

**Der Oberbürgermeister  
Jochen Partsch**

Postfach 11 10 61  
64225 Darmstadt

Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



AfD Fraktion Darmstadt  
Holzstraße 2  
64283 Darmstadt

Der Oberbürgermeister  
**Jochen Partsch**

Neues Rathaus am Luisenplatz  
Luisenplatz 5a  
64283 Darmstadt  
Telefon: 06151 13-2201 - 04  
Telefax: 06151 13-2205  
Internet: <http://www.darmstadt.de>  
E-Mail: [oberbuergermeister@darmstadt.de](mailto:oberbuergermeister@darmstadt.de)

Datum:  
07.03.2018

### **Große Anfrage vom 03.11.2017**

Sehr geehrter Herr Stadtverordneter Elbert,

Ihre Große Anfrage beantworte ich wie folgt:

- Frage 1.: Wie werden die Vorplankosten für die Bau-, Gestaltungs- und Sanierungsvorhaben der Stadt Darmstadt grundsätzlich ermittelt?
- Frage 2.: Welche Instrumente und Methoden werden dabei für die Abschätzung der Kosten verwendet?

Antwort: Im Rahmen der Vorplanung, Leistungsphase 2 der HOAI werden Kostenschätzungen bis zur 1. Ebene der Kostengliederung im Bauwesen nach DIN 276, nach Kostengruppen aufgestellt. Die Kostenschätzung basiert auf den Plänen der Vorplanung, z.B. versuchsweise zeichnerische Darstellungen, Strichskizzen. Aus den Plänen lassen sich Berechnungen der Mengen z.B. Grundflächen und Rauminhalte nach DIN 277 ermitteln, die auf Grundlage von Kostenkennzahlen z.B. des Baukosteninformationszentrums (BKI) oder vergleichbarer Bauprojekte (Nutzungsspezifisch) zu Schätzungen nach Bruttogrundflächen (BGF) führen. Besonderheiten eines Bauprojektes, die aus der Grundlagenermittlung (Umfeld, Rechtslage, Erschließung, Qualitäten und Standards) resultieren, sind in die Kostenschätzung überschlägig mit einzubeziehen. Die Toleranz einer Kostenschätzung im Bauwesen wird aus der Rechtsprechung und Fachliteratur mit 30 - 40 % angegeben, für Sanierung von Bestandsobjekten werden zwischen 40 - 50 % angegeben.



Im Rahmen der Entwurfsplanung, Leistungsphase 3 der HOAI werden Kostenberechnungen bis zur 2. Ebene der Kostengliederung im Bauwesen nach DIN 276, nach Kostengruppen aufgestellt. Die Kostenberechnung wird auf Grundlage von Plänen der Entwurfszeichnungen, gegebenenfalls auch mit Detailplänen und Berechnungen der Mengen der Bezugseinheiten erstellt. Des Weiteren werden Beschreibungen der Einzelheiten in der Systematik der Kostengliederung verwendet, die aus den Zeichnungen und den Berechnungsgrundlagen nicht zu ersehen, aber für die Berechnung und die Beurteilung der Kosten von Bedeutung sind, verwendet. Die Toleranz einer Kostenberechnung im Bauwesen wird aus der Rechtsprechung und Fachliteratur mit 10 - 20 % angegeben.

Frage 3.: Wie hoch waren für die 20 monetär größten (bereits abgeschlossenen) Bau-, Gestaltungs- und Sanierungsvorhaben der letzten 6 Jahre die Vorplanungskosten?

Antwort: Die Vorplanungskosten betragen überschlägig 7 % der Honorarkosten nach HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ing.) Die Honorarkosten wiederum betragen ca. 23 - 28 % der Baukosten.

Frage 4.: Wie hoch waren für diese 20 monetär größten (bereits abgeschlossenen) Bau-, Gestaltungs- und Sanierungsvorhaben der letzten 6 Jahre schlussendlich die realen abgerechneten Kosten der Bau-, Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen?

