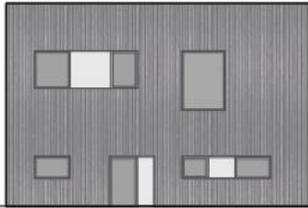
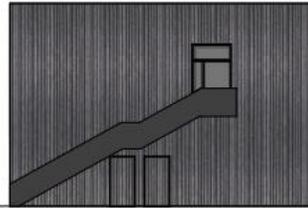


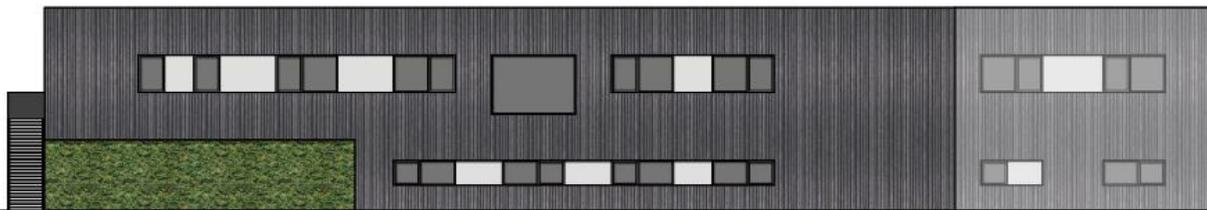
Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Ost



Ansicht Nord



LANDKREIS KONSTANZ ATEMSCHUTZÜBUNGSANLAGE IN RIELASINGEN-WORBLINGEN

Bauausschuss, 06.02.2023
Beantragung Baubeschluss



AKTUELLER PROJEKTSTATUS

Überblick Projektziele

Termine

- Die erforderlichen Terminpläne wurden erstellt. Die Planung sieht eine Fertigstellung im Jahr 2025 vor.



Inhalte und Qualitäten

- Die Entwurfsplanung ist unter Einhaltung der Projektziele abgeschlossen und dient fortan als neue „Null-Linie“



Kosten

- Die Kostenberechnung wurde erarbeitet.



Organisation und Kommunikation

- Lenkungsgruppen und Planungsbesprechungen finden regelmäßig - und bei Bedarf Sondertermine - statt.

