

NIEDERSCHRIFT

Gremium	Bauausschuss
Sitzung Nummer	13/2021-2026
Datum	10.07.2023
Sitzungsbeginn	16:30
Sitzungsende	18:37
Ort	Gewerbliche Schulen, Herwigstraße 32, 35683 Dillenburg

TeilnehmendeVorsitz:

Lemler, Heinz

Mitglieder:

Boch, Dunja

Klement, Martina

Dette, Wolfram

Deusing, Kevin

Engel, Jürgen

Lenzer, Carmen

Mulch, Lothar

Panten, Sascha

Polat, Murat

Schelberg, Maria

Scholl, Stefan

Schumacher, Silke

Sitte, Kevin

vertritt Frau Dorothea Garotti

vertritt Frau Prof. Dr. Katja Silbe

vertritt Herr Michael Hundertmark

vertritt Frau Jacqueline Carina Hermann

vertritt Frau Ingrid Schmidt

vertritt Herr Tim Zborschil

Landrat:

Schuster, Wolfgang

Erster Kreisbeigeordneter:

Esch, Roland

Ehrenamtliche Kreisbeigeordnete:

Horne, Eberhard

Hugo, Klaus

Ältestenrat:

Niggemann, Andrea

Petersen, Nicole

Schriftführer/in:

Langholz, Leif

Entschuldigt fehlten:

Garotti, Dorothea

Hermann, Jacqueline Carina

Hundertmark, Michael

Schmidt, Ingrid

Prof. Dr. Silbe, Katja

Zborschil, Tim

Dr. Büger, Matthias

Dworschak, Reiner

Egler, Beatrix

Fuchs, Hans-Werner

Irmer, Hans-Jürgen

Kunz, Cirsten

Ludwig, Jörg

Volkman, Johannes

Aurand, Stephan

Biermann, Andrea

Prof. Dr. Danne, Harald

Von der Verwaltung waren anwesend:

Rüdiger Klingelhöfer

Jörg Kring

Kerstin Weber

Patrick Stäcker

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

TOP 1.

Bericht Kostensteigerung Neubau Verwaltungsgebäude mit Parkhaus Wetzlar

TOP 2.

Vorstellung Baumaßnahme Gewerbliche Schule

TOP 3.

Sachstandsbericht Baumaßnahmen Schulen

TOP 3.1

Theodor-Heuss-Schule;
hier: Bericht Kostensteigerung
Wirtschaftlichkeit Parkhaus

TOP 4.

Verschiedenes

Sitzungsverlauf

Vorsitzender Lemler eröffnet die Sitzung des Bauausschusses um 16:30 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Öffentliche Sitzung

Zu TOP 1.

Bericht Kostensteigerung Neubau Verwaltungsgebäude mit Parkhaus Wetzlar

Landrat Schuster teilt mit, dass man für die Maßnahme 2.5 Mio. Euro im Nachtrag 2023 beantragt habe. Ursprünglich hatte man 16.1 Mio. veranschlagt. Am Ende werde man in Summe bei 20.5 Mio. Euro landen. Die Steigerungen seien auf die allgemeinen Preissteigerungen im Baugewerbe zurückzuführen.

Herr Förster, Bauwert Projektmanagement, spricht von ursprünglich einkalkulierten Baupreissteigerungen von 3 – 4 %. Das Budget für die Maßnahme wurde in 2020 bei einem Baupreisindex von 118 festgelegt. Der Indexwert liegt nun bei 158,90. Die Baupreissteigerung von etwa 40 % war nicht vorhersehbar und dementsprechend nicht kalkulierbar. Einkalkuliert waren 15 % Preissteigerung über die Projektdauer. Die Marktsituation war und ist schwierig. Beispielsweise wurde im Bereich Elektro die Ausschreibung zweimal wegen Unwirtschaftlichkeit aufgehoben. Final musste dann im dritten Anlauf vergeben werden, da man sonst die Maßnahme nicht hätte fortführen können. Die beiden letzten Gewerke haben eine Baupreissteigerung von jenseits der 40 %. Für das Projekt liege man in Summe bei 26 % Baupreissteigerung.

Herr Engel möchte erfahren, wie sich die Baupreissteigerung von 40 % errechnet. Herr Förster ergänzt, dass die Baupreissteigerung des Projektes bei 26 % liegen, im Markt bei etwa 40 %.

Frau Klement erfragt, warum von Fassadenbegrünung abgekommen worden sei. **Herr Förster** teilt mit, dass sich in der Beschlussfassung gegen Fassadenbegrünung entschieden wurde. Dies war begründet in dem nachträglichen Pflegeaufwand der Fassadenbegrünung.

Herr Mulch möchte erfahren, wo das „Ende der Fahnenstange“ bzgl. der finalen Kosten sei. **Herr Schäfer** ergänzt, dass man finale bei 20.5 Mio. Euro landen werde.

