

Kleine Anfrage der Fraktion der SPD vom 21. Dezember 2010

Kostenkalkulation für die Sanierung des Standesamtes in der Hollerallee transparent und nachvollziehbar machen

Für die dringenden und unerlässlichen Sanierungsbedarfe des Standesamtes wurden im Gebäudesanierungsprogramm 2,5 Mio. € bereitgestellt. Eine Kostenberechnung der Immobilien Bremen, unter Einbeziehung eines Architekturbüros, ergab jedoch erforderliche Sanierungsmaßnahmen mit einem kalkulierten Kostenvolumen von 5,4 Mio. €. Da die sich hieraus ergebende Differenz von 3 Mio. € aus dem Haushalt nicht finanziert werden kann und im Übrigen eine Sanierung des Gebäudes in einem derartigen Kostenumfang in einem hohen Maße unwirtschaftlich wäre, hat der Senat im November 2010 keine andere Möglichkeit gesehen, von der Sanierung des Gebäudes Abstand zu nehmen und als Alternative nach geeigneten Objekten suchen lassen, die zu diesem Zweck angemietet werden sollten.

Im Zusammenhang mit der sich an die Entscheidung des Senats anschließenden öffentlichen Debatte, um die Zukunft des Bremer Standesamtes, meldeten sich Akteure der Bremer Baubranche mit der Behauptung zu Wort, eine Sanierung des Standesamtes sei für eine Summe von 2,5 Mio. € machbar. Unklar erscheint hierbei aber, ob tatsächlich und zu welchen Standards eine solche um 3 Mio. € reduzierte Sanierung realisiert werden kann.

Neben der nun zu bewältigenden Aufgabe, das Standesamt Bremen nach Möglichkeit an der Hollerallee für die Bremerinnen und Bremer als traditionsreichen und geschätzten Ort für Trauungen zu erhalten, ist jedoch dringlich ebenfalls zu klären, wie es zu solchen unterschiedlichen Kostenkalkulationen kommen konnte und mittels welcher Verfahren Kostenkalkulationen so gestaltet werden können, dass im Ergebnis sichere und nachvollziehbare Entscheidungsgrundlagen zur Sanierung bremischer öffentlicher Gebäude zur Verfügung stehen.

Wir fragen daher den Senat:

1. Wie erklären sich die Differenzen zwischen der ursprünglichen Kostenschätzung der Immobilien Bremen, eine Sanierung des Standesamtes sei für 2,5 Mio. € möglich, der dann der Innendeputation vorgelegten Kostenberechnung, der zufolge für die Sanierung Kosten in Höhe von 5,368 Mio. € anfallen sollten und den aktuellen Kostenschätzungen bremischer Bauunternehmer von wiederum ca. 2,5 Mio. €?
2. Wann wurde das Innenressort über die vermutete Verdoppelung der geplanten Sanierungskosten informiert, und wie und auf der Grundlage welcher Unterlagen wurde diese begründet?
3. Wie ist seitens des Innenressorts auf diese Information über die Kostensteigerung reagiert worden?
4. Wer war für die Erstellung des Lastenhefts zur Sanierung des Standesamtes verantwortlich?
5. Entsprechen auch die aktuellen Kostenschätzungen bremischer Bauunternehmer den Sanierungs- und Herrichtungsbedarfen, und sind hierbei auch die besonderen Anforderungen des Standesamtsbetriebes, die Einhaltung öffentlicher Bauvorschriften, strukturelle und/oder statische Probleme des Gebäudes, Barri-