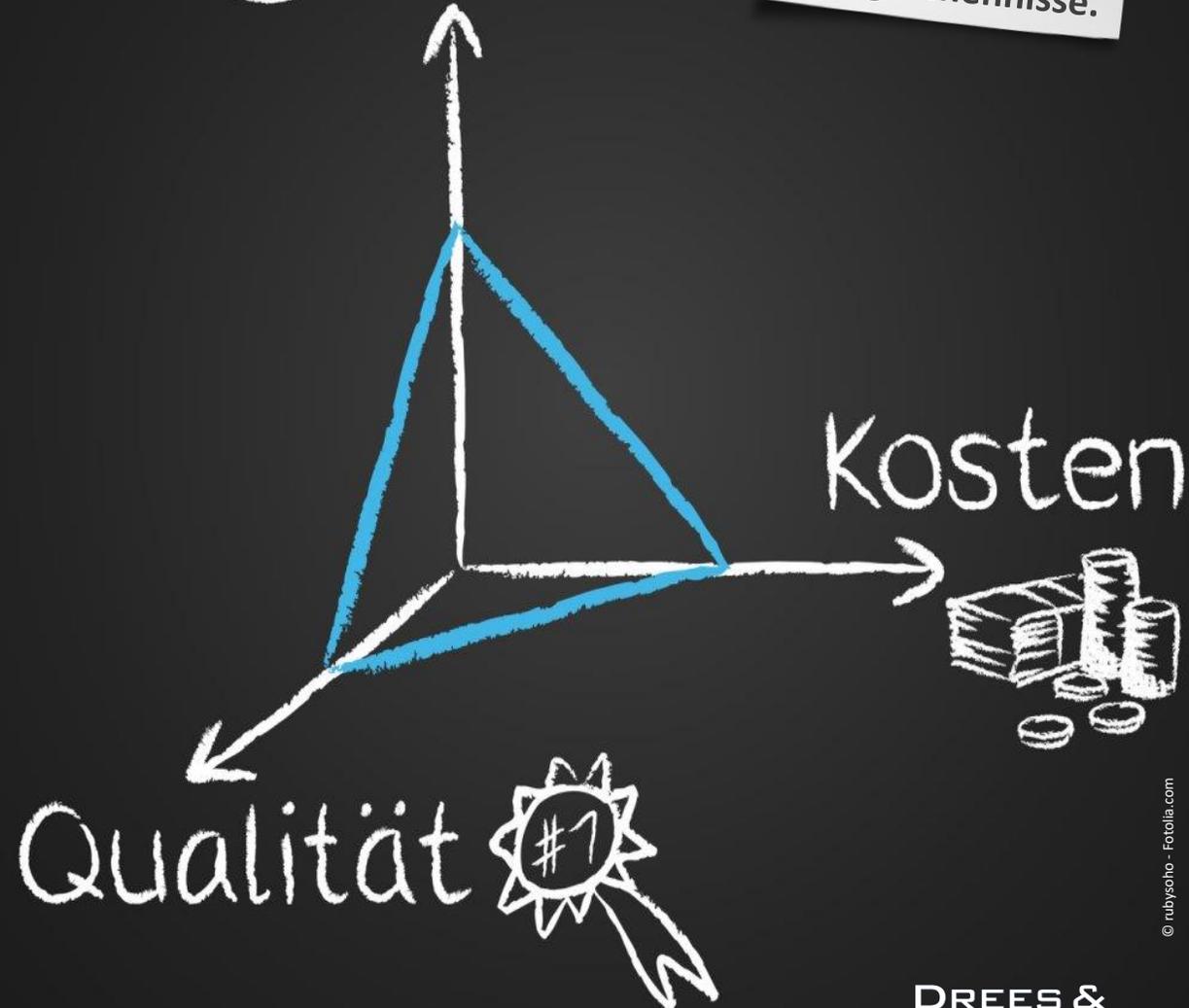


Verträge, Ausschreibung und Vergabe

- Die Projektteamverträge sind erfüllt. Mit Baubeschluss wird die folgende Projektstufe bis Baustart abgerufen.



Auch die Bauwirtschaft unterliegt der Dynamik der Weltgeschehnisse.





TERMINE

Termine → Rahmenterminplan

- Die Terminplanung wurde auf die voraussichtlichen Planungs- und Ausschreibungszeiten (Vergabetermine im Gremium und dem entsprechenden Vorlauf), sowie den angedachten Bauablauf abgestimmt.
- Witterungsbedingte Einflüsse sind bei der Tiefgründung nicht ausgeschlossen
- Wesentlich für die Einhaltung der gesamten Terminalschiene ist der rasche Einstieg in die weiteren Leistungsphasen und die termingerechte Veröffentlichung der Ausschreibungen

Nr.	Titel	2022												2023				2024				2025									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4						
1	Grundlagenermittlung	■																													
2	Vorplanung & Kostenschätzung		■																												
3	Entwurfsplanung & Kostenberechnung						■					◆																			
4	Freigabe Entwurfsplanung												■																		
5	Genehmigungsplanung													■																	
6	Genehmigungsverfahren														■																
7	Ausführungsplanung															■															
8	Ausschreibung & Vergabe																	■													
9	Bauausführung																		■												
10	Inbetriebnahme, Restarbeiten																									■					

Ab Eingang Entwurf Ausschreibungen bis Vertragsabschluss ca. 21 Wochen Laufzeit (Angebotsfrist, Prüfung/ggf. Nachforderungen, Vorlauf Gremien, Einspruchsfrist).
Eine Gremienfreigabe vor Veröffentlichung ist derzeit im Ablauf nicht abgebildet.



