



## MITTEILUNGSVORLAGE

**Fachamt/Verursacher**

**Datum**

**Drucksachen-Nr.: - AZ:**

Planungs- und Hochbauamt	07.09.2011	0452/11 - I/93
--------------------------	------------	----------------

### **Beratungsfolge**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>TOP</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	12.09.2011	5.3	
Magistrat	10.10.2011	5.2	
Sozial-, Jugend- und Sportausschuss	31.10.2011	11	
Bauausschuss	07.11.2011	13	
Stadtverordnetenversammlung	14.11.2011	21	
Finanz- und Wirtschaftsausschuss		19	

### **Betreff:**

**Kinder- und Familienzentrum Niedergirmes  
Anbau an den Kindergarten Fröbelstraße 12  
Kostensteigerung**

### **Anlage/n:**

keine

### **Inhalt der Mitteilung:**

Die Kostenberechnung der Fachplaner mit der entsprechenden Übersicht und die Ursachen für die Kostenerhöhung werden zur Kenntnis genommen.

Wetzlar, den 05.10.2011

gez. Semler

## Begründung:

Die Kostenberechnung der Fachplaner belief sich auf Gesamtkosten in Höhe von 1.730.806,- € brutto. Diese wurden in der am 22.12.2009 von der Stadtverordnetenversammlung verabschiedeten Beschlussvorlage dargelegt und waren Grundlage für die Mittelanmeldung im Haushalt 2011.

Nach jetzigem Planungs- und Ausführungsstand belaufen sich die von den Fachplanern ermittelten Gesamtkosten auf rund 2.080.000,- € brutto, also 350.000,- € mehr als ursprünglich von den Fachplanern berechnet. Die Kostenprognose berücksichtigt die bereits vorliegenden Auftragssummen und Nachträge, sowie, bei noch nicht beauftragten Gewerken, die durch die Fachplaner neu ermittelten Kosten.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Kostengruppen</b>	<b>Kostenberechnung 2009</b>	<b>Kostenprognose 2011</b>
100 Baugrundstück	0,- €	0,- €
200 Herrichten und Erschließen	17.500,- €	4.000,- €
300 Bauwerk – Baukonstruktion	864.163,- €	1.079.000,- €
400 Bauwerk – Technische Anlagen	180.339,- €	245.000,- €
500 Außenanlage	120.625,- €	105.000,- €
600 Ausstattung und Kunstwerke	60.500,- €	60.500,- €
700 Baunebenkosten (17 %)	211.332,- €	253.895,- €
<b>Gesamtbaukosten netto</b>	1.454.459,- €	1.747.395,- €
<b>Gesamtbaukosten brutto</b>	1.730.806,- €	<u>2.079.400,- €</u>
<b>Mehrkosten brutto</b>		348.594,- €
<b>Mehrkosten brutto gerundet</b>		<u>350.000,- €</u>

Ursachen für die Kostenerhöhung sind:

1. Baukostenerhöhungen

Die Kostenberechnung wurde im November 2009 aufgestellt, ausgeschrieben wurde erst ab Januar 2011. In diesem Zeitraum, von über einem Jahr, stiegen die Baukosten je nach Gewerk um ca. 1 bis 6 %.

2. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Durch die Sonderinvestitionsprogramme und andere konjunkturfördernde Maßnahmen ist die Auftragslage in der Bauwirtschaft seit Mitte 2009 sehr gut. Viele Unternehmen sind ausgelastet.

Bei Ausschreibungen reichen meist nur 50 – 60 % der aufgeforderten Bieter ein Angebot ein. Die Ausschreibungsergebnisse liegen je nach Gewerk um bis zu 10 % über den veranschlagten Kosten.

*Ursachen für die Kostenerhöhung:*

3. zusätzliche Kosten

Bei der Kostenberechnung und bei den Ausschreibungen wurden Positionen nicht berücksichtigt bzw. Massen zu niedrig angesetzt, was zu Nachträgen und zur Erhöhung der berechneten Baukosten führte.

**Beispiele für zu niedrig angesetzte Massen und nicht berücksichtigte Positionen**

Als Beispiel für einzelne Steigerungen in der **Kostengruppe 300** (siehe oben unter Bauwerk - Baukonstruktion) seien die Rohbaukosten erwähnt. Diese waren ursprünglich mit 200.000,- € netto berechnet worden. Auf Grund der Baukostenerhöhungen und der konjunkturellen Bedingungen lag das Submissionsergebnis bzw. die Auftragssumme bei rund 237.000,- € netto und damit rund 18 % über der Kostenberechnung. Während der Ausführung entstanden zusätzliche Kosten durch Massenerhöhungen und zusätzliche Leistungen. Die Kosten für die Rohbauarbeiten werden sich auf rund 270.000,- € netto belaufen. Diese Mehrkosten wurden in dem Antrag auf Vergabeerweiterung vom 21.07.2011 mitgeteilt und detailliert aufgeschlüsselt. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass die Mehrkosten um rund 70.000,- € netto über dem geplanten Kostenniveau liegen werden. Der Magistrat hat dem Antrag am 01.08.2011 zugestimmt.

