

Begründung der Mehrkosten für den Neubau Kita Regenbogen, Kastanienweg 6, Speyer

Für den Neubau der Kita Regenbogen entstand der Entwurf 2020. Die Kostenschätzung wurde im 4.Quartal 2020 erstellt. Aufgrund der Bürgerinitiative verschob sich der Beginn der Planung um ca. 1 Jahr. Die Kostenschätzung wurde während der Planungs- und Baubeginnzeit nicht aktualisiert.

Kostenschätzung vom Dezember 2020

angesetzte Kosten:		eingestellt in Haushalt:	
KG 300 (Baukonstr.)	1.887.725,00 €	2020	100.000,00 €
KG 400 (Techn. Anl.)	714.247,03 €	2021	1.700.000,00 €
KG 700 (Planungsleistg.)	324.000,00 €	2023	1.000.000,00 €
	2.925.972,03 €		2.800.000,00 €

beauftragt bis August 2023

KG 300	Rohbau	608.880,95 €	(Schlussre.)
	Aufzug	37.306,50 €	(Auftrag)
	Holzbau	734.583,72 €	(Auftrag)
	Fenster	308.494,69 €	(Auftrag)
	Gerüst	30.418,66 €	(Auftrag)
	Dachabdichtung	296.559,71 €	(Auftrag)
	Bau-WC	1.448,48 €	(Auftrag)
	Baumfällarbeiten	1.011,50 €	(Schlussre.)
	Baustrom	32.249,46 €	(Auftrag)
	Bauwasser	7.000,00 €	(Auftrag)
	Bauschild	283,83 €	(Schlussre.)
	Bohrungen Technischach	1.351,55 €	(Auftrag)
		2.059.589,05 €	

KG 400	Leerrohre+Betonbau- dosen Treppenhaus	1.819,21 €	(Schlussre.)
	Fundamenterder + Potentialausgleich	29.393,00 €	(Schlussre.)
	Erdeinführungsstangen (Anschl. an Erderanl.)	2.998,80 €	(Auftrag)

Glasfaseranschluss	799,00 €	(Auftrag)
Hausanschluss Fernwärme	52.852,70 €	(Auftrag)
Hausanschluss Strom	40.113,95 €	(Auftrag)
	127.976,66 €	

KG 700

Tragwerksplanung	55.735,78 €	(Auftrag)
Elektroplanung	34.710,54 €	(Auftrag)
GEG-Nachweis	8.691,57 €	(Auftrag)
HLS 1. Planer	17.300,00 €	(Schlussre.)
HLS 2. Planer	71.667,08 €	(Auftrag)
Küchenplanung	33.966,07 €	(Auftrag)
Brandschutzkonzept	3.229,71 €	(Auftrag)
Baugrunduntersuchung	7.870,17 €	(Schlussre.)
konstr. Beratung		
(Sockelausführg. Holzbau)	1.505,35 €	(Schlussre.)
SiGeKo	11.745,30 €	(Auftrag)
	246.421,57 €	

gesamt: 2.433.987,28 €

(gebunden im Auftrag oder Schlussrechnung)

366.012,72 €

(noch verfügbar (für Ausschreibung Trockenbau: gesch.Kosten: 355.000,-€))

2.800.000,00 €

Für den weiteren Ausbau sind noch folgende Gewerke in 2023+2024 zu vergeben:

KG 300 (Baukonstr.)
 Wanddurchbrüche
 Fundamente Balkon
 Erdarbeiten
 Stahlbau
 Gussasphalt
 Schließanlage
 Innenputz
 Maler
 Innentüren
 Fliesen

WC-Trennwände
 Bodenbelag
 Bauendreinigung
 KG 400 (Techn. Anl.) HLS
 Elektro
 KG 700 (Planungsleistg.) Planer Statik
 Planer Elektro
 Planer TGA

Begründungen für die Kostensteigerungen:

Die Kostenschätzung wurde im 4. Quartal 2020 aufgestellt und nicht mehr aktualisiert. Seitdem gab es zum 2. Quartal 2023 ein durchschnittliche **Kostensteigerung von 38,6%**.

