



## Ausschreibung **Rohbauarbeiten**

Ende Juli 2020 – Anfang September 2020

- Versand an 10 Firmen. 0 Rückläufer !

Erneuter Versand der Ausschreibung an weitere 6 Firmen

- 4 Rückläufer mit deutlicher Kostenüberschreitung gegenüber der Kostenberechnung

Kostenberechnung Brutto 385.000€

Günstigster Bieter Brutto 650.000€ = Überschreitung 265.000€



Zusammenstellung

|    |                                | LIST           | KELLER         | RYBINSKI       | HENZLER        |
|----|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 27 | Rohbauarbeiten                 |                |                |                |                |
|    | Summe                          | 556.135,43 EUR | 595.804,27 EUR | 616.329,56 EUR | 749.599,71 EUR |
|    | Zu-/Abschlag %                 | -2,00 %        | -4,50 %        |                |                |
|    | Zu-/Abschlag                   | -11.122,71 EUR | -26.811,19 EUR |                |                |
|    | Nettosumme                     | 545.012,72 EUR | 568.993,08 EUR | 616.329,56 EUR | 749.599,71 EUR |
|    | + MwSt                         | 103.552,42 EUR | 108.108,69 EUR | 117.102,62 EUR | 142.423,94 EUR |
|    | Bruttosumme                    | 648.565,14 EUR | 677.101,77 EUR | 733.432,18 EUR | 892.023,65 EUR |
|    | Skonto                         |                | 3,00 %         |                |                |
|    | Abw. Betrag                    | 0,00 EUR       | 8.223,58 EUR   | 84.867,04 EUR  | 243.458,52 EUR |
|    | %-Abw.                         | 0,00 %         | 1,27 %         | 13,09 %        | 37,54 %        |
|    | Endsumme<br>(abzgl.<br>Skonto) | 648.565,14 EUR | 656.788,72 EUR | 733.432,18 EUR | 892.023,65 EUR |



Gründe hierfür:

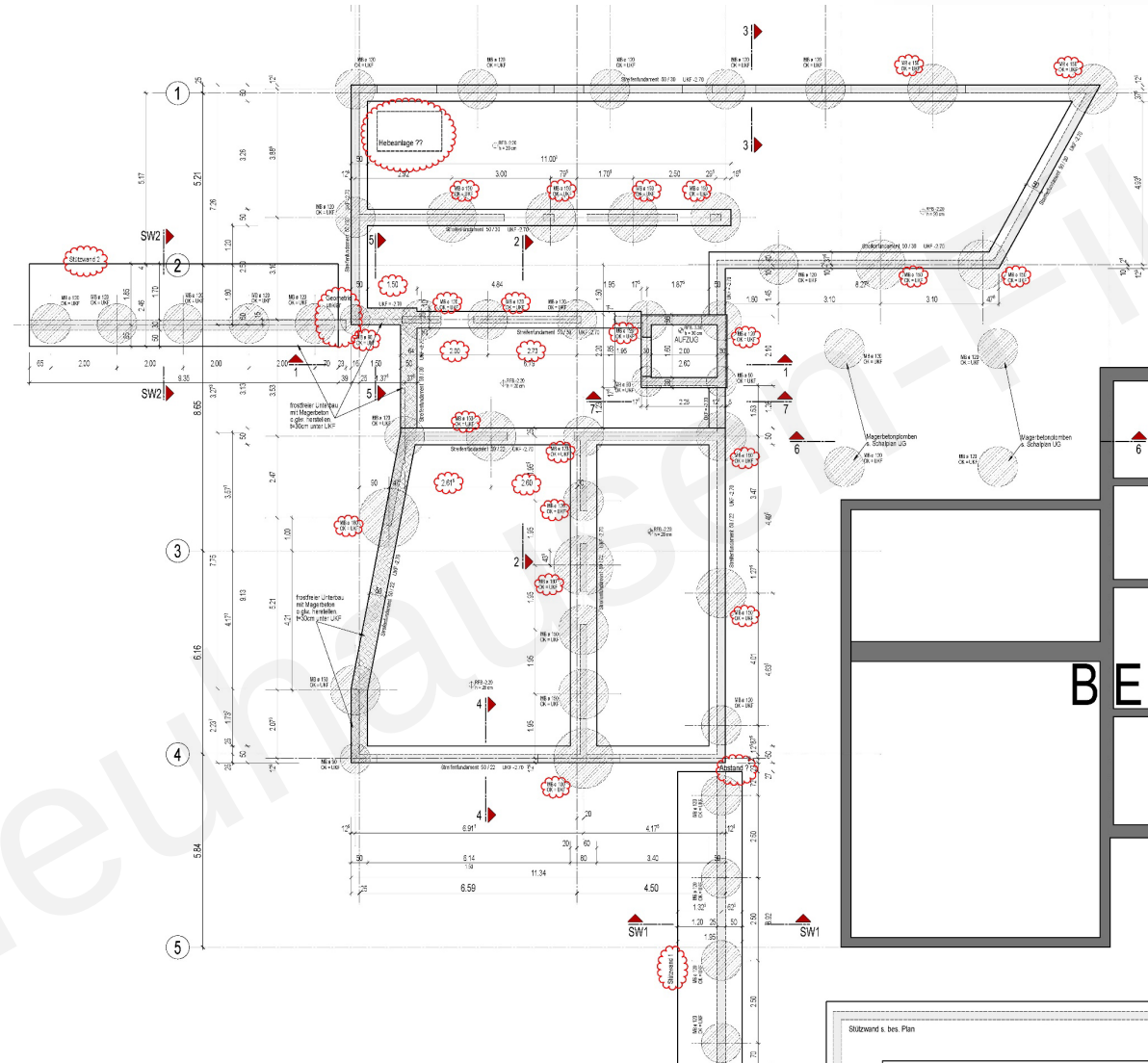
Grundlage für Kostenberechnung war Entwurfsstand November 2019  
In der weiteren Bearbeitung der Werkplanung haben sich v.a. im Bereich der  
Erdarbeiten, Gründung und Stahlbetonarbeiten höhere Aufwendungen ergeben.

