

Baufux Bauberatung Heilbronner Str. 1 71672 Marbach



Baufux-Bauberatung
Markus Hochmuth
Heilbronner Straße 1
71672 Marbach
Tel. 07144 / 6071901
Fax: 07144 / 6071990
e-mail: info@baufux.de

BV Kindergarten Gebäude Morgentau

Maßnahme:

Dachsanierung, Fassade, Fenster, „Hygiene“ und Anpassung U-3-Betreuung

Begründung + Erläuterung zu Mehrkosten der Baumaßnahme

Ausgangslage:

Für das Gebäude Haus Morgentau wurde Sommer 2016 eine Kostenschätzung für notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten erstellt.

Zum 09.08.2016 wurden für Zuschussbeantragungen bei der Stadt Ludwigsburg, aufgeteilt in drei Maßnahmen, die Kostenschätzungen Gewerkeweise erstellt.

Die Kostenschätzungen beliefen sich insgesamt für alle drei Maßnahmen auf brutto 285.188,50€.

Auf Basis dieser Kostenschätzungen gab es am 05.07.2017 im Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales der Stadt Ludwigsburg einen entsprechenden Beschluss zur Bezuschussung der Maßnahme.

Die Baumaßnahme wurde dann im Zeitraum Mai 2018 bis September 2019 schrittweise durchgeführt. Die Hauptarbeiten fanden im Zeitraum Mai 2018 bis Oktober 2018 statt.

Die Baumaßnahme wurde zwischenzeitlich abgerechnet.

Im Zuge der Baumaßnahme kam es Mehrkosten gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung.

Diese teilen sich wie folgt auf:

Baustelleneinrichtung:

Kostenschätzung: kein Betrag berücksichtigt

Abrechnung: Kosten in Höhe von 2.151,60€ (Baustrom + Baustellen-WC)

Mehrkosten gegenüber Kostenschätzung: 2.151,60€

Begründung: wurde kalkulatorisch nicht berücksichtigt.

Abdichtungsarbeiten:

Kostenschätzung: Kosten in Höhe von 749,39€

Abrechnung: Kosten in Höhe von 1.504,86€

Mehrkosten gegenüber Kostenschätzung: 745,77€

Begründung: Massenerhöhung gegenüber Annahme bei Kalkulation.

Dachdeckungsarbeiten:

Kostenschätzung: Kosten in Höhe von 48.086,66€

Abrechnung: Kosten in Höhe von 51.604,32€

Mehrkosten gegenüber Kostenschätzung: 3.517,66€

Begründung: Preissteigerung Baupreise gegenüber Annahme bei Kalkulation.

Dachdämmungsarbeiten:

Kostenschätzung: kein Betrag berücksichtigt

Abrechnung: Kosten in Höhe von 8.493,54€

Mehrkosten gegenüber Kostenschätzung: 8.493,54€

Begründung: Zusatzmaßnahme im Rahmen Fachplanung Bauphysik. Vorhandene Dämmung + geplante Dämmung bei Blechdach nicht ausreichend für Gewährung Zuschuss aus Nachhaltigkeitsfond der Diözese Rottenburg Stuttgart.

Dadurch erhöhte Dämmwerte – zukünftige Einsparungen bei Unterhaltungskosten Gebäude.

Außenputzarbeiten WDVS:

Kostenschätzung: Kosten in Höhe von 51.088,51€

Abrechnung: Kosten in Höhe von 57.662,82€

Mehrkosten gegenüber Kostenschätzung: 6.574,31€

Begründung: Erhöhung Dämmstärke im Rahmen Fachplanung Bauphysik. Vorhandene Dämmung + geplante Dämmung bei Blechdach nicht ausreichend für Gewährung Zuschuss aus Nachhaltigkeitsfond der Diözese Rottenburg Stuttgart.

Dadurch erhöhte Dämmwerte – zukünftige Einsparungen bei Unterhaltungskosten Gebäude.

Mehraufwand bei Anschluss WDVS-Dachrand auf Grund vorgefundener baulicher Gegebenheit nach Rückbau alter Dachrandverwahrungen.

Trockenbauarbeiten:

Kostenschätzung: Kosten in Höhe von 7.563,91€

Abrechnung: Kosten in Höhe von 12.230,48€

Mehrkosten gegenüber Kostenschätzung: 4.666,57€

Begründung: Preissteigerung Baupreise gegenüber Annahme bei Kalkulation.