Herr Schäfer, Firma Cubus, ergänzt, dass er in über 30 Jahre seiner Tätigkeit die Kosten im Griff gehabt habe. 2020 änderte sich dies grundlegend. Seit drei Jahren kämpfe man in sämtlichen Projekten darum, dass die Kosten unter den 40 % Preissteigerung des Marktes blieben. Teilweise erhalte man, wenige, keine oder Angebote zu Mondpreisen. Man sei dieser Situation hilflos ausgeliefert. Bei dem submittierten Tischlergewerk liege man derzeit unter der Kostenschätzung. Auch im Rohbau spüre man einen Rückgang der Preise. Herr Landrat Schuster ergänzt, dass Handwerker für Dach und Heizung/Sanitär weiter kaum zu bekommen seien.

Herr Schäfer führt weiter aus, dass bezgl. der Holzfassade auch mit Preissteigerung zu rechnen sei, Submission ist in einer Woche terminiert.

Gussasphaltarbeiten stehen ebenfalls noch aus. Die Preissteigerungen dort liegen allein im Material bei über 140 %. Dies führt unter anderem dazu, dass der Gussasphalt 2020 mit 520 T€ geschätzt

wurde und man nun nach Bepreisung der Leistungsverzeichnisse ein submittiertes Angebot von 1.18 Mio. Euro erhalten habe.

Stützenfrei über 16 m, ist das Gussasphalt aber in dieser Konstruktionsvariante die einzige durchführbare Möglichkeit und insofern zum jetzigen Zeitpunkt, leider alternativlos.

Herr Mulch möchte erfahren, ob es Möglichkeiten einer Absicherung der von Preissteigerungen gebe. **Herr Dette** führt diesbezüglich aus, dass lediglich Generalunternehmer dies anbieten könnten, allerdings sind regelmäßig Klauseln in Bezug auf Kostensteigerung vorgesehen. **Herr Schäfer** ergänzt, dass Generalunternehmer in der Regel mit bis zu 20 % Zuschlag rechnen. Bei dieser Variante sind in der Regel hohe Nachträge zu erwarten.

Landrat Schuster ergänzt, dass bei Vergabe des Berufsschulzentrums überhaupt kein Generalunternehmer zu bekommen gewesen sei. Dafür sind solche Maßnahmen zu klein. Darüber hinaus warnt er davor das heimische Handwerk außen vorzulassen. Der Lebenszyklus eines Gebäudes liegt in der Regel bei 50 Jahren. Man darf nicht den Fehler machen bei Investitionen zu sparen, was einen dann bei den Betriebskosten wieder einholt. **Herr Schäfer** ergänzt, dass bei der bisher genannten Steigerung auch etwa 250 T€ bereits bei der Gründung und der Kampfmittelprüfung zusätzlich aufgewendet werden mussten.

Bzgl. der Frage von Frau Klement warum von einer Fassadenbegrünung abgekommen wirft **Herr Klingelhöfer** ein, dass die Fassadenbegrünung nur zum Gebäudeteil B möglich gewesen wäre. Im Bauausschuss und im Kreisausschuss wurde beschlossen, dass sich auf die Holzfassade beschränkt wird, da der Pflegeaufwand eine Begrünung äußerst intensiv sei.

Herr Polat sieht keine Einflussmöglichkeiten des Kreises auf die Preise. Auch die Möglichkeit der Beauftragung von Generalunternehmer sieht Herr Polat nicht als Einsparmöglichkeit.

Herr Mulch möchte erfahren, ob man Materialpreise absichern kann, wie beispielsweise Lufthansa das Kerosin. **Landrat Schuster** verweist auf die Verpflichtungen der öffentlichen Ausschreibungen nach VOB. **Herr Klingelhöfer** ergänzt, dass man in der Regel für Ausführungsarbeiten nur Tagespreise angeboten bekommt bzw. eine Preisbindung bis zu 14 Tagen.

Herr Horne bitte darum eine Alternativberechnung zum Gussasphalt der Niederschrift beizufügen. Darüber hinaus bitte er darum, in wie weit Recyclingmaterial anstelle von Gussasphalt verwendet werden könne.

Ausschussvorsitzender Lemler bedankt sich bei den Referenten und stellt fest, dass der Ausschuss den Bericht zur Kenntnis nimmt.

Zu TOP 2.

Vorstellung Baumaßnahme Gewerbliche Schule

Erster Kreisbeigeordneter Esch führt in die Thematik ein und verweist auf **Herrn Stäcker**, Fachdienstleiter Baumanagement Schulen.

Herr Stäcker teilt mit, dass die Bereiche der Frisöre und das Werkstattgebäude bereits erneuert wurden.

Die Aula wird multifunktional und umwandelbar in mehrere Seminarräume sein. Vom Grundsatz her ist es möglich bei steigenden Schülerzahlen aufzustocken. Die Voraussetzungen diesbezüglich wurden geschaffen.

