

**Auswertung der 2014 fertiggestellten Projekte  
im Hinblick auf die Qualität  
der Kosten- und Termineinhaltung**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03285**

Anlagen

- Übersicht fertiggestellte Projekte 2014 (Kosteneinhaltung)
- Übersicht fertiggestellte Projekte 2014 (Termineinhaltung)

**Bekanntgabe in der Sitzung des Bauausschusses vom 14.07.2015**  
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 2013 berichtet.

Das Baureferat hat nun die in 2014 fertiggestellten Projekte (insgesamt 38) 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 Ausführungs-genehmigung vorgesehene Inbetriebnahme (Soll-Termin) der tatsächlichen Inbetriebnahme (Ist-Termin) gegenübergestellt (siehe 3.).

Die Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

## 2. Kosteneinhaltung der in 2014 fertiggestellten Projekte

Bei keiner der 38 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 2014 fertiggestellten 356 Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen von rd. 2,2 Mrd. Euro die vom Stadtrat genehmigten Ausführungskosten erhöht werden mussten.

Bei den 38 fertiggestellten Maßnahmen ergibt sich folgendes Bild:

- bei 15 Maßnahmen Einsparungen von 0 % bis 5 %
- bei 11 Maßnahmen Einsparungen von 5 % bis 10 %
- bei 12 Maßnahmen Einsparungen von 10 % bis 20 %

In Summe ergeben sich für die in 2014 in Betrieb genommenen 38 Projekte voraussichtlich Einsparungen in Höhe von ca. 14,1 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 2014 fertiggestellten Projekte kann über die voraussichtliche Inanspruchnahme der Risikoreserve wie folgt berichtet werden:

- bei 24 Maßnahmen keine Inanspruchnahme
- bei 12 Maßnahmen zwischen 5 % und 75 % Inanspruchnahme
- bei 2 Maßnahmen mehr als 75 % Inanspruchnahme

Nachfolgend ergänzende Informationen zu den 2 Maßnahmen, bei denen mehr als 75 % der Risikoreserve in Anspruch genommen wurden.

Es handelt sich hierbei um folgende 2 Maßnahmen:

- Neubau einer offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche und Abbruch der provisorischen Containeranlage Südpolstation, Gustav-Heinemann-Ring 19 (gemeldete Inanspruchnahme von 100 % entspricht hier ca. 195.000 €)  
Hohe Angebotspreise für die zum Zeitpunkt der Ausführungsgenehmigung noch nicht submittierten Gewerke.
- Grundschul- und Kindertagesstättenanlage Lerchenauer Straße 322 (gemeldete Inanspruchnahme von 92 % entspricht hier ca. 568.000 €)  
Im Zuge der Ausführung wurde festgestellt, dass der Bestand in erheblich schlechterem Zustand war als ursprünglich angenommen (statischer Zustand der Decken, Schadstoffe).

Abschließend möchte das Baureferat zur Kostenstruktur von Bauprojekten noch auf Folgendes hinweisen:

Am 17.07.2013 ist die 7. Novelle der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI 2013) in Kraft getreten. Bei der HOAI 2013 handelt es sich um gesetzliches Preisrecht, mit dem die Vergütung von Architekten- und Ingenieurleistungen verbindlich geregelt wird. Die HOAI 2013 ist daher auch vom Baureferat verpflichtend einzuhalten.

Mit der HOAI 2013 wurden die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen im Durchschnitt um rund 17 % gegenüber der HOAI 2009 erhöht, welche bereits eine lineare Erhöhung um 10 % vorgesehen hatte. Aufgrund der progressiven Entwicklung des Honorarsatzes sind die Honorare bei kleineren Bauvorhaben tendenziell stärker gestiegen, während die Erhöhungen bei größeren Bauvorhaben in der Regel geringer ausfallen. Für zukünftige Projekte des Baureferates kann von einer Erhöhung der Baunebenkosten durch die HOAI 2013 um durchschnittlich ca. 5 – 7 % ausgegangen werden.

Mit einem Grundsatzurteil vom 18.12.2014 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass die erhöhten Honorare der HOAI 2013 auch auf bereits abgeschlossene Verträge anzuwenden sind, sofern der Abruf der jeweiligen Leistungsphase nach Inkrafttreten der HOAI 2013 erfolgt. Das jeweilige Architektur- bzw. Ingenieurbüro hat in diesen Fällen bis zum Eintritt der Verjährung (Bei den im Jahre 2014 abgeschlossenen Projekten tritt die Verjährung regelmäßig Ende des Jahres 2017 ein.) einen einklagbaren Rechtsanspruch auf entsprechende Erhöhung seiner Honorare. Dies kann im Einzelfall zu einer entsprechenden nachträglichen Erhöhung der Baunebenkostenansätze führen.

### 3. Termineinhaltung der in 2014 fertiggestellten Projekte

Die angestrebten Termine zur Inbetriebnahme wurden bei 29 der 38 Maßnahmen erreicht (siehe Anlage 2).

Gründe für die Terminverzögerungen bei den 9 Maßnahmen waren im Wesentlichen Unvorhergesehenes in der Bauabwicklung wie Nachbarklage, Firmeninsolvenz, Firmenkündigung, Wasserschaden und notwendige Neuausschreibungen in Folge überhöhter Angebote.

Die Ursachen waren vom Baureferat nicht beeinflussbar.

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 2014 fertiggestellten Projekte von einem 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, die Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Krieger, der Verwaltungsbeirat der Hauptabteilung Hochbau, Herr Stadtrat Seidl, der Verwaltungsbeirat der Hauptabteilung Ingenieurbau, Herr Stadtrat Reissl, die Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Tiefbau, Frau Stadträtin Dr. Menges, und die Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Verwaltung und Recht, Frau Stadträtin Dr. Söllner-Schaar, 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.