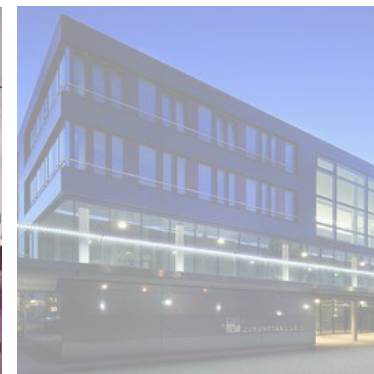
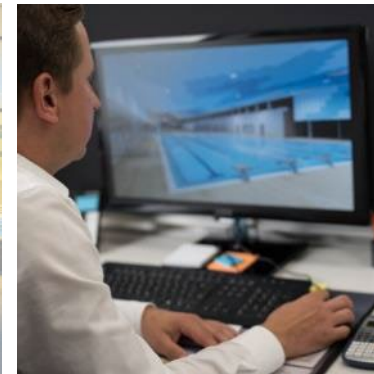
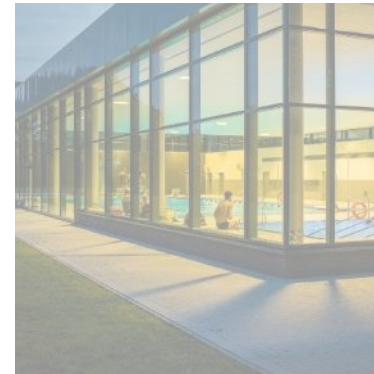




Projektmanagement
Projektsteuerung
Projektleitung
Projektentwicklung
Bedarfsplanung



SHW Siegen Hallenbad Weidenau MN2065

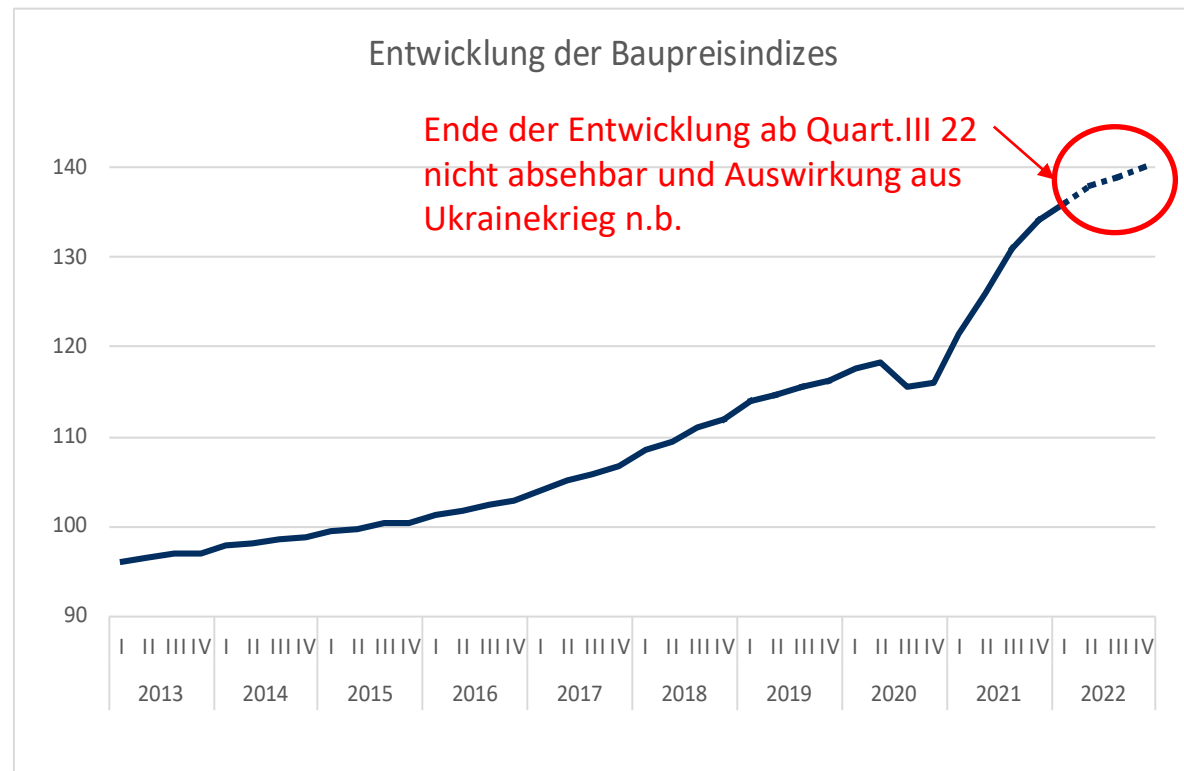
Bedarfsvarianten u. mögl. Kostenrahmen
im Sport- u. Bäderausschuss und Bauausschuss

