

**Überprüfung der Kostenaufstellung
bzgl. der
Alternativen (Grundsanie rung/Neubau)
des
Ahrensburger Schwimmbades "Badlantic"**

- Gutachtliche Stellungnahme -



Stand: 9. März 2016

Inhaltsverzeichnis

	<u>Blatt Nr.</u>
I. Auftrag und Auftragsdurchführung	1
II. Ist-Situation Badlantic	2
III. Erläuterung der diskutierten Alternativen	3
1. Investitionsausgaben	5
2. Bewirtschaftungskosten	7
IV. Zusammenfassende Würdigung	9
<u>Anlagen</u>	<u>Nr.</u>
Gutachtliche Stellungnahme vom Dipl.-Ing. Andreas Schemmel	I
"Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" in der Fassung vom 1. Januar 2002	II

I. Auftrag und Auftragsdurchführung

1. Die Geschäftsleitung der

Badlantic Betriebsgesellschaft mbH, Ahrensburg,
(nachstehend auch "BBG" oder "Gesellschaft" genannt)

beauftragte uns mit Schreiben vom 23. Februar 2016 mit der Überprüfung der Kostenaufstellung bzgl. der vorgestellten Alternativen (Grundsanierung, Neubau etc.) für das Ahrensburger Schwimmbad Badlantic. Grundlage unserer Beauftragung war unser diesbezügliches Angebot vom 9. Februar 2016.

Im Rahmen unserer gutachtlichen Stellungnahme ist eine Plausibilisierung der Kostenzusammenstellung bzgl. der zukünftigen Schwimmbadvarianten für das Ahrensburger Schwimmbad durchzuführen.

Die Planungsrechnungen sind sowohl hinsichtlich sachlicher und rechnerischer Richtigkeit sowie auf Plausibilität bzgl. der wesentlichen Planungsprämissen zu beurteilen.

2. Unsere Arbeiten haben wir im Zeitraum 24. Februar bis 9. März 2016 in unserem Büro, in Bremen, durchgeführt. Die Beurteilung der wesentlichen technischen Grundlagen haben wir dem Sachverständigen Herrn Dipl.-Ing. Andreas Schemmel, aus Bremen, übertragen. Dessen Ausführungen haben wir als Anlage 1 unserem Bericht beigelegt.

Grundlage unserer Arbeiten waren folgende von der Geschäftsleitung der Badlantic Betriebsgesellschaft mbH zur Verfügung gestellten Unterlagen:

- Studie einschließlich Kostenzusammenstellung der Architekten geising + böker gmbh, Hamburg, vom 16. August 2015, samt der Ergänzung vom 13. November 2015
- Prüfungsbericht bzgl. des Jahresabschlusses 2014 der Badlantic Betriebsgesellschaft mbH
- Beschlussvorlagen der Stadt Ahrensburg bzgl. des Badlantic aus 2014/2015

Ferner haben uns die Geschäftsführer Frank-Ulrich Heel und Kay Peter Thiede die erforderlichen Auskünfte bereitwillig erteilt.

3. Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit gelten - auch im Verhältnis zu Dritten - die diesem Bericht als Anlage 2 beigefügten "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" vom 1. Januar 2002. Die Höhe unserer Haftung bestimmt sich nach § 323 Abs. 2 HGB. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

II. Ist-Situation Badlantic

4. Das Freizeitbad *Badlantic* wurde im Juni 1983 eröffnet. Das zur damaligen Zeit in der Region Stormarn hinsichtlich Größe und Attraktivität nahezu konkurrenzlose Freizeitbad zählte in den ersten Jahren bis zu 600 000 Besucher p. a.

Das zwischenzeitlich 33 Jahre alte Freizeitbad ist heute völlig überdimensioniert, da sich nicht zuletzt aufgrund der verschärften Wettbewerbssituation und der für die heutigen Ansprüche weniger attraktiven Ausgestaltung die Besucherzahl auf 260 000 p. a. reduziert hat.

5. Bis Ende 2013 war neben der Stadt Ahrensburg die E.ON Gruppe mit 49 % an der BBG beteiligt.

Rückwirkend zum 1. Januar 2014 hat die BBG die Anteile der E.ON Gruppe übernommen. Somit ist jetzt die BBG eine 100 %-ige Eigengesellschaft der Stadt Ahrensburg. Zukünftig wird der Aufbau eines sog. steuerlichen Querverbundes zwischen den Eigengesellschaften *Stadtwerke Ahrensburg GmbH* und *Badlantic Betriebsgesellschaft mbH* angestrebt.

6. Laut Betriebsführungsvertrag vom 16. März 1989 i. d. F. des zweiten Nachtrags vom 21. April 2004 wurde der BBG die komplette Betriebsführung des Schwimmbades übertragen. Das vereinbarte Betriebsführungsentgelt stellt sicher, dass die BBG ein jährlich ausgeglichenes Ergebnis erwirtschaftet. Für 2014 wurde ein Betriebsführungsentgelt i. H. v. T€ 1.559 (Vorjahr: T€ 1.487) abgerechnet.

Die in Ahrensburg diskutierten Sanierungs- und Neubauvarianten verfolgen auch das Ziel, zukünftig das Betriebsführungsentgelt deutlich zu begrenzen.

III. Erläuterung der diskutierten Alternativen

7. Von dem Architekturbüro geising + böker wurden folgende Alternativen bzgl. des zukünftigen Freizeitbades Badlantic vorgestellt:

Variante	Bezeichnung
B.	Bestandssanierung
B.2	Bestandssanierung + Kursbecken
B.1	Bestandssanierung + Kursbecken + Attraktivierung (Erlebnisbecken)
A.	Neubau Kombibad auf dem Badlantic-Gelände
A.1	Neubau Kombibad am Stadtrand
A.2	Neubau Kombibad am Stadtrand + Neubau Freibad/Sauna

Erläuterungen:

B. Bestandssanierung

8. Bei dieser Variante wird das Schwimmbad für ca. 18 Monate geschlossen und umfassend saniert.

Der vorhandene großvolumige Baukörper des Schwimmbadgebäudes mit ca. 25 000 m³ umbauten Raum, mit einer bebauten Fläche von 5 100 m² sowie einer Wasserfläche von 1 300 m² würde im Wesentlichen erhalten bleiben.

B.2. Bestandssanierung + Kursbecken

Diese Variante unterscheidet sich nur bzgl. des anzubauenden Kursbeckens von Variante B. Auch hier sind Schließungszeiten für die Umbauphase von 18 Monaten zu erwarten.

B.1. Bestandssanierung + Kursbecken + Attraktivierung (Erlebnisbecken)

Bei dieser Variante würde innerhalb des bisherigen Freizeitbades zusätzlich zu den unter B. und B.2. vorgestellten Maßnahmen das bisherige Wellenbecken zurückgebaut und ersetzt durch ein bedarfsgerechtes Erlebnisbecken.

A. Neubau Kombibad auf dem Badlantic-Gelände

Bei dieser Variante würde neben dem bisherigen Schwimmbad ein komplett neues, deutlich verkleinertes, Schwimmbad gebaut. Für das neue Schwimmbad wird eine Grundfläche von ca. 3 000 m² benötigt und die Wasserfläche würde auf ca. 600 m² reduziert.

Das neue Schwimmbad würde in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Sauna und dem Freibad errichtet. Während der Bauphase könnte das bisherige Freizeitbad voll umfänglich genutzt werden.

