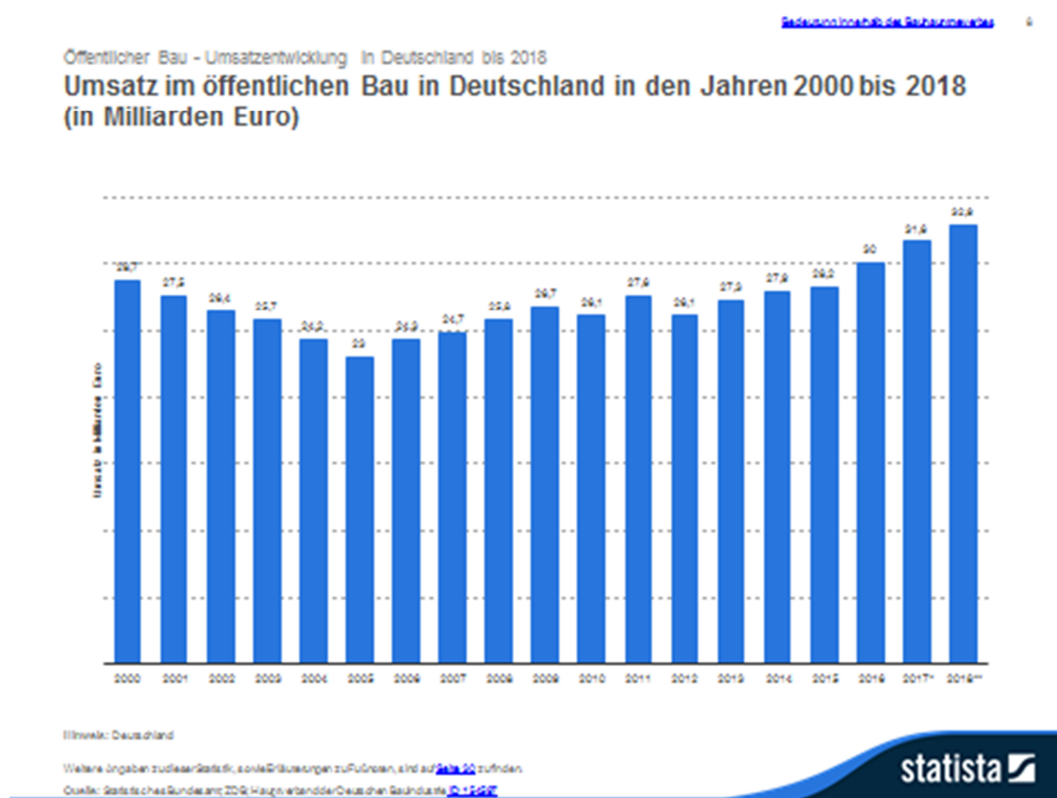
„Angesichts der hohen Auftragsbestände in der Bauwirtschaft wird ... die Kapazitätsfrage immer relevanter. ... Danach sind die Kapazitäten des Baugewerbes derzeit vollständig ausgelastet. Dabei spielt auch der derzeitige Fachkräftemangel eine Rolle, der zunehmend die Produktion beeinträchtigt. Der hohe Auslastungsgrad sorgt außerdem für eine deutliche Zunahme der Baupreise, da sowohl Arbeitskosten als auch Materialpreise gestiegen sind.

Erschwert wird die zügige Umsetzung von Baumaßnahmen auch durch den oftmals vorhandenen Mangel an qualifiziertem Personal zur Bearbeitung der Bauaufträge in den Verwaltungen.“

In der Analyse bekräftigt das BBSR eine offensichtlich noch lange anhaltende Entwicklung:

„Für den öffentlichen Bau werden kräftige Impulse erwartet. Viele Gemeinden profitieren von einer besseren Kassenlage. Die Unterstützung des Bundes für Investitionen in die kommunale Infrastruktur hat bereits für starke Impulse gesorgt und wird voraussichtlich auch in den nächsten Jahren zur weiteren Dynamik beitragen, da nun zunehmend investitionsreife Projekte vorliegen.“

Das **Statistische Bundesamt** stellt ein „20-Jahres-Hoch“ bei der Umsatzentwicklung im öffentlichen Bau in Deutschland fest, welches die hohe Auftragsauslastung bestätigt.



