

BETREFF : Sanierung + Umbau Kindergarten St. Pankratius in Schwetzingen
hier: Mehrkostenanzeige | Überschreitung genehmigtes Projektbudget

PROJEKTNUMMER : **20140542**
DATUM : 18.07.2022

Bereits bei der Ermittlung der Kostenberechnung , Grundlage Vorentwurf, bei dem Projekt Sanierung + Umbau des Kindergartens St. Pankratius in Schwetzingen vom 01.06.2021 wurde sowohl auf die basierenden Baupreise aus dem Jahr 2020 als auch jährlich zu erwartenden Kostensteigerungen, im durchschnittlichen Mittel der letzten 5 Jahre von 4 bis 5 % hingewiesen. Wie ergänzend vermerkt soll mit dieser Anzeige der Beobachtung diverser Entwicklungen im Bausektor Rechnung getragen und somit eine Kostenprognose neu definiert werden.

Die tatsächlichen Rahmenbedingungen im projektierten deutschen Baugeschehen des Jahres 2022, insbesondere im öffentlichen Bereich, zeigen eine besorgniserregende Tendenz. Aufgrund momentan unvorhersehbarer, explodierender Kostenentwicklungen werden landesweit bereits genehmigte Projekte zurückgestellt, deren Realisierung auf unbestimmte Zeit ausgesetzt oder reduzierende Umplanungen vorgenommen, um diese Vorhaben zu verwirklichen. Dies lässt sich u. a. auch in Schwetzingen aufzeigen (jüngstes Beispiel: Museumsprojekt Rothackersches Haus). Begründet sind diese Kostensteigerungen, wie bereits vielfach in den öffentlich zugänglichen Medien dargestellt, zum einen durch die seit Beginn der Coronapandemie eingetretenen Verwerfungen der Lieferketten, der dadurch verzögerten Fertigstellung, sowie dem Fachkräftemangel generell. Eine ausgeprägte Energiepreiskrise, ausgelöst durch den Ukrainekrieg, verschärft diese Entwicklung ungemein, lässt für zukünftige Liefer- und Preisentwicklungen weiteren, negativen Spielraum erwarten.

Bekräftigt wird diese Tatsache beispielsweise durch eine aktuelle Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes über die Baupreisentwicklung im Jahresvergleich, bezogen auf den Monat Mai 2021 zum diesjährigen Mai 2022: Für Bauleistungen mussten im Mai dieses Jahres 17,6 % mehr gezahlt werden als ein Jahr zuvor. (Quelle : Mannheimer Morgen)

In der Folge muss festgehalten werden, dass das bisherige Zahlenwerk zum Umbau des Kindergartens in der geplanten Art und Weise mit dem genehmigten Kostenrahmen von 2.557.423,05 € (Stand 01.06.2021) nicht mehr tragfähig ist.

Mit den zur Zeit vorliegenden Informationen versuchen wir eine Prognose zur Kostenentwicklung darzustellen. Legt man die Baupreise des Basisjahres 2020 aus der Kostenberechnung zugrunde, setzt man ergänzend für den Zeitraum in das Jahr 2021 eine Kostensteigerung von 5 %, für den Zeitraum in das Jahr 2022 wie oben aufgeführt die rund 18 % und für den geplanten Realisierungszeitraum 2023 nochmals eine geschätzte Steigerung von 12% an, so würde sich die Kosten des eigentlichen Realisierungsvolumens immens erhöhen (Kostensteigerungen für das Jahr 2024 wären bei dieser Annahme noch nicht berücksichtigt).

Wir gehen grundsätzlich davon aus, dass bei diesen zu erwartenden immensen Veränderungen in der Kostenstruktur ggf. auch das finanzielle Genehmigungsverfahren der Kirche überarbeitet werden und die Stadt Schwetzingen hierbei mit eingebunden werden muss.

Zur Erläuterung und Informationsaustausch über mögliche Reaktionen auf die drohenden Kostensteigerungen stehen wir zur Verfügung.