- Baustelleneinrichtung +14.000€
- Brunnengründung in Kostenberechnung nicht ausreichend berücksichtigt +65.000€
- Erdarbeiten – Abfuhr Aushubmaterial. In Kostenberechnung zu gering angesetzt +74.000€
- Entwässerungskanalarbeiten. In Kostenberechnung zu gering angesetzt +33.000€
- Betonarbeiten. Schalungen und Stahlpreise in KoBe zu gering angesetzt
- Betonarbeiten. Höhere Stahlmengen durch aufwändigere Gründung +79.000€
- **Gesamt +265.000€**

## Sanierung und Erweiterung Kindergarten St. Vinzenz. Neuhausen a.d. Fildern

Ansicht WEST - Neubau

**SCHWILLE**  
ARCHITEKTENPARTNERSCHAFT mbB





### Ausschreibung **Zimmerarbeiten**

- Versand an 10 Firmen. Aktuell 2 Rückläufer. Rückgabefrist 20.11.2020
- Ebenfalls deutliche Kostenüberschreitung gegenüber der Kostenberechnung

Kostenberechnung Brutto 494.550€

Aktuell günstigster Bieter Brutto 615.000€

zzgl. Dachabdichtungsarbeiten 110.000€ = Überschreitung 231.000€



Gründe hierfür:

- Übertragungsfehler in Kostenzusammenstellung Netto -> Brutto +100.000€
- Aktuell hohe Einkaufspreise im Holzbau ca. + 50.000€
- Angebotspreise gegenüber KoBe höher ca. + 81.000€
- **Gesamt** **+231.000€**



Anlage 1 zu TOP 4 GR öffentlich 17.11.2020  
Sanierung und Erweiterung Kindergarten St. Vinzenz. Neuhausen a.d. Fildern