17.08.22

- ❖ Bürogründung 1989
- ❖ Hauptsitz in Bielefeld,
Niederlassungen in Dortmund
und Hannover
- ❖ 20 fest angestellte Mitarbeiter
- ❖ Über 100 realisierte
Bauprojekte mit einem
Investitionsvolumen von
rund 800 Mio. €
- ❖ Schwerpunkt Sonderbauten
- ❖ Deutschlandweit tätig



- Weiterhin angespannte Marktlage Baubranche
- Durchschnittswerte im Hochbau statistisch ca. 5 %, aber zurzeit über diesem gewöhnlichen Rahmen
- Teils explosionsartige Kostensteigerungen
- Sonderbauten und Projekte öffentlicher Auftraggeber haben teilweise noch deutlich höhere Entwicklungen
- Veränderung Feb.21 => Feb.22 14,3 %



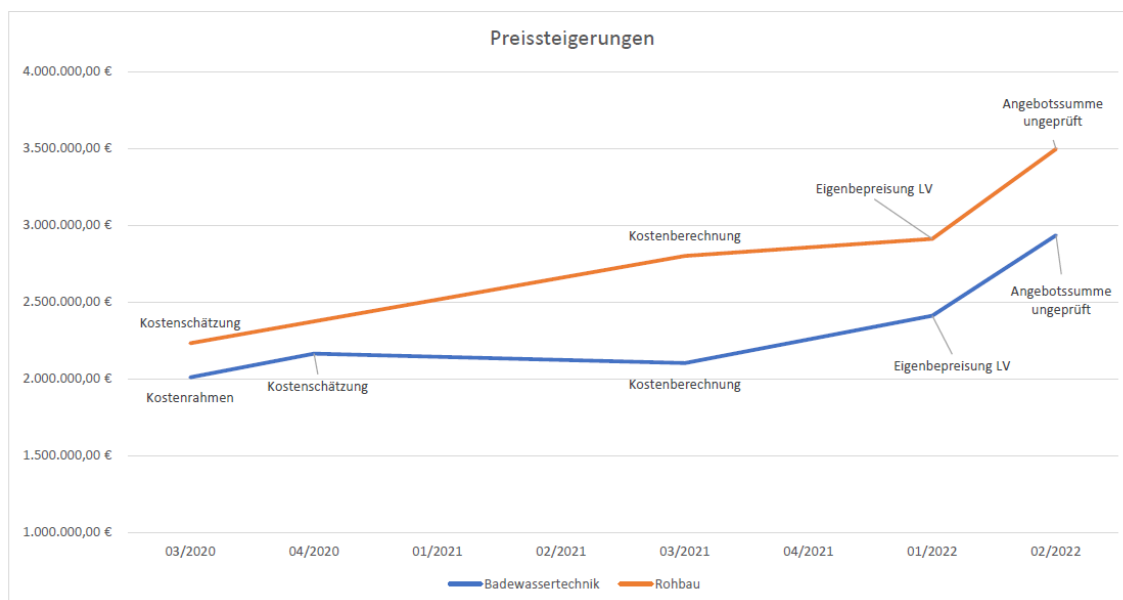
Quelle: stat. Bundesamt 1.Quartal 2022

MN2065

Preissteigerungen in vergleichbaren Ausschreibungen

Projekt	Neubau Kombibad	% Steigerung	Neubau	% Steigerung
Gewerk	Badewassertechnik		Rohbau	

