

Projekt: SPK – Ersatzneubau Sporthalle Köndringen
Bauherr: Gemeinde Teningen
Stand: 04.10.2023

Zwischenbericht Nr. 3 – SPK – Sporthalle Köndringen



■ ■ ■ Inhaltsverzeichnis

1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Aktueller Projektstand.....	3
3. Stand Bauarbeiten.....	4
4. Ausblick, kommende Arbeiten und Schritte	4
5. Vergaben und Abrechnung.....	5
6. Kostenbericht	6
7. Erläuterungen Kostenbericht.....	7
8. Erläuterung Kostenentwicklung.....	8
9. Risikoanalyse	11
10. Anlagen	12
11. Bilder, Mai-September/Okttober 2023	13

■ ■ ■ **Aktueller Projektstand**

	Im Plan	kritisch	Überschritten
■ Planungstermine	●		
■ Ausführungstermine	●		
■ Projektkosten		●	

Anmerkungen

- Die Planungstermine bzw. der Planungsfortschritt liegen im Soll
- Die Ausführungstermine liegen wieder im Soll; das Rohbauunternehmen konnte Verzögerungen aufholen, so dass aktuell wieder von einem geordneten Baufortschritt ausgegangen werden kann
- Die Projektkosten stehen weiterhin auf kritisch, aufgrund der aktuellen Situation bedarf es einer besonderen Überwachung der Kostenentwicklung.

■ ■ ■ Stand Bauarbeiten

- Die Abbrucharbeiten sind abgeschlossen.
- Die Spezialtiefbauarbeiten sind abgeschlossen.
- Der Rohbau ist abgeschlossen. Es finden noch Restarbeiten statt, sowie die optische Verbesserungen an einigen Stellen des Sichtbeton
- Die Stahlbauarbeiten (Stahlträger, Trapezblech) sind erfolgt.

■ ■ ■ Ausblick, kommende Arbeiten und Schritte

Ausblick kommende Arbeiten

- In den nächsten Wochen wird der Dachdecker mit dem weiteren Schließen/Abdichten der Dachhaut beginnen
- Parallel dazu erfolgen die Einbauten der Nahwärmezentrale. Diese soll noch im Herbst/Anfang Winter in Betrieb gehen. So dass noch vor Weihnachten die Wärmeversorgung auf dem gesamten Kampusgelände funktioniert.

■ ■ ■ Vergaben und Abrechnung

Vergaben

- Die Ausschreibungen zu Heizung, Sanitär und Lüftung liegen innerhalb des Budget
- Die Ausschreibungen zum Gewerk Elektroarbeiten ist erfolgt und aktuell in der Prüfung.
- Die Gewerke Prallwände, Trennwandanlage sowie Sporthallenboden sind vergeben.
- Im Gewerk Sporthallenboden trat die Besonderheit hinzu, dass der erstbietende ausgeschlossen werden musste, da er nicht gleichwertig angeboten hatte. Der ausgeschlossene Bieter rief daraufhin die Vergabekammer Karlsruhe an, welche der Ansicht der Gemeinde Teningen folgte worauf der Nachprüfungsantrag des Aussgeschlossenen von ihm zurückgezogen wurde.
- Die Innenausbau Gewerke Fliesen, Fassade, WDVS, Estrich, Metallbau sowie Malerarbeiten befinden sich in der Angebotsphase bzw. in der Prüfung und werden hier dem Gemeinderat in der Novembersitzung zum Beschluss vorgelegt.
- die kommenden Ausschreibungen im Neuen Jahr beziehen sich dann hauptsächlich auf die Einrichtung.

