

14
143/2



Eingang 26. Juli 2013

Amt für Wohnungswesen
562-WVB / Wohnungsversorgungsbetrieb

Handwritten signature and date: 29/7

25.07.2013
Herr Nagel
22969
Frau Reuter
29390

56
562/5

Bauvorhaben: Wikinger Weg 6

RPA- Nr.: 2013/1086

Kosten ungeprüft: 2.099.159,- € netto; 2.498.000,- € brutto

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des Neubauprogramms städtischer Sozialhäuser sind der Abbruch und Neubau des Sozialhauses Wikingerweg 6 mit Projektkosten in Höhe von ca. 2,5 Mio. € brutto geplant.

Der Kostenberechnung wird zugestimmt. Es wird um Beachtung nachfolgender Hinweise gebeten.

Seit Juli 2009 beschäftigte sich das RPA mehrfach mit dem o.g. Bauvorhaben. Mit Schreiben vom 22.12.2010 konnte einer Weiterführung der Maßnahme trotz Vorlage einer Förderzusage durch die Wohnraumförderungsanstalt (WfA) nicht zugestimmt werden, da bei der Prüfung eine Kostenunterdeckung in Höhe von ca. 750.000,- € brutto erkannt worden war.

56 beauftragte eine Neuplanung der Maßnahme Wikinger Weg 6 nach Vorgaben des Ratsbeschlusses vom 20.09.2012, wonach das Bauvorhaben kostendeckend, unter Berücksichtigung einer Bewilligungsmiete in Höhe von 5,25 €/m² Wohnfläche, errichtet werden sollte.

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen wird festgestellt, dass dieses Ziel der Kostendeckung nicht erreicht werden konnte.

Die Höhe der Bau- und Abbruchkosten wird in den ersten 11 Jahren zu einer Kostenunterdeckung in Höhe von ca. 0,74 €/m² führen. Nicht berücksichtigt werden dabei die nicht förderfähigen Planungskosten der ursprünglichen Planung in Höhe von 155.000,- € brutto.

Im Vergleich der vorgelegten Baukosten der Kostengruppe 300 – Bauwerk, Baukonstruktion und 400 – Bauwerk, Technische Anlagen mit den Werten nach BKI (Baukosteninformationszentrum) muss jedoch ebenso festgestellt werden, dass das o. g. Objekt lediglich leicht erhöht, jedoch noch im Rahmen vergleichbarer Mehrfamilienhäuser mit durchschnittlichem Ausstattungsniveau liegt.

Kostensteigernd wirkt sich die Einhaltung der hohen Schallschutzanforderungen, wegen der unmittelbaren Nähe zu Bahntrasse und Autobahn aus. Im Bereich der KG 300 und 400 müssen technische Maßnahmen (Schallschutzlüfter, Schallschutzverglasung) installiert werden, die naturgemäß zu höheren Baukosten führen.

Prüfung der Kostengruppen (KG):

KG 200 - Herrichten und Erschließen:

Die Kosten sind nachvollziehbar dargestellt.

KG 300 – Bauwerk /Baukonstruktion:

Die Kosten sind nachvollziehbar dargestellt, in folgenden Kostengruppen werden Einsparpotentiale erkannt:

KG 334/ 339: Die Anzahl und Größe der Fenster sollte überprüft und auf das notwendige Maß reduziert werden. Die Planung von bodentiefen Fensterelementen mit notwendiger Sicherheitsverglasung und vorliegendem Stahlgeländer wirkt sich kostensteigernd aus. Alternativ sollten die Fenster, besonders im Bereich der Bäder, mit gemauerten und verputzten Brüstungen ausgeführt werden (Einsparpotential ca. 12.500,- € brutto).

KG 334: Im Bereich der Innentüren empfiehlt das RPA den Verzicht auf verglaste Innentürenelemente (Einsparpotential ca. 3.500,- € brutto).

KG 359: Bei Verzicht auf einen Handlauf des Treppengeländers in Edelstahl ließen sich ca. 50,- € brutto/ m einsparen (Einsparpotential ca. 2.500,- € brutto).

