

# Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung  
WALLDORF

Walldorf, 28.05.2024

<b>Nummer</b> GR 71/2024	<b>Verfasser</b> Herr Tisch	<b>Az. des Betreffs</b> 022.30	<b>Vorgänge</b> TUPV 14.05.2024 TUPV 14.02.2023 GR 05.07.2022 TUPV 21.06.2022 TUPV 18.01.2022
-----------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	--

---

**TOP-Nr.: 8**

**BETREFF**

**Wohnungsbau Heidelberger Straße / Hebelstraße: Kostenfortschreibung**

---

**HAUSHALTS AUSWIRKUNGEN**

Ergänzende Mittel sind in den Folgehaushalten anzupassen und vorzusehen.

---

**HINZUZIEHUNG EXTERNER**

./.

---

**BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Gemeinderat beschließt die Erhöhung des Projektbudgets um 1.575.000 € für die Hochbaumaßnahme Neubau Wohngebäude Heidelberger Straße / Hebelstraße auf insgesamt 8,6 Mio. € Gesamtbudget.



---

## SACHVERHALT

Nach dem Baubeschluss für das Vorhaben Neubau Wohngebäude Heidelberger Straße / Hebelstraße durch den Gemeinderat am 5. Juli 2022 wurde die Ausführungsplanung erstellt und die Umsetzung vorbereitet. Erste vorbereitende Maßnahmen mit dem Abbruch der Bestandsgebäude und Sicherungsmaßnahmen erfolgten im Frühjahr / Sommer 2023. Am 29. September 2023 erfolgte der Spatenstich für die Maßnahme. Durch die Abbruchmaßnahmen wurden auch die grenzständigen Wände der benachbarten Bebauung freigelegt. Zur Umsetzung der Baustelle mit der entsprechenden Baugrube wurden ergänzende Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Zusätzlich musste in Teilen auch ein Verbau umgesetzt werden, um die angrenzenden Bauteile und die Baugrube zu sichern. Erst mit diesen Maßnahmen können die Erdarbeiten und die Rohbauarbeiten gestartet werden. Aktuell wird durch das Rohbauunternehmen die Fundamentierung vorbereitet. Die Erdsonden-Bohrungen konnten vor den Erdarbeiten zum Rohbau durchgeführt werden, um nach den Rohbauarbeiten mit der weiteren Gewerkefolge entsprechend direkt fortfahren zu können.

Das Bauvorhaben Neubau Wohngebäude Heidelberger Straße / Hebelstraße besteht aus zwei Wohngebäuden mit 18 Wohnungen, die ähnlich aufgebaut sind. Als Projektkosten wurden vom Gemeinderat für die Maßnahme eine Summe von 7,025 Mio. € zum Baubeschluss bereitgestellt. Die Kosten zum Baubeschluss basierten, wie üblich, auf der Kostenberechnung vom April 2022 auf Basis der Entwurfsplanung zur Maßnahme.

Der Gemeinderat und der TUPV haben sich im Jahr 2023 mit wesentlichen Vergaben zum Projekt befasst. Ein Mehrmittelbedarf hat sich teilweise auch über die Vergaben der Einzelgewerke abgezeichnet. Die Kostenentwicklung und die Preissteigerungen haben schon zu Ende letzten Jahres gezeigt, dass ein zusätzlicher Mittelbedarf notwendig ist. Daher soll nun über den Sachstand der Kostenentwicklung informiert und der ergänzende Mittelbedarf aufgezeigt werden. Die gemeinderätlichen Gremien sollen daher mit der Thematik befasst werden, um das Projekt gesichert weiterführen zu können. Wesentliche Gewerke wurden ausgeschrieben und beauftragt und auch ergänzend notwendige Maßnahmen können nun beziffert werden. Die Fertigstellung der Wohngebäude soll zum Ende des Jahres 2025 erfolgen.

