



Die Bauhausstadt, in der die Moderne Tradition hat



Dessau-Roßlau
Wirtschaft, Tourismus, und Marketing
kompetent, kooperativ und erfolgreich



Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 16. Januar 2020

Kostenermittlung / Kostenkontrolle

Moderne
Bauhaus
 Anhaltische
 Landesbücherei
 Landschaftszug
Kultur
 Mulde
 Hochschule Anhalt
 Hugo Junkers
 Bürgerschaftliches
 Engagement
 Wasserburg Roßlau
 Walter Gropius
 UNESCO-Welterbe
 Gartenreich Dessau-Wörlitz
Landschaft
 Interkultureller
 Generationenpark
 FürstFranz
 Johann
KurtWeiß
 Umweltbundesamt
 Biosphärenreservat
 Mittlere Elbe
 Anhaltische
 Theater Dessau
 Anhaltische
 Gemäldegalerie
Aufklärung
 Moses Mendelssohn
 Oberzentrum
 Radfahrerstadt

Was kostet ein Haus ? - Google weiß alles – oder doch nicht?

Durchschnittskosten für einen Hausbau

Grundstückskosten (850 m ²), 104 Euro je m ²	88.400 €
Hausbaukosten (150 m ² , ohne Keller, Balkon, Terrasse), 1.300 Euro je m ²	195.000 €
Baunebenkosten, 15 % des Anschaffungspreises	42.510 €
Gesamtkosten	325.910 €

Durchschnittskosten für einen Hausbau in Mecklenburg-Vorpommern

Grundstückskosten (850 m ²), 124 Euro je m ² *	105.400 €
Hausbaukosten (150 m ² , ohne Keller, Balkon, Terrasse), 1.088 Euro je m ² **	163.200 €
Baunebenkosten, 15 % des Anschaffungspreises	40.290 €
Gesamtkosten	308.890 €

Durchschnittskosten für einen Hausbau in Hamburg

Grundstückskosten (850 m ²), 653 Euro je m ² *	555.050 €
Hausbaukosten (150 m ² , ohne Keller, Balkon, Terrasse), 1.289 Euro je m ² **	193.350 €
Baunebenkosten, 15 % des Anschaffungspreises	112.260 €
Gesamtkosten	860.660 €

M o d e r n e
B a u h a u s
A n h a l t i s c h e
L a n d e s b ü c h e r e i
L a n d s c h a f t s z u g
K u l t u r
M u l d e
H o c h s c h u l e A n h a l t
H u g o J u n k e r s
B ü r g e r s c h ä f t l i c h e s
E n g a g e m e n t
W a s s e r b u r g R o ß l a u
W a l t e r G r o p i u s
U N E S C O - W e l t e r b e
G a r t e n r e i c h D e s s a u - W ö r t z
L a n d s c h a f t
I n t e r k u l t u r e l l e r
G e n e r a t i o n e n p a r k
F ü r s t F r a n z
J o h a n n b a u
K u r t W e i l l
U m w e l t b u n d e s a m t
B i o s p h ä r e n r e s e r v a t
M i t t l e r e E l b e
A n h a l t i s c h e s
T h e a t e r D e s s a u
A n h a l t i s c h e
G e m ä l d e g a l e r i e
A u f k l ä r u n g
M o s e s M e n d e l s s o h n
O b e r z e n t r u m
R a d f a h r e r s t a d t

Kostenermittlung - Begriffsdefinition

- » **Grobkostenschätzung** (Projektidee)
- » **Kostenschätzung** (Vorplanung, Phase 2)
- » **Kostenberechnung** (Entwurf, Phase 3)
- » **Kostenanschlag** (Ausschreibung, Phase 6)
- » **Kostenfeststellung** (Schlussrechnung, Phase 9)

Die ersten vier Ermittlungsarten sind mehr oder weniger genaue
Prognosen (Soll).