Erläuterung Kostensteigerungen. Stand 17.11.2020



| Nr. | Kostengruppe / Gewerk               |             | Grobkosten-<br>schätzung 25.09.18 | Kostenberechnung<br>06.11.2019 | Vergabesumme /<br>Prognose | Anmerkung         |
|-----|-------------------------------------|-------------|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------------|-------------------|
| 100 | Grundstück                          |             | -                                 | -                              |                            |                   |
| 200 | Herrichten und Erschließen          |             |                                   |                                |                            |                   |
| 210 | Herrichten Gelände                  | Rodungen    |                                   | 7.500,00 €                     | in Rohbauarbeiten          |                   |
| 211 | Abbruchmaßnahmen                    | Wohngebäude |                                   | 40.000,00 €                    | in Rohbauarbeiten          |                   |
| 212 | Sicherungsmaßnahmen                 |             |                                   | in 300.000 enth.               | -                          |                   |
|     | Summe Herrichten                    |             |                                   | 47.500,00 €                    | 0,00 €                     | in Rohbauarbeiten |
| 220 | Öffentliche Erschließung            |             |                                   |                                |                            |                   |
| 221 | Abwasserentsorgung                  |             |                                   | 2.000,00 €                     |                            |                   |
| 222 | Wasserversorgung                    |             |                                   | 2.000,00 €                     |                            |                   |
| 223 | Gasversorgung                       |             |                                   | 2.000,00 €                     |                            |                   |
| 224 | Stromversorgung                     |             |                                   | 10.710,00 €                    |                            |                   |
| 225 | Telekommunikation                   |             |                                   | 2.380,00 €                     |                            |                   |
| 226 | Leitungen im Baufeld verlegen       |             |                                   | 2.000,00 €                     |                            |                   |
|     | Summe öffentliche Erschließung      |             |                                   | 21.090,00 €                    | 21.090,00 €                |                   |
| 230 | Nichtöffentliche Erschließung       |             |                                   | 0,00 €                         |                            |                   |
|     | Summe Nichtöffentliche Erschließung |             |                                   | 0,00 €                         |                            |                   |
|     | Summe Kostengruppe 200              |             | 103.000,00 €                      | 68.590,00 €                    | 21.090,00 €                | ca. -50.000€      |





|     |                                           |              |                  |           |
|-----|-------------------------------------------|--------------|------------------|-----------|
| 300 | Bauwerk / Baukonstruktion                 |              |                  |           |
| 001 | Gerüstarbeiten                            | 22.462,50 €  | 25.508,29 €      | +3.000    |
| 000 | Baustelleneinrichtung                     | 57.670,00 €  | 72.000,00 €      | +14.000€  |
|     | Baubegleitende Maßnahmen                  | 0,00 €       | 5.000,00 €       |           |
|     | Abbruch Wohngebäude                       | in KGR200    | 34.000,00 €      |           |
| 002 | Erdarbeiten                               | 57.400,00 €  | 208.000,00 €     | +150.000€ |
| 009 | Entwässerungskanalarbeiten                | 11.900,00 €  | 45.000,00 €      | +33.000€  |
| 010 | Drain- und Versickerarbeiten              | 11.400,00 €  | in 009 enthalten |           |
| 012 | Mauerarbeiten                             | 9.300,00 €   | 20.000,00 €      |           |
| 013 | Betonarbeiten, Stundenlohnarbeiten        | 186.900,00 € | 266.000,00 €     | +79.000€  |
| 018 | Abdichtungsarbeiten                       | 3.080,00 €   | in 013 enthalten |           |
| 020 | Zimmerarbeiten                            | 494.550,00 € | 615.000,00 €     | +230.000€ |
|     | Anteil Dachabdichtung                     |              | 110.000,00 €     |           |
| 021 | Dachabdichtungsarbeiten                   | 42.685,00 €  | 42.685,00 €      |           |
| 022 | Klempnerarbeiten                          | 21.300,00 €  | 21.300,00 €      |           |
| 023 | Putz- und Stuckarbeiten                   | 19.175,00 €  | 19.175,00 €      |           |
|     | Innenputz, Wand und Decke                 |              |                  |           |
| 024 | Fliesen- und Plattenarbeiten              | 31.725,00 €  | 31.725,00 €      |           |
| 025 | Estricharbeiten                           | 22.400,00 €  | 17.364,86 €      | -5.000€   |
| 027 | Tischlerarbeiten                          | 121.050,00 € | 101.278,52 €     | -20.000€  |
| 030 | Sonnenschutzarbeiten, Rolläden, Jalousien | 19.200,00 €  | 19.200,00 €      |           |