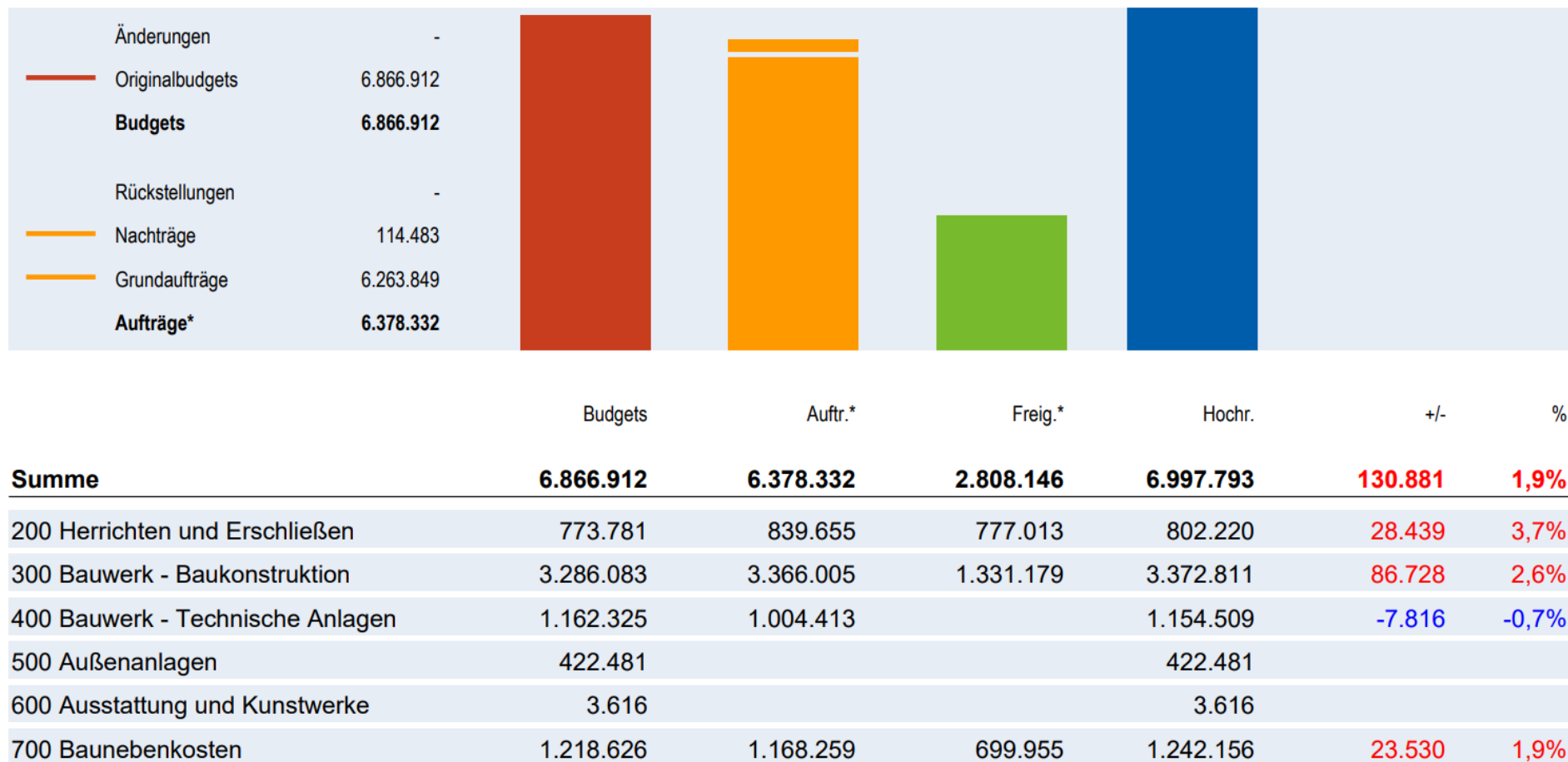
Abrechnung

- Die Abbrucharbeiten können immernoch nicht abgeschgeschlossen werden, da es derzeit an einer Rückmeldung des Insolvenzverwalters mangelt
- Der Rohbau ist schlussgerechnet und schließt erfreulicherweise auf dem Niveau der ursprünglichen Kostenberechnung und somit unter der Vergabesumme ab.

■ ■ ■ Kostenbericht

Übersicht (EUR ohne USt.)

