

Stadt Norderstedt Amt für Gebäudewirtschaft

Kompetenz im Bereich städtischer Immobilien

Projektberichte Schulen + Sportgebäude
Stand August 2018

Amt 68 Projektbericht - BV. Anbau OGGs Niendorfer Straße

Projektbezeichnung:	Um-/Anbau sowie Nutzungsänderung im Zuge der Umwandlung der vorhandenen Schule in eine offene Ganztageschule		
Anschrift:	OGGS Niendorfer Straße, Niendorfer Straße 13, 22484 Norderstedt		
Projektleitung:	Frau Semmler	Berichtszeitraum:	August 2018

Kurzstatus Projektfortschritt:

- Es sind 8 Wochen Schlechtwetterausfall zu verzeichnen.
- In der 19. KW begann der Zimmermann mit der Dachkonstruktion.
- Richtfest fand am 29.05.2018 statt.
- Gebäudehülle geschlossen (Dach, Fenster)
- Putzarbeiten haben begonnen und sind in der 37 KW. abgeschlossen.
- Die technischen Gewerke haben mit der Rohinstallation begonnen.

		Kostenermittlungsstufe				IST Kosten
		(brutto in Mio. €)				
Kostenbestandteile		Kosten- rahmen	Kosten- schätzung	Kosten- berechnung (HU-Bau)	Submissions- ergebnis / Aufträge	Kosten- feststellung
Datum:				05.12.2016	31.08.2018	31.08.2018
Baukosten	Basiskosten			1,05	1,01	0,37
	Ansatz für Kostenvarianz					-
	Preissteigerungen					-
Baunebenkosten				0,32	0,25	0,24
Gesamtbaukosten				1,37	1,26	0,61

Termine / Meilensteine:	Plan (Soll)	Prognose / IST
Projektstart	2016	2016
Vorstellung Ausschuss für Schule und Sport	14.03.2017	14.03.2017
Beschluss Variante 1 mit Baukosten 1.368.900.- Euro	03.05.2017	03.05.2017
Grundlagenermittlung, Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung	Dez.2016 bis Feb. 2017	
HU-Bau	Dez. 2016	Dez. 2016
Einreichen Bauantrag	März 2017	06.04.2017
Erteilung Baugenehmigung	September 2017	12.03.2018
Ausführungsplanung + Erarbeiten von Leistungsverzeichnissen	Januar 2018	Februar 2018
Submission	März 2018	Mai 2018
Baubeginn	Dezember 2017	Dezember 2017
voraussichtliche Fertigstellung der Baumaßnahme	November 2018	November 2018

Erläuterungen:

--

Amt 68 Projektbericht - BV. Anbau OGGs Harksheide Nord

Projektbezeichnung:	Neubau einer Mensa mit Aufwärmküche, Betreuungs- und Nebenräumen sowie Verwaltungsräumen		
Anschrift:	OGGS Harksheide Nord, Weg am Denkmal 9a, 22844 Norderstedt		
Projektleitung:	Frau Semmler	Berichtszeitraum:	August 2018

Kurzstatus Projektfortschritt:

- HU-Bau liegt vor.
- Der Bauantrag wurde im Februar 2018 eingereicht. Genehmigung vorausstl. Ende Sept./ Anf. Okt. (Fristen für Brandschutzprüfung: Prüf-Ingenieur 8 Wochen, Brandschutzdienststelle 4 Wochen = 12 Wochen)
- Der Sperrvermerk wurde in der Stadtvertretung im März aufgehoben .
- Ausführungsplanung und Ausschreibung läuft

		Kostenermittlungsstufe				IST Kosten
		(brutto in Mio. €)				
Kostenbestandteile		Kosten- rahmen	Kosten- schätzung	Kosten- berechnung (HU-Bau)	Submissions- ergebnis / Aufträge	Kosten- feststellung
Datum:		14.03.2016	23.11.2016	16.01.2018		31.08.2018
Baukosten	Basiskosten	2,53	2,49	2,60		-
	Ansatz für Kostenvarianz					-
	Preissteigerungen					-
Baunebenkosten		0,58	0,71	0,57		0,32
Gesamtbaukosten		3,11	3,20	3,17		0,32