A.1. Neubau Kombibad am Stadtrand

Bei dieser Variante würde ein neues Schwimmbad am Stadtrand von Ahrensburg errichtet. Bis zur Eröffnung des Schwimmbades würde das alte Badlantic weiterhin in Betrieb bleiben.

A.2. Neubau Kombibad am Stadtrand + Neubau Freibad/Sauna

Bei dieser Variante wird der Neubau des Schwimmbades am Stadtrand von Ahrensburg um eine neue Sauna und ein neues Freibad ergänzt.

1. Investitionsausgaben

9. Die von geising + böker ermittelten Kosten für die einzelnen Varianten sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Variante	Bezeichnung	Investitionsausgaben (netto) in T€
B.	Bestandssanierung	11.205
B.2	Bestandssanierung + Kursbecken	13.025
B.1	Bestandssanierung + Kursbecken + Attraktivierung (Erlebnisbecken)	12.214
A.	Neubau Kombibad auf dem Badlantic-Gelände	11.741
A.1	Neubau Kombibad am Stadtrand	11.680
A.2	Neubau Kombibad am Stadtrand + Neubau Freibad/Sauna	19.930

10. Die von geising + böker für die einzelnen Alternativen ermittelten Kosten haben wir hinsichtlich ihrer rechnerischen und sachlichen Richtigkeit überprüft. Die Kostenzusammenstellungen sind für uns plausibel.

Der Dipl.-Ing. Andreas Schemmel weist in seinem Gutachten auf Blatt 15/16 zu Recht darauf hin, dass die von geising + böker gemachten Angaben ein erster Kostenrahmen ist, der in der Leistungsphase "Vorentwurf" zu einer konkreten Kostenschätzung führt. Auch nach den Ausführungen von Herrn Schemmel ist der von geising + böker ermittelte Kostenrahmen nicht zu beanstanden.

Der Kostenrahmen berücksichtigt auch vorhergesehene Aufwendungen bei der Bestandssanierung von ca. 1 Mio. €. Auch sind die kalkulierten Baunebenkosten von bis zu 2,26 Mio. € sachgerecht auf Grundlage der HOAI ermittelt.

11. Bei einer unterstellten durchschnittlichen Nutzungsdauer des sanierten oder neu gebauten Freizeitbades von pauschal 20 Jahren und einem Mischzinssatz für die Finanzierung der Investitionsausgaben von 2 % ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten jährlichen Belastungen der BBG aus dem Investitionsvorhaben.
12. Bei den Varianten B., B.2., B.1. und A. wird das vorhandene Freizeitbad während der Sanierungsphase geschlossen bzw. bei der Variante A. abgerissen, um am gleichen Standort einen Neubau zu errichten. Dies führt dazu, dass bei diesen Varianten noch Umsatzausfälle für die Bauphase von ca. 1,5 Mio. € bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu berücksichtigen sind. Verteilt auf die unterstellte Nutzungsdauer von 25 Jahren ergibt sich eine zusätzliche jährliche Belastung bei diesen Varianten von T€ 60. In der nachfolgenden Tabelle haben wir bei diesen Varianten die Umsatzausfälle entsprechend berücksichtigt:

Variante	Bezeichnung	Abschreib./Zinsen in T€ p. a. ¹	Abschreib./Zinsen/ Schließungskosten in T€ p. a. ²
B.	Bestandssanierung	784	844
B.2	Bestandssanierung + Kursbecken	912	972
B.1	Bestandssanierung + Kursbecken + Attraktivierung (Erlebnisbecken)	855	915
A.	Neubau Kombibad auf dem Badlantic-Gelände	822	822
A.1	Neubau Kombibad am Stadtrand	818	818
A.2	Neubau Kombibad am Stadtrand + Neubau Freibad/Sauna	1.395	1.395

¹) Investitionsausgaben verteilt auf 20 Jahre (5 % Abschreibungen, 2 % Zinsen)

²) zzgl. Schließungskosten verteilt auf 20 Jahre

13. Ferner ist zu berücksichtigen, dass eine Schließung des Freizeitbades für 18 Monate ggf. auch zu zukünftigen Besucherverlusten führen kann, da sich die Schwimmbadbesucher ggf. neu ausrichten werden.

2. Bewirtschaftungskosten

14. Die von geising + böker vorgestellten Varianten haben erhebliche Auswirkungen auf die zukünftigen Bewirtschaftungskosten. Während bei der Bestandssanierung im Wesentlichen der umbaute Raum und die Wasserfläche erhalten bleiben, wird in den Neubauvarianten der Baukörper und die Wasserfläche um ca. 50 % reduziert. Im Einzelnen möchten wir auf folgende Punkte hinweisen:

Energieverbrauch

15. Der Energieverbrauch ist ein wesentlicher Kostenfaktor bei Schwimmbädern. Insbesondere die Bereitstellung der beheizten Wasserflächen und die Raumklimatisierung führen zu einem enormen Energiebedarf.

Für die Beheizung des Beckenwassers werden jährlich bis zu 1 000 kWh/m² Wasserfläche benötigt. Schwimmbäder haben mit Abstand den höchsten spezifischen Energiebedarf aller Gebäude.

Statistische Erhebungen der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen zeigen, dass der durchschnittliche Strombedarf freizeitorientierter Bäder bei 1,5 Mio. kWh und der Wärmebedarf bei 4,5 Mio. kWh liegt.

16. Der Anteil des Gesamtwärmebedarfs verteilt sich durchschnittlich wie folgt:

Art	Anteil (in Prozent)
Beckenwassererwärmung	20 – 30
Duschwassererwärmung	15 – 25
Raumheizung	45 – 65

Quelle: Binde Informationsdienst, Energieeinsparung in Hallen- und Freibädern, April 1999, S. 9

Da in der Neubauvariante sowohl die Wasserfläche als auch der umbaute Raum um mehr als 50 % reduziert werden, sind in der Neubauvariante entsprechende Kosteneinsparungen zu erwarten.

In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist bei den Neubauvarianten somit zumindest ein ersparter Energieverbrauch von T€ 100 jährlich zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung dieser Kostenersparnis ergeben sich somit folgende Auswirkungen auf die Varianten:

Variante	Bezeichnung	Abschreib./Zinsen/ Schließungskosten in T€ p. a.	Energieersparnis in T€ p. a.	Schwimmbadinvest: Jährliche Nettobelastung in T€
B.	Bestandssanierung	844	-	844
B.2	Bestandssanierung + Kursbecken	972	-	972
B.1	Bestandssanierung + Kursbecken + Attraktivierung (Erlebnisbecken)	915	-	915
A.	Neubau Kombibad auf dem Badlantic-Gelände	822	-100	722
A.1	Neubau Kombibad am Stadtrand	818	-100	718
A.2	Neubau Kombibad am Stadtrand + Neubau Freibad/Sauna	1.395	-100	1.295

