



Stadt Nidderau

Lebendige Stadt mit Geschichte

Stadt Nidderau · Postanschrift: Postfach 11 17 · D-61123 Nidderau

FWG
Frau Anette Abel
Bahnhofstraße 43
61130 Nidderau

Der Magistrat
Stadtbauamt
Sachbearbeiter/in Frau König
Abteilung Stadtentwicklung
Telefon-Durchwahl 06187/299-174
E-Mail anke.koenig@nidderau.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Unser Zeichen 60.3.2
Aktenzeichen
Datum 08.03.2022

Betreff: Anfrage Projektdatenblatt KiTa Eichen

Sehr geehrte Frau Abel,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage zur Kostenabweichung aus der Sitzung erhalten Sie folgende Erläuterung aus der Verwaltung.

Die im Controllingblatt angegebene Investitionssumme von 3.747.760,00 € Euro entspricht nicht den derzeitigen Baukosten. Hier handelt es sich um die Summierung der jährlichen Ansätze. Dabei werden nicht in Anspruch genommene Mittel des Vorjahrs bei Übertragung ins Folgejahr im Ansatz mit aufsummiert.

Die Investitionskosten haben sich gegenüber den Schätzkosten aus 2019 erhöht. Die CNK Planungsgesellschaft mbH aus Hanau erörtert die Kostensteigerungen wie folgt:

Stellungnahme CNK Planungsgesellschaft mbH vom 17.02.2022 mit Kostenberechnung vom 28.01.2022 (s. Anlage).

Bezüglich der Flachgründungen im Vergleich zur Pfahlgründung liegen wir bei einem Kostenunterschied von ca. 30.000,00 € netto. Gemäß der Kostenschätzung mit Stand vom 25.11.2019 lag die Flachgründung bei ca. 30.000,00 € inkl. Bodenverbesserung und Erdarbeiten für den 2-geschossigen Anbau. Die Pfahlgründungen liegen gemäß Kostenstand aktuell bei ca. 60.000,00 € netto inkl. notwendiger Erdarbeiten. Zum Datum der Kostenschätzung 2019 lag weder Statik noch Bodengutachten vor. Daher konnten die Kosten zu diesem Zeitpunkt noch nicht entsprechend kalkuliert werden.

Bei den Kosten von 2019 handelt es sich um eine Kostenschätzung, nicht um eine Berechnung. Hier waren noch keine Fachplaner involviert. Die Kosten für die Kostengruppen 400 und 500 basierten noch auf Kostenkennwerten der Kostendatenbank BKI. Diese wurden dann im Laufe des Planungsprozesses, nach Beauftragung der Fachplaner, verifiziert und detailliert aufgestellt. Eine Abweichung von bis zu 30% zwischen Kostenschätzung und Kostenberechnung sind möglich.



Erst mit Konkretisierung des Bedarfs seitens Bauherr und KiTa wurden sowohl die Lüftungsanlage, wie auch die Hebeanlage ergänzt. Hier kam es zu deutlichen Mehrkosten im Vergleich zur Kostenschätzung 2019.

In KG 300 musste nach Hinzuziehen des Bodengutachtens die Gründung entsprechend geändert werden. Des Weiteren liegen zwischen 2019 und dem aktuellen Stand erhebliche Preissteigerungen in allen beteiligten Gewerken und deren einzubringenden Materialien, die nun berücksichtigt werden mussten.

Innerhalb von 3 Jahren (2019 – 2021) wären regulär ca. 10% Preissteigerungen hinzugekommen. Durch die Pandemie und die damit einhergehenden Preissteigerungen der letzten drei Jahre haben nochmals durchschnittlich 12% ausgemacht – für den Zeitraum 2019 -2021.

Die bereits vorliegenden Ergebnisse der Ausschreibungen der Gewerke Rohbau, Dachdecker, Zimmermann und Holzbau, sowie Fenster- und Verglasungsarbeiten bestätigen die aktuelle Kostenberechnung bislang.

In der Kostengruppe 400 liegt die Steigerung bei ca. 123% abzgl. der regulären und durch die Pandemie bedingten Preissteigerungen liegen wir bei ca. 101% Steigerung der Kostenschätzung, die vorwiegend auf die geänderten Rahmenbedingungen und planerischen Konkretisierungen zurückzuführen sind.

Mit Stand der Kostenberechnung vom 28.01.2022 belaufen sich die Investitionskosten auf 3.047.830,98 € brutto.

