



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2019/2758

**Der Oberbürgermeister**

/V-Dez. V-hy  
**Dezernat/Fachbereich/AZ**

22.02.19  
**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen</b>	18.03.2019	Beratung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I</b>	25.03.2019	Beratung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II</b>	26.03.2019	Beratung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III</b>	28.03.2019	Beratung	öffentlich
<b>Rat der Stadt Leverkusen</b>	08.04.2019	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Beschlussfassung zu Bauprojekten

**Beschlussentwurf:**

1. Der Rat der Stadt Leverkusen hebt den Beschluss zum Antrag Nr. 2018/2352 aus der Sitzung vom 09.07.2018 hinsichtlich der Punkte 4 und 5 auf.
2. Die Beschlussfassung zu Bauprojekten erfolgt zukünftig entsprechend der in der Begründung dargestellten Vorgehensweise.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Deppe

**Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage**

**Ansprechpartner/in/Fachbereich/Telefon: Sabine Heymann / FB 60 / 406 - 8853**

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

**A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):**

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

keine

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:**

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

keine

**C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmittelungen:**

(Veränderungsmittelungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

keine

**kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:**

entfällt

**D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):**

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

**E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):**

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[nein]	[nein]	[nein]	[nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
[nein]	[nein]	[nein]	[nein]



## **Begründung:**

Zum Bauvorhaben ZOB Wiesdorf wurde seitens der Verwaltung mit der Vorlage Nr. 2018/2243 über die Kostenerhöhung im Rahmen der Baumaßnahme berichtet.

Mit Schreiben vom 05.07.2018 hat die CDU-Fraktion ergänzend Anträge zur Kostenentwicklung (Nr. 2018/2353) und zum zukünftigen Vorgehen bei Verfahren mit Preisgerichten (Nr. 2018/2352) gestellt, die auch in der Sitzung des Rates am 09.07.2018 beschlossen wurden.

Herr Stadtkämmerer Märtens und Frau Beigeordnete Deppe haben den politischen Vertreterinnen bzw. Vertretern angeboten, die von der Politik angesprochenen Themenfelder im Rahmen von Bauprojekten in einem gemeinsamen Termin zu erörtern. Dieser Termin hat am 04.09.2018 stattgefunden. Vertreterinnen bzw. Vertreter von CDU, SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Opladen plus haben das Gesprächsangebot angenommen.

Im Rahmen des Termins wurde vom Fachbereich Tiefbau der bisherige Ablauf einer investiven Straßenbaumaßnahme (erstmaliger Ausbau/Sanierung) dargestellt. Der Fachbereich Gebäudewirtschaft hat gemeinsam mit dem Fachbereich Recht und Ordnung das bisherige Vorgehen anhand einer investiven Hochbaumaßnahme (Neubau/Sanierung) mit Einbindung von Wettbewerbs- und Vergabeverfahren erläutert. In diesem Zusammenhang wurden die Fragen aus dem Antrag Nr. 2018/2352 beantwortet und auch die Einbindung und die Entscheidungsmöglichkeiten der Politik im Rahmen von Baumaßnahmen erläutert.

Die Darstellung der Projektabläufe in Form der Ablaufschemata und die Erläuterung der verschiedenen Verfahrensschritte in dem oben genannten Termin wurden von der Politik durchgängig positiv bewertet.

Nach dem gegenseitigen Austausch in dem Termin wurde seitens der Politik bestätigt, dass damit alle Fragen aus den oben genannten Anträgen beantwortet sind. Die Verwaltung ist daher davon ausgegangen, dass weder eine Vorlage noch eine ergänzende Beantwortung von Fragen erforderlich ist.

Die aktuelle politische Diskussion zeigt jedoch, dass hier noch Abstimmungsbedarf erforderlich ist, um für die Zukunft eine Abwicklung von Baumaßnahmen vornehmen zu können, die dem Informationsbedürfnis der Politik gerecht wird, der Politik die gewünschte Möglichkeit der Steuerung gibt und gleichzeitig ein effizientes und sachgerechtes, zügiges Arbeiten der Verwaltung ermöglicht.

