



## **Tagesordnungspunkt:**

Antrag der UBG-Fraktion

Hier: Prozedere bei Baumaßnahmen der Gemeinde Nottuln > 100.000 Euro bzw. 500.000 Euro in KG 300 und 400

## **Beschlussvorschlag:**

Beschlussvorschlag der UBG-Fraktion:

Siehe Antrag in Anlage 1

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, bei Baumaßnahmen immer dann qualifizierte Raumbücher zu erstellen, wenn die Baumaßnahme tatsächlich dazu bestimmt ist, ein Gebäude zu erweitern, zu verkleinern oder wesentlich zu verändern. Die Summe der Kosten in den KG 300 und 400 bleibt dabei unbeachtet. Maßnahmen zur reinen Gebäudeunterhaltung, Gebäudeerhaltung oder Gebäudesanierung sowie Maßnahmen aus dem Bereich der TGA erfordern grundsätzlich nicht die Erstellung qualifizierter Raumbücher.
2. Die Verwaltung stellt dem Ausschuss für Planen und Bauen so früh wie möglich projektbezogen alle vorliegenden Informationen zur Verfügung, die für die Kostenermittlung am Bau von Bedeutung sind. Welche Bauprojekte in welchem Umfang der politischen Beratung bedürfen, entscheidet die Verwaltung auf Grundlage der jeweils gültigen Zuständigkeitsordnung für den Rat und seine Ausschüsse.
3. Über die Hinzuziehung einer externen Projektsteuerung sowie über eine Kostendeckelung entscheidet der Rat auf Empfehlung des Ausschusses für Planen und Bauen projektbezogen und auf der Grundlage der Informationen im Sinne des Beschlussvorschlags 2.
4. Der Ausschuss für Planen und Bauen und der Rat nehmen zur Kenntnis, dass eine etwaige Kostendeckelung ein Mindestmaß an Grundlagenermittlung über ein Bauprojekt benötigt. Die Genauigkeit der Kostenermittlung variiert je nach Planungs- bzw. Leistungsphase stark. Ob und in welcher Höhe eine Kostendeckelung festgesetzt wird, ist deswegen so früh wie sinnvoll möglich zu beschließen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten für externes Projektmanagement in unbekannter Höhe

**Klimatische Auswirkungen:**

keine

**Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>		
<b>Ausschuss Planen und Bauen</b>	23.11.2021	öffentlich		
	<b>Beratungsergebnis</b>			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
<b>Rat</b>	22.02.2022	öffentlich		
	<b>Beratungsergebnis</b>			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Dr. Thönnies

## **Sachverhalt:**

Der Gemeinde Nottuln ist am 01.06.2021 ein Antrag der UBG-Fraktion zugegangen, der am 30.07.2021 in veränderter Form erneut eingereicht wurde. Die UBG begehrt dabei, wie dem überarbeiteten Antrag in Anlage 1 zu entnehmen ist.

### Zu Beschlussvorschlag 1:

Die Erstellung von Raumbüchern und die Ermittlung des umbauten Raums ist ohnehin fester Bestandteil der Grundlagenarbeit und Kostenermittlung bei der Neuplanung von Gebäuden. Ob insbesondere die Erstellung von Raumbüchern und die Abstimmung dieser Raumbücher mit den Nutzern pauschal bei Baumaßnahmen gefordert werden sollte, die Kosten > 100.000 Euro verursachen, bleibt zweifelhaft. Etwa bei einer Dachsanierung, die regelmäßig hohe Kosten verursacht, oder bei Erneuerung von Anlagen der TGA etc., scheint die Erstellung von Raumbüchern nicht weiterführend. Gleiches gilt auch für die Ermittlung des umbauten Raums, wenn dieser sich durch die Baumaßnahme nicht ändert.

Die Verwaltung regt daher ausdrücklich an, den Beschlussvorschlag 1 ausschließlich auf den Bereich Neubau anzuwenden.

### Zu Beschlussvorschlag 2:

Die Kostenermittlung in Bauprojekten ist in der DIN 276 geregelt und wird im Wesentlichen in einen Kostenrahmen, eine Kostenschätzung, eine Kostenberechnung und die Kostenfeststellung untergliedert. Je weiter die Planung bzw. der Bau vorangeschritten sind, desto präziser können auch die Kosten ermittelt bzw. angegeben werden. Die Ermittlung der voraussichtlichen Gesamtkosten kann dabei sinnvoll nur zu einem frühen Zeitpunkt in der Projektplanung erfolgen. Zu diesem frühen Zeitpunkt der Projektplanung ist die Planungstiefe allerdings noch vergleichsweise gering. Es liegt also in der Natur der Sache, dass die Genauigkeit der Kostenermittlung je nach Planungs- bzw. Leistungsphase stark variiert. Beschlussvorschlag 2 ist verwaltungsseitig grundsätzlich umsetzbar, verursacht aber weitere Kosten, wenn ein externer Projektsteuerer beauftragt werden soll.