IV. Zusammenfassende Würdigung

17. Wir empfehlen der Stadtvertretung Ahrensburg, als Gesellschafterin der Badlantic Betriebsgesellschaft mbH, den Neubau des Freizeitbades auf dem Badlantic Gelände in der Innenstadt von Ahrensburg. Dies aus folgenden Gründen:
- Bei der Neubauvariante ist das Risiko der Kosten- und Bauzeitüberschreitung deutlich geringer als in der Generalsanierungsvariante. Im Übrigen sind die Investitionsausgaben laut der Kostenschätzung von geising + böker nahezu vergleichbar.
 - Aus Sicht der Bürger(innen) der Stadt Ahrensburg ist die Neubauvariante auf dem bisherigen Betriebsgelände zu begrüßen, da auch während der Bauzeit der Schwimmbadbetrieb im bisherigen Freizeitbad uneingeschränkt aufrecht erhalten werden kann.
 - Nur die Neubauvariante ermöglicht durch eine deutlich höhere Energieeffizienz nennenswerte Einsparungen bei den Energiekosten, da der umbaute Raum und die Wasserfläche im Neubau nahezu halbiert werden.
 - Der hinsichtlich der Grund- und Wasserfläche deutlich reduzierte Schwimmbadbetrieb im Neubau kann auch mit einem reduzierten Personalstamm bewirtschaftet werden. Auch führt der Anschluss der bisherigen Saunalandschaft zu weiteren Optimierungen im personellen Bereich.
18. Auch der beauftragte Sachverständige, Herr Dipl.-Ing. Andreas Schemmel, empfiehlt die Neubauvariante vor dem Hintergrund der bei dieser Variante gegebenen relativen Kostensicherheit und dem deutlich geringeren Risikopotenzial.
19. Dem Bauherrn empfehlen wir, für die Investitionsmaßnahme intern oder extern ein Projektcontrolling zu installieren, das eine Einhaltung des Investitionskostenbudgets und des Zeitrahmens sicherstellt und den Bauherrn bei den notwendigen Entscheidungen während der Bauphase unterstützt.

Bremen, 9. März 2016

Göken, Pollak und Partner
Treuhandgesellschaft mbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/
Steuerberatungsgesellschaft

(Dr. Göken)
Wirtschaftsprüfer



Dipl.-Ing. Andreas Schemmel

von der Handelskammer Bremen öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden,
insbesondere Dächer
Sachverständiger für Immobilienbewertungen

Gutachterliche Stellungnahme

GA-Nr. S/2929/16

über die

**Vorstellung der
Schwimmbad-Alternativen
der Studie FZB**

**Badlantic
Freizeitbad Ahrensburg**

Auftraggeber:

**Badlantic
Betriebsgesellschaft mbH**

Ahrensburg

Stichtag: 03.03.2016

1.	Inhaltsangabe:	Seite:
	2. Beauftragung	3
	3. Grundlagen: Sanierung	8
	4. Projektstudie geising + böker	21
	5. Wirtschaftlichkeitsstudie Badlantic	24
	6. Einflussfaktoren zur Entscheidungsfindung	26

2. Beauftragung:

Die

Göken, Pollack & Partner Treuhandge-
sellschaft mbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft / Steu-
erberatungsgesellschaft

Schwachhauser Heerstraße 67

28211 Bremen

hat den unterzeichneten Sachverständigen
(im Nachfolgenden SV genannt) beauftragt,
eine gutachterliche Stellungnahme zu den
vorgelegten Projekt-Entwicklungsunterlagen
des

Planungsbüros

geising + böker

Architekten GmbH

Hamburg

auf sachliche und rechnerische Richtigkeit
zu überprüfen und die wesentlichen Pla-
nungsprämissen aus technischer Sicht zu
würdigen. Eine schriftliche Stellungnahme
ist hierzu vorzulegen.

Zur Verfügung gestellt wurden:

**2.1 - Projektentwicklungsstudie
Stand 16. August 2015
Planungsbüros geising + böker**

Es sind 4 Varianten zeichnerisch durch das Planungsbüro untersucht, vorgestellt und gegenübergestellt worden.

- Variante:

Bestandssanierung Badlantic



- Variante:

**Bestandssanierung Badlantic,
Anbau Kursbecken**



- Variante:

**Sanierung/Attraktivierung
Bestand Badlantic**



- Variante:

**Neubau Kombibad am Standort,
Anbindung Sauna**



In der Zusammenfassung, letzte Seite, werden 6 Varianten tabellarisch in Spalten und Zeilen gegenübergestellt.

Einen Nummern-Bezug auf das Vorgenannte ist nicht erkennbar.

**2.2 - Weiterentwicklung Studie und
Wirtschaftlichkeitsberechnung
Badlantic, ohne Datum.**

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung basiert auf diesen 6 Varianten, die mit 0 bis 5 beschrieben werden.

3. Grundlagen: Sanierung

3.1 Grundlagen der Instandhaltung und Modernisierung (Sanierung):

Der Begriff der **Sanierung** muss näher erläutert werden.

3.1.1 Oberbegriff Instandhaltung DIN 31051:

Mit dem Begriff „*Instandhaltung*“ wird

- die Begehung des Objektes
- das Registrieren der Bestandsdaten
- die Veränderung des Bauwerks
- die Wartung und
- Bauwerksunterhaltung

des Objektes verstanden.

3.1.2 Instandsetzung:

Mit Instandsetzung ist die Wiederherstellung eines alten „*Soll-Zustandes*“ gemeint.

Unter dem Begriff des „*Soll-Zustandes*“ wird definiert, dass die funktionsnotwendigen Werte, Konstruktion, Ausführung etc., die zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks galten, wieder hergestellt werden.

Damit ist im Volksmund eigentlich die „*Sanierung*“ gemeint.

Man kann auch sagen, dass durch Reparatur die Funktionsfähigkeit des alten Soll-Zustandes wieder hergestellt wird.

3.1.3 Modernisierung:

Unter Modernisierung versteht man die Veränderung des Bauwerkes mit heutigen „Gesichtspunkten, Kenndaten, Gesetzen“ etc.

Damit ist auch eine „Funktionsverbesserung“ gemeint.

Jede funktionstechnisch notwendige Erweiterung ist auch gleichbedeutend eine „Modernisierung“.

Mit der „Modernisierung“ sollen die heute gültigen Maßstäbe erreicht werden.

3.1.4 Energetische Modernisierung:

Unter der Beschreibung der "*energetischen Modernisierung*", vom Gesetzgeber auch "*energetische Sanierung*" genannt, ist die Betrachtung des Objektes rein weg aus energetischen Überlegungen zu verstehen.

Dies zur Reduzierung des CO₂-Gehaltes in der Luft.

Mit dem 1. Energieeinspargesetz wurde eine Reduzierung des Energieverbrauches gefordert.

Dies zur Reduzierung der Ressourcen.

Seit 2000 werden die entsprechenden Gesetze zur Verbesserung des Klimaschutzes beschlossen.

Dieses ist in der Betrachtung etwas Anderes, gleichwohl in beiden Fällen es um Reduzierung des Energieverbrauches geht.

U. a. soll durch Optimierung der Haustechnik es zu einer verbesserten Gebäudeeffizienz kommen.

Die Begriffe werden, je nach Betrachtung, der im Baubestand arbeitenden Beteiligten unterschiedlich bewertet.

3.1.5 Erneuerung/Erweiterung:

Wie zuvor beschrieben ist eine „Erneuerung/Erweiterung“ auch eine „Modernisierung“.

3.2 Energie Einspargesetze etc.:

EnEV 2014:

Die EnEV, Energieeinsparverordnung 2014, leitet sich aus der Energieeinspargesetzgebung von 1976 ab.

Für den Bestand gibt es kein Muss zur energetischen Sanierung von Immobilien.

Wird eine Instandsetzung durch den Eigentümer gewünscht, ist sodann die EnEV einzuhalten.

Hohe Anforderungen werden heute an die Planung zur Energieeinsparung gestellt,

Je komplexer die Gebäude desto höher der bedingten technisch kompetenten Planung u. a. im energetischen Bereich der Technik etc.

