

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 04.10.2017
Dezernat VI	Amt Amt 66	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

I N F O R M A T I O N

I0262/17

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	11.10.2017	nicht öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	02.11.2017	öffentlich
Vergabeausschuss	07.11.2017	öffentlich
Finanz- und Grundstücksausschuss	22.11.2017	öffentlich
Stadtrat	07.12.2017	öffentlich

Thema:

Sachstand zur weiteren, aktuellen Entwicklung der Baupreise/mittelfristige Finanzplanung der Stadt

1. Einleitung

Die weitere, aktuelle Baupreisentwicklung bietet Anlass, die Informationen aus den Jahren 2013 (I0233/13) sowie 2014 (I0254/14) im Zusammenhang mit der Umsetzung von sehr wichtigen Infrastrukturmaßnahmen in der Landeshauptstadt Magdeburg fortzuschreiben.

Diese Information stellt die aktuelle Entwicklung der Baupreise bis Mitte 2017 dar.

Hierzu fanden hauptsächlich Daten aus folgenden Quellen Berücksichtigung:

- Statistisches Bundesamt
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- aktuelle Submissionsergebnisse der Landeshauptstadt

Der Baupreisindex wird vom Statistischen Bundesamt im Abstand von drei Monaten, also viermal jährlich, ermittelt und veröffentlicht. Die Landesämter liefern die erforderlichen Daten an das Bundesamt, die daraus die Entwicklung der Preise für verschiedene Leistungen ermittelt und in Relation zu vergangenen Preisen setzt. Der Baupreisindex setzt sich aus verschiedenen Einzelkategorien zusammen, die jeweils separat ermittelt und berechnet werden. Dazu gehören:

- Neubau von Wohn- und Bürogebäuden, sowie Gewerbebauten
- Neubau von Einfamilienhäusern
- Neubau im Tiefbau
- Instandhaltung von Gebäuden

Die Preiserhebungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt werden in ausgewählten baugewerblichen Unternehmen des Landes Sachsen-Anhalt vierteljährlich in den Monaten Februar, Mai, August und November durchgeführt und ausgewertet.

