



Bildungshaus Norderstedt

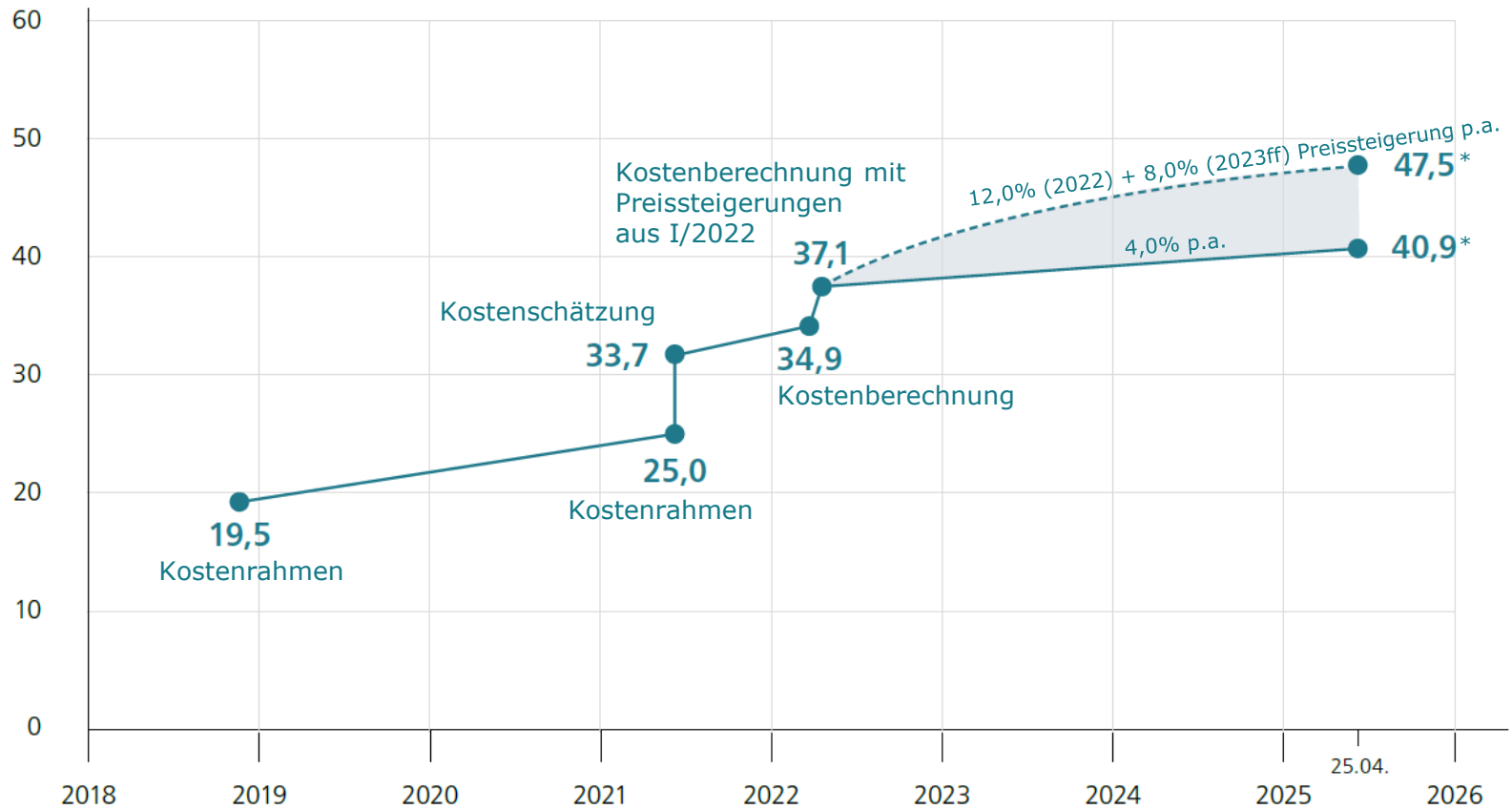
Kostensteigerungen

Neubau Bildungshaus Norderstedt

Baukostenentwicklung

Budget im Haushalt, Kostenstand März 2022, Beschluss Stadtvertretung 13.09.2022

Kosten in Mio. €



* abzüglich möglicher Fördermittel i. H. v. 1,17 Mio. €

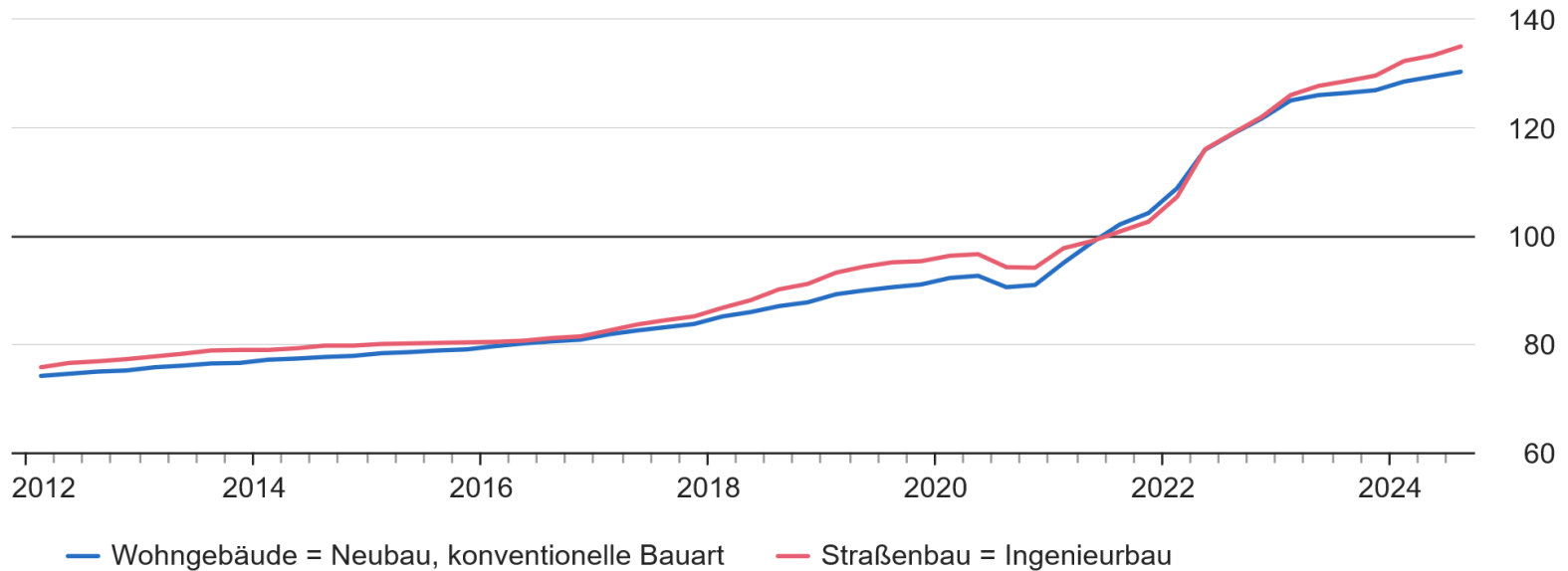
Neubau Bildungshaus Norderstedt

Baukostenentwicklung

Allgemeine Baupreissteigerungen

Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau

einschl. Umsatzsteuer; 2021 = 100



1. Quartal = Februar, 2. Quartal = Mai, 3. Quartal = August, 4. Quartal = November

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

Neubau Bildungshaus Norderstedt