- erefreiheit, Anforderungen des Denkmalschutzes, Brandschutz, Arbeitsschutz und Energieeffizienz sowie bremische Vergaberichtlinien, z. B. zur Einhaltung von Tarif- und Mindestlohn berücksichtigt? Inwiefern weichen gegebenenfalls Standards ab?
6. Welches sind die öffentlich angekündigten nunmehr geplanten Standardabsenkungen bzw. Reduzierungen des Leistungsumfanges im Hinblick auf die Sanierung des Standesamtes?
 7. Ist die volle Funktionsfähigkeit des Standesamtsbetriebes in der Hollerallee auch im Hinblick auf diese Standardabsenkungen gesichert?
 8. Warum sind in dem zuvor durch die Immobilien Bremen durchgeführten Verfahren etwaige Kosten senkende Faktoren und jetzt beabsichtigte Standardabsenkungen nicht oder nicht in diesem Maße berücksichtigt worden?
 9. Welche Aufträge sind im Zusammenhang mit der Standesamtsplanung bisher wann, von wem und an wen vergeben worden? Inwiefern wurden diese Aufträge förmlich ausgeschrieben und/oder Vergleichsangebote eingeholt?
 10. Warum erfolgte die Auftragsvergabe an das beauftragte Architekturbüro, wodurch hat das Büro seine besondere Kompetenz in diesem Bereich nachgewiesen?
 11. Was war der genaue Inhalt der Aufträge an Immobilien Bremen und an das Architekturbüro?
 12. Warum ist in dem Auftrag an das Architekturbüro nicht deutlich gemacht worden, dass bei den Planungen eine Obergrenze von 2,5 Mio. € einzuhalten ist?
 13. Inwiefern sind die Arbeitsergebnisse des Architekturbüros überprüft worden und von wem?
 14. Stellen die durchgeführten Planungs- und Kalkulationsleistungen des beauftragten Architekturbüros angesichts der neuen Erkenntnisse eine mängelfreie Leistung dar? Falls ja, wie erklärt sich dies? Falls nein, welche Maßnahmen wurden ergriffen, die für den Auftrag vereinbarte Vergütung entsprechend zu mindern?
 15. Wer ist grundsätzlich für die Überprüfung von Kalkulations- und Planungsergebnissen für Bausanierungen öffentlicher Gebäude in Bremen verantwortlich?
 16. Verfügt die Immobilien Bremen über eigene Architekten und/oder Bauingenieure, und wenn ja, warum werden Bauplanung- und Kostenkalkulationen dennoch extern vergeben?
 17. Über welche Qualifikationen verfügt die Immobilien Bremen, um die Ergebnisse von Bauplanungskostenberechnungen durch externe Auftragnehmer überprüfen zu können, gibt es hierfür ein geregeltes Verfahren, wie wird sichergestellt, dass hierbei die qualitativ und wirtschaftlich besten Ergebnisse Berücksichtigung finden?
 18. Wie wird sichergestellt, dass die durch externe Auftragnehmer veranschlagten Kosten mit den tatsächlich notwendigen Kosten übereinstimmen?
 19. Inwiefern haften externe Auftragnehmer für Fehlkalkulationen?
 20. Welche Aufgaben übernimmt die Immobilien Bremen bei der Durchführung von Bau- und Sanierungsvorhaben? Welche Rolle kommt den beteiligten Ressorts zu?
 21. Welche personellen und fachlichen Ressourcen stehen den beteiligten Ressorts zur Überprüfung von vorgelegten Bau- und Sanierungsplanungen zur Verfügung?
 22. Kann ausgeschlossen werden, dass bei weiteren Bau- und Sanierungsvorhaben Bremens ähnlich eklatante Differenzen in den Kostenkalkulationen bestehen, oder handelt es sich bei den Planungs- bzw. Kalkulationsunsicherheiten zur Sanierung des Standesamts Bremen um einen Einzelfall?
 23. Welche Schritte hat der Senat unternommen, um sicherzustellen, dass bei weiteren Bau- und Sanierungsvorhaben, Auftragsvergaben nicht aufgrund ungeicherter Kostenberechnungen erfolgen?

24. Welche Konsequenzen zieht der Senat aus diesen Vorgängen?

Uta Kummer, Thomas Ehmke,
Björn Tschöpe und Fraktion der SPD

D a z u

Antwort des Senats vom 1. Februar 2011

Vorbemerkung

Die seit vielen Jahren durchgeführten Sanierungen öffentlicher Gebäude erfolgen jeweils unter Zugrundelegung der dabei zu beachtenden Standards. Hierzu zählen insbesondere folgende bremische Anforderungen: die Hochbaustandards zum effizienten und kostensparenden Bauen aus dem Jahre 2008, die Energiestandards aus dem Jahre 2009, die aktuellen Anforderungen der Barrierefreiheit, des Denkmalschutzes, des Tariftreue- und Vergabegesetzes und der Korruptionsprävention. Außerdem sind bundes- oder EU-rechtliche Belange, wie z. B. die Energieeinsparverordnung oder die Anforderungen des Gesundheits- und Arbeitsschutzes zu berücksichtigen. Nicht jeder der angeführten Standards ist auch bei privaten Baumaßnahmen zu beachten; öffentliche Baumaßnahmen haben insofern auch eine Vorbildfunktion zu erfüllen. Ziel aller Sanierungen ist es, die Gebäude in einen den Anforderungen genügenden Zustand zu versetzen, die Sanierung unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit durchzuführen, damit künftige Reparaturen möglichst vermieden werden und Nutzerbedarfe mit abzudecken, um die Funktionalität des Gebäudes für die Nutzung durch die jeweilige Verwaltungseinheit bei Bedarf zu optimieren. Nur die notwendigsten Reparaturen durchzuführen, mag auf den ersten Blick preiswerter erscheinen; mittelfristig ist eine grundlegende Sanierung und Modernisierung jedoch in aller Regel wirtschaftlicher.

1. Wie erklären sich die Differenzen zwischen der ursprünglichen Kostenschätzung der Immobilien Bremen, eine Sanierung des Standesamtes sei für 2,5 Mio. € möglich, der dann der Innendeputation vorgelegten Kostenberechnung, der zufolge für die Sanierung Kosten in Höhe von 5,368 Mio. € anfallen sollten und den aktuellen Kostenschätzungen bremischer Bauunternehmer von wiederum ca. 2,5 Mio. €?