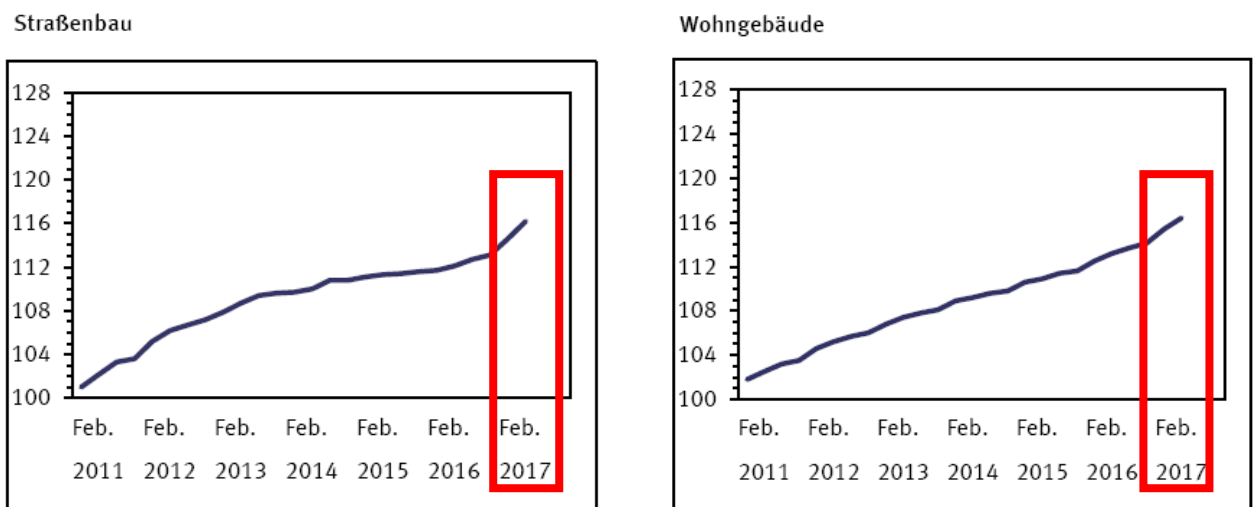
2. Allgemeine Baupreisentwicklung

2.1 Baupreisentwicklung lt. Statistischen Bundesamt:

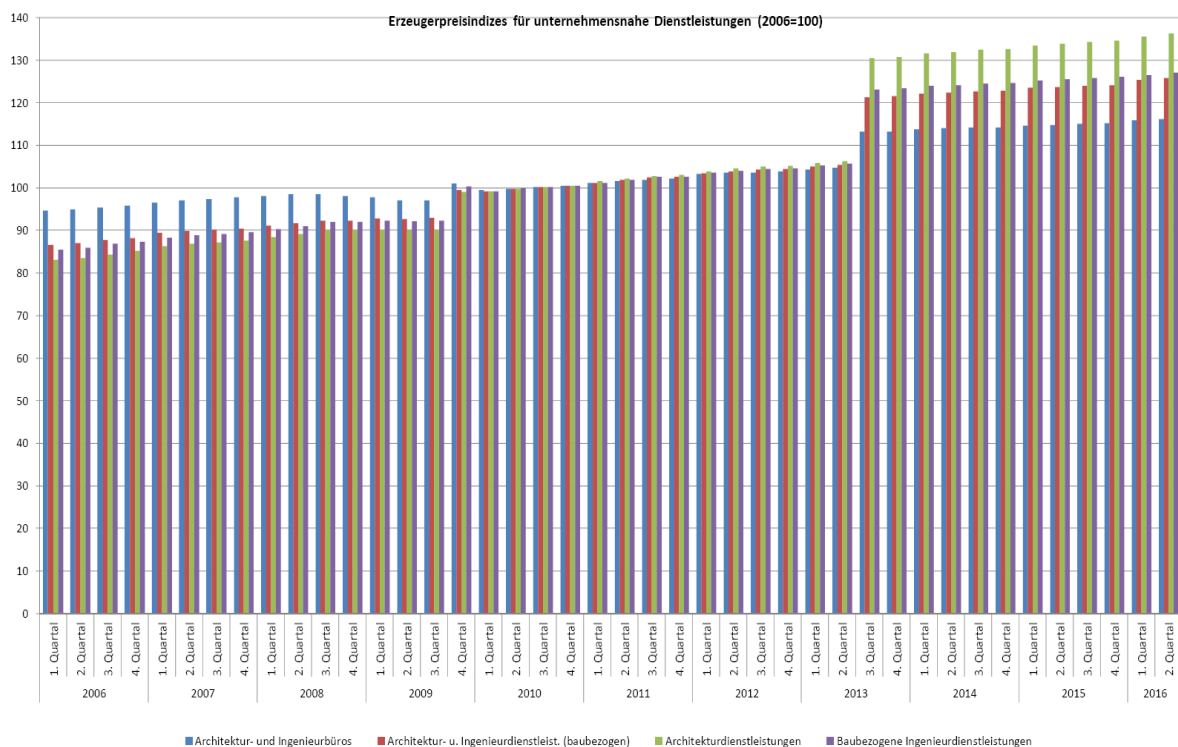
Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) im August 2017 mitteilte, waren im Mai 2017 die Umsätze im Bauhauptgewerbe um 12,8 % höher als im Mai 2016. Weiterhin waren zugleich im Mai 2017 im Bauhauptgewerbe 3,1 % mehr Beschäftigte tätig als im Vorjahresmonat.

Der kräftige Umsatzanstieg mit zweistelligen Zuwachsraten zeigte sich in fast allen Bereichen des Bauhauptgewerbes. Das trifft auch auf die beiden wichtigsten Wirtschaftszweige des Bauhauptgewerbes, den Tiefbau (+ 13,7 % im Vergleich zum Mai 2016) und den Hochbau (+ 13,3 % im Vergleich zum Mai 2016) zu.