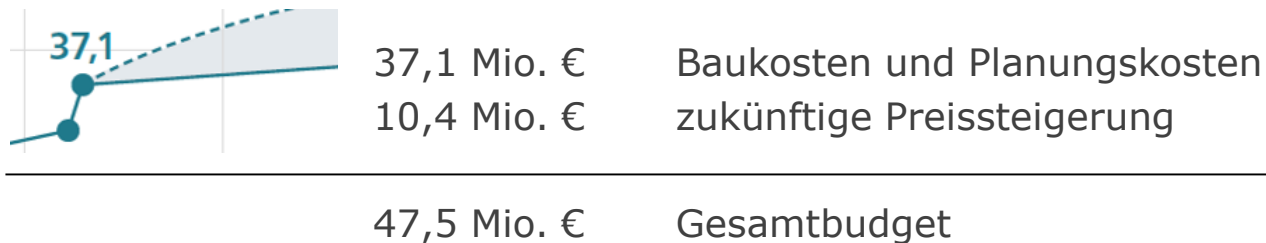
Baukostenentwicklung

Allgemeine Baupreissteigerungen

Allgemeine Baupreissteigerungen

Annahme 2022 = 18,3 %	→ Ist = 17,4 %
Annahme 2023 = 8,0 %	→ Ist = 4,4 %
Annahme 2024 = 8,0 %	→ Ist = 3,0 % bis III/2024
entsprach 10,4 Mio. €	→ Ist = 7,6 Mio. € bis III/2024

Budgetansatz Kostenstand März 2022, Beschluss Stadtvertretung 13.09.2022:



Neubau Bildungshaus Norderstedt

Baukostenentwicklung

Allgemeine Baupreissteigerungen

Allgemeine Baupreissteigerungen

Annahme 2022 = 18,3 %	→ Ist = 17,4 %
Annahme 2023 = 8,0 %	→ Ist = 4,4 %
Annahme 2024 = 8,0 %	→ Ist = 3,0 % bis III/2024
entsprach 10,4 Mio. €	→ Ist = 7,6 Mio. € bis III/2024

Budgetansatz Kostenstand November 2024:

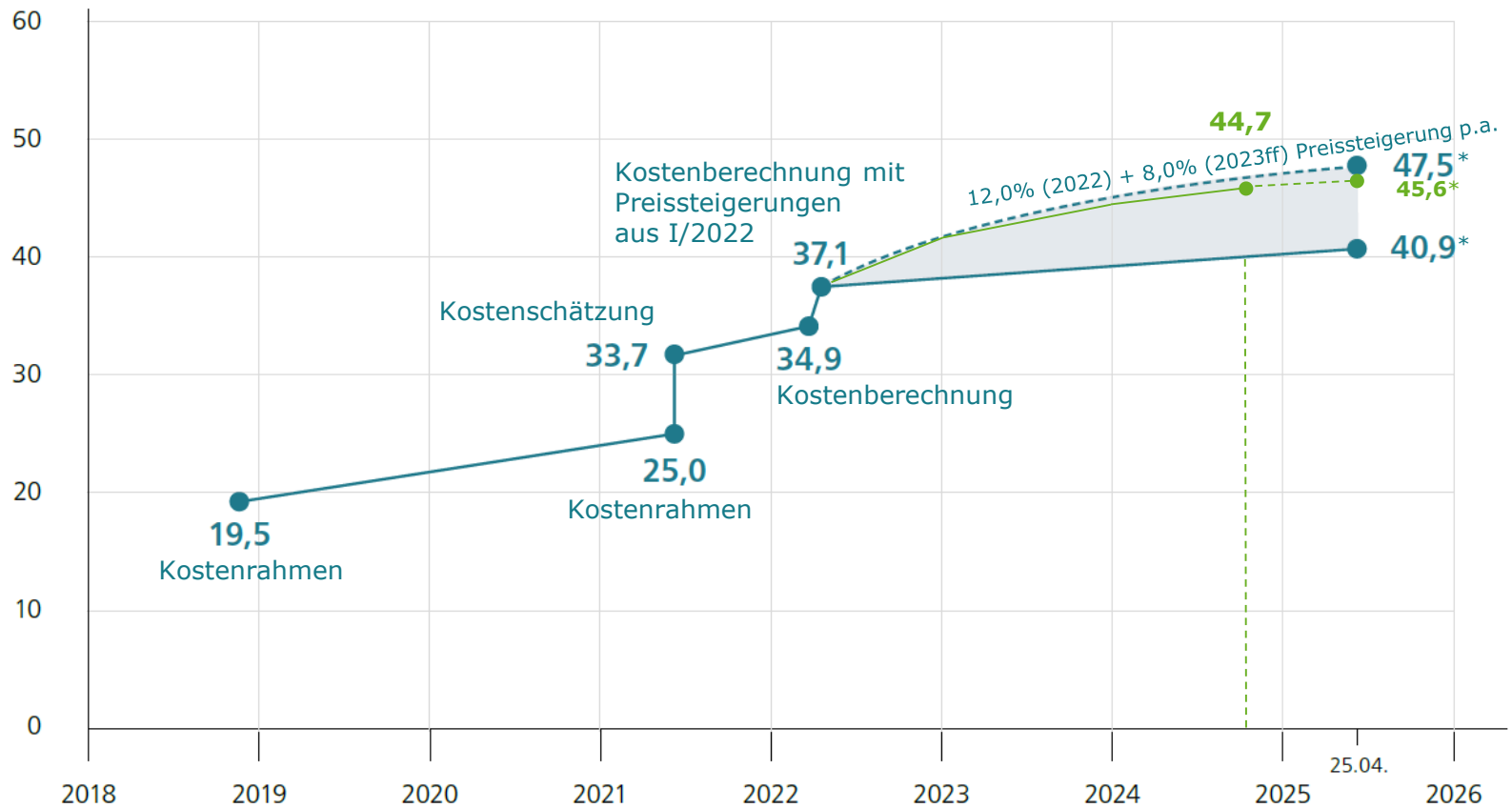
37,1 Mio. €	Baukosten und Planungskosten
7,6 Mio. €	bisherige Preissteigerung
<hr/>	
44,7 Mio. €	Gesamtbudget

Neubau Bildungshaus Norderstedt

Baukostenentwicklung

Budget im Haushalt und allgemeine Baupreissteigerungen

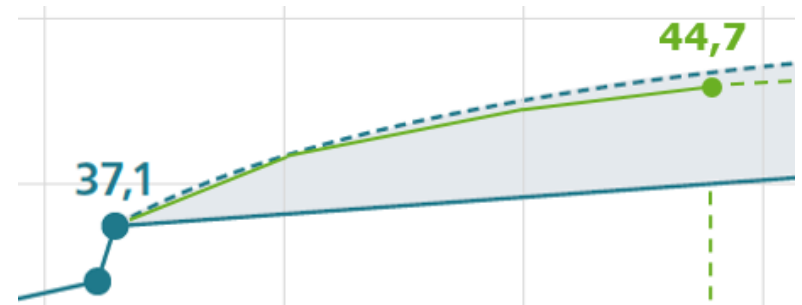
Kosten in Mio. €



* abzüglich möglicher Fördermittel i. H. v. 1,17 Mio. €

Neubau Bildungshaus Norderstedt Baukostenentwicklung

Gesamtkostenprognose November 2024



Budget März 2022 mit bisher eingetretener Preissteigerung = **44,7 Mio. €**

- Verschiebung Eröffnung, Bauzeitverlängerung = 3,0 Mio. €
- Vergabeverluste = 1,9 Mio. €
- Mehrbedarf Planungskosten = 3,6 Mio. €
- Nachtragspotentiale = 3,6 Mio. €
- Kostenvarianz = 1,0 Mio. €