Der seitens des Innenressorts ursprünglich für das Konjunkturprogramm angemeldete und daraufhin in den Gebäudesanierungsprogrammen 2009 und 2010 berücksichtigte Betrag von 2,5 Mio. € basierte auf einer Kostenschätzung für eine Dach- und Fassadensanierung aus dem Jahre 2002, einer pauschalen Kostenhochrechnung für eine Innensanierung aus dem Jahre 2005, deren jeweilige Anpassung an die Preisentwicklung zu einer Summe von 2,05 Mio. € führte. Als dritter Posten wurde ein Betrag von 0,45 Mio. € für nutzungsbedingte Anpassungen pauschal eingestellt, sodass sich insgesamt ein Betrag von 2,5 Mio. € ergab. Eine nähere Spezifizierung des nutzerspezifischen Aufwandes war zu diesem Zeitpunkt noch nicht möglich, weil eine konkrete Bedarfsplanung des Nutzerressorts noch nicht vorlag. Ebenso lag eine Schätzung der Kosten der Sanierung der Außenanlagen und der Grundleitungen zu dem Zeitpunkt noch nicht vor. Grundlage der Kostenschätzungen waren Begehungen des Gebäudes ohne nähere Voruntersuchungen und Bauteilöffnungen. Der so ermittelte Betrag hatte nur eine vorläufige und eingeschränkte Aussagekraft, sodass das Gebäudesanierungsprogramm 2009 mit dem Hinweis versehen wurde, dass die Planung aus dem Jahre 2002 noch anzupassen sei.

Diese Anpassung ist unmittelbar im Anschluss an die Beschlüsse von Senat und HaFA im Februar bzw. März 2009 zum Gebäudesanierungsprogramm 2009 vorgenommen worden. Die Immobilien Bremen (IB) hat in ihrer Rolle als Projektsteuerin und Bauherrenvertreterin im Frühjahr 2009 die Planungsziele der Sanierung mit der Bedarfsplanung der nutzenden Einrichtung abgeglichen und zusammengeführt. Nachdem die Bedarfsplanung vorlag wurde sie den beauftragten Planern zugeleitet. Um den Umfang der tatsächlichen Sanierungsbedarfe festzustellen, wurde vor der eigentlichen Planung eine Bestandsaufnahme durch ein Architektur- und Ingenieurbüro für Haustechnik vorgeschaltet. Außerdem

wurden eine Reihe von Voruntersuchungen (Schadstoffe, Bodengutachten, Akustik, Statik) veranlasst, die im Bereich Schadstoffe und Statik standardmäßig erforderlich sind und zum Teil durch die vorgesehenen oder vorhandenen Nutzungen (Akustik im Traubereich, Bodengutachten wegen der geplanten Fahrstuhlbandbindung des Kellers und des vorgesehenen Rollregallagers im Keller) notwendig waren. Diese Voruntersuchungen als Grundlagenermittlungen bildeten die Grundlage der späteren Kostenberechnung des beauftragten Planungsbüros. Nutzerspezifische Belange für ein zeitgemäßes und gut funktionierendes Standesamt, wie z. B. Barrierefreiheit, Brandschutz und Optimierung der Aktenhaltung wurden in zahlreichen Projektbesprechungen mit den Ressortvertretern und den Planern abgestimmt. Die schriftliche Bedarfsanmeldung und die Leistungsbeschreibung definieren den gesamten Umfang von Baumaßnahmen, die neben der notwendigen reinen Sanierung erforderlich war. Der so erstellte Vorentwurf wurde auf seine Genehmigungsfähigkeit mit dem Bauordnungsamt, dem Denkmalschutz, dem Landesbehindertenbeauftragten, den Fachdiensten für Arbeitsschutz und der Feuerwehr besprochen und ausgearbeitet.

Aufgrund der damit erreichten Planungstiefe wurden – anders als bei früheren Schätzungen – Schäden aufgedeckt und berücksichtigt, die bei einer bloßen Inaugenscheinnahme nicht erkannt werden konnten. Beispielsweise betrifft dies die Beseitigung von Schadstoffen im Gebäude, die Sanierung defekter Grundleitungen im Außenbereich, die Erneuerung der Heizungsanlagen in benachbarten Gebäuden, die bislang mittels einer maroden Fernleitung vom Standesamt aus mitversorgt werden, die Verfüllung von Hohlräumen unter der Kellersohle und die Abstimmung des vorbeugenden Brandschutzes mit der Feuerwehr. Ohne die vorherige Grundlagenermittlung wären die Schäden erst bei der Umsetzung der Baumaßnahme aufgefallen und hätten dann über Nachträge zu entsprechenden Mehrkosten geführt. Diese Vorgehensweise hätte der Vorwurf einer unzureichenden Planung durch IB zur Folge gehabt. Die fundierte und detaillierte Kostenberechnung vom Oktober 2009 endete mit Gesamtkosten von rd. 5,361 Mio. €, die mit rd. 2,802 Mio. € der reinen Sanierung zuzurechnen sind und im Übrigen mit 0,609 Mio. € auf nutzerbedingten Änderungen, mit 0,579 Mio. € auf baurechtlichen Auflagen sowie mit 1,370 Mio. € auf Baunebenkosten beruhen. Die Baunebenkosten hängen im Umfang von rd. 1,008 Mio. € direkt mit den Planungen und Voruntersuchungen zur Sanierung des Gebäudes zusammen und beruhen mit einem Anteil von rd. 0,362 Mio. € auf Honoraren der IB für Projektsteuerung, die Bauherrenfunktion und Verdingungskosten.

