

V0491/21

**Bericht über den Kostenstand der laufenden und abgeschlossenen Baumaßnahmen der letzten Jahre**

**Referent: Herr Hoffmann**

**Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit vom 27.07.2021**

Stadtrat Köstler merkt an, dass dieser Bericht positiv und die Ausführungen zu den einzelnen Projekten deutlich besser seien. Er erkundigt sich zur Verzögerung der Ballspielhalle in der Münchener Straße. Bei der Muster-Kita in der Odilostraße sei nicht nachvollziehbar, warum die Schmutzwasserkanäle nicht bekannt seien. Weiter sei zu bemängeln, dass beim Umbau der Roßmühlstraße das Ziel der Verkehrsberuhigung nicht erreicht worden sei.

Stadtrat Achhammer hofft, dass der Kindergarten in der Odilostraße im Hinblick auf die Kosten, kein Muster-Kindergarten sei. Hier gebe es eine Kostenmehrung bei der zweiten Projektgenehmigung von 4,6 Mio. Euro. Auch er bemängelt, den Umstand mit den Kanälen und den Abbruch der Container. Weiter verweist er auf die Lieferengpässe bei den Holzfassaden. Stadtrat Achhammer spricht sich für nachhaltiges Bauen aus, verweist aber zugleich auf die verbundene Problematiken. Ganz besonders am Herzen liege ihm der Feselenbau. Er bemängelt, die Kostenmehrung von ca. 2,4 Mio. Euro. Grund sei hier eine Neuausschreibung. Es sei nicht nachvollziehbar, dass man bei einer ersten Kostenschätzung so daneben liege. Stadtrat Achhammer spricht sich für eine Sanierung aus, verweist aber auch auf die Überlegung eines Neubaus, hinsichtlich der enormen Kostensteigerung.

Der richtige Schritt in Richtung Bauprojektcontrolling sei das Berichtswesen, so Herr Hoffmann. Wo dies angesiedelt sei, bedürfe noch der endgültigen Klärung. Er informiert, auch darüber, dass insbesondere im Hochbaubereich die Stadt kaum noch Projekte selbst planen könne. Die enormen Kostensteigerungen bei einzelnen Gewerken liege derzeit an der Auslastung der Bauindustrie und dort vorherrschenden Lieferschwierigkeiten im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie. Zum Feselenbau sichert er eine separate Berichterstattung zu. Eine interne Festlegung ergebe, dass eine rote Kosten-Ampel nicht mehr grün werde. Bei den Terminampeln sei dies anders zu betrachten.

Oberbürgermeister Dr. Scharpf merkt an, dass aufgrund der aktuellen Baukostensteigerungen künftig nur noch rote Ampeln zu erwarten seien.

Nach Worten von Herrn Hoffmann werde man künftig die Entwicklung des Index betrachten. Gewisse Projektrisiken werden auch benannt werden müssen.

Stadtrat Wittmann verweist auf die Zuschüsse für die Kitas durch den Bund. Er fragt nach, wie hoch diese seien.

Herr Hoffmann sichert eine Berichterstattung im Stadtrat im Hinblick auf die Zuschusshöhe zu. Es sei immer so, dass nur die förderfähigen Grundkosten den Zuschuss erhalten. Diese

seien immer gleich. Es würden also nicht die Gesamtkosten gefördert, sondern daraus nur ein Teil.

Nach Worten von Oberbürgermeister Dr. Scharpf handelt es sich hier um dasselbe wie beim Schulbau. Seine Prognose sei allerdings, dass dies so nicht funktionieren und die Städte und Gemeinden sich das nicht leisten können. Wenn der Staat nicht wolle, dass Bayern in eine gigantische Verschuldung laufe, müsse man am System der Finanzausstattung der Kommunen etwas ändern. Oberbürgermeister Dr. Scharpf bittet um entsprechende Einflussnahme, wo diese möglich sei.