Im Rahmen der Darstellung der verschiedenen Baumaßnahmen wurde deutlich, dass je nach Art und Umfang der verschiedenen Bauprojekte unterschiedliche Handhabungen erforderlich sind. Zudem ist die zeitliche und inhaltliche Abwicklung von Baumaßnahmen häufig abhängig von Umständen, die nicht beeinflusst werden können (z. B. Förder Richtlinien).

### Fachbereich Tiefbau

Der Ablauf bei Tiefbaumaßnahmen, die ein Kostenvolumen von 1,0 Mio. € übersteigen, gestaltet sich so, dass eine Trennung von Planungs- und Baubeschluss ohnehin seit Jahren praktiziert wird. Bei Maßnahmen unter 1,0 Mio. € erfolgt ein Planungsbeschluss ohne separaten Baubeschluss. Diese Vorgehensweise wird beibehalten. Die schematische Darstellung des Ablaufs - wie sie auch in dem Gespräch mit den bau- und finanzpolitischen Sprechern am 04.09.2018 vorgestellt wurde - ist als Anlage 1 dieser Vorlage beigefügt.

### Fachbereich Gebäudewirtschaft

Bei Hochbaumaßnahmen wurden in der Vergangenheit von der Politik immer die Planung und der Bau in einer Vorlage beschlossen. Dies ist jedoch dem Umfang der Aufgaben und der zeitlich vorgegebenen Taktung geschuldet, die insbesondere im Zusammenhang mit der Generierung von Fördermitteln besteht. Dieses Verfahren hat zudem folgende Vorteile:

- Die Beschlussfassung erfolgt aufgrund einer detaillierten Kostenberechnung.
- Gegenüber einer getrennten Beschlussfassung ist dieses Verfahren ca. 3 - 6 Monate schneller.
- Bei Fördermaßnahmen ist die Kostenberechnung bereits zum Zeitpunkt des Förderantrages erforderlich, sodass hier oftmals die Zeit für einen separaten Planungsbeschluss fehlt.
- Bei Sanierungsmaßnahmen ist ein Planungsbeschluss aufgrund einer Kostenschätzung ohnehin mit erheblichen Risiken behaftet. Hier ist nur eine detaillierte Berechnung mit Einheitspreisen, Mengen und Massen hilfreich.

Ein Planungsbeschluss enthält nur die Grundzüge der Planung. Zum Zeitpunkt des Planungsbeschlusses liegt somit grundsätzlich erst eine Kostenschätzung vor, die damit noch keine Kostensicherheit gibt.

Zur Erhöhung der Kostensicherheit soll zukünftig wie folgt verfahren werden:

1. Bislang kann bis zum Baubeschluss nur bis zur Leistungsphase 3 (Entwurfplanung) extern beauftragt werden. Die Verwaltung schlägt vor, zukünftig zusätzlich auch Teile der Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) vor dem Baubeschluss zu beauftragen, um die Kostenberechnung auf einer detaillierteren Grundlage erstellen zu können. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die erweiterte Beauftragung auch schon zu diesem Zeitpunkt ein höheres Honorar für den beauftragten Architekten nach sich zieht.
2. Veranschlagung von Risikozuschlägen.
3. Bei Wettbewerbsverfahren oder bei Gebäuden, die eine besondere Bedeutung durch ihre Gestaltung oder ihre Lage in der Stadt haben, werden der Politik zukünftig zu einem frühen Zeitpunkt noch Gestaltungs- und Entscheidungsmöglichkeiten geboten. Hierzu wird die Gebäudewirtschaft getrennte Beschlüsse für die Planung

und den Bau vorbereiten, auch wenn es sich um Erweiterungsbauten oder Gebäudesanierungen handelt.

