

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