

Erläuterung Kostensteigerungen. Stand 17.11.2020



## 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
<b>27 Rohbauarbeiten</b>				
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
<b>Bruttosumme</b>	<b>648.565,14 EUR</b>	<b>677.101,77 EUR</b>	<b>733.432,18 EUR</b>	<b>892.023,65 EUR</b>
Skonto		<b>3,00 %</b>		
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 %
<b>Endsumme (abzgl. Skonto)</b>	<b>648.565,14 EUR</b>	<b>656.788,72 EUR</b>	<b>733.432,18 EUR</b>	<b>892.023,65 EUR</b>



## 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€
- <b>Gesamt</b>	<b>+265.000€</b>

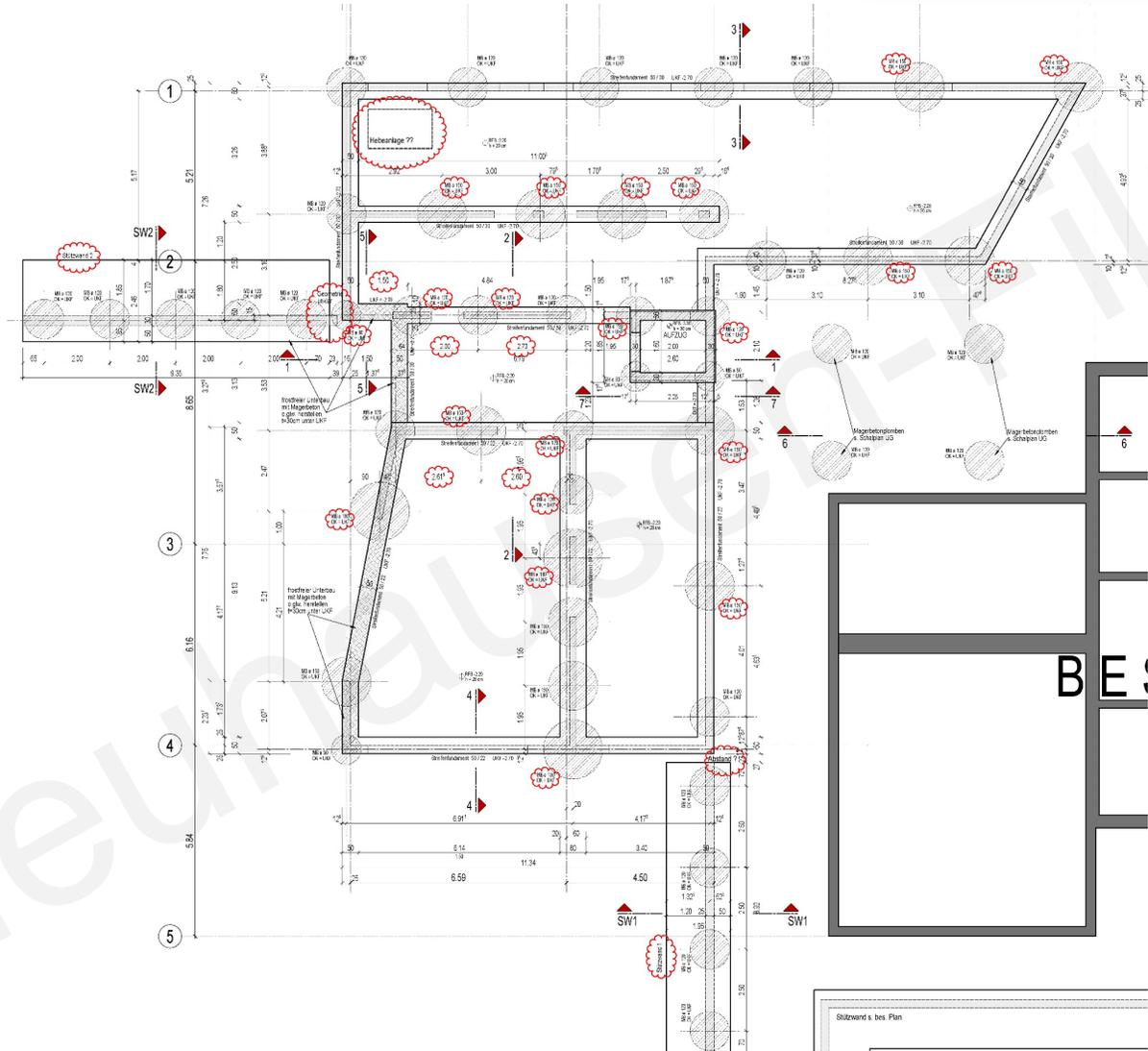
# Anlage 1 zu TOP 4 GR öffentlich 17.11.2020