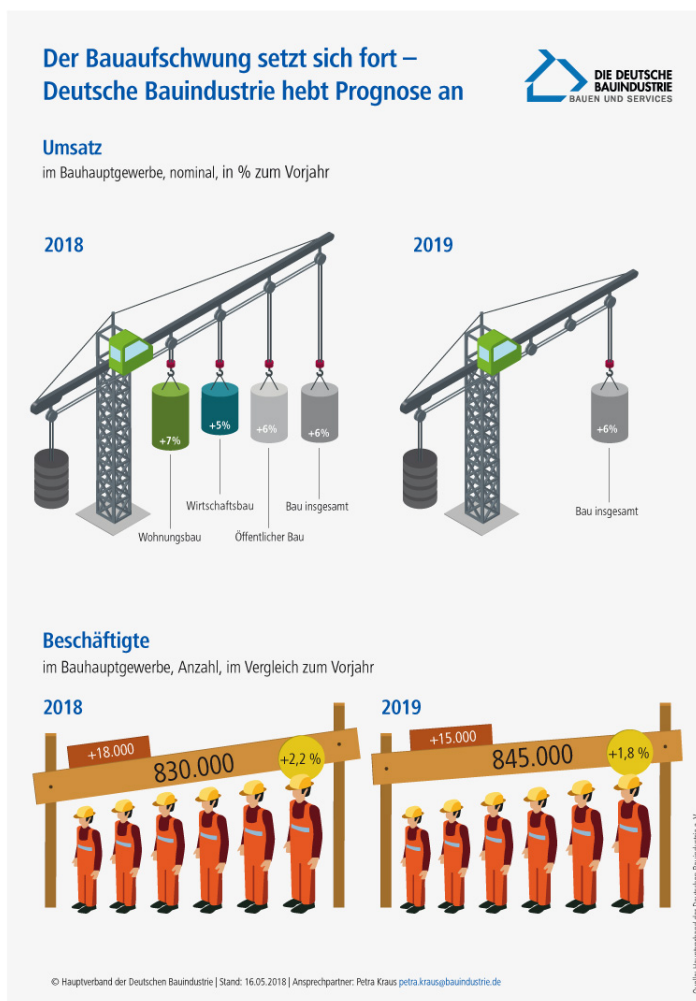
Der **Hauptverband der Deutschen Bauindustrie** erklärt in seinem „Argumentationspapier“ (Kapazitätsengpässe im Bauhauptgewerbe? - Auslastung / Fachkräfte / Preise) aus 05/2018 zur Preisentwicklung:

„Zum einen sind die aktuellen Preissteigerungen als Instrument der Rationierung – gemessen an der Hochkonjunktur – nach wie vor relativ gemäßigt. Sie spiegeln noch immer vor allem Veränderungen auf der Kostenseite, insbesondere im Bereich der Baustoffe und Bauprodukte wider.

So lag der Preis für Bitumen im Dezember 2017 um 18 % über dem Vorjahresniveau. Der Preis für Betonstahl in Stäben zog sogar um 21 % an, für schwere Profile um 19 %. Auch die Entsorgung von Erdaushub wird – aufgrund eines Deponieengpasses – immer teurer: So ist der Preis für Erdarbeiten im vergangenen Jahr überdurchschnittlich stark gestiegen. Für die Bauleistungen wie „Baugrube ausheben, Boden laden und fördern bzw. weiterverwenden“ lag er Ende 2017 je nach Gewerk um bis zu 6,7 % über dem Vorjahresniveau. (...) Für die deutsche Bauindustrie ist die Preissteigerung somit Ausdruck einer allmählichen Normalisierung auf dem deutschen Bauplatz. Sie spiegelt nicht nur Veränderungen auf der Kostenseite wider, sondern sie bildet auch die verbesserte Marktstellung der Bauunternehmen ab. Seit langem sind die Unternehmen endlich wieder in der Lage, die Risiken des Baugeschäfts zu bepreisen.“

Zahlreiche weitere **Dach- und Fachverbände**, sowie führende am Markt Beteiligte bestätigen den derzeit überhitzten Markt für Bauleistungen.