KOSTEN UND BUDGET

Kostenberechnung – in € brutto

Kostengruppe	KOBE 1. Bauabschnitt	KOBE 2. Bauabschnitt *	Anmerkungen * bei gleichzeitiger Ausführung BA 1 & BA 2
200 – Herrichten	104.720 €	-	
300 – Gebäude	2.488.004 €	683.810 €	Inkl. Tiefgründung, Ansatz für belastetes Material
400 – Technik	2.636.215 €	617.750 €	Inkl. Brandcontainer, Übungsstrecke, Feuerwehrtechnik
500 – Außenanlagen	1.486.739 €	-	Inkl. NEA, Zisterne, Ansatz für Entsorgung belastetes Material
600 – Ausstattung	132.604 €	50.123 €	<u>ohne</u> Atemschutzgeräte
700 – Baunebenkosten	2.259.933 €	446.055 €	Inkl. Zertifizierungskosten DGNB „Silber“
Zwischensumme	9.108.215 €	1.797.738 €	
Ansatz UV (5% KGR 200 – 700)	455.411 €	89.887 €	Ansatz für Unvorhergesehenes
Preissteigerung	Kein Ansatz	Kein Ansatz	von Zeitpunkt KOBE bis Bauausführung
Summe	9.563.626 €	1.887.625 €	

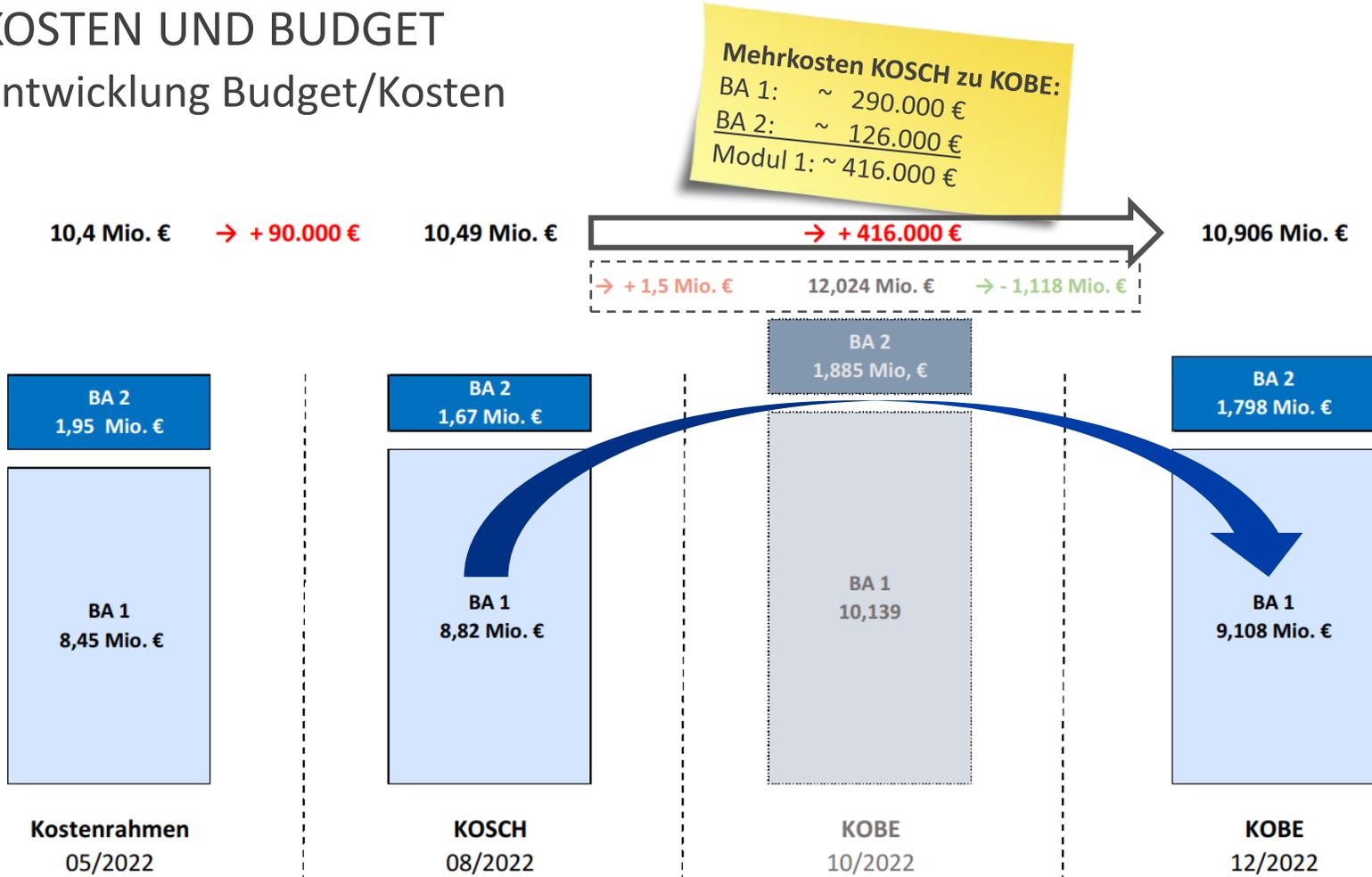
Nicht enthaltene Kosten:

- Baupreissteigerungen (Preisbasis KOBE 11/2022)
- Auswirkungen Ukraine-Krieg/COVID19
- Grundstückskosten
- derzeit nicht bekannte Risiken
- Umzugskosten
- Ausstattung (Atemschutzgeräte)



KOSTEN UND BUDGET

Entwicklung Budget/Kosten



Mehrkosten KOSCH zu KOBE:
BA 1: ~ 290.000 €
BA 2: ~ 126.000 €
Modul 1: ~ 416.000 €

Im gesamten Planungsteam wurde im Nov/Dez 2022 eine Überarbeitung der KOBE vorgenommen, mit dem Ziel das Budget weitgehend einzuhalten.

- Mehrkosten Baugrund ✓
- Preissteigerung Q II zu Q III/2022 ✓
- Anforderungen Nutzer ✓

Annahme Preissteigerung QII zu QIII 2022: 4 %
BA 1: 364.000 €
BA 2: 72.000 €
Modul 1: 436.000 €

Mehrkosten Baugrund
BA 1: ~ 670.000 €
BA 2: ~ 70.000 €
Modul 1: ~ 740.000 €

Zahlen in € brutto und gerundet. Darstellung jeweils ohne Rückstellung für Unvorhergesehenes



DGNB ZERTIFIZIERUNG

Aktueller Stand

- **Pre-Check DGNB** wurde von EGS durchgeführt
- Auf Grundlage der aktuellen Planung wird eine **DGNB Plakette „Silber“** erreicht
- Für die BEG-Förderung ist als Mindestanforderung „Silber“ ausreichend
- Für „Gold“ ist ein **Mindesterfüllungsgrad von 65 %** notwendig
- Die identifizierten Verbesserungspotentiale wurden monetär bewertet bzw. abgeschätzt und ergeben einen Ansatz von **ca. 125.000 € Mehrkosten zur Kostenberechnung**
- Dies sind mehrheitlich Honorarkosten, da es sich hier nicht um bauliche Anpassungen handelt, sondern um geführte Nachweise, Konzepte und Messungen (Qualitätssicherung), die sich jedoch positiv auf die weitere Planung und den Betrieb auswirken können

Hauptkriteriengruppen	Anteil an Gesamterfüllungsgrad	Erfüllungsgrad
Ökologische Qualität	22,5%	68,2%
Ökonomische Qualität	22,5%	60,1%
Soziokulturelle und Funktionale Qualität	22,5%	60,3%
Technische Qualität	15,0%	48,2%
Prozessqualität	12,5%	45,0%
Standortqualität	5,0%	62,8%
Gesamt-Erfüllungsgrad		58,4%
Nebenanforderung (ohne Standortqualität)	Nebenanforderung für Silber ist erfüllt	
Plakette		



