

Bauvorhaben: B rgerhof Schotthock, Baucontrolling

Sachstandsbericht Nr. 9

VV	BM	I	II	III	K
Stadt Rheine					
15. FEB. 2006					
5					
I	III	S			

1. Einleitung

Im April 2005 wurde der B rgerhof Schotthock offiziell in Betrieb genommen.

Nach Aussage des Herrn Nagelschmidt liegen nunmehr sämtliche Schlussrechnungen vor. Diese Unterlagen wurden zwischenzeitlich auch dem Rechnungsprüfungsamt bzw. dem Baucontroller zur Prüfung vorgelegt. Somit ist eine abschließende Bewertung des Projektes fast vollständig möglich. Es handelt sich daher hier um den letzten Sachstandsbericht.

Nach endgültiger Abstimmung mit allen Beteiligten und insbesondere dem Auftraggeber wird dann noch der offizielle Projektschlussbericht folgen.

2. Überwachung von Qualitäten und Quantitäten

Unter Berücksichtigung der teilweise aufgrund des Baufortschritts zu Beginn der Auftragserteilung nur noch eingeschränkten Untersuchungs- und Bewertungsmöglichkeiten kann festgestellt werden, dass die Ausführung den gültigen DIN-Normen bzw. dem aktuellen Stand der Technik entspricht. In einzelnen Gewerken sind die Arbeiten sogar als handwerklich besonders hochwertig zu bezeichnen.

Gleichzeitig kann bestätigt werden, dass die mit den Ausgaben verbundenen Leistungen in Bezug auf den Umfang und den Standard für die Funktion des Gebäudes und den reibungslosen Ablauf des Betriebes erforderlich waren. Mit Ausnahme einzelner K chenausstattungs-elemente, deren Gesamtkosten brutto weniger als 1.000,00 Å betragen, sind nicht notwendige Leistungen, Ausstattungen oder Anschaffungen nicht erkennbar.

Zur abschließend und vollständig anforderungsgerechten Bauausführung sind allerdings noch die mängelfreie Schlussabnahme des Bauordnungsamtes und der Einzel-Gewerke erforderlich.

3. Überwachung der Kostenentwicklung

Sämtliche bewertbaren Ausgaben waren zweckbestimmt und notwendig.

Unnötige oder vermeidbare Ausgaben konnten nur im Zuge einzelner Tagelohnarbeiten recherchiert werden.

Hauptproblem bei der Kostenverfolgung war, dass die ersten verwertbaren Unterlagen vom Bauherrn erst Ende Februar 2005 übergeben wurden. Anschließend konnte dann der erste Nachfinanzierungsbedarf von ca. 120.000,00   vergleichsweise schnell ermittelt werden.

Aufgrund einer Spendenzusage in Höhe von 10.000 € und durch geplante zusätzliche Eigenleistungen bei der Errichtung der Stellplatzanlage, erklärte der Förderverein, dass die Fertigstellung des Bürgerhofes mit einem Nachfinanzierungsbetrag in Höhe von 100.000 € gewährleistet sei.

Kostenüberschreitungen in den Gewerken der Heizungs-, Sanitär-, Lüftungs- und Elektroinstallation und der Alarmanlage sowie Nachbeauftragungen des Küchenausstatters führten zu einer Gesamtdeckungslücke bzw. einem weiteren Nachfinanzierungsbedarf von ca. 50.675,59 €. Dieser setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

Firma GS Elektronik (Rauchmelder, Kundendienstarbeiten)	13.023,74 €
Firma Hase & Co. (Kücheneinrichtung)	18.020,23 €
Firma Leugers (Treppenlauf)	411,80 €
Firma Willers (Heizung, Sanitär, Lüftung, Zusatzzähler)	11.064,04 €
Firma Thape (Elektroarbeiten)	5.487,96 €
Firma Feldmann (Metallbauteile)	24,94 €
Stadt Rheine (Baugenehmigungsgebühr Außenterrasse)	225,00 €
Planung Heizung, Lüftung und Sanitär	375,00 €
Firma Hermes & Slood GmbH	724,20 €
<u>Barauslagen ohne Einzelbelege</u>	<u>1.318,68 €</u>

Summe **50.675,59 €**

Die Kostenüberschreitungen waren allerdings überwiegend nicht prognostizierbar, da sie zum Zeitpunkt der Verhandlungen im April 2005 den ausführenden Firmen selbst nicht bekannt waren und bis zu jenem Termin auch noch keine Schlussrechnungen bzw. Abschlagsrechnungen mit Hinweisen auf entsprechende Überschreitungen vorlagen.

Da zwischenzeitlich sämtliche Schlussrechnungen vorliegen, kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass mit der o. g. Summe von 50.675,59 € die offenen Forderungen vollständig abgegolten werden können.

Nicht berücksichtigt sind evtl. Verzugszinsen, Mahngebühren oder Skontinachforderungen. Nach Rücksprache mit den beteiligten Handwerkern bzw. Herrn Nagelschmidt werden diese Kosten voraussichtlich nicht anfallen, sofern die Rechnungen zeitnah beglichen werden.

Hieran schließt sich unweigerlich die Frage, was ein Kostencontrolling beginnend mit der Planungsphase des Projektes hätte bewirken können bzw. ob der Gesamtfinanzierungsrahmen hätte beeinflusst werden können.

