

Ergänzende Stellungnahme Planungsbüro Däschler vom 05.10.2026

Die derzeit prognostizierte Kostensteigerung resultiert nicht aus einem einzelnen Sachverhalt, sondern aus mehreren Entwicklungen im Zuge der Bauausführung, die sich hinsichtlich Umfang und Kostenwirkung erst mit fortschreitender Ausführung konkretisiert haben.

Abbruch-, Erd- und Rohbauarbeiten

Im Bereich der Abbruch-, Erd- und Rohbauarbeiten ergeben sich erhebliche Mehrmengen insbesondere aus den tatsächlich angetroffenen Verhältnissen im Untergrund.

Im Zuge der vorangegangenen Abbrucharbeiten wurde das vorhandene Geländeniveau teilweise um ca. 0,50 m abgesenkt. Die nun im Zuge der Erd- und Rohbauarbeiten angetroffenen Fundamente und massiven Bauteile befinden sich damit teilweise in Bereichen, deren ursprüngliche Tiefenlage auf Grundlage des heutigen Geländeniveaus nicht unmittelbar beurteilt werden konnte. Eine eindeutige Zuordnung, ob sämtliche jetzt angetroffenen Bauteile vom ursprünglichen Leistungsumfang der Abbrucharbeiten erfasst waren, ist daher allein anhand der aktuellen Geländesituation nicht möglich.

Hinzu kommt, dass das im Zuge der Abbruchmaßnahme eingebrachte Verfüllmaterial teilweise nicht den für die weitere Bauausführung erforderlichen Eigenschaften entspricht bzw. die erforderlichen Verdichtungsnachweise nicht vorliegen. Hieraus ergeben sich zusätzliche Leistungen insbesondere für Bodenaustausch, Aufbereitung und Herstellung eines für die nachfolgenden Arbeiten geeigneten Untergrundes.

Die erheblichen Mehrmengen bei Los 03 sind darüber hinaus auch vor dem zeitlichen Ablauf der Maßnahme zu betrachten. Die Ausschreibung und Vergabe der Abbrucharbeiten, die spätere Einbindung des IB Karg hinsichtlich der statischen Bearbeitung sowie die darauf aufbauende Ausschreibung und Vergabe der Erd-, Abbruch- und Rohbauarbeiten erfolgten zeitlich teilweise überschneidend. Der tatsächlich erforderliche Umfang einzelner Leistungen konnte sich dadurch erst mit fortschreitender Freilegung und Ausführung konkretisieren.

Anschlussbereiche zu den Nachbargebäuden

Die im ursprünglichen Abbruchauftrag vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die Sicherung bzw. Standsicherheit der verbleibenden Bestandsbereiche. Hiervon zu unterscheiden sind die im weiteren Bauablauf erforderlich gewordenen dauerhaften konstruktiven und witterungstechnischen Anschlüsse bzw. Abdichtungsarbeiten.

Diese Leistungen stellen keine reine Wiederholung der Sicherungsmaßnahmen dar. Soweit Arbeiten durch das Dachdeckergewerk ausgeführt werden, betreffen diese die fachgerechte und dauerhafte Ausbildung der nach dem Abbruch verbleibenden bzw. freigelegten Anschlussbereiche.

Bei der ursprünglichen Betrachtung wurde davon ausgegangen, dass die Anschlussbereiche zu den Nachbargrundstücken mit einem möglichst reduzierten baulichen Aufwand hergestellt werden können. Der tatsächliche Umfang der dauerhaft erforderlichen Anschluss- und Abdichtungsarbeiten hat sich im Zuge der Ausführung konkretisiert.

Dacharbeiten

Die Mehrkosten im Bereich des Daches sind nicht vorrangig mit dem Austausch einzelner Sparren zu begründen. Wesentlicher ist, dass bei der Kostenplanung von einem weitergehenden Erhalt vorhandener Bauteile ausgegangen wurde.

Insbesondere sollte die vorhandene Dachuntersicht möglichst erhalten bleiben. Im Zuge der Arbeiten hat sich gezeigt, dass dies nicht durchgängig möglich ist. Gleiches gilt für die vorhandenen Attiken. Diese konnten entgegen der ursprünglichen Annahme nicht erhalten werden und mussten in größerem Umfang bzw. vollständig erneuert werden. Daraus ergeben sich zusätzliche Leistungen sowohl für das Dachdecker- als auch für das Rohbaugewerk.

Hinzu kommen die erforderlichen Anschlüsse an die nach den Abbrucharbeiten verbleibenden angrenzenden Wandbereiche. Mit den zuvor genannten Anschlussbereichen waren daher nicht die unmittelbar an das Hauptdach der Villa angrenzenden Gebäude gemeint, sondern insbesondere die infolge des Abbruchs freigelegten bzw. verbleibenden Wand- und Anschlussbereiche zu den Nachbargrundstücken.

Gerüstarbeiten

Die Kostensteigerung beim Gerüstbau ist nicht allein mit einer abschnittsweisen oder vollständigen Einrüstung zu begründen. Der entscheidende Punkt ist vielmehr, dass sich gegenüber dem ausgeschriebenen Stand zusätzliche einzurüstende Flächen und Anforderungen ergeben haben.

Die Ausschreibung basierte auf dem zum damaligen Zeitpunkt vorgesehenen Bauablauf und dem seinerzeit zugrunde gelegten Leistungsumfang. Im Zuge der Ausführung kam es zu Änderungen und zeitlichen Verschiebungen, sodass dieser Ausgangszustand nicht mehr vollständig gegeben war.

Leider waren die Wandflächen in Richtung der Nachbargrundstücke ursprünglich nicht in dem nun erforderlichen Umfang als Gerüstflächen berücksichtigt. Zusätzlich mussten Flächen zum Bauhof sowie der zum Bauhof orientierte Giebel einbezogen werden.

Darüber hinaus ergaben sich zusätzliche Anforderungen an das Dachfanggerüst. Die tatsächlich erforderliche Ausbildung und Höhe war in diesem Umfang ursprünglich nicht vorgesehen und wurde unter anderem aufgrund der im Zuge der Ausführung konkretisierten arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen erforderlich.

Die Mehrkosten beim Gerüstbau resultieren daher aus einer Kombination aus zusätzlichen Gerüstflächen, zusätzlichen Sicherungsanforderungen sowie verlängerten Vorhaltezeiten infolge des tatsächlichen Bauablaufs. Damit erklärt sich auch die Abweichung zwischen den ursprünglich ausgeschriebenen 566 m² und den tatsächlich abgerechneten bzw. erforderlichen Gerüstflächen.