EVANGELISCHE KIRCHE
Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz

Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz
Konsistorium Postfach 35 09 54 10218 Berlin

An die
Generalsuperintendenturen,
Superintendenturen,
Kirchlichen Verwaltungsämter,
Baubetreuer und Baubetreuerinnen

Konsistorium
Leiter des Kirchlichen Bauamtes

Frank Röger
Dipl.-Ing. Architekt

Georgenkirchstraße 69-70
10249 Berlin
Telefon 030 243 44 – 389
f.roeger@ekbo.de
www.kirchenbau.ekbo.de

Gz. 6.4
Az.

Berlin, den 9. Juni 2022

Aktuelle Rahmenbedingungen der Bauwirtschaft mit hohen Auswirkungen auf das kirchliche Bauen

Sehr geehrte Generalsuperintendentinnen,
sehr geehrter Generalsuperintendent,
sehr geehrte Superintendentinnen,
sehr geehrte Superintendenten,
sehr geehrte KVA Leiterinnen,
sehr geehrte KVA-Leiter,
sehr geehrte Baubetreuerinnen,
sehr geehrte Baubetreuer,

wie Ihnen sicherlich schon bekannt ist, haben sich die Rahmenbedingungen der Bauwirtschaft deutlich verschlechtert. Dieses wird auch große Auswirkungen auf das kirchliche Bauen haben. Schon seit geraumer Zeit verfolgen wir die sich verändernden Rahmenbedingungen und sind nunmehr zu dem Schluss gekommen, dass wir Ihnen unsere Erkenntnisse zu diesem Umbruch mitteilen und Ihnen mögliche Handlungsoptionen hier aufzeigen.

Was hat sich verändert?

1. Lieferprobleme bei Baumaterialien/ Baustoffen: Die Lieferprobleme bei Baumaterialien haben sich weiter verschärft. Baumaterial steht nicht mehr in ausreichender Menge zur Verfügung, so dass mit langen Warte- und Bestellzeiten zu rechnen ist. Eine kurzfristige Entspannung ist nicht zu erwarten - dem Anschein nach wird sich die Problematik sogar noch einmal verstärken. Das führt dazu, dass Sie möglicherweise keine Angebote von Baufirmen mehr erhalten, wenn Materialien und Stoffe nicht mehr lieferbar sind. Zudem kann es bei laufenden Baumaßnahmen zu starken Verzögerungen und Umstellungen von Bauabläufen kommen. Dies bedeutet, dass sich Ihr Bauvorhaben verlängern könnte. Eine Verlängerung der Baumaßnahme führt im Regelfall zu höheren Kosten.
2. Baupreissteigerung: Die Baupreissteigerungen liegen inzwischen im mittleren bis hohen zweistelligen Prozentbereich für fast alle Material- und Stoffgruppen. Auf Grund der weiter stark steigenden Energiepreise ist hier kurzfristig keine Besserung zu erwarten. Baufirmen versuchen das Risiko der Baupreissteigerungen auf die Seite des Auftraggebers zu verlagern

oder kündigen gar Verträge mit dem Hinweise auf den „Wegfall der Geschäftsgrundlage" (Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 313 Störung der Geschäftsgrundlage). Das führt dazu, dass es zu weiteren Störungen im Bauablauf kommen kann und sich die prognostizierten Kosten für das Bauvorhaben weiter deutlich erhöhen, da die Stoffpreise ein wichtiger Preisbestandteil beim Bauen sind.

3. Kapazitätsengpässe bei Planungs- und Baufirmen: Durch die aktuell noch hohe Bautätigkeit in Deutschland, insbesondere im Großraum Berlin, kommt es in allen Bereichen zu personellen Engpässen, so dass erforderliche Planungs- und Bauleistungen nicht oder nur sehr teuer eingekauft werden müssen. Das betrifft auch insbesondere den Bereich der Technischen Gebäudeausstattung im Hinblick auf die Umstellung von fossil betriebenen auf klimaneutrale Heizungen. Zudem müssen Sie häufig warten, bis Sie ein mögliches Zeitfenster erhalten, damit die Leistung überhaupt ausgeführt wird. Auch hier ist kurzfristig keine Besserung zu erkennen. Ganz im Gegenteil wird sich auf Grund der Verrentung der sog. „Boomergeneration" und die sinkende Anzahl von Ingenieuren im Baubereich bei gleichbleibender Bautätigkeit die Situation weiter verschärfen. Das führt ebenfalls dazu, dass sich Bauvorhaben verlängern und deutlich teurer werden.
4. Deutlich höhere Zinssätze bei Darlehen: Seit Anfang des Jahres steigen die Zinssätze für Darlehen stark an. Dieser Trend wird sich wahrscheinlich weiter verstärken und dazu führen, dass sich die Finanzierung bei darlehensfinanzierten Bauvorhaben deutlich verteuert. Die Wirtschaftlichkeit dieser Bauvorhaben wird sich demzufolge verschieben und damit das Bauvorhaben unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten grundsätzlich in Frage stellen.

