

BESCHLUSSVORLAGE STADTRAT

Kinderhaus II Wohnpark Roggenstein, hier: Kostensituation

Beratungsfolge

18.12.2018 Stadtrat öffentlich

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat nimmt den Vortrag zur Kenntnis und stimmt der Kostenerhöhung in Höhe von ca. 1.500.000,- € zu. Die Gesamtkosten erhöhen sich somit von 7.100.000,- € auf 8.600.000,- €.

Vorschlagsbegründung

Einleitung:

Mit der Projektgenehmigung vom 31.05.2016 wurde die Errichtung des Kinderhauses II im Wohnpark Roggenstein mit Wohnungen für Bedienstete mit vorläufigen Gesamtkosten in Höhe von 6.605.000,00 € genehmigt. Das Bauvorhaben umfasst ein Kinderhaus mit vier Kindergarten- und einer Krippengruppe im EG und 1.OG. Im 2.OG und im DG entstehen insgesamt acht Wohnungen für Bedienstete der Stadt Puchheim. In der Stadtratssitzung vom 13.12.2016 wurden Planungsänderungen vorgestellt und vorläufige Gesamtkosten in Höhe von 7.100.000,00 € genehmigt.

Die Baukosten wurden von der Verwaltung über Kostenkennwerte nach BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) ermittelt. Um Kostensicherheit zu erlangen wurden die Kosten der Kostengruppe 300 extern im August 2016 durch die Braun Bauconsult GmbH, unabhängig von der Verwaltung, bauteilorientiert ermittelt. Im April 2017 wurde zusätzlich von dem Planungsbüro M 1:1 entwerfen und planen GmbH eine Kostenberechnung der Kostengruppe 300 aufgestellt. Beide Ergebnisse bestätigten die erste Kostenschätzung der Verwaltung.

Die Kostenberechnung wurde anhand der Submissionsergebnisse und vorliegender Nachträge fortgeschrieben. Der Großteil der Submissionen fand zwischen Juni und November 2018 statt. Daraus ergibt sich eine Kostenmehrung von ca. 1.500.000,- €.

Die notwendigen Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan zur Verfügung.

Erläuterung der Mehrkosten – Einzelpositionen

Nachfolgend wird die Zusammensetzung der Mehrkosten von 1.500.000,- € nach Kostengruppen abgebildet.

Kostengruppen:		Kostenschätzung Stand 25.11.2016 (Stadtrat)	Stand 03.12.2018
Summe 100	Grundstück	10.399,87 €	- €
Summe 200	Herrichten und Erschließen	150.462,69 €	169.900,00 €
Summe 300	Bauwerk - Baukonstruktion	3.157.197,44 €	4.203.633,13 €
Summe 400	Bauwerk-Techn. Anlagen	1.365.836,07 €	1.782.420,81 €
Summe 300 und Summe 400 insgesamt:		4.523.033,51 €	5.986.053,94 €
Summe 500	Außenanlagen	415.833,68 €	361.342,25 €
Summe 600	Ausstattung	250.000,00 €	275.000,00 €
Summe 700	Baunebenkosten	1.060.630,55 €	1.327.167,88 €
Summe 800	Unvorhergesehenes, Baupreisindex	662.525,05 €	419.871,61 €
	Gesamtkosten	7.072.885,35 €	8.539.335,68 €

Kostenmehrung

1.466.450,33 €

A Kostengruppe 100 – Grundstück

Entgegen der Kostenschätzung vom 25.11.2016 fallen keine Kosten für die Kostengruppe 100 an.

Summe A - Kostengruppe 100, brutto:

-10.000,00 €

B Kostengruppe 200 – Herrichten und Erschließen

Die Kosten der Kostengruppe 200 wurden durch unsere Planer überarbeitet.
Ein Teil der Mehrkosten ist auf den veränderten Kanalanschluss in der Straße zurückzuführen. (siehe auch Kostengruppe 400)

Summe B - Kostengruppe 200, brutto: +20.000,00 €

C Kostengruppe 300 – Bauwerk - Baukonstruktion

Kostenmehrung Entsorgung Aushubmaterial und Bauzeitverschiebung

Die Entsorgung von Aushubmaterial hat sich durch Änderung der Deponieverordnung in 2017 verschärft. Ohne Beprobung wird kein Aushubmaterial mehr angenommen. Da kein belastetes Material zu erwarten war, wurden „normale“ Entsorgungskosten kalkuliert. Sowohl bei der Errichtung des Kinderhauses Farbenspiel, dem Containerkindergarten, als auch der Nachbargebäude konnte der Aushub noch ohne Nachweis verlagert werden.

Durch separate Angebotseinholung für die Entsorgung konnten wir die Kosten bereits um ca. 100.000,- € reduzieren. (Das Gegenangebot der Baumeisterfirma lag bei ca. 244.000,- € NUR für die Entsorgung)

Durch die Beprobung und aufwändigere Entsorgung des Aushubmaterials hat sich die Bauzeit deutlich verschoben. Die Baufirma hat uns Mehrkosten aufgrund von Bauzeitverschiebung eingereicht.