KG 400 - Bauwerk / Technische Anlagen

Eine Anlagenbeschreibung und Schemata liegen trotz bitte um Vervollständigung weiterhin nicht vor. Die geplanten TGA-Anlagen sind in Grundzügen aus den beiliegenden Grundrisszeichnungen sowie aus der Massenaufstellung ersichtlich. Es wird um Beachtung der nachfolgenden Hinweise gebeten:

- Einzelne EP aus der TGA-Kostenaufstellung wurden geändert, siehe Blaueträgungen.
- Im Zuge der Planfortschreibung sollten die Maßnahmen zur Trinkwasserhygiene im Plan dargestellt werden.
- Die Regenwasser-Falleitungen besitzen in den Entwurfsplänen keine Dimensionsangabe. Es wird empfohlen, diese in DN 100 auszuführen, um Verstopfungen durch Laub etc. vorzubeugen.
- Zur Wärmeübergabe empfiehlt das RPA, anstelle der geplanten Fußbodenheizung eine Heizkörperheizung auszuführen (Einsparpotential ca. 13.000 €).
- Hinsichtlich folgender Punkte sollte die Planung der Elektrotechnik im Zuge der Ausführungsplanung überprüft werden:
 - In den Plänen zu KG Haus 1 ist keine Beleuchtung für die Kellerräume 7 und 8 dargestellt
 - In den Treppenhäusern sind laut Zeichnungen keine Rauchmelder vorgesehen. Diese sind zwar nicht zwingend erforderlich, werden jedoch seitens des RPA für sinnvoll erachtet (Gefahr der Brandstiftung an im Treppenraum abgestellten Gegenständen, somit dann problematische Entfluchtung).
 - In den kombinierten Koch-/Essbereichen sind gemäß den Zeichnungen herkömmliche Rauchmelder vorgesehen (vgl. z. B. Haus 1, EG, Wohnung 3). Einerseits sind für Küchen keine Rauchmelder vorgeschrieben, sodass diese entfallen könnten. Andererseits besteht gerade in Küchen eine erhöhte Brandgefahr, sodass der Einbau von Rauchmeldern hier sinnvoll ist. Allerdings kommt für Küchen aufgrund der Dampfbildung beim Kochen nur ein Mehrbereichsmelder in Betracht (optische und thermische Sensorik).

KG 500 - Außenanlagen:

Die KG 500 liegt in LV-Qualität vor. Nach Rücksprache mit 56 enthält die Kostenberechnung ausschließlich die für das Bauvorhaben notwendigen Kosten für Stellplätze und Zuwegungen. Die Kosten für weitere, in den Plänen unmittelbar anliegend, dargestellten Parkplätze werden nicht über diese Maßnahme abgerechnet.

Die Kosten sind nachvollziehbar dargestellt.

KG 600 – Ausstattung:

Auf diese Kostengruppe entfallen keine Kosten.

KG 700 - Baunebenkosten

Die Honorarkosten sind in der Kostenberechnung des Architekten mit pauschal 20 % der KG 300 bis 500 angegeben. Durch 56 wurden im Anschreiben einzelne Honorarkosten für den Architekten und die Fachplaner HLS und ELT separat beziffert; Kosten für die Außenanlagenplanung sind nicht ausgewiesen.

Alle TGA-Anlagenbilder wurden der Honorarzone II zugeordnet. Bei der Lüftungsanlage handelt es sich jedoch um eine einfache Abluftanlage (Einordnung in Honorarzone I), die Elektroinstallation fällt ebenfalls unter Honorarzone I.

Es wird empfohlen, die Zuordnung der TGA-Anlagen zu den Honorarzonen zu überprüfen und ggf. für die weitere Beauftragung der Planer ab LPh 4 zu korrigieren.

Hinsichtlich der Honorarkosten steht die Zustimmung zur geprüften Summe der Kostenberechnung unter Vorbehalt: Die DIN-Norm 276 sieht für die Phase der Kostenberechnung eine genauere Aufschlüsselung der Kosten vor.

Grundsätzlich regt das RPA wegen der bislang aufgetretenen Schwierigkeiten hinsichtlich Ausstattungsstandards und Baukosten auch bei anderen Sozialbau-Projekten (vgl. BV Morkener Str.) an, für zukünftige Baumaßnahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus eine modulare Raster-Bauweise in Erwägung zu ziehen (z. B. Standard-Wohnungen für