Termine / Meilensteine:	Plan (Soll)	Prognose / IST
Projektstart	-	
Architektenwettbewerb	März 2016	
Vorstellung Ausschuss	Nov. 2016	
Grundlagenermittlung, Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung	Nov. 2017	Nov. 2017
HU-Bau	Jan 2018	Jan 2018
Einreichen Bauantrag	Februar 2018	Februar 2018
Erteilung Baugenehmigung	August 2018	September/Okt. 2018
Ausführungsplanung + Erarbeiten von Leistungsverzeichnissen	September 2018	
Submission	Okt. bis Dez 2018	
Baubeginn	Nov 2018	
voraussichtliche Fertigstellung der Baumaßnahme	Jan 2020	

Erläuterungen:

--

Amt 68 Projektbericht - BV. Neubau OGGS Glashütte Süd

Projektbezeichnung:	Neubau einer Mensa mit Aufwärmküche, Betreuungs- und Nebenräumen		
Anschrift:	OGGS Glashütte Süd, Poppenbüttler Straße 270, 22851 Norderstedt		
Projektleitung:	Hr. Langhein	Berichtszeitraum:	August 2018

Kurzstatus Projektfortschritt:

- Bearbeitung Leistungsphase 3 - Entwurfsplanung
- Kostenberechnung der Architekten weist Mehrkosten i.H.v. ca. 345.000€ aus.
Die Mehrkosten ergeben sich aus Bauleistungen, die sich in der Planungsphase als notwendig herausgestellt haben und zum Zeitpunkt des Wettbewerbes nicht bekannt waren. Zu nennen sind hier: Um- und Neuverlegung aller Ver- und Entsorgungsleitungen inkl. Hebeanlagen, Vergrößerung von Verkehrs- und Technikflächen um 25m², Anforderungen von Fachplanern im Brandschutz, Statik und Haustechnik sowie Arbeiten im Außenbereich durch ergänzende befestigte Wege und Beleuchtung.
- Die derzeitige Marktlage im Bausektor macht es notwendig einen Faktor für die Kostenvarianz gem. Drucksache Kostenstabiles Bauen aus Hamburg einzuführen.*) Def. Kostenvarianz siehe 2. Seite
- Es liegt ein Sperrvermerk über 1.923.517,85 Euro vor.**

		Kostenermittlungsstufe				IST Kosten
		(brutto in Mio. €)				
Kostenbestandteile		Kosten- rahmen Wettbewerb	Kosten- schätzung	Kosten- berechnung	Submissions- ergebnis / Aufträge	Kosten- feststellung
Datum:		19.07.2017	30.04.2018	18.06.2018	31.08.2018	31.08.2018
Baukosten	Basiskosten	1,66 Mio.€	1,66 Mio.€	1,98 Mio.€		-
	Ansatz für Kostenvarianz und Preissteigerungen		0,33 Mio.€ (15+5 = 20%)	0,38 Mio.€ (10+9 = 19%)		-
Baunebenkosten		0,50 Mio.€	0,60 Mio.€	0,59 Mio.€	0,50 Mio.€	0,13
Gesamtbaukosten		2,16 Mio.€	2,59 Mio.€	2,95 Mio.€	0,50 Mio.€	0,13 Mio.€

Termine / Meilensteine:	Plan (Soll)	Prognose / IST
Projektstart	2017	2017
Architekten Wettbewerb	Juni 2017	Juni 2017
Vorstellung Ausschuss Schule und Sport	06.09.2017 + 1.11.2017	06.09.2017 + 1.11.2017
Grundlagenermittlung, Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung	Dez. 2017 - Juli 2018	Dez. 2017 - Okt. 2018
HU-Bau	Juni 2018	Oktober 2018
Einreichen Bauantrag	Juli 2018	September 2018
Ereilung Baugenehmigung	Ende 2018	1. Quartal 2019
Ausführungsplanung + Erarbeiten von Leistungsverzeichnissen	Ende 2018	1. Quartal 2019
Submission	1. Quartal 2019	3. Quartal 2019
Baubeginn	2. Quartal 2019	4. Quartal 2019
voraussichtliche Fertigstellung der Baumaßnahme	3. Quartal 2020	Ende 2020

Erläuterungen:

Aufgrund der Entscheidungsfindung zu den Mehrkosten, verschiebt sich die Einreichung des Bauantrages

Amt 68 Projektbericht - BV. An-/Umbau Sportlerheim Friedrichsgabe

Projektbezeichnung:	An- / Umbau des Sportlerheim Friedrichsgabe		
Anschrift:	Sportv. Friedrichsgabe v. 1955 e.V., Lawaetzstraße 8, 22844 Norderstedt		
Projektleitung:	Frau Horn	Berichtszeitraum:	August 2018

Kurzstatus Projektfortschritt:

Der Bauantrag ist von Architekt Linke im April 2018 eingereicht worden.
Baugenehmigung liegt noch nicht vor.

