



Finanzministerium  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Der Minister



21 .03.2017  
Seite 1 von 5

**Vorlage**  
**an den Unterausschuss Landesbetriebe und Sondervermögen**  
**des Landtags Nordrhein-Westfalen**

Aktenzeichen  
O 1627 - 104 - VI A 4  
bei Antwort bitte angeben

**Kostenexplosion beim Umbau des Polizeipräsidioms Düsseldorf**

**30. Sitzung des Unterausschusses Landesbetriebe und Sondervermögen des Landtags NRW am 22.03.2017, TOP 1**

Die CDU-Landtagsfraktion hat zum Modernisierungsvorhaben des Polizeipräsidioms Düsseldorf verschiedene Fragen gestellt und um Beantwortung gebeten.

Nach mehreren äußerst kritischen Bauprojekten und Grundstücksgeschäften in den Jahren ab 2005 und erheblichen Jahresfehlbeträgen des BLB NRW für 2009 und 2010 hat die Landesregierung nach dem Regierungswechsel 2010 zeitnah reagiert. Sie hat eine Neuausrichtung des BLB NRW in zwei Stufen konzipiert. In der abgeschlossenen ersten Stufe sind kurzfristig notwendige Maßnahmen aufgrund der Feststellungen des Finanzministeriums und von Sonderprüfungsberichten identifiziert und 2012 umgesetzt worden.

Die Umsetzung der zweiten Stufe der Neuausrichtung des BLB NRW hat im März 2015 begonnen.

Das Verfahren zur Modernisierung des Polizeipräsidioms Düsseldorf startete im Jahr 2008 mit Festlegung der Grundlagen. Der Standort des Polizeipräsidioms wurde nicht zur Disposition gestellt. Dadurch musste eine Modernisierung unter den komplexen und schwierigen Rahmenbedingungen des Standorts erfolgen:

- denkmalgeschütztes Gebäude, Erstbezug nach Errichtung 1933,
- gebäudebedingter erheblicher Instandhaltungsbedarf,
- Tiefgaragenerrichtung bei angrenzender Bebauung,
- schwierige Parkplatzsituation im Standortumfeld,
- besondere Anforderungen an Abfahrbereitschaft der Polizei,
- Rücksichtnahme auf Verkehr, Rheinbahnbetrieb und Anlieger,
- Beachtung städtebaulicher Belange.

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Jägerhofstr. 6  
40479 Düsseldorf  
Telefon (0211) 4972-0  
Telefax (0211) 4972-2750  
Poststelle@fm.nrw.de  
www.fm.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U74 bis U79  
Haltestelle  
Heinrich Heine Allee

Bis Mitte 2010 hat

- das damalige Innen- und das Finanzministerium das Raumprogramm erstellt und genehmigt,
- die Landesregierung die Aufwände in der Bau- und Mietliste beschlossen,
- der BLB NRW ein Konzept zur Modernisierung erstellt und Grundlagenermittlungen - auch als Basis für künftige Kostenabschätzungen - vorgenommen.

Das Konzept sieht vor, dass an insgesamt drei Stellen beim alten Polizeipräsidium angebaut wird. Zwei dieser Anbauten fügen sich in den Freiraum zwischen die Riegel des kammartigen Bauwerks. Der dritte Teil wird im identischen Stil zur Neusser Straße hin seitlich an den äußeren Riegel angebaut.

Auf Basis der damaligen Anforderungen und Einschätzungen wurden die Planungen fortgeführt. Der BLB-Verwaltungsrat hat das Gesamtvorhaben am 11.12.2012 mit Gesamtkosten von 93,32 Mio. € genehmigt. Der BLB NRW war bei Vorhabensumsetzung bestrebt, die Modernisierungskosten mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit zu begrenzen. So wurde mit der Verwaltungsratsgenehmigung 2012 gleichzeitig ein Auftrag an den BLB NRW erteilt, Möglichkeiten zur Reduzierung von Stellplatzkosten im Bereich der Tiefgarage zu suchen; Reduzierungsmöglichkeiten wurden letztlich nicht gefunden.