Gesamtkostenprognose November 2024 = **57,8 Mio. €**

Neubau Bildungshaus Norderstedt

Baukostenentwicklung

Bauzeitverlängerung

Verschiebung des Eröffnungstermins in das 2. Quartal 2026 führt zu:

- längere Vorhaltung in den Baukosten für die Baustelleneinrichtung insbesondere

Bauzaun, Kran, Container, Videoüberwachung

Baustrom, Bauwasser

Personal

Wasserhaltung der Baugrube

- höhere Planungskosten für die Begleitung der Bauausführung

Bauzeitverlängerung = **3,0 Mio. €**

Neubau Bildungshaus Norderstedt

Baukostenentwicklung

Vergabeverluste

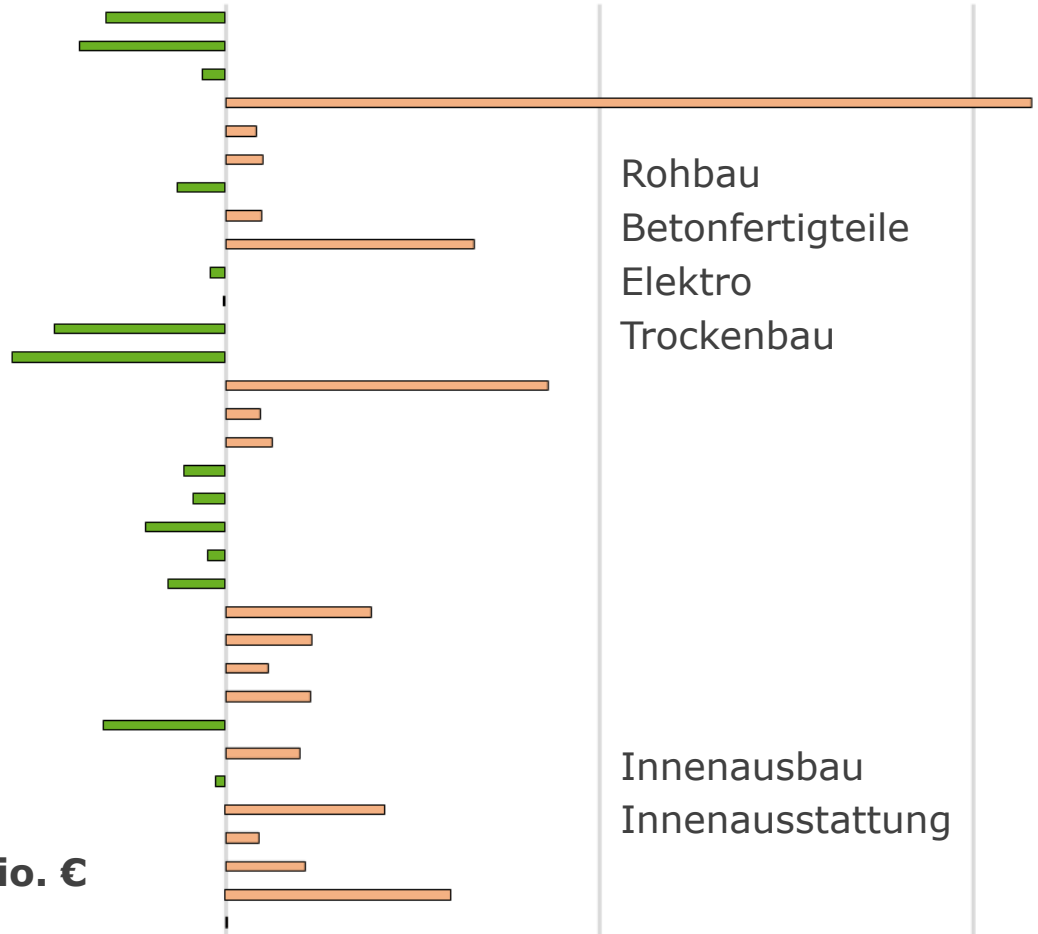
Gewerkespezifische
Preissteigerungen und
Veröffentlichung zu einem
späteren Zeitpunkt als geplant

