

# **TOP**

## **„Bau zweiter Standort LRA“**

am 17. und 24. März 2021



## Warum haben sich Investition & Mietkostensparnis seit 2008 jeweils mehr als verdreifacht?

Für beide Aspekte gibt es jeweils zwei Gründe

- **Preisentwicklung:** Sowohl der Baukostenindex, als auch der Mietpreisindex hat sich seit 2008 stark erhöht. Somit ist die Steigerung **pro qm** erklärt.
- **Benötigte Flächen:** Aufgrund Stellenplanausweitungen (insbesondere durch gesetzliche Veränderungen im Sozialbereich verursacht) sind nicht mehr 125 Personen, sondern inzwischen knapp 300 Personen im neuen Gebäude unterzubringen. Das wirkt sich sowohl auf die zu bauende Fläche, als auch auf die (zuletzt bzw. aktuell) angemietete **Fläche** aus.

**Fazit: Es ist also so, dass sich sowohl die Investition als auch die Mietkosten ungefähr gleichermaßen entwickelt haben.**



## Wirtschaftlichkeit der Investition

- **Die Wirtschaftlichkeit der Investition ist nach wie vor gegeben.** Sowohl Mietkosten als auch Investitionen haben sich parallel entwickelt. Grund ist neben Preissteigerungen (sowohl beim Mietniveau als auch beim Baukostenniveau) insbesondere der höhere Raumbedarf aufgrund einer deutlich höheren Mitarbeitendenzahl (in der Regel bedingt durch gesetzlich vorgeschriebene Aufgabenmehrungen).
- Die Tatsache, dass in den Jahren, in denen ein Grundstück gesucht wurde (2008 bis 2018) bei der Fortschreibung der Investition leider nicht **BKI und die benötigte Größe** (Arbeitsplatzzahl) berücksichtigt wurde, ist ärgerlich, ändert aber nichts an der Wirtschaftlichkeit der Investition, da sich die Miete selbstverständlich entsprechend entwickelt hat.
- **Die Investition wird auf 50 Jahre abgeschrieben.** Dies relativiert Budgeterhöhungen, die übrigens auch bei Mietverhältnissen gegeben sind.



## Zwei Kostenfaktoren: Rohbauvergabe und Index

- Auswirkung **Baukostenindex** (bei Bauvorhaben mit mehrjähriger Bauzeit unumgänglich): Bisläng rund **1,76 Mio. €**. Muss eingepreist werden.
- **Rohbauvergabe**: Überschreitung ohne BKI rund **2,5 Mio.** (bzw. inkl. BKI um rund 2,2 Mio. €), inkl. aktueller Nachträge), obwohl Planänderungsantrag wegen Erdbebennorm aus Kostenpuffer entnommen wurde.

**Alle anderen Aspekte (positiver und negativer Art) haben sich bisher ausgeglichen.**





## Die Rohbau-Vergabe lief schlecht, da...

- ...sie zu einem Zeitpunkt erfolgte, in der die **Bauindustrie inmitten eines Booms** war.
- ...aufgrund der engen Situation bei der Bebauung des Areals eine **gemeinsame Ausschreibung mit der städtischen Wohnbaugesellschaft** erfolgen musste und daher das ausgeschriebene Bauvolumen einerseits für sehr viele Firmen zu groß war und das Vorhaben gleichzeitig auch nicht auf das Interesse der ganz großen Firmen stieß.

**Im Ergebnis** schloss sie (aufgrund fehlender Konkurrenz) insgesamt rund 2,5 Mio. € schlechter als gedacht ab. Außerdem resultieren rund 0,3 Mio. € auf eine Planänderung, um einer **Verschärfung der Erdbebensicherheitsnormen** Rechnung zu tragen, die erst nach der Kostenberechnung bzw. nach dem Baubeschluss bekannt wurde.





## Wie wirkte sich bisher die Entwicklung des Baukostenindex aus?

- Bis zum heutigen Tag wirkt sich der **Baukostenindex** mit **1.758.920 €** aus. Davon entfallen 1.292.740 € auf bereits vergebene Gewerke und bislang 466.180 € auf noch zur Vergabe ausstehende Gewerke. Das bedeutet: **Selbst ohne Budgeterhöhung aus dem Januar 2020 läge das ganz normal um den BKI fortgeschriebene Budget nun bei ca. 33,6 Mio. €** (31,9 + 1,7 Mio. €).
- Dabei ist berücksichtigt, dass jedes Gewerk **nur solange** auf der Basis der Angaben des statistischen Bundesamtes **fortgeschrieben** wird, **bis es vergeben worden sind**. (Die letzten beiden Quartale wurde dabei um den Anteil bereinigt, der auf die MWSt-Absenkung entfällt).

## Fazit

- Das Bauvorhaben ist **nach wie vor wirtschaftlich**. Mietpreise und Baukosten haben sich in den letzten mehr als 10 Jahren parallel entwickelt.
- Wie bei jedem Bauvorhaben, das eine **mehrjährige Bauzeit** hat (z.B. Zentralklinikum), muss der Kostenrahmen auf der Grundlagen des **Baukostenindex** fortgeschrieben werden. Im vorliegenden Fall **seit 2018 um ca. 1,76 Mio. €** (gesamthft ca. 5,5 % der ursprünglichen 31,87 Mio. €).
- Mit Ausnahme des Gewerks Rohbau haben sich positive und negative Einflüsse auf die Kosten bislang ausgeglichen: **Durch positive Ausschreibungsergebnisse und den Kostenpuffer konnten Planänderungsanträge und bisherige Nachträge refinanziert werden.**
- **Das Gewerk Rohbau schloss allerdings aus den erwähnten Gründen sehr negativ ab.** Die Hoffnung, durch besonderes positive Ergebnisse in anderen Gewerken die Mehrkosten refinanzieren zu können, hat sich leider nicht erfüllt, weshalb zusätzlich zu der im Januar 2020 gewährten Erhöhung des Kostenrahmens um 1,0 Mio. € nun weitere knapp 1,5 Mio. € genehmigt werden müssen.

## Zusammenfassung

■ Budget Kostenberechnung 11/2018:	31,87 Mio. €
■ <u>Berücksichtigung BKI bis IV/2020:</u>	<u>+1,76 Mio. €</u>

***Budget-Zwischenstand: 33,63 Mio. €***

■ Budgeterhöhung 01/2020:	1,00 Mio. €
■ <u>Budgeterhöhung 03/2021:</u>	<u>1,49 Mio. €</u>

**Budget-Zwischenstand Stand III/2020: 36,12 Mio. €**





## Beschlussvorschläge für KT-Sitzung im März

- Das Budget wird – **wie bei langjährigen Bauvorhaben** (z.B. auch Zentralklinikum) **üblich und erforderlich** – **um den Baukostenindex fortgeschrieben**. Bis zum heutigen Tag bedeutet dies eine Erhöhung **um rund 1.758.920 €**. Auch für die noch ausstehenden Quartale wird künftig der Baukostenindex quartalsweise berücksichtigt.
- Ergänzend zu der oben erwähnten (normalen) Baukostenindex-Berücksichtigung wird das Budget **um weitere 1.488.289 €** (echte Mehrkosten) erhöht, um die Rohbauvergabe zu refinanzieren. Der Kostenrahmen beträgt daher **aktuell 36,12 Mio. €**.
- Die Planänderungsanträge werden genehmigt.