Entsprechend der Veröffentlichung des **Statistischen Bundesamtes**, Fachserie 17, Reihe 4,5/2017 stellen sich die Baupreisentwicklungen wie folgt graphisch dar:



Einen ähnlichen Anstieg lässt sich auch beim Erzeugerpreisindex ableiten (siehe Darstellung im Folgenden):



Zusätzlich anzumerken ist, dass der Preisindex für Architekturdienstleistungen von 2013 bis 2016 eine Steigerung von insgesamt fast 7% aufweist. Grund für diese Steigerung ist die Novellierung der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) vom 17. Juli 2013.

Nach Berechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen Anhalt stieg der Baupreisindex für Wohngebäude im Mai 2017 gegenüber Februar 2017 um 0,7 Prozent. Zum Vorjahresmonat (Mai 2016) erhöhten sich die Preise um 2,6 Prozent. Insgesamt wurde ein Indexstand von 113,0 erreicht. (Basis: 2010 = 100). Im Straßenbau verteuerten sich die Bauleistungen im Mai 2017 binnen Jahresfrist um 3,1 Prozent. Der Indexstand betrug 113,5.

Baupreisindizes in Sachsen-Anhalt (Basis 2010 = 100)			
Preisindex für ...	Indexstand Mai 2017	Veränderung in Prozent	
		Mai 2017 gegenüber	
		Mai 2016	Februar 2017
Wohngebäude			
Bauleistungen am Bauwerk	113,0	2,6	0,7
Rohbauarbeiten	112,3	2,6	0,7
Ausbauarbeiten	113,6	2,6	0,7
Ausgewählte Gebäudetypen (Bauleistungen am Bauwerk)			
Bürogebäude	113,7	2,8	0,8
Gewerbliche Betriebsgebäude	113,6	2,9	0,7
Instandhaltung			
Schönheitsreparaturen in Wohnungen	115,0	2,9	1,0
Straßenbau			
Straßenbau	113,5	3,1	1,2
Anlegen und Instandhaltung von Außenanlagen			
Außenanlagen	114,2	3,4	1,2

Diese Preisentwicklungen schlagen sich folglich auch in den aktuellen Bauprojekten der Landeshauptstadt wieder (siehe Punkt 3).

3. Allgemeine Baupreientwicklung mit Beispielen aus der Landeshauptstadt Magdeburg

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Baupreise in letzter Zeit eine immer stärker steigende Entwicklung aufwiesen. Bei der Vergabe von öffentlichen Bauaufträgen im betrachteten II. bzw. III. Quartal 2017 ist festzustellen, dass die Submissionsergebnisse erheblich von den berechneten Baukosten (Kostenberechnungen, verpreisten Leistungsverzeichnissen) abwichen. Dies wird insbesondere deutlich durch stark ausgelastete Bauauftragnehmer, welche an ihrer Kapazitätsgrenze arbeiten. Auch der derzeit vorherrschende Fachkräftemangel spielt hier eine nicht unwesentliche Rolle. Hinzu kommen parallel ausgeschriebene Großbauvorhaben. Auch die umfangreichen Hochwasserschadensregulierungen haben in Sachsen-Anhalt einen Anteil daran.

Daraus schlussfolgernd wird eingeschätzt, dass die öffentlichen Bauinvestitionen somit bis 2018 massiv zunehmen werden, die Kapazitäten der Bauauftragnehmer schwinden und die Baupreise sich drastisch erhöhen werden.

