

Erweiterung Kita Neuendorf – Mögliche Kostensteigerung gegenüber Kostenschätzung

Bei der Erweiterung der Kita Neuendorf wird es nach derzeitiger Sachlage zu Kostensteigerungen gegenüber der Kostenschätzung vom 13.10.2015 kommen.

Die Mehrkosten werden derzeit auf 600.000 € geschätzt. Die Ursachen liegen in den nachfolgend beschriebenen Themenkreisen:

1. Normative Änderungen
2. Berücksichtigung von Sicherheitsgewinn und Energieeinsparmöglichkeiten
3. Reduzierung von Betriebskosten
4. Zeitfenster zwischen Entwurfsplanung (Kostenschätzung) und Ausführungsplanung (Kostenberechnung)
5. Durch 1.-4. korrelierende Erhöhungen der Baunebenkosten und der Umsatzsteuer

1. Normative Änderungen:

In den Gewerken Heizung, Lüftung und Sanitär:

- a) EnEV Verschärfungen 2014 und 2015 mit der Verpflichtung zum Einsatz erneuerbarer Energien in Verbindung mit der Reduzierung des höchstzulässigen Jahres-Primärenergiebedarfes um 25%
→ hier: Geothermieanlage mit Wärmepumpe erforderlich
- b) Öko-Design-Richtlinie zur Energieeinsparung von Lüftungsanlagen (EU-Verordnung 1253/2014/EG) in Verbindung mit den Verschärfungen der EnEV 2014/29015:
→ deutlich verbesserte Anlagentechnik bei Lüftungsanlagen erforderlich
- c) Aktualisierte Hygienerichtlinien des Gesundheitsamtes KV Mayen-Koblenz:
→ Forderung nach zusätzlichen Handwaschbecken für Betreuungspersonal in jedem WC / Wickelraum

Im Gewerk Elektro:

- d) Einbau von Brandschutzschaltern
- e) VDE-Norm 0100-420 (2016) – Verteilerschränke
- f) DIN 18014 (2014) – Fundamenterder

Die Mehrkosten für Normative Änderungen werden zu 183.000 € netto geschätzt.

2. Sicherheitsgewinn und Energiesparmöglichkeiten

- a) Einsatz von Jalousiesteuerung
- b) KNX-Systemtechnik
- c) halogenfreie Leitungssysteme
- d) LED-Beleuchtung
- e) Rauchwarnanlage
- f) Einbruchmeldeanlage
- g) Videoüberwachung

Diese Mehrkosten werden zu 71.000 € netto geschätzt.

3. Reduzierung der Betriebskosten

a) Einbau einer Gebäudeleittechnik

Diese Mehrkosten werden zu 39.000 € netto geschätzt.

4. Baupreisindex

Kostensteigerung des Baupreisindex in den Zeiträumen von Oktober 2015 bis Januar 2017 von rund 5% ($114,1 / 108,9 = 1,048 \approx 5\%$)

Diese Mehrkosten werden zu 128.000 € netto geschätzt.

5. Erhöhung Baunebenkosten und Mehrwertsteuer

Durch die vorbeschriebenen Mehrkosten erhöhen sich auch korrelierend die Baunebenkosten sowie die Mehrwertsteuer.

Fazit / Vorschlag

Eine konkrete Summe der Kostensteigerung kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht genannt werden, da die Submissionen der Leistungen noch nicht erfolgt sind.

Das Zentrale Gebäudemanagement schlägt daher vor, nachdem das erste Ausschreibungspaket (Rohbau-, Gerüst-, Erdarbeiten und Heizung/Geothermie) submittiert ist, eine Kostengegenüberstellung zur Kostenschätzung vom 13.10.2015 durchzuführen. Als nächster Schritt sollen dann die Kosten der restlichen Ausschreibungspakete aufgrund der bis dahin vorliegenden Submissionsergebnisse hochgerechnet werden. Alsdann können die, zu diesem Zeitpunkt erkennbaren, Kostensteigerungen zusammengestellt und dem Stadtvorstand vorgestellt werden.

Auf den nächsten Seiten sind tabellarische Vergleiche zwischen Kostenschätzung und Kostenberechnung dargestellt.

Kostenschätzung Stand 13.10.2015		
Kostengruppe:	Titel / Gewerk	
100	Grundstück	
		- €
200	Herrichten und Erschließen	
	Hausanschlüsse	
		26.000,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	
	Bauwerk einschl. Technischer Ausrüstung	1.688.760,00 €
		1.688.760,00 €
400	Bauwerk - Technische Ausrüstung	
	in Bauwerk - Baukonstruktion enthalten	
		- €
500	Außenanlagen	
	Gestaltung der Aussenanlagen	
		382.500,00 €
600	Ausstattung	
	Einrichtung Gruppenräume	
	Einrichtung Förderraum	
	Einrichtung Mehrzweckraum	
	Einrichtung Küche	
	Kunst am Bau	
		176.000,00 €
700	Baunebenkosten 20%	
		454.652,00 €
	Summe Kosten netto	2.727.912,00 €
	Mehrwertsteuer 19%	518.303,28 €
	Gesamtkosten	3.246.215,28 €
	zur Abrundung	3.784,72 €
	Gesamtkosten rd.	3.250.000,00 €

Kostenberechnung ab I/2017		
Kostengruppe:	Titel / Gewerk	
100	Grundstück	
		- €
200	Herrichten und Erschließen	
	Hausanschlüsse	
		26.000,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	
	Bauwerk einschl. Technischer Ausrüstung	1.688.760,00 €
	normative Änderungen	183.028,20 €
	Sicherheitsgewinn und Energieeinsparmöglichkeiten	70.800,00 €
	Reduzierung der Betriebskosten	39.250,00 €
		1.981.838,20 €
400	Bauwerk - Technische Ausrüstung	
	in Bauwerk - Baukonstruktion enthalten	
		- €
500	Außenanlagen	
	Gestaltung der Aussenanlagen	
		382.500,00 €
600	Ausstattung	
	Einrichtung Gruppenräume	
	Einrichtung Förderraum	
	Einrichtung Mehrzweckraum	
	Einrichtung Küche	
	Kunst am Bau	
		176.000,00 €
Baupreisindex	5%	
		128.316,91 €
700	Baunebenkosten 20%	
		538.931,02 €
	Summe Kosten netto	3.233.586,13 €
	Mehrwertsteuer 19%	614.381,37 €
	Gesamtkosten	3.847.967,50 €
	zur Abrundung	2.032,50 €
	Gesamtkosten rd.	3.850.000,00 €

Zusammenfassung:

Zusammenfassung Kostenschätzung		
100	Grundstück	- €
200	Herrichten und Erschließen	26.000,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	1.688.760,00 €
400	Bauwerk - Technische Ausrüstung	- €
500	Außenanlagen	382.500,00 €
600	Ausstattung	176.000,00 €
700	Baunebenkosten 20%	454.652,00 €
MwSt.	19%	518.303,28 €
Summe	gerundet	3.250.000,00 €

Zusammenfassung Kostenberechnung		
100	Grundstück	- €
200	Herrichten und Erschließen	26.000,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	1.981.838,20 €
400	Bauwerk - Technische Ausrüstung	- €
500	Außenanlagen	382.500,00 €
600	Ausstattung	176.000,00 €
Baupreisindex	5%	128.316,91 €
700	Baunebenkosten 20%	538.931,02 €
MwSt.	19%	614.381,37 €
Summe	gerundet	3.850.000,00 €