068.0 Neubau Schulsporthalle Köndringen



■ ■ ■ Erläuterungen Kostenbericht

Darstellung Umsatzsteuer:

Da die Gemeinde bei dem Projekt ca. 50% der Umsatzsteuer optieren kann, wird rechnerisch und zur Darstellung der „halbe“ Umsatzsteuersatz von 19% angesetzt.

	netto	Halber Steuersatz optierend 19% / 2 = 9,5 %	„Brutto“
Budget	6.866.912 €	652.356,64 €	7.519.268,64 €
Prognose 20.11.2023	6.997.793 €	664.790,34 €	7.662.583,34 €

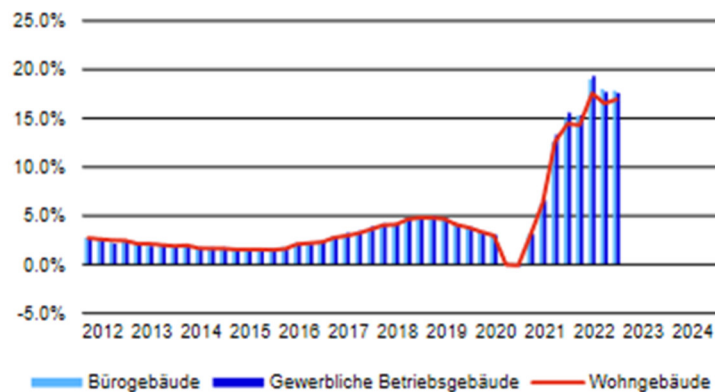
- ca. 93 % des Budgets sind beauftragt (inkl. Baunebenkosten) und ca. 82 % der reinen Baukosten
- ca. 41 % des Budgets sind bisher abgerechnet
- Schlussgerechnet sind aktuell die Spezialtiefbauarbeiten, welche ca. 50 Tsd. € unter Auftrag und ca. 187 Tsd. € unter Budget abgerechnet wurden sowie die Rohbauarbeiten, wobei sich hier noch kleinere Änderungen aufgrund von Mängeln einhalten ergeben können. Der Rohbau schließt geringfügig unter dem Budget ab und somit unter der Vergabesumme. Auch die Stahlbauarbeiten schließen unter Budget ab.
- die Prognose überschreitet das Budget zum Stand 20.11.2023 um 1,9 %.

Wie immer stellt die Zahlen eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Erstellung des Kostenberichtes dar.

Erläuterung Kostenentwicklung

Die Kostensteigerungen sind begründet in den allgemeinen extremen Preissteigerungen am Markt. Der Baupreisindex ist seit Herbst 2021 bis Sommer 2022 gemäß den Tabellen des statistischen Bundesamtes um 18 Prozentpunkte gestiegen. Die aktuell zu verbuchenden Steigerungen der Projektkosten betragen für die haustechnischen Gewerke 21 % und für die Gebäudekonstruktion 8,2 %.

27 Baupreisindex (Veränderung p.a.)



Für die allgemeinen Preissteigerungen der noch ausstehenden Gewerke wird ein allgemeiner Indexzuschlag in Höhe von 15% (ca. 500.000,- EUR brutto) für die Finanzierung des Projekts im Haushaltsplan empfohlen.

Vor allem für die noch auszuschreibenden Gewerke der Gebäudetechnik (TGA) wie Elektro und HKLS haben sich starke Preissprünge seit Erstellung der Kostenberechnung ergeben. Inwieweit aktuelle Trends im Markt dieser Entwicklung entgegenwirken ist schwer abschätzbar.

Von daher ist aktuell empfohlen von der o. g. Indexsteigerung vorerst auszugehen.