Somit stehen alle wesentlichen Ampeln der Rahmenbedingungen für die Bauwirtschaft auf **Rot**! Dies führt aktuell in Berlin dazu, dass nur noch angefangene Bauvorhaben fertiggestellt werden; noch nicht begonnene Bauvorhaben werden aktuell von großen Wohnungsbaugesellschaften und Projektentwicklern auf „Eis gelegt", da eine zuverlässige Kalkulation und damit ein wirtschaftliches Handeln nicht oder nur noch teilweise gegeben ist. Diese Situation lässt sich am besten mit dem Begriff **Stagflation** (Stagnation + Inflation) beschreiben, die nur wenige aktive Handlungsmöglichkeiten zulässt. Möglicherweise wird es zu einer „harten Landung" der Bauwirtschaft kommen. Natürlich wird sich diese regional sehr unterschiedlich ausprägen.
Auf Grund des zuvor Geschilderten kann es nur eine Empfehlung geben:

Wer heute nicht Bauen muss, sollte nicht Bauen!

Das heißt letztendlich, dass nur noch die Baumaßnahmen umgesetzt werden sollten, die begonnen wurden und diejenigen, die zwingend erforderlich sind, z.B. für die Gefahrenabwehr, notwendige Instandsetzung zur Vermeidung noch größerer Schäden oder Substanzverlust, bzw. bei denen Verpflichtungen mit Dritten eingegangen worden sind.
Bitte senden Sie deshalb allen Ihnen bekannten Bauherren (Kirchengemeinden/ GKR), die aktuell ein Bauvorhaben beabsichtigen, bzw. planen und /oder durchführen dieses Infoschreiben als Handlungsempfehlung weiter und diskutieren Sie die Situation z.B. auf Ihren Besprechungen, Ihren Ausschusssitzungen (Bau- und Haushaltsausschüsse) und Ihren Konventen.
Selbstverständlich wurde bei allen kirchenaufsichtlichen genehmigten Bauvorhaben auch die Finanzierung geprüft. In Folge der o.g. Sachverhalte besteht aber das Risiko, dass die damaligen Annahmen im weiteren Planungs-, Ausschreibungs- und Bauprozess noch einmal kritisch überprüft werden sollten. Hierbei sind auch „Exit-Strategien" zu betrachten.

Empfehlungen:

1. Für Bauvorhaben, die sich bereits im Bau befinden:
   Nehmen Sie Ihre Rolle als Bauherr war. Gehen Sie regelmäßig zu den Projektbesprechungen, lassen Sie sich von den beauftragten Planern (Architekt) **regelmäßig** zum Kostenstand informieren. Prüfen Sie die vom Planer zu erstellende Kostenverfolgung hinsichtlich der Prognosen auf das vorhandene Budget. Fordern Sie, wenn eine Kostenüberschreitung erkennbar wird, den Architekten auf, Ihnen Empfehlungen zum weiteren Vorgehen zu unterbreiten. Diese Vorschläge können im Kern nur folgenden Inhalt haben:
   - Reduzierung des Bauumfanges: Das geschieht zum Beispiel dadurch, das geplante Leistungen nicht mehr ausgeführt oder in einen späteren Bauabschnitt verschoben werden. Achten Sie dabei darauf, dass es nicht zu einer Verschiebung von den Investitionskosten zu den Betriebskosten kommt (Beispiel: Dämmstärke einsparen erzeugt später höhere Heizkosten). Achten Sie ebenfalls darauf, dass dies Auswirkungen haben kann auf öffentlich-rechtliche Genehmigungen (Bauantrag, denkmalrechtliche Erlaubnis) und das bereits beauftragten Baufirmen möglicherweise ein Schadensersatz für nicht erbrachte Leistungen zusteht.
   - Budgeterhöhung: Prüfen Sie auch, ob sich das Budget erhöhen lässt (z.B. durch Abstimmung mit Fördermittelgebern bzgl. höherer Zuwendungen oder Akquisition weiterer Fördermittelgeber).
   - Mischlösung aus Reduzierung des Bauumfanges und Budgeterhöhung
   - Worst-Case-Szenario: Einstellung der Baumaßnahme, inkl. Durchführung erforderlicher Sicherungsmaßnahmen. Dieses Szenario kommt wahrscheinlich nur in den seltensten Fällen in Betracht, muss aber in Erwägung gezogen werden.