2. Wann wurde das Innenressort über die vermutete Verdoppelung der geplanten Sanierungskosten informiert, und wie und auf der Grundlage welcher Unterlagen wurde diese begründet?

Das Innenressort hat an allen Bauplanungsbesprechungen teilgenommen, auf denen die Bedarfe für das Gebäude definiert wurden, um seine nutzerspezifischen Anforderungen unmittelbar in den Planungsprozess einzubringen. Bei diesen Besprechungen ist dem Innenressort u. a. am 25. Juni 2009 die Vorentwurfsplanung vorgelegt worden. Dieser Entwurfsstand wurde in zahlreichen gemeinsamen Besprechungen in der Zeit vom Juli 2009 bis September 2009 überarbeitet und endete am 7. Oktober 2009 mit der Kostenberechnung. Unmittelbar nach Vorlage der Kostenberechnung hat das beauftragte Architekturbüro im Auftrag der IB am 4. November 2009 eine Liste mit 20 Vorschlägen zur Kostenreduzierung vorgelegt, die u. a. eine Reduzierung der Nutzeranforderungen vorsah. Diese Vorschläge wurden mit Vertretern des Standesamtes erörtert und nur teilweise als umsetzbar angesehen. Angesichts des Umstandes, dass eine Sanierung mit dem bereitgestellten Betrag von 2,5 Mio. € auch nicht annähernd erreichbar und damit gleichzeitig unwirtschaftlich war, wurde von einer tiefer gehenden Erörterung der „Einsparliste“ abgesehen.

3. Wie ist seitens des Innenressorts auf diese Information über die Kostensteigerung reagiert worden?

Nach Bekanntwerden des Ergebnisses der Kostenberechnung hat das Innenressort zusammen mit der IB begonnen, anstelle der unwirtschaftlichen Sanierung des Gebäudes Hollerallee nach einem neuen Standort für das Standesamt zu suchen. Die Unwirtschaftlichkeit ergab sich aus dem erstellten Vergleich zwischen einer Sanierung des Gebäudes Hollerallee und einer Fremdanmietung über 20 Jahre.

Nach Klärung der veränderten finanziellen Rahmenbedingungen hat der Senator für Inneres und Sport der Deputation für Inneres für die Sitzung am 4. November 2010 einen Vorschlag zur Anmietung und zur Finanzierung vorgelegt, dem mehrheitlich zugestimmt wurde. Nach den öffentlichen Vorwürfen wurde in der Sitzung der Deputation für Inneres am 25. November 2010 eine Plausibilitätsprüfung der Kostenberechnung für den Umbau des Gebäudes Hollerallee angekündigt.

4. Wer war für die Erstellung des Lastenhefts zur Sanierung des Standesamtes verantwortlich?

Bezüglich der Sanierungsbedarfe am Gebäude ist die IB für das Lastenheft zuständig; bezüglich der Nutzeranforderungen haben der Senator für Inneres und Sport sowie das Standesamt zusammen mit der IB und weiteren Planern unter Berücksichtigung der Bedarfsplanung für das Standesamt das Lastenheft entwickelt.

5. Entsprechen auch die aktuellen Kostenschätzungen bremischer Bauunternehmer den Sanierungs- und Herrichtungsbedarfen, und sind hierbei auch die besonderen Anforderungen des Standesamtsbetriebes, die Einhaltung öffentlicher Bauvorschriften, strukturelle und/oder statische Probleme des Gebäudes, Barrierefreiheit, Anforderungen des Denkmalschutzes, Brandschutz, Arbeitsschutz und Energieeffizienz sowie bremische Vergaberichtlinien, z. B. zur Einhaltung von Tarif- und Mindestlohn berücksichtigt? Inwiefern weichen gegebenenfalls Standards ab?

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um Bauunternehmer handelt, sondern um Projektentwickler, Bauträger oder Planungsbüros. Im Übrigen ist die Frage nicht valide zu beantworten, weil nicht bekannt ist, welche Sanierungs- und Herrichtungsbedarfe in den öffentlich kommunizierten Kostenschätzungen im Detail Berücksichtigung gefunden haben und welche nicht. Es handelt sich zu großen Teilen um generelle Aussagen in den Medien.