Entsorgung Aushub	144.000,00 €	
Beprobungen	10.000,00 €	
Bauzeitverschiebung	122.000,00 €	
Zwischenlagerung Kran	8.000,00 €	
Zus. Baustelleneinrichtung Erdbauer	1.000,00 €	+285.000,00 €

Kostenmehrung durch Nachträge Baumeisterarbeiten

Das Baumeister-LV wurde zu einem sehr frühen Zeitpunkt erstellt. Viele Anforderungen, die sich aus der Planung oder auch aus der Statik / Prüfstatik ergeben haben, waren bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt. Es ergeben sich z.B. Mehrkosten durch zusätzliche Einbauteile oder durch den Einbau einer anderen Dämmung unter der Bodenplatte. Die ausgeschriebene Dämmung (Angabe aus der ENEV-Berechnung) entspricht nicht den statischen Anforderungen. Im Bereich des Aufzugs kommt es aus statischen und ausführungstechnischen Gründen zu Planungsänderungen.

Ebenfalls meldet die Baufirma Mehrkosten für das Abschalen von Rundungen an. Diese waren anhand des LVs nicht kalkulierbar.

Eine größere Kostenmehrung kommt durch die Ausführung der Vordächer und

Laubengänge als Fertigteile. Da diese Bereiche später sichtbar bleiben und Fertigteile von höherer Qualität und Maßhaltigkeit sind, wird die Ausführung in Fertigteilen als sinnvoll erachtet. +163.000,00 €

Kostenmehrung nach Angebotseinholung

Die Kostenerhöhung ist überwiegend mit den steigenden Baupreisen zu erklären. In Statistiken (z.B. nach Angabe BKI) ist zu erkennen, dass die Baupreise in ganz Deutschland in München am höchsten sind.

Die Mehrkosten fallen vor allem in den Gewerken Baumeisterarbeiten, Holz-Alu-Fenster, Zimmererarbeiten, Spengler- und Abdichtungsarbeiten und Innentüren an. Die Ausbaugewerke liegen überwiegend im Rahmen der Kostenschätzung. Bis auf die Schlosserarbeiten und die Kunststofffenster sind bereits alle größeren Gewerke der Kostengruppe 300 ausgeschrieben.

Kostenmehrung Kostengruppe 300 nach Vergabe: ca. 17 %. +598.000,00 €

Summe C - Kostengruppe 300, brutto: +1.046.000,00 €

D Kostengruppe 400 – Bauwerk-Techn. Anlagen

Kostenmehrung Kanalbauarbeiten

Für die Kostenschätzung wurde nur der Anschluss an Haus 1, das bestehende Kinderhaus Farbenspiel, berücksichtigt.

Erst während der Planung wurde ersichtlich, dass die Dimensionierungen sowie teilweise die Höhenlage der Versorgungsleitungen des bestehenden Kinderhauses nur für ein Gebäude ausgelegt sind. Der Kanal musste komplett erneuert werden. +55.000,00 €

Kostenmehrung nach Angebotseinholung

Ähnlich wie in der Kostengruppe 300 sind auch in der Kostengruppe 400 steigende Preise zu verzeichnen. Allgemein lässt sich feststellen, dass die Vorschriften, vor allem aus den Bereichen Lärm- und Brandschutz bis hin zur Energieeinsparverordnung, verschärft wurden und die Anforderungen an die Gebäude stetig steigen.

Die vorher in Kostengruppe 500 enthaltenen Kosten für Techn. Anlagen in Außenanlagen (Kanalbauarbeiten) haben sich in Kostengruppe 400 verschoben.

(Siehe E) +124.000,00 €

Es wurden bereits alle Gewerke der Kostengruppe 400 ausgeschrieben.

Kostenmehrung Kostengruppe 400 nach Vergabe: ca. 26 %. +237.000,00 €

Summe D - Kostengruppe 400, brutto: +416.000,00 €

E Kostengruppe 500 – Außenanlagen

Kostenmehrung Landschaftsbauarbeiten

Anhand der fortgeschriebenen Planung und aufgrund steigender Baukosten im Garten- und Landschaftsbaubereich wurden die Kosten für die Außenanlagen angepasst.

Die Ausschreibung der Leistungen ist für Anfang 2019 geplant. +70.000,00 €

Kostenverschiebung in Kostengruppe 400

Kosten für Techn. Anlagen in Außenanlagen waren bisher in Kostengruppe 500 erfasst.

