

Projekt: SPK – Ersatzneubau Sporthalle Köndringen  
Bauherr: Gemeinde Teningen  
Stand: 17.04.2023

## Zwischenbericht Nr. 2 – SPK – Sporthalle Köndringen



■ ■ ■ Inhaltsverzeichnis

1. Inhaltsverzeichnis .....	2
2. Aktueller Projektstand.....	3
3. Stand Abbrucharbeiten und Spezialtiefbau .....	4
4. Stand Rohbauarbeiten .....	5
5. Ausblick, kommende Arbeiten und Schritte .....	6
6. Vergaben und Abrechnung.....	7
7. Kostenbericht .....	8
8. Erläuterungen Kostenbericht.....	9
9. Erläuterung Kostenentwicklung.....	10
10. Risikoanalyse .....	12
11. Anlagen .....	13
12. Bilder, Januar-April 2023.....	14

■ ■ ■ **Aktueller Projektstand**

	Im Plan	kritisch	Überschritten
■ <b>Planungstermine</b>	●		
■ <b>Ausführungstermine</b>		●	
■ <b>Projektkosten</b>		●	

**Anmerkungen**

- Die Planungstermine bzw. der Planungsfortschritt liegen im Soll
- Die Ausführungstermine sind noch geringfügig überschritten aufgrund der Verzögerungen im Abbruch und der Kanalverlegung (weitere Informationen siehe nachfolgende Seiten)
- Die Projektkosten stehen auf kritisch, aufgrund der aktuellen Situation Bedarf es einer besonderen Überwachung der Kostenentwicklung.

## ■ ■ ■ Stand Abbrucharbeiten und Spezialtiefbau

Die Abbrucharbeiten sind abgeschlossen.

- Nachdem Firma TRM seine Arbeiten nicht forcierte und der grundlegende Bauablauf bedroht war, musste dem Unternehmen gekündigt werden
- Die Firma Amann hat die Arbeiten vollendet und so der Gemeinde weitere Verzögerungen erspart
- Durch die tieferen Fundamente und Messfehler der Firma TRM mussten ca. 40 cm mehr, über die gesamte Fläche, an Material (wobei hier vorhandener Aushub verwendet wurde) aufgefüllt werden.

Die Spezialtiefbauarbeiten sind abgeschlossen.

- Die Firma Laumer erwies sich als kompetenter, fairer und überaus flexibler Partner.
- Die Arbeiten wurden im veranschlagten Zeitraum umgesetzt.
- Die Abstimmungen zwischen den Firmen Amann und Laumer liefen reibungslos und proaktiv, so dass die Arbeiten ohne Probleme umgesetzt werden konnten.

## ■ ■ ■ Stand Rohbauarbeiten

Der Rohbau ist in vollem Gange.

- Der Rohbauer (Firma Moser) legte einen Zeitplan vor, der eine Errichtung des Rohbaus in kürzerer Zeit als bisher veranschlagt vorsieht. Nach Rücksprachen mit Firma Moser und deren Erläuterungen ist der Bauablauf sowie die durch die Firma veranschlagten Zeiträume nachvollziehbar und auch realistisch.
- Durch die schnellere Errichtung des Rohbaus könnten die durch den Abbruch hervorgerufenen Verzögerungen größtenteils aufgeholt werden.
- Der aktuelle Baufortschritt entspricht dem vom Rohbauer genannten Zeitplan.
- Die Bodenplatte ist fertiggestellt.
- Die Wände des Untergeschosses sind fast komplett betoniert, aktuell wird die westliche Gebäudewand bewehrt und eingeschalt. Mit der Betonierung ist kurzfristig zu rechnen.
- Parallel werden die Innenwände (Beton, tragend) erstellt, auch hier ist nur noch der westliche Teil der Geräteräume sowie der Nahwärmezentrale zu betonieren (siehe Bilder).

## ■ ■ ■ Ausblick, kommende Arbeiten und Schritte

### Ausblick kommende Arbeiten

- In den nächsten Wochen wird das Untergeschoss durch die Errichtung der Decke über UG fertiggestellt
- Parallel dazu erfolgen ab Mai die restlichen (intern zweiter Abschnitt Kanalarbeiten genannt) Tiefbauarbeiten um die Sporthalle über eine südliche Trasse an den neuen Abwasserkanal anzuschließen. Dabei werden auch die letzten Leitungen für das zukünftige Nahwärmenetz verlegt sowie Stromtrasse, IT-Leitungen und Wasserversorgung.