derzeit 33 durchgeführte
Vergabeverfahren

mit überdurchschnittlichen
Vergabeverlusten

trotz Wiederholung bei 9 von 28
EGNO-Vergabeverfahren

Vergabeverluste insgesamt = **1,9 Mio. €**



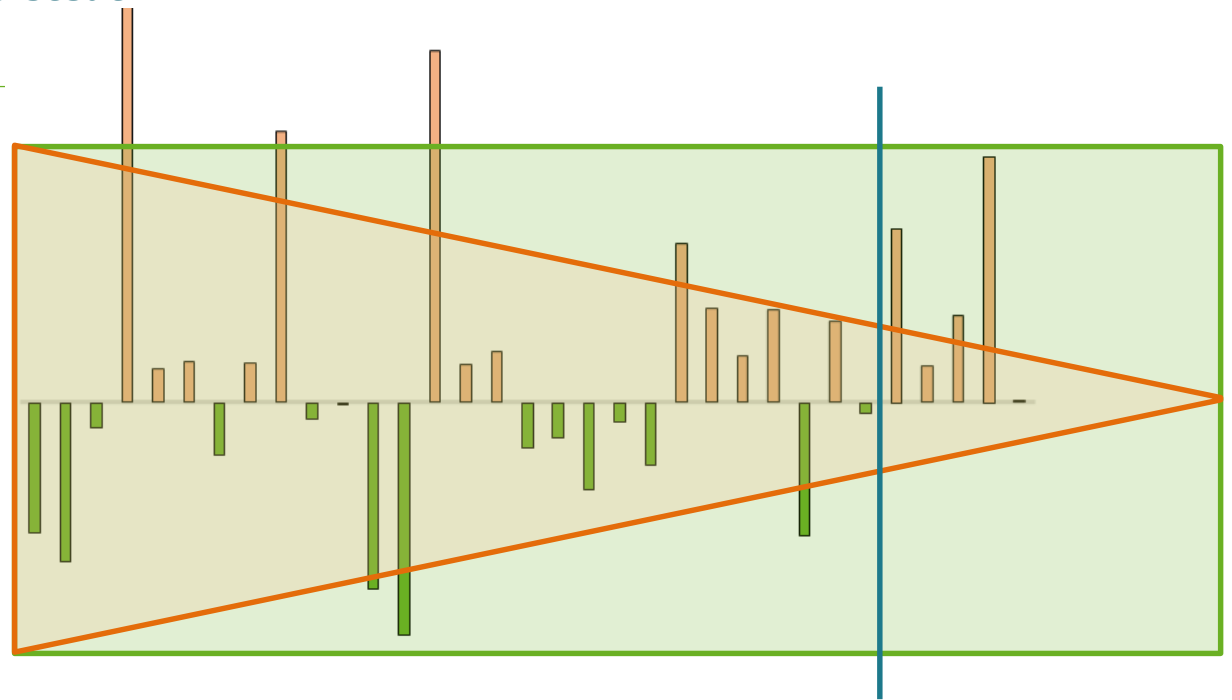
Neubau Bildungshaus Norderstedt

Baukostenentwicklung

Kostensicherheit

Das **Kostenrisiko** für Vergabeverluste nimmt mit jeder Bauauftragsvergabe ab.

Die **Kostensicherheit** der Baukosten nimmt mit Bauauftragsvergabe zu.



November 2024:

80 % der Baukosten sind veröffentlicht und ausgewertet.

75 % der Baukosten sind vergeben und die Einheitspreise fixiert.

Neubau Bildungshaus Norderstedt

Baukostenentwicklung

Planungskosten

Planungskosten

- Honoraranpassung auf höhere anrechenbare Kosten, Begleitung durch Nutzerprojektmanagement und Projektsteuerung
- Prototyp verursacht höheren Planungsaufwand insbesondere für Brandschutz (Brandversuch, Sprinkleranlage) und Standsicherheit (Split Level, Holzhybriddecke)
- Wiederholungsleistungen für Umplanungen durch eingetretene Risiken (Baugrund), Kosteneinsparungen, Auflagen aus Genehmigungen und erneute Vergabeverfahren
- Inbetriebnahmemanagement, Umzugsmanagement, fehlender Betreiber
- Annahme aus 2022 mit 20% Planungskosten zu niedrig

Mehrbedarf Planungskosten = **3,6 Mio. €**

Neubau Bildungshaus Norderstedt

Baukostenentwicklung

Kostenvarianz

Bisherige Kostenvarianz seit Bauantragsstellung benötigt für

- eingetretene Baugrundrisiken (Spundwandkästen, Bodenbelastung), Anpassung der Schnittstellen im Außenbereich
- Auflagen aus Baugenehmigung für den Prototyp (Brandschutz, Standsicherheit)
- Innenausstattung
- IT-Planung und IT-Ausstattung
- Baunebenkosten

zukünftige Nachtragspotentiale = **3,6 Mio. €**

zukünftige Kostenvarianz = **1,0 Mio. €**

Neubau Bildungshaus Norderstedt

Baukostenentwicklung

Gesamtkostenprognose November 2024

Budget März 2022 mit bisher eingetretener Preissteigerung	=	44,7 Mio. €
- Verschiebung Eröffnung, Bauzeitverlängerung	=	3,0 Mio. €
- Vergabeverluste	=	1,9 Mio. €
- Mehrbedarf Planungskosten	=	3,6 Mio. €
- Nachtragspotentiale	=	3,6 Mio. €
- Kostenvarianz	=	1,0 Mio. €
<hr/>		
Gesamtkostenprognose November 2024	=	57,8 Mio. €

