

Geschäftsführerin



Hessischer Landtag
Der Vorsitzende des Unterausschusses für
Finanzcontrolling und Verwaltungssteuerung
Herrn Dirk Landau
Postfach 3240
65022 Wiesbaden

Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen K.d.ö.R.

Bierstadter Straße 2 Telefon 0611 - 17 38 - 0 info@akh.de
65189 Wiesbaden Telefax 0611 - 17 38 - 40 www.akh.de

Per Email: H. Zinsser@ltg.hessen.de

4. Mai 2016 - Pe

R:\AKH\Ministerien\HessLandtag\Kommunalbericht 2015_STN zu Kap 7\Kommunalbericht 2015_Kapitel 7.doc

Kommunalbericht 2015

Stellungnahme zu Kapitel 7 „Folgekosten kommunaler Einrichtungen II“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Landau,

vielen Dank für die Möglichkeit der Stellungnahme zu Kapitel 7 des o.g. Kommunalberichts. Wir möchten unsere Stellungnahme auf die Darstellungen des Kapitels konzentrieren, die einen unmittelbaren Bezug zur Planungstätigkeit der durch die AKH vertretenen Berufsstände erlauben.

Im Rahmen der vergleichenden Prüfung wurde in Kapitel 7 festgestellt:

- a. Keine der untersuchten Kommunen kalkulierte im Vorfeld der Investitionsentscheidung Folgekosten.
- b. Nur für zwei der in die Prüfung einbezogenen 39 Einrichtungen lagen der Investitionsentscheidung wirtschaftliche Analysen in Form eines Vergleichs der Anschaffungs- und Herstellungskosten unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten zugrunde.
- c. Für rund 76 % der Einrichtungen lag eine Kostenüberschreitung der tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten vor.
- d. Es wird empfohlen, die Aufgaben im Rahmen der kommunalen Bautätigkeit und der Gebäudeunterhaltung zu bündeln und eine adäquate Qualifikation der Mitarbeiter im Bau- und Liegenschaftsmanagement zur Erfüllung der genannten Anforderungen zu sichern.



Zu a) Wir teilen die Einschätzung der Berichterstatter, dass für eine wirtschaftliche Abwägung einer Investitionsentscheidung sowohl die Anschaffungs- und Herstellungskosten als auch die Folgekosten in Betracht zu ziehen sind.

Bereits nach wenigen Jahren übersteigen die Baunutzungskosten die Baukosten. Über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes hinweg betrachtet, können sie bis zu 85 Prozent der Gesamtkosten ausmachen. Sie sind deshalb maßgeblich für die Wirtschaftlichkeit von Bauprojekten verantwortlich und lassen sich gerade in früher Entwurfs- und Planungsphase entscheidend beeinflussen.

Die einzelnen Bausteine der Folgekosten sind auf Seite 188 des Kommunalberichts aufgeführt. Nur ein Teil wird durch die Gebäude- und haustechnische Planung beeinflusst. Dies trifft insbesondere auf die Betriebskosten (Versorgung, Entsorgung, Reinigung etc.) und auf die Instandsetzungskosten (Instandsetzung, Reparaturmaßnahmen) zu.

Eine seriöse Folgekostenabschätzung setzt eine entsprechende Planungstiefe und Integration von Fachplanungen voraus. Wir plädieren dafür, mindestens die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) unter Berücksichtigung fachspezifischer Anforderungen für die Folgekostenabschätzung zugrunde zu legen.

Wir empfehlen, sowohl im Leistungsbild der Gebäudeplanung als auch im Leistungsbild der Technischen Ausrüstung die „Besonderen Leistungen“ der Leistungsphase 3 zu nutzen, um nicht nur alternative Planungen im Hinblick auf ihre Kostenrelevanz zu analysieren, sondern auch die Berechnung von Lebenszykluskosten und Betriebskosten für ausgewählte Anlagen vornehmen zu können. Zwar steigt unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten der Planungsaufwand. Er ist jedoch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten unverzichtbar, da insbesondere in den frühen Planungsphasen die Weichen für die Kostenoptimierung gestellt werden.