Antwort: s. Tabelle

Frage 5.: Wie erklären Sie sich Abweichungen zwischen Vorplanungskosten und abschließenden Kosten der Bau-, Gestaltungs- und Sanierungsvorhaben?

Antwort: Grundsätzlich ist die Planungsgenauigkeit in dem frühen Stadium der Vorentwurfsplanung noch gering. Auch werden die Kosten im Rahmen der Vorentwurfsplanung entsprechend noch ohne die spätere detaillierte Planung überschlägig nach Bruttogrundflächen (BGF) geschätzt. Die abschließenden Kosten (Kostenfeststellung nach Baufertigstellung) werden nach Erstellung der Kostenberechnung in der Entwurfsplanung und nach Erstellung des Kostenanschlags in der Ausführungsplanung festgestellt. Die Toleranz einer Kostenschätzung im Bauwesen wird aus der Rechtsprechung und Fachliteratur mit 30 - 40 % angegeben.

Frage 6.: Welche Maßnahmen werden in Zukunft ergriffen, um eine geringere Abweichung zwischen Vorplanungskosten und realen Abschlusskosten der Bau-, Gestaltungs- und Sanierungsvorhaben zu erreichen?

Antwort: Um geringere Abweichungen der geschätzten Kosten zwischen der Vorentwurfsplanung und den abschließenden Kosten zu erreichen, werden seit ca. einem Jahr Risikozuschläge auf die Projektkosten hinzugerechnet.

Frage 7.: Wird für die Umsetzung der Vorhaben eine regelmäßige Projektrisikobewertung beim Projekt-Management der Bau-, Gestaltungs- und Sanierungsvorhaben vorgenommen?

Antwort: Im Rahmen der jeweiligen Projektphasen (Projektvorbereitung, Planung, Ausführungsvorbereitung, Ausführung und Projektabschluss) werden Risiken identifiziert und entsprechend gehandelt. Zum Beispiel werden in der Ausführungsphase berechnete Kosten von Gewerken, die noch nicht vergeben wurden, mit Kosten von Gewerken nach Ausschreibung zusammengeführt und als Kostenprognose erstellt, um größtmögliche Kostensicherheit zu erhalten. Bei überhöhten Kostenprognosen werden von den externen Planern Einsparpotentiale eingefordert.

Frage 8.: Nach welchen standardisierten Methoden wird das Projekt-Management der Bau-, Gestaltungs- und Sanierungsvorhaben durchgeführt (z. B. ISO, DIN, V-Modell etc.)?

Frage 9.: Sind die Erfolgsfaktoren eines Projektvorhabens permanent im Projektverlauf in einem professionellen Projekt-Management bearbeitet und abgebildet (z. B. Projektumfang, Projektrisiken, Projektpläne, Team-Building, Stakeholder-Management etc.)?

Antwort: Im Rahmen des Projektmanagements wird im Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt die Projektentwicklung und Projektsteuerung erbracht. Die Instrumente der Projektsteuerung sind das Projekthandbuch, die Kostenplanung/Steuerung, die Terminplansteuerung, die Kapazitätsplanung und das Änderungsmanagement. Standardisierte Methoden im Projektmanagement werden nicht angewendet. Der Einsatz einer Projektmanagementsoftware bei Großprojekten wie Berufsschulzentrum Nord und Neubau Nordbad befindet sich in einer Testphase.

Frage 10.: Wie viele zertifizierte Projekt-Manager gibt es bei der Stadt Darmstadt?

Antwort: Aktuell sind keine zertifizierten Projekt-Manager im Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt tätig.

Frage 11.: Wie viele der 20 monetär größten Bau-, Gestaltungs- und Sanierungsvorhaben wurden primär durch externe Projekt-Manager federführend durchgeführt?

Antwort: Keine dieser Bauvorhaben wurde von einem externen Projektmanager federführend durchgeführt.

Frage 12.: Wie viele der 20 monetär größten Bau-, Gestaltungs- und Sanierungsvorhaben wurden primär durch interne Projekt-Manager federführend durchgeführt?

Antwort: Alle der in der Anlage zu Frage 4 aufgeführten Projekte wurden federführend durch den Eigenbetrieb Immobilienmanagement gesteuert.

