



Architekturbüro Gooss • Lachener Straße 43 • 67433 Neustadt a. d. Weinstraße

Stadt Neustadt Gebäudemanagement
Frau Nina Heeskens
Marktplatz 1
67433 Neustadt/Wstr.
Deutschland

Projektnummer
1518

Unser Zeichen
Em/Go

Neustadt, den
24.03.2020

Projekt: Neubau einer Wohnanlage zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden Böhlstraße, Neustadt

Betreff: Begründung Mehrkosten

Sehr geehrte Frau Heeskens,

wie bereits dargelegt und besprochen, sind einige Faktoren für die Kostensteigerung an o.g. Baumaßnahme verantwortlich.

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass wir uns noch immer in einer Phase sehr hoher Bautätigkeit befinden. Innerhalb des letzten Jahres sind die Baupreise zum Vorjahr um ca. 5,2 % gestiegen. Im Jahr davor war der Preisanstieg noch mit ca. 4,8 % zu beziffern. Das bedeutet, dass alleine innerhalb der Bauphase mit einem Preisanstieg der Baukosten von bis zu 10 % zu rechnen ist. Nimmt man hier die ursprünglich kalkulierte Gesamtsumme von ca. 5.200.000,00 Euro zugrunde, so ergeben sich mit einer Baukostensteigerung von 10 % ca. 510.000,00 Euro Mehrkosten alleine durch die derzeitige hohe Konjunktur.

Schon bei den Submissionsterminen war erkennbar, dass einige Gewerke so ausgelastet und voll mit Aufträgen sind, dass Ausschreibungen aufgrund mangelnder Teilnehmerzahl aufgehoben und neu ausgeschrieben werden mussten. Hier zum Beispiel das Gewerk Fenster- und Rolladenbau. Die dann eingegangenen Angebote hatten entsprechend erhöhte Preise.

Aber auch Probleme bei der Auftragsvergabe führten zu einer Bauzeitverschiebung und in Folge dessen auch zu erhöhten Angebotspreisen. So mussten zum Beispiel die beiden Gewerke Rohbauarbeiten und Trockenbau-, Putz- und Stuckarbeiten nach Aufhebung der ersten Ausschreibung erneut ausgeschrieben werden (siehe unser Schreiben vom 23.07.2019).

Zu Beginn der Baumaßnahme musste für die Erschließung der Baumaßnahme der vorhandene Mutterboden abgetragen und eine Baustraße aus Recyclingmaterial aufgebracht werden. Die Kosten für die Entsorgung des Mutterbodens waren unerwartet hoch ausgefallen, da kurz zuvor die Regelungen zur Annahme von belastetem Bodenmaterial verschärft wurden und der vorhandene Boden erhöhte Arsen- und Kupferwerte aufwies. Dies führte zu einer Einstufung in eine höhere Deponieklasse, die teurer als angenommen ausfiel.



Unser größtes Problem liegt aber im Bereich der noch nicht fertiggestellten Arbeiten im Gewerk Trockenbau-, Innen- und Außenputzarbeiten. Hier wurden wir von dem beauftragten Unternehmen in allen Teilbereichen seit Beauftragung nur hingehalten. Die Leistungen wurden nicht fristgerecht ausgeführt, was zu einer erheblichen Bauzeitverzögerung bei allen Folgegewerken führte. Die Arbeiten dieser Firma wurden aber auch nicht ordnungsgemäß und Mangelfrei ausgeführt was unter Anderem zu teilweise verschimmelten Trockenbauwänden und zu Beschädigungen bei Fremdgewerken führte. Hier musste durch eine andere Firma mit hohem Aufwand nachgebessert werden. Die Kosten zur Schadensbeseitigung beziffern sich inzwischen auf knapp 50.000,00 Euro. Die Außenputzarbeiten sind obwohl Fristsetzung bis 23.03.2020 noch immer nicht abgeschlossen. Das heißt, hier werden noch Kosten für Fertigstellung, evtl. durch eine andere Firma, und Bauzeitverzögerung sowie Gerüststandzeit hinzukommen. Mit besagter Firma befinden wir uns im Rechtsstreit. Ein Ausgang der Streitigkeiten ist derzeit noch nicht absehbar.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Eike Müller
Dipl.-Ing. Architekt



Michael Gooss

Dipl.-Ing. Architekt

Lachener Straße 43

Postfach 100 545

67405 Neustadt/Wstr.

Fon: (0 63 21) 93 79 – 0

Fax: (0 63 21) 93 79 – 93

E-Mail: info@mgooss.de

www.mgooss.de