Der Kostenrichtwert liege bei 4.900 Euro pro Quadratmeter, so Herr Engert. Bei den Kindergärten erhalte man noch Sonderzuschüsse. Beim Schulbau seien es rund 30 Prozent an Kita-Förderung, dies bedeute real 15 - 20 Prozent für die Baumaßnahmen im Schulbereich, da nur in Höhe der Kostenrichtwerte gefördert werde. Problematisch sei, dass der Staat selbst nicht im Rahmen dieses Kostenrichtwertes baue, den er den Kommunen vorgebe. Herr Engert betont, dass dies aufgrund der Baukonjunktur nicht einzuhalten sei.

Bürgermeisterin Dr. Deneke-Stoll verweist auf die Muster-Kitas. Nun zeige sich, dass diese nicht die Erwartungen erfüllt haben und eine Vervielfältigung nicht erfolgen könne. Es sei ärgerlich, dass diese Ansätze so unrealistisch seien. Andererseits müsse ein Mittelweg gefunden werden. Die öffentliche Hand müsse eine gewisse Vorbildhaftigkeit im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Architektur erfüllen. Sie regt an, über den Städte- und Gemeindetag bezüglich der Fördersätze vorstellig zu werden und politischen Druck auszuüben.

Modulare Planungen seien eigentlich schon vernünftig und kostendämpfend, so Herr Hoffmann. Allerdings müsse aufgepasst werden, die konkreten Randbedingungen jedes einzelnen Grundstücks Kosteneinschätzung im Auge zu behalten.

Stadtrat Stachel merkt an, dass dies bei Turnhallen gut funktionieren, da diese ein festes Maß haben. Bei Kitas gleiche ein Grundstück nicht dem Anderen. Zur Berichterstattung merkt er an, dass das von Herrn Hoffmann verwendete Verfahren gut funktionieren. Insofern sei es wichtig einen Index in der Beschlussvorlage mit einzubauen. Der Risikoaufschlag sei wahnsinnig wichtig und ermutigt das Ganze realistisch einzuschätzen.

Mit der Aussage der CSU habe Stadtrat Dr. Spaeth Bauchschmerzen. Bei Betrachtung der Stadtentwicklung, würden nun die notwendigen und damit verbundenen Kosten für das Wachstum der Stadt evident. Dies sei absehbar gewesen und man hätte früher mit den Planungen beginnen müssen. Denn dann wären die Baukosten nicht explodiert. Dabei verweist er auf den wachsenden Bedarf an Kitas und Schulen.

Dies sei keine Frage der Planung der Zahlen, denn die Kita-Bedarfsplanungen und die stetig steigenden Zahlen zu betreuender Kinder, werden seit Jahren dem Stadtrat vorgelegt. Die Frage sei hier die Umsetzung der Maßnahmen, so Herr Engert. Man stoße an allen Stellen auf Schwierigkeiten im Hinblick auf die Umsetzung. Dies sei der limitierende Faktor, nicht die Planung.

Beim Thema „Baukosten“ sei für Stadtrat Schäuble künftig wichtig, wie man Bauen in Zukunft generell verbessern können. Dies sei ein interessanter Ansatz, da die Bautätigkeiten in den nächsten Jahren nicht abnehmen werden. Weiter sollen die Hauptkostentreiber bei allen Bauprojekten betrachtet werden. Nur wenn die genauen Problemfelder bekannt seien,

könne generell zum Bauen gelernt werden. Insofern sei eine statistische Übersicht im Hinblick auf die Problematik der Baukosten künftig sehr hilfreich.

Stadtrat Höbusch möchte die Lanze für modulares Bauen brechen. Hier sei man mit zwei Projekten am Anfang. Um Verbesserungen vorzunehmen, müsse aus den negativen Erfahrungen gelernt werden. Nach seinen Worten müsse man vom haushaltsbezogene Jahresdenken wegkommen. Eine Lebenszyklusbetrachtung sei auch im Hinblick auf die Nachhaltigkeit wichtig. Im Hinblick auf Corona müsse aufgehört werden auf Jahressicht zu fahren, denn dies sei besonders im Baupreisbereich bemerkbar. Der Stadtrat müsse lernen einen langen Atem bezüglich der Preis- und Haushaltsentwicklung zu haben.