Durch den Abbau der Flüchtlingsunterkunft in Wetzlar wird die dort vorhandene Dämmung zur Dämmung der Kellerwände der Schule verwendet. Einsparung liegt bei etwa 20.000 Euro.

Weiterführend wird der A Trakt saniert. Gesamtvolumen liegt bei etwa 15 Mio. Euro. Die Schule hat einen Wärmebedarf von etwa 1.000 Kilowatt, das man nicht umherkam drei kleine Gaskessel + ein BHKW einzubauen. Darüber hinaus wird durch eine Wärmepumpe Wasser aus dem Hüttengraben generiert, zur Wärmeerzeugung genutzt und dann wieder in den Hüttengraben rückgeführt. Der Rohbau liegt unterhalb der Kostenschätzung, in den technischen Gewerken wird dies vermutlich aber sicherlich über die ursprünglich veranschlagte Kostenschätzung hinausschießen.

Frau Klement möchte erfahren, wie es mit dem Hochwasserschutz des Kellers aussieht. **Herr Stäcker** teilt mit, dass es sich um sogenannte Klimmkeller handelt, die seines Wissens bisher nicht feucht waren.

Zu TOP 3.

Sachstandsbericht Baumaßnahmen Schulen

Frau Weber, Abteilungsleiterin der Bauabteilung Schulen, stellt anhand einer bebilderten Präsentation, Anlage, zunächst kleinere Baumaßnahmen, Einzelmaßnahmen die sich aus dem Budget der allgemeinen Bauunterhaltung entwickeln, vor:

- Grundschule Aßlar: Fertigstellung Mediothek Dachgeschoss
- Grundschule Aßlar: Stellung von 2 Containern
- Grundschule Aßlar: Beschaffungsverfahren Planung Erweiterungsbau
- Aartalschule Niederweidbach, 2. + 3. BA Außenanlage
- Liliensternschule Donsbach: Anbau Aufzug
- Rotebergschule: Außenanlage
- GrS Manderbach: Architektenwettbewerb Turnhalle
- GrS Langenaubach: Umbau Räume für PfG
- GrS Dalheim: Erneuerung Dach (KIP2)
- Freiherr-vom-Stein Schule Umbau Bibliothek/Lernzentrum
- Radstellanlagen an Schulen
- Digitalpakt läuft bei etwa 20 Schulen, Eine Firma arbeitet von 13 Uhr bis 20 Uhr. In den Sommerferien geht es vorwärts.

Herr Panten erfragt bzgl. zusätzlicher 23 Klassencontainern an der Johannes-Gutenberg-Schule Ehringshausen nach den Kosten. **Frau Weber** teilt mit, dass die Container etwa 230 T€ kosten. Man habe aber ein bequemes und störfreieres Lernen und Arbeiten. Die Bauzeit verringert sich dadurch um etwa 1 Jahr.

Frau Weber teilt mit, dass die Rohbauer allgemein bereits wieder nach Arbeit fragen. Schwierig ist weiterhin Elektrik. Hier sei man mittlerweile sehr früh mit den Ausschreibungen.

Ausschussvorsitzender Lemler stellt fest, dass der Ausschuss den Bericht zur Kenntnis nimmt.

Beschluss

Zu TOP 3.1

Theodor-Heuss-Schule;
hier: Bericht Kostensteigerung
Wirtschaftlichkeit Parkhaus

Erster Kreisbeigeordneter Esch würdigt die Arbeit der Bauabteilung Schulen. Man wusste schon vor zwei Jahren, dass man bei der Theodor-Heuss-Schule mit 17 % über Plan sei. Hier sei man sehr besonnen und mit offenen Augen vorgegangen und habe die erwartbaren Preissteigerungen mit eingepreist und entsprechend reagiert.

Für das Parkhaus an der Theodor-Heuss-Schule habe man eine Einmalzahlung von 2 Mio. Euro zu leisten. Dies seien 74,82 Euro je Stellplatz im Monat. 9,81 Mio. werde man in 30 Jahre aufwenden müssen, 1,25 Mio. Unterhaltungskosten seien darin erhalten. Wenn man für lediglich 290 Parkplätze ein Parkhaus hätte bauen müssen, wäre es ungleich teurer gewesen.

Auf die Fragen von **Herrn Panten**, ob man seitens des Kreises auch ein Parkhaus in der Größenordnung 700 Parkplätze hätte bauen dürfen, um dies dann zu vermieten, teilt Herr **Erster Kreisbeigeordneter Esch** mit, dass man sich als Kreis nur wirtschaftlich beteiligen dürfe, wenn es niemand anders will.

Frau Weber teilt mit, dass der Umzug in den Sommerferien stattfindet. 1.200 Kartons seien für den Umzug geordert. Das neue Schuljahr beginnt für die Schülerinnen und Schüler am neuen Standort. Die Lieferung von Active Panels steht noch aus, wird aber in den Sommerferien erfolgen.