Erhöhung Schalldämmungsmaßnahmen an Decken im Rahmen Fachplanung Bauphysik zur Verbesserung der Raumakustik und Schutz vor Lärm.

Fenster- und Rollladenarbeiten:

Kostenschätzung: Kosten in Höhe von 21.429,91€

Abrechnung: Kosten in Höhe von 27.532,89€

Mehrkosten gegenüber Kostenschätzung: 6.102,98€

Begründung: Preissteigerung Baupreise gegenüber Annahme bei Kalkulation.

Mengenmehrung der auszutauschenden Fenster gegenüber Zeitpunkt Kalkulation.

Austausch Holzfenster zu Gunsten Kunststofffenster.

Zukünftige Einsparungen in Wartung und Instandhaltung.

Schlosserarbeiten:

Kostenschätzung: Kosten in Höhe von 10.988,50€

Abrechnung: Kosten in Höhe von 13.671,08€

Mehrkosten gegenüber Kostenschätzung: 2.682,58€

Begründung: Preissteigerung Baupreise gegenüber Annahme bei Kalkulation.

Leistungserweiterung durch Absturzgitter an Fenstern + Balkon Südseite,

Anpassungsarbeiten Gartentor, bei Kalkulation nicht berücksichtigt.

Maler- Lackierarbeiten:

Kostenschätzung: Kosten in Höhe von 13.757,06€

Abrechnung: Kosten in Höhe von 21.252,79€

Mehrkosten gegenüber Kostenschätzung: 7.495,73€

Begründung: Preissteigerung Baupreise gegenüber Annahme bei Kalkulation.

Leistungserweiterungen durch Neuanstrich Wände.

Dadurch zeitverzögerte Instandhaltung.

Heizungs- und Sanitärarbeiten:

Kostenschätzung: Kosten in Höhe von 17.021,75€

Abrechnung: Kosten in Höhe von 34.525,92€

Mehrkosten gegenüber Kostenschätzung: 17.504,17€

Begründung: Preissteigerung Baupreise gegenüber Annahme bei Kalkulation.

Leistungserweiterung gegenüber den Annahmen zum Zeitpunkt Kalkulation auf Grund Anforderungen Bauherr an Leistungsziel.

Elektroinstallationsarbeiten:

Kostenschätzung: Kosten in Höhe von 9.762,26€

Abrechnung: Kosten in Höhe von 26.837,79€

Mehrkosten gegenüber Kostenschätzung: 17.075,53€

Begründung: Preissteigerung Baupreise gegenüber Annahme bei Kalkulation.

Leistungserweiterung gegenüber den Annahmen zum Zeitpunkt Kalkulation auf Grund Anforderungen Bauherr an Leistungsziel.

Zusatzaufwendungen nach Rückbau vorhandene Dachdämmung im Sparrenbereich, Gelegenheit wurde genutzt alte E-Leitungen durch neuere Leitungen mit größerem Querschnitt auszutauschen. Zusätzliche Anpassungen und Aufrüstungen im Bereich E-Verteiler/Sicherungskästen.

Komplettumstellung Beleuchtung auf LED-Leuchtkörper.

Außenanlagenarbeiten:

Kostenschätzung: Kosten in Höhe von 1.357,00€

Abrechnung: Kosten in Höhe von 15.939,91€

Mehrkosten gegenüber Kostenschätzung: 14.582,91€

Begründung: Preissteigerung Baupreise gegenüber Annahme bei Kalkulation.

Zusatzmaßnahme im Rahmen Fachplanung Bauphysik.

Empfehlung teilweise Außendämmung Untergeschosswände zur Erreichung geforderter Gesamtenergiebilanz um Gewährung Zuschuss aus Nachhaltigkeitsfond der Diözese Rottenburg Stuttgart zu erreichen

Dadurch Leistungserweiterung gegenüber den Annahmen zum Zeitpunkt Kalkulation auf Grund von ausschachtungs- und dämmarbeiten und der sich dadurch vor Ort ergebenden Anpassarbeiten Beläge im Gebäudezugangsbereich.

Nebenkosten:

Kostenschätzung: Kosten in Höhe von 25.425,00€

Abrechnung: Kosten in Höhe von 34.216,51€

Mehrkosten gegenüber Kostenschätzung: 8.791,51€

Begründung: Zusätzliche Einbindung Fachplanung Bauphysik.

Erhöhung Architektenhonorar auf Grund gestiegener anrechenbarer Kosten in den Herstellungskosten.

Aufgestellt Marbach, den 10.02.2020

Markus Hochmuth