

**Herrn  
Stadtverordnetenvorsteher  
Dieter Gail**  
-----

■ Auskunft erteilt: Herr Stadtrat Rausch  
Zimmer-Nr.: 126  
Telefon: 0641 306-1004/1005  
Telefax: 0641 306-2004  
E-Mail: trausch@giessen.de

Ihr Zeichen  
STV/1696/2008

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen  
III-R./si.- (-65-)

Datum  
28. August 2008

## **Kostenaufstellung der Baumaßnahmen in Gießen - Antrag der FW-Fraktion vom 19.05.2008 - STV/1696/2008**

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher,

zum obigen Antrag der FW-Fraktion berichte ich wie folgt:

### **Gründe die zu Mehrkosten bei Neubaumaßnahmen, Umbau, Anbau, Sanierungsmaß- nahmen führen können:**

#### **Grundsätzliches:**

Oftmals müssen notwendige Kostenschätzungen für eine Mittelplanung bzw. Mittelanmeldung zu einem frühen Zeitpunkt erstellt werden, wo es noch keine konkreten nutzerdefinierten Konzepte gibt und noch keine Planungsreife vorliegt, bei der dann auch noch keine Spezifizierungen hinsichtlich der Konstruktion und Materialität getroffen wurde und daher auch keine kalkulatorische Berücksichtigung finden kann.

Ebenfalls liegen sehr oft zu einem solchen Zeitpunkt noch keine Erkenntnisse über geologische Verhältnisse vor, so dass es noch keine statisch definierten Gründungen (Fundamentierungen) gibt. Bei den in Gießen vorhandenen geologischen Verhältnissen kommt es oft vor, dass Spezialgründungen (Bohrpfahlgründungen) erfolgen müssen, welche erst kalkuliert werden können, wenn ein geologisches Gutachten sowie die konkrete Tragwerksplanung vorliegt.

Erst im Zuge der Weiterentwicklung einer Planung bis zur Ausführungsreife mit Detailplanung und entsprechender Abstimmung mit den Nutzern, den Fachplanern für Heizungs-, Sanitär-, Lüftungs-, Elektrotechnik sowie der Erkundung der geologischen Erkenntnisse mit-

tels Bodengutachten und der statischen konstruktiven Berechnung nimmt ein zu planendes Gebäude immer konkretere Formen an, welche sich dann auch auf die tatsächlichen Kosten auswirken.

Selbst wenn ein Gebäude bereits bis zum Vorentwurf geplant wurde, für den dann die Kostenschätzung bzw. Kostenberechnung nach DIN für einen Projektantrag aufgestellt wird, können noch keine Besonderheiten (Nutzerwünsche, Änderungen, Auflagen im Bauschein etc.) kostenmäßig zu 100% abgeschätzt werden, welche dann letztlich eine genauere Preisfindung ermöglichen würden.

In der Entwicklung eines Gebäudes kommt es zwangsläufig bedingt durch das notwendige Zusammenwirken aller am Bau Beteiligten (Bauherr, Nutzer, Träger, Architekt, Fachplaner, Statiker, Bodengutachter) zu Modifizierungen und Änderungen aufgrund von Sachzwängen, zusätzlicher Wünsche durch neue Erkenntnisse, die zum Teil vorher durch den Nutzer nicht bedacht waren, die sich aber auf die Preisentwicklung eines Gebäudes niederschlagen.

Alle bei den Kostenschätzungen/Kostenberechnungen zugrunde gelegten bundesdurchschnittlichen Richtpreise (Baukostenindexwerten) von gebauten Vergleichsobjekten können nicht sämtliche topographische, regionale, geologische, aktuelle konjunkturelle und nutzerspezifische Besonderheiten widerspiegeln und stellen lediglich Richtwerte dar.

**In dem Realisierungszeitraum der vom Hochbauamt in den letzten Jahren geplanten Neu- baumaßnahmen wie der Erweiterung der Pestalozzischule, Neubau einer Cafeteria/Mensa mit 4 Klassenräumen am Landgraf-Ludwigs-Gymnasium, IT-Erweiterungsneubau an der Theodor-Litt-Schule ohne die EDV-Vernetzung, Ausbau Cafeteria/Mensa am Liebiggymnasium, Erweiterungsbau an der Herderschule, Erweiterungsneubau der Ricarda-Huch-Schule sind die veranschlagten Gesamtbaukosten trotz extremer Materialpreiserhöhungen beim Stahl und der Dämmstoffe eingehalten worden. Die im Zuge der Hochbaumaßnahmen mitbearbeiteten Altlastensanierungen im Baubestand und Außenanlagen sind hier in der Kosteneinhaltungsaussage nicht berücksichtigt.**

Bei den einzelnen Gewerken eines Gebäudes kommt es gelegentlich bedingt durch notwendige Zusatzleistungen oder Massenverschiebungen aufgrund von Änderungen zu Mehrkosten und damit zu Auftragerhöhungen, welche dann aber durch Einsparungen an anderer Stelle z. T. in der Regel kompensiert werden können, so dass der geplante finanzielle Rahmen eingehalten wird.