Die Preissteigerungen haben sich bisher noch nicht entspannt. Bei den weiteren noch auszuschreibenden Gewerken muss eventuell weiterhin mit Preissteigerungen zu rechnen sein.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Bär
Bürgermeister

Anlage
Kostenberechnung CNK

Mit der Beantwortung dieser Anfrage waren 1 Mitarbeiter/innen insgesamt 0,45 Stunden befasst. Dafür sind Kosten i. H. v. 48,75 € entstanden.

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten und deren Verarbeitung durch die Stadt Nidderau nach Artikel 13 und 14 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung befinden sich auf der Internetseite der Stadt Nidderau unter <https://www.nidderau.de/datenschutz/>. Auf Wunsch betroffener Personen übersenden wir diese Informationen auch in Papierform.

Kostenberechnung nach DIN 276 / II Ebene
inkl. Gewerkeunterteilung | Gesamtkosten



Bauvorhaben: Erweiterung der Kindertagesstätte Nidderau-Eichen um 2 Gruppen
Höchster Str. 22-28, 61130 Nidderau

C N K Planungsgesellschaft mbH
Philippstr. Allee 40-44, 63454 Hanau

Bauherr: Stadtverwaltung Nidderau
Am Steinweg 1, 61130 Nidderau

Grundlage Kosten: Kostenkennwerte Sírados 1.Quartal 2021 / Ergänzt durch aktuelle Ausschreibungsergebnisse
Ausführungsplanung CNK - Planungsstand 12/2021 - Statik Stand 04.06.21 /Wärmeschutznachweis Stand 14.07.21 / Schallschutznachweis Stand 04.08.21 Dipl.Ing Stefan Held - Brandschutzkonzept inkl. Erweiterung „Büro Rieser Index A Stand 26.10.20 - Ausführungsplanung Fachplaner HLS =
Techplan Behm / ELT = Elektroplanung Will / **Kostenschätzung Freianlagen CNK vom 05.05.2021 (Entscheidung des Bauherren steht noch aus) /**
Kostenberechnung Index A von IB- Techplan Behm vom 26.02.2022 / Kostenberechnung von Elektrop. Will vom 30.09.2021 / Grundlage ohne
Schadstoffgutachten / Ohne Räumungs/Umzugskosten

Kostenrisiko: Preissteigerung / Planungsänderungen / Insolvenzen / Bauzeitenverzögerungen / Schadstoffe / Behördliche Auflagen

Preisindex: Baupreisindex 01/2021 = Kindergärten und Kindertagesstätten / zu erwartende Preissteigerung ca. 4 - 5%/

Datum: 28.01.2022

KG	Gewerk	Menge	Einheit	EP	GP [netto]	GP [brutto]
100	Grundstück					Keine Kosten vorgesehen
	Summe KG 100					Keine Kosten
200	Vorbereitende Maßnahmen					
	Kosten für den Neubau BA2				8.500,00 €	10.115,00 €
	Summe KG 200				8.500,00 €	10.115,00 €
300	Bauwerk — Baukonstruktionen					
	Kosten für den Umbau im Bestand BA1				98.600,00 €	117.334,00 €
	Kosten für den Neubau BA2				1.008.375,00 €	1.199.966,25 €
	Kosten für den Anbau BA3				185.552,50 €	220.807,48 €
	Summe KG 300	06.12.2019	netto		1.292.527,50 €	1.538.107,73 €
					KOSTENSCHÄTZUNG	
						20,94%
						10,94%
						-1,06%
400	Bauwerk — Technische Anlagen					
	Kosten für den Umau im Bestand				231.170,00 €	275.092,30 €
	Kosten für den Neubau				358.428,00 €	426.529,32 €
	Kosten für den Anbau				39.577,00 €	47.096,63 €
	Summe KG 400	06.12.2019	netto		629.175,00 €	748.718,25 €
					KOSTENSCHÄTZUNG	
						123,63 %
						113,63 %
						101,63%
500	Außenanlagen					
	Kosten für die Außenanlagen BA1-3				150.000,00 €	178.500,00 €
	SUMME KG500	06.12.2019	netto		150.000,00 €	178.500,00 €
					KOSTENSCHÄTZUNG	
						29,72%
						19,72%
						4,72%
600	Ausstattung und Kunstwerke					Keine Kosten vorgesehen
	Summe KG600					Keine Kosten
700	Baunebenkosten					Die Honorarkosten sind nach Freigabe der Kostengruppen 200-500 zu verifizieren
	Kosten für die Baunebenkosten BA1-3				481.000,00 €	572.390,00 €
	Summe KG700				481.000,00 €	572.390,00 €
	GESAMTSUMME [netto]					2.561.202,50 €
	UMSATZSTEUER			MwSt. 19%		486.628,48 €
	GESAMTSUMME [brutto]					3.047.830,98 €