BHT BAU-MANAGEMENT GMBH

BHT GmbH, Pfeuferstraße 41, 81373 München

PFEUFERSTRASSE 41
D-81373 MÜNCHEN
Telefon (089) 777007
Telefax (089) 7250806
email bht@bht-gmbh.de

Landkreis Erding
über
Sachgebiet 14
Herrn Johann Unterreitmeier
Alois-Schießl-Platz 2
85435 Erding

München, 16. Juni 2009
BHT-KN

Neubau der FOS/BOS in Erding
Kostenanschlag Stand 16.06.2009

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie den Kostenanschlag Stand 16.06.2009, erstellt durch kplan, mit der Bitte um Weiterleitung an die entsprechenden Gremien zur Genehmigung. Der Kostenanschlag ist dann verbindlich für die Honorarabrechnung Leistungsphasen 5 bis 7, wo die HOAI und der Planungsvertrag dies vorsehen.

Zum Kostenanschlag ist unsererseits folgendes anzumerken:

Grundsätzlich ist der Kostenanschlag bei einem Stand von ca. 60% der Vergaben durch Architekten und Fachplaner zu erstellen, idealer weise vor Baubeginn, um gegebenenfalls noch einen Projektabbruch zu ermöglichen. Dies ist bei Bauvorhaben dieser Größenordnung und Dringlichkeit eigentlich unmöglich. Grund hierfür ist, dass die den Vergaben vorlaufende Planungszeit hierfür gar nicht zur Verfügung steht (die Ausführungsplanung muss zur Vorbereitung der Vergabe bereits in deutlichem Umfang vorliegen). Die Dringlichkeit der Gesamtrealisierung wurde bei den Ansprachen zur Grundsteinlegung sehr ausführlich dargestellt. Im Ergebnis zeigt sich aber auch, dass ein Projektabbruch aus Kostenentwicklungsgründen sich nie abgezeichnet hatte.

Der Kostenanschlag soll den bisherigen Vergabestand enthalten, die noch nicht vergebenen Gewerke sind in einer Hochrechnung anhand des aktuellen Kenntnisstandes zu ergänzen. Pauschale Ansätze für Unvorhergesehenes, sozusagen „Angstzuschläge" haben zu unterbleiben.

Der nun von kplan erstellte Kostenanschlag erfüllt die vorgenannten Anforderungen bis auf die erneute Berechnung der noch nicht vergebenen Gewerke. Diese sind mit den Werten der Kostenberechnung enthalten. Da die Kostenberechnung aber erst ca. ein halbes Jahr alt ist, würde eine erneute Berechnung dort nichts bringen. Vielmehr wurden durch kplan bei den noch nicht ausgeschriebenen Gewerken Aktualisierungen dergestalt vorgenommen, dass anhand von eingeholten Preisen bzw. Angeboten die Kostenberechnung verifiziert wurde und in einigen Fällen auch entsprechende Anpassungen vorgenommen werden mussten. Bei bereits erstellten Leistungsverzeichnissen wurden diese bepreist und spiegeln somit den neusten Kenntnisstand hinsichtlich der Kosten wider. Weiterhin wurden planerseits vorgenommene Änderungen bewertet und sind somit ebenfalls in den Kostenanschlag eingeflossen.

Gegenüber der Kostenberechnung vom 10.10.2008 ergaben sich folgende Veränderungen:

3.1 Baukonstruktionen:
Die Prognose im Kostenanschlag ergibt eine Unterschreitung der berechneten Kosten von ca. 400.000,- EUR (ca. 5%).
Die aufgrund der günstigen Marktsituation erzielten Einsparungen bei den Vergaben werden durch Kosten für Nachträge wie z.B. Wasserhaltung, Spundwand für Pumpensumpf UG, etc. gemindert.
Bei den noch nicht vergebenen Gewerken war beim Gewerk Hohlraumboden mit Beschichtung und bei den Außenjalousien aufgrund nun detailliert vorliegenden Plänen eine Kostenerhöhung von 108.000,- EUR bzw. 234.000,- EUR vorzunehmen. Das Atriumdach ist aus Sicherheitsgründen betretbar auszuführen. Mehrkosten ca. 20.000,- EUR.

3.2 und 3.3 Installationen und Zentrale Betriebstechnik sowie 4.5 Beleuchtung
Hier sind die Vergaben um ca. 18.000,- EUR (ca. 0,6%) unter den berechneten Kosten und liegen somit genau im Soll.

3.4 Betriebliche Einbauten
Kostenerhöhung von ca. 35.000,- EUR (ca. 22 %) aufgrund eingeholter Preise.

4.1 bis 4.4 Gerät ohne 4.5 Beleuchtung
Erhöhung um ca. 235.000,- EUR (ca. 24%)
Die Möblierung wurde anhand eingeholter Preise aktuell bewertet, die deutliche Kostenerhöhung ergab sich, obwohl keine Standarderhöhung vorgenommen wurde.

5.0 Außenanlagen
Kostenunterschreitung von ca. 188.000,- EUR (ca. 11%) insbesondere bei den Abwasser- und Versorgungsanlagen. Bei den Außenanlagen sind bisher lediglich die für die Baugrubenerstellung erforderlichen Vorleistungen ausgeschrieben.

7.0 Nebenkosten
Bei den Nebenkosten ergeben sich die deutlichsten Kostenerhöhungen gegenüber dem Kostenanschlag um 782.000,- EUR (ca. 35 %). Dies ist vor allem auf nach dem Zeitpunkt der Kostenberechnung getroffenen Beauftragungen zurück zu führen.
Für Forschung und Entwicklung Passivhausstandard wurden ca. 265.000,- EUR zusätzlich beauftragt.
Für Monitoring fallen ca. 175.000,- EUR mehr an, ein Teil davon ist erst noch zu beauftragen.
Die zwischenzeitliche Entscheidung über die Einschaltung eines Projektsteuerungsbüros wurde kostenmäßig mit dem erteilten Auftragswert aufgenommen (124.950 - EUR).
Zum Zeitpunkt der Kostenberechnung ging man noch von einer Beauftragung eines General-Unternehmers aus, daher war im Bereich der Planung kplan ein verringertes Leistungsbild beauftragt, da der GU selbst Planungs- und Koordinationsaufgaben zu übernehmen gehabt hatte. Diese Honorarerhöhung von ca. 120.000,- EUR ist jedoch erheblich geringer als die Planungsanteile eines GU (ca. 10 v.H. der Bauwerks-Vergabesumme).
Für juristische Vertrags-Beratungen wurden ca. 35.000,- EUR aufgewendet.

Die Aufwendungen für Planung im Zusammenhang mit dem Passivhausstandard werden teilweise durch Zuschüsse des DBU kompensiert, diese sind im Deckblatt zur Information aufgenommen.

Insgesamt ist der von kplan erstellt Kostenanschlag schlüssig. Preise und Massenansätze sind nicht zu beanstanden. Der Kostenanschlag wird unsererseits zur Genehmigung empfohlen.

Wir bitten um Kenntnisnahme und Weiterleitung an die entsprechenden Gremien zur Genehmigung.

Mit freundlichen Grüßen

BHT Bau-Management GmbH

Klaus Koglmeier-Neumann