FÖRDERMITTEL

Aktueller Stand

Förder- topf	Voraussetzungen	Förderhöhe	Aktueller Status
BEG	<ul style="list-style-type: none">Anerkennung als Bildungsprojekt ➔ wird akzeptiertZertifizierung (DGNB Silber)	ca. 330.000 € davon BA 1: ca. 240.000 €	Antrag wurde im Dezember 2022 eingereicht (BA 1 & BA 2). Anpassung nach Durchführung
Holzbau	<ul style="list-style-type: none">Innovativer Ansatz	keine Angabe möglich	Antrag wurde im Dezember 2022 eingereicht
Z-Feu	<ul style="list-style-type: none">Projekt-Typus	289.000 €	Bewilligung liegt bereits vor





NÄCHSTE SCHRITTE UND AUSBLICK

Der Baubeschluss im Kreistag stellt im Projekt einen wesentlichen Projektmeilenstein dar. Projektziele, -Inhalte und -Umfang werden fixiert und fortan umgesetzt.

Im nächsten Schritt stehen folgende wesentliche Aufgaben an:

- Fertigstellung und Einreichung Bauantrag
- Organisatorisches und planerisches Aufsetzen der nächsten Leistungsphasen (Ausführungsplanung, Ausschreibung, Vergabe)
- Ausschreibung Bauleistungen (Bauausschuss/Kreistag Ende 2023 /Anfang 2024 zur Vergabe Paket 1)
- Festlegung des Vorgehens, wenn bepreiste Leistungsverzeichnisse das Budget der Kostenberechnung – auch nach Anpassungen – überschreiten sollten (Risiko Terminverzögerung), da kein Ansatz für Preissteigerung in Budget KOBE enthalten
- Weiterführung des Projekts mit unverändert hohem Qualitätsanspruch



ERFOLGREICHE GEBÄUDE

LEBENSWERTE STÄDTE

RENDITESTARKE PORTFOLIOS

LEISTUNGSFÄHIGE INFRASTRUKTUR

ZUKUNFTSWEISENDE BERATUNG



DREES &
SOMMER

BACK UP



KOSTEN UND BUDGET

Preissteigerung, Baupreisindex

Werte

Baupreisindizes¹

Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer
Originalwert 2015 = 100

Jahr, Quartal	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	
2022	IV	154,7	157,2	157,7
	III	151,0	153,4	154,2
	II	147,2	149,2	150,4
	I	138,1	139,7	140,0
2021	IV	132,3	133,4	134,1
	III	129,6	130,0	131,0

Veränderung zum Vorjahr

Baupreisindizes¹

Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer
Veränderungsraten zum Vorjahresquartal in %

Jahr, Quartal	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	
2022	IV	16,9	17,8	17,6
	III	16,5	18,0	17,7
	II	17,6	19,0	19,4
	I	14,3	15,3	15,3
2021	IV	14,4	15,0	15,6
	III	12,6	12,6	13,3

Quelle: [Preisindizes für Bauwerke, Wohngebäude und Nichtwohngebäude - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](https://www.destatis.de)

Die Kostenberechnung der Planer ist eine Mischung aus aktuellen Preisen und hochgerechneten Einheitspreisen aus der Kostenschätzung. Hier wurde ein Ansatz von 4% Preissteigerung von KOSCH zu KOBE (Q II zu Q III 2022) gewählt.

Eine Vorhersage ist für die künftige Entwicklung ist derzeit nicht verlässlich zu treffen.