Mit freundlichen Grüßen



Jochen Partsch  
Oberbürgermeister

Anlage

Verteiler:

Büro der Stadtverordnetenversammlung  
und Gremiendienste  
Pressestelle  zur Kenntnis  
 zur Veröffentlichung

IDA

**Projektkosten beschlossen ohne Risikozuschlag in Millionen**

Projekte	Kosten - schätzung	Datum	Kostenbe - rechnung	Datum	Kostenfest - stellung in Millionen	30 - 40 % Toleranz von Kosten - schätzung	10 - 20 % Toleranz von Kosten - berechnung
BZM Erasmus-Kittler-Schule, Neubau Werkhalle	13,15	Nov. 12	11,52	Jan. 16	9,97	-24,18%	-13,45%
Gutenbergschule Gesamtsanierung	3,59	Nov. 00			4,45	23,96%	
Stadtteilschule Arheilgen, BS Hauptgebäude, Gebäude A	3,00	Apr. 14			3,58	19,33%	
KiTa Thomasstraße E44	3,39	Jan. 14			3,53	4,13%	
Georg-Moller-Haus, Sanierung	3,20	Aug. 17			3,50	9,37%	
Frankensteinschule Sanierung und Erweiterung	4,14	Nov. 12	4,39	Jan. 16	3,25	-21,50%	-25,97%
Kita Arheilgen, Neubau, AWO, Hebbelstraße, Pipi Langstrumpf	3,14	Nov. 12			3,23	2,87%	
KiTa An der Nachtweide	2,90	Okt. 13			2,77	-4,48%	
Turnhalle, Sanierung Mensa + Verwaltung	2,80	Jul. 14	2,45	Jan. 16	2,59	-7,50%	5,71%
Kita Ruthsenbach, Sanierung	2,20	Feb. 16			2,51	14,09%	
Wilhelm-Leuschner-Schule, Sanierung Turnhalle, LP 9	2,10	Jan. 14			2,29	9,05%	
Kinderkrippe "Villa Kunterbunt" Bahnhofstraße	1,83	Nov. 12			2,15	17,49%	
Georg-Büchner Schule IZBB Neubau /Sanierung	1,32	Jun. 05	1,31	Jun. 10	1,62	22,73%	23,66%
Interimsbau Berufsschulzentrum Mitte	1,56	Nov. 12			1,56	0,00%	
Flüchtlingsunterkunft Sensfelder Weg	1,42	Mrz. 16			1,22	-14,08%	
Jugendhaus Akazienweg 41, Neubau			0,68	Mrz. 12	0,90		32,35%
Goetheschule, Dachsanierung			0,90	Apr. 13	0,83		-7,78%
Elly-Heuss-Knapp-Schule Toilettensan., Umn. HM-haus	0,52	Nov. 12			0,54	3,85%	
Ludwig-Georgs-Gymnasium, Toilettensanierung	0,35	Apr. 15	0,47	Nov. 15	0,45	28,57%	-4,26%
Astrid-Lindgren-Schule; WC Sanierung	0,30	Jul. 14			0,41	36,67%	
Trinkwasserleitungen Berufsfeuerwehr	0,37	Sep. 14			0,40	8,11%	
Wilhelm-Hauff-Schule Sanierung der Sanitäranlagen	0,30	Feb. 13			0,35	16,67%	
Erich-Kästner-Schule Interimsgebäude/Mobiscu:l	0,35	Jan. 16			0,34	-2,86%	
Summen		51,89			52,44	1,06%	

Legende :

	Minderkosten
	Kosten in den Toleranzen
	Kosten außerhalb der Toleranzen



Fraktionsbüro der AfD Darmstadt  
Holzstr.2, 64283 Darmstadt  
TEL : 06151 6279 404  
FAX : 06151 6279 402

[www.AfD-Darmstadt-Fraktion.de](http://www.AfD-Darmstadt-Fraktion.de)  
[www.facebook.com/AfD-Fraktion-Darmstadt](https://www.facebook.com/AfD-Fraktion-Darmstadt)  
[info@AfD-Darmstadt-Fraktion.de](mailto:info@AfD-Darmstadt-Fraktion.de)

