

**Auswertung der 2013 fertiggestellten Projekte
im Hinblick auf die Qualität
der Kosten- und Termineinhaltung**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00651

Anlagen

Übersicht fertiggestellte Projekte 2013 (Kosteneinhaltung)

Übersicht fertiggestellte Projekte 2013 (Termineinhaltung)

Bekanntgabe in der Sitzung des Bauausschusses vom 22.07.2014
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

Das Baureferat hat mit der Bekanntgabe in der Sitzung des Bauausschusses vom 14.11.2006 erstmalig über die Einhaltung der Kosten und Termine bei vom Stadtrat zur Ausführung beauftragten und im Vorjahr (2005) fertiggestellten Projekten berichtet (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 09079).

In den Folgejahren wurde dem Stadtrat jährlich über die fertiggestellten Projekte der Jahre 2006 bis 2012 berichtet.

Das Baureferat hat nun die in 2013 fertiggestellten Projekte (insgesamt 44) zusammengestellt und bezüglich der Kosten- und Termineinhaltung (Anlagen 1 und 2) ausgewertet.

Für „fertiggestellt“ hat das Baureferat bei allen Projekten einheitlich den Zeitpunkt ihrer Inbetriebnahme festgelegt.

Für die Auswertung zur Kosteneinhaltung wurden die vom Stadtrat genehmigten Ausführungskosten mit einer von der jeweiligen Projektleitung zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme erstellten voraussichtlichen Kostenfeststellung verglichen.

Diese voraussichtlichen Kostenfeststellungen setzen sich aus den aktuellen Ist-Kosten und einem abzuschätzenden Prognoseteil bis zur endgültigen Abrechnung des Projektes zusammen.

Bei der Termineinhaltung wurde die jeweils im Rahmen der Ausführungsgenehmigung vorgesehene Inbetriebnahme (Soll-Termin) der tatsächlichen Inbetriebnahme (Ist-Termin) gegenübergestellt (siehe 3.).

Die Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

2. Kosteneinhaltung der in 2013 fertiggestellten Projekte

Bei keiner der 44 in der Anlage 1 aufgeführten Maßnahmen musste der Stadtrat nach der Ausführungsgenehmigung mit einer Kostenerhöhung befasst werden, d.h. 100 % Kosteneinhaltung.

Insgesamt kann damit festgestellt werden, dass seit Beginn der Auswertungen 2005 bei keiner der von 2005 bis 2013 fertiggestellten 318 Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen von rd. 2 Mrd. Euro die vom Stadtrat genehmigten Ausführungskosten erhöht werden mussten.

Bei den 44 fertiggestellten Maßnahmen ergibt sich folgendes Bild:

- bei 15 Maßnahmen Einsparungen von 0 % bis 5 %
- bei 11 Maßnahmen Einsparungen von 5 % bis 10 %
- bei 15 Maßnahmen Einsparungen von 10 % bis 20 %
- bei 3 Maßnahmen Einsparungen über 20 %

In Summe ergeben sich für die in 2013 in Betrieb genommenen 44 Projekte voraussichtlich Einsparungen in Höhe von ca. 27,5 Mio. Euro. Die im Vergleich zum Vorjahr höheren Einsparungen (2012: ca. 21,0 Mio. Euro bei 25 Maßnahmen) resultieren im Wesentlichen aus dem größeren Bauvolumen der in 2013 fertig gestellten Projekte (2013: ca. 310 Mio. Euro gegenüber 2012: ca. 217 Mio. Euro).

Insgesamt sind die erzielten Einsparungen u.a. auch Folge der konsequenten Anwendung der Richtlinien für die Projektierung städtischer Bauvorhaben. Sie regeln das Zusammenwirken zwischen den projektbeteiligten Referaten und dem politischen Entscheidungsgremium, dem Stadtrat. Außerdem sind sie das wesentliche Verfahrensinstrument zur Systematisierung der Projektabläufe und Definition der Projektkosten während der Planungsphase und zwar von der „Bedarfsplanung“ bis zur „Ausführungsgenehmigung“. Sie führen zudem durch den transparenten Verfahrensablauf zu einer erhöhten Sicherheit im Entscheidungsprozess sowohl für die Verwaltung als auch für den Stadtrat.