Die Kostenfeststellung ist die Dokumentation der tatsächlich
entstandenen *Kosten (Ist).*

Stadt Dessau-Roßlau – Zentrales Gebäudemanagement

M o d e r n e
B a u h a u s
A n h a l t i s c h e
L a n d e s b ü c h e r e i
L a n d s c h a f t s z u g
K u l t u r
M u l d e
H o c h s c h u l e A n h a l t
H u g o J u n k e r s
B ü r g e r s c h ä f t l i c h e s
E n g a g e m e n t
W a s s e r b u r g R o ß l a u
W a l t e r G r o p i u s
U N E S C O - W e l t e r b e
G a r t e n r e i c h D e s s a u - W ö r t z
L a n d s c h a f t
I n t e r k u l t u r e l l e r
G e n e r a t i o n e n p a r k
F ü r s t F r a n z
J o h a n n b a u
K u r t W e i l l
U m w e l t b u n d e s a m t
B i o s p h ä r e n r e s e r v a t
M i t t l e r e E l b e
A n h a l t i s c h e s
T h e a t e r D e s s a u
A n h a l t i s c h e
G e m ä l d e g a l e r i e
A u f k l ä r u n g
M o s e s M e n d e l s s o h n
O b e r z e n t r u m
R a d f a h r e r s t a d t

Genauigkeit der Kostenermittlung

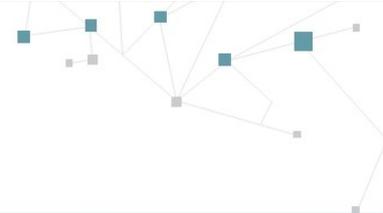
Der Anspruch an die Genauigkeit der Kostenermittlung liegt
üblicherweise bei ca.:

Kostenschätzung	+/- 20 bis 30 %
Grundlage des Maßnahmebeschlusses!	
Kostenberechnung	+/- 10 bis 20 %
Kostenanschlag	+/- 5 bis 10 %
Kostenfeststellung	+/- 0 %

Für die „Grobkostenermittlung“ gibt es keinen Anhalt. Sie ist in erster
Linie von der Präzision der Projektidee abhängig. Abweichungen über
100% sind möglich.

Stadt Dessau-Roßlau – Zentrales Gebäudemanagement

M o d e r n e
B a u h a u s
 A n h a l t i s c h e
 L a n d e s b ü c h e r e i
 L a n d s c h a f t s z u g
K u l t u r
 M u l d e
 H o c h s c h u l e A n h a l t
 H u g o J u n k e r s
 B ü r g e r s c h a f t l i c h e s
 E n g a g e m e n t
 W a s s e r b u r g R o ß l a u
 W a l t e r G r o p i u s
 U N E S C O - W e l t e r b e
 G a r t e n r e i c h D e s s a u - W ö r t z
L a n d s c h a f t
 I n t e r k u l t u r e l l e r
 G e n e r a t i o n e n p a r k
F ü r s t F r a n z
 J o h a n n b a u
K u r t W e i l l
 U m w e l t b u n d e s a m t
 B i o s p h ä r e n r e s e r v a t
 M i t t l e r e E l b e
 A n h a l t i s c h e s
 T h e a t e r D e s s a u
 A n h a l t i s c h e
 G e m ä l d e g a l e r i e
 A u f k l ä r u n g
 M o s e s M e n d e l s s o h n
 O b e r z e n t r u m
 R a d f a h r e r s t a d t



Ursachen für Kostenabweichungen

- » Präzisierung der Aufgabenstellung
- » Präzisierung der Planungsdetails
- » Unerwartete Leistungen z.B. aus
 - Vorhandener Bausubstanz bei Sanierungen
 - Auflagen der Behörden oder Fördermittelgeber
 - Neue Erkenntnisse / zus. Bedarf des Nutzers
 - Finanzierungsproblemen oder -möglichkeiten
- » Wesentlicher Kostenfaktor sind danach die
Vergabeergebnisse