### Ausschreibungen

- Die Ausschreibungen zu Verglasung und Dachabdichtung befinden sich in Verhandlung
- Die Ausschreibungen zu den Gewerken Heizung- Klima und Sanitär sowie Elektroarbeiten werden final vorbereitet und sukzessive veröffentlicht.
- Ab ca. Herbst liegen die Ergebnisse der größten Gewerke vor und der Ausschreibungsstand sollte 70-80 % erreichen.

## ■ ■ ■ Vergaben und Abrechnung

### Vergaben:

- Die Gewerke zu den Verglasungsarbeiten sowie Dachabdichtungsarbeiten wurden wegen nicht annehmbarer Angebote aufgehoben. Derzeit werden mit allen teilgenommenen Bietern Gespräche im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens geführt um die Angebote und Ausführungsansätze zu optimieren.
- Die Bestbieter der Gewerke Stahlbau, Gerüst, Aufzug und Einlegearbeiten lagen unter den Budgetansätzen. Die Vergaben stehen teilweise noch aus.

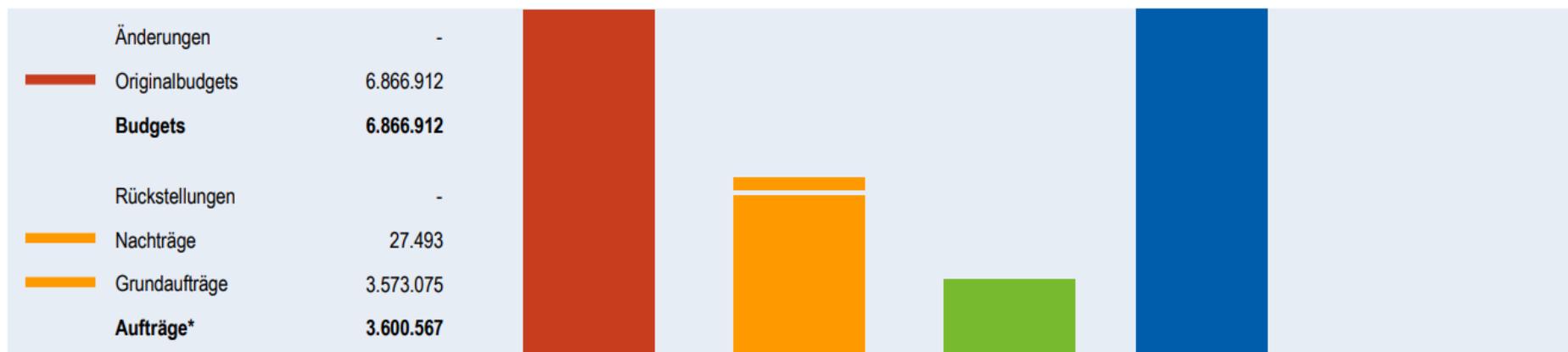
### Abrechnung:

- Der Abbruch ist noch nicht schlussgerechnet und steht noch aus.
- Die Spezialtiefbauarbeiten haben unterhalb des Auftrages abgerechnet (ca. 50 Tsd. € unter Vertragssumme), da die veranschlagten tieferen Bohrungen eingespart werden konnten, bzw. nicht zum tragen kamen.
- Die Arbeiten zu den Kanalverlegungen können erst nach Abschluss der Leitungsverlegung südlich der Sporthalle abgerechnet werden.

■ ■ ■ **Kostenbericht**

**Übersicht (EUR ohne USt.)**

**068.0 Neubau Schulsporthalle Köndringen**



	Budgets	Auftr.*	Freig.*	Hochr.	+/-	%
<b>Summe</b>	<b>6.866.912</b>	<b>3.600.567</b>	<b>1.600.117</b>	<b>6.884.789</b>	<b>17.877</b>	<b>0,3%</b>
200 Herrichten und Erschließen	773.781	837.334	664.784	875.626	101.845	13,2%
300 Bauwerk - Baukonstruktion	3.043.644	1.546.086	404.519	2.948.890	-94.754	-3,1%
400 Bauwerk - Technische Anlagen	1.149.384	49.244		1.149.384		
500 Außenanlagen	422.481			422.481		
600 Ausstattung und Kunstwerke	258.996			258.996		
700 Baunebenkosten	1.218.626	1.167.904	530.814	1.229.412	10.786	0,9%

■ ■ ■ 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.

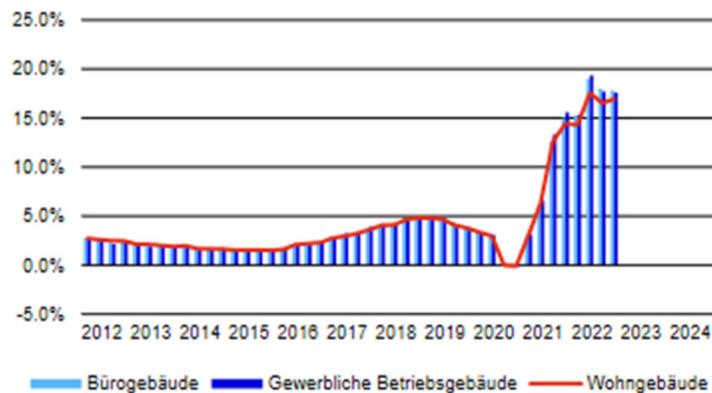
	netto	Halber Steuersatz optierend 19% / 2 = 9,5 %	„Brutto“
Budget	6.866.912 €	652.356,64 €	<b>7.519.268,64 €</b>
Prognose 17.04.2023	6.884.789 €	654.054,96 €	<b>7.538.843,96 €</b>

- ca. 52 % des Budgets sind beauftragt (inkl. Baunebenkosten) und ca. 43 % der reinen Baukosten
- ca. 23 % des Budgets sind bisher abgerechnet
- Schlussgerechnet sind aktuell nur die Spezialtiefbauarbeiten, welche ca. 50 Tsd. € unter Auftrag und ca. 187 Tsd. € unter Budget abgerechnet wurden.
- die Prognose überschreitet das Budget zum Stand 17.04.2023 um 0,3 %

## ■ ■ ■ 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.

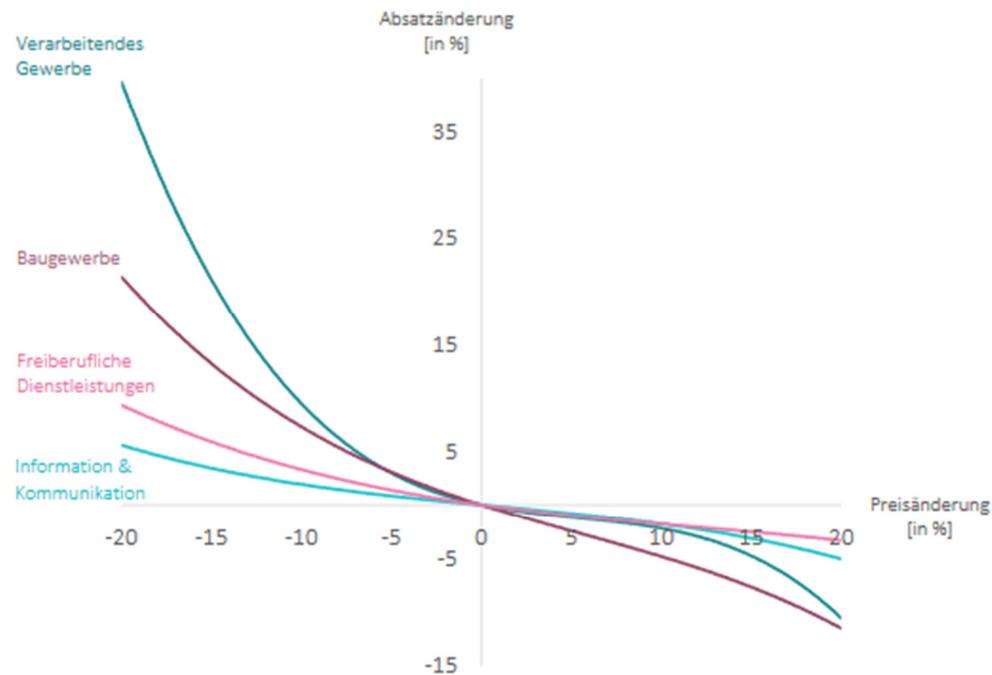


Abbildung 6

### 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

■ ■ ■ Risikoanalyse

**Stand April 2023**

Stand April 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: 17.04.2023

S. Weinhold

Beck Projektmanagement GmbH

Anlagen:

Bilder Baustelle Jan.-April 2023

■ ■ ■ Bilder, Januar-April 2023

24.01.2023



30.01.2023



06.02.2023



10.02.2023  
Baukran angeliefert



13.02.2023  
Baukranfundament und Aufstellen des Baukrans



24.02.2023  
Vorbereitungen für  
Bodenplatte



09.03.2023  
Bodenplatte Bewehrung



16.03.2023  
Ostseite Sporthalle  
Bodenplatte betoniert



28.03.2023  
Im Osten bereits erste UG-Wände gestellt, im Westen steht der letzte Abschnitt der Bodenplatte kurz vor dem Betonieren



17.04.2023

Wände UG bis auf Westseite fertiggestellt



17.04.2023

Blick auf östlichen  
Teil Halle



17.04.2023  
Blick auf westlichen Teil