MEHRKOSTEN GRUNDSTÜCK (KPA)

Atemschutzübungsanlage Landkreis Konstanz in Rielasingen-Worblingen

Mehrkosten durch Grundstück

KG 200

Abbrucharbeiten 61.880 € (brutto)

KG 300

Sondergründung (BA1) 73.513,44 € (brutto)

Sondergründung (BA2) 22.326,30 € (brutto)

Verwerten von belastetem Aushubmaterial / Materialentsorgung (Baugrube BA1) 65.852,04 € (brutto)

Verwerten von belastetem Aushubmaterial / Materialentsorgung (Baugrube BA2) 41.121,58 € (brutto)

Baugrundverbesserung (Bereich Gebäude BA1) 15.810,34 € (brutto)

Baugrundverbesserung (Bereich Gebäude BA2) 4.331,60 € (brutto)

Baugrundverbesserung (Freianlagen) 65.400,00 € (brutto)

Herstellen von modellierten Erdhügeln 45.300,00 € (brutto)

Verwerten von belastetem Aushubmaterial / Materialentsorgung (Freianlagen) 342.700,00 € (brutto)

738.235 € (brutto)

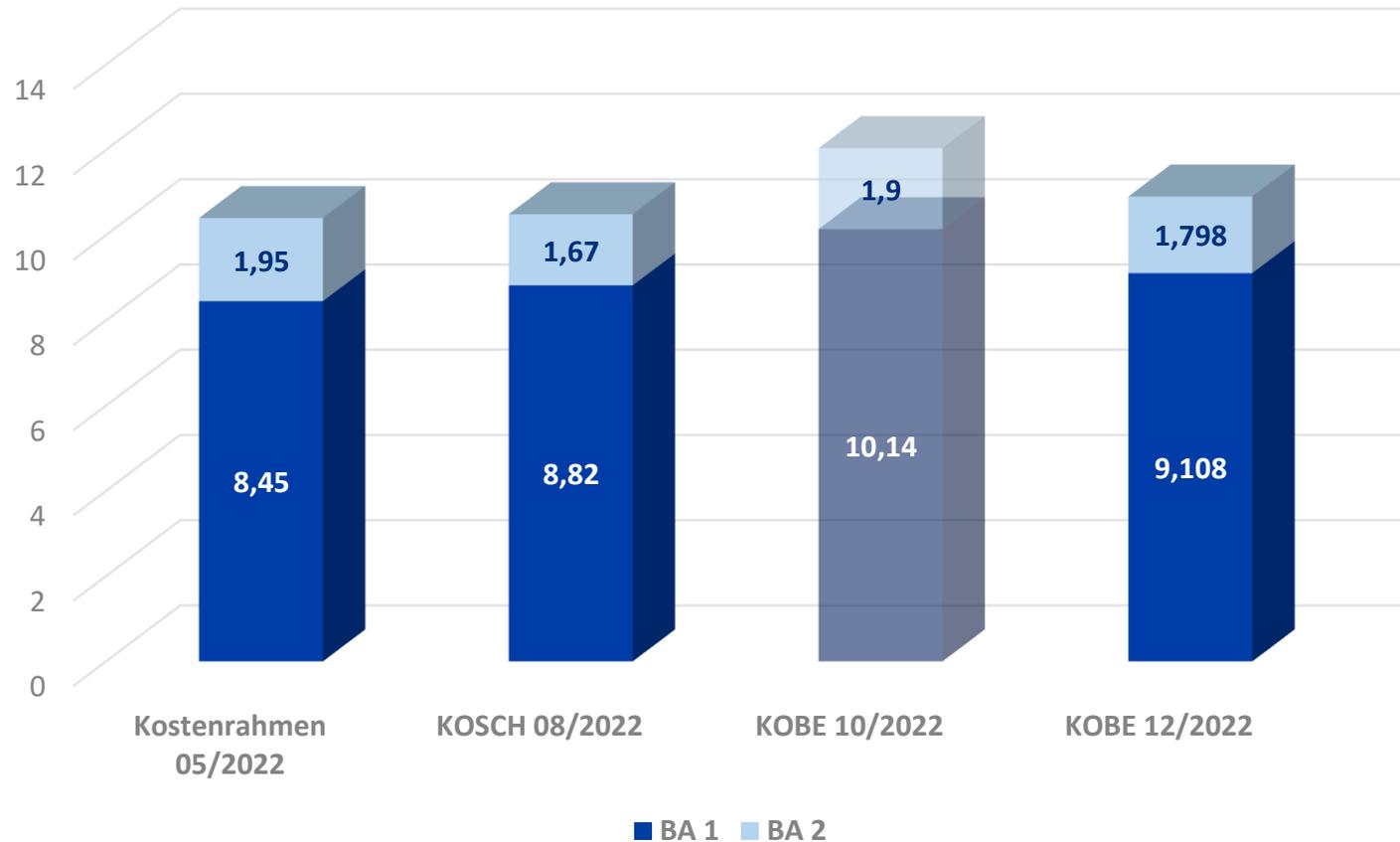
**BA 1 ca. 670.000 € brutto
Mehraufwendungen für
Grundstück. Damaliger
Ansatz Kostenrahmen
600.000 €.**