6. Welches sind die öffentlich angekündigten nunmehr geplanten Standardabsenkungen bzw. Reduzierungen des Leistungsumfanges im Hinblick auf die Sanierung des Standesamtes?

Die in der Antwort auf die Frage 2 bereits genannte Liste von Vorschlägen zur Reduzierung des Kostenumfanges beinhaltet Standardabsenkungen und Reduzierungen des Leistungsumfanges. Eine Reduzierung des vorgeschriebenen Sanierungsstandards ist z. B. in der Reduzierung der Regelungstechnik der Lüftungsanlagen, beim Sanierungsumfang der Natursteinfassade, bei der Außenanlage, bei der Haustechnik sowie bei der weiteren Nutzung des bisherigen Treppenhauses und dessen Ertüchtigung anstelle der Herstellung einer neuen Treppe vorgesehen. Die wesentlichen jetzt geplanten Reduzierungen des Leistungsumfanges bestehen z. B. im Verzicht auf die Unterbringung eines Rollregallagers im Keller zur Senkung der Gründungskosten, dem Verzicht auf weitgehende Veränderungen des Grundrisses im zweiten Obergeschoss sowie dem Verzicht oder der Reduzierung bei der Erneuerung haustechnischer Elemente.

7. Ist die volle Funktionsfähigkeit des Standesamtsbetriebes in der Hollerallee auch im Hinblick auf diese Standardabsenkungen gesichert?

Die ursprünglich geplanten Verbesserungen des Gebäudes für Zwecke des Standesamtes werden zwar nicht mehr in dem ursprünglichen Maße erreicht, dennoch ergibt sich eine deutliche Verbesserung für die Bürgerinnen und Bürger sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

8. Warum sind in dem zuvor durch die Immobilien Bremen durchgeführten Verfahren etwaige Kosten senkende Faktoren und jetzt beabsichtigte Standardabsenkungen nicht oder nicht in diesem Maße berücksichtigt worden?

Wie bereits in der Antwort auf Frage 2 dargestellt wurde, hat die IB nach Vorliegen der Kostenberechnung Vorschläge zur Kostensenkung veranlasst, die jedoch selbst bei vollständiger Umsetzung nicht als ausreichend angesehen wurden um die Summe von 2,5 Mio. € auch nur annähernd zu erreichen. Die später folgende öffentliche Diskussion über die Beibehaltung des Standortes an der

Hollerallee hat dazu beigetragen, die Anforderungen an Sanierung und den sonstigen Leistungsumfang zu überdenken. Wie schon in der Antwort auf Frage 6 dargestellt wurde, sind bei den Anforderungen des Leistungsstandards und -umfangs als auch bei den Nutzeranforderungen Reduzierungen vorgenommen worden. Welche finanzielle Folge sich aus der Überarbeitung der Planung ergeben wird, wird die jetzt vorgesehene neue Kostenberechnung zeigen.

9. Welche Aufträge sind im Zusammenhang mit der Standesamtsplanung bisher wann, von wem und an wen vergeben worden? Inwiefern wurden diese Aufträge förmlich ausgeschrieben und/oder Vergleichsangebote eingeholt?

Die Aufträge zu den Voruntersuchungen hat die IB wie folgt vergeben:

29. Juni 2009	Auftrag zur Baugrunduntersuchung an das Institut für Geotechnik Bremen,
16. Juli 2009	Auftrag zur Bestandsaufnahme an das Architekturbüro Campe Campe Janda,
21. August 2009	Auftrag zur Schadstoffuntersuchung an das Ingenieurbüro Flügger & Partner,
31. August 2009	Auftrag zur Tragwerksplanung an das Ingenieurbüro STB,
1. September 2009	Auftrag zur Bestandsvermessung an das Ingenieurbüro Grube & Jägeler,
21. September 2009	Auftrag zur Freianlagenplanung an den Umweltbetrieb Bremen,
2. Oktober 2009	Auftrag zur Akustikuntersuchung an das Akustikbüro Oldenburg.

Darüber hinaus wurden drei Aufträge aus den Gewerken Dachdecker, Maurer und Trockenbau an Handwerksfirmen vergeben, um Bauteilöffnungen vorzunehmen.

Die Vergabe von Aufträgen an Architekten für die eigentliche Planung erfolgt nach den Bestimmungen der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF). Bei der damaligen Kostenannahme von 2 500 000 € hätte sich ein Auftragsvolumen für die Architekten unterhalb des Schwellenwertes von 193 000 € ergeben, sodass eine förmliche europaweite Ausschreibung oder das Einholen von Vergleichsangeboten nicht erforderlich war.

Die Aufträge an die Architekten und Ingenieure hat die IB am 21. Juli 2009 dementsprechend freihändig (ohne Ausschreibung) an das Architekturbüro Schulze & Pampus bzw. am 9. September 2009 an das Ingenieurbüro Bannert vergeben.