Genau deswegen werde ein Investitionsprogramm gemacht, so Oberbürgermeister Dr. Scharpf. Insofern werde dies überarbeitet und mit dem Haushalt für die nächsten Jahre hinterlegt. Eine Investitionsliste nutze nur, wenn ersichtlich sei, in welcher Zeit etwas finanziell gestemmt werden könne. Insofern verweist der Oberbürgermeister auf die Sitzungen im September und Oktober.

Stadtrat Wittmann merkt an, dass die Modulbauweise seit Jahren eine Forderung sei. Er betont, dass die Planungen nie finanzgetrieben waren. An Stadtrat Dr. Spaeth gewandt sei seine Aussage unsachlich. Bei den Zahlen der zu erwartenden Kindern müssen die Geburtenjahrgänge betrachtet werden. Er erinnert an die Abstimmung im Stadtrat zu den Kita-Baus der Leveling- und Gustav-Adolf-Straße. Hier gab es kein einstimmiges Ergebnis. Mittlerweile sei man froh, über diese Kitas. Die CSU-Stadtratsfraktion habe sich immer für den Bau von Kitas ausgesprochen. Stadtrat Wittmann weist nochmals darauf hin, dass diese Planungen nie finanzgetrieben, sondern immer bedarfsgerecht geplant, mit einer zeitnahen Umsetzung waren.

Stadträtin Peters verweist auf den Bau der Ballspielhallen mit einem ähnlichen Prinzip. Hier sei auch versucht worden ein Pilotprojekt zu entwickeln. Sie regt eine Prüfung hinsichtlich dessen an. Zu den Kosten merkt sie an, dass die zeitliche Abfolge der Baustellen gut funktionieren müsse. Bei Auftragsvergabe liege das Risiko nicht mehr beim Auftraggeber. Insofern glaube sie, dass mehr die Bauzeiten betrachtet werden müssen. Dies sei für sie der Hauptpunkt beim Thema Kostenüberschreitung.

Stadtrat De Lapuente betont, dass es nicht so sei, dass alle Baumaßnahmen aus dem Ruder laufen. Bis zu 90 Prozent der Bauvorhaben haben eine grüne Ampel. Bei manchen Themen sei es nicht ersichtlich, da sich im Laufe der Zeit Änderungen ergeben können.

Oberbürgermeister Dr. Scharpf zeigt sich erfreut über diese Debatte. Dies sei eine wichtige Diskussion zur Bewusstseinschärfung. Auf der einen Seite habe man ein Investitionsvolumen mit steigenden Bau- und Grundstückskosten und mit gesetzlichen Anforderungen. Hierbei handelt es sich um lauter Kostentreiber. Auf der anderen Seite die unzureichenden Zuschusshöhen des Freistaates Bayern. Die förderfähigen anerkannten Kosten seien unrealistisch, so der Oberbürgermeister. Dies alles passe nach seinen Worten nicht mehr zusammen.

Es sei nach Fertigstellung von Bauten klar eine Fehlanalyse zu machen, so Herr Hoffmann, insbesondere bei den größeren Projekten. Dies sei ein Baustein des Controllings, dass neu aufgebaut werden müsse.

Im Hinblick auf die Haushaltsausgabereste verweist Stadtrat Lange auf den Ansatz „Bauen und Planen aus einer Hand“. Hier solle möglichst das Hochbauamt befähigt werden. Es solle so viel wie möglich Outsourcing geben, damit man die Geschwindigkeit erhöhe um die benötigten Gebäude umzusetzen.

Die Mitglieder des Ausschusses nehmen den Bericht zur Kenntnis.