**Mehrkosten (nur) 70.000 €
Durch Wiedereinbau Material
und Anhebung Gebäude
(Entfall Eingang Nord)**



KOSTEN UND BUDGET

Entwicklung Budget/Kosten



Zahlen in Mio. € brutto und gerundet. Darstellung jeweils ohne Rückstellung für Unvorhergesehenes

Mehrkosten KOSCH zu KOBE:
BA 1: ~ 290.000 €
BA 2: ~ 126.000 €
Modul 1: ~ 416.000 €

**Annahme Preissteigerung
QII zu QIII 2022: 4 %**
BA 1: 364.000 €
BA 2: 72.000 €
Modul 1: 436.000 €

Mehrkosten Baugrund
BA 1: ~ 670.000 €
BA 2: ~ 70.000 €
Modul 1: ~ 740.000 €

Im gesamten Planungsteam wurde im Nov/Dez 2022 eine Überarbeitung der KOBE vorgenommen, mit dem Ziel das Budget weitgehend einzuhalten.

- Mehrkosten Baugrund ✓
- Preissteigerung Q II zu Q III/2022 ✓
- Anforderungen Nutzer ✓



KOSTEN UND BUDGET

Mehrkosten und Optionen BA 1

Mehrkosten BA 1 KOBE neu zu KOSCH:

- 290.353 €

Mehrkosten in BA 1 enthalten/kompensiert:

- 70.000 € Baugrund/Grundstück (belastetes Bodenmaterial)
- 264.438 € BPI (Annahme 4% auf KGR 300-500)
- 225.042 € BNK (Steigerung 30 auf 33%)
- Anforderungen Nutzer an Brandcontainer (2-Geschossigkeit, Flüssiggastank etc.), Ausstattung, Größe Netzersatzanlage, etc.

Optionen derzeit identifiziert:

- Zisterne (große Lösung in Kosten enthalten): 50.000 €
- Batteriespeicher PV-Anlage: 20.000 €
-

Weitere Mehrkosten (nicht enthalten):

- Zertifizierung nach DGNB Gold 125.000 €
- Rückstellungen für Unvorhergesehenes (dringend empfohlen)
- Weitere Baupreissteigerung
- Honorare BA 2 LPH 1-3 und Module 2/3 130.000 €

- Im statistischen Vergleich der letzten Jahre wird eine hohe Baupreissteigerung verzeichnet. Gründe hierfür sind z.B. eine erhöhte Nachfrage von Bauleistungen und Materialengpässe.
- Resultat sind sehr inhomogene Preissteigerungen in den letzten Quartalen. Prognosen in die Zukunft hinsichtlich Preissteigerungen werden i.d.R. basierend auf den historischen Werten vorgenommen. Prognostizierte Preissteigerungen in die Zukunft sind daher nur wenig belastbar und sind fortlaufend zu verifizieren.
- Derzeit können wirtschaftliche Entwicklungen, die mit den Weltwirtschaftsentwicklungen (COVID-19-Pandemie, Ukraine-Russland-Krieg) in Zusammenhang stehen, nicht verlässlich eingeschätzt werden.
- Es wird empfohlen die Preissteigerung während des Projektes regelmäßig zu überwachen und bei Bedarf im Gremium transparent zu berichten.