Neben dem Kriterium der Lebenszykluskosten sollten im Rahmen der Planung auch die Kriterien „Flächeneffizienz“ (Verhältnis Nutzfläche/Bruttogeschossfläche) und „Nutzungsflexibilität“ (Eine auf eine hohe Umnutzungsfähigkeit ausgerichtete Gebäudestruktur sichert die Wertstabilität von Gebäuden.) bedacht werden. Auch sie sind Indikatoren für eine wirtschaftliche Investitionsentscheidung.

Um die Abwägung von Planungsalternativen zu fördern, stellt der Planungswettbewerb auch im Sinne der Wirtschaftlichkeit von Planungskosten ein gutes Instrument dar. Zu den Kosten eines Vorplanungshonorars (zzgl. der Verfahrenskosten) erhält der Auftraggeber zahlreiche Lösungsansätze. Auch in eine Wettbewerbsaufgabenstellung lassen sich Anforderungen an Energieeffizienz und Ressourcenschonung integrieren und damit grundsätzliche Aussagen zu Nutzungskosten (v.a. Energie, Reinigung- und Instandhaltung) treffen.

Zu b) Wir bedauern, dass in der Praxis seitens des Auftraggebers der Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1 HOAI) und der Vorplanung (Leistungsphase 2 HOAI) oft sehr wenig Augenmerk geschenkt wird und Planungskosten (2 % + 7 % des gesamten Honorars) eingespart werden, um die Baunebenkosten zu senken. In diesen Phasen werden sowohl für die Aufgabenstellung auf der Grundlage einer Bedarfsplanung als auch in der Abstimmung und Abwägung von Zielkonflikten durch Varianten



wesentlichen Weichenstellungen für das Projekt getroffen. Wir empfehlen, auch hier die Kompetenz der Architekten zu nutzen und sie mit den angesprochenen Leistungsphasen zu beauftragen, um zu einer wirtschaftlichen Lösung zu kommen.

Zu c) Die Ursachen für Kostenüberschreitungen können vielfältiger Natur sein. Sie können reichen von nicht vorhersehbaren Maßnahmen über gestiegene planungsrechtliche und bautechnische Anforderungen oder konjunkturbedingte Baupreissprünge bis hin zu kurzfristigen Planänderungen aufgrund von geänderten Nutzererfordernissen. Als Kammer wären wir sehr daran interessiert, nähere Informationen zu den Ursachen im Einzelnen zu erhalten, um abschätzen zu können, wo unsererseits Möglichkeiten der Gegensteuerung bestehen.

Termin- und Kostentreue gehören zum Selbstverständnis unseres Berufsstandes, die Kostensteuerung und -kontrolle zählen zu den Grundleistungen der Leistungsphasen 6 „Vorbereitung der Vergabe“ und der Leistungsphase 8 „Objektüberwachung“ der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, sofern sie seitens des Bauherrn beauftragt werden.

Zu d) Wir begrüßen die Empfehlung der Bündelung der Kompetenzen von Bauplanung und Bauunterhaltung, da sie die Chance der Evaluation von Planungsprozessen und der Integration von Erfahrungen aus der Inbetriebnahme und Instandhaltung in zukünftige Planungen bietet.

Eine kompetente Bauherrenvertretung ist darüber hinaus für unseren Berufsstand unverzichtbar, da durch sie die Rahmensetzung (Nutzung, Qualitäten, Kosten, Termine) für ein Projekt erfolgt. Die originären Bauherrenaufgaben sollten daher unmittelbar durch die Kommune selbst wahrgenommen werden können. Eine schlanke Struktur der Entscheidungswege trägt zur Kostensenkung bei und sichert die Effizienz der Abstimmungsprozesse und die Einhaltung der Projektparameter.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Anregungen behilflich gewesen zu sein und stehen für Rückfragen selbstverständlich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Gertrudis Peters
Geschäftsführerin