Hierfür werden heute Sonderfachleute, die sich spezialisiert haben und bei den Baubehörden gelistet sind, eingeschaltet.

Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung kann aber erst nach Planungsabschluss und Kostenfeststellung aufgestellt werden.

3.3 Leistungssoll:

3.3.1 Anerkannte Regeln der Technik:

Die „*anerkannte Regel der Technik*“ ist eine von vielen technischen Standards, wie sie sich additiv aus

- veraltete, überholte Regeln der Technik
- Stand der Technik
- Stand von Wissenschaft und Technik

addieren.

Die „*anerkannten Regeln der Technik*“ begründen sich aufgrund der Rechtsprechung des BGH's von 1904 wie folgt:

- *sie sind theoretisch richtig, d. h. wissenschaftlich bewiesen.*
- *sie haben sich praktisch bewehrt und*
- *sind bei allen Anwendern bekannt.*

Die Definition, ob eine Regel anerkannt ist, ist eine Rechtsfrage und kann vom Sachverständigen annäherungsweise nur technisch beschrieben werden. Die Beschreibung der „*anerkannten Regeln der Technik*“ ist nachfolgend, wenn überhaupt, lediglich und ausschließlich eine technische, nicht die juristische Bewertung.

3.3.2 Stand der Technik:

Der Terminus "*Stand der Technik*" bedeutet, das heute technisch Mögliche.

Die Qualitätsanforderung ist deutlich höher, da sie bautechnisch sich noch nicht baupraktisch bewährt hat. Dennoch soll sie mangelfrei bleiben. Die Unterscheidung zu den anerkannten Regeln ist wesentlich.

Die Ausführung nach dem „Stand der Technik“ ist nicht risikolos.

Energetische Modernisierungen werden heute in der Regel nur nach dem Erkenntnisstand: „*Stand der Technik*“ durchgeführt.

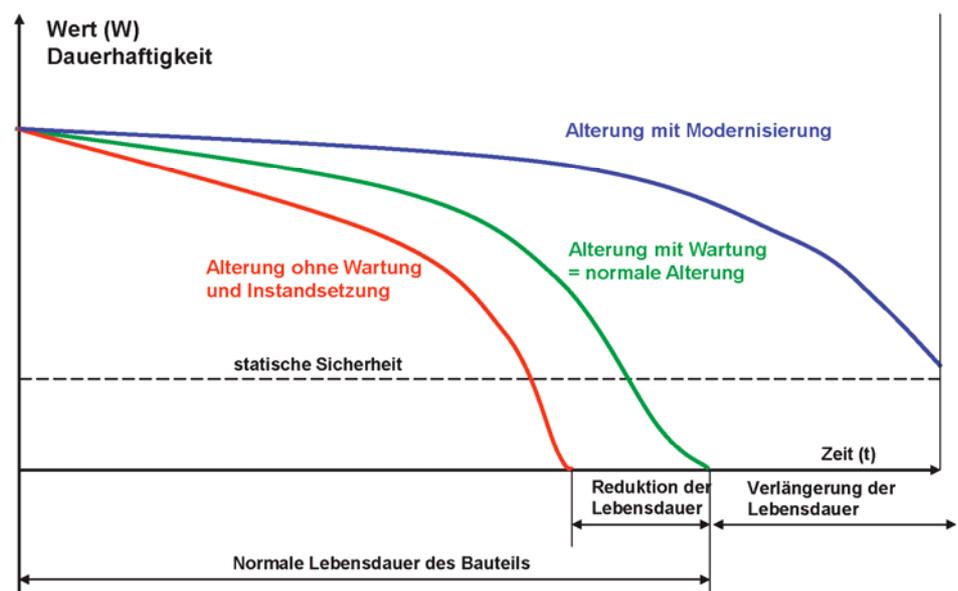
Sie sind daher noch nicht in allen Bauweisen allgemein anerkannt.

3.3.3 Nutzungsdauer:

Ein jedes Material, ein jedes Bauteil hat nur eine bestimmte Nutzungsdauer.

Unter der Berücksichtigung des Alters einer Bestands- Immobilie ist zur Entscheidung zum modernen Sie die Restnutzungsdauer der Bauteile von Wichtigkeit.

3. Gebrauchstauglichkeit: Bewährung: Lebenszyklusbetrachtung



Auszug aus Vortrag SV.

**3.4 Kostenschätzung nach
DIN 276, Kosten im Hochbau und
DIN 277, Grundflächen und Rauminhalte im
Bauwesen**

In der vorliegenden Studie werden die Kosten in der 1. Leistungsphase kostenmäßig abgeschätzt.

Die Kostenschätzung beruht u. a. auf Erfahrungswerten.

Die **DIN 276 Kosten im Bauwesen** ist die Basis für die 4 Phasen der:

- Kostenschätzung
- Kostenberechnung
- Kostenanschlag
- Kostenfeststellung.

Auf Grundlage einer Planung und Entscheidungen der Bauherrenschaft sind die ermittelten Kosten zu überprüfen, anzupassen bzw. zu bestätigen.

Die Schätzungen basierend auf Grundlagen der

**DIN 277, Grundflächen und Rauminhalte
im Bauwesen.**

Die Genauigkeit einer Kostenschätzung ist stets dem Stand der jeweiligen zu Grunde gelegten Planungsphase unterworfen.