Rohbauarbeiten

Die Rohbauarbeiten sind bereits so weit fortgeschritten bzw. abgerechnet, dass eine detaillierte Aufstellung über die Kostensteigerung in diesem Gewerk möglich ist:

Kostenberechnung:	200.000,00 € netto
Submissionsergebnis:	237.115,70 € netto
Auftragssumme nach Submission:	237.115,70 € netto
Auftragssumme nach Erweiterung:	268.361,29 € netto

In der Kostenberechnung wurden 200.000,00 € netto für die Rohbauarbeiten angesetzt. Das Submissionsergebnis bzw. die ursprüngliche Auftragssumme belief sich auf 237.115,80 € netto. Diese Kostensteigerung von rund 18% ist im wesentlichen auf die in der Vorlage unter Punkt 1

und 2 genannten Gründe, die Baukostenerhöhung und die konjunkturellen Rahmenbedingungen, zurückzuführen. Die Kostensteigerung von der Auftragssumme zur erweiterten Auftragssumme in Höhe von rund 31.000,- € netto ist nur auf die unter Punkt 3 genannten Gründe zurückzuführen. Beispiele hierfür sind:

- zu niedrig angesetzte Massen:
  - o Erdarbeiten für Entwässerungskanalarbeiten
  - o Aufnahmen von Pflaster- und Asphaltbelägen
  - o Hausanschlussschächte
- nicht berücksichtigte Positionen:
  - o Probeentnahmeschacht
  - o Rückstauautomat und Rückstauklappe
  - o senkrechte Abdichtung an Außenwänden
  - o Verbindungsbauteile Bestand-Neubau
  - o Fundament Frischluftansaugung
  - o Verkehrssicherung
  - o Sickerschacht Regenwasser

### Zimmerarbeiten

Die Zimmerarbeiten wurden in der Kostenberechnung mit 64.000,- € netto angesetzt. Die Kostenprognose liegt bei ca. 80.000,- € netto, rund 25% über der Berechnung. Für die Kostensteigerung sind, neben Punkt 1 und 2, hauptsächlich die in Punkt 3 genannten, zu gering angesetzten Massen zu nennen. Beispiele hierfür sind:

zu niedrig angesetzte Massen

- o Fläche der Holzelement-Außenwand im Obergeschoss  
(50 m<sup>2</sup> in der Kostenberechnung, 150 m<sup>2</sup> in der Abrechnung)
- o Unterkonstruktion Bekleidung Holzelementwand  
(nur Lattung, keine Konterlattung angesetzt)

### Dachdeckerarbeiten

Die Dachdeckerarbeiten wurden in der Kostenberechnung mit 75.000,- € netto angesetzt. Die Kostenprognose liegt bei ca. 105.000,- € netto, rund 40% über der Berechnung. Die in der Vorlage unter den Punkten 1 und 2 genannten Gründe sind ursächlich für eine Steigerung von ca. 12.000,- € netto (16%). Die zu niedrig angesetzten Massen und nicht berücksichtigten Positionen begründen die restlichen 18.000,- € netto (24%) der Kostensteigerung. Beispiele hierfür sind:

- zu niedrig angesetzte Massen
  - o Wandanschlüsse, Dachanschlüsse
  - o Attiken
  - o Wärmedämmung (Dämmdicke und -material wurden nicht berücksichtigt)
- nicht berücksichtigte Positionen
  - o Kalzip-Eindeckung Pultdach (wurde in der Kostenberechnung nicht berücksichtigt)

## Trockenbauarbeiten

Die Trockenbauarbeiten wurden in der Kostenberechnung mit 50.000,- € netto angesetzt. Die Kostenprognose liegt bei ca. 55.000,- € netto, 10% über der Kostenberechnung. Neben einer geringen Preissteigerung durch die Erhöhung des Kostenniveaus von 2009 bis 2011 und die konjunkturellen Rahmenbedingungen gehören folgende unter Punkt 3 einzuordnende Beispiele zu den Ursachen der Kostensteigerung:

- zu niedrig angesetzte Massen
  - o Vorwandinstallationen, Installationswände
  - o Unterkonstruktion für Abhangdecken

Die Kostensteigerung in der **Kostengruppe 400** (siehe unter Bauwerk – Technische Anlagen) setzt sich aus den Gewerken Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärarbeiten und Elektroarbeiten zusammen

Das Gewerk Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärarbeiten war mit rund 113.000,- € netto und Elektro mit rund 67.000,00 € netto in der Kostenberechnung angesetzt. Bis zur Auftragserteilung haben sich u.a. auf Grund der Fortschreibungen der Planungen und Abstimmungsgesprächen mit Nutzern weitere zusätzliche Maßnahmen ergeben. Des Weiteren spielen die Baukostenerhöhungen von den Jahren 2009 bis 2011 eine Rolle, sowie die zur Zeit der Ausschreibungen gute Auftragslage der Firmen, wodurch nur wenig Wettbewerb entstand. Die Kosten für das Gewerk Elektro werden sich auf rund 80.000,- € netto belaufen. Die Auftragssumme für das Gewerk Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärarbeiten beträgt ca. 156.000,00 € netto und liegt damit ca. 37 % über der Kostenberechnung. Die Kostenprognose von 165.000,- € Netto setzt sich aus der Auftragssumme und einem Sicherheitszuschlag von ca. 6 % der Auftragssumme zusammen.

Somit ergibt sich bei der Kostengruppe 400 (siehe unter Bauwerk – Technische Anlagen) eine Kostenprognose von 245.000,- € netto.