Man werde final bei einer Preissteigerung von etwa 17,1 % landen. Dies in Bezug auf die Kostenberechnung des Architekten aus dem Jahr 2019.

Kostendarstellung Theodor-Heuss-Schule und Parkhaus, Anlage.

Herr Panten fragt, ob man aus den Fehlern der Vergangenheit gelernt habe. Was kann man tun um in der Planung so detailliert zu werden, dass Kostensteigerungen besser vorhersehbar seien. **Frau Weber** teilt mit, dass dies in Teilen nicht möglich sei. Bei Bauantragsstellung hat eine Kostenberechnung vorzuliegen. Gleiches gilt auch für die Anmeldung eines Haushaltsansatzes. Bis es zum Beginn der Maßnahme vergeht Zeit. Ebenso können mit Baugenehmigung auch Auflagen verbunden sein. Herr Erster Kreisbeigeordneter Esch ergänzt, dass die allermeiste Preissteigerung der aktuellen Zeit geschuldet seien.

Frau Boch ergänzt, dass sich bei der finalen Bepreisung einer Maßnahme einige Dinge zur Planung unterscheiden. Dies wird im Bereich solch großer Projekte vermutlich auch immer so sein.

Herr Mulch, wie auch Herr Panten, sprechen an, dass man weiterhin eine offene Fehlerkultur pflegen sollte, um den Blick für den zukünftigen Maßnahmenvollzug zu schärfen und danken Frau Weber für den offenen Vortrag.

Frau Weber schließt ab, dass man für den Neubau der Theodor-Heuss-Schule unter den 40 Mio. bleiben werde.

Frau Weber fährt fort mit der Kostenübersicht Parkhaus Theodor-Heuss-Schule, Anlage.

Frau Boch dankt im Namen der Stadt Wetzlar für die Entspannung der Parkplatzsituation.

Frau Klement zeigt sich überrascht, dass sich Frau Boch dafür bedankt, dass der Stadt Wetzlar Parkplätze gebaut werden und findet die Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar überdimensioniert.

Kreisbeigeordneter Esch teilt mit, dass man sich, wenn man an Ort und Stelle bauen möchte, sich der Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar zu unterwerfen habe.

Abschließend teilt **Frau Weber** mit, dass es positiv sei, dass man als Kreis kein Unterhaltungsaufwand für das Parkhaus habe. Man sei in der Abteilung hinten gegen. Der Personalbedarf in der Abteilung sei derzeit massiv. Frau Weber sei froh um alles was die Abteilung derzeit nicht bauen müsse.

Frau Petersen bittet darum zu allen Punkten etwas zum Protokoll zu bekommen. **Erster Kreisbeigeordneter Esch** sagt dies zu.

Ausschussvorsitzender Lemler bedankt sich bei Frau Weber und stellt fest, dass der Ausschuss den Bericht zur Kenntnis nimmt.

Zu TOP 4. Verschiedenes

Erster Kreisbeigeordneter Esch teilt mit, dass sowohl für die Projekte der Fröbelschule als auch für die Käthe-Kollwitz-Schule eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen wird. Zwei Mitarbeiter jeder Fraktion werden dabei jeweils mitarbeiten.

Ausschussvorsitzender Lemler lädt die Mitglieder des Bauausschusses, zusammen mit der Schulleitung, zur gemeinsamen Besichtigung des Baufortschrittes an der Gewerblichen Schule ein.

Vorsitzender Lemler schließt die Sitzung des Bauausschusses um 18:37 Uhr und bedankt sich bei den Ausschussmitgliedern für Ihre Teilnahme.

Wetzlar, 11.07.2023

gez.

Heinz Lemler
Vorsitzender

Leif Langholz
Schriftführer

Kostenbericht Nr. 17 - Stand 14.07.23 / Übersicht
Ersatzneubau Gebäude "A" und Parkhaus, Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar (EAP)



Ersatzneubau Gebäude "A"

Kosten- gruppe	Gewerk	Budget vom 18.05.2020 brutto in €	Kostenberechnung Stand 04.09.2020 brutto in €	Kostenanschlag brutto in €	Nachträge beauftragt brutto in €	Prognose		Abrechnung		
						netto in €	brutto in €	netto in €	Mwst. in €	brutto in €
100	Grundstück	578.880,00	578.880,00	578.880,00	0,00	486.453,78	578.880,00	0,00	0,00	0,00
200	Erschließung	501.301,78	501.301,78	280.644,62	120.112,56	336.770,73	400.757,17	257.264,77	48.880,31	306.145,08
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	3.786.963,18	4.493.509,02	5.875.821,91	-52.114,13	4.893.872,09	5.823.707,79	2.396.040,21	455.247,64	2.851.287,85
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.765.504,23	1.904.752,08	2.869.921,18	103.529,81	2.498.698,31	2.973.450,99	54.737,10	10.400,05	65.137,15
500	Freianlagen	183.400,09	155.675,23	400.292,66	0,00	336.380,39	400.292,66	0,00	0,00	0,00
600	Ausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
700	Baunebenkosten	1.678.714,35	1.655.276,85	1.804.029,71	147.464,40	1.639.911,02	1.951.494,11	1.251.451,25	218.378,51	1.470.121,85
	Summe	8.494.763,63	9.289.394,95	11.809.590,08	318.992,64	10.192.086,32	12.128.582,72	3.959.493,33	732.906,51	4.692.691,93
	KGR 100-700 Stand 18.05.2020	Teil-Budget 18.05.2020	9.335.132,88							
	KGR 100-700 Stand 15.05.2023	Vorgabe Budget Gesamt	18.600.000,00							