### **Kostenentwicklung:**

Zum Baubeschluss wies die berechnete Gesamtkostenzusammenstellung für das Projekt der vorgestellten Entwurfsplanung in einer Höhe von ca. 7,025 Mio. € aus. Für die Kostensteigerungen gibt es verschiedene Bausteine und Faktoren, die wesentlichen Elemente bezogen auf die Gesamterhöhung darstellen. Kostenverändernde Positionen sind die allgemeine Baupreissteigerungen, die präzisierten Vergabeeinheiten und Leistungsverzeichnisse, die Vergabesituation, zusätzliche Leistungen, ergänzende Sicherungsmaßnahmen und Nachträge zu beauftragten Leistungen. Es dürfte in Folge auch noch Mehrkostenforderungen im Sinne von Bauzeitverlängerungen aufgrund des Bauverzuges durch einzelne Gewerk ergeben, welche derzeit jedoch nicht beziffert werden können.

Mit dem Baubeschluss im Juli 2022 wurde kein Kostenpuffer als Sicherheit durch den Gemeinderat zur Verfügung gestellt, um über den Zeitverlauf entsprechende Baupreissteigerungen oder Nachtragssituationen auffangen zu können. Die letzten Kostenzusammenstellungen und die Summen der Einzelvergaben und die zusätzlichen Leistungen haben erkennen lassen, dass das durch den Baubeschluss bereitgestellte Budget nicht auskömmlich ist. Zur Weiterführung des Projektes muss daher eine Kostenfortschreibung mit einer Bereitstellung von zusätzlichen Mitteln erfolgen, um das Projekt entsprechend der Planung umsetzen zu können.

### **Schritte der Kostenermittlung:**

Die Kostenentwicklung ist in der Anlage in verschiedenen vergleichenden Stufen dargestellt. Dabei werden die Kosten des Baubeschlusses der Kostenberechnung in Gewerke übersetzt, die Kostenberechnung indiziert, und mit dem Kostenanschlag und der Prognose in den Spalten der dargestellten Tabelle verglichen.

Die erste Spalte stellt die Kosten zum Baubeschluss auf Basis der Kostenberechnung nach DIN 276 dar. Diese basiert auf Werten für Bauteile und wurden über Kennwerte aus Kostendatenbanken ermittelt.

Im Schritt nach der Entwurfsplanung wurde die Kostenberechnung in eine Kostenermittlung nach ausführenden Gewerken im Sommer 2022 übersetzt. Diese erlaubt eine bessere Näherung an die Ausführung durch einzelne Gewerke und die zu erwartenden Kosten. Die Umsetzung der Kostenberechnung in eine Aufstellung nach Gewerken wies schon Mehrkosten von ca. 110.000 € mit einer Gesamtsumme von 7,135 Mio. € zum Kostenstand August 2022 aus.

Vor Beginn der Hauptmaßnahmen wurde die Kostenberechnung durch das Architekturbüro nochmals über die Indizierung der Baukostensteigerung der Monate zwischen Sommer 2022 und Ende 2023 angepasst, um die zu erwartenden Kostensituation aktualisiert abzubilden. Diese indizierte Berechnung kommt zu Gesamtkosten von 8,38 Mio. € und bildet deutliche Preissteigerungen ab.

Beim Kostenanschlag werden im Rahmen der Ausführungsplanung über die Erstellung von bepreisten Leistungsverzeichnissen zu den Vergabeeinheiten sehr differenziert die notwendigen Arbeiten und Kosten erfasst. Ergänzend sind auch die schon bekannten zusätzlichen Leistungen aufgeführt. Diese Kostenermittlung auf Basis der LVs und zusätzlichen Leistungen liegt bei 8,887 Mio. € und bilden die Kostenermittlung teils vor den Vergaben ab.

In der Spalte der Auftragsvergaben sind die Beauftragungen und auch schon ergänzende Nachträge dargestellt. Diese Liste zeigt die inzwischen zum Bauvorhaben beauftragten Leistungen. Dabei sind Leistungen mit einem Gesamtbetrag von 5,777 Mio. € vergeben.

Die Spalte mit der Kostenprognose stellt die zu erwartenden Kosten nach derzeitigem Kenntnisstand aus den Kostenpositionen dar. Dabei sind die Kostenpositionen in der Darstellung auf volle 1.000 € gerundet. Hierbei ergibt sich eine Summe von 8,545 Mio. € zum Stand April 2024.

### Gesamtkostensituation:

Die Gesamtkostensituation wird in der Anlage über eine Kostenliste für die Gewerke mit den unterschiedlichen Kostenständen mit den oben genannten Ständen aufgezeigt. Die Gesamtkosten stellen sich in der Entwicklung wie in der folgenden Übersicht dar. Ergänzend ist auch der prozentuale Vergleich zwischen Prognose zu den Kosten Baubeschluss dargestellt.