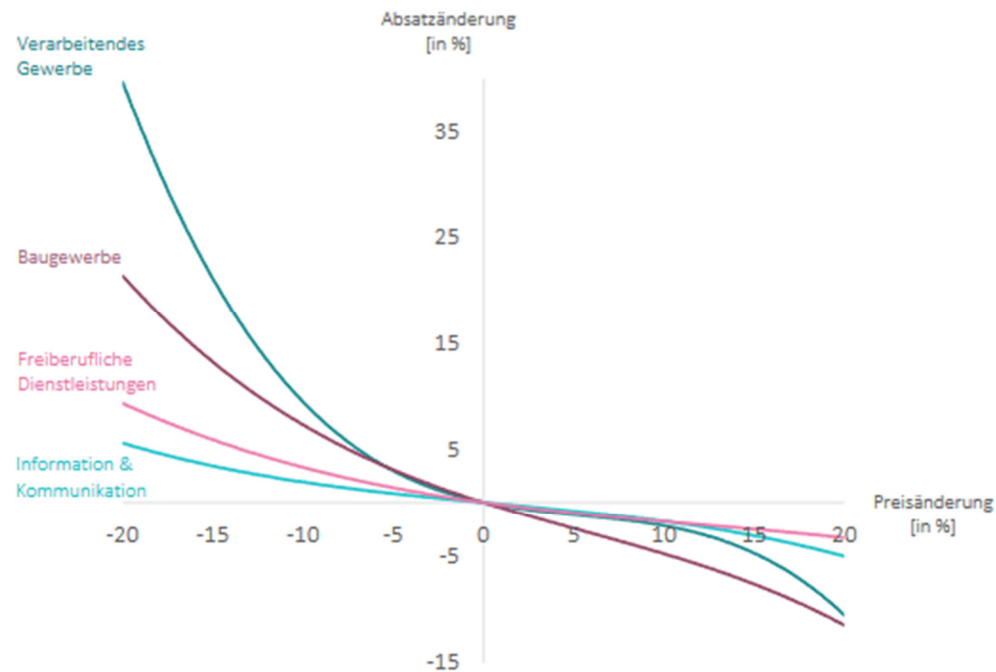


Abbildung 6

Wie reagieren Kunden auf steigende oder sinkende Preise?

Die Abbildung verdeutlicht die Preiselastizität der Nachfrage in unterschiedlichen Industrien. Die Preiselastizität beschreibt die prozentuale Veränderung der Absatzmenge auf eine Preisänderung. Es wird ersichtlich, dass die Nachfrage bei Preissteigerungen relativ zu Preissenkungen weniger elastisch ist, d.h. weniger stark reagiert. Aufgrund der hohen Inflation können sich Konsumenten aktuell nämlich kaum dem allgemeinen Preisanstieg entziehen und seltener auf günstigere Anbieter ausweichen. Die stärksten Nachfrageeffekte bei einer Preiserhöhung sind derzeit im Baugewerbe zu verzeichnen.

Quelle: German Business Panel vom 14.04.2023

Quelle: Statistisches Landesamt Baden Württemberg, Stand 11.09.2023

Baupreisindex				
Baupreisentwicklung – Bauleistungen am Bauwerk für Wohngebäude und Nichtwohngebäude, Straßenbau, seit 1968 (Wohngebäude seit 1949) ^{*)}				
Jahr/Monat		Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbl. Betriebsgeb.
+ -		2015 = 100		
-	JD 2023	...	...	...
	Februar	154,1	157,9	156,1
	Mai	155,1	159,1	156,6
+	JD 2022	144,9	148,0	146,7
-	JD 2021	126,6	127,8	127,3
	Februar	119,7	120,9	120,2
	Mai	125,3	126,2	125,7
	August	129,7	130,6	130,5
	November	131,8	133,3	132,6

Baupreisindex:

Der Baupreisindex für Baden Württemberg für den Zeitraum Mai 2020 bis Mai 2023 (Quelle: siehe oben) lag für Gewerbeimmobilien bei 30,9 %Punkten - übertragen auf das Projekt wäre ein Projektkostenstand bei 30 %Punkte (Wert abgerundet):

Budget: 6.866.912 € netto zzgl. Index 30 %Punkte = ca. 8.926.986 € erwartbare Kosten nach Index (hier netto ohne Ust.)

Vor diesem Hintergrund wird die Planung fortlaufend hinterfragt und nach Einsparungsmöglichkeiten gesucht, welche keine Auswirkungen auf die Funktionalität haben.

Risikoanalyse

Stand September 2023

Bereich	Riskobeschreibung	W	T	Gewichtet	Kosten (Brutto)	Erläuterung
1	Baugrundrisiko	2	3	6		Unvorhergesehene Baugrundverhältnisse
	Altlastenrisiko	2	3	6		Altlasten zur Entsorgung
2	Planungsänderungen	1	2	2	50.000,00 €	nach statischen Erfordernissen, Anpassungen Ausführung
	Planungsfehler	2	2	4	20.000,00 €	Lücken in der Planung, unvollst. Voruntersuchungen
3	Organisation	2	1	2		
4	Qualitäten	2	3	6	50.000,00 €	die Anforderungen sind definiert
	Planungsmängel	2	2	4	50.000,00 €	
	Ausführungsmängel	1	3	3		
5	Ausschreibungen	2	2	4	10.000,00 €	Aufwand für Wiederholung von Vergaben
6	Kosten	2	3	6	500.000,00 €	mögliche Budgetrisiken aus Marktentwicklungen
		2	2	4	50.000,00 €	Nachforderungen wegen Preisentwicklungen
7	Terminrahmen	2	3	6	50.000,00 €	Ausführungsverzögerungen (z.B. Firmen)
		2	2	4		Witterungsverhältnisse
8	Vertragswesen	2	3	6	50.000,00 €	Regelungslücken

830.000,00 €

W: Wahrscheinlichkeit (1-gering,2-mittel,3-hoch), T: Tragweite (1-gering,2mittel,3-hoch).