M o d e r n e
B a u h a u s
 A n h a l t i s c h e
 L a n d e s b ü c h e r e i
 L a n d s c h a f t s z u g
K u l t u r
 M u l d e
 H o c h s c h u l e A n h a l t
 H u g o J u n k e r s
 B ü r g e r s c h a f t l i c h e s
 E n g a g e m e n t
 W a s s e r b u r g R o ß l a u
 W a l t e r G r o p i u s
 U N E S C O - W e l t e r b e
 G a r t e n r e i c h D e s s a u - W ö r t z
L a n d s c h a f t
 I n t e r k u l t u r e l l e r
 G e n e r a t i o n e n p a r k
F ü r s t F r a n z
 J o h a n n b a u
K u r t W e i l l
 U m w e l t b u n d e s a m t
 B i o s p h ä r e n r e s e r v a t
 M i t t l e r e E l b e
 A n h a l t i s c h e s
 T h e a t e r D e s s a u
 A n h a l t i s c h e
 G e m ä l d e g a l e r i e
 A u f k l ä r u n g
 M o s e s M e n d e l s s o h n
 O b e r z e n t r u m
 R a d f a h r e r s t a d t



Wer kalkuliert falsch ? Typisches Beispiel

Ergebnis der Ausschreibung

Lfd. Nr.	Bieter Name / Ort	Angebotspreis einschließlich MwSt u. aller Preisnachlässe EUR	Bemerkungen
1	2	3	4
7	Bestbieter 100 % ... nburg	212.551,65	einschl. 3 % Nachlass
1	...	215.385,45	einschl. 3 % Nachlass
3	... gaale	227.570,82	einschl. 3 % Nachlass
6	... ucha	249.169,13	einschl. 2 % Nachlass
4	Mittelwert 141 % ... see	269.589,67	-
10	... rg	279.651,12	einschl. 6 % Nachlass
11	... lau	298.231,30	einschl. 1,5 % Nachlass
5	... g	352.889,93	einschl. 3 % Nachlass
8	... ßlau	395.018,30	-
9	Höchstes Angebot 234 % ... Roßlau	498.150,86	einschl. 3 % Nachlass

Moderne Bauhaus
 Anhaltische Landesbibliothek
 Landschaftszug Kultur Mulde
 Hochschule Anhalt
 Hugo Junkers
 Bürgerschaftliches Engagement
 Wasserburg Roßlau
 Walter Gropius
 UNESCO-Welterbe
 Gartenreich Dessau-Wörlitz
 Landschaft Interkultureller Generationenpark
 Fürst Franz Johannbrau
 Kurt Weill
 Umweltbundesamt
 Biosphärenreservat
 Mittlere Elbe
 Anhaltisches Theater Dessau
 Anhaltische Gemäldegalerie
 Aufklärung
 Moses Mendelssohn
 Oberzentrum
 Radfahrerstadt