### Zusammenstellung Kostenprognose:

Kostengruppe	Baubeschluss	Kobe Gewerke	Kobe Index	Kostenanschlag	Aufträge+NA	Prognose	
	05/2022	08/2022	11/2023	12/2023		05/2024	
<b>KG 200- Herrichten</b>	78.000,00 €	77.763,00 €	85.212,00 €	85.212,00 €		85.000,00 €	109,0%
<b>KG 300- Bauwerk</b>	3.553.000,00 €	3.648.916,00 €	4.512.801,00 €	4.955.982,67 €	4.118.859,46 €	<b>4.869.000,00 €</b>	137,0%
<b>KG 400- Technik</b>	1.557.000,00 €	1.488.289,00 €	1.630.514,64 €	1.657.273,65 €	1.470.874,98 €	<b>1.451.000,00 €</b>	93,2%
<b>KG 500- Außenanlagen</b>	179.000,00 €	178.360,00 €	195.444,00 €	205.830,78 €	24.565,29 €	207.000,00 €	115,6%
<b>KG 600- Ausstattung</b>	64.000,00 €	64.000,00 €	72.162,00 €	72.162,03 €		73.000,00 €	114,1%
<b>KG 700- Nebenkosten</b>	1.298.000,00 €	1.289.000,00 €	1.452.705,00 €	1.486.277,00 €		1.490.000,00 €	114,8%
davon KG 300+ 400	5.110.000,00 €	5.137.205,00 €	6.143.315,64 €	6.613.256,32 €	5.589.734,44 €	6.320.000,00 €	123,7%
Summe Baukosten	6.729.000,00 €	6.746.328,00 €	7.948.838,64 €	8.462.738,13 €	5.614.299,73 €	8.175.000,00 €	121,5%
<b>Ergänzende Themen</b>		389.219,00 €	431.336,00 €	424.502,58 €		370.000,00 €	
PV-Anlage	234.000,00 €	278.243,00 €	302.729,00 €	188.236,58 €		189.000,00 €	80,8%
Abbruch und Sicherung	62.000,00 €	110.976,00 €	128.607,00 €	236.266,00 €	187.694,00 €	181.000,00 €	291,9%
<b>Summe Gesamtkosten</b>	<b>7.025.000,00 €</b>	<b>7.135.547,00 €</b>	<b>8.380.174,64 €</b>	<b>8.887.240,71 €</b>		<b>8.545.000,00 €</b>	121,6%

Die Kostenprognose schließt derzeit mit 8.545.000 €. In Anbetracht der zu erwartenden Entwicklung wird empfohlen, das Gesamtbudget auf diesen Betrag anzuheben. Dies wäre eine Erhöhung der Projektkosten aus dem Baubeschluss um 1,52 Mio. €. Auf Basis der Wohnfläche von 1.268 m<sup>2</sup> entstehen Kosten von 6.750 €/m<sup>2</sup>Wfl. Dabei ist die Förderung nicht einbezogen. Bezieht man die Förderung von ca. 2,3 Mio. € mit ein, liegen die Kosten für die Stadt bei 6,24 Mio. € mit Kosten von 4.925 €/m<sup>2</sup>Wfl.

Die Kostenentwicklung mag teilweise am Planungsstand der Kostenberechnung zum Baubeschluss liegen, ist allerdings auch der Kostenentwicklung für Bauleistungen der letzten Jahre und der Entwicklung im Projekt geschuldet. Dabei sollen verschiedene weitere Sachverhalte in Folge dargestellt werden.

#### -Allgemeine Baupreissteigerungen:

Das Bauvorhaben mit den wesentlichen Vergaben liegt in einem Zeitraum mit steigenden Baupreisen. Dabei sind in den letzten zwei Jahren die Baupreise deutlich angestiegen. Dies zeigt auch die indizierte Kostenberechnung, welchen einen deutlichen Sprung in der Kostenermittlung dokumentiert. Bei den Vergaben war auch hinsichtlich der Beteiligung der Unternehmen eine schwierige Marktlage feststellbar.