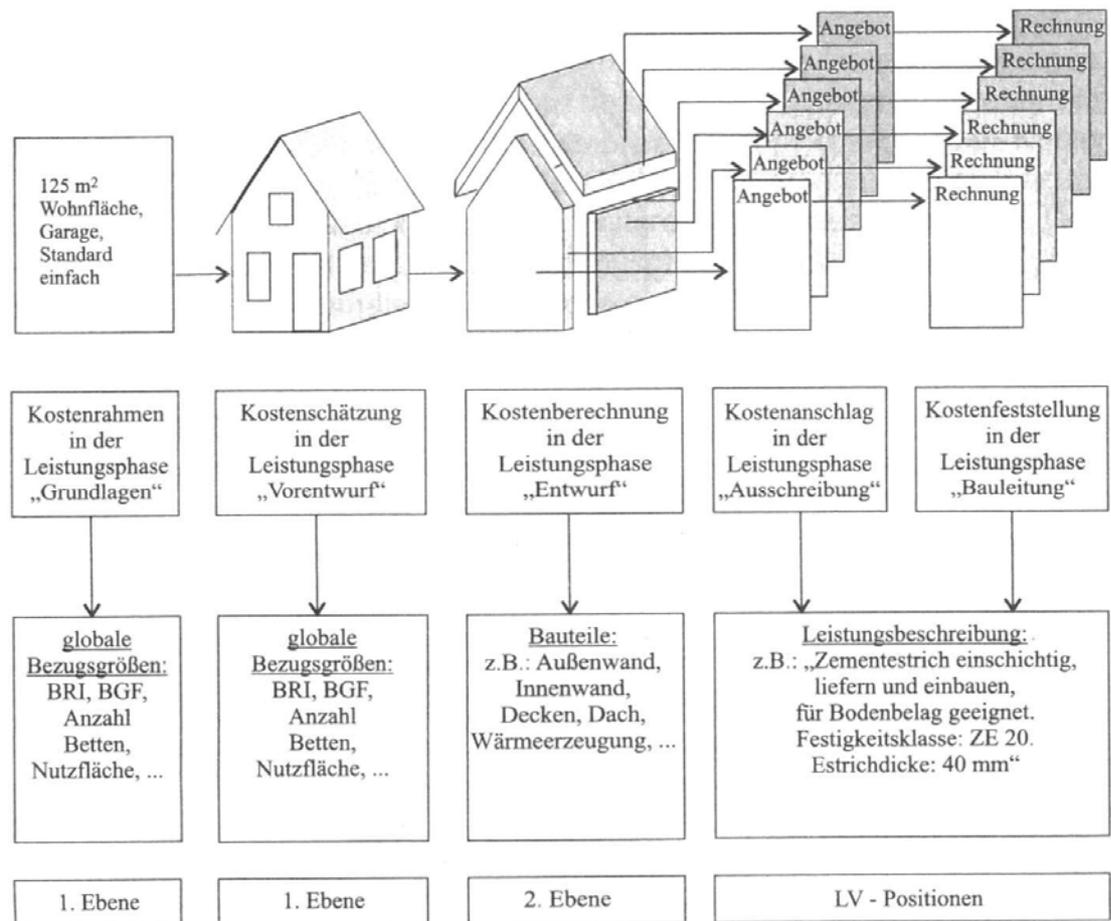


Abb. 2.5/1 Berechnungseinheiten im Planungsprozess

Auszug Literatur: s. u.

Die vorgelegte Kostenschätzung ist insofern sinngemäß der 1. von 4 Stufen einer Kostenermittlung nach DIN 276 "Kosten im Bauwesen" zuzuordnen. Die Genauigkeit einer derartigen Kostenermittlung (Stufe 1: Kostenschätzung) wird aus nachfolgender Abb. 2 ersichtlich.

In Abhängigkeit von den anstehenden Baumaßnahmen kann es demnach zwischen den im Vorfeld geschätzten und den letztendlich entstandenen Kosten durchaus zu unterschiedlichen Größenordnungen von durchschnittlich über 50% kommen.

Die im Folgenden ausgewiesenen Kosten sind stets unter Berücksichtigung der oben stehenden Erläuterungen zu betrachten.

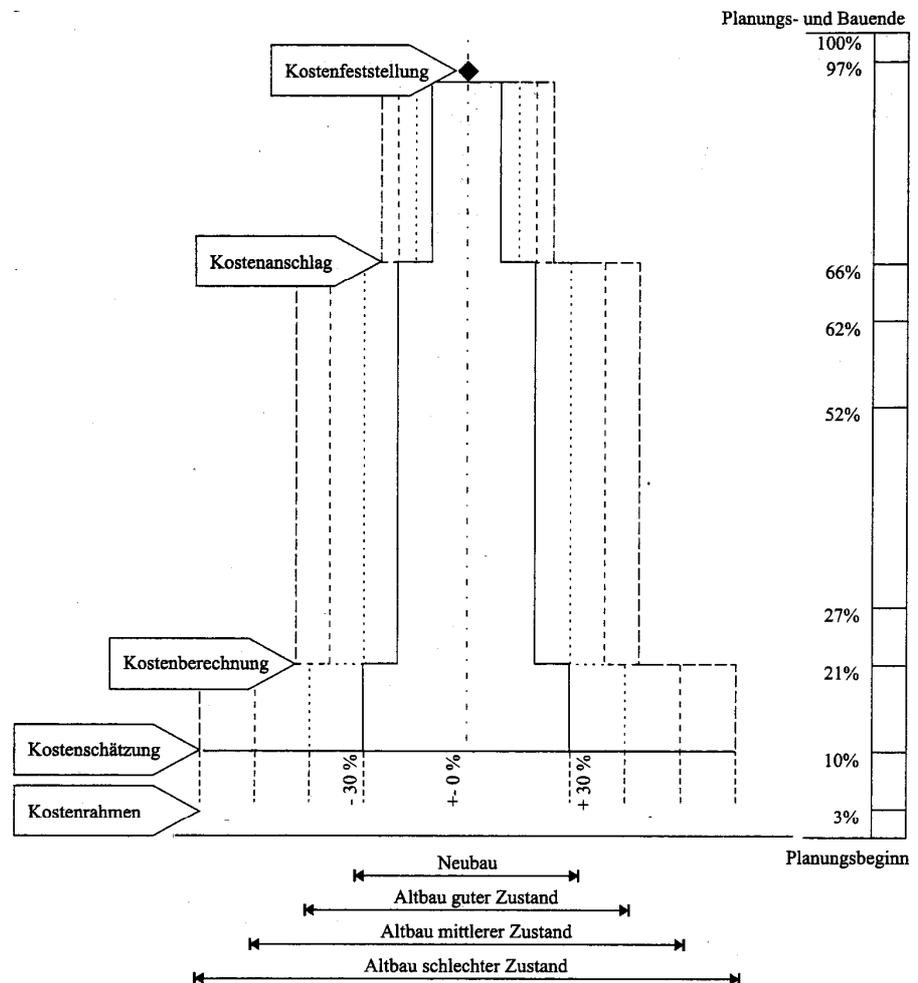


Abb. 2.3.4/1 Zustandsbedingte Mehrunsicherheiten bei Bauerneuerungsmaßnahmen

Grafik entnommen aus:

Rolf Neddermann, *Kostenermittlung im Altbau*
Werner Verlag

3.5 Nutzungskosten im Hochbau nach DIN 18960:

Mehr denn je muss auch auf diese Norm hingewiesen werden. Die Ermittlung der Nutzungskosten basiert auf einer Nutzungskostengliederung ähnlich der Gliederung der zuvor genannten Normen.

Diese Norm ist wichtig, um die verschiedenen Varianten zu Entscheidung nicht nur aus Sicht der Herstellungskosten sondern auch aus Sicht der Nutzung endlich machen zu können.

Die vorliegende Wirtschaftlichkeitsberechnung der Betriebsgesellschaft basiert auf dem dortigen vorhandenen Kennwerten.

Die Nutzungskosten sind von Wichtigkeit, werden jedoch an dieser Stelle nicht näher berücksichtigt.

3.6 Bedarfsplanung im Bauwesen, DIN 18205:

Bauen unbedingt immer mehr die Ermittlung von Bedarfen.

Bei einem Projekt in dieser Art und Güte ist die Ermittlung von Bedarfen und Bedürfnissen abhängig von den Erfahrungswerten und möglichen Entwicklungs-Projektstudien. An dieser Stelle wird hierauf nicht weiter eingegangen.

Bedarfsplanung bedeutet:

- Die methodische Ermittlung der Bedürfnisse von Bauherren und Nutzer
- deren zielgerichtete Aufbereitung als Bedarf
- dessen Umsetzung in bauliche Anforderungen.

Bedarfsplanungen müssen im frühen Stadium abgeschlossen sein. Andernfalls muss ständig der Kreislauf von Planung, Überwachung und Steuerung wiederholt werden. Hierzu ist ein geeignetes Projektmanagement in Gang zu setzen.

Unter Berücksichtigung dieser Bedarfsermittlung können Kosten entstehen, die durch zu späte Entscheidungen zu hohen Kosten führen können.

Die nachfolgende Skizze veranschaulicht die Kostenentwicklung bei Änderungen und Konkretisierungen.

Alle Entscheidungen fließen immer in die Kosten direkt ein.