Parkhaus

Kosten- gruppe	Gewerk	Budget vom 18.05.2020 netto in €	Kostenberechnung Stand 04.09.2020 netto in €	Kostenanschlag netto in €	Nachträge beauftragt netto in €	Prognose		Abrechnung		
						netto in €	brutto in €	netto in €	Mwst. in €	brutto in €
100	Grundstück	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
200	Erschließung	616.893,00	616.893,00	264.122,26	72.259,22	336.381,48	400.293,96	209.987,12	39.897,55	249.884,67
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	4.126.931,00	4.258.061,00	5.641.431,68	-63.227,66	5.578.204,03	6.638.062,79	468.967,35	89.103,80	558.071,15
400	Bauwerk - Technische Anlagen	604.143,00	204.142,00	720.772,12	0,00	720.772,12	857.718,82	1.927,10	366,15	2.293,25
500	Freianlagen	110.960,45	118.989,78	258.690,69	0,00	258.690,69	307.841,93	0,00	0,00	0,00
600	Ausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
700	Baunebenkosten	1.069.870,29	1.120.494,02	1.206.815,28	109.683,68	1.316.498,96	1.566.633,76	973.435,69	158.727,73	1.132.163,42
	Summe	6.528.797,74	6.318.579,80	8.091.832,04	118.715,24	8.210.547,28	9.770.551,26	1.654.317,26	288.095,22	1.942.412,48
	KGR 100-700 Stand 18.05.2020	Teil-Budget 18.05.2020	6.764.867,12							
	KGR 100-700 Stand 15.05.2023	Vorgabe Budget Gesamt	18.600.000,00							

Gesamt

	Budget	Kostenberechnung	Prognose	Abrechnung
KGR 100-700 in €	16.100.000,00	15.607.974,75		5.613.810,59
Erhöhung vom 15.05.23	2.500.000,00			1.021.001,73
Gesamt Budget	18.600.000,00		20.339.130,00	6.635.104,41
Saldo Budget - Prognose:			-1.739.130,00	

Hinweis: Die Kosten, die nicht direkt einem Teilprojekt zugeordnet werden können, werden mit 56,5% beim Verwaltungsgebäude und mit 43,5% beim Parkhaus angerechnet

Sonderbericht Baupreissteigerung

vom 14.07.2023



Projekt: **Errichtung Ersatz-/Neubau Gebäude A und Parkhaus**

Bauherr: Der Kreisausschuss
des Lahn-Dill-Kreises

Generalplanung: KuBuS generalplanung gmbh

Projektsteuerung: BAUWERT Projektmanagement GmbH & Co. KG

1. ANLASS

Die weiterhin hohe Baupreissteigerung führt zu einer dauerhaften Belastung der Projektkosten und bedarf daher einer großen Aufmerksamkeit.

Zudem besteht aufgrund zusätzlicher Forderungen der Stadt Wetzlar im Bereich des Parkhauses und der Zufahrt ein zusätzlicher Aufwand, dessen Höhe noch nicht abgesehen werden kann.

2. ALLGEMEINE SITUATION

2.1. Baupreisindex

Der Baupreisindex wird vom Statistischen Bundesamt (www.destatis.de) regelmäßig erhoben, um die Entwicklung zu dokumentieren und auf eine sachliche Basis zu stellen.

Die Fachserie des Statistischen Bundesamtes zu den Preisindizes für die Bauwirtschaft wurde mit der letzten Ausgabe vom 06.10.2022 eingestellt. Nunmehr ist auf die Datenbank von Destatis zurückzugreifen.

Für Gewerbliche Betriebsgebäude / Bürogebäude hat sich der Baupreisindex zwischen 2015 und 2019 insgesamt um ca. 15% erhöht. Seitdem ist die Steigerung erheblich angewachsen und liegt nun für den Zeitraum von 2019 (Beginn der Planung) bis 2023 bei ca. 41,9%.

Im Ergebnis hat sich damit eine Steigerung gegenüber der Budgetfestlegung vom 18.05.2020 mit Index 118,1 zu einem aktuellen Index von 162,6 **(+37,7%)** ergeben. Diese außergewöhnliche Steigerung war in keiner Weise vorhersehbar und nicht im Vorfeld einkalkulierbar.