		Kostenermittlungsstufe				IST Kosten
		(brutto in Mio. €)				
Kostenbestandteile		Kosten- rahmen	Kosten- schätzung (HU-Bau)	Kosten- berechnung	Submissions- ergebnis / Aufträge	Kosten- feststellung
Datum:			15.06.2016			
Baukosten	Basiskosten		0,51 Mio.€			-
	Ansatz für Kostenvarianz					-
	Preissteigerungen					-
Baunebenkosten			0,10 Mio.€			-
Gesamtbaukosten			0,61 Mio.€			

Termine / Meilensteine:	Plan (Soll)	Prognose / IST
Projektstart	April 2013	April 2013
Grundlagenermittlung, Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung	Juli 2016	August 2016
HU-Bau	15.06.2016	15.06.2016
Einreichen Bauantrag	August 2016	April 2018
Erteilung Baugenehmigung	3 Quartal 2018	
Ausführungsplanung + Erarbeiten von Leistungsverzeichnissen	3-4 Quartal 2018	
Submission	4 Quartal 2018	
Baubeginn	Anfang 2019	
voraussichtliche Fertigstellung der Baumaßnahme	Ende 2019	

Erläuterungen:

--

Informationen zur Kostenvarianz gem. Drucksache Kostenstabiles Bauen Hamburg

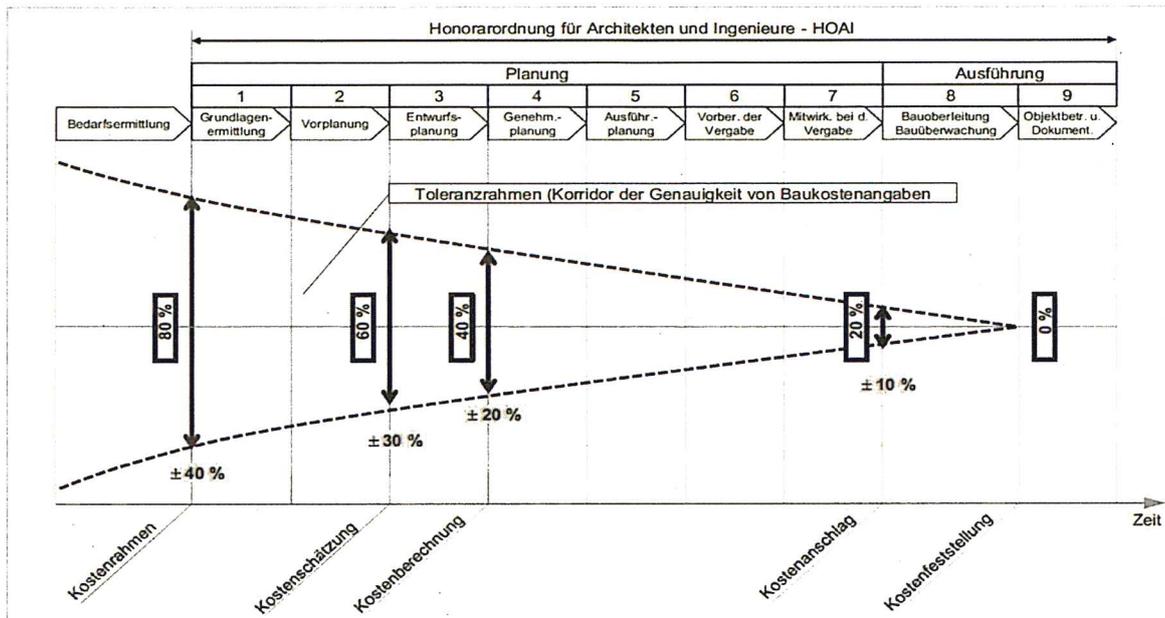


Abb. 3: Toleranzgrenzen der Genauigkeit von Baukostenangaben im Projektfortschritt⁵⁾

