

Sitzungsvorlage DS 2014/050

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Dieter Katein
(Stand: **28.01.2014**)

Mitwirkung:
Amt für Schule, Jugend, Sport
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 020-001

Projektausschuss Generalsanierung

AEG/Spohngymnasium

öffentlich am 12.02.2014

Gemeinderat

öffentlich am 24.02.2014

**Generalsanierung AEG-Spohn-Gymnasium
- Anpassung der Projektkosten an die Entwicklung des Baupreisindex 2013 und
die Novellierung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
(HOAI 2013)**

Beschlussvorschlag:

1. Der Projektausschuss nimmt die Informationen zur Entwicklung des Baupreisindex und die Auswirkungen der Neufassung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure HOAI zur Kenntnis.
2. Der Projektausschuss stimmt
 - a) einer Nachführung der Projektkosten um die Baupreis-Indexentwicklung 2013 in Höhe von **260.000 €** (entsprechend rd. 2,0 % der Kostengruppen KG 200-600) sowie
 - b) einer Nachführung der Projektkosten um die Honorarentwicklung infolge der Neufassung der HOAI 2013 in Höhe von **310.000 €** zu.

Der Gesamtkostenrahmen erhöht sich dadurch auf **17,27 Mio. €**

3. Über die Finanzierung der fortgeschriebenen Gesamtkosten und der einzelnen Bauabschnitte wird im Zuge der Haushalts- und Finanzplanung 2015 ff. entschieden.

1. **Beschlusslage**

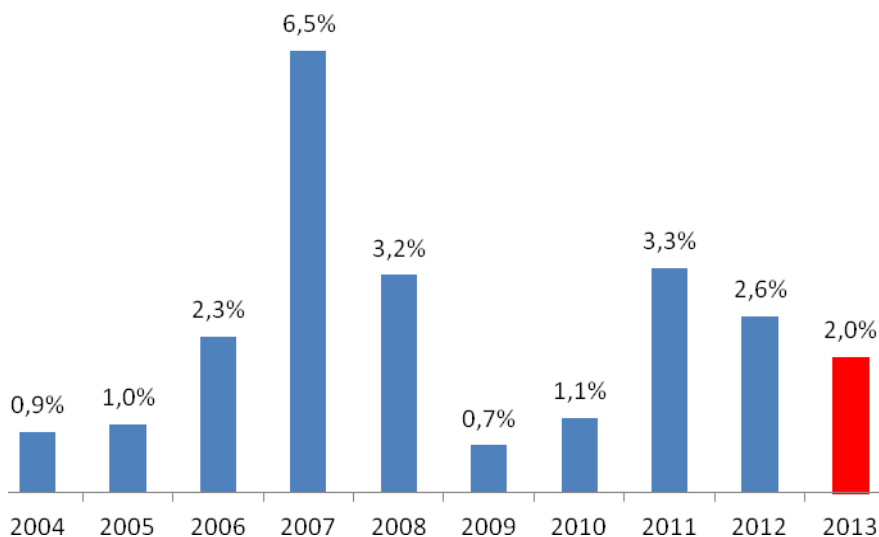
GR am 13.05.2013	Das AGM wird beauftragt, Planungsaufträge wie vorgeschlagen zu erteilen.
GR am 15.07.2013	Zustimmung zum Vorentwurf mit Termin- und Kostenrahmen. Erweiterung des Sanierungsumfangs um zwingende zusätzliche Maßnahmen. Festlegung des Kostenrahmens auf 16,7 Mio. € .
PA am 11.11.2013	Der Projektausschuss stimmt der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung zu. Der genehmigte Gesamtkostenrahmen von 16,7 Mio. € wird bestätigt.