3. PROJEKTSITUATION

Derzeit sind ca. 90% der Gewerke vergeben.

4. KOSTENSITUATION

Eine relevante Kostenentwicklung wurde im bisherigen Projektverlauf grundsätzlich von den Projektbeteiligten vorhergesehen und mit im Mittel 4,1% p.a. prognostiziert.

Die durchschnittliche Baupreissteigerung betrug in den letzten 3 Jahren im Mittel 11,2%. Damit ergibt sich eine höhere Baupreissteigerung im Mittel um ca. 7,1%-Punkte p.a.

4.1. Budget

Das ursprüngliche Budget musste als Ergebnis der Vorplanung erhöht werden. In seiner Sitzung am 18.05.2020 hat der Kreistag der Erhöhung auf insgesamt **16,1 Mio. €** zugestimmt.

Es teilte sich für den Verwaltungsbau in **9.335.135,88 € brutto** für die KGR 100-500 und 700 und für das Parkhaus in **6.764.867,12 € netto** für die KGR 100-500 und 700 auf.

Zwischenzeitlich wurde das Budget am 15.05.23 um 2,5 Mio. € auf **18,6 Mio. €** erhöht.

Für die Möblierung, KGR 600, der Verwaltung stehen nach Aussage der Projektleitung 300.000 € brutto zusätzlich zur Verfügung.

4.2. Kostenstand

Der aktuelle Wert der Projektkosten beläuft sich auf:

- Verwaltungsbau: **brutto 12.128.582,72 €**
- Parkhaus: **netto 8.210.547,28 €**

Der **Gesamtkostenstand** beträgt **20.339.130,00 €**. In der Summe beträgt die erneute **Budgetüberschreitung** damit **1.739.130,00 €**, entsprechend **26,3%** und liegt damit deutlich unter der allgemeinen Baupreissteigerung seit dem Jahr 2020 von ca. **37,7%**.

5. FAZIT / EMPFEHLUNG

Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung der Baupreise wird eine Zustimmung zur derzeitigen Kostenüberschreitung empfohlen. Einsparungen sind aufgrund der fortgeschrittenen Bauausführung nur noch marginal möglich.

Aufgestellt
Thomas Förster
BAUWERT Projektmanagement GmbH & Co. KG
14.07.2023



Bausachstandsbericht 10.7.2023

Baumaßnahmen Sommerferien

- **Grundschule Aßlar : Fertigstellung Mediothek Dachgeschoss**
- **Grundschule Aßlar : Stellung von 2 Containern**
- **Grundschule Aßlar : Beschaffungsverfahren Planung Erweiterung**
- **Aartalschule Niederweidbach, 2. + 3. BA Außenanlage**
- **Liliensternschule Donsbach: Anbau Aufzug**
- **Rotebergschule: Außenanlage**
- **GrS Manderbach: Architektenwettbewerb Turnhalle**
- **GrS Langenaubach: Umbau Räume für PfG**
- **GrS Dalheim: Erneuerung Dach (KIP2)**
- **Freiherr v. Stein Schule Umbau Bibliothek/Lernzentrum**
- **Radstellanlagen**
- **Digitalpakt**

Grundschule am Brunnen / Fronhausen





Wilhelm von Oranienschule



Sanierung Altbau Nord / Anbau Treppenhäuser



◀ WvO Sanierung Altbau Nord ▶

Erneuerung Decken / Änderung Treppenhaus

Johannes Gutenberg Schule Ehringshausen

Umbau 1. und 2. OG





Kostensteigerung Theodor –Heuss- Schule und Wirtschaftlichkeitsberechnung Parkhaus

Abnahmen der TGA und Inbetriebnahme

Anlieferung und Einbau Mobiliar

Umzug ab 21.7.2023



Kostenberechnung 10/2019: **32.700.000,- €**

Kostenstand 07/2023: **39.449.000,- €**

Steigerung: **6.749.000,- €**

Entspricht 17,1%

Mehrkosten nach Gewerken:

- **Gründung/ Spezialtiefbau: von 1.100.000,- auf 2.855.000,-
Stauraumkanal/ Tiefergründung/ Gründung Winkelstützwand zum Rasselberg**
- **Rohbau: von 6.998.000,- auf 8.159.000,-
Änderung Stahlbau/ Mehrkosten Corona/ Deckenüberhöhung/ Einbauteile**
- **Holzfassade/ Holzaußenwände/ Innenwände: von 2.900.000,- auf 3.990.000,-
Änderung Fassadenholz/ Änderung Fassade / Preissteigerung Dämmung**
- **Dachabdichtung: von 1.067.000,- auf 1.600.000,-
Änderung Pausenhalle, Mehrkosten Dämmung**
- **Verglasung Pausenhalle : von 703.000,- auf 1.080.000,-**
- **Metallbauarbeiten: von 1.300.000,- auf 2.430.000,-
Preissteigerung Alu und Glas**
- **Elektroarbeiten: vonb 2.963.000,-€ auf 4.117.000,-
Preissteigerung**