Bei den meisten Mehrkosten handelt es sich um Sowieso-Kosten, die bei rechtzeitiger Berücksichtigung, falls sie schon in einem sehr frühen Stadium der Planung bekannt gewesen wären, sich kalkulatorisch widergespiegelt hätten.

Hinweis:

Einen Puffer für eventuelle Kostenerhöhungen von vorne herein einzubauen, indem man die Massenansätze erhöht, verstößt gegen die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen. Bei Abweichungen von mehr als 10 % der Massen muss dann auf Verlangen ein neuer Einheitspreis unter Berücksichtigung der Mehr- und Minderkosten vereinbart werden. Dies kann bedeuten bei Mehrmassen  $\Rightarrow$  Minderkosten und bei Mindermassen  $\Rightarrow$  Mehrkosten. Insgesamt bedeutet das dann weiteren Verwaltungsaufwand etc..

## **Gründe für Mehrkosten bei Umbau, Anbau, Sanierungsmaßnahmen im Bestand:**

Hier stellt sich der Sachverhalt zur Einhaltung der geschätzten bzw. berechneten Kosten für eine Maßnahme sehr viel schwieriger dar.

Unvorhersehbare Gegebenheiten während der Durchführung einer Baumaßnahme z. B. nach dem Öffnen der Wand-, Decken-, Fußbodenkonstruktionen und Verkleidungen sorgen in der Tat sehr oft für Überraschungen, welche zusätzliche Sanierungen am Bestand oder angedachte Konstruktionsänderungen nach sich ziehen und Mehrkosten verursachen.

Hier werden nicht vermutete Kontaminationen, Konstruktionsschwachpunkte bzw. Mängel in der statischen Ausführung entdeckt, welche es dann zu beseitigen gilt.

Ein Beispiel hierfür liefert die zurückliegende Umbau- und Erweiterungsmaßnahme an der Sporthalle Gießen-Ost.

Hier nur einige Stichpunkte:

- Bombentrichter und Bombenfunde, welche zu erheblichen Mehrmassen bei den Erd- und Fundamentierungsarbeiten geführt haben.
- Eintretende längere Frostperiode, die ein Einfrieren mit Gasstrahlerbeheizung der frischen Betonkonstruktion notwendig machte.
- Fehlende Zugstahlbewehrung in den Giebelelementen bedingte eine Ertüchtigung bzw. Ergänzung der Zugbewehrung in der Halle.
- Belastung der Hauptbelüftungskanäle mit künstlichen Mineralfasern, welche eine aufwändige Dekontaminationsaktion nach sich zog.
- Beseitigung brandschutztechnischer Mängel im Bestand.
- Feststellungen von Abweichungen bestehender Konstruktionen gegenüber den alten zum Zeitpunkt der Erstellung existierenden Plänen, welche Konstruktionsänderungen im Anschlussbereich Alt und Neu bedingten.
- Feststellung von Schäden und Mängeln bei den vorhandenen Entwässerungsgrundleitungen.
- Vorfinden von nicht den VDE- Richtlinien entsprechender Elektroinstallation.

Einen Puffer für eventuelle Kostenerhöhungen von vorne herein einzubauen, indem man die Massenansätze erhöht, verstößt gegen die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen. Bei Abweichungen von mehr als 10 % der Massen muss dann auf Verlangen ein neuer Einheitspreis unter Berücksichtigung der Mehr- und Minderkosten vereinbart werden. Dies kann bedeuten bei Mehrmassen  $\Rightarrow$  Minderkosten und bei Mindermassen  $\Rightarrow$  Mehrkosten. Insgesamt bedeutet das dann weiteren Verwaltungsaufwand etc..

Beispiele:

- Landesstraße in Lützellinden mit zusätzlichen Teerflächen im Untergrund (Bodengutachten und Deponiekosten)
- Rathausabriss mit nicht vermuteten Schadstoffen (Stand heute)

- Obergasse mit zusätzlichen Kosten wg. mehrfachen Überflutungen
- Brückenschäden bei Berliner Platz nach Freilegung wg. früherer mangelhafter Fräsarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

R a u s c h  
(Stadtrat)

**Verteiler:**

CDU-Fraktion  
SPD-Fraktion  
FDP-Fraktion  
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
FW-Fraktion  
DIE LINKE. Fraktion  
Magistrat