



Dezernat, Dienststelle
VI/26

Freigabedatum

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

ANLAGE 1 – korrekte Fassung der Vorlage (bitte diese Fassung verwenden!)

Erklärung:

Durch einen Übertragungsfehler wurde die verwaltungsintern abgestimmte Neufassung nicht korrekt übertragen. Die nunmehr richtige Fassung enthält eine andere Reihenfolge.

Betreff

Kostenentwicklung bei Bauprojekten

(ersetzt die von der Verwaltung zurückgezogene Vorlage 3631/2022)

Beschlussorgan

Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft

Rechnungsprüfungsausschuss

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	05.06.2023
Rechnungsprüfungsausschuss	13.06.2023

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und der Rechnungsprüfungsausschuss beschließen, dass in künftigen Ratsvorlagen zur Herbeiführung von Baubeschlüssen das ermittelte Baubudget zu nennen ist. Grundlage der Berechnung soll eine projektkonkrete Risikobetrachtung sein.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Exakte Kostenberechnungen – in frühen Phasen des Projektverlaufes – sind in Bauprojekten – insbesondere in allen Großprojekten - kaum belastbar. Dies kann insbesondere an langen Laufzeiten, dynamischen Marktentwicklungen, im Vorfeld kaum valide prüfbar Grundstücks- und Bestandssituationen und an sonstigen Einflüssen außerhalb des Projektes (zum Beispiel Rechtsrahmenänderungen, geänderte Ansprüche der Nutzer*innen) liegen.

Die bisherige Lösung, eine Verwendung eines einheitlichen Risikozuschlags von 25 %, soll durch eine projektkonkrete Risikobetrachtung ersetzt werden.

Ziel ist es, die Verlässlichkeit der Kostenplanung, insbesondere auch die Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Köln, zu erhöhen. Zukünftig sollen durch diese Methodik Kostenfortschreibungsbeschlüsse möglichst vermieden werden.

Bei der Kalkulation der Baukosten greift die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln zum Beispiel auf

- Datenbankquellen (BKI, eigens Review et cetera)
- Trendbeobachtung (Baupreisindex; Inflation et cetera) und
- Rechenmodelle in Form von Szenarien (bestcase versus worstcase zur Ermittlung des wahrscheinlichsten Szenarios)

zurück.

In Ratsvorlagen zur Herbeiführung von Baubeschlüssen beabsichtigt die Gebäudewirtschaft das zukünftige Baubudget wie folgt zu ermitteln:

- 1) wie bisher auf Basis einer Kostenberechnung nach DIN 276 anhand der vergangenheitsorientierten Werte (Datenbankquellen) bei konventionell durchgeführten Baumaßnahmen in Einzelvergabe (also keine GU/TU- oder Modulbauprojekte)
- 2) Kalkulatorisch erfasst wird ein Zuschlag für unvorhergesehene Projektentwicklungen. Dieser wird anhand verschiedener baulicher und nicht-baulicher Kategorien projektspezifisch eingeschätzt. Auf Basis dieser Kategorien erfolgt auch das Risikomonitoring.
- 3) Kalkulatorisch erfasst werden die erwarteten Preis und Marktentwicklungen. Basis für diese kalkulatorische Erfassung ist die Datenbank GENESIS-ONLINE (Durchschnitt der letzten drei Jahre) mit dem folgenden Link: https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/_publikationen-innen-baupreise.html

Die Preisentwicklung der letzten drei Jahre betrug rund 30 %. Wesentliche Ursache ist die internationale Krise, insbesondere verursacht durch den Krieg in der Ukraine. Es ist sehr wahrscheinlich, dass die Preisentwicklung nicht auf dem hohen Niveau bleiben

wird. Insofern schlägt die Verwaltung vor, die für die Beschlussvorlagen oben beschriebene Methodik für die Preissteigerungen quartalsweise zu plausibilisieren beziehungsweise zu hinterfragen.

- 4) Die Verwaltung empfiehlt zu der Summe aus den Kosten 1) – 3) einen pauschalen Risikozuschlag von 10 % hinzuzurechnen, der nicht absehbare Ereignisse abdecken soll. Darunter sind vor allem Risiken zu verstehen, die auch bei gewissenhafter Voruntersuchung projektspezifisch dem Grunde und der Höhe nach nicht vorhersehbar sind bzw. sein können.

Bei der Planung von Bauprojekten ausdrücklich nicht berücksichtigt werden Risiken aufgrund von Änderungswünschen durch die Nutzer*innen, da sich diese nicht objektkonkret, sondern nur pauschal über die Summe der abgeschlossenen Projekte bewerten lassen.