Anlage 1 zu TOP 4 GR öffentlich 17.11.2020  
Sanierung und Erweiterung Kindergarten St. Vinzenz. Neuhausen a.d. Fildern

Erläuterung Kostensteigerungen. Stand 17.11.2020



|     |                                    |                                |                |                         |                |
|-----|------------------------------------|--------------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| 031 | Schlosser- u. Stahlbauarbeiten     | Sichtschutzelemente            | 16.000,00 €    | 16.000,00 €             |                |
|     |                                    | Geländer, Sonstiges            | 16.000,00 €    | 16.000,00 €             |                |
| 032 | Verglasungsarbeiten                |                                | 113.458,75 €   | 155.000,00 €            | +42.000€       |
| 033 | Gebäudereinigungsarbeiten          |                                | 30.000,00 €    | 25.000,00 €             | -5.000€        |
| 034 | Maler- und Tapezierarbeiten        |                                | 25.590,00 €    | 25.590,00 €             |                |
| 036 | Bodenbelagsarbeiten                |                                | 20.985,00 €    | 20.985,00 €             |                |
| 038 | Vorgehängte hinterlüftete Fassaden | Bestand                        | 15.250,00 €    | in Zimmerarbeiten enth. |                |
| 039 | Trockenbauarbeiten                 | Wandelemente in Zimmerarbeiten | 27.575,00 €    | 3.000,00 €              | -24.575€       |
|     |                                    | Decken                         | 18.010,00 €    | 18.010,00 €             |                |
| 099 | Rückbauarbeiten                    | Bestand                        | 40.000,00 €    | 40.000,00 €             |                |
|     | Summe Bauwerk / Baukonstruktion    |                                | 1.455.066,25 € | 1.972.821,67 €          | ca. +518.000€  |
|     | Gesamtsumme Kostengruppe 300       |                                | 1.260.000,00 € | 1.455.066,25 €          | 1.972.821,67 € |

|     |                                      |              |              |              |                      |
|-----|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|
| 400 | Bauwerk / Technische Anlagen         |              |              |              |                      |
| 410 | Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen       |              |              |              |                      |
| 411 | Abwasseranlagen                      | -            |              |              |                      |
| 412 | Wasseranlagen                        | -            |              |              |                      |
| 414 | Feuerlöschanlagen                    | -            |              |              |                      |
|     | Gesamtsumme Kostengruppe 410         | s. Anlage SK | 197.758,96 € | 181.310,21 € | Leistungsverzeichnis |
| 420 | Wärmeversorgungsanlagen              |              |              |              |                      |
| 421 | Fernwärmeübergabestation             | -            |              |              |                      |
| 422 | Wärmeverteilung, Rohre, Wärmedämmung | -            |              |              |                      |
| 423 | Raumheizflächen                      | -            |              |              |                      |
| 424 | Wärmetauscher mit WP, 70kW           | -            |              |              |                      |

Anlage 1 zu TOP 4 GR öffentlich 17.11.2020  
Sanierung und Erweiterung Kindergarten St. Vinzenz. Neuhausen a.d. Fildern

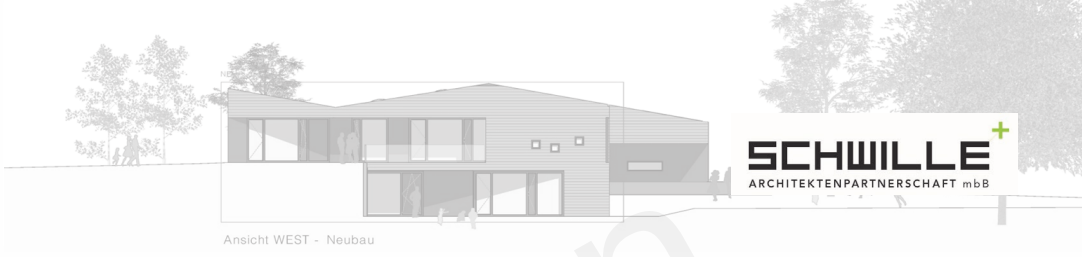
Erläuterung Kostensteigerungen. Stand 17.11.2020