2. Für Bauvorhaben, die sich in der Ausschreibungsphase der Bauleistungen befinden:
   Geben Sie als Bauherr nur Ausschreibung auf den Markt, für die Ihnen der Planer die Deckung der Finanzierung vorher bestätigt hat. Wenn die Deckung nicht gegeben ist, besprechen Sie mit dem Planer Möglichkeiten zur Anpassung (z.B. durch Wegfall von Leistungen und/oder Reduzierung der Bauqualitäten).
   Beachten Sie bitte: Wenn Sie öffentlich ausschreiben, der wirtschaftlichste Bieter dem Grunde nach einen Anspruch auf Beauftragung hat. Sie können der Beauftragung nur entsagen, wenn die eingegangen Angebote für Sie nicht wirtschaftlich sind (Bezug ist hierbei in der Regel das ausgepreiste Leistungsverzeichnis) oder andere wichtige Gründe (wie z.B. fehlende Unterlagen, Unzuverlässigkeit etc.) gegen die Beauftragung sprechen. Entspricht das Angebot des Bestbietenden in etwa den Werten aus dem LV (± 10-20%), wäre ein Ausschluss rechtlich höchst problematisch.
   Sollten trotz sorgfältiger Ermittlung der Preise im Leistungsverzeichnis, die Angebotspreise deutlich darüber liegen, nehmen Sie Kontakt mit Ihrem Planer auf und erbitten eine Handlungsempfehlung. Häufig besteht dann die Möglichkeit, die Ausschreibung rechtssicher aufzuheben und in ein sogenanntes Verhandlungsverfahren mit den Bestbietern einzutreten. Im Verhandlungsgespräch ergeben sich meistens zusammen mit den Bietenden noch Einsparpotentiale, z.B. durch Veränderung der Bautechnologie. Selbstverständlich ist bei fördermittelgebundenen Bauvorhaben das o.g. Verfahren mit den Fördermittelgebern abzustimmen und zu dokumentieren. So geraten Sie später nicht in Gefahr, sanktioniert zu werden.

3. <u>Für Bauvorhaben, die sich in der Planung befinden:</u>
   Auch hier: Nehmen Sie Ihre Rolle als Bauherr unbedingt war. Sprechen Sie das Thema mit den beauftragten Planern (den Architekten) an. Informieren Sie sich, wie die Kostenschätzung im Rahmen der Vorplanung und die Kostenberechnung im Rahmen der Entwurfsplanung aufgestellt wurden.
   - Welche Reserven wurden durch den Planer für Unvorhergesehenes, Baupreissteigerungen und weiteren Risiken vorgesehen?
   - Auf welcher Grundlage wurden die Preise ermittelt?

   Prüfen Sie diese Prognosen in Bezug auf das vorhandene Budget. Beauftragen Sie keine weiteren Leistungsstufen aus den Planerverträgen, wenn keine Budgetdeckung erzielt werden kann. Fordern Sie, wenn eine Kostendeckung nicht mehr gegeben ist, den Planer auf, Ihnen Empfehlungen zum weiteren Vorgehen zu unterbreiten. Diese Vorschläge können im Kern nur den unter Punkt 1 geschilderten Inhalten folgen. Aktuell müssen wir empfehlen, einen Zuschlag in Höhe von mindestens 20% auf die Kostenberechnung für die o.g. Risiken einzukalkulieren. Dieser soll Risiken aus Unvorhergesehenem (z.B. aus dem Bestand und aus dem Baugrund) und aus der prognostizierten Erhöhung der Baupreise beinhalten. Voraussetzung dafür ist, dass der Baubeginn unmittelbar bevorsteht. Anderenfalls sollte der Zuschlag höher gewählt werden. Mit Tätigung der Vergaben benötigen Sie noch eine Risikorücklage in Höhe von 10% zur Abdeckung der Risiken aus dem Unvorhergesehenen, insbesondere bei Bestandsbauten, bei denen diese Risiken in der Regel erst bei der Durchführung der Baumaßnahme aufgedeckt werden. Bei der ersten Kostenschätzung, die im Rahmen der Vorplanung erstellt wird, ist demnach ein Risikozuschlag von 30% aktuell erforderlich. Diese Werte sind freibleibende Risikobetrachtungen, die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos wird aktuell sehr hoch eingeschätzt.