Gewichtet = Multiplikation aus Wahrscheinlichkeit x Tragweite

Dargestellt sind die wesentlichen Risiken (eingepreist mit einer Gewichtung von 4 und höher für aktuelle Risiken zum Projektstand).

Die Risikobewertung stellt die Gesamtrisiken aus verschiedenen Einflussbereichen dar. Sie geht über die reine Bewertung möglicher Preissteigerungen hinaus.

■ ■ ■ Anlagen

Datum: 20.11.2023

S. Weinhold

Beck Projektmanagement GmbH

Anlagen:

Bilder Baustelle Mai-September/Okttober 2023

■ ■ ■ Bilder, Mai-September/Oktober 2023

05.05.2023 Panorama Baustelle



05.05.2023
Beginn Schalung der
Hallenwand



26.06.2023
Hallenwände betoniert

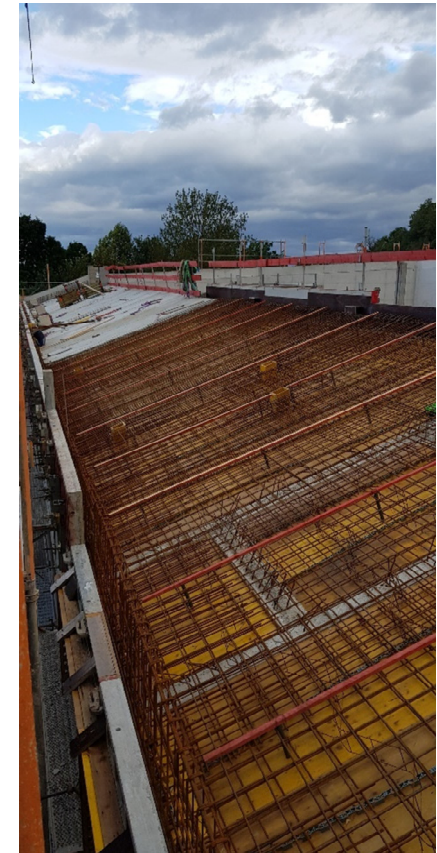


03.08.2023

Decke über Umkleidetrakt wird betoniert (rechtes Bild)

10.08.2023

Decke über Umkleidetrakt fertig betoniert (unteres Bild)



31.08.2023

Umkleidetrakt ohne Trennwände (folgen in Trockenbau); Rohbau fertig gestellt, Öffnungen im Boden gegen durchtreten gesichert
Absturzsicherungen in Bereichen ohne Gerüst angebracht;
Rohbau vorbereitet für anschließende Gewerke



31.08.2023
Panorama
Sporthalle
Sicht von
Galerie



31.08.2023
Panorama
Sporthalle
Sicht von Dach der
Nordseite (später
Hallendecke Richtung
Schule)



31.08.2023
Sporthalle
Sicht von Dach auf Fenster-
öffnung Eingang/Foyer und
Galerie



07.09.2023

Titelbild

Sorthalle mit Blick von
Zufahrtsbereich B3;

Vorflächen für Anlieferung der
Stahlträger vorbereitet.

Hierzu wird Ende September die
B3 für ca. 2 Tage halbseitig
gesperrt..



27.09.2023

Installation der Stahlträger
Sporthallendach



05.10.2023
Hallendach ist fast
Komplett mit
Wellblech belegt



05.10.2023
Öffnungen für Shed-Dächer
Schrägdach wird von Dach-
Decker bereits abgedichtet



05.10.2023
Halle Innenansicht



05.10.2023
Kessel und Heizung 1 –
Nahwärmeversorgung
dr Nahwärmeversorgung
Teningen GmbH