Neubau Bildungshaus Norderstedt

Baukostenentwicklung

Gesamtkostenprognose November 2024

Gesamtkostenprognose November 2024	=	57,77 Mio. €
abzgl. Gesamtkostenprognose März 2022	=	47,46 Mio. €
erforderliche Budgeterhöhung	=	10,31 Mio. €

Diese Mittel werden in 2026 zahlungswirksam.

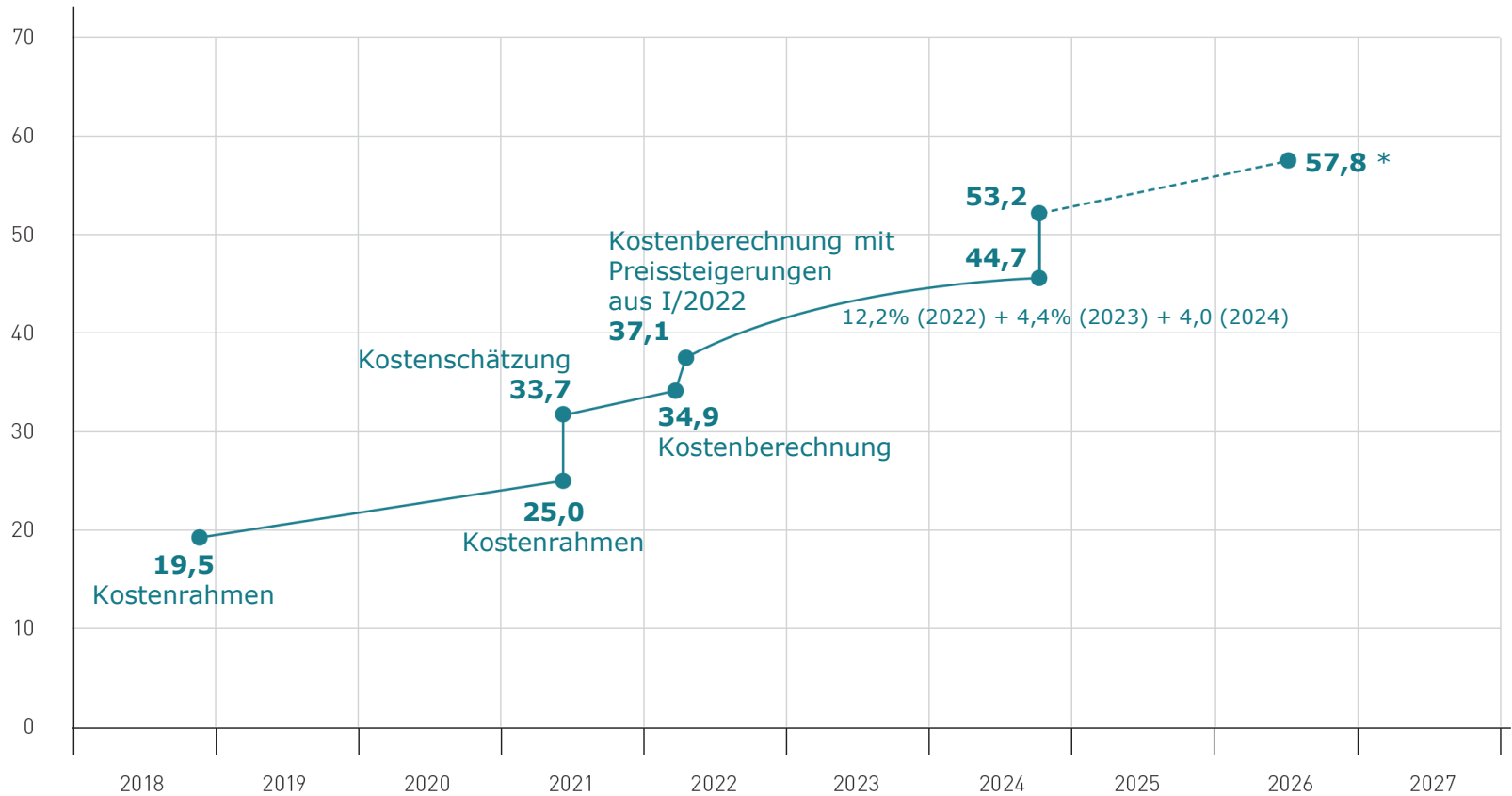
Sie sind die Grundlage, um weitere aktuelle Ausschreibungen wie z. B. die Außenanlagen zu veröffentlichen.

