

17.11.2015

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 3975 vom 14. Oktober 2015
der Abgeordneten Dirk Wedel und Henning Höne FDP
Drucksache 16/10004

Wird der Neubau des LANUV in Duisburg den Grundsätzen von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gerecht?

Der Minister für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz hat die Kleine Anfrage 3975 mit Schreiben vom 16. November 2015 namens der Landesregierung im Einvernehmen mit dem Finanzminister beantwortet.

Vorbemerkung der Kleinen Anfrage

Mit Zuschlagserteilung vom 25.09.2015 hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) die Planung, Ausführung und Erbringung der Bauleistung im Rahmen der Ersatzbeschaffung für den Büro- und Laborstandort Düsseldorf am neuen Standort in Duisburg an ein dort ansässiges Immobilienunternehmen ohne ein vorgeschaltetes europaweites Vergabeverfahren freihändig vergeben (<http://www.evergabe.nrw.VMPCCenter/>). Die entsprechende am 21.08.2015 abgesendete Bekanntmachung ist derzeit nicht mehr auf dem Portal "Vergabemarktplatz Nordrhein-Westfalen" (<http://www.evergabe.nrw/>) abrufbar.

Gemäß § 7 Absatz 1 LHO sind bei Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplans die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu berücksichtigen. Bei der Ausführung des Haushaltsplans steht für die Landesregierung der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit in seiner Ausprägung als Sparsamkeitsprinzip im Vordergrund. Das Sparsamkeitsprinzip verlangt, ein bestimmtes Ergebnis mit möglichst geringem Mitteleinsatz zu erzielen (VV zu § 7 LHO).

Datum des Originals: 16.11.2015/Ausgegeben: 20.11.2015

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

Vorbemerkung der Landesregierung

Der Landesrechnungshof beanstandet in dem Bericht über die Prüfung der Unterbringung des Landesarchivs Nordrhein-Westfalen vom 06.10.2011 die für das Projekt Landesarchiv durchgeführte Wirtschaftlichkeitsberechnung mit der Begründung, dass eine halbwegs fundierte Schätzung der Baukosten nicht stattgefunden habe. Weiter wird die Vertragsgestaltung bemängelt, nach der die Miethöhe sich nach den tatsächlich entstehenden Baukosten richten soll. Konkret heißt es auf Seite 31: *„Die gewählte Vertragskonstruktion mit der Koppelung der Miete an die noch nicht absehbaren Baukosten beinhaltet somit bereits dem Grunde nach ein erhebliches Risikopotential für den BLB NRW. Umso mehr hätten vor Abschluss des Mietvertrages realistische Baukosten als Bemessungsgrundlage für die Mietgleitklausel herangezogen werden müssen, um das Risiko einer Mietkostensteigerung zu minimieren.“*

Im Fall des geplanten Neubaus eines Büro- und Laborgebäudes für das LANUV ist demgegenüber von vornherein durch verschiedene Maßnahmen (siehe Antwort zu 1.) sichergestellt worden, dass eine Miete vereinbart werden kann, die nicht nach Vertragsabschluss aufgrund steigender Baukosten explodiert.

1. Inwieweit genügte die freihändige Vergabe des Auftrags den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit?

Das aktuelle Miethöchstpreisangebot beruht auf einer bereits vollständig abgeschlossenen Vorplanung. Die daraus resultierende Kostenschätzung wurde durch die Einholung von drei indikativen Generalunternehmer-Angeboten verifiziert. Das Mietpreisangebot ist also belastbar. Für sich eventuell ergebende Nachtragsrisiken wurde ein Puffer im Miethöchstangebot berücksichtigt.

Die konkrete Auftragserteilung eines Generalunternehmers ist an die Abfrage von mindestens drei Angeboten vor Beauftragung der Bauausführung gekoppelt. Dazu wurde ein Open-Book-Verfahren vereinbart.

Sollte das wirtschaftlichste Generalunternehmer-Angebot unterhalb der Kostenschätzung liegen, sinkt auch die tatsächlich zu zahlende Miete.

