



Dezernat, Dienststelle  
VI/26

## Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	08.05.2023

### Anstieg der Baunebenkosten - zur Anfrage AN/0444/2023 der SPD-Fraktion

#### Text der Anfrage:

1. Steigen die Honorare für Planungsleistungen als Teil der KG 700er Kosten, ohne dass dem ein entsprechender Mehraufwand gegenüber steht?
2. Werden auch Planungsleistungen, Bauleitungsaufgaben und Projektsteuerungen im eigenen Haus erbracht und wirkt sich das positiv auf die jeweiligen Baunebenkosten aus? Wenn ja, wird regelmäßig überprüft, ob Vergaben von externen Leistungen tatsächlich günstiger sind als eigene Leistungen?
3. Wie und von wem werden Qualität und Quantität der externen Leistungen überprüft und welche Vorteile hat die externe Bearbeitung im Vergleich zur Eigenbearbeitung?
4. Wie hoch ist der Vergabe- und Betreuungsaufwand bei externen Dienstleistern?
5. Wären die vorhandenen Mitarbeitenden der Gebäudewirtschaft oder auch der anderen planenden Ämter in der Lage, die extern vergebenen Aufgaben selber zu erbringen und könnte es ein Anreiz sein, um dem Fachkräftemangel in diesem Bereich zu begegnen, wenn wieder mehr Leistungen selbst erbracht werden?

#### Antwort der Verwaltung:

Zu 1.)

Eine Einschätzung ist nur bei Bauprojekten möglich, die in Einzelvergabe durchgeführt wurden. In dem zitierten Prüfbericht ([Vorlagen-Nummer 3998/2022](#)) sind weder Hinweise noch Beanstandungen aufgeführt, die explizit darauf hinweisen, dass die Baunebenkosten (Kostengruppe 700 + 900) im Verhältnis zu den Baukosten (Kostengruppe 300 + 400) überproportional ansteigen. Das deckt sich im Übrigen mit den Zahlen der Verwaltung. Demnach betragen die anteiligen Baunebenkosten für die abgerechneten Bauvorhaben ziemlich konstant zwischen 22 und 23 %.

Zu 2.)

Diese Frage ist sehr gut nachzuvollziehen, stellt sich für die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln aber aktuell nicht. Insbesondere gegenüber unserem größten Kunden, dem Dezernat IV, Bildung, Jugend und Sport besteht eine klare Zeitvorgabe, bis wann eine große Anzahl an Schulen zu sanieren beziehungsweise zu bauen ist, damit der Bedarf an Schulplätzen befriedigt werden kann. Wesentliches Steuerungskriterium ist demnach die Einhaltung der Zeitschiene. Genau daran orientiert sich die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln bei der Wahl der passenden Einkaufsstrategien. Dazu wurde in 2016 das erste GU/TU Paket (Sonderprogramm Maßnahmenpaket Schulbau - Neubau/Erweiterung/Generalsanierung von Schulgebäuden durch Total- oder Generalunternehmen) politisch entschieden. GU/TU-Maßnahmen zeichnen sich gerade dadurch aus, dass ab der Leistungsphase 5 (LPH 5) bei Generalunternehmen beziehungsweise ab der LPH 2 bei Totalunternehmen ein Großteil der Baunebenkos-

ten in den GU/TU Leistungen bereits eingepreist sind und nicht gesondert ausgewiesen werden.

Zu 3.)

Die Qualität der externen Leistungen wird durch die Projektverantwortlichen plausibilisiert. Es wird insbesondere darauf geachtet, dass die erforderlichen Prüfungen und Zeichnungen der Externen (insbesondere Planer\*innen und Projektsteuer\*innen) ordnungsgemäß erfolgen beziehungsweise erfolgt sind. Eine erneute komplette Prüfung durch die Projektverantwortlichen würde zu Doppelarbeit führen und kontraproduktiv auf die Produktivität der Verwaltung wirken. Zum Vergleich: die Benchmarks der steuerbaren Leistungen bei Umsetzung nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), also in Abhängigkeit zur Projektgröße, liegen zwischen 450.000 bis 1 Mio. Euro jährlich, steuerbare Leistungen gemäß dem Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V. (AHO) zwischen 3 und 4 Mio. Euro jährlich und steuerbare Leistungen bei GU/TU-Vergaben zwischen 9 und 11 Mio. Euro im Jahr.

Zu 4.)

Bei der Einkaufsstrategie Einzelvergabe wird eine Baumaßnahme in Abhängigkeit von der Projektgröße durch zwei bis fünf Person aus der Bauherrenvertretung bei der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln betreut beziehungsweise gesteuert. Bei GU/TU –Projekten liegt der Durchschnitt zwischen 0,7 und 1 Person.

Zu 5.)

Grundsätzlich könnten die Mitarbeitenden der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln die Planungs- und Steuerungsaufgaben selbst erledigen. Das hätte aber zur Folge, dass die unter 2) gesetzten Ziele nicht erreicht würden. Die Alternative, zusätzliche Mitarbeitende einzustellen, erlaubt aktuell die Marktlage nicht.

**Gez. Greitemann**