Die Richtlinien liefern somit die Grundlage für eine weitgehend einheitliche, systematische und durchgängige Kostenstruktur während des gesamten Planungs- und Ausführungszeitraumes und zusammen mit dem begleitenden Bauinvestitionscontrolling sind sie damit wichtige Garanten für die Einhaltung der genehmigten Projektkosten.

Nicht zuletzt auch durch großes Engagement und entsprechende Fachkompetenz der jeweils verantwortlichen Projektleitungen im Baureferat konnten die guten Ergebnisse erzielt werden.

Mit der jeweiligen Ausführungsgenehmigung legt der Stadtrat Ausführungskosten für die Realisierung einer Maßnahme fest. Diese genehmigten Ausführungskosten setzen sich aus dem Kostenanschlag (mit dem Kenntnisstand unmittelbar vor dem Baubeginn) und einer Reserve für Ausführungsrisiken (Risikoreserve) während der Bauzeit zusammen.

Eine während der Bauzeit notwendig werdende Inanspruchnahme des Ansatzes für nicht vorhersehbare Ausführungsrisiken bewegt sich innerhalb der genehmigten Ausführungskosten und stellt selbst bei einer 100 %-Inanspruchnahme eine Punktlandung hinsichtlich des Stadtratsauftrages dar.

Jede Nicht-Inanspruchnahme der Risikoreserve ist somit eine Einsparung gegenüber den genehmigten Kosten und ist insbesondere auch Leistung der Projektleitung, die selbstverständlich gehalten ist vor einer Inanspruchnahme der Risikoreserve alle anderen Kompensationsmöglichkeiten auszuschöpfen.

Für die 2013 fertiggestellten Projekte kann über die voraussichtliche Inanspruchnahme der Risikoreserve wie folgt berichtet werden:

- bei 33 Maßnahmen keine Inanspruchnahme
- bei 5 Maßnahmen zwischen 5 % und 75 % Inanspruchnahme
- bei 6 Maßnahmen mehr als 75 % Inanspruchnahme

Nachfolgend ergänzende Informationen zu den 6 Maßnahmen, bei denen mehr als 75 % der Risikoreserve in Anspruch genommen wurden.

Es handelt sich hierbei um folgende 6 Maßnahmen:

- Neubau einer 4-gruppigen Kinderkrippe an der Scheurlinstraße 15
(gemäß Grundsatzbeschluss „Bauprogramm zur Realisierung von Kinderbetreuungseinrichtungen“ vom 16.02.2011)
(gemeldete Inanspruchnahme von 100 % entspricht hier ca. 130.000 €)
Das abzubrechende Gebäude und das Grundstück waren wesentlich stärker als erwartet mit Schadstoffen belastet; dies führte zu erheblichen Mehrkosten.
- Neubau einer Kinderkrippe an der Gustav-Meyrink-Straße 1
(gemäß Grundsatzbeschluss „Bauprogramm zur Realisierung von Kinderbetreuungseinrichtungen“ vom 16.02.2011)
(gemeldete Inanspruchnahme von 100 % entspricht hier ca. 115.000 €)
Es waren erweiterte Kampfmitteluntersuchungen und Gutachten zur Beurteilung von Emissionen auf dem Grundstück notwendig. Zudem führte die Insolvenz der Fassadenbaufirma zu weiteren Mehrkosten.
- Neubau einer 3-gruppigen Kinderkrippe an der Murnauer Straße 100
(gemäß Grundsatzbeschluss „Bauprogramm zur Realisierung von Kinderbetreuungseinrichtungen“ vom 16.02.2011)
(gemeldete Inanspruchnahme von 96,6 % entspricht hier ca. 115.000 €)
Erhöhte Aufwendungen für eine zusätzliche Lärmschutzwand. Außerdem befanden sich auf dem Grundstück unerwartete Mengen an Altlasten, so dass der gesamte kontaminierte Oberboden gesondert abgefahren werden musste.