Beispielhaft sind nachfolgend einige Bauvorhaben der Landeshauptstadt benannt:

Ingenieurbauwerke:

Ufermauer Wohngebiet Speicher Buckau

Kostenberechnung	2.485 Mio. €	
Kostenanschlag	3.114 Mio. €	Kostensteigerung um 25%

Besonderheit: 17 Abholungen der Ausschreibungen, nur 3 Angebotsabgaben

Brücke ü. d. Klinke im Zuge der Nord-West-Auffahrt zum Magdeburger Ring

Kostenberechnung	0.519 Mio. €	
Kostenanschlag	0.698 Mio. €	Kostensteigerung um 34,5%

Besonderheit: nur 1 Angebotsabgabe

Bauvorhaben Straßenbau:

Platz am Gesundheitsamt

Kostenberechnung	0,269 Mio. €	
Kostenanschlag	0,330 Mio. €	Kostensteigerung um 22%

Erschließung WG Kümmelsberg West 1. Ausbaustufe

Kostenberechnung	0,959 Mio. €	
Kostenanschlag	1,306 Mio. €	Kostensteigerung um 36%

Baumaßnahmen des Kommunalen Gebäudemanagements:

Auch bei den Baumaßnahmen des Kommunalen Gebäudemanagements zeigt sich ein starker Anstieg der Preise. Auf Grund der guten Auslastung im Bausektor und des auf Nachfrage geregelten hohen Preisniveaus der Baustoffe ist, trotz angepasster Kostenberechnung der Planer, keine Kostensicherheit gegeben.

Erschwerend sind gerade für öffentliche Baumaßnahmen die zum Teil aufwendigen Vergabeverfahren, Nachweis- und Abrechnungsverfahren, die die Bieter abschreckt oder zu höheren Angebotspreisen veranlasst.

Von bedeutender Wichtigkeit ist es, die Maßnahmen effektiv und zeitlich beschränkt zu halten. Durch verlängernde Einflüsse, wie Wartezeiten z.B. für durch Fördermittelbescheide oder Genehmigungen wird der momentane Trend der nicht konkret abschätzbaren Preissteigerung zusätzlich negativ wirksam.

Als Beispiel für aktuelle Kostenentwicklung anbei eine Auswertung von Hochwasserobjekten des Kommunalen Gebäudemanagements:

		Bauvorhaben mit hohem Fertigstellungsgrad								
		Sturmvogel			USC			MRC		
Kosten		alt	neu	%	alt	neu	%	alt	neu	%
Kostengruppe	200	0,00 €	0,00 €	-	0,00 €	0,00 €	-	0,00 €	0,00 €	-
	300	271.683,26 €	401.094,00 €	147,63%	294.780,00 €	349.966,00 €	118,72%	193.530,91 €	228.315,00 €	117,97%
	400	83.520,44 €	93.437,00 €	111,87%	97.220,00 €	115.420,00 €	118,72%	91.791,39 €	146.533,00 €	159,64%
	500	12.998,00 €	19.987,00 €	153,77%	45.000,00 €	53.424,00 €	118,72%	24.330,50 €	30.496,00 €	125,34%
	600	2.000,00 €	3.827,00 €	191,35%	0,00 €	0,00 €	-	0,00 €	0,00 €	-
	700	102.338,33 €	143.290,98 €	140,02%	129.700,00 €	143.419,52 €	110,58%	79.049,32 €	103.477,73 €	130,90%
	Ø Abweichung		-185.268,95 €	148,93%	Ø Abweichung	-95.529,52 €	116,68%	Ø Abweichung	-120.119,60 €	133,46%
Gesamt		472.540,03 €	657.808,98 €	139,21%	566.700,00 €	662.229,52 €	116,86%	388.702,12 €	508.821,73 €	130,90%

Aus diesen Ergebnissen ist im Durchschnitt eine Kostensteigerung von 128,99 % erkennbar.