>> siehe [Baupreisindex vom statistischen Bundesamt](#)

Der Baupreisindex ist eine wichtige Kennzahl im Bereich der Baukostenplanung, die die zeitliche Entwicklung der Baupreise aufzeigt. Das Basisjahr ist momentan 2015 mit der Kennzahl 100. Folgende Tabelle zeigt die Preisentwicklung:

		Bruttoreihe 2015=100	Nettoreihe 2015=100
2/2023	Mai	160,2	160,2
1/2023	Februar	158,9	158,9
4/2022	November	154,7	154,7
3/2022	August	151,0	151,0
2/2022	Mai	147,2	147,2
1/2022	Februar	138,1	138,1
4/2021	November	132,3	132,3
3/2021	August	129,6	129,6
2/2021	Mai	125,2	125,2
1/2021	Februar	120,8	120,8
4/2020	November	115,6	118,6
3/2020	August	115,1	118,1

Quelle:
 Statistisches Bundesamt Deutschland, Fachserie 17 Reihe 4, Preisindex für den Neubau von "Wohngebäude insgesamt", Wiesbaden, Tel. 0611 752405 oder www.destatis.de, sowie eigene Berechnungen.

Formel zur Berechnung der prozentualen Veränderung:
 $(\text{Index}[\text{neu}] / \text{Index}[\text{alt}] \times 100 - 100)$

Mehrkosten

1.130.000,00 € auf die Kostenschätzung von IV/2020

Für folgende Gewerke sind höhere Kostensteigerungen als der Durchschnitt zu verzeichnen:

Zimmerer	45,5% mit der Diff. von 6,9% ergibt dies Mehrkosten von:	32.161,69 € Kostengrundlage aus Kostenschätzung IV/2020
Dachdecker	44,7% mit der Diff. von 6,1% ergibt dies Mehrkosten von:	18.299,50 € sind die KG 330+360 (AW + Dach)
Lüftung	44,4% mit der Diff. von 5,8% ergibt dies Mehrkosten von:	12.041,73 € Kostengrundlage aus Kostenschätzung IV/2020
Heizung	42,6% mit der Diff. von 4,0% ergibt dies Mehrkosten von:	4.287,17 € Kostengrundlage aus Kostenschätzung IV/2020
Wasser/Entw.	44,9% mit der Diff. von 6,3% ergibt dies Mehrkosten von:	7.088,71 € Kostengrundlage aus Kostenschätzung IV/2020
		73.878,80 €

Laut BKI ist momentan der Trend, dass die **durchschnittliche Teuerung** der Bauwerkskosten (KG 300+400 nach DIN 276:2018-12) bei ca. 10% / Jahr liegt

232.750,00 € Grundlage: Kostenerweiterung 2023

Grafische Darstellung der Indexreihe



Baupreisindex grafisch dargestellt, Indexreihe seit 2015

Vergrößerung der Geb.fläche aufgrund der Frischküche

Mehrfläche: 40m² (EG+OG)

"unsere" Gebäudekosten: 4.989.964,83 €

(Kostensch.2020+Summe Kostensteigerungen)

BGF: 1.500 m²

133.100,00 €

Kostenkennwert: 3.327 €/m²

Bauzeitverzögerung beim Rohbau; **TGA-Planer** lieferte nicht rechtzeitig Pläne
(Der Baubeginn musste wie oben erwähnt um ca. 1 Jahr verschoben werden. Nachdem die Planung fortgesetzt werden konnte ließ die Erreichbarkeit des Büros tga-projektplanung immer weiter nach. Nach diversen Fristsetzungen und anschl. Hinzuziehen der Rechtsabt. haben wir uns vom Planungsbüro am 31.01.23 getrennt.)

dadurch sind uns folgende Kosten entstanden:

- > Verzugskosten
- > Mehrkosten für Wanddurchbrüche im Nachgang
- > Neubeauftragung TGA-Planer

12.000,00 € **Verzug Rohbau**
5.500,00 € **Mehrkosten Wanddurchbrüche (keine Pläne)**
33.000,00 € **Mehrkosten Neubeauftragung TGA-Planer**
50.500,00 €