Neubau Bildungshaus Norderstedt

Baukostenentwicklung

Gesamtkostenprognose November 2024

Kosten in Mio. €



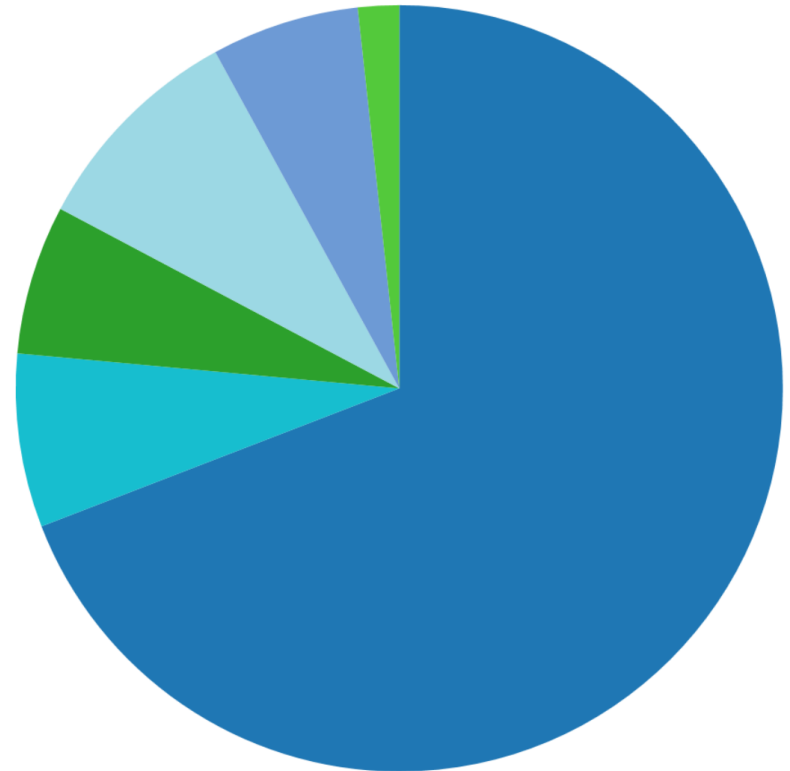
* abzüglich möglicher Fördermittel i. H. v. 1,17 Mio. €

Neubau Bildungshaus Norderstedt

Baukostenentwicklung

Beauftragungsstand

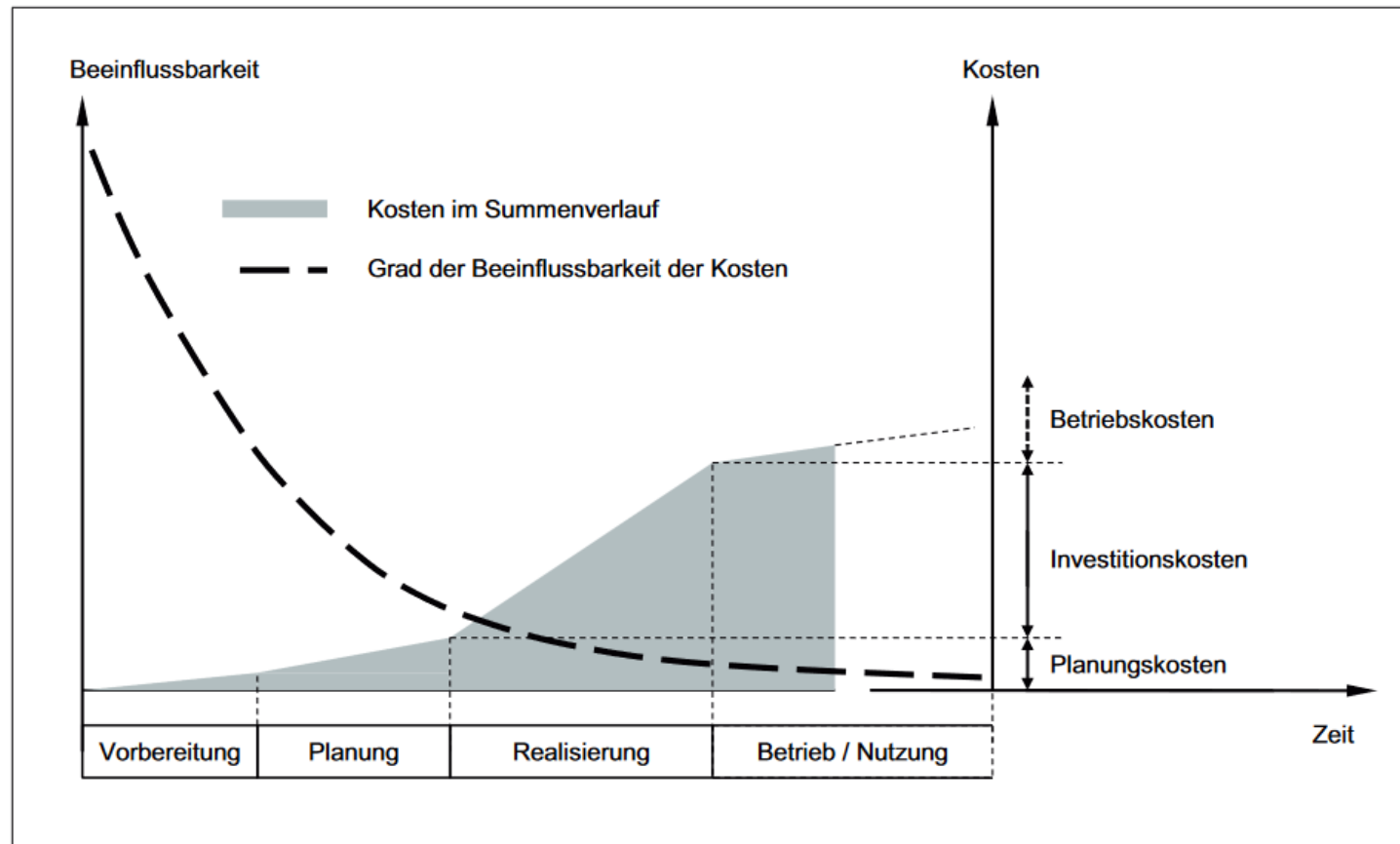
Auftragssumme November 2024	39,9 Mio. €
Vergaben in Auswertung	4,2 Mio. €
bekannte Risiken	3,7 Mio. €
zukünftige Vergaben	5,4 Mio. €
<hr/>	
Stand November 2024	53,2 Mio. €
Nachtragspotential	3,6 Mio. €
Kostenvarianz	1,0 Mio. €
<hr/>	
Gesamtkostenprognose	57,8 Mio. €