-Erarbeitung von präzisierten Vergabeeinheiten:

In der Erarbeitung der Kosteneinheiten nach den Gewerken hat sich gezeigt, dass die auf Werte für Bauteile basierten Kostenberechnungen nur sehr ungenügend die aktuelle Kostensituation abbilden. In der Erarbeitung der Gewerke mit der Ausführungsplanung haben sich Mehraufwendungen abgezeichnet. Insbesondere im Hinblick auf die aktualisierte Holzbau-Richtlinie hat auch einen deutlichen Mehraufwand für Holzbau ergeben, auch für den Rohbau mussten höhere Ansätze aufgenommen werden. Dabei haben die vergleichsweise beengten Grundstücksverhältnisse, welche die Umsetzung erschweren, ebenfalls zu ergänzendem Mehraufwand geführt.

-Änderungen der Planung:

Neben den geplanten Leistungen zum Baubeschluss kamen im Rahmen der Ausführungsplanung ergänzende Leistungen zu tragen, welche im Zuge der Planung und zur Projektausführung in das Projekt integriert wurden.

So konnte im Rahmen der Ausführungsplanung die Anzahl der barrierefreien Wohnungen erweitert werden, da sich gezeigt hatte, dass sich die entsprechenden Flächen abbilden lassen. Die Anzahl der barrierefreien Wohnungen wurde von drei auf acht Wohnungen sinnvollerweise erhöht. Durch diese Anpassung stiegen die Kosten zur Ausstattung der Räumlichkeiten in den Sanitärbereichen und kleineren Anpassungen in den Wohnungen wurden notwendig.

In der Ausführungsplanung wurde auch der Umgang mit Regenwasser nochmals hinterfragt. Wie bei anderen städtischen Projekten wurde bei diesem Projekt, trotz der innerstädtischen Lage geschaut, ob es möglich ist Regenwasser zumindest in Teilen zu versickern. Daher werden auf der hofseitigen Grundstücksflächen Versickerungseinrichtungen und Rigolen zusätzlich eingeplant, um diesem Aspekt Rechnung zu tragen. Die straßenseitigen Dachflächen werden aufgrund der beengten Platzverhältnisse an den Kanal angeschlossen. Diese Planungsänderungen wurden erst in der Ausführungsplanung eingearbeitet.

-Ergänzende Sicherungsmaßnahmen:

Wesentliche, zusätzliche Leistungen betrafen ergänzende Abbruchmaßnahmen und Sicherungsmaßnahmen am angrenzenden Bestand. Nach dem Abbruch der Bestandsgebäude hatte sich gezeigt, dass an der Bausubstanz der benachbarten Gebäude Sicherungsmaßnahmen durchzuführen waren, um eine Umsetzung der Baustelle gefahrlos zu ermöglichen. Das Ausmaß der Sicherungsmaßnahmen konnte erst nach erfolgtem Abbruch festgestellt und durchgeführt werden. Eine Grenz wand wurde über ergänzenden Betonlisenen gestützt. Die angrenzende Scheunenwand wurde über ergänzende Holzkonstruktionen gesichert, um die Baudurchführung zu ermöglichen. Die hölzerne Dachkonstruktion eines angrenzenden Wohnhauses musste ebenfalls durch ergänzende Maßnahmen gesichert werden. Die Grenz wände wurden zur Verbesserung der Brandschutzsituation auch gegenüber der Neubebauung einheitlich mit einer Putzschicht versehen. Eine nachbarliche Grenzmauer wurde aufgrund von Instabilität und Gefährdung der Baugrubensituation ebenfalls zurückgebaut.

Die gutachterliche Betrachtung der Baugrube und der Grundverhältnisse hat die Notwendigkeit eines Verbaus gezeigt. Insbesondere gegenüber der benachbarten Bebauung wurde ein Verbau notwendig, da hier nicht mit einer Böschung gearbeitet werden kann. Daher musste ein Verbau ergänzend geplant werden. Die Verbau-Arbeiten wurden zusätzlich vergeben, um die Baugrube und die angrenzende Bebauung zu sichern. Ergänzende weitere gutachterliche und planerische Leistungen wurden in diesem Zuge ebenfalls erforderlich, um die Maßnahmen zu planen und zu begleiten.