Ausschreibungsbedingt sind sie der Kostengruppe 400 zuzuordnen. -124.000,00 €

Summe E - Kostengruppe 500, brutto: -54.000,00 €

F Kostengruppe 600 – Ausstattung

Kostenmehrung durch detailliertere Aufstellung

Summe F - Kostengruppe 600, brutto: +25.000,00 €

G Kostengruppe 700 – Baunebenkosten

Mehrung Honorarkosten Planer

Beauftragte Planer haben ihr Honorar zum Vertragsschluss auf Grundlage der Kostenschätzung (Juni 2016) ermittelt. Nach Erstellung der Kostenberechnung (August 2017) mussten die Honorare angepasst werden. Nach HOAI ist die Grundlage der Honorarbemessung die Kostenberechnung, die zu Vertragsschluss noch nicht vorliegen konnte. +156.000,00 €

Zusätzliche Honorarkosten

Es wurden zusätzliche Planer beauftragt, die in den bisherigen Kosten nicht berücksichtigt waren. Hauptposten dieser Beauftragungen liegen beim Planungsbüro für Raum- und Bauakustik und bei der Ausarbeitung eines Farb-, Material- und Möblierungskonzepts. +70.500,00 €

Honorarerhöhung wasserrechtliche Genehmigung

Da die Lage des Grundstücks als Hochwassergefährdungsgebiet eingestuft wurde, war zusätzlich zur Baugenehmigung eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Nach ca. einem Jahr teilweise schwieriger Kommunikation zwischen Landratsamt FFB, Wasserwirtschaftsamt München, unserem Planungsbüro und der Stadt Puchheim, hat das Wasserwirtschaftsamt erkannt, dass unser Grundstück aufgrund der Höhenlage nicht (mehr) im Hochwassergefährdungsgebiet liegt. Eine wasserrechtliche Genehmigung musste somit nicht mehr eingeholt werden. Unser Planungsbüro hatte einen deutlichen Mehraufwand dieses Ergebnis herbeizuführen. +5.000,00 €

Bauleistungsversicherung

Für die Dauer der Bauzeit wurde eine Bauleistungsversicherung abgeschlossen, die prozentual den Firmen in Abzug gebracht wird. +5.000,00 €

Allgemeine Baunebenkosten

Aus Erfahrungswerten wurden die allgemeinen Baunebenkosten (Kopierkosten, Kosten für Vergabeveröffentlichungen, allgemeine Gebühren, Bauschild, etc.) erhöht. Auch aus den Kostenberechnungen unserer Planer ist eine Erhöhung der allgemeinen Baunebenkosten verzeichnet. +30.000,00 €

Summe G - Kostengruppe 700, brutto: +266.500,00 €

H Kostengruppe 800 – Sonstiges

Da ein großer Teil der Leistungen bereits ausgeschrieben ist, kann der Ansatz für Unvorhergesehenes reduziert werden.

Summe H - Kostengruppe 800, brutto: -243.000,00 €

Kostenmehrung nach Kostengruppen

Kostengruppen:		Kostenschätzung Stand 25.11.2016 (Stadtrat)
A Summe 100	Grundstück	-10.000,00 €
B Summe 200	Herrichten und Erschließen	20.000,00 €
C Summe 300	Bauwerk - Baukonstruktion	1.046.000,00 €
D Summe 400	Bauwerk-Techn. Anlagen	416.000,00 €
Summe 300 und Summe 400 insgesamt:		1.462.000,00 €
E Summe 500	Außenanlagen	-54.000,00 €
F Summe 600	Ausstattung	25.000,00 €
G Summe 700	Baunebenkosten	266.500,00 €
H Summe 800	Unvorhergesehenes, Baupreisindex	-243.000,00 €
	Kostenmehrung	1.466.500,00 €

Die Kostenmehrungen zeigen, dass die gewählte Mischnutzung mit Kindertagesstätte und Wohnungen nur unzureichend über die Kostenkennwerte BKI und die allgemein vorliegenden Kostenansätze in den DIN Stufen Kostenschätzung und Kostenberechnung zu ermitteln sind.

Vorhergehende Beschlüsse

ASB	12.05.2016	2016/0227	Vorberatung Projektgenehmigung
StR	31.05.2016	2016/0236	Projektgenehmigung
FerA	30.08.2016	2016/0312	Vorstellung der aktuellen Entwicklung (Schwerpunkt Kosten)
StR	13.12.2016	2016/0372	Projektgenehmigung, Fortschreibung
ASB	03.12.2018	2018/0796	Vorberatung Kostensituation

Finanzielle Auswirkungen

- Die notwendigen Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan zur Verfügung.
- Haushaltsmittel sind nicht ausreichend vorhanden, es ist eine überplanmäßige Ausgabe von € erforderlich. Deckung:

- Haushaltsmittel sind nicht vorhanden, es ist eine außerplanmäßige Ausgabe von € erforderlich. Deckung:

Anlagen

20181218_KLS_Kostenberechnung-Fortschreibung

20181218_KLS_Kostenentwicklung allgemein

Fachbereich: Hochbau

Freigabe:

Bearbeiter/in: Frau Westmeier-Dilg