Da die ersten Planungen zur Realisierung des Projekts bereits angelaufen sind und der Abriss vorbereitet werden soll, bitten wir sie um eine Stellungnahme zum weiteren Vorgehen.

Dipl.-Ing. Christopher Ansorge | Dipl.-Ing. Gerhard Wagner

Anhang:
Kostenberechnung 01/06/2021
Auszug Statistisches Bundesamt, Quelle Mannheimer Morgen

KOSTENERMITTLUNG

PROJEKT: Sanierung + Umbau Kindergarten St. Pankratius in Schwetzingen
(entspricht den Kostengruppen 200 / 300 / 400 / 500 / 600 / 700)

STAND: 06/2021

GRUNDLAGE: VORENTWURF

Zusammenfassung

GEWERKEORIENTIERTE KOSTENBERECHNUNG im Rahmen der Entwurfsplanung

kooperationhoch3
schwetzingen

Bei der vorliegenden Kostenberechnung handelt es sich um eine Kosteneinordnung im Rahmen der Vorentwurfsplanung – eine Detaillierung der Kostenansätze sowie Ermittlung von zeitlichen Ablauf- + Finanzierungstaktungen erfordert eine eingehende Planung + Bestandsaufnahme.

Ebenso sind im weiteren Planungsablauf die entsprechenden Fachplaner (Pädagogik / Sicherheit / Energie / Haustechnik / Statik usw.) einzubinden.

Als Grundlage für die Kostenermittlung ist von einer inhaltlichen, technischen + bauteilbezogenen Erweiterung + Umplanung der Kindergartenstruktur ausgegangen worden. Der zweigeschossige Kindergartenbestand bleibt erhalten und wird im Innenbereich umstrukturiert und in Teilbereichen erweitert.

Der eingeschossige alte Gebäudebereich wird abgebrochen und neu errichtet.

Geplanter Ausbau-Endstand (1 Krippen-Gruppe + 3 Ü3-Gruppen). Aufgrund der räumlichen Flexibilität sind die einzelnen Gruppeneinheiten aber auch bedarfsgerecht in ihrer Belegungsart anpassbar.

Durch den Einbau einer Küche und eines gesonderten Essensbereiches kann die Kindergartenstruktur in Teilbereichen bedarfsgerecht durch Veränderung der Gruppenstrukturen auch auf eine Ganztagesnutzung umgestellt werden.

Hinweis: zum jetzigen Planungszeitpunkt ist bei der Kostenberechnung davon ausgegangen worden, dass es bei der Demontage + Entsorgung der bestehenden Einbauteile zu keinen Sondermaßnahmen wie bspw. KMF- bzw. Gefahrstoffentsorgung kommt. Eine Prüfung hierzu muss vor Beginn der Demontearbeiten erfolgen.

Ausweichmöglichkeiten während der Bauphase sind im KiGa St. Josef gegeben, so dass auf einen kostensteigernden Containereinsatz verzichtet werden kann

Herstellung von 4 neuen Gruppenräumen mit entsprechender Infrastruktur (durch Um + Anbau)

300	Vorbereitungsarbeiten	170.000,00 €
300	Gerüstbauarbeiten	15.000,00 €
300	Rohbauarbeiten	217.675,00 €
300	DZB-Arbeiten	319.600,00 €
300	Fensterbauarbeiten	104.200,00 €
300	Tischlerarbeiten	67.300,00 €
300	Putz- + Stuckarbeiten	42.000,00 €
300	Maler- und Lackiererarbeiten	48.200,00 €
300	Estricharbeiten	36.650,00 €
300	Fliesenarbeiten	38.200,00 €
300	Bodenbelagsarbeiten	44.800,00 €
300	Trockenbauarbeiten	116.975,00 €
300	Metallbauarbeiten	27.250,00 €
400	Sanitärtechnik	61.700,00 €
400	Heiztechnik	40.400,00 €
400	Lüftungstechnik	25.000,00 €
400	Elektrotechnik	100.000,00 €
400	Brandschutztechnik	30.000,00 €