Fensterbaufirma musste gekündigt werden

es erfolgte nach diversen Nachfragen und Fristsetzungen keine Planung der Fenster; es war keine Zusammenarbeit und Kommunikation möglich

Bestätigung durch örtliches Gewerbeamt (Thüringen), dass eine Gewerbeuntersagung vorliegt

- > es entsteht Verzug bei der Holzbaufirma, die abh. ist von den Fenstermaßen
- > dadurch Verzugskosten
- > neue Fensterbaufirma > Mehrkosten

72.000,00 € **Verzug**
35.000,00 € **Mehrkosten durch Neubeauftragung**
107.000,00 €

Küchenplanung Frischküche

- > Mehrkosten wg. Planungskosten und Lüftung

(die von uns angesetzten Kosten haben sich durch die Beauftragung eines Küchenplaner erhöht; Erfahrungen unsererseits für die Planung einer Frischküche lagen noch nicht vor)

34.000,00 € **Planung**
17.850,00 € **Kühlräume** Kostenschätzung Gutdeutsch
65.450,00 € **Lüftung Küche** Kostenschätzung Gutdeutsch
117.300,00 €

Zusatzkosten **Regenwasserrückhaltung, - nutzung**

41.650,00 € **Rigole+Zisterne** Kostenschätzung Gutdeutsch
3.570,00 € **Anschluss Bew.anlage** Kostenschätzung Gutdeutsch
20.000,00 € **Erdarbeiten** Angebot Rohbau+Kostensteigerung
65.220,00 €

Mehrkosten **Gründach, Unterkonstr. PV-Anlage (UK)**

(die UK für die PV-Anlage wird normalerweise durch die Stadtwerke mitgeliefert, jedoch aufgrund des Gründachs musste sie mitbeauftragt werden)

60.259,00 € **Angebot Eckert Dachdecker (Gründach)**
32.085,00 € **Angebot Eckert Dachdecker (UK)**
92.344,00 €

erhöhte **Anforderung** durch **brandschutztechnische Ausführung** der Konstruktionsbauweise

Mehrkosten im Trockenbau durch

> Verkleidung der Stützen, Zuganker, Schubanker

> Ausführung der tragenden AW in F30 (zusätzl. Beplankung)

50.000,00 € geschätzt in Trockenbau-LV 2023

Mehrkosten zu **Planerhonoraren** aufgrund Kostensteigerung

Honoraranspruch brt.: Mehrkosten zu bestehendem Vertrag:

Tragwerksplanung	86.000,00 €	ca.	40.000,00 €
Elektroplanung	86.000,00 €	ca.	56.000,00 €
TGA-Planung	109.000,00 €	ca.	50.000,00 €
			146.000,00 €

Summe 2.198.092,80 €

Zusammenfassung

Ausgangslage:

Kostenschätzung 4. Quartal 2020

2.925.972,03 €

eingestellter Haushalt

2.800.000,00 €

beauftragt oder bereits abgerechnet (Schlussrechnung)

2.416.020,22 €

noch verfügbar:

366.793,70 €

Summe in CIP:

2.782.813,92 €

Kostensteigerung

Kostensteigerung KG300+KG400 geschätzt

2.537.500,00 €

Kostensteigerung KG 700

145.000,00 €

Kostensteigerung gesamt

2.682.500,00 €

Gebäudekosten gesamt:

5.465.313,92 €

Begründung Kostensteigerung:

generelle Baukostensteigerung seit IV/2020 um 38,6%

1.130.000,00 €

herausragende Kostensteigerungen in Gewerken Zimmerer, Dach, HLS

73.878,80 €

zu erwartende Kostensteigerung für nächstes Jahr von 10%	232.750,00 €
Vergrößerung Geb.fläche (40m ²)	133.100,00 €
Wechsel TGA-Planer	50.500,00 €
Wechsel Fensterbauer	107.000,00 €
Küchenplanung	117.300,00 €
Regenwasserrückhaltung (Zisterne für Bewässerung Außengelände)	65.220,00 €
Gründach+Unterkonstr. PV-Anlage	92.344,00 €
brandschutztechn. Anforderung	50.000,00 €
Planermehrkosten	146.000,00 €
	2.198.092,80 €