Der „Kostenstatus“ – Kostencontrolling und Prognosefortschreibung

KOSTENSTATUS										Stand:	21.05.2019
Bauprojekt: Neubau einer Zweifeldporthalle für den Schül-, Vereins- und Freizeitsport am Gymnasium "Philanthropinum", Wallstraße										Bearbeiter:	EseLü
H4-Stelle: 2.2366.9402 (Bau ohne Kunststoffe)											
KG / LOS	Gewerk / Leistung	Kosten-schätzung 20.10.2008	Kosten-schätzung 21.01.10	Kostenanschlag (verpreistete LV-Pläne)	Haupt-auftrag	Nachträge	Kosten-feststellung mit SZ	aktueller Kostenstand	Erkennbare Abweichung	aktuelle Prognose	Bemerkungen
100	Grundstück										
101	Grundstückserwerb										
200	Herrichten / Erschließen	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.497,15		8.454,00	8.454,00	8.454,00	8.454,00	
00	Abbruch Wässhene und Garagen	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.497,15		8.454,00	8.454,00	8.454,00	8.454,00	SZ
300	Bauwerk	1.696.967,78	1.439.941,60	1.629.327,17	996.651,21		1.696.967,47	1.696.967,47	-276.124,76	1.426.866,71	
01	Erweitertes Hohlbau	829.729,40	714.027,59	714.027,59	698.651,21		698.651,21	698.651,21	-139.202,54	559.248,57	Wegfall Fassade Zulagen + Qualität + Tragungsprüfetes Submissionsergebnis
02	Dach	246.610,22	315.239,48	315.239,48			315.239,48	315.239,48	-82.463,67	262.775,81	Wegfall Glasdach, dafür zus. Metalleindeckung
03	Vorgläsungen	176.525,19					176.525,19	176.525,19	-82.260,00	124.165,19	
04	Tischler - Fenster SpuK	20.980,98					20.980,98	20.980,98		20.980,98	
06	Zimmer- und Holzbauarbeiten	22.720,17					22.720,17	22.720,17		22.720,17	
06	Stahlbauarbeiten	28.015,46					28.015,46	28.015,46		28.015,46	
07	Tischler - Türen, Anbauten	9.239,85					9.239,85	9.239,85		9.239,85	
08	Trockenbauarbeiten	13.189,50					13.189,50	13.189,50		13.189,50	
09	Fliesen- und Plattenarbeiten	28.236,15					28.236,15	28.236,15		28.236,15	
10	Maler- und Lackierarbeiten	4.163,93					4.163,93	28.351,75	28.351,75	32.515,66	zus. Farbgestaltung Fassade
11	Bodenbelagsarbeiten	2.312,00					2.312,00	2.312,00		2.312,00	
12	Prallrinne	186.496,20					186.496,20	186.496,20		186.496,20	
13	Sportboden	108.636,58					108.636,58	108.636,58		108.636,58	
14	Sportgeräte (feste Einbauten)	14.350,00					14.350,00	-14.350,00			Leistungen in Los 14 in HRS 2.23060.93505
15	Metallbauarbeiten	49.451,28					49.451,28	-49.000,00		9.451,28	Wegfall Edelstahl Fassade
16	Sonnenschutz	9.785,48					9.785,48			9.785,48	
17	Beschalung	2.890,00					2.890,00			2.890,00	
18	Schlierenläge	3.750,00					3.750,00			3.750,00	
19	Endreinigung	3.000,00					3.000,00			3.000,00	
400	Haustechnik	361.026,80	350.400,00	125.327,26	63.948,63		323.348,63	323.348,63		323.348,63	
20	Heizung, Lüftung, Sanitär	217.800,00					217.800,00	217.800,00		217.800,00	
21	Regelungstechnik Heizung, Lüftung	22.500,00					22.500,00	22.500,00		22.500,00	
22	Starkstrom	71.623,00		89.814,87	56.785,85		56.785,85	56.785,85		56.785,85	
23	Sicherheitstechnik und Kommunikationstechnik	36.477,00		35.522,39	26.263,78		26.263,78	26.263,78		26.263,78	Auftragsvergabe
500	Außenanlagen	327.646,23	316.846,23	338.708,18			340.053,18	-204.135,48		135.917,70	Wegfall Fassade Zulagen + Qualität + Tragungsprüfetes Submissionsergebnis
24	Außenanlagen	316.846,23	336.846,23				336.846,23	-204.135,48		132.710,75	Wegfall Fassade Zulagen + Qualität + Tragungsprüfetes Submissionsergebnis
25	Baumfällungen		2.861,95	3.198,83			3.206,95	3.206,95		3.206,95	SZ
600	Ausstattung	104.506,00	103.000,00				103.000,00	-103.000,00			
14	Sportgeräte (lose)	103.000,00					103.000,00	-103.000,00			Abrechnung sep. HRS 2.23060.93505
700	Nebenkosten	356.134,85	356.134,85	484.632,12	480.814,46	31.789,79	512.604,25	-15.926,83		496.677,42	
Gesamtkosten nach aktueller Hochrechnung Brutto [K]								7.384.054,53	-103.189,07	2.300.265,40	
Kosten gemäß MD DR-BV/319/2009V-40 (SR 30.06.2009):								[K]	2.621.706,00	HRS 2.23060.94002	
aktuelle Reserve:								[K]	136.534,92		