Der BLB NRW hat gleichwohl mehrere alternative Planungen vorgenommen, um Kosten einzugrenzen. So wurde im Vorhabensverlauf die Größe der Anbauten reduziert.

Letztlich haben die Planungsansätze ihre Grenzen am Standort und seinen Rahmenbedingungen gefunden. Im weiteren Vorhabensverlauf sind folgende nicht vorhersehbare Kostentreiber aufgetreten:

- Vergabebeschwerde zu Rohbauarbeiten, einem Baustopp von Januar 2014 bis April 2015 und erhebliche Verzögerungen in der weiteren Ausführung,
- Neuaufreihung der Arbeiten nach Wiederaufnahme ab April 2015,
- in der Folge vorgezogene Maßnahmen sowie nicht vorhersehbarer Instandsetzungs- und Sicherungsbedarf,
- erhebliche Nachforderungen der Auftragnehmer wegen Bauzeitverzögerungen,
- begründete Bausollerweiterungen im Rahmen einer funktionalen Ausstattung,
- schlechterer Baugrund als angenommen,

- Umsetzung der Tiefgaragenvariante,
- erheblich höhere Baunebenkosten durch o. a. Kostentreiber,
- Nejustierung der BLB-Risikoeinschätzung zum Vorhaben.

Ab Herbst 2014 zeichnete sich angesichts des genannten Baustopps ein Nachtragserfordernis für das Vorhaben ab. Danach wurden durch weitere Kostentreiber zusätzliche Kostensteigerungen deutlich. Ab Mitte 2015 war absehbar, dass ein Nachtrag im Verwaltungsrat notwendig würde. Der Zeitpunkt des Nachtrags war allerdings abhängig von finalen Festlegungen, z.B. beim Bausoll, der erwähnten Aufreihung des Projekts nach dem Baustopp und der Auswahl der Tiefgaragenvariante. Im Sommer 2016 wurde vom BLB NRW eine Nachtragsvorlage im Verwaltungsrat in Aussicht gestellt. Nach Unterzeichnung der Bausollvereinbarung im Oktober 2016 konkretisierte sich dieser Zeitpunkt.

Die Geschäftsführung des BLB NRW hat dem Verwaltungsrat die aktuelle Situation des Vorhabens in der Verwaltungsratssitzung am 07.12.2016 in einer Informationsvorlage dargestellt.

Hintergrund dieser Vorgehensweise war die veränderte Zusammensetzung des Verwaltungsrats ab 15.05.2015 nach den Vorgaben des Eckpunktepapiers. Der neue Verwaltungsrat hatte sich mit diesem Projekt noch nicht befasst; es war sachgerecht, dem neuen Verwaltungsrat genügend Zeit zur Erörterung der veränderten Projektsituation einzuräumen.

In diesem Zug konnte der Verwaltungsrat vor Beschluss eines Nachtrags Impulse geben und Ansprüche an die Genehmigungsfähigkeit einer Nachtragsvorlage formulieren.

In der Informationsvorlage vom 07.12.2016, die im Finanzministerium am 15.11.2016 vorgelegen hat, wurden Nachtragskosten von 56,36 Mio. € genannt. Nach der Erörterung des Vorhabens am 07.12.2016 im Verwaltungsrat hat der BLB NRW die Nachtragsvorlage erstellt. Dabei wurde eine weitere Forderung eines Auftragnehmers in Höhe von 7,38 Mio. € in den Nachtrag aufgenommen und zum Teil den Baunebenkosten sowie dem Risiko zugeordnet.