Grundlage	Datum	Kosten		Datum	Kosten	
Kostenrahmen/ Grobkostenschätzung	16.06.2020	2.010.000,00 €		-	-	
Kostenschätzung	23.11.2020	2.164.021,50 €		24.08.2020	2.231.512,53 €	
Kostenberechnung (ohne Wartung)	13.07.2021	2.101.808,20 €		-	2.800.118,00 €	
Eigenverpreisung LV (ohne Wartung)	16.03.2022	2.411.632,57 €		17.03.2022	2.911.531,08 €	
Angebotssumme ungeprüft	03.05.2022	2.935.498,01 €	46%	21.04.2022	3.496.405,75 €	57%



Kostengruppe		Gesamtsumme	
KG 100	Grundstück	- €	Grundstück vorhanden
KG 200	Herrichten und Erschließen	150.000 €	
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen	10.615.950 €	
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	6.447.100 €	
KG 500	Außenanlagen	475.000 €	Ohne Parkplatz
KG 600	Ausstattung	100.000 €	
KG 700	Baunebenkosten	5.870.059 €	33 % von KG 200-600
Ermittelte Gesamtkosten netto		23.658.119 €	
Risikopuffer ??? % für Unvorhergesehenes		??? €	Festlegung durch Bauherrn
Risikopuffer ??? % für Preissteigerungen		??? €	Festlegung durch Bauherrn
Gesamtkosten netto		??? €	
Kostenrahmen Basis netto		??? €	

Hinweis: Ermittlung d. Kosten der KG 100-600 durch Arch. Büro Krieger

Kostengruppe		Gesamtsumme	
KG 100	Grundstück	- €	Grundstück vorhanden
KG 200	Herrichten und Erschließen	150.000 €	
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen	10.615.950 €	
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	6.447.100 €	
KG 500	Außenanlagen	475.000 €	Ohne Parkplatz
KG 600	Ausstattung	100.000 €	
KG 700	Baunebenkosten	5.870.059 €	33 % von KG 200-600
Ermittelte Gesamtkosten netto		23.658.119 €	
Risikopuffer 20 % für Unvorhergesehenes		4.731.623 €	<u>Hier Beispiel</u>
Zwischensumme		28.389.742 €	
Risikopuffer 7 %/Jahr für Preissteigerungen		4.968.204 €	<u>Hier Beispiel: 3 Jahre nach Kostenrahmen bis zur Fertigstellung auf Gesamtkosten netto</u>
Risikopuffer 14 %/Jahr für Preissteigerungen		9.936.409 €	<u>Hier Beispiel: 3 Jahre nach Kostenrahmen bis zur Fertigstellung auf Gesamtkosten netto</u>
mögl. Gesamtkosten netto		33,4 – 38,3 Mio. €	
mögl. Gesamtkosten brutto		39,7 – 45,6 Mio. €	
gerundeter Kostenrahmen Basis brutto		~ 42,0 Mio. €	Annahme Bauherr: 10% Preissteigerung / ungerundet: 42,26 Mio. €

Kostengruppe		Gesamtsumme	
KG 100	Grundstück	- €	Grundstück vorhanden
KG 200	Herrichten und Erschließen	150.000 €	
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen	12.242.230 €	
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	7.029.000 €	
KG 500	Außenanlagen	475.000 €	Ohne Parkplatz
KG 600	Ausstattung	100.000 €	
KG 700	Baunebenkosten	6.598.755 €	33 % von KG 200-600
Ermittelte Gesamtkosten netto		26.594.985 €	
Risikopuffer ??? % für Unvorhergesehenes		??? €	Festlegung durch Bauherrn
Risikopuffer ??? % für Preissteigerungen		??? €	Festlegung durch Bauherrn
Gesamtkosten netto		??? €	
Kostenrahmen Basis netto		??? €	