Auch die ansteigende **Presseberichterstattung** bestätigt, dass diese Überhitzung bundesweit insbesondere den öffentlichen Auftraggebern – noch stärker bei anhaltender Prognose - Probleme bereitet.



B. Einstellen auf die gegenwärtige Marktlage, Handlungsnotwendigkeiten und Flexibilisierung von operativen Spielräumen

Das Städtische Gebäudemanagement bewegt sich in seinem professionellen Anspruch schon immer im „magischen Dreieck“ von Kosten, Terminen und Qualitäten.

Die Betriebsleitung hatte bereits über die Handlungsnotwendigkeiten und Empfehlungen in ihrem Positionspapier aus 04/2014 und des Weiteren auf Basis der übergeordneten Strategiepapieren von Bund und Städtetag NRW aus 06 und 12/ 2015 intern ein Grobkonzept zur Einhaltung von Kosten und Terminen erarbeitet (04/2016).²

Die jetzige Situation einer „überhitzten Baukonjunktur“ ist allerdings auch von Fachleuten kaum noch beherrschbar: alle Erfahrungs- und Orientierungswerte zur Prognose von Kostenermittlungen laufen zurzeit ins Leere.

Das Gebäudemanagement wird weiterhin alles im Rahmen des Möglichen tun, um Kosten- und Terminplanung nach bestem Wissen und Gewissen durchzuführen, weißt aber auch darauf hin, dass Sicherheit nur über Planungs- und Erkenntnistiefe erlangt werden kann.

Insofern muss es baufachlich bei der Feststellung bleiben:

1. Ist Schnelligkeit notwendig und wird damit der angemessene Zeitraum für die baufachliche Bearbeitung einschränkt, muss das Risiko größerer Kosten- und Terminunsicherheiten hingenommen werden!
2. Ist Kostensicherheit gefordert, muss der baufachlich und projektspezifisch notwendigen Bearbeitungs-Zeitraum eingeräumt werden! in vorgelagerten Phasen ohne Planung (und oft ohne die Bausubstanz detailliert zu kennen) schnell zu ermitteln.

Dabei legt die Betriebsleitung aber auf die Rechnungshof-Feststellung Wert, dass alle Kostenermittlungsstufen ohne Planung (also vor der Vorlage der Kostenberechnung) maximal "Programmkosten" bzw. „Orientierungswerte“ mit geringer Aussagekraft sein können, die

"nicht geeignet sind, als Bezugsgröße für Kostensteigerungen herangezogen werden. Bis zur Kostenberechnung ... sind sich ergebende „Mehrkosten“ also nicht im eigentlichen Sinne Kostensteigerungen."

(Rechnungshof Hamburg: "Sonderbericht Kostenstabiles Bauen" v. 08.07.2010, S. 16)

Die Betriebsleitung steht zurzeit mit beteiligten Fachbereichen in Gesprächen, welche Mittel geeignet und durchführbar sind, um unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen die Bauplanungen und – abwicklungen hinsichtlich der Termine und Kosten im Sinne der Grundsätze von Haushaltsklarheit und –wahrheit besser aufzeigen zu können.

Insbesondere steht zur Diskussion die bessere Berücksichtigung in der Haushaltsplanung

- des jeweils vorherrschenden Baupreisindex (bisher nur 2%),
- der sog. „Kostenvarianz“ (> Kostenunsicherheit durch mangelnde Planungstiefe!) und
- der Bepreisung potentiell möglicher Risikokosten.

GGf. sind die bereits von E26 vorgelegten Handlungsempfehlungen politisch zu beschließen.

² Entwurf "Handlungsempfehlungen zur Stabilisierung von Kosten und Terminen bei Hochbaumaßnahmen der Stadt Aachen („Bauen in Aachen – kostenstabil und termingerecht“), 04/2016, siehe Homepage des Städt. Gebäudemanagements