Unabhängig von diesen Neuerungen sollen Erhalt, Neu- und Umbau von städtischen Immobilien zu einem gemeinschaftlichen Projekt von Verwaltung und Politik werden. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, eine bessere Verzahnung von politischem Willen und fachlichen Erfordernissen durch eine umfassende Kommunikation zu erreichen. Hierzu sind folgende Instrumentarien angedacht:

Der Fachbereich Gebäudewirtschaft wird jeweils zum neuen Jahr einen Investitionsplan vorlegen, in dem alle Projekte mit einer Kurzbeschreibung versehen sind. In einem gemeinsamen Gespräch mit den baupolitischen Sprecherinnen bzw. Sprechern, interessierten politischen Vertreterinnen bzw. Vertretern und der Verwaltung soll dann bereits im Vorfeld eine Abstimmung unter Berücksichtigung der Bedeutung der Maßnahmen und dem Weg der Beschlussfassung erfolgen.

Unabhängig von diesen Neuregelungen zur Beschlussfassung und Zusammenarbeit zwischen Politik und Verwaltung werden die bewährten Maßnahmen zur Kostenkontrolle fortgeführt:

- Keinerlei Planungsänderungen nach dem Baubeschluss,
- ausreichend Zeit für die Planung und die Kostenberechnung gewährleisten,
- frühzeitige Kommunikation von erkannten Risiken,
- sachgerechte und bewährte Konstruktionen wählen,
- Beauftragung von erfahrenen externen Planern,
- gut ausgebildete, erfahrene städtische Projektleitung mit ausreichender Kapazität,
- kompakt bauen, Flächen klein halten, Außenhülle verringern,
- robuste Materialien senken die Bewirtschaftungskosten,
- Ausschreibung von ca. 80 % der wichtigsten Gewerke parallel (bewusste Entscheidung für den „Point of no Return“, wenn 80 % der Gewerke submittiert sind),
- engmaschige Kontrolle über das Bauausgabebuch/Kostenstandsberichte,
- stringentes Änderungsmanagement (Vermeidung von Baustopp und Behinderung).

Die meisten Kostenerhöhungen werden erst in der Ausführungsphase (also ganz unabhängig von der Frage der gemeinsamen oder getrennten Beschlussfassung) ersichtlich. Zu diesem Zeitpunkt ist es in der Regel technisch und wirtschaftlich nicht mehr möglich, die Maßnahme zu stoppen bzw. auch nicht im Sinne der Nutzer, die Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme erfahren.

Die Verwaltung berichtet jedoch aktiv über unvorhergesehene Änderungen, die zu einer deutlichen Kostensteigerung führen. Ab einer Kostenerhöhung von 10 % wird eine politische Vorlage gefertigt.

Die schematische Darstellung für den Ablauf einer Hochbaumaßnahme, wie sie in dem Gespräch mit den bau- und finanzpolitischen Sprecherinnen bzw. Sprechern am 04.09.2018 vorgestellt wurde, wurde entsprechend überarbeitet. Die neue Version ist der Vorlage als Anlage 2 beigelegt.

Fachbereich Stadtgrün

Für den Bereich Stadtgrün ist festzuhalten, dass dort in Teilen bereits eine Trennung der Vorlagen erfolgt, da zur Planung meist Grundsatzbeschlüsse eingeholt werden (z. B. Sanierungsprogramm Spielplätze), sodass später für die einzelnen Maßnahmen nur noch ein Baubeschluss erforderlich ist.

Ansonsten ergibt sich auch hier bei Fördermaßnahmen die zeitliche Komponente, die eine Zusammenlegung von Planungs- und Baubeschluss teilweise zwingend erfordern.

**Anlage/n:**

Anlage 1 zur Vorlage - Projektablauf Investive Straßenbaumaßnahmen 2018-09-04

Anlage 2 zur Vorlage - Projektablauf Hochbaumaßnahmen 2019-02-18