Vergleich Investition

Variante 1: Bau eines Parkhauses auf Lehrerparkplatz THS

Variante 2. Bau eines Parkhauses auf Grundstück Revikon


Variante 3 Anmietung von Revikon

Vergleich Investition

Variante 1: Bau eines Parkhauses auf Lehrerparkplatz THS

Annahme Grundstück neben Schule (Eigentum LDK)

Investition :

KGR 100:		entfällt
KGR 200:		<u>155.000,00€</u>
KGR 300:	Konstruktion Goldbeck	2.646.365,00€
	Gründung	671.000,00€
	Spezialtiefbau	406.000,00€
		<u>3.723.365,08€</u>
KGR 600		<u>445.000,00€</u>
KGR 700		<u>1.062.943,12€</u>
	Summe Investition:	<u>5.386.308,20</u>

Bau für 290 Stellplätze = 18.573,47 € / Stellplatz

Vergleich Investition

Variante 2: Bau eines Parkhauses auf Grundstück Revikon

Investition :

Berechnung Neubau eines Parkhauses:

Annahme Grundstück neben Schule (nicht Eigentum LDK)

KGR 100:	5.884m2 x 95,-€	558.980,00€
	+ Nebenkosten	<u>600.903,50€</u>
KGR 200:		<u>155.000,00€</u>
KGR 300:	Konstruktion Goldbeck	2.646.365,00€
	Gründung	671.000,00€
	Spezialtiefbau	406.000,00€
		<u>3.723.365,08€</u>
KGR 600		<u>445.000,00€</u>
KGR 700		<u>1.062.943,12€</u>
Summe Investition:		<u>5.987.211,70€</u>