10. Warum erfolgte die Auftragsvergabe an das beauftragte Architekturbüro, wodurch hat das Büro seine besondere Kompetenz in diesem Bereich nachgewiesen?

Die beiden wesentlichen beauftragten Büros haben für die bei ihnen beauftragten Leistungen erstklassige Referenzen vorzuweisen, haben bereits mehrfach mit Erfolg für öffentliche Auftraggeber gearbeitet und dies zur Zufriedenheit erledigt, speziell was ihre Termin- und Kostenzuverlässigkeit anbelangt. An der Fachkompetenz und der Qualifikation dieser Büros bestehen keinerlei Zweifel.

11. Was war der genaue Inhalt der Aufträge an Immobilien Bremen und an das Architekturbüro?

Der Auftrag an die IB, an Gebäuden Gesamtsanierungen unter Einbeziehung von Nutzeranforderungen durchzuführen, ergibt sich aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag und den jährlich vom Senat beschlossenen Programmen zur Gebäudesanierung. Dies trifft auch für die Sanierung des Standesamtes zu. In dem vom Senat und Haushalts- und Finanzausschuss beschlossenen Sanierungsprogramm 2009 heißt es zur Sanierung des Standesamtes ausdrücklich „Planung und Kostenberechnung aus 2002 muss angepasst werden.“ Die IB hatte daher den Auftrag, eine neue Kostenberechnung zu erstellen, die die Sanie-

rungs- und Nutzerbedarfe aktualisiert erfasst. Dementsprechend betraf der Auftrag an die Architekturbüros eine Bestandsaufnahme aller Schäden am Gebäude sowie eine Konkretisierung des Sanierungsauftrages im Detail in der Form der vorgeschriebenen Kostenberechnung.

12. Warum ist in dem Auftrag an das Architekturbüro nicht deutlich gemacht worden, dass bei den Planungen eine Obergrenze von 2,5 Mio. € einzuhalten ist?

Auf die Antwort auf die Frage 1 zum Entstehen und zur Bedeutung des Betrages von 2,5 Mio. € wird verwiesen.

Wie schon geschildert, gab es bei mehreren Maßnahmen, die – wie in diesem Fall – für das Konjunkturprogramm II angemeldet wurden, lediglich eine grobe Kostenannahme, aber keine weitere fundierte Ermittlung, ob diese Summe annähernd realistisch angesetzt wurde. Angesichts des erheblichen Zeitdrucks, unter dem die Maßnahmenlisten zum Konjunkturprogramm II erstellt wurden, musste auf die vorhandenen Planungsstände, die in sehr unterschiedlicher Qualität vorlagen, zurückgegriffen werden. Wie schon ausgeführt, beruhten die Zahlen zum Standesamt somit auf älteren – und in der Kürze der Zeit auch nicht aktualisierbaren – Kostenschätzungen. Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure unterscheidet in den insgesamt neun Leistungsphasen einer Baumaßnahme zwischen allerersten Kostenannahmen, Kostenschätzungen und Kostenberechnungen in den ersten drei Leistungsphasen. Eine grobe Kostenannahme reicht nach der inzwischen erfolgten Verfahrensänderung nur noch für die Bereitstellung von Planungsmitteln. So werden nach der seit Mitte 2009 bei der IB angewandten neuen Richtlinie zur Durchführung von Baumaßnahmen (RL Bau) Maßnahmen erst dann zur Entscheidung vorgelegt, wenn sie eine ausreichende Planungsreife erlangt haben, also eine sogenannte Entscheidungsunterlage Bau (ES-Bau) vorliegt. Eine Entscheidungsunterlage Bau ist qualitativ wesentlich fundierter als frühere ungenügende Planungsstände aufgrund von Annahmen oder Hochrechnungen es waren. Die noch im Konjunkturprogramm praktizierte Berücksichtigung von Projekten aufgrund von ungesicherten Kostenannahmen ist somit inzwischen beendet worden..

Insofern bestand kein Auftrag an die IB oder die Architekten, das Gebäude im Rahmen eines Kostendeckels soweit zu ertüchtigen, wie der Kostendeckel es zulässt, sondern es unter Anwendung der zu beachtenden und schon geschilderten Standards zu sanieren und herzurichten. Dass dadurch andere und mitunter höhere Beträge als ursprünglich angesetzt erforderlich werden, wenn eine fundierte Bestandsaufnahme durchgeführt wird, ist bei den damals zugrunde gelegten Planungsständen keineswegs ungewöhnlich.