2. **Sachlage**

Baupreis-Indexentwicklung 2013

Der Gemeinderat hat mit der Genehmigung des Entwurfs im November 2013 die Umsetzung des Sanierungsprojekts für Gesamtkosten in Höhe von 16,7 Mio. € freigegeben. Die Kostenberechnung wurde auf Basis aktueller Kennwerten erarbeitet und beinhaltet bewusst keinen Ansatz für Baupreissteigerungen. Im Hinblick auf die lange Projektlaufzeit von sechs Jahren wurde jedoch die Prämisse vereinbart, jährliche Indexanpassungen vorzunehmen.

Die Entwicklung der Baustoffpreise und Löhne bildet die Basis für die jährliche Erhebung eines Baupreisindex durch das Statistische Landesamt. Konjunkturbedingt unterliegt dieser Index starken Schwankungen, sodass keine längerfristige Entwicklungsprognose getroffen werden kann. Rückblickend auf die letzten 10 Jahre ergeben sich für den Gebäudemix aus Wohn-, Büro- und Gewerbebauten im Mittel folgende Statistikwerte (Index-Erhöhung, bezogen auf das jeweilige Vorjahr):



(Quelle: Statistisches Landesamt BW, Statistik für Bauleistungen am Bauwerk)

Der für uns maßgebliche Bezugswert von 2,0 % für 2013 stellt das Jahresmittel der bislang ausgewerteten Monate Januar bis November dar. Das AGM empfiehlt eine Kostenfortschreibung auf der Grundlage der Indexentwicklung in den Kostengruppen KG 200-600, entsprechend **260.000 €** (gerundet aus 13.053.841 Mio. € * 2,0%).

Sowohl die neuen Schulraummodule wie auch die Planerhonorare unterliegen nicht der Dynamik. Weitere Indexanpassungen erfolgen jeweils zum 1. Quartal des Folgejahres.

Neugestaltung der HOAI 2013

Die Honorarordnung HOAI regelt die Planungsleistungen von Architekten und Ingenieuren. Eine Novellierung dieser Verordnung ist am 17. Juli 2013 in Kraft getreten und beinhaltet für uns tiefgreifende Veränderungen in der Vertragsgestaltung, im Leistungsbild und in der Vergütung. Nach eher moderaten Honoraranpassungen in den Jahren 2002 und 2009 bringt die neue Novellierung – neben erweiterten und modernisierten Inhalten – auch eine deutliche Erhöhung der Honorartabellen mit sich. Die Auswirkungen betreffen alle Honorarverträge, die nach der Geltendmachung geschlossen wurden, sowie Stufenverträge, deren Stufen noch nicht abgerufen sind.

Architektenplanung

Die Novellierung der Honorarordnung trifft die Generalsanierung während der Planungsphase. Aufbauend auf die Projektanalyse von Drees & Sommer haben die Architekten ihre Arbeit im Rahmen einer stufen-/ abschnittweisen Beauftragung im Januar 2013 aufgenommen, wodurch zumindest für die ersten Leistungsstufen (LP 1-2) eine Zuordnung zur alten Fassung 2009 gerechtfertigt ist. Nach den vorliegenden Rechtsempfehlungen muss eine Weiterbeauftragung auf der Grundlage der neuen HOAI erfolgen. Von einem Mischvertrag rät die GPA ab, da sich die Leistungsbilder verändert bzw. verschoben haben und somit keine stimmige Gesamtheit mehr vereinbart wird. Vielmehr wird empfohlen, einen Gesamtvertrag auf der Grundlage der neuen HOAI zu schließen und den geänderten Anspruch, der sich aus der Novellierung ergibt, durch Abschläge (z. B. Anpassung Umbauschlag) nach zu justieren. Die dazu geführten Verhandlungen mit den Architekten lassen ein Einvernehmen erkennen.

Fachplanungen Haustechnik H/L/S/E

Die zwei Fachdisziplinen Heizung/Lüftung/Sanitär und Elektroplanung haben erst nach der Novellierung der HOAI mit den Planungen begonnen. Somit kann eine klare Zuordnung zur neuen Honorarordnung vorgenommen werden. Die vorgeschaltete Systemplanung war pauschal beauftragt und bleibt von den Veränderungen der HOAI unbeeinflusst.