Kosten durch Änderungen/Konkretisierungen:

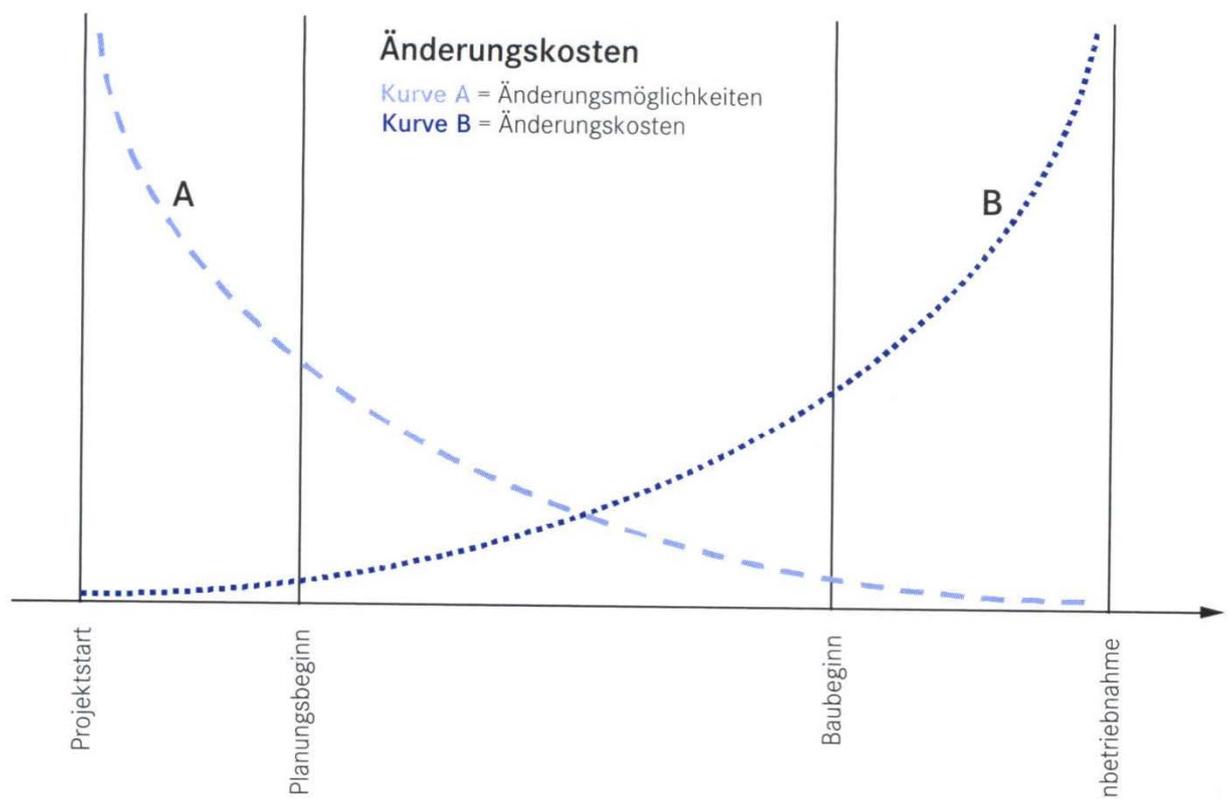
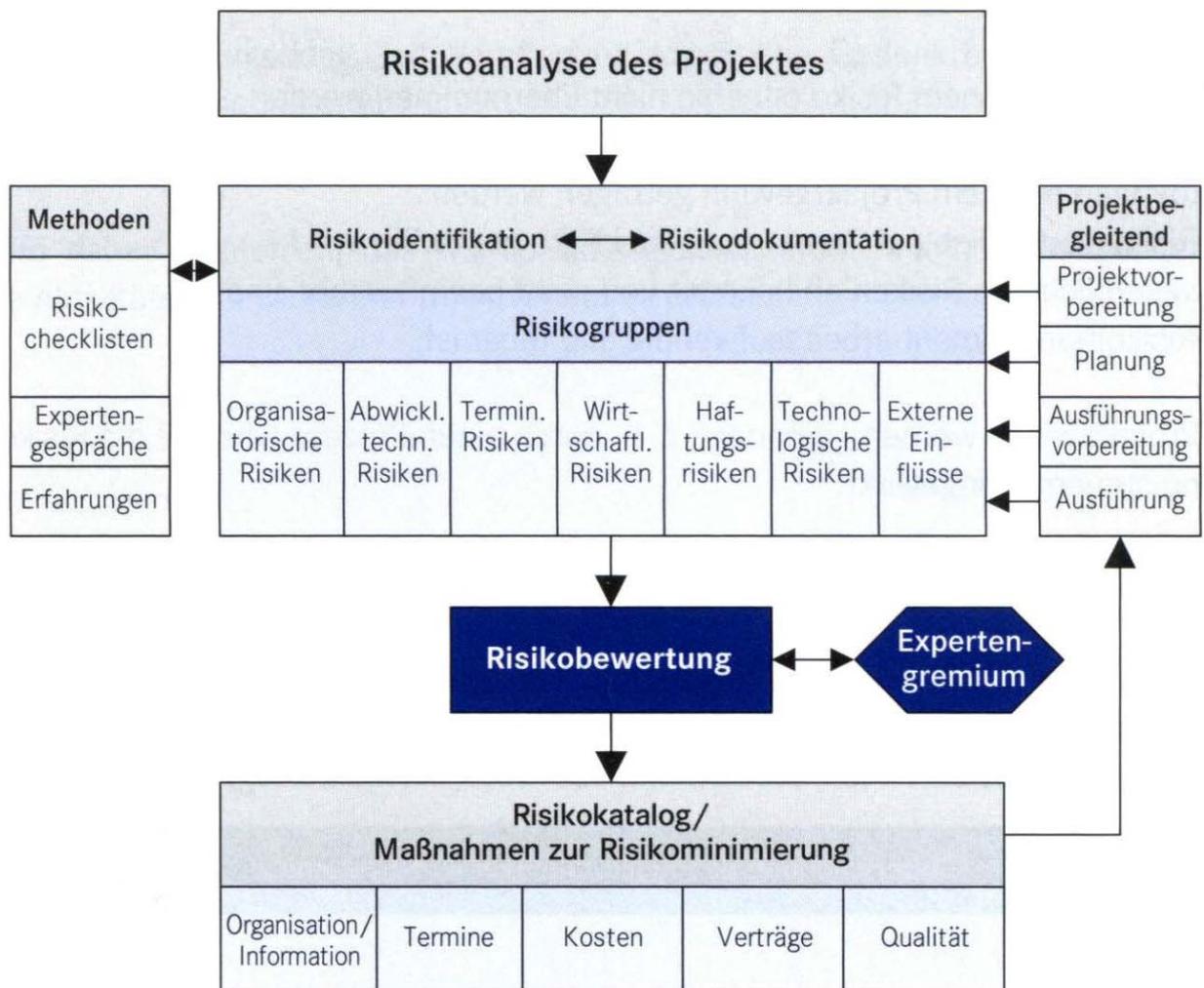


Abb. 3.7: Änderungsmöglichkeiten und -kosten während des Projektverlaufs

3.6 Risikomanagement:

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die permanente Anpassung an den Planungsprozess durch Kontrolle.

Es bedarf daher eines Entscheidungsgremiums mit entsprechenden Vollmachten.



2 ebd.

Auszug aus: s. o.

4. Projektstudie geising + böker vom 16.08.2015:

Die verschiedenen Alternativen sind planerisch als Projekt-Entwicklungs-Studie ausreichend dargestellt.

Sie basieren auf Erfahrung des Planungsbüros, der Bestandsaufnahme und Gespräch mit der Betreibergesellschaft.