### Zu Beschlussvorschlag 3:

Wie gewohnt stellt die Verwaltung Baumaßnahmen im zuständigen Ausschuss vor. Die Budgetierung von Baumaßnahmen ist zusätzlich ein wesentlicher Baustein in der jährlichen Haushaltsaufstellung. Es wird deswegen darauf hingewiesen, dass der Beschlussvorschlag streng genommen dazu verpflichtet, bereits vor der Budgetierung von Baumaßnahmen im Haushalt in den im Antrag genannten Fällen, ein externes Projektmanagement zu beauftragen. Verwaltungsseitig wird die Auffassung vertreten, dass das nicht immer sinnvoll sein kann. Auch bleibt noch offen, auf welche Ebene der Kostenermittlung sich die im Antrag genannten Summen von 100.000 Euro und 500.000 Euro beziehen. Wollte man hier eine vergleichsweise hohe Genauigkeit erzielen, müsste die Planung bereits relativ weit fortgeschritten sein. Das wäre sicher nicht der richtige Zeitpunkt, für die erste politische Beteiligung. Wenn Beschlussvorschlag 3 also eine frühzeitige politische Einbindung begehrt, dann kann die Kostenermittlung zum jeweiligen Projekt noch nicht allzu genau sein. Verwaltungsseitig wird die Auffassung vertreten, dass nur die frühzeitige Besprechung von

Vorlage Nr. 114/2021/1

Kosten dabei hilft, die in der Begründung zum Antrag genannten Probleme zu lösen. Maßgeblich ist dann aber die Erkenntnis, dass zu diesem Zeitpunkt die voraussichtlichen Gesamtkosten in KG 300 und 400 noch nicht detailliert bepreist werden können.

#### Zu Beschlussvorschlägen 4 und 6:

Die Zuständigkeit des Rats für den Beschluss über umfangreiche Baumaßnahmen steht außer Frage. Beschlussvorschlag 4 zwingt dann allerdings dazu, jedes Bauvorhaben, das in KG 300 und 400 Kosten von mehr als 100.000 Euro verursacht, nach Durchführung der Aufträge unter den Beschlussvorschlägen 1-3, einzeln politisch zu beraten. Die Verwaltungspraxis zeigt, dass Maßnahmen an Gebäuden vergleichsweise schnell eine hohe Kostenbelastung hervorrufen, deswegen aber nicht immer auch in ihrer Budgetierung die politische Beratung erfordern. Hier ist insbesondere an Maßnahmen der reinen Gebäudeunterhaltung, Instandsetzung oder der TGA zu denken. Verwaltungsseitig besteht ein großes Interesse daran, derlei Maßnahmen von dem bisher diskutierten Vorgehen auszunehmen.

Die Deckelung von Baukosten zu Beginn eines Projekts ist ein probates Mittel zur Baukostenbegrenzung und natürlich möglich. Auch hier ist aber entscheidend, zu welchem Zeitpunkt der Planung und in der Folge auf Grundlage welcher Planungstiefe die Kostendeckelung beschlossen werden soll. Werden die Kosten zu früh gedeckelt, steigt die Wahrscheinlichkeit für die Notwendigkeit der Nachjustierung. Werden sie zu spät gedeckelt, ist die Planung ggf. schon vergleichsweise weit vorangeschritten und Änderungen mit dem Ziel der Baukostensenkung sind schwerer umzusetzen. Insbesondere auch Sanierungen, bei deren Umsetzung häufig erst im Bauprozess erkennbar wird, dass zusätzliche Maßnahmen notwendig werden, die wiederum zusätzliche Kosten verursachen, sind nur schwer sinnvoll über eine Kostendeckelung zu steuern. Zusätzlich sei der Hinweis gestattet, dass im Zeitpunkt einer Deckelung über projektbezogene Fördermittelanträge wahrscheinlich noch nicht entschieden sein wird. In solchen Fällen bedarf es entsprechender Regelungen, ob und inwieweit Fördermittel in Abzug gebracht werden dürfen usw. Auch eine zügige Entscheidung über eine Auftragserteilung, die die Kostendeckelung überschreiten würde, fiel so in die Zuständigkeit des Rats, was unproblematisch ist. Zu bedenken ist aber, dass der Sitzungsturnus im Einzelfall zu langen Wartezeiten in den Vergabeverfahren führen kann, was im Zweifel wiederum die Baukosten erhöht.

Schließlich sei noch darauf hingewiesen, dass sich die Planungsdauer für Bauprojekte unter Beachtung der im Antrag vorgeschlagenen Vorgehensweise insgesamt voraussichtlich verlängern wird, während parallel die Baukosten steigen. Der Einsatz eines Projektsteuerers erhöht diese Kosten zusätzlich. Inwieweit diese Umstände und Kosten in ein angemessenes Verhältnis gesetzt werden können, ist nach Auffassung der Verwaltung im Einzelfall zu entscheiden.

## **Anlagen:**

Anlage 1      Antrag der UBG-Fraktion vom 30.07.2021

Vorlage Nr. 114/2021/1

Verfasst:  
gez. Sonntag

Fachbereichsleitung:  
gez. Breuksch