Stadt Dessau Roßlau – Zentrales Gebäudemanagement

Moderne Bauhaus
 Anhaltische Landesbibliothek
 Landschaftszug Kultur Mulde
 Hochschule Anhalt
 Hugo Junkers
 Bürgerschaftliches Engagement
 Wasserburg Roßlau
 Walter Gropius
 UNESCO-Welterbe
 Gartenreich Dessau-Wörlitz
 Landschaft Interkultureller Generationenpark
 Fürst Franz Johannbrau
 Kurt Weill
 Umweltbundesamt
 Biosphärenreservat
 Mittlere Elbe
 Anhaltisches Theater Dessau
 Anhaltische Gemäldegalerie
 Aufklärung
 Moses Mendelssohn
 Oberzentrum
 Radfahrerstadt

1. Planungsdaten		2. Kostendaten	
nr	v.H.	nr	v.H.
DR 217 - Grundstück	2.404	100,00	
BRG Bruttovolumen	471	19,59	
BRG Bruttovolumen	1.933	80,41	
BRG Bruttovolumen	152	6,32	
BRG Bruttovolumen	481	20,01	
BRG Bruttovolumen	1.300	54,08	
BRG Bruttovolumen	1.078	44,44	
BRG Bruttovolumen	222	9,23	
BRG Bruttovolumen	14.743		

Kosten in Euro		Kosten in Euro	
nr	v.H.	nr	v.H.
gesamt	44.16	4.47	2,71
BRG Bruttovolumen	84,01	4,76	1,40
BRG Bruttovolumen	29,13	137,30	46,23
BRG Bruttovolumen	842,38	86,90	29,27
BRG Bruttovolumen	533,28	9,12	0,94
BRG Bruttovolumen	1.189,24	95,97	17,48
BRG Bruttovolumen	0,72	0,12	0,12
BRG Bruttovolumen	710,07	318,43	51,92
BRG Bruttovolumen	1.822,02	297,09	100,00

Stadt Dessau Roßlau – Zentrales Gebäudemanagement

M o d e r n e
Bauhaus
 A n h a l t i s c h e
 L a n d e s b ü c h e r e i
 L a n d s c h a f t s z u g
Kultur
 M u l d e
 H o c h s c h u l e A n h a l t
Hugo Junkers
 B ü r g e r s c h a f t l i c h e s
 E n g a g e m e n t
 W a s s e r b u r g R o ß l a u
 W a l t e r G r o p i u s
UNESCO-Welterbe
 G a r t e n r e i c h D e s s a u - W ö r t z
Landschaft
 I n t e r k u l t u r e l l e r
 G e n e r a t i o n e n p a r k
Fürst Franz
 J o h a n n b a u
Kurt Weill
 U m w e l t b u n d e s a m t
 B i o s p h ä r e n r e s e r v a t
 M i t t l e r e E l b e
 A n h a l t i s c h e s
 T h e a t e r D e s s a u
 A n h a l t i s c h e
 G e m ä l d e g a l e r i e
Aufklärung
 M o s e s M e n d e l s s o h n
 O b e r z e n t r u m
 R a d f a h r e r s t a d t

Auswertung der Kostendaten, Beispiel Schwimmhalle

Datum: 18.03.2019

Stadt Dessau-Roßlau
Amt für zentrales Gebäudemanagement

Planungs- und Kostendatenblatt

Bezeichnung der Baumaßnahme: Ersatzneubau Schwimmhalle Dessau-Roßlau im Rahmen der Förderung des kommunalen Sportstättenbaus und des Vereinssportstättenbaus

Bauabschnitt/Bauteil: Gesamtbauvorhaben

Nutzungsart: Schwimmhalle

aktuelle Kostenermittlungsart: Kostenfeststellung

Anzahl der Nutzungseinheiten: 223 Schränke
(Besucher, Plätze, Schalter, Arbeitsplätze usw.)