2. Zu welchem Zeitpunkt vor der Vergabe hat die Landesregierung eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nach § 7 Absatz 2 LHO vorgenommen?

Der Nachweis der Wirtschaftlichkeit wurde am 11.02.2014 für das Mietpreisangebot vom 11.11.2013 einschließlich Nachtrag vom 23.12.2013 erbracht. Am 27.01.2015 wurde der Nachweis der Wirtschaftlichkeit aufgrund einer Anpassung des Mietpreisangebots hinsichtlich des geänderten Mietflächenbedarfs des Nutzers (LANUV) sowie einer Erhöhung der energetischen Anforderungen angepasst.

3. Nach welcher einzel- oder gesamtwirtschaftlichen Methode ist die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung gegebenenfalls erfolgt?

Der Nachweis der Wirtschaftlichkeit für diese einzelwirtschaftliche Maßnahme erfolgte aufgrund fehlender alternativer Beschaffungsvarianten anhand des Vergleichs der voraussichtlichen Ressourcenverbräuche. Als Ressourcenverbräuche wurden insbesondere die Mittelabflüsse (Miet- und Nebenkosten) je m² Mietfläche sowie die Höhe der der Miete zugrunde ge-

legten Baukosten je m² Bruttogrundfläche betrachtet. Die Baukosten wurden durch eine Kostenschätzung auf Grundlage der abgeschlossenen Vorplanung sowie durch Vorlage von indikativen Generalunternehmer-Angeboten plausibilisiert.

4. Welche Prämissen wurden bei der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung gegebenenfalls zugrunde gelegt?

Der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung liegen die untersuchten Ressourcenverbräuche auf Grundlage des Raum- und Funktionsprogramms für die Neubauten, die hierauf erstellte Vorplanung sowie eine Nutzungsdauer von 20 Jahren zu Grunde.

5. Zu welchem Ergebnis ist die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung gegebenenfalls gekommen (bitte im Vergleich zu gegebenenfalls angestellten Alternativbetrachtungen)?

In der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vom 11.02.2014 wurde von einer Kaltmiete von 24,98 EUR je m² Mietfläche p. Monat für die Neuankmietung in Duisburg ausgegangen. (Das aktuelle Mietangebot beträgt 24,72 EUR je m² Mietfläche p. Monat kalt.) Der Vergleichsberechnung ist die Miete des Bestandsgebäudes „Auf dem Draap“ in Düsseldorf des Jahres 2013 zu Grunde gelegt worden, die um 1,1 % p. a. bis zum Jahr 2017 indexiert wurde. Die somit errechnete Kaltmiete für 2017 betrug demnach 2.662.619,67 EUR, was einer Kaltmiete von 17,37 EUR je m² Mietfläche p. Monat entsprach. Gleichzeitig wurde (und wird) davon ausgegangen, dass die zukünftigen Mietnebenkosten die Verbrauchskosten am derzeit genutzten Standort um ca. 41 Prozent unterschreiten.

Des Weiteren ist bei den Verbrauchskosten zu berücksichtigen, dass in Duisburg ca. 338 Personen gegenüber 268 Beschäftigten in Düsseldorf tätig sein werden, was eine erhebliche Senkung der jährlichen Energiekosten pro Kopf bedeutet. Darüber hinaus sind in Duisburg rd. 600 m² mehr energieintensive Laborflächen vorgesehen, während die eher weniger energieverbrauchenden Flächen wie z.B. Geschäftszimmerflächen und Flächen für sonstige Nutzungen (z.B. Kantine, Teeküchen, sanitäre Anlagen, Akten- und Vorratsräume) reduziert wurden.

Die der Mietpreisobergrenze zugrunde gelegten Planungs- und Baukosten entsprechen im Durchschnitt den Baukosten einer Eigenrealisierung, d. h. den Baukosten, die entstanden wären, wenn das LANUV den Bauauftrag ausgeschrieben hätte. Die Renditeerwartung des Investors entspricht den marktüblichen Finanzierungskosten für eine gewerbliche Immobilie.