|                              |                                           |                   |                     |              |                  |                                                              |
|------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|---------------------|--------------|------------------|--------------------------------------------------------------|
| Gesamtsumme Kostengruppe 420 |                                           | s. Anlage SK      |                     | 110.169,01 € | 150.833,90 €     | Leistungsverzeichnis<br>Einschl. Hotmobil &<br>Pelletheizung |
| 430                          | Lufttechnische Anlagen                    |                   |                     |              |                  |                                                              |
| 431                          | Lüftungsanlagen                           |                   |                     |              |                  |                                                              |
| 435                          | Kälteanlagen                              |                   |                     |              |                  |                                                              |
| 435                          |                                           |                   |                     |              |                  |                                                              |
| Gesamtsumme Kostengruppe 430 |                                           | s. Anlage SK      |                     | 56.993,86 €  | In 410 enthalten |                                                              |
| 440                          | Starkstromanlagen                         |                   |                     |              |                  |                                                              |
| 442                          | Eigenstromversorgungsanlagen              | zul. PV Anlage    | -                   | 50.000,00 €  | 25.000,00 €      |                                                              |
| 443                          | Niederspannungsschaltanlagen              |                   | -                   |              |                  |                                                              |
| 444                          | Niederspannungsinstallationsanlagen       |                   | -                   |              | 226.511,23 €     |                                                              |
| 445                          | Beleuchtungsanlagen                       |                   | -                   |              |                  |                                                              |
| 446                          | Blitzschutz- u. Erdungsanlagen            | s. Anlage Schnell | -                   | 144.228,00 € | 7.056,05 €       |                                                              |
| Gesamtsumme Kostengruppe 440 |                                           |                   |                     | 194.228,00 € | 258.567,28 €     | Leistungsverzeichnis                                         |
| 450                          | Fernmelde- u. Informationstechn. Anlagen  |                   |                     |              |                  |                                                              |
| 451                          | Telefonanlage                             |                   |                     |              |                  |                                                              |
| 453                          | Zeitdienstanlagen                         |                   | -                   |              |                  |                                                              |
| 454                          | Elektroakustische Anlagen                 |                   | -                   |              |                  |                                                              |
| 455                          | Gefahrenmelde- und Alarmanlage            |                   | -                   |              |                  |                                                              |
| 456                          | Flächendeckende BMA im Zuge Simulation    |                   | -                   |              |                  |                                                              |
| 457                          | Übertragungsnetze                         | s. Anlage Schnell | -                   | 34.510,00 €  |                  |                                                              |
| Gesamtsumme Kostengruppe 450 |                                           |                   |                     | 34.510,00 €  | in 440 enthalten |                                                              |
| 460                          | Förderanlagen                             |                   |                     |              |                  |                                                              |
| 461                          | Aufzugsanlage Personenaufzug barrierefrei |                   | -                   | 40.000,00 €  | 34.808,93 €      |                                                              |
| Gesamtsumme Kostengruppe 460 |                                           |                   |                     | 40.000,00 €  | 34.808,93 €      | Leistungsverzeichnis                                         |
| 470                          | Nutzungsspezifische Anlagen               |                   | (s. Anlage 400.471) |              |                  |                                                              |
| 471                          | Einbauküche                               |                   |                     | 35.000,00 €  | 20.000,00 €      | Richtpreisangebot                                            |
|                              | Teeküchen Personal, Krippengruppe         |                   |                     | 25.000,00 €  | 15.000,00 €      |                                                              |

Anlage 1 zu TOP 4 GR öffentlich 17.11.2020  
Sanierung und Erweiterung Kindergarten St. Vinzenz. Neuhausen a.d. Fildern