Entsprechend dem Stand der Planung, d. h. in der Phase der Projektentwicklung zur Entscheidung seitens der Bauherrenschaft und der Betreibergesellschaft, ist die Kostenschätzung entsprechend der Gepflogenheiten am Bau, als Entscheidungshilfe Grundlage zur Beantragung von Zuwendungen gleich welcher Art, zur Ermittlung von Planungskosten auf der Grundlage der HOAI und zur Kostenfeststellung, die geeignete und richtige Grundlage.

Die verschiedenen Varianten sind nachvollziehbar aufgelistet.

Die dort teilweise erwähnten Kostenansätze basieren teilweise auf Vorgutachten, z. B. *Küchengastronomie 2012*.

Im Übrigen basieren diese auf Erfahrungswerten des Projekt-Entwicklungs-Büros und auf Kostendaten des BKI (Baukosteninformation Baden-Württemberg).

Variante	B	B2	B1	A	A1	A2
G15011 Ahrensburg, Badlantic			+C			
Zusammenfassung						
	Variante B Bestandssanierung g Badlantic	Variante B2, Bestandssanierung g Badlantic, Anbau Kursbecken	Variante B1 Bestandssanierung g/ Attraktivierung Badlantic	Variante A, Neubau Kombibad am Standort, Anbind. Sauna	Variante A1 Neubau alternativer Standort	Variante A2 Neubau alternativer Standort, Saunaneubau, Neubau Freibad
KG Kostenart						
100 Grundstück	-	-	-	-	-	-
200 Herrichten und Erschließen	187.000	211.913	187.000	720.000	744.400	744.400
300 Bauwerk - Baukonstruktion	3.587.315	4.515.673	4.084.655	4.724.220	4.724.220	4.724.220
400 Bauwerk - technische Anlagen	3.937.060	4.428.910	4.162.060	3.092.000	3.092.000	3.092.000
500 Außenanlagen	157.125	167.375	157.125	803.500	730.000	730.000
600 Ausstattung / Kunstwerke	152.500	152.500	152.500	129.000	129.000	129.000
700 Baunebenkosten	2.165.670	2.529.513	2.360.702	2.272.493	2.260.709	2.260.709
10 % unvorhergesehenes bei Sanierungsmaßnahmen	1.018.667	1.018.667	1.110.404			8.250.000
Baukosten netto gesamt	11.205.337	13.024.550	12.214.446	11.741.213	11.680.329	19.930.329
Mehrwertsteuer	2.129.014	2.474.664	2.320.745	2.230.830	2.219.262	3.786.762
Baukosten brutto gesamt	13.334.351	15.499.214	14.535.191	13.972.043	13.899.591	23.717.091

Anmerkung:

für
Freibad
+
Sauna
neu

Bemerkungen: Die Variante A2 beinhaltet den Neubau des Kombibades am alternativen Standort wie die Variante A1. Zusätzlich enthält die Variante A2 den Neubau eines Freibades und einer Saunaaanlage wie am jetzigen Standort bereits vorhanden.

aufgestellt: Auf Basis der Studie vom 08/2015, ergänzt am 13.11.2015
Hamburg, den 18.08.2015(EB)
geising+böker gmbh
ARCHITEKTEN BDA

Zusammenfassung

Die hier wiedergegebene **Zusammenfassung** basiert auf vorangestellten Kostenschätzungen in den Varianten A bis C.

Die Darstellung der Varianten mit Buchstaben gem. Kostenschätzung gibt nicht die Reihenfolge der Spaltenaufstellung wieder.

Im Nachfolgenden wird der Versuch der Darstellung nachvollziehbar wiedergegeben:

- Variante A: entspricht Spalte 4

Neubau Kombibad, Anbindung „The Cottage“, Erhaltung des Freibades

Anmerkung des SV: Hier bedarf es des Rückbaus des Badlantic.

- Variante A 1: entspricht Spalte 5

Neubau Kombibad, neuer Standort, Rückbau Badlantic, inkl. Freibad

- Variante A 2: entspricht Spalte 6

Neubau, alternativer Standort, Saunaneubau, Neubau Freibad

- Variante B: entspricht Spalte 1

Bestandssanierung Badlantic

- Variante B 1: entspricht Spalte 3

Bestandssanierung Badlantic, Attraktivierung durch Stilllegung Wellenbecken und Einbau eines Erlebnisbeckens sowie eines Kursbeckens in die Kontur Wellenbecken

- Variante B 2: entspricht Spalte 2

Bestandssanierung Badlantic, Anbau Kursbecken

- Variante C: Teilleistung

Anbau Kursbecken

Diese Darstellung und Auflistung ist deckungsgleich mit der Auflistung der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Betreibergesellschaft.

5. Wirtschaftlichkeitsstudie Badlantic:

Die 6 Varianten werden aufgelistet:

Die Nr.-Angaben sind deckungsgleich mit den Vorgaben der letzten Seite der Zusammenfassung der Planungsstudie.

- **Variante 1:** Bestandssicherung des Badlantic.
- **Variante 2:** Grundsanie rung, Attrakti vierung und Erweiterung durch ein Kurs becken bei Beibehaltung Wellenbecken.
- **Variante 3:** Grundsanie rung, Attrakti vierung und Erweiterung durch ein Kurs becken und ein Erlebnisbecken im Wel lenbecken.
- **Variante 4:** Neubau eines für die Region Ahrensburg nachfragegerechten Sport- und Gesundheitsbades (Sportbe cken, Kursbecken, Lehrschwimmbecken, Planschbecken) am Standort Reeshoop und Anbindung an The Cottage Sauna.
- **Variante 5:** Neubau eines für die Region Ahrensburg nachfragegerechten Sport- und Gesundheitsbades (Sportbecken, Kursbecken, Lehrschwimmbecken, Plansch becken) an einem neuen Standort.

Diese geht von Besucherzahlen und Umsatzerlösen aus.

Hierauf soll an dieser Stelle nicht näher eingegangen werden.

Der nachfolgende Auszug aus der Studie belegt die Varianten.

Überschlägige Besuchspotenzialermittlung Varianten



	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Erhöhung/ Verringerung Marktanteil Zone A	J.	+2 %	-2,5 %	-7,5 %	-8,5 %
Erhöhung/ Verringerung Marktanteil Zone B	J.	+0,2 %	-1 %	-2 %	-2,5 %
Erhöhung/ Verringerung Marktanteil Zone C	J.	J.	-0,25 %	-0,5 %	-0,5 %
Veränderung Besuche ggü. Status Quo	0	12.400	-42.800	-94.500	-111.500
Gesamtbesuche	263.700	276.100	220.900	169.200	152.200
Anmerkungen	Nur Bestandssicherung; Weitergehend ohne Folgen auf die derzeitige Besuchsentwicklung; Negative Entwicklung wird sich fortsetzen.	Bestandssanierung, und Attraktivierung, Erweiterungsangebot durch Kursbecken wird zu leichter Zunahme der Besuche führen; Allerdings negativer Trend wird sich dann wieder fortsetzen.	Rückbau des Wellenbeckens wird voraussichtlich zu Besucherrückgängen führen, die auch das Kursbecken nicht aufhalten kann.	Besuchsvolumen wird sich an das marktübliche Besuchsvolumen funktionaler Hallenbäder bzw. kombinierte Hallenfreibäder anpassen, da Ankerprodukte wie integrierte Sauna und Wellenbad im badlantic zukünftig fehlen	Siehe Begründung zu Variante 4, da Verbindung zur The Cottage Sauna fehlt, weiterer Abschlagn auf das Besuchsvolumen im Vergleich zu Variante 4.

