



Sachgebiet Referat 400		Sachbearbeiter berufsmäßiger Stadtrat Herr Carl	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	10.06.2026	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	23.06.2026	öffentlich	Beschluss
Betreff			
Bericht über die Kostenentwicklung der Baumaßnahmen > 200.000 € prognostizierte Abrechnungssumme			
Anlagen:			
Projektkostenbericht 403+404_Sitzungsvorlage_Stand 20.05.2026			

Sachverhalt:

Mit dieser Vorlage informiert die Verwaltung die Stadtratsmitglieder im halbjährigen Turnus über die Kostenentwicklung der größeren Baumaßnahmen der Abteilungen Hochbau und Tiefbau. Finanziert werden die Projekte aus dem städtischen Kernhaushalt, aber auch aus den Haushalten von kommunal verwalteten Stiftungen oder dem Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Immobilienmanagement.

In beiliegender Tabelle sind die Maßnahmen mit einem Projektvolumen über 200.000 € aufgelistet. In der Spalte „aktuelle Maßnahmengenehmigung“ sind die vom Stadtrat genehmigten Kosten aufgeführt. In der Spalte „Abrechnungsprognose“ ist die Abrechnungsprognose zum aktuellen Zeitpunkt, in den weiteren Spalten die Abweichungen in absoluten Beträgen und prozentual sowie der Abrechnungsstand zum 20. Mai 2026 dargestellt.

Bei der Planung jeder Baumaßnahme werden die voraussichtlich zu erwartenden Kosten zunächst aufgrund von Vergleichswerten geschätzt und berechnet. Auf Basis dieser Kostenberechnung legt die Verwaltung jedes Projekt mit einem Projektvolumen über 200.000 € dem Stadtrat zur Genehmigung vor. Bei wesentlichen Änderungen des Projektes erfolgt eine Fortschreibung der Genehmigung. Reserven für Unvorhergesehenes dürfen aus haushaltsrechtlichen Gründen nicht veranschlagt werden. Trotzdem sind mit Bauprojekten stets Kostenänderungsrisiken verbunden:

- Die tatsächlichen Kosten bilden sich unabhängig von der Schätzung zum Zeitpunkt der Ausschreibung auf dem Markt für Bauleistungen. Je nach Marktsituation sind größere Abweichungen nach oben wie nach unten möglich. (Vergaberisiken)
- Auf den Baustellen sind mitunter mehrere Dutzend Baufirmen tätig. Werden beauftragte Leistungen durch die Firmen nicht oder nicht termingerecht erbracht, entstehen Mehrkosten bei jenen Firmen, die auf termingerechte und mangelfreie Vor-Leistungen angewiesen sind. Bei Insolvenz der Verursacher gibt es keine Möglichkeit, die entstandenen Schäden geltend zu machen (Abwicklungs- und Insolvenzrisiko), es sei denn, Bauüberwachungsleistungen Externer waren mangelhaft.
- Insbesondere bei Sanierungen kann die Bausubstanz Mängel aufweisen, die erst im Bauablauf erkennbar werden und deren Beseitigung mit Zusatzkosten verbunden ist oder die zu Bauzeitverzögerungen und damit verbundenen Mehrforderungen der ausführenden Firmen führen können. Hierzu zählen auch eventuelle Schadstoffkontaminationen, die erhöhte Entsorgungskosten nach sich ziehen (Risiken des Bestands)
- Die Ausschreibung, Vergabe und Ausführung der Projekte erstreckt sich oft über mehrere Jahre, sodass auch statistische Baukostensteigerungen zu berücksichtigen sind (Risiko statistischer Preissteigerungen). Die statistischen Baukostensteigerungen betrugen in den Jahren 2020 bis 2025 im Hochbau im Mittel 46%, im Tiefbau ebenfalls 46% (Quelle: statisches Bundesamt, Baupreisindizes).

Aufgrund dieser Faktoren weist die Verwaltung bei den Maßnahmengenehmigungen stets darauf hin, dass die Kostenermittlungen mit Unschärfen von bis zu 20% verbunden sind und statistische Baukostensteigerungen bis zum Vergabezeitpunkt wahrscheinlich eintreten werden. Bei Überschreitungen der Schätzsummen wird regelmäßig geprüft, ob durch vertretbare Planungsalternativen Einsparungen zu erzielen sind und ob Mehrkosten gegenüber einzelnen Projektbeteiligten regressiert werden können.

Zu einzelnen Maßnahmen mit größeren Abweichungen gegenüber der bisherigen Prognose:

- Sanierung und Erweiterung der Ludwig-Reinhard-Schule samt Ersatzquartier in Friesenried
Durch die Insolvenz des Fensterbauers mit einem Auftragsvolumen von 1,2 Mio. € kann der anvisierte Fertigstellungstermin zum Schuljahresbeginn 2027/2028 nicht gehalten werden. Durch die Neuausschreibung werden die Fenster nach derzeitigem Stand im 1. Quartal 2027 montiert. Anschließend kann erst der Estrich eingebracht und der Innenausbau fortgeführt werden. Die Fassadenarbeiten (Wärmedämmverbundsystem) können ebenso erst nach Montage der Fenster starten und dauern bis zum Herbst 2027 an. Nach Abbau des Gerüsts starten die Außenanlagen, die bis in das Frühjahr 2028 andauern werden. Eine Inbetriebnahme der Schule kann somit voraussichtlich erst nach den Pfingstferien 2028 erfolgen. Die Verzögerung von ca. 9 Monaten hat finanzielle Auswirkungen zum einen auf die Baumaßnahme und zum anderen auch auf das Ausweichquartier in Friesenried, das entsprechend länger angemietet werden muss. Die Mehrkosten werden zur Insolvenztabelle der Fensterbaufirma angemeldet.
- Ersatzneubau Streuguthalle Bauhof
Es wurden deutliche Vergabegewinne im Zuge der Ausschreibungen erzielt.
- Kneippanlage Jordanpark
Es wurden deutliche Vergabegewinne im Zuge der Ausschreibungen erzielt.

Empfehlung:

1. Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.
2. Die Baumaßnahmen werden zu den genannten Abrechnungsprognosen genehmigt und sind vorbehaltlich entsprechender Mittelbereitstellungen umzusetzen.

Deckungsvorschlag:

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind bei den jeweiligen Maßnahmen für die Haushalte 2027ff anzumelden.

Zuschussfähig: ☐ ja Bitte hier Zuwendungsbereich eintragen
☐ nein

An Herrn Oberbürgermeister Stefan Bosse mit der Bitte um Vorlage im Bau- und Umweltausschuss am 10.06.2026 und ggf. im Stadtrat am 23.06.2026.

Originalbeschluss an Referat 400 (über den Referatsleiter)

Kaufbeuren, 21.05.2026
Referat 400

Helge Carl
berufsmäßiger Stadtrat