

Markus Landherr / Hochbauplanungs GmbH  
Köpenicker Allee 21 · 15366 Hoppegarten

## Gemeinde Hoppegarten

Lindenallee 14

15366 Hoppegarten

Hoppegarten, 08. September 2011

## Kostenentwicklung

**Bauvorhaben:**      **Neubau Hort Hönow**  
                                 **Kaulsdorfer Straße 15-21**  
                                 **15366 Hoppegarten**

Sehr geehrte Frau Hertel,  
sehr geehrte Frau Weller,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen zur Besprechung am 25.08.2011 in Ihrem Haus erläutert worden ist entwickelt sich die Kostenprognose an Ihrem o.g. Objekt über das vorgesehene Ziel von 2.500.000,00€.

Folgende allgemeine Faktoren tragen hierzu bei:

- Erweiterung des Gesamtgebäudes um eine weitere Achse im Rahmen des Genehmigungsverfahrens  
*Kompensationsmaßnahme: Entfall der Lüftungsanlage, Auslagerung der Photovoltaikanlage durch Dritt-Investition*
- Nach Vorlage der Baugenehmigung sind auf Nutzer- und Bauherrenwunsch Veränderungen an Grundrissen und Nutzungen vorgenommen worden.  
*Kompensation: Veränderung Brandschutz-anforderungen bzw. Konzept Verteilerküche, Entfall Brandschutzvorhänge Ausgabeöffnungen*
- Der vorhandene Bestand musste aus technologischen und statischen Gründen deutlich intensiver zurückgebaut werden, die zur Wiederverwendung vorgesehenen Fensterelemente waren nach Ausbau und Begutachtung wirtschaftlich nicht mehr verwendbar.

**MARKUS LANDHERR**  
Ingenieurbüro im Bauwesen

Markus Landherr /  
Hochbauplanungs GmbH

Köpenicker Allee 21  
GT Waldesruh (b.Berlin)  
15366 Hoppegarten

Geschäftsführung /  
Markus Landherr

Tel     030 / 565 55-806  
Fax     030 / 565 83-107  
Mail    info@ib-landherr.de

[www.ib-landherr.de](http://www.ib-landherr.de)

- Die vorhandene Mediensituation (Abwasser, Regenwasser, Elektro) im Bereich der Bestandsgebäude war undurchsichtig und an Hand von Revisionsplänen nicht vorhersehbar, so dass ein erheblicher Mehraufwand für Umverlegungen und Sicherungen aufgebracht werden musste
- Die gesamte Elektroerschließung mit verbundener Leistungserhöhung sowie die fachplanerische Einordnung zur Entwurfsplanung waren mangelhaft, so dass notwendige Maßnahmen zum Zeitpunkt der Vergabe nicht erfasst worden sind. Dies führte im Rahmen der Baumaßnahmen zu einem erheblichen Nachtragsvolumen.  
*Kompensation: Umstellung des Leuchtenprogrammes auf Alternativhersteller, im Rahmen der Nachtragsverhandlungen wurde der Hauptauftrag pauschalisiert auf der Grundlage der überarbeiteten Ausführungsplanung.*
- Auf Nutzer- und Bauherrenwunsch wird das Gebäude mit einer Einbruchmeldeanlage ausgestattet, sowie alle Räume mit einem Datenanschluss vorbereitet.
- Die Aufwendungen für Maßnahmen der provisorischen Speisenausgabe waren erheblich höher als vorgesehen
- Durch das Baubudget sind entstandene „Fremdaufwendungen“ übernommen worden (Vorbereitung Elektro PV-Anlage, Auslagerungskosten, Ausstattung Küche)
- Durch witterungs- und technologisch bedingte Verzögerungen des Bauablaufes sind die zum Zeitpunkt der Kalkulation herangezogenen Material- und Rohstoffpreise der Auftragnehmer zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr umsetzbar, so dass stoffpreisbedingte Nachträge zu erwarten sind.
- Im Rahmen der laufenden behördlichen Überwachung durch Hygieneamt, Brandschutz- und Tragwerksprüfung sind während der Baumaßnahme weitere Auflagen erstellt worden (größere Rauchabzugsanlage, Bekleidungen im Bereich der Speisenausgabe, Sparrenverstärkungen etc.)

#### **Kostenentwicklung:**

- **Zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung 09.06.2009:**  
Grobkostenansatz Baukosten (KG 300 und 400)  
(Bezug 1.573,80m<sup>2</sup> BGF / entspricht 1.300€/m<sup>2</sup>)\*  
von 1.731.180,00€ - 2.360.700,00€  
angestrebter Mittelwert            2.045.940,00€
- **Kostenschätzung in 1. Ebene vom 07.08.2009**  
Baukosten KG 300 und 400)    1.936.443,69€  
Gesamtkosten                    2.449.578,97€  
(Bezug 1.573,80m<sup>2</sup> BGF / entspricht 1.230,43€/m<sup>2</sup>)\*

- **Kostenanschlag vor der Vergabe 30.06.2010**  
Baukosten KG 300 und 400 2.788.475,54€  
(Bezug 1.882,76m<sup>2</sup> BGF / entspricht 1.481,06€/m<sup>2</sup>)\*

*Hinweis:*

*Kompensationsmaßnahmen und Planungsoptimierung*

- **Beauftragtes Gesamtvolumen vor Baubeginn**  
Baukosten KG 300 und 400 1.890.090,85€  
Gesamtkosten 2.215.748,39€  
(Bezug 1.882,76m<sup>2</sup> BGF / entspricht 1.003,89€/m<sup>2</sup>)\*

- **Prognose Gesamtvolumen nach Fertigstellung**  
Baukosten KG 300 und 400 2.152.352,00€  
Gesamtkosten 2.693.862,00€  
(Bezug 1.882,76m<sup>2</sup> BGF- / entspricht 1.143,20€/m<sup>2</sup>)\*

*\*Angaben beziehen sich KG 300 und 400*

Mit Stichtag 09.09.2011 sind derzeit **2.367.048,53€** beauftragt und zur Fertigstellung prognostiziert **2.693.862,00€**. Aus Budgetvorgabe und Kostenrechnung ergibt sich derzeit ein Fehlbedarf von ca. 195.000,00€.

Zur Fertigstellung notwendige Beauftragungen stehen für die Gewerke Außenanlagen, Ausstattung und Planung (Flucht- und Rettungspläne, raumbildende und besondere Maßnahmen) noch aus.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. (FH) Markus Landherr