13. Inwiefern sind die Arbeitsergebnisse des Architekturbüros überprüft worden und von wem?

Bei Sanierungen erfolgt die Umsetzung des Sanierungsauftrages üblicherweise in folgendem gestuften Verfahren zwischen der IB und dem Architekturbüro: Das Architekturbüro ermittelt, welche Schäden vorliegen und dokumentiert diese gegenüber der IB. Die IB bewertet diese Schadensbilder und entwickelt gemeinsam mit dem jeweiligen Nutzer des Gebäudes Vorschläge zur Behebung der Schäden. Diese Vorschläge und ihre Umsetzung werden wiederum vom Architekturbüro mit den dafür anzusetzenden Kosten hinterlegt. Die so entstandene Kostenberechnung aus diversen einzelnen Positionen wird jeweils detailliert durch die IB überprüft.

Dementsprechend sind auch die Arbeitsergebnisse der beim Standesamt tätigen Architekturbüros eingehend von der IB überprüft worden.

14. Stellen die durchgeführten Planungs- und Kalkulationsleistungen des beauftragten Architekturbüros angesichts der neuen Erkenntnisse eine mängelfreie Leistung dar? Falls ja, wie erklärt sich dies? Falls nein, welche Maßnahmen wurden ergriffen, die für den Auftrag vereinbarte Vergütung entsprechend zu mindern?

Die Planungs- und Kalkulationsleistungen der Architektenbüros entsprechen in vollem Umfang der bestellten Leistung. Mängel sind nicht erkennbar. Die Planungen entsprechen den technischen, baurechtlichen und nutzerspezifischen

Anforderungen. Irgendwelche begründbaren Anhaltspunkte oder Anlässe für eine Kürzung der Architektenhonorare wegen Minderleistungen sind nicht erkennbar.

15. Wer ist grundsätzlich für die Überprüfung von Kalkulations- und Planungsergebnissen für Bausanierungen öffentlicher Gebäude in Bremen verantwortlich?

Die IB ist als eine zentrale bauende Einheit bei Hochbauten (außer Hochschul-, Krankenhaus- und Häfenbereich) der Sondervermögen Immobilien und Technik für die Überprüfung von Planungs- und Kalkulationsergebnissen zuständig.

16. Verfügt die Immobilien Bremen über eigene Architekten und/oder Bauingenieure, und wenn ja, warum werden Bauplanung- und Kostenkalkulationen dennoch extern vergeben?

Im Bereich von Sanierungen und Neubauten verfügt die IB über eigene Architekten und Ingenieure, die die Planungen allerdings nicht selbst vornehmen, sondern für Projektsteuerungs- und Bauherrenaufgaben eingesetzt sind, aber selbstverständlich über das Know-how verfügen, um die Leistungen der beauftragten Büros beurteilen zu können. Die externe Vergabe von Planungs- und Kalkulationsleistungen wird seit vielen Jahren praktiziert, um für die am Markt durch diverse Architektenbüros erhältliche Leistungen kein zusätzliches eigenes Personal vorzuhalten.

17. Über welche Qualifikationen verfügt die Immobilien Bremen, um die Ergebnisse von Bauplanungskostenberechnungen durch externe Auftragnehmer überprüfen zu können, gibt es hierfür ein geregeltes Verfahren, wie wird sichergestellt, dass hierbei die qualitativ und wirtschaftlich besten Ergebnisse Berücksichtigung finden?

Die Beauftragung externer Büros setzt voraus, dass die IB in den an den Markt vergebenden Bereichen (Sanierung, Neubau, Technik) über entsprechende Kernkompetenzen verfügt. Daher sind in allen drei Bereichen Qualifikationen vorhanden, die eine kompetente Beurteilung der Ergebnisse externer Büros ermöglichen.

Das geregelte Verfahren der Zusammenarbeit mit externen Büros ist in der Antwort auf Frage 13 schon geschildert worden.

Die in Bremen zu beachtenden Standards gewährleisten, dass kostensparende und nachhaltige Ergebnisse erzielt werden; im Hinblick auf die dabei angestrebte Vermeidung von Folgekosten sind diese Ergebnisse über die Nutzungsdauer eines Gebäudes betrachtet auch wirtschaftlich. Ein Vergleich mit Baukosten, die die Standards nicht erfüllen, ist insofern zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit nicht ausreichend.

18. Wie wird sichergestellt, dass die durch externe Auftragnehmer veranschlagten Kosten mit den tatsächlich notwendigen Kosten übereinstimmen?

Die mit Preisen hinterlegten Positionen der Kostenberechnung eines externen Architekten werden durch die IB anhand der ihr vorliegenden Preise auf ihre Angemessenheit überprüft. Dazu stehen die jeweils aktuellen Marktpreise aus vorherigen Ausschreibungsergebnissen und Bauten bei der zentralen Verbindungsstelle der IB zur Verfügung.

19. Inwiefern haften externe Auftragnehmer für Fehlkalkulationen?

Wie schon festgestellt, liegen im Fall des Standesamtes keine Fehlkalkulationen vor. Es geht in dem jetzt anstehenden Verfahren darum, Einschränkungen des Leistungsumfanges zu definieren. Es wird demnach ein neuer Auftrag mit abgesehenem Leistungsumfang festgelegt. Fehlkalkulationen von Architekten im Sinne von Abweichungen vom üblichen Marktpreis sind durch die Verfahren der Überprüfung von Kalkulationen einschließlich der ihnen zugrunde liegenden Preise praktisch ausgeschlossen. Sollte es dennoch einmal unrichtige Ansätze geben, würden sie durch die anschließenden Ausschreibungen am Markt aufgedeckt werden.