Variante 1: Bestandssicherung des badlantic

Variante 2: Grundsanierung, Attraktivierung und Erweiterung durch ein Kursbecken bei Beibehaltung Wellenbecken

Variante 3: Grundsanierung, Attraktivierung und Erweiterung durch ein Kursbecken und ein Erlebnisbecken im Wellenbecken (Folge: Rückbau Wellenbecken)

Variante 4: Neubau eines für die Region Ahrensburg nachfragegerechten Sport- und Gesundheitsbades (Sportbecken, Kursbecken, Lehrschwimmbecken, Planschbecken) am Standort Reeshoop und Anbindung an The Cottage Sauna

Variante 5: Neubau eines für die Region Ahrensburg nachfragegerechten Sport- und Gesundheitsbades (Sportbecken, Kursbecken, Lehrschwimmbecken, Planschbecken) an einem neuen Standort.

6. Einflussfaktoren zur Entscheidungsfindung:

- Die Studie trägt das Datum August 2015.
- Das Bauwesen hat Hochkonjunktur.
- Die Baupreise steigen stetig.
- Kapazitäten am Bau werden zukünftig nur begrenzt zur Verfügung stehen.

6.1 Variante Umbau und Modernisierung:

- Alle Varianten des Umbaus und der Modernisierung werden bauordnungsrechtlich wie ein Neubau bewertet.

Das bedeutet, dass alle energetischen Anforderungen an den Bau bauordnungsrechtlich wie einen Neubau bewertet werden.

- Die Anforderungen an die energetischen Fragestellungen der Zukunft, auf der Grundlage der Regierungsbeschlüsse zum Klimawandel, steigen stetig konstant.
- Bauordnungsrechtlich ist immer der Zeitpunkt der Antragstellung der Maßstab, der eingehalten werden muss.

- Privatrechtlich, d. h. als Vertragsgrundlage mit allen am Bau Beteiligten, ist immer der Zeitpunkt der Fertigstellung des zu liefernde Qualitätsstandards auf der Grundlage der *anerkannten Regeln der Technik*.

Dies kann eine Schere sein, die während der Bauzeit nicht mehr überwindbar ist.

- Aus diesem Grund muss der Standard, der zum Ende der Errichtung des Bauwerks gültige Standard, bereits bei der Planung berücksichtigt werden.

- Wird die Bestandsimmobilie umgebaut, so verbleibt mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit das Volumen der Bestandsimmobilie.

- Die Bauwerke der Sechziger- und Siebzigerjahre glänzten von einem gewissen großvolumigen „Größenwahn“.

- Demgegenüber steht heute tendenziell ein reduziertes Gebäudevolumen im Neubau im Focus, um dieses auch beheizen, d. h. bewirtschaften zu können.

- Ungeachtet der Glaubwürdigkeit und Nachvollziehbarkeit der verschiedenen Varianten, ist daher schon allein die Fokussierung auf ein reduziertes Bauvolumen, ein wichtiges Entscheidungskriterium.

- Je komplexer Umbauten werden, desto mehr Risiken bestehen im Grad der erkennbaren Notwendigkeit hin zum Umbau, Erneuerung, etc.
- Bei der Betrachtung von Gebäudemodernisierung kann, trotz genauester Planung und Berücksichtigung, häufig erst nach Rückbau sämtlicher Verkleidungen und äußerlich vorhandenen Bauteilen, die tatsächliche Substanz des Rohbaus erkannt werden.
- Ein Schwimmbad als Gebäudekörper hat einen hohen Nutzungsgrad an Energieverbrauch wie Strom und Wasser.
- Nachdem Bauteile zurückgebaut wurden, können die Folgen dieser intensiven Nutzung an dem Rohbauteil erst erkannt werden.
- Insofern ist immer ein hohes Maß an Risiken vorhanden, die erst durch Kenntnisnahme der Bausubstanz nach Rückbau, Grundlage für weitere Maßnahmen sein kann.
- Je komplexer die vorhandene Bausubstanz errichtet worden ist, desto größer und komplexer wird die Kostenermittlung. Dadurch können die Abweichungen von Kostenschätzung zu notwendigen Kosten erheblich sein.

- Je nach Planungsphase sind die Entscheidungen mehr oder minder konkret, die Risiken umso größer.

- Am Anfang einer Planung ist folglich die Detailentscheidung kleiner, als die Abweichung zur Kostenschätzung.

Je weiter der Bau sich entwickelt, desto konkreter werden die Entscheidungen und so wird der Grad der Genauigkeit ebenfalls genauer und somit wird dieses Risiko zur Abweichung geringer.

6.2 Variante Neubau:

- Kostenentwicklungen sind im Neubaubereich gänzlich andere.
- Hier kann durch Planungssicherheit auch eine Kostensicherheit auf der Grundlage der Entscheidungen, die der einzelnen Bauphasen relativ sicher gegeben werden.
- Unberücksichtigt bleiben muss immer die Kostenentwicklung am Markt.

Eine gute Baukonjunktur, die Nachfrage im Wohnungsbau steigt extrem, führt zu Kostensteigerung der Materialien, da die Industrie von dieser Entwicklung profitieren möchte.

Definitiv kann durch Neubau eine größere Kostensicherheit gegeben werden.

- Betriebskosten wurden durch die Betreibergesellschaft ermittelt.
- Untersuchungen möglicher energetischer Varianten sind noch nicht aufgestellt worden. Dies kann in diesem klaren Planungsschritt auch nur bedingt erfolgen.

- Die Ansprüche an die Berücksichtigung erneuerbarer Energien in Verbindung mit Energieeinsparungen, sind heute hoch.

- Betrachtungen zur beabsichtigten Nutzungsdauer des Schwimmbades sind der Studie nicht zu entnehmen.

- Wirtschaftliche Untersuchungen sind abhängig von der beabsichtigten Nutzungsdauer in Verbindung der vorhandenen Restnutzungsdauer der Bestandsbauteile, die es zu modernisieren gilt.

6.3 **Entscheidungshilfe:**

Es wird aus o. g. Erwägungen die Errichtung eines Neubaus

gem. Variante A Neubau Kombibad am Standort mit Anbindung an Sauna

empfohlen.

Folgende Parameter werden dadurch erfüllt, bzw. auf ein Minimum reduziert:

- Planungssicherheit
- Kostensicherheit
- Erhalt der Sauna und des Freibades
- Standort bleibt der Marke Badlantic erhalten
- Altes Bad kann bis zur Fertigstellung weiter genutzt werden
- Reduzierung des Bau- und Nutzungsvolumens
- Reduzierung der Energiekosten
- Reduzierung der Bauzeit
- Möglichkeit der maximalen Effizienz der Planung für energetische Kostenreduzierung unter Würdigung erneuerbaren Energien
- Nutzung der frei werdenden Grundstücksfläche nach Abbruch des alten Bades.

Lageplan Neubau



Hinweis: diese Ausarbeitung ist ohne Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Betrachtung erstellt.

Die Entscheidungshilfen basieren rein auf technischen und organisatorischen Überlegungen in Verbindung möglicher Kosten- und Planungsrisiken.

Bremen, 03.03.2016

gez. Dipl. Ing. Andreas Schemmel Architekt
ö. b. u. v. Sachverständiger für Schäden an
Gebäuden, insbesondere Dächer



Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

DokID:

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer genannt“) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf - außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen - der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des gelistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

10 Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.