Ein früher beauftragtes Kostencontrolling hätte aus heutiger Sicht den Gesamtfinanzierungsrahmen auf der Aufwandseite höher belastet als durch Einsparungen entlastet. Lediglich einzelne Tagelohnarbeiten wären durch eine umfassendere Leistungsbeschreibung und intensivere Bauüberwachung nicht angefallen bzw. nicht zu vergüten gewesen.

Der frühere Einsatz eines Baucontrollers hätte allerdings voraussichtlich zu einer größeren Transparenz und damit rechtzeitigen Information der Beteiligten bezüglich der Kostensituation geführt. Durch diese fehlende Transparenz und häufig unzureichende Informationen sind vermeidbare Mehraufwendungen entstanden, die monetär kaum zu quantifizieren sind, u.a. in Form von

Reibungsverlusten innerhalb der Kommunikation der Beteiligten, diversen Sitzungen, Gesprächen, Stellungnahmen, usw., die insbesondere die Verwaltung zeitlich in hohem Maße gebunden und belastet haben.

Die notwendige Transparenz sowie die rechtzeitige Information und Koordination der Beteiligten muss allerdings bereits durch die umfassende Wahrnehmung der originären Aufgaben und Pflichten des bauleitenden Architekten gewährleistet sein. Über die Elemente Kostenschätzung, Kostenberechnung, Kostenanschlag und Kostenfeststellung muss der Architekt auch ohne die separate Einschaltung eines Controllers jederzeit und exakt Auskunft über die finanzielle Situation eines Projektes mit Mehr- oder Minderkosten geben können mit der Darstellung der Möglichkeiten, entsprechend gegen zu steuern. Somit wäre die Einschaltung eines Controllers grundsätzlich entbehrlich gewesen.

4. Notwendige Rückstellung

Schließlich ist noch auf den mglw. schädlingsbefallenen Holzdeckenbalken im Saal hinzuweisen. Nach fachlichem Ermessen konnte der Mangel durch schädlingsbekämpfende Maßnahmen im Sommer 2005 beseitigt werden. Ein später erforderlicher Austausch des Balkens kann allerdings nicht ausgeschlossen werden. Die Kosten hierfür beziffert der Baucontroller mit ca. 7.000,- €, für die wiederum eine entsprechende Rücklage zu bilden ist.

5. Überwachung des Zeitplanes

Unter Berücksichtigung der diesbezüglichen Aussagen in den Sachstandsberichten Nr. 1 bis 8 konnte das Projekt auf Basis des dem Baufortschritt angepassten und aktualisierten Terminplans fristgerecht und bekanntermaßen im April 2005 den Betrieb aufnehmen.

6. Bewertung von Eigenleistungen und Qualifizierungsmaßnahmen

Eine Differenzierung zwischen den Leistungen der Qualifizierungsmaßnahme einerseits und den Eigenleistungen des Fördervereins andererseits kann nicht mehr hinreichend exakt vorgenommen werden, da eine Trennung dieser Leistungen im Nachhinein nicht möglich ist. Vollständige Bautageberichte zu den Eigenleistungen des Fördervereins, die unterlegt mit Materialnachweisen eine marktgerechte Leistungsbewertung grundsätzlich ermöglicht hätten, liegen nicht vor.

Da darüber hinaus die vom Förderverein in Eigenleistung erbrachten Bauleistungen nicht zu vergüten waren und nicht rapportiert werden brauchten und die vereinbarte Vergütung der Qualifizierungsmaßnahmen keinen Rückschluss auf die tatsächliche Leistung und deren Wert für das Bauvorhaben zulässt, sind sowohl die Eigenleistungen des Fördervereins als auch die Leistungen der Berufsqualifizierungsmaßnahmen nachträglich weder trenn- noch bewertbar.

Ein Gebäudesachwert kann unabhängig davon sehr wohl ermittelt werden.

7. Objektdokumentation

Zur abschließenden Objektdokumentation bzw. für den Verwendungsnachweis sind seitens des Bauherrn noch zu liefern bzw. durchzuführen:

- Abnahmen der Gewerke
- Auflistung der Gewährleistungsfristen
- Kostenfeststellung
- Revisionspläne, -unterlagen
- Wartungsverträge
- mängelfreie Schlussabnahme

8. Zusammenfassung

Ohne dem Schlussbericht vorgreifen zu wollen, kann bereits heute attestiert werden, dass mit dem Bürgerhof Schotthock ein weitgehend mängelfreies und anforderungsgerechtes Bauwerk entstanden ist, dessen Sachwert insbesondere durch den hohen Anteil an Eigenleistungen die projektbezogenen Kosten deutlich übersteigt.

Durch ein noch professionelleres Projektmanagement der örtlichen Bauleitung hätte sich nach Auffassung des Baucontrollers nur ein vglw. geringes, projektspezifisches Optimierungspotential erschließen lassen.

Der Gesamtnutzen eines solchen Projektmanagements mit der Vermeidung öffentlicher Diskussionen und anschließend notwendiger Versachlichungen und Klarstellungen, der Demotivation ehrenamtlichen Engagements und insbesondere der Bindung personeller Ressourcen in Verwaltung und Politik wäre hingegen groß gewesen.

Aufgestellt:
Rheine, den 13.02.2006



(Dr. Dirk Terhechte)