20. Welche Aufgaben übernimmt die Immobilien Bremen bei der Durchführung von Bau- und Sanierungsvorhaben? Welche Rolle kommt den beteiligten Ressorts zu?

Die IB als zuständige bauende Einheit ist für die Bewertung von Schäden, die Definition der Sanierungs- oder Neubauziele, deren Umsetzung/Projektsteuerung sowie das Controlling zuständig. Die Aufgabe der Nutzerressorts liegt im Vorwege bei der Bedarfsplanung aus Nutzersicht, die gemeinsam mit der IB und gegebenenfalls weiteren Beteiligten entwickelt wird. In der operativen Umsetzung von Baumaßnahmen gibt es keine Aufgabe der Nutzerressorts; dies obliegt ausschließlich der IB.

Bei der Sanierung von Gebäuden legen Senat und Haushalts- und Finanzausschuss in einem jährlich aufgestellten Programm fest, welche Maßnahmen anschließend von der IB umgesetzt werden. Dabei wird zwischen einem Grundsanierungsbedarf und einem erlösabhängigen Sanierungsanteil unterschieden. Bei den erlösabhängigen Sanierungen können die Ressorts eigene nutzerspezifische Sanierungsschwerpunkte setzen. Wenn sie verwertungsfähige Immobilien frei gezogen haben, erhalten sie 75 v. H. der prognostizierten Verkaufserlöse für Sanierungsmaßnahmen ihrer Wahl. Über diesen Weg können die Ressorts somit unmittelbar Sanierungsentscheidungen herbeiführen.

21. Welche personellen und fachlichen Ressourcen stehen den beteiligten Ressorts zur Überprüfung von vorgelegten Bau- und Sanierungsplanungen zur Verfügung?

Die Überprüfung von Bau- und Sanierungsplanungen ist Aufgabe der bauenden Einheit; den beteiligten Ressorts stehen daher keine personellen oder fachlichen Ressourcen zur Verfügung.

22. Kann ausgeschlossen werden, dass bei weiteren Bau- und Sanierungsvorhaben Bremens ähnlich eklatante Differenzen in den Kostenkalkulationen bestehen, oder handelt es sich bei den Planungs- bzw. Kalkulationsunsicherheiten zur Sanierung des Standesamts Bremen um einen Einzelfall?

Die Differenzen des zunächst im Gebäudesanierungsprogramm 2009 genannten Betrages in Höhe von 2,5 Mio. € zu den darauffolgend ermittelten 5,3 Mio. € ergaben sich, weil es sich – wie der Antwort auf die Frage 1 dargelegt – dabei noch nicht um eine fundierte und detaillierte Kostenkalkulation handelte. Sollten die Fragesteller auf die Aussagen der Kritiker zu den Kosten abstellen, so ist darauf hinzuweisen, dass die Kritiker keine eigenen fundierten Kalkulationen erstellt haben, sondern sich auf Modifikationen an den vorliegenden Kostenkalkulationen bzw. auf eine Reduzierung des angesetzten Leistungsumfanges beschränkt haben.

23. Welche Schritte hat der Senat unternommen, um sicherzustellen, dass bei weiteren Bau- und Sanierungsvorhaben, Auftragsvergaben nicht aufgrund ungesicherter Kostenberechnungen erfolgen?

24. Welche Konsequenzen zieht der Senat aus diesen Vorgängen?

Mit Inkraftsetzung der neuen Richtlinie zur Durchführung von Bauaufgaben im Sommer 2009 bei der IB und der damit verbundenen Anforderung, vor der Bereitstellung von Mitteln eine Entscheidungsunterlage Bau (ES-Bau) und damit eine fundierte Grundlagenermittlung vorzulegen, wurde unabhängig von der Diskussion über die Sanierung des Standesamtes die Konsequenz aus in der Vergangenheit teilweise unzureichenden Planungsunterlagen gezogen.

Die öffentliche Diskussion hat ferner dazu beigetragen, dass zukünftig noch stärker darauf zu achten sein wird, wie Nutzungsanforderungen und Standards festgelegt werden. Der Verwaltungsrat von IB wird sich ebenfalls damit befassen, wie gegebenenfalls die Kommunikation zwischen IB, Ressorts und konkreten Nutzern verbessert werden kann. Für weitere Anforderungen wird derzeit ferner geprüft, welche Synergien durch Kooperationen erreichbar sind und ob bzw. wie bestehende Standards auf Vorhaben unterschiedlicher Größenordnung möglichst projektbezogen und effektiv angewandt werden können.