Erläuterung Kostensteigerungen. Stand 17.11.2020



|                              |                     |                |                  |                |
|------------------------------|---------------------|----------------|------------------|----------------|
| Gesamtsumme Kostengruppe 470 |                     | 60.000,00 €    | 35.000,00 €      |                |
| 480                          | Automationssysteme  |                |                  |                |
| 481                          |                     | -              |                  |                |
| Gesamtsumme Kostengruppe 480 |                     | in 450 enth.   | in 450 enth.     |                |
| 490                          | Abbrucharbeiten     |                |                  |                |
| 491                          | Rückbau Bestand HLS | 15.470,00 €    | in 410 enthalten |                |
|                              | Rückbau Bestand E   | 10.000,00 €    | 10.000,00 €      |                |
| Gesamtsumme Kostengruppe 490 |                     | 25.470,00 €    | 10.000,00 €      |                |
| Gesamtsumme Kostengruppe 400 |                     | 840.000,00 €   | 719.129,83 €     | 670.520,32 €   |
| Zwischensumme 300 + 400      |                     | 2.100.000,00 € | 2.174.196,08 €   | 2.643.341,99 € |
|                              |                     |                |                  | -50.000€       |

Anlage 1 zu TOP 4 GR öffentlich 17.11.2020  
Sanierung und Erweiterung Kindergarten St. Vinzenz. Neuhausen a.d. Fildern

Erläuterung Kostensteigerungen. Stand 17.11.2020



|     |                                         |                                               |              |              |                                     |
|-----|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------|--------------|-------------------------------------|
| 500 | Außenanlagen                            |                                               |              |              |                                     |
| 510 | Geländeflächen incl. Bepflanzung        | ca. 1.200qm                                   | 140.000,00 € |              |                                     |
| 520 | Befestigte Flächen                      |                                               |              |              |                                     |
| 530 | Baukonstruktion in Außenanlagen         |                                               |              |              |                                     |
| 540 | Techn. Anlagen in Außenanlagen          |                                               | 15.000,00 €  |              |                                     |
| 541 | Abwasseranlagen                         |                                               |              |              |                                     |
| 546 | Starkstromanlagen                       |                                               |              |              |                                     |
| 550 | Einbauten in Außenanlagen / Spielgeräte |                                               | 50.000,00 €  |              |                                     |
| 570 | Pflanz- und Saatflächen, Pflanzungen    |                                               |              |              |                                     |
| 590 | Sonstige Maßnahmen in Außenanlagen      |                                               |              |              |                                     |
|     | Gesamtsumme Kostengruppe 500            |                                               | 112.000,00 € | 205.000,00 € | 205.000,00 €                        |
| 600 | Ausstattung und Kunstwerke              |                                               |              |              |                                     |
| 611 | Inneneinrichtung, lose Möblierungen     |                                               | 75.000,00 €  |              | Einbauschränke in Schreinerarbeiten |
| 619 | Ausstattung sonstiges                   |                                               |              |              |                                     |
|     | Gesamtsumme Kostengruppe 600            |                                               | 140.000,00 € | 75.000,00 €  | 60.000,00 € -15.000€                |
| 700 | Baunebenkosten                          |                                               |              |              |                                     |
| 710 | Bauherrenaufgaben                       |                                               |              |              |                                     |
| 720 | Architektenleistungen                   | Schwille Architekten<br>einschl. Lichtplanung | 325.000,00 € |              | 355.000,00 €                        |
| 730 | Tragwerksplanung                        | BDE Stuttgart                                 | 70.000,00 €  |              | 70.000,00 €                         |
| 731 | Verbaustatik                            |                                               |              |              |                                     |
| 732 | Bauphysik                               | ebök                                          | 3.500,00 €   |              | 3.500,00 €                          |
| 740 | Fachplanung HLS / E / Brandschutz       |                                               |              |              |                                     |
| 741 | HLS - Installationsplanung              | IB SK Krüger                                  | 80.000,00 €  |              | 80.000,00 €                         |
| 742 | Elektroinstallationsplanung             | IB Schnell                                    | 60.000,00 €  |              | 60.000,00 €                         |
| 743 | Elektroinstallationen - Leerrohrplanung |                                               |              |              |                                     |
| 744 | Brandschutzkonzept                      | IB Göbell Kallinowky                          | 6.000,00 €   |              | 6.000,00 €                          |