**-Vergabesituation:**

Bei den Vergaben der Leistungsbereiche Rohbau, Holzbau, Dachdeckung und Fenster haben sich deutliche Steigerungen gegenüber der Kostenberechnung ergeben. Die Ausschreibungen lagen in einer Zeit durchaus steigender Baupreise. Es hat sich gezeigt, dass die Vergabeeinheiten aus der Kostenberechnung, aber auch aus den bepreisten Leistungsverzeichnissen, überschritten wurden. Die Kostengruppe KG 400 - Bauwerk liegt dabei mit 37 % deutlich über der Kostenberechnung zum Baubeschluss. Die Technikgewerke, welche schon in der Kostenberechnung mit hohen Werten vorgesehen waren, liegen hierbei im Bereich der bisherigen Kostenermittlungen. Wesentliche Ausschreibungspakete stehen insbesondere mit den Ausbaugewerken mit den Gewerken Trockenbau, Estriche, Metallbauarbeiten, Bodenbeläge und Malerarbeiten noch aus. Hier erfolgen Ausschreibungen im Rahmen der nächsten Vergabepakete. Die Prognose kommt im Vergleich zur Kostenberechnung Baubeschluss zu einer Kostensteigerung von 23,7 % für die Kostengruppen 300 + 400. Hier ist die Entwicklung der Vergabe weiter zu betrachten.

**-Nachträge:**

Weitere zusätzliche Leistungen bzw. auch geänderte Leistungen haben sich auch bei den beauftragten Gewerken ergeben. So gab es mehrere Nachträge bei den Abbrucharbeiten. Beim Erdbau zur Baugrube gab es Nachträge betreffend der Entsorgung von Erdmaterial. Hier waren stichprobenartige Beprobungen des Bodens vor der Erstellung der Leistungsverzeichnisse erfolgt. Die anstehenden Auffüllungen auf dem Grundstück haben jedoch nach den Abbrucharbeiten ein stärker heterogenes Bild ergeben. Daneben war auch nach der Erstellung der Leistungsverzeichnisse und der Submission die neue Ersatz-Baustoff-Verordnung in Kraft getreten, welche neue Bezeichnungen und Zuordnungen vorsieht. Diese Situation hat auch Veränderung in der Bewertung und zu Nachträgen in Bezug auf die Erdentsorgung geführt. Daher ergaben sich in diesem Bereich zusätzliche Kosten, welche im Vorfeld nicht absehbar waren. Ergänzend wurden zusätzliche Maßnahmen zur Baugrubensicherung erforderlich.

**Risiken:**

Die Gesamtprognose weist einen Betrag für das Gesamtprojekt mit 8,545 Mio. € aus, dennoch bestehen auch weiterhin Risiken in Bezug auf die Kosten. Dabei sind Mehrkostenanforderungen aus der bereits entstandenen Verlängerung der Bauzeit möglich und denkbar. Hierzu sind der weitere Projektverlauf und das Verhalten der Unternehmen abzuwarten. Diese Auswirkungen können aber derzeit noch nicht abgesehen werden.

Natürlich wird im weiteren Projektverlauf versucht, die Kosten im Bereich der Risiken und Mehrkostenanforderungen in Grenzen zu halten, dennoch sind hier die dargestellten Kosten in jedem Fall zu erwarten. Die genannte Kostensituation mit dem deutlichen Mehrmittelbedarf entspricht einer Steigerung von insgesamt ca. 21 % der Kosten zum Baubeschluss. Diese Entwicklung ist auch im Lichte der Baupreisentwicklung auf Bausektor zu sehen.

Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr hat die Maßnahme in seiner Sitzung vom 14.05.2024 vorberaten und empfiehlt dem Gemeinderat die Bereitstellung der ergänzenden Mittel in Höhe von 1.575.000 € für die Hochbaumaßnahme Neubau Wohngebäude Heidelberger Straße / Hebelstraße zur Erhöhung des Projektbudgets auf insgesamt 8,6 Mio. € zur Weiterführung des Projektes.

Die derzeitige Ausführung der Hochbaumaßnahme Neubau Wohngebäude Heidelberger Straße / Hebelstraße soll nun schnellstmöglich weitergeführt werden, um den neuen Wohnraum in den beiden Gebäuden entsprechend anbieten zu können.

Matthias Renschler  
Bürgermeister