Neubau Bildungshaus Norderstedt

Baukostenentwicklung

Beeinflussbarkeit der Kosten im Projektverlauf



Neubau Bildungshaus Norderstedt

Baukostenentwicklung

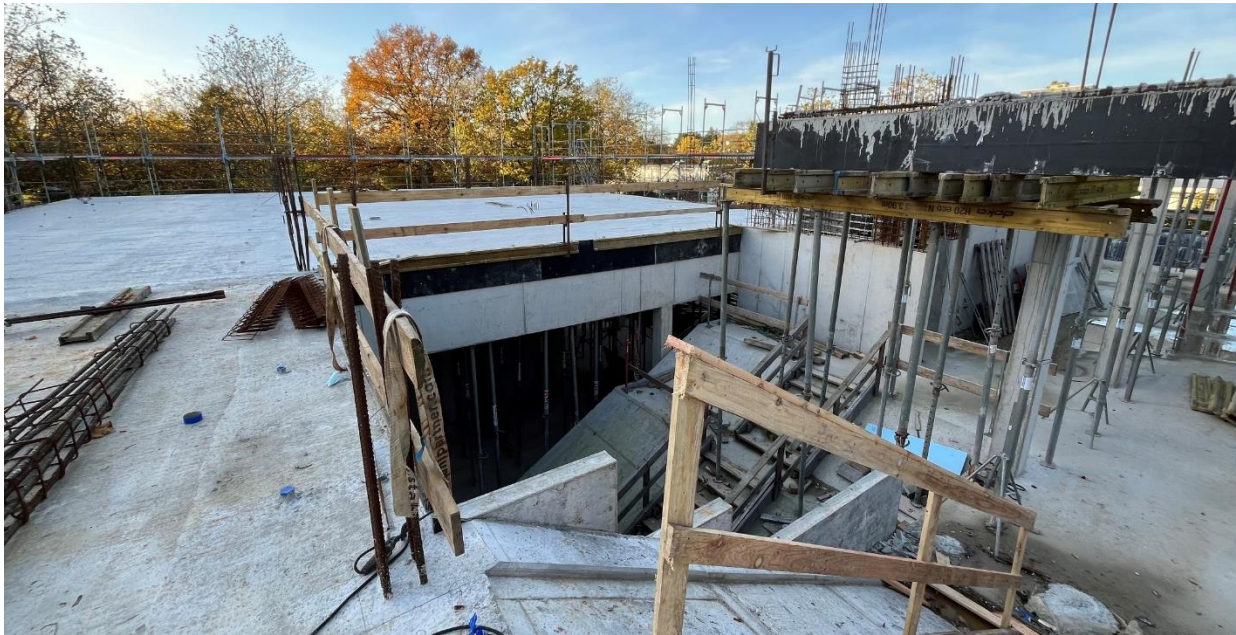
Beeinflussbarkeit der Kosten in der Planungsphase



Neubau Bildungshaus Norderstedt

Baukostenentwicklung

Beeinflussbarkeit der Kosten in der Bauphase



Neubau Bildungshaus Norderstedt

Baukostenentwicklung



Neubau Bildungshaus Norderstedt

Baukostenentwicklung

Kostenprognosen für Bauprojekte: <https://youtu.be/ZijveyDuQ70>