4. <u>Für Bauvorhaben, die sich in der Vorprojektierungsphase/ Konzeptphase befinden</u>:
   Überprüfen Sie das Erfordernis der Durchführung der Maßnahme auf Grund der o.g. Risikobetrachtung.
   - Lässt sich die Baumaßnahme verschieben?
   - Was ist dringend durchzuführen?
   - Können Leistungen zurückgestellt werden?

   Fahren Sie auf Sicht, d.h. gehen Sie behutsam Schritt für Schritt vor. Bei der Einschaltung von Planern nutzen Sie die Möglichkeit der stufenweisen Beauftragung, d. h. beauftragen Sie zuerst die LP 1 und 2 der HOAI, dann haben Sie eine erste Vorplanung und Kostenschätzung. Ist die Maßnahme mit den Risikozuschlägen finanzierbar, rufen Sie die Leistungsphasen 3 und 4 ab, dann haben Sie die Entwurfsplanung, die Kostenberechnung und die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen. Ist die Maßnahme mit den Risikozuschlägen finanzierbar, rufen Sie die Leistungsphasen 5 und 6 ab, dann haben Sie die verpreisten Leistungsverzeichnisse und können noch einmal einen Abgleich mit Ihrem Budget machen. Erst dann fangen Sie an, Bauaufträge zu vergeben und zu bauen. Überlegen Sie sich in jeder Leistungsphase einen Plan B.

Was kann ich machen, wenn mein Bauvorhaben sich in finanzieller Schieflage befindet?
Sie sind der Bauherr, das Heft des Handelns liegt in Ihren Händen. Bei Kenntnis einer Schieflage schlagen wir Ihnen folgende Verfahrensweise **Schritt für Schritt** in dieser Reihenfolge durchzuführen:

1. Binden Sie den GKR ein und stellen Sie die Situation klar und transparent dar. Sie brauchen in so einer Situation die Unterstützung aller Beteiligten
2. Sprechen Sie mit Ihrem Planer und erbitten Sie Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen. Der Planer soll Ihnen bewertete Einsparmöglichkeiten, wie unter Punkt 1 beschrieben, baufachlich sinnvoll aufzuzeigen. Das können ggf. mehrere Varianten sein. Lassen Sie diese in einer übersichtlichen Liste durch den Planer mit den Vor- und Nachteilen darstellen. Auch für die weitere Bearbeitung ist dieser Schritt der wichtigste und entscheidendste, da der Planer Ihre Baumaßnahme und die Rahmenbedingungen am besten kennt
3. Binden Sie die kreiskirchlichen Baubetreuer:innen und damit den Kirchenkreis ein
4. Prüfen Sie die zur Verfügung stehenden Eigenmittel mit Ihrem KVA
5. Bei Zuwendungsmaßnahmen nehmen Sie Kontakt mit dem/den Fördermittelgeber/n auf zwecks Erhöhung der Zuwendung
6. Prüfen Sie, ob weitere Zuwendungsgeber (Stiftungen, Kommune etc.) bereit sind, die Baumaßnahme zu fördern
7. Stellen Sie die möglichen Varianten in einer kleinen Matrix mit den Vor- und Nachteilen, inkl. der finanziellen Auswirkungen dar. Je nach Stand der Baumaßnahme müssen auch erforderliche Risikorücklagen für die weiteren Bauschritte eingeplant werden, um nicht ein paar Monate später wieder vor einem ähnlichen Problem zu stehen
8. Nehmen Sie Kontakt mit dem Kirchlichen Bauamt (bei Baumaßnahmen an gottesdienstlichen Gebäuden) und dem Referat 6.1 (bei Baumaßnahmen an Profangebäuden) auf, mit dem Ziel, anhand der vorgelegten Möglichkeiten den besten Weg zur Fertigstellung der Baumaßnahme, inkl. der Sicherung der Finanzierung abzustimmen.

Bitte beachten Sie, dass dieses Schreiben mit Stand Mai 2022 erstellt wurde. Da sich die Rahmenbedingungen aktuell ständig ändern, ist die Gültigkeit hinsichtlich der im Text benannten Prozentzahlen auf das Jahr 2022 beschränkt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Röger