Für die Verwaltungsratssitzung am 22.03.2017 liegt seit dem 24.02.2017 ein Nachtrag von nun 63,92 Mio. € zur Genehmigung vor. Der Nachtrag zeigt folgendes Bild (Kosten in Mio. €):

Nachtragsgrund	Kosten
Bausollerweiterung:	9,04
Unvorhergesehenes und Instandsetzungsmaßnahmen:	12,28
Bauverzögerungen:	24,53
Zusätzliche Baunebenkosten:	8,77
Zusätzliche Risikovorsorge:	9,30
<b>Summe Nachtrag für Verwaltungsrat am 22.03.2017:</b>	<b>63,92</b>

Das geschilderte Verfahren einer Vorab-Information wurde bereits in einem anderen Fall gewählt.

Der BLB NRW wird das Vorhaben zur Modernisierung des Polizeipräsidiums Düsseldorf einer kritischen Nachbetrachtung unterziehen. Das Problem der Bauzeitverzögerung bei Vergabebeschwerden kann der BLB NRW allerdings nicht beeinflussen.

Das Thema Bausollerweiterungen der Nutzer hat die Landesregierung mit der zweiten Stufe der Neuausrichtung des BLB NRW deutlich in den Blick genommen. In einem neu konzipierten Flächenbereitstellungsprozess soll mittels frühzeitiger und gezielter fachlicher Unterstützung der Nutzer sichergestellt werden, dass künftig zu einem frühen Zeitpunkt aussagekräftige und abgeschlossene Nutzeranforderungen vorliegen. Die frühzeitigen Nutzerfestlegungen haben sich bereits im aktuellen Verfahren zum Hochschulbaukonsolidierungsprogramm bewährt. Der Flächenbereitstellungsprozess wird an einzelnen Projekten im Jahre 2017 erprobt.

Der BLB NRW weist seit 2011 durchgängig positive Jahresergebnisse aus. Das dokumentiert, dass die gesetzlich vorgesehene kaufmännische Ausrichtung inzwischen zunehmend greift. Allerdings sind bei Alt-Projekten, deren Umsetzung nach altem Muster ohne abschließende Nutzeranforderungen und ohne angemessene Berücksichtigung von Risiken begonnen wurde, deutlich höhere Kostenrisiken vorhanden. Der BLB NRW ist bei der Vielzahl an laufenden Projekten so aufgestellt, dass im Einzelfall gehäufte Risikorealisationen - insbesondere bei problematischen Projekten - erfolgsmäßig zu verkraften sind. Andernfalls wären keine positiven Jahresergebnisse zu erzielen. Die nachfolgenden Daten geben hierzu einen Überblick:

Der BLB NRW bewirtschaftet ein sehr komplexes Immobilienportfolio mit 4.100 Gebäuden, einer vermieteten Fläche von ca. 10,5 Mio. qm und einem Mietumsatz von ca. 1,3 Mrd. € (2015). Gemessen an den genannten Kennzahlen wäre der BLB NRW als Immobilienunternehmen an zweiter Stelle im EPRA-Index der europäischen Immobilienunternehmen. Das zeigt den Umfang und die Komplexität der Vielzahl der Vorhaben des BLB NRW. Zum Stichtag 31.12.2016 weisen die Controlling-Systeme des BLB NRW bei den abgeschlossenen, aber noch bebuchbaren Vorhaben (mit Gesamtkosten über 2,5 Mio. €) Mehrkosten in Höhe von 12,9 % aus.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass zwischen der ursprünglichen Genehmigung und der Fertigstellung in der Regel mehrere Jahre liegen, so dass sich in den höheren Kosten auch Preissteigerungen sowie Mehraufwendungen durch Änderungen rechtlicher Rahmenbedingungen niederschlagen, die im öffentlichen Bereich nicht von vorneherein eingepreist werden dürfen.

A handwritten signature in black ink, reading "Norbert Walter-Borjans". The signature is written in a cursive style with a large initial 'N' and a long horizontal stroke for the 'a' in 'Walter'.

Dr. Norbert Walter-Borjans