Bau für 290 Stellplätze = 20.645,55 € / Stellplatz

Parkhaus Spilburg

Vergleich Investition

Variante 3 : Miete Stellplätze Fa . Revikon

Kennwerte Projekt	Grundstücksgröße "Baufeld"	circa	5.984 m ²				
		Befestigte Flächen (außerhalb Parkhaus)	250 m ²				
		Grünflächen	3.133 m ²				
	Parkhaus	BGF (Bruttogrundfläche) DIN 277	2.501 m ²				
		Stellplätze mit E-3	672 Stück				
		Stellplätze ohne E-3	627 Stück				
100 Grundstück							
Erwerbskosten			5.984 m ²	x	95,00 €/m ²	=	558.990,00 €
Grundsteuersteuer							
Nebst + Grundbuchamt							
Vermessung	7,5%		1 Stück	x	41.923,50 €/Stück	=	41.923,50 €
							600.903,50 €
							600.903,50 €
200 Herrichten und Erachließen							
Bereitmachung							
Rückbau Gebäude			0 m ²	x	0,00 €/m ²	=	0,00 €
Rückbau befestigte Flächen			0 m ²	x	0,00 €/m ²	=	0,00 €
Rodung			1 Stück	x	10.000,00 €/Stück	=	10.000,00 €
							0,00 €
Straßenbau außerhalb der Grundstücksgrenzen							
Straßen- und Wegebaumaßnahmen		Annahme Umlage für Errichtung Sportparkstraße	0 Stück	x	0,00 €/Stück	=	0,00 €
							0,00 €
Schallschutz							
Schallschutzmaßnahmen zur benachbarten Wohnbebauung		nicht erhalten	0 m ²	x	0,00 €/m ²	=	0,00 €
							0,00 €
Löschwasserbevorratung							
Bereitstellung von Löschwasser zusätzlich zu in Netz vorhandener Menge		Annahme: nicht notwendig	0 Stück	x	0,00 €/Stück	=	0,00 €
							0,00 €
Ausgleichsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen							
Oberausgleich		Annahme: nicht notwendig	0 Stück	x	0,00 €/Stück	=	0,00 €
							0,00 €
Kommunale Beiträge							
Anschlußbeiträge, Erschließungsbeiträge etc.		nicht erhalten, Annahme: Grundstück ist erschlossen	0 Stück	x	0,00 €/Stück	=	0,00 €
							0,00 €
Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung außerhalb der Grundstücksgrenzen							
Herstellung eines neuen Schmutzwassererschusses		Schätzung	1 Stück	x	25.000,00 €/Stück	=	25.000,00 €
							25.000,00 €
Versorgungsleitungen außerhalb der Grundstücksgrenze							
Wasser		Annahme: Regen in ausreichender Dimensionierung an	1 Stück	x	5.000,00 €/Stück	=	5.000,00 €
							5.000,00 €
Hausanschluss							
Elektrikhausanschluss Parkhaus, inkl. Aufstellung und Anbindung neuer Trafostation		grobe Schätzung	1 Stück	x	125.000,00 €/Stück	=	125.000,00 €
							125.000,00 €
							155.000,00 €
300 Baukonstruktion und 400 Technische Anlagen und 500 Außenanlagen							
Parkhaus	Goldbeck	gemäß Angebot Goldbeck	1 Stück	x	8.074.000,00 €/Stück	=	8.074.000,00 €
		Abschlag ohne E-3	1 Stück	x	-350.000,00 €/Stück	=	-350.000,00 €
		Nachtrag N1 Blendschutz Achse A-1	1 Stück	x	25.000,00 €/Stück	=	25.000,00 €
							5.749.000,00 €
	Weimer	Gründung, Baugrube, Mauerwinkel, Außenanlagen	1 Stück	x	671.000,00 €/Stück	=	671.000,00 €
	Rüchner	Spezialtiefbau, Gründung	1 Stück	x	406.000,00 €/Stück	=	406.000,00 €
							8.226.000,00 €
600 Einrichtung + Ausstattung							
Parkraumbewirtschaftungssystem			1 Stück	x	100.000,00 €/Stück	=	100.000,00 €
Parklalttechnik			1 Stück	x	100.000,00 €/Stück	=	100.000,00 €
Elektronikmöbel		u. V. der Verhandlungen mit der ENWAG	30 Stück	x	7.000,00 €/Stück	=	225.000,00 €
Fluchtwegbeleuchtung		Pauschalbetrag	1 Stück	x	20.000,00 €/Stück	=	20.000,00 €
							445.000,00 €
							445.000,00 €
700 Nebenkosten							
Vorfalbkosten Grundstücksentwicklung, anteilig			0,25 Stück	x	182.235,59 €/Stück	=	45.558,90 €
Bauphase							
Vermessungsleistungen			1 Stück	x	15.000,00 €/Stück	=	15.000,00 €
Erschließungsplanung			1 Stück	x	7.500,00 €/Stück	=	7.500,00 €
Verkehrsgutachter			1 Stück	x	5.000,00 €/Stück	=	5.000,00 €
Baugrunderforschung & abfällt, Bodenerforschung			1 Stück	x	10.000,00 €/Stück	=	10.000,00 €
Baugrunderforschung			1 Stück	x	75.000,00 €/Stück	=	75.000,00 €
Prüfsatgebühren			1 Stück	x	100.000,00 €/Stück	=	100.000,00 €
Abnahmen, TÜV etc.			1 Stück	x	10.000,00 €/Stück	=	10.000,00 €
Begleitung Kampfmittelthematik			1 Stück	x	5.000,00 €/Stück	=	5.000,00 €
SIGBKO			1 Stück	x	10.000,00 €/Stück	=	10.000,00 €
Planungskosten, inkl. Begleitung Ausführung			1 Stück	x	150.000,00 €/Stück	=	150.000,00 €
Brandschutzkonzept			1 Stück	x	4.500,00 €/Stück	=	4.500,00 €
Zuschlag auf Baukosten für Projektentwicklung und Übernahme Da		12% der KGR 200 + 300 + 400 + 500 + 600	1 Stück	x	891.120,00 €/Stück	=	891.120,00 €
Summe							1.328.678,90 €
Finanzierungskosten			1 Stück	x	150.000,00 €/Stück	=	150.000,00 €
							1.478.678,90 €
Summe Kostengruppen 100 - 700							9.505.582,40 €
		zuglichlich Sicherheitszuschlag für Unvorhergesehenes, Nachträge.					1,0%
							95.055,82 €
Endsumme, ohne Mehrwertsteuer							9.600.638,22 €
		zuglichlich Mehrwertsteuer auf KGR 200 bis 700					19,0%
							1.709.949,60 €
Endsumme, inkl. Mehrwertsteuer							11.310.587,82 €
		entspricht pro Stellplatz bei Anzahl ohne E-3					627
							18.039,22 €

Vergleich Investition

Var. 1 Lehrerparkplatz:	Kosten / Stellplatz:	18.573,47
Var. 2 Grundstück Revikon	Kosten/ Stellplatz	20.645,55
Var. 3 Miete Fa. Revikon	Kosten/ Stellplatz	15.300,-
Vergleich Stellplatz PH KKR ohne KS	Kosten/Stellplatz	16.500,-

Bewertung der Varianten:

Var. 1 auf Lehrerparkplatz:

- Pfahlgründung notwendig
- Kollision mit Erdsonden (58 Stück a 64 m) = Solarthermie nicht möglich
- Entfall Solarthermie = Passivhausstandart nicht erreichbar
- Entfall von Fördermitteln

- Architektur ?

Var. 2 Grundstück Revikon

- Kauf Grundstück möglich?
- Teuer

Parkhaus Spilburg

Vorteile Miete:

Feste Miete für 30 Jahre
Bewirtschaftungskosten werden „spitz“ abgerechnet
Anpassung der Parkkapazität (nach oben)

Keine Ablösekosten nur Dingliche Sicherung
Kein Unterhaltungsaufwand

Nachteil Miete:
Keine Schaffung von Eigentum