AfD-Fraktion Darmstadt Holzstr.2 , 64283 Darmstadt

STAVO-Büro  
z.Hd. Herrn Daum

64283 Darmstadt

Darmstadt, den 3.11.2017

## Große Anfrage an den Magistrat

### Ausgangssituation:

Im letzten Jahr kam es bei Bau-, Gestaltungs- und Sanierungsvorhabens wiederholt zu starken Abweichungen von den ermittelten Vorplanungskosten bzw. Kostenüberschreitungen. Im Laufe der Realisierung werden dann die Mehrkosten einfach als Beschlussvorlage den Mitgliedern in den Ausschüssen bzw. in der Stadtverordnetenversammlung zur Abstimmung ohne Alternative vorgelegt.

1. Wie werden die **Vorplankosten** für die Bau-, Gestaltungs- und Sanierungsvorhaben der Stadt Darmstadt grundsätzlich ermittelt?
2. Welche **Instrumente und Methoden** werden dabei für die Abschätzung der Kosten verwendet?
3. Wie hoch waren für die 20 monetär größten (bereits abgeschlossenen) Bau-, Gestaltungs- und Sanierungsvorhaben der letzten 6 Jahre die **Vorplanungskosten**?
4. Wie hoch waren für diese 20 monetär größten (bereits abgeschlossenen) Bau-, Gestaltungs- und Sanierungsvorhaben der letzten 6 Jahre schlussendlich die realen **abgerechneten Kosten** der Bau-, Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen?  
(für Frage 3. und 4 empfiehlt sich eine tabellarische Gegenüberstellung von Vorplanungskosten und realen Abschlusskosten der besseren Übersichtlichkeit halber)
5. Wie erklären sie sich **Abweichungen** zwischen Vorplanungskosten und abschließenden Kosten der Bau-, Gestaltung- und Sanierungsvorhaben?
6. Welche **Maßnahmen** werden in Zukunft ergriffen, um eine geringere Abweichung zwischen Vorplanungskosten und realen Abschlusskosten der Bau-, Gestaltung- und Sanierungsvorhaben zu erreichen?



Fraktionsbüro der AfD Darmstadt  
Holzstr.2, 64283 Darmstadt  
TEL : 06151 6279 404  
FAX : 06151 6279 402

[www.AfD-Darmstadt-Fraktion.de](http://www.AfD-Darmstadt-Fraktion.de)  
[www.facebook.com/AfD-Fraktion-Darmstadt](https://www.facebook.com/AfD-Fraktion-Darmstadt)  
[info@AfD-Darmstadt-Fraktion.de](mailto:info@AfD-Darmstadt-Fraktion.de)

7. Wird für die Umsetzung der Vorhaben eine regelmäßige **Projektrisikobewertung** beim Projekt-Management der Bau-, Gestaltungs- und Sanierungsvorhaben vorgenommen?
8. Nach welchen **standardisierten Methoden** wird das Projekt-Management der Bau-, Gestaltungs- und Sanierungsvorhaben durchgeführt (z. B. ISO, DIN, V-Modell etc.)?
9. Sind die **Erfolgsfaktoren** eines Projektvorhabens permanent im Projektverlauf in einem professionellen Projekt-Management bearbeitet und abgebildet (z. B. Projektumfang, Projektrisiken, Projektpläne, Team-Building, Stakeholder-Management etc.)?
10. Wieviele **zertifizierte Projekt-Manager** gibt es bei der Stadt Darmstadt?
11. Wieviele der 20 monetär größten Bau-, Gestaltungs- und Sanierungsvorhaben wurden primär durch **externe Projekt-Manager** federführend durchgeführt?
12. Wieviele der 20 monetär größten Bau-, Gestaltungs- und Sanierungsvorhaben wurden primär durch **interne Projekt-Manager** federführend durchgeführt?

mit freundlichen Grüßen

Siegfried Elbert  
AfD-Fraktionsvorsitzender