Geschößzahl
im Erdreich: 1,0 tw. --> unter Hallenkörper
über Erdreich: 2,0 tw. --> Lüftungszentrale

Bauart: Neubau
(Miv-, Beton-, Stahlbeton-, Skelettbauweise, Holzbau, Großtafelbauweise, Fliesenbau usw.)
Stahlbeton / MW / Weisse Wanne / hinterlüftete Fassade Alucobond Halle + WDVS / Stahlwalzprofile mit bituminöser und Kunststoffdachabdichtung als Dachhaut Gestaltung der Außenanlagen / Parkplatz, Bushaldebuch+LSA --> erg. Maßn. TBA 08.02.2016 bauvorbereitende Maßnahmen, 06.06.2016 GWA+Bohrpfahlgründg., 17.08.2016 Rohbau, 06/2017 Ausbau (22.06.2016 Spatenstich+18.05.2017 Richtfest)

Baubeginn: 08.02.2016 bauvorbereitende Maßnahmen, 06.06.2016 GWA+Bohrpfahlgründg., 17.08.2016 Rohbau, 06/2017 Ausbau (22.06.2016 Spatenstich+18.05.2017 Richtfest)

Fertigstellung / Übergabe an Nutzer: Probetrieb 01-02/2018; 18.04.2018 Übergabe an Nutzer; 06.06.2018 feierliche Eröffnung

M o d e r n e
Bauhaus
 A n h a l t i s c h e
 L a n d e s b ü c h e r e i
 L a n d s c h a f t s z u g
Kultur
 M u l d e
 H o c h s c h u l e A n h a l t
Hugo Junkers
 B ü r g e r s c h a f t l i c h e s
 E n g a g e m e n t
 W a s s e r b u r g R o ß l a u
 W a l t e r G r o p i u s
UNESCO-Welterbe
 G a r t e n r e i c h D e s s a u - W ö r t z
Landschaft
 I n t e r k u l t u r e l l e r
 G e n e r a t i o n e n p a r k
Fürst Franz
 J o h a n n b a u
Kurt Weill
 U m w e l t b u n d e s a m t
 B i o s p h ä r e n r e s e r v a t
 M i t t l e r e E l b e
 A n h a l t i s c h e s
 T h e a t e r D e s s a u
 A n h a l t i s c h e
 G e m ä l d e g a l e r i e
Aufklärung
 M o s e s M e n d e l s s o h n
 O b e r z e n t r u m
 R a d f a h r e r s t a d t

Auswertung der Kostendaten, Beispiel Schwimmhalle

1. Planungsdaten gem. Bauantrag

DIN 277 - Grundflächen	m²	v.H.
BGF Bruttogrundfläche	5.225	100,00
KGF Konstruktionsgrundfläche (Diff. Brutto-GF und Netto-GF gem. Bauantrag)	1.804	34,52
NGF Nettogrundfläche	3.421	65,48
TF Technikfläche	1.183	22,64
VF Verkehrsfläche	259	4,96
NF Nutzfläche	1.979	37,88
HNF Hauptnutzfläche (Summe NF 1-7 gem. Bauantrag)	1.979	37,88

m²

BRI Bruttonauminhalt 20.174

2. Kostendaten

DIN 276 - Kostengruppe	Kosten in Euro				v.H.
	gesamt	m²HNF	m²BGF	m²BRI	
100 - Grundstück	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
200 - Herrichten und Erschließung	20.983,62	10,60	4,02	1,04	0,19
300 - Bauwerk / Konstruktion	5.262.824,45	2.658,95	1.007,28	260,87	47,06
400 - Bauwerk / Technische Anlagen	3.038.622,94	1.535,21	581,58	150,62	27,17
500 - Außenanlagen	540.178,84	272,92	103,39	26,78	4,83
600 - Ausstattung und Kunstwerke	157.298,87	79,47	30,11	7,80	1,41
700 - Baunebenkosten	2.162.316,05	1.092,47	413,86	107,18	19,34
Bruttobaukosten gesamt	11.182.224,77	5.649,61	2.140,22	554,28	100,00
Bruttobaukosten je Nutzeinheit					