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

Erläuterung Kostensteigerungen. Stand 17.11.2020



**SCHWILLE**  
ARCHITECTENPARTNERSCHAFT mbB



geöffnet am 20.05.2024 um 10:58 Uhr

# 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



## 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€

geöffnet am 20.05.2024 um 10:58 Uhr

# 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



## 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€**

### HOLZPREIS CHART IN EURO



geöffnet am 20.05.2024 um 10:58 Uhr

# 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- schätzung 25.09.18	Kostenberechnung 06.11.2019	Vergabesumme / Prognose	Anmerkung
<b>100</b>	<b>Grundstück</b>	-	-		
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>				
210	Herrichten Gelände		7.500,00 €		in Rohbauarbeiten
211	Abbruchmaßnahmen		40.000,00 €		in Rohbauarbeiten
212	Sicherungsmaßnahmen		in 300.000 enth.		-
	Summe Herrichten		47.500,00 €	0,00 €	in Rohbauarbeiten
<b>220</b>	<b>Öffentliche Erschließung</b>				
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 €		
	<b>Summe Kostengruppe 200</b>	<b>103.000,00 €</b>	<b>68.590,00 €</b>	<b>21.090,00 €</b>	ca. -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



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 €	Rohbau Kobe	5.000,00 €
	Abbruch Wohngebäude		in KGR200	385.100,00 €	34.000,00 €
002	Erdarbeiten		57.400,00 €		208.000,00 € +150.000€
009	Entwässerungskanalarbeiten		11.900,00 €	650.000,00 € (+265.000€)	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 €	Dampfsperre, Gründach	42.685,00 €
022	Klempnerarbeiten		21.300,00 €		21.300,00 €
023	Putz- und Stuckarbeiten		19.175,00 €	Innenputz, Wand und Decke	19.175,00 €
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 Geländer, Sonstiges	16.000,00 € 16.000,00 €	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 Decken	27.575,00 € 18.010,00 €	3.000,00 € 18.010,00 €	-24.575€
099	Rückbauarbeiten	Bestand	40.000,00 €	40.000,00 €	
	Summe Bauwerk / Baukonstruktion		1.455.066,25 €	1.972.821,67 €	ca. +518.000€
	<b>Gesamtsumme Kostengruppe 300</b>		<b>1.260.000,00 €</b>	<b>1.455.066,25 €</b>	

## 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 Einschl. Hotmobil & 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 €	
	<b>Gesamtsumme Kostengruppe 400</b>	<b>840.000,00 €</b>	<b>719.129,83 €</b>		<b>670.520,32 €</b>	<b>-50.000€</b>
	<i>Zwischensumme 300 + 400</i>	<i>2.100.000,00 €</i>	<i>2.174.196,08 €</i>		<i>2.643.341,99 €</i>	

# 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



<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>				
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				
	<b>Gesamtsumme Kostengruppe 500</b>		<b>112.000,00 €</b>	<b>205.000,00 €</b>	<b>205.000,00 €</b>
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>				
611	Inneneinrichtung, lose Möblierungen		75.000,00 €		Einbauschränke in Schreinerarbeiten
619	Ausstattung sonstiges				
	<b>Gesamtsumme Kostengruppe 600</b>		<b>140.000,00 €</b>	<b>75.000,00 €</b>	<b>60.000,00 €</b> -15.000€
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>				
710	Bauherrenaufgaben				
720	Architektenleistungen	Schwille Architekten 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 - Leerohrplanung				
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			
	<b>Gesamtsumme Kostengruppe 710 - 779</b>		<b>578.000,00 €</b>	<b>597.814,00 €</b>
780	<b>Allgemeine Baunebenkosten</b>			
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 €
	<b>Gesamtsumme 780</b>		<b>50.000,00 €</b>	<b>25.000,00 €</b>
<b>Gesamtsumme 700 Baunebenkosten</b>			<b>420.000,00 €</b>	<b>628.000,00 €</b>
				<b>622.814,00 €</b>

# 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



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 €
<b>Gesamtsumme Bauvorhaben Brutto</b>		<b>3.150.786,08 €</b>	<b>3.552.245,99 €</b>
<b>Kostensteigerung Index</b>		<b>100%</b>	<b>ca. 113%</b>

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€

