



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 (abzgl. Skonto)	648.565,14 EUR	656.788,72 EUR	733.432,18 EUR	892.023,65 EUR



Gründe hierfür:

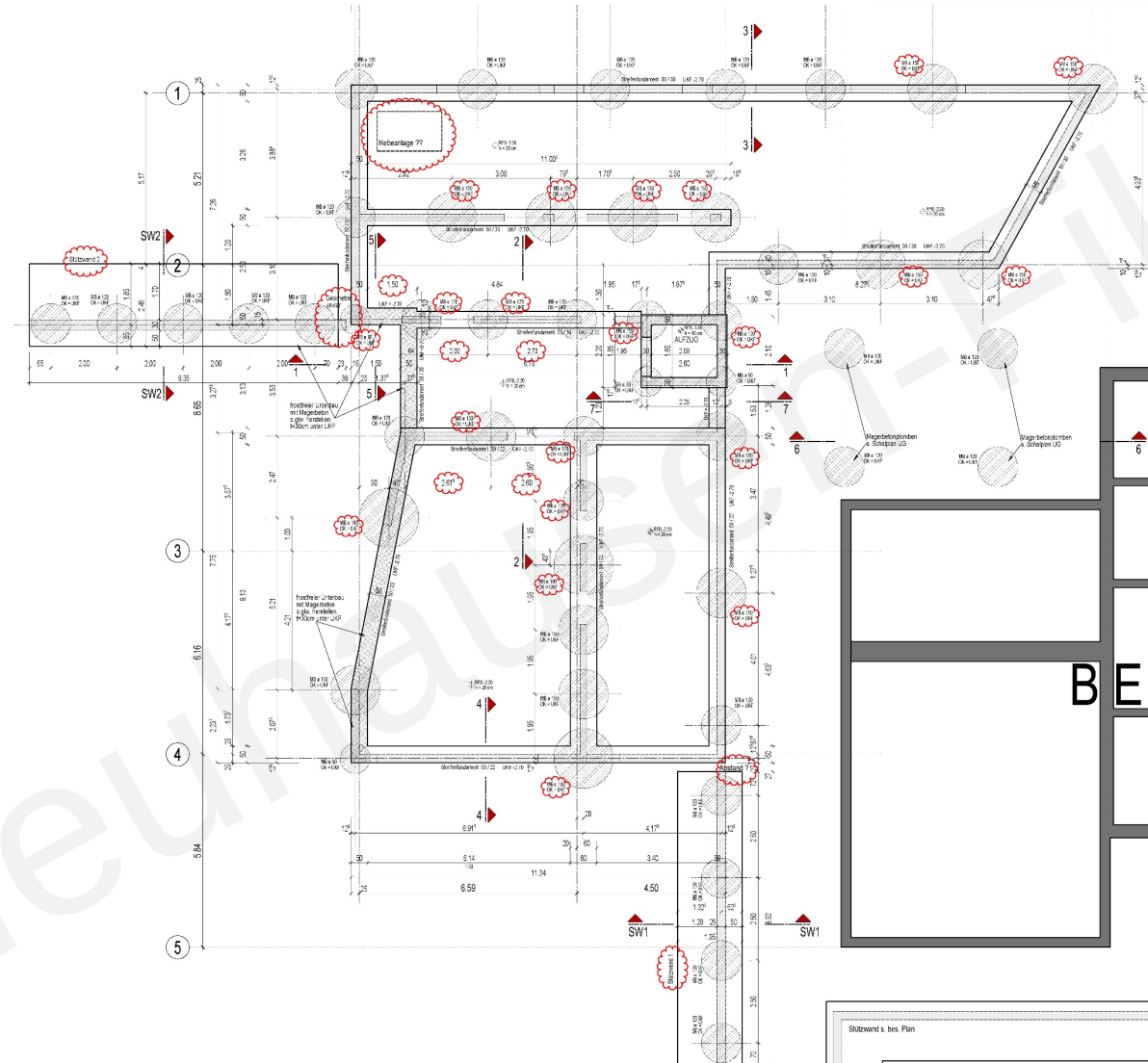
Grundlage für Kostenberechnung war Entwurfsstand November 2019
In der weiteren Bearbeitung der Werkplanung haben sich v.a. im Bereich der
Erdarbeiten, Gründung und Stahlbetonarbeiten höhere Aufwendungen ergeben.

- 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- schätzung 25.09.18	Kostenberechnung 06.11.2019	Vergabesumme / 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



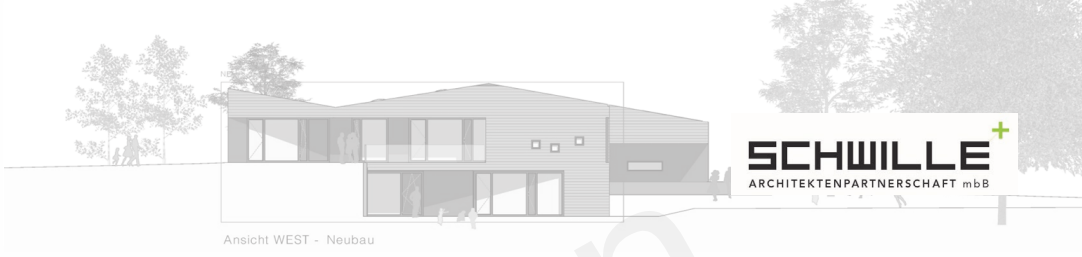
031	Schlosser- u. Stahlbauarbeiten	Sichtschutzelemente	16.000,00 €	16.000,00 €	
		Geländer, Sonstiges	16.000,00 €	16.000,00 €	
032	Verglasungsarbeiten		113.458,75 €	155.000,00 €	+42.000€
033	Gebäudereinigungsarbeiten		30.000,00 €	25.000,00 €	-5.000€
034	Maler- und Tapezierarbeiten		25.590,00 €	25.590,00 €	
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 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 €	
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 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 €
300	Bauwerk / Baukonstruktion	1.455.066,25 €
400	Bauwerk / Technische Anlagen	719.129,83 €
500	Außenanlagen	205.000,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	75.000,00 €
700	Baunebenkosten	628.000,00 €
Gesamtsumme Bauvorhaben Brutto		3.150.786,08 €
Kostensteigerung Index		100%

3.552.245,99 €

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€

