

Neubau Rathaus Haan

Kostenentwicklung (Kostenrahmen bis Kostenschätzung) und Prognose

Stand: 04.03.2024



alle Zahlen brutto				Termine gemäß Rahmenterminplan 23.02.23	
	Ratsbeschluss	Vergleichsrechnung	Vergleichsrechnung	Planungskosten	Senkung aktuelle Investkosten
Kostenbezeichnung	Urbudget Kostenrahmen Wettbewerb	Urbudget indiziert auf aktuelles Preisniveau	Urbudget indiziert auf aktuelles Preisniveau + Gebäudeflächen (BGF) an aktuellen Planstand angepflichtet.	Finale Kostenschätzung Stand 01.09.2023	Vorschlag Variante 1: Entfall von Haus 3
Kostenstand	Februar 21	Juli 23	Juli 23	Juli 23	Juli 23
Rahmenparameter	Grundlage: erstplatzierter Wettbewerbsentwurf. Bruttogrundfläche (BGF) 10.869m²	Grundlage: erstplatzierter Wettbewerbsentwurf. Bruttogrundfläche (BGF) 10.869m²	Grundlage: erstplatzierter Wettbewerbsentwurf. Bruttogrundfläche (BGF) 12.795m² gemäß Vorplanung stm	Grundlage: Die Anmerkungen aus dem Prüfbericht der Projektsteuerung wurden in die Kostenschätzung eingearbeitet. Bruttogrundfläche (BGF) 12.795m²	Grundlage: Finale Kostenschätzung Stand 01.09.2023 Haus 3 wird zu einem späteren Zeitpunkt gebaut (zzgl. Baukostensteigerung + Mehrkosten durch nachträgliche Anbindung an den Bestand)
KG 200	550.000,00 €	550.000,00 €	550.000,00 €	416.976,00 €	416.976,00 €
KG 300	18.210.243,89 €	18.210.243,89 €	21.437.121,22 €	27.373.474,23 €	20.683.223,41 €
KG 400	7.081.761,51 €	7.081.761,51 €	8.336.658,25 €	12.655.498,52 €	9.223.663,52 €
KG 500	691.409,04 €	691.409,04 €	691.409,04 €	2.160.146,30 €	2.160.146,30 €
KG 600 ohne Ausstattung + Kunstwerke	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
KG 700	8.490.692,62 €	8.490.692,62 €	9.924.860,32 €	13.633.950,41 €	10.394.882,95 €
Baulogistik			744.344,49 €	1.000.724,32 €	747.672,17 €
KG 200-700	35.024.107,06 €	35.024.107,06 €	41.684.393,32 €	57.240.769,78 €	43.626.564,35 €
Indexierung bis 07.2023 (35,7%)	-	12.503.606,22 €	14.881.328,42 €		
Summe KG 200-700	35.024.107,06 €	47.527.713,28 €	56.565.721,74 €	57.240.769,78 €	43.626.564,35 €
Baukostensteigerung	3.852.651,78 €	4.420.077,34 €	5.260.612,12 €	5.323.391,59 €	4.057.270,48 €
Index und angenommener Kostenstand	11% (33 Monate bis Vergabe IV Q/2023)	Annahme: 4% p.a. (28 Monate bis Vergabe IV Q/2025 = 9,3%)	Annahme: 4% p.a. (28 Monate bis Vergabe IV Q/2025 = 9,3%)	Annahme: 4% p.a. (28 Monate bis Vergabe IV Q/2025 = 9,3%)	Annahme: 4% p.a. (28 Monate bis Vergabe IV Q/2025 = 9,3%)
Summe KG 200-700 indexiert bis Vergabezeitraum ohne Risiko	38.876.758,84 €	51.947.790,62 €	61.826.333,86 €	62.564.161,36 €	47.683.834,83 €
Risiko 10%	3.887.675,88 €	5.194.779,06 €	6.182.633,39 €	6.256.416,14 €	4.768.383,48 €
	Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück	Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück	Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück	Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück	Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück
Summe KG 200-700 inkl. Indexierung bis Vergabezeitraum + Risiko	42.800.000,00 €	57.140.000,00 €	68.010.000,00 €	68.820.000,00 €	52.450.000,00 €
					Mehrkosten durch sechs Monate Verzug:
					1.280.000,00 €
					Einsparung durch Flächenoptimierung:
					-2.970.000,00 €

↑↑↑ Ursprüngliche Prognose gemäß Rahmenterminplan 23.02.2023↑↑↑
 ↓↓↓ Fortgeschriebene Prognose mit sechs Monaten Verzug durch WU↓↓↓

Terminverzug durch Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nach der Vorplanung (01.09.23 bis 01.03.24 = 6 Monate)		
Planungskosten	Planungskosten	Senkung aktuelle Investkosten
Finale Kostenschätzung Stand 01.09.2023, inkl. Verzug durch WU	(= Variante 1 der WU) Finale Kostenschätzung Stand 01.09.2023, inkl. Verzug durch WU	(= Variante 2 der WU) Variante 1 : Entfall von Haus 3, inkl. Verzug durch WU
Juli 23	Juli 23	Juli 23
Grundlage: Die Anmerkungen aus dem Prüfbericht der Projektsteuerung wurden in die Kostenschätzung eingearbeitet.	Grundlage: Flächen- optimierung durch Entfall Fraktionsräume. Dadurch Entfall eines Obergeschosses von Haus 3 (775 m² BGF). Kosteneinsparung gemäß BGF bei KG 300/400 berücksichtigt. Bruttogrundfläche (BGF) 12.020m²	Grundlage: Finale Kostenschätzung Stand 01.09.2023 Haus 3 wird zu einem späteren, unbestimmten Zeitpunkt gebaut (zzgl. Baukostensteigerung + Mehrkosten durch nachträgliche Anbindung an den Bestand)
416.976,00 €	416.976,00 €	416.976,00 €
27.373.474,23 €	25.557.045,67 €	20.683.223,41 €
12.655.498,52 €	11.845.332,74 €	9.223.663,52 €
2.160.146,30 €	2.160.146,30 €	2.160.146,30 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €
13.633.950,41 €	12.793.440,23 €	10.394.882,95 €
1.000.724,32 €	1.000.724,32 €	747.672,17 €
57.240.769,78 €	53.773.665,25 €	43.626.564,35 €
57.240.769,78 €	53.773.665,25 €	43.626.564,35 €
6.485.379,22 €	6.092.556,27 €	4.942.889,74 €
Annahme: 4% p.a. (34 Monate bis Vergabe II Q/2026 = 11,33%)	Annahme: 4% p.a. (34 Monate bis Vergabe II Q/2026 = 11,33%)	Annahme: 4% p.a. (34 Monate bis Vergabe II Q/2026 = 11,33%)
63.726.148,99 €	59.866.221,53 €	48.569.454,09 €
6.372.614,90 €	5.986.622,15 €	4.856.945,41 €
Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück	Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück	Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück
70.100.000,00 €	65.850.000,00 €	53.430.000,00 €
1.280.000,00 €	-	980.000,00 €
	-2.970.000,00 €	-