Anlage 1 zu TOP 4 GR öffentlich 17.11.2020  
Sanierung und Erweiterung Kindergarten St. Vinzenz. Neuhausen a.d. Fildern

Erläuterung Kostensteigerungen. Stand 17.11.2020



|                                |                                      |                   |              |                  |
|--------------------------------|--------------------------------------|-------------------|--------------|------------------|
| 750                            | Außenanlagenplanung                  | N.N.              | 15.000,00 €  | in 710 enthalten |
| 760                            | Vermessung                           |                   | 6.000,00 €   | 5.474,00 €       |
| 761                            | Einmessen nach Gebäudefertigstellung |                   | 1.500,00 €   | 1.500,00 €       |
| 770                            | Bodengutachten                       | IB Szichta        | 8.000,00 €   | 8.000,00 €       |
| 771                            | Nachuntersuchungen Bodengutachten    |                   |              |                  |
| 772                            | Wasserrechtliche Genehmigungen       |                   |              |                  |
|                                | Schadstoffuntersuchung               | Müller BBM        |              | 5.340,00 €       |
| 775                            | KfW- Energieeinspaung. Nachweise     | Ertel Architekten | 3.000,00 €   | 3.000,00 €       |
| 776                            | Beweissicherungsverfahren            |                   |              |                  |
|                                | Gesamtsumme Kostengruppe 710 - 779   |                   | 578.000,00 € | 597.814,00 €     |
| 780                            | Allgemeine Baunebenkosten            |                   |              |                  |
| 780                            | Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen   |                   |              |                  |
| 781                            | - Baugenehmigungsgebühr / Abnahme    |                   | 25.000,00 €  | 15.000,00 €      |
| 782                            | - Prüfstatik                         |                   | 20.000,00 €  | 5.000,00 €       |
| 790                            | Allgemeine Baunebenkosten            |                   |              |                  |
|                                | Veröffentlichungen, Richtfest, etc.  |                   | 5.000,00 €   | 5.000,00 €       |
|                                | Gesamtsumme 780                      |                   | 50.000,00 €  | 25.000,00 €      |
| Gesamtsumme 700 Baunebenkosten |                                      |                   | 420.000,00 € | 628.000,00 €     |
|                                |                                      |                   |              | 622.814,00 €     |



| Zusammenstellung               |                              |                |                |
|--------------------------------|------------------------------|----------------|----------------|
| 200                            | Herrichten und Erschließen   | 68.590,00 €    | 21.090,00 €    |
| 300                            | Bauwerk / Baukonstruktion    | 1.455.066,25 € | 1.972.821,67 € |
| 400                            | Bauwerk / Technische Anlagen | 719.129,83 €   | 670.520,32 €   |
| 500                            | Außenanlagen                 | 205.000,00 €   | 205.000,00 €   |
| 600                            | Ausstattung und Kunstwerke   | 75.000,00 €    | 60.000,00 €    |
| 700                            | Baunebenkosten               | 628.000,00 €   | 622.814,00 €   |
| <hr/>                          |                              |                |                |
| Gesamtsumme Bauvorhaben Brutto |                              | 3.150.786,08 € | 3.552.245,99 € |
| Kostensteigerung Index         |                              | 100%           | ca. 113%       |

aufgestellt, Reutlingen den 06.11.2019  
Überarbeitung 17.11.2020  
Thomas Hartmetz, Schwille Architekten

Anmerkung:  
Kostenstand basiert auf 90% der auszuschreibenden Gewerke / Titel. Sprich 90% der Kosten liegen vor.  
Es sind keine Kostenreserven in Form von Unvorhergesehenem enthalten.  
Architektenhonorar bleibt auf Basis Kostenberechnung bestehen.





## Mögliches Einsparpotential:

- Verglasungen statt Holz / Alu Ausführung in Holz - 30.000€
- Wandbekleidungen Innen.  
Ausführung Weisstanne 3 Schichtplatten  
stattdessen Fermacell gespachtelt, Tapete, Anstrich - 30.000€