Konsequenzen aus der Neuordnung der HOAI

Dem Grundsatzbeschluss im Juli 2013 mit Projektkosten von 16,7 Mio. € liegt eine Kostenberechnung auf der Grundlage der alten HOAI zugrunde. Zum Beschlusszeitpunkt wurde die bevorstehende Novellierung zwar erwartet, die Relevanzen waren aber noch nicht bezifferbar.

Der genehmigte Kostenrahmen von 16,7 Mio. € beinhaltet daher nicht die eingetretene Honorarentwicklung.

Mittlerweile können die Verträge für die Fachdisziplinen der Haustechnik auf der Grundlage der neuen HOAI abgeschlossen werden. Die Leistungsbilder entsprechen den Angeboten des Planerauswahlverfahrens, berücksichtigen aber die neuen Honorartabellen. Somit liegen uns konkrete Honorarsummen vor.

Die neu zu treffende Regelung mit dem Architekten ist noch nicht abgeschlossen. Allerdings liegt ein Konsens für die Vertragsgestaltung vor. Folglich kann auch hier ein neuer Ansatz für die Projektkosten gebildet werden.

Mit der Umsetzung der neuen HOAI ergeben sich nach den Berechnungen von Drees & Sommer rein rechnerisch Mehrkosten von rund 420.000 €. Allerdings konnten in der Kostenberechnung zum Entwurf bereits Rücklagen für eine Honorarnachführung gebildet werden, sodass aktuell noch eine Finanzierungslücke von **310.000 €** verbleibt. Das AGM schlägt eine entsprechende Nachführung der Projektkosten vor.

Kosten und Finanzierung:

Den durch äußere Faktoren bedingten Mehrkosten im Projekt stehen mögliche Mehreinnahmen durch Landeszuschüsse gegenüber. Nach Verhandlungen mit dem Regierungspräsidium konnte erreicht werden, dass für das Gesamtprojekt - unter Zugrundelegung der aktuellen Projektkosten - ein neuer Zuschussantrag gestellt werden darf. Der Neuantrag wurde im Dezember 2013 übergeben; ein neuer Bewilligungsbescheid ist im Sommer 2014 zu erwarten. Von Seiten des Regierungspräsidiums wird eine deutliche Anhebung des Förderrahmens für möglich erachtet.

Im Haushaltsplan 2014 sind 2.000.000 € bereit gestellt (seit 2011 insgesamt 3.460.000 € - nicht abgeflossene Kassenmittel werden als Haushaltsreste übertragen). Eine Anhebung der Kassenrate 2014 durch die Fortschreibung der Kosten ist nicht erforderlich, dies wird erst in den kommenden Jahren der Fall sein. Über die Finanzierung der fortgeschriebenen Gesamtkosten und der einzelnen Bauabschnitte wird im Zuge der Haushalts- und Finanzplanung 2015 ff. entschieden.

Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzgl. Zuschüsse, Beiträge usw.)	
Gesamtkostenrahmen	17.260.000 €
bewilligte Landesförderung insgesamt (eine deutliche Anhebung der Förderquote ist möglich)	3.125.000 €

Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)	
Abschreibung 1.2990.6810.000 (aus 17,26 Mio. €)	246.714 €/A
durchschnittl. Verzinsung 1.2990.6850.000 (aus 17,26 Mio. €) (durchschnittlich in 70 Jahren)	340.466 €/A
Einnahmen aus Zuschuss-Auflösungen (aus 3.125.000 €) (Auflösung analog Abschreibungsdauer 70 Jahre, verzinst)	61.607 €/A

Mittelbereitstellung im Haushalt
Vermögenshaushalt: Fipo: 2.2990.9420.000.1030