Baukostengruppe 300 + 400	netto	1.504.950,00 €
----------------------------------	-------	-----------------------

500	Außenanlage	48.300,00 €
-----	-------------	-------------

Baukostengruppe 500	netto	48.300,00 €
----------------------------	-------	--------------------

600	Ausstattung	192.000,00 €
-----	-------------	--------------

Baukostengruppe 600	netto	192.000,00 €
----------------------------	-------	---------------------

1.745.250,00 €

700	Planungs- + Verwaltungskosten	26 %	1.553.250,00 €	403.845,00 €
-----	-------------------------------	------	----------------	--------------

Baunebenkosten Baukostengruppe 700	netto	403.845,00 €
---	-------	---------------------

2.149.095,00 €

Umsatzsteuer 19 %

408.328,05 €

Herstellungskosten des Gesamtvorhabens einschl. Baunebenkosten	brutto	2.557.423,05 €
---	--------	-----------------------

Die Kostenberechnung basiert auf den Baupreisen von 2020.

Je nach geplantem Realisierungsdatum ist eine jährliche Baukostensteigerungsrate zu berücksichtigen.

Diese betrug beispielsweise im Quartal-Jahresmittel in den letzten 5 Jahren zwischen 4 + 5% und jetzt 2021 alleine im ersten Quartal 3,7% - Tendenz rapide steigend (Quelle: Statistisches Landesamt BW).

Aufgrund der aktuellen Pandemiebedingungen ist in den letzten Wochen eine starke Kostensteigerung im Bausektor aufgetreten, deren genaue Auswirkungen auf die vorgenannte Kostenstruktur noch nicht einordenbar sind. Aktuell sind Materialpreissteigerungen bis zu 50%, Lieferverknappungen und daraus resultierende hohe Lieferzeiten erkennbar und machen zum jetzigen Zeitpunkt eine genaue Kosten- + Zeitprognose fast unmöglich.

In dieser Zeit lässt sich nur durch regelmäßige Informationen über die Kostenrisiken, die Anpassung der genannten Kostenprognosen und dem daraus notwendigen Abgleich der Rahmenbedingungen der Planung bzw. deren Anpassungen die Interessen des Auftraggebers im Kostenbereich zielgerichtet verfolgen.

Siehe auch hierzu bspw. das Anschreiben Fa. Holzbau Grüber bei Kindergartenerweiterung St. Josef im Mai 2021.

Baupreise steigen immer schneller

Statistik: Stärkste Zunahme
seit mehr als 50 Jahren

Wiesbaden. Angesichts stark gestiegener Baupreise sorgt sich die Branche um neue Aufträge. „Wir befürchten, dass neue Wohnungsbauprojekte aufgrund der gestiegenen Baukosten und der wieder anziehenden Zinsen erst einmal zurückgestellt werden“, sagte am Freitag der Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, Tim Oliver Müller. Bei privaten Bauvorhaben könnten zusätzlich die höheren Energie- und Lebenshaltungskosten das Budget vom Eigenheim-Traum in Frage stellen.

Zuvor hatte das Statistische Bundesamt berichtet, dass auf den deutschen Baustellen die Preise so stark gestiegen sind wie seit mehr als 50 Jahren nicht mehr. Für Bauleistungen mussten im Mai dieses Jahres 17,6 Prozent mehr gezahlt werden als ein Jahr zuvor. Das war der höchste Anstieg seit Mai 1970, als die Preise in der Jahresfrist um 18,9 Prozent angezogen hatten. Im vorherigen Berichtsmonat Februar 2022 betrug die Steigerung 14,3 Prozent.

Gründe sind knappe und teure Materialien sowie eine hohe Nachfrage. Besonders stark war der Preisanstieg bei Metallbauarbeiten (plus 23,6 Prozent) und Betonarbeiten (plus 23 Prozent). Unterdurchschnittliche Anstiege wurden etwa bei Mauerarbeiten (plus 12,8 Prozent) verzeichnet. *dpa*



Die Baupreise stiegen im Jahresvergleich um knapp 18 Prozent.

BILD: DPA