Hinweis: Ermittlung d. Kosten der KG 100-600 durch Arch. Büro Krieger

Kostengruppe		Gesamtsumme	
KG 100	Grundstück	- €	Grundstück vorhanden
KG 200	Herrichten und Erschließen	150.000 €	
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen	10.615.950 €	
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	7.029.000 €	
KG 500	Außenanlagen	475.000 €	Ohne Parkplatz
KG 600	Ausstattung	100.000 €	
KG 700	Baunebenkosten	6.598.755 €	33 % von KG 200-600.
Ermittelte Gesamtkosten netto		26.594.985 €	
Risikopuffer 20 % für Unvorhergesehenes		5.318.997 €	<u>Hier Beispiel</u>
Zwischensumme		31.913.982 €	
Risikopuffer 7 %/Jahr für Preissteigerungen		5.584.947 €	<u>Hier Beispiel:</u> 3 Jahre nach Kostenrahmen bis zur Fertigstellung auf Gesamtkosten netto
Risikopuffer 14 %/Jahr für Preissteigerungen		11.169.894 €	<u>Hier Beispiel:</u> 3 Jahre nach Kostenrahmen bis zur Fertigstellung auf Gesamtkosten netto
mögl. Gesamtkosten netto		37,4 – 43,0 Mio. €	
mögl. Gesamtkosten brutto		44,6 – 51,3 Mio. €	
gerundet Kostenrahmen Basis brutto		~ 47,0 Mio. €	Annahme Bauherr: 10% Preissteigerung / ungerundet: 47,48 Mio. €

Kostengruppe		Gesamtsumme	
KG 100	Grundstück	- €	Grundstück vorhanden
KG 200	Herrichten und Erschließen	150.000 €	
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen	13.918.000 €	
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	7.022.400 €	
KG 500	Außenanlagen	570.000 €	Ohne Parkplatz
KG 600	Ausstattung	100.000 €	
KG 700	Baunebenkosten	6.092.912 €	28 % von KG 200-600 ohne Kosten aus wied. VGV-Verfahren (bedarf er rechtlichen Bewertung)
Ermittelte Gesamtkosten netto		27.853.312 €	
Risikopuffer ??? % für Unvorhergesehenes		??? €	Festlegung durch Bauherrn
Risikopuffer ??? % für Preissteigerungen		??? €	Festlegung durch Bauherrn
Gesamtkosten netto		??? €	
Kostenrahmen Basis netto		??? €	

Hinweis: Ermittlung d. Kosten der KG 100-600 durch Arch. Büro Krieger

Kostengruppe		Gesamtsumme	
KG 100	Grundstück	- €	Grundstück vorhanden
KG 200	Herrichten und Erschließen	150.000 €	
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen	13.918.000 €	
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	7.022.400 €	
KG 500	Außenanlagen	570.000 €	Ohne Parkplatz
KG 600	Ausstattung	100.000 €	
KG 700	Baunebenkosten	6.092.912 €	28 % von KG 200-600 ohne Kosten aus wied. VGV-Verfahren (bedarf er rechtlichen Bewertung)
Ermittelte Gesamtkosten netto		27.853.312 €	
Risikopuffer 10 % für Unvorhergesehenes		2.758.331 €	<u>Hier Beispiel</u>
Zwischensumme		30.638.643 €	
Risikopuffer 7 %/Jahr für Preissteigerungen		5.849.195 €	<u>Hier Beispiel</u> : 3 Jahre nach Kostenrahmen bis zur Fertigstellung auf Gesamtkosten netto
Risikopuffer 14 %/Jahr für Preissteigerungen		11.698.391 €	<u>Hier Beispiel</u> : 3 Jahre nach Kostenrahmen bis zur Fertigstellung auf Gesamtkosten netto
mögl. Gesamtkosten netto		36,4 – 42,3 Mio. €	
mögl. Gesamtkosten brutto		43,4 – 50,4 Mio. €	
gerundeter Kostenrahmen Basis brutto		~ 47,0 Mio. €	Annahme Bauherr: 10 % Preissteigerung / ungerundet: 46,41 Mio. € brutto

- Termine sind nicht verbindlich, da abhängig von Bedarfsvarianten, neuer Ressourcenabstimmungen mit den Planern (neue Vertragsgrundlagen) und Bestandssituation
- Ratsbeschluss 14.09.22 zur Bedarfsplanung und Kostenrahmen
- Beginn Planung Variante 1 und 2 ca. Anfang Okt. 2022
- Beginn Planung Variante 3 nach vorgeschalteten VgV Verfahren
- Die Annahme von nur 3 Jahren in den Werten der Preissteigerung bezieht sich auf einen Projektstart direkt nach dem Ratsbeschluss am 14.09.2022 und berücksichtigen keine Verzögerungen.