Kostenvarianz:

Abweichung der prognostizierten von den tatsächlichen Kosten. Im Planungsstadium kann diese Abweichung nur im Sinne eines Genauigkeitsgrades eingeschätzt werden (z.B. $\pm 20\%$). Durch die Tatsache, dass Kosten für bekannte bzw. definierte Leistungen nur mit einer von der Planungstiefe abhängigen Genauigkeit prognostiziert werden können, muss zur Berücksichtigung von Ungenauigkeiten ein prozentualer Zuschlag auf die Basiskosten veranschlagt werden. Dieser prozentuale Zuschlagswert wird als Kostenvarianz angesetzt. Die Kostenvarianz ist nicht auf geänderte oder zusätzliche Leistungen zurückzuführen, sondern hat ihre Ursachen im Prognosecharakter der Kostenermittlung sowie den prozessbedingten Unschärfen der Planung. Der in der Abbildung 3 dargestellte trichterförmige Verlauf des Toleranzrahmens spiegelt (idealisiert) den Erkenntnisgewinn im Planungsfortschritt wieder.

Kostenrahmen:

Der Kostenrahmen dient als eine Grundlage für die Entscheidung über die Bedarfsplanung sowie grundsätzliche Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsüberlegungen und zur Festlegung der Kostenvorgabe. Die Kosten werden auf Grundlage von Kennwerten (z.B. Euro/m² Brückenfläche) ermittelt. Kostenermittlungen in der Phase der Bedarfsplanung wurden in der Vergangenheit auch als grobe Kostenschätzung o.ä. bezeichnet, ohne dass dieser Begriff näher definiert ist. Eine Kostenermittlung vor Beginn der eigentlichen Planungen erfolgt für Tief- und Ingenieurbauprojekte nur im Bedarfsfall, z.B. zur Vorbereitung der Entscheidung, ob Planungsmittel für ein Projekt eingesetzt werden sollen.

Kostenschätzung:

Die Kostenschätzung ist eine überschlägige Kostenermittlung, der die Ergebnisse der Vorplanung (Abschluss Leistungsphase 2 der HOAI), Mengenschätzungen, erläuternde Angaben zu den planerischen Zusammenhängen, Vorgängen und Bedingungen sowie Angaben zum Baugrundstück und zur Erschließung zugrunde liegen.

Kostenberechnung:

Die Kostenberechnung ist eine Kostenermittlung auf Grundlage der Entwurfsplanung (Abschluss der Leistungsphase 3 der HOAI); ihr liegen durchgearbeitete Entwurfszeichnungen und gegebenenfalls Detailzeichnungen sowie Mengenermittlungen und für die Berechnung und Beurteilung der Kosten relevante Erläuterungen zugrunde. Die Kostenberechnung ist Teil der Haushalts- und Ausführungsunterlagen⁴⁾ nach §§ 24 und 54 LHO und dient als Grundlage für die weitere Entscheidung über die Fortführung des Projektes.

Kostenanschlag:

Der Kostenanschlag ist eine Kostenermittlung auf Grundlage der Ausführungsvorbereitung. Ihm liegen die Ausführungsplanung, Leistungsbeschreibungen, Angebote, gegebenenfalls bereits erteilte Aufträge und entstandene Kosten zugrunde. Im Idealfall basiert der Kostenanschlag vollständig auf Angeboten und gegebenenfalls erteilten Aufträgen sowie Abrechnungen. In der Praxis muss aber bei Projekten mit mehreren zeitlich versetzten Vergaben der Kostenanschlag bis zum Vorliegen von Angeboten für alle Leistungen fortgeschrieben werden. Je größer der Anteil an den Gesamtkosten ist, der durch Angebote, erteilte Aufträge und bereits entstandene Kosten belegt ist, desto näher kommt die Summe der im Kostenanschlag zusammengetragenen Kosten an die Realisierungskosten (Kostenfeststellung) heran.

Kostenfeststellung:

Die Kostenfeststellung ist eine Kostenermittlung auf Grundlage der geprüften Abrechnungsbelege (Rechnungen, Abrechnungszeichnungen etc.). Sie dient zum Nachweis der entstandenen Kosten sowie gegebenenfalls zu Vergleichen und Dokumentationen.