		laufende Bauvorhaben								
		LOK			SCM			Seilerwiesen		
Kosten		alt	neu	%	alt	neu	%	alt	neu	%
Kostengruppe	200	703,74 €	43.823,39 €	-	0,00 €	0,00 €	-	35.000,00 €	50.709,00 €	-
	300	380.449,04 €	516.886,02 €	135,86%	791.000,00 €	1.203.042,00 €	152,09%	599.000,00 €	932.042,00 €	155,60%
	400	70.763,15 €	106.971,00 €	151,17%	330.300,00 €	373.149,00 €	112,97%	200.800,00 €	254.226,00 €	126,61%
	500	58.508,20 €	53.366,23 €	91,21%	47.000,00 €	60.986,00 €	129,76%	25.500,00 €	29.472,00 €	115,58%
	600	666,40 €	1.237,24 €	185,66%	0,00 €	0,00 €	-	0,00 €	0,00 €	-
	700	172.818,49 €	204.304,00 €	118,22%	325.850,42 €	425.666,02 €	130,63%	258.090,00 €	379.934,70 €	147,21%
	Ø Abweichung		-242.678,87 €	136,42%	Ø Abweichung	-568.692,60 €	131,36%	Ø Abweichung	-527.993,70 €	136,25%
Gesamt		683.909,02 €	926.587,89 €	135,48%	1.494.150,42 €	2.062.843,02 €	138,06%	1.118.390,00 €	1.646.383,70 €	147,21%

Auswirkungen Auftragskündigung Bickhardt Bau???

Bei diesen Baumaßnahmen ergibt sich eine durchschnittliche Kostensteigerung von 140,25 %.

Hinweis: Unter Berücksichtigung bereits beauftragter Leistungen und der Hochrechnung ausstehender Gewerke in Reflektion auf bereits abgerechnete vergleichbare Bauvorhaben s.o., ist mit einer durchschnittlichen Kostensteigerung von etwa 40 % zu rechnen.

Besonders zu erwähnen sind neben der aktuellen Marktsituation und den hohen Preisen auch die nachträglichen Beauftragungen der Behörden bei und Änderungen des Bauablaufes durch besondere Umstände, die zu wesentlichen Abweichungen von dem Kostenrahmen der Entwurfsunterlage-Bau führen.

Erläuterungen:

- Kostengruppe 200 = Herrichten und Erschließen
- Kostengruppe 300 = Bauwerk - Baukonstruktion
- Kostengruppe 400 = Bauwerk – technische Anlagen
- Kostengruppe 500 = Außenanlagen
- Kostengruppe 600 = Ausstattung und Kunstwerke
- Kostengruppe 700 = Baunebenkosten

Auf diesen Fakten basierend sind Öffentliche Ausschreibungen durch eine vorgeschaltete Kostenberechnung bzw. ein verpreistes Leistungsverzeichnis kaum noch sicher kalkulierbar, was sich auch, wie dargestellt, in den aktuellen Submissionsergebnissen der Landeshauptstadt widerspiegelt.

4. Maßnahmen der Behörden zur Berücksichtigung der Baupreissteigerungen

Das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) hat die Anweisung zur Kostenermittlung und Veranschlagung von Straßenbaumaßnahmen, Ausgabe 2014 (AKVS 2014) per Rundschreiben (ARS 09/2015 – siehe Anlage 1) eingeführt. Die neue Anweisung ersetzt die bisher gültige AKS 85. Sie stellt eine Modernisierung und Neufassung der seit 1985 ergangenen Regelungen zum Kostenmanagement im Straßenbau dar.

Da sich im Zeitraum zwischen der Planung und der Bauausführung die Kostengrundlage einer Straßenbaumaßnahme allein aufgrund der Preisentwicklung ändern kann, ist die dem jeweiligen Planungsstand entsprechende Kostenermittlung durch die Auftragsverwaltung zu prüfen und ggf. zu aktualisieren.

Wurde eine Planung nicht verändert, ist grundsätzlich eine Anpassung der ermittelten Kosten anhand des Baupreisindex (Statistisches Bundesamt) zur nächsten Kostenabstimmung/Kostenüberprüfung vorzunehmen.

Zur realistischen Einschätzung der zu erwartenden Kosten für öffentliche Bauvorhaben müssen die Kostenberechnungen im Vorfeld detailliert vorgenommen werden.

Dr. Scheidemann

Anlagen:
I0262/17-Anlage1