- Gesamtsanierung der städtischen Galerie im Lenbachhaus; Luisenstr. 33
(gemeldete Inanspruchnahme von 100 % entspricht hier ca. 3.855.000 €)
Erhöhte Aufwendungen für notwendige Sanierungen der Baukonstruktion, die in der Bestandsuntersuchung während laufendem Betrieb nicht zu entdecken waren (Erneuerung der Decken in Teilbereichen wegen unzureichender Brandschutzeigenschaften, teilweise Erneuerung der Tragstruktur im Keller wegen nicht ausreichender statischer Eigenschaften sowie Abbruch und Neubau von Treppen wegen nicht ausreichender Tragfähigkeit).
- Gesamtsanierung der städtischen Galerie im Lenbachhaus; Luisenstr. 33;
hier: Museale Allgemeinbeleuchtung mit LED
(gemeldete Inanspruchnahme von 96 % entspricht hier ca. 548.000 €)
Die Ausrüstung des Museums mit LED-Licht hatte absoluten Pilotprojektcharakter. So konnte in der Entwicklung und im Einbau des prototypischen Beleuchtungssystems auf keine Erfahrungswerte zurückgegriffen werden, weshalb u.a. für den Einbau der Leuchten aufwändige Musterbauten zur Überprüfung der thermischen Stabilität hergestellt und experimentell gutachterlich überprüft werden mussten. Zudem mussten deshalb zur Herstellung der erforderlichen Ebenheiten an den Decken nachträglich spezielle Spachteltechniken angewendet werden, die über den sonst üblichen Standard weit hinausgingen.
- Umgestaltung Tal
(gemeldete Inanspruchnahme von 100 % entspricht hier ca. 140.000 €)
Höhere Aufwendungen als erwartet für Baustellenlogistik und -sicherungsmaßnahmen infolge der komplexen Regelungen zur Aufrechterhaltung der Verkehre.

3. Termineinhaltung der in 2013 fertiggestellten Projekte

Die angestrebten Termine zur Inbetriebnahme wurden bei 43 der 44 Maßnahmen erreicht (siehe Anlage 2).

Grund für die Nichteinhaltung des Fertigstellungstermins bei der einen Maßnahme war die Insolvenz der Straßenbaufirma und somit vom Baureferat nicht beeinflussbar.

Im Vergleich zu 2012 (Termineinhaltung bei 17 von 25 Maßnahmen) wurde der angestrebte Fertigstellungstermin somit öfter eingehalten.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass unvorhergesehene Kosten durch Einsparungen bei anderen Gewerken oder im ungünstigen Fall durch Inanspruchnahme der Risikoreserve bis zu einem gewissen Maß aufgefangen werden können, terminliche Verzögerungen aber nur begrenzt durch Beschleunigungsmaßnahmen wieder wettzumachen sind.

Abschließend kann aus Sicht des Baureferates für die in 2013 fertiggestellten Projekte von einem sehr positiven Gesamtergebnis berichtet werden.

Beteiligungsrechte eines Bezirksausschusses bestehen in dieser Angelegenheit nicht.

Im Bauausschuss am 03.07.2007 sowie in der Vollversammlung am 18.07.2007 wurde vorgetragen, dass die diesbezügliche Bekanntgabe im Stadtrat jeweils vor der Sommerpause erfolgen soll (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 10320).

Da in der Auswertung auch Projekte enthalten sind, für die das Baureferat die Abwicklung im Auftrag eines anderen Fachreferates übernommen hat und die Ausführungsgenehmigung im entsprechenden Fachausschuss erteilt wurde, wird diese Bekanntgabe auch der Vollversammlung des Stadtrates vorgelegt.

Der Korreferent des Baureferates, Herr Stadtrat Danner, und die Verwaltungsbeirätinnen / Verwaltungsbeiräte der Hauptabteilungen Gartenbau, Hochbau, Ingenieurbau, Tiefbau sowie Verwaltung und Recht haben je einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Bekannt gegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Rosemarie Hingerl
Berufsm. Stadträtin

III. Abdruck von I. - II.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
zur Kenntnis.

IV. Wv. Baureferat - RG 4 zur weiteren Veranlassung.

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

An das Direktorium – HA I
An das Kommunalreferat
An das Kreisverwaltungsreferat
An das Kulturreferat
An das Personal- und Organisationsreferat
An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
An das Referat für Gesundheit und Umwelt
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An das Referat für Bildung und Sport
An das Sozialreferat
An das Baureferat - MSE
An das Baureferat - G, H, J, T, V
An das Baureferat - RG 2, RG 4
zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück an das Baureferat - RZ
zur weiteren Veranlassung.

Am
Baureferat - RG 4
I.A.