Projekt:	KINI – Neubau Kindergarten Nimburg
Bauherr:	Gemeinde Teningen
Stand:	21.11.2023

Projektbericht Nr. 2 – KINI – Nimburg



Inhaltsverzeichnis

1. **Inhaltsverzeichnis** 2
2. **Projekttermine** 3
3. **Aktueller Projektstand** 4
4. **Kostenbericht** 5
5. **Erläuterung zum Kostenbericht** 6
6. **Anlagen** 9
7. **Bilder, ab Anfang September 2023** 10

Projekttermine

KINI – Neubau Kindergarten Nimburg

Beschluss Grundstücksübertragung:	09.2017
Vergabe Objektplanungsleistungen:	11.2018
Beschluss Entwurfsplanung:	11.2019
Freigabe Kostenberechnung:	10.2020
Baugenehmigung:	06.2021
Beginn der Abbrucharbeiten:	08.2020
Beginn der Bauarbeiten:	09.2021
Fertigstellung Gebäude:	Winter 2023/2024
Einzug	Februar 2024

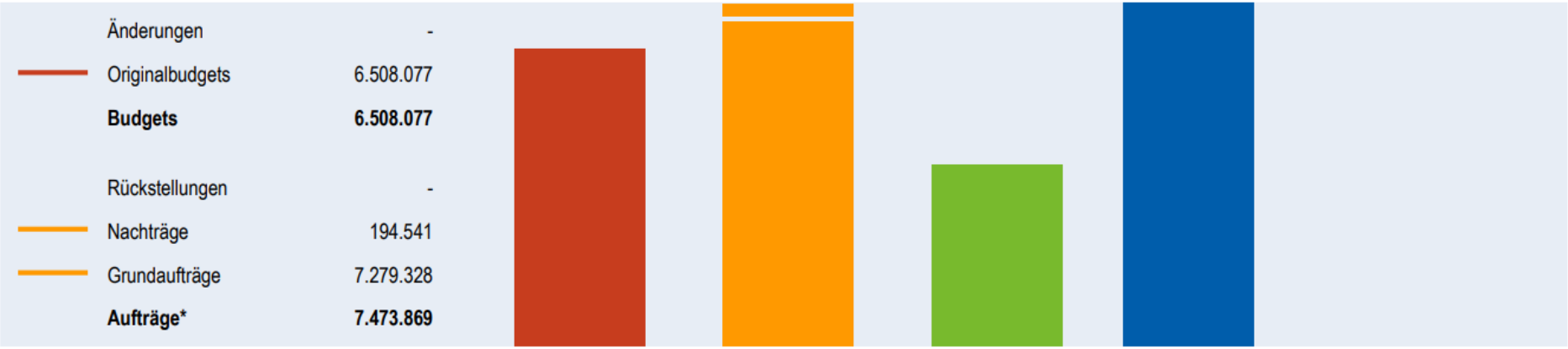
Aktueller Projektstand

	Im Plan	kritisch	Überschritten
Planungstermine	●		
Ausführungstermine		●	
Projektkosten			●

Anmerkungen

Das Gebäude ist bis auf einige Ausbaugewerke fertig.
Einige Gewerke verursachten und verursachen aus verschiedensten Gründen, überwiegend Überlastung, Personalmangel sowie Lieferschwierigkeiten, Verzögerungen welche aufgrund der terminlichen Abfolge nicht aufgeholt werden können.
Die Projektkosten sind überschritten, da sich aus jetziger Momentaufnahme Überschreitungen abzeichnen. Die Gründe liegen in den Folgen der Corona-Pandemie und des noch andauernden Krieges in der Ukraine sowie Leistungserweiterungen auf Anforderung vom Kindergartenträger, Behörden sowie weiterer Dritter Akteure.
Ausgehend von der Erstellung der Kostenberechnung und damit der Freigabe des Budgets im September 2020 sind bis heute ca. 3 Jahre verstrichen mit zuvor genannten äußeren Einflüssen (Corona, Ukraine Krieg und der damit verbundenen Inflation seit letztem Jahr) ist mit einer Budgetüberschreitung zu rechnen.

Kostenbericht



	Budgets	Auftr.*	Freig.*	Hochr.	+/-	%
Summe	**6.508.077**	**7.473.869**	**4.012.199**	**7.495.357**	**987.280**	**15,2%**
058.0 KiNi - Kindergarten Nimburg	5.964.642	7.288.750	3.881.158	7.336.979	1.372.337	23,0%
058.1 KiNi - Schule Nimburg	238.384	8.243	508	8.243	-230.141	-96,5%
058.2 KiNi - Rückbau Nimburg	62.800	54.087 !	53.818	53.818	-8.982	-14,3%
058.3 KiNi - Parkierung, Erschließung Ni	235.251	103.187 !	76.716	76.716	-158.536	-67,4%
058.4 KiNi - erw. Vorgaben Nimburg				0		
058.9 KiNi - Erschließung	7.000 !	19.602		19.602	12.602	180,0%

Auftragsstand beträgt 100 % des Gesamtbudgets.
Die Größten Kostenabweichungen in der Beauftragung entfallen auf die Gewerke Rohbau, Schreiner, Verglasung sowie Elektro und machen in Summe ca. 566.000 € aus.

Erläuterung zum Kostenbericht

Die bisher durchgeführten Vergaben weisen durchschnittliche Kostensteigerungen um ca. 10% aus.

Diese Kostensteigerungen sind vor allem den enormen Preissteigerungen in Folge der Krisen um die Corona-Pandemie, der damit verbundenen Lieferkettenproblematik sowie seit Anfang 2022 dem Ukraine-Krieg geschuldet.

Baupreisindex:

Im Gegensatz dazu lag der Baupreisindex Baden Württemberg für den Zeitraum August 2020 bis Mai 2023 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden Württemberg) zwischen 40,6 - 43,5 %Punke - übertragen auf das Projekt wäre ein Projektkostenstand bei 40 %Punkte (unterer Wert abgerundet), Rechenweg:

Budget: 6.508.077 € zzgl. Index 40 %Punkte = ca. 8.700.000 € erwartbare Kosten nach Index

Der Ausschreibungsstand beträgt 100 %, somit sind alle Leistungen und Gewerke ausgeschrieben und es bestehen keine Kostenrisikien mehr in diesem Bereich.

Weiterhin Kostenrisikien bestehen noch bei unvorhergesehenen Mehrleistungen/Nachträgen, eventuellen zeitlichen Verzögerungen und erhöhten Schlussabrechnungen.

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**
–	**JD 2020**	**116,0**	**117,1**	**116,5**
	Februar	117,0	117,9	117,4
	Mai	117,3	118,4	117,8
	August	114,5	115,6	115,1
	November	115,1	116,3	115,6

43,5 %

Quelle: Statistisches Landesamt Baden Württemberg

Der Baupreis- Index laut dem statistischen Landesamt Baden Württemberg mit letzem Stand Mai 2023 weißt eine Baupreissteigerung für Bürogebäude in Höhe von 43,5 % auf. Bei Wohngebäuden sind es 40,6 % und bei gewerblichen Betriebsgebäuden 41,5 %.

Ein Kindergarten ist eine Spezial-Immobilie und wird nur unzureichend einer dieser Kategorien gerecht. Hier könnte der Index sogar weit höher liegen da viele Kindergartenspezifischen Einbauten und Ausstattungen in Kleinserien gefertigt werden.

Mehrleistungen:

In den aktuell prognostizierten Projektkostenüberschreitungen sind auch die Mehrleistungen enthalten.

Mehrleistungen sind Ausstattungsmerkmale und Ausführungen, welche im Gegensatz zu Indexsteigerungen nicht einfach für gleiche Leistung mehr Kosten abbilden.

Diese Ausstattungsmerkmale und Ausführungen können sich wiederspiegeln in Höherer Qualtität bereits geplanter Bauteile, aber vor allem handelt es sich um **zusätzliche** Ausstattung, Technik oder geänderte Ausführungen.

Diese zusätzliche Ausstattung kann auch auf erweiterte behördliche Anforderungen beruhen (siehe Retention, Entwässerung, erhöte Umwehrungen usw.)

Zusammenfassung:

Aufgliederung der aktuellen Projektkosten

	Betrag	% Kostenberechnung
Projektkosten Prognose Oktober 2023 ca.	7.495.357 €	**115,2**
Projektkosten Stand Kostenberechnung September 2020	**6.508.077 €**	**100,00**
Differenz +/- (z. B. Projektkostenüberschreitung) ca.	987.280 €	**15,2**
davon Mehrleistungen/Erweiterungen/zusätzliche Leistungen ca.	250.000 €	**3,8**
davon allgemeinen Preissteigerung (Baukostensteigerungen) ca.	737.280 €	**11,4**

Die derzeitig prognostizierte Projektkostenüberschreitung beläuft sich auf ca. 15,2 % der ursprünglichen Kostenberechnung. Davon entfallen **ca. 3,8 % auf Leistungserweiterungen** und Mehrleistungen und **ca. 11,4 % entfallen auf reale Kostensteigerungen durch Preissteigerungen** bei den Materialien und Stundensätzen usw. im Zeitraum zwischen Erstellung der Kostenberechnung im September 2020 und dieser Prognose im November 2023.

Anlagen

Datum: 21.11.2023 S. Weinhold Beck Projektmanagement GmbH

Anlagen:	Eindrücke Baustelle

Bilder, ab Anfang September 2023

Ansicht Haupteingang; Unterkonstruktion für Fassade



Stand Nov. 2023: Fassade wird angebracht



Ansicht Eingang Mensa



Stand November 2023



Fundament
Fahrrad- Müllschuppen mit Revisionszugängen Retention +
Fundament Fluchttreppe Gebäude Nord





Flur - Haupteingang





Hauptflur Erdgeschoss
Blickrichtung Mensa
+
Blickrichtung Nordausgang





Fliesenarbeiten WC Kinder Erdgeschoss





Hauptflur 1. OG - U3 Bereich Blickrichtung Süden zur Dachterrasse und Richung Norden

Links: September

Rechts:
November





Hauptflur 1. OG - U3 Bereich Blickrichtung Süden zur Dachterrasse und Richung Norden

Links: September

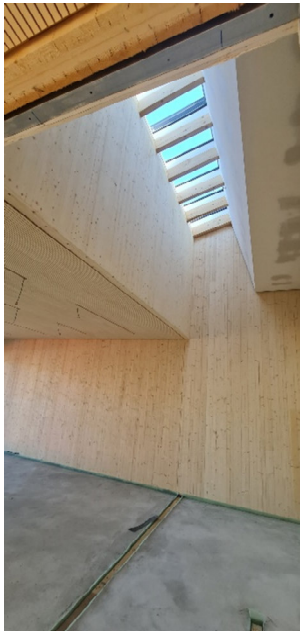
Rechts:
November





U3 - Gruppenraum im 1. OG, links unter Oberlicht ist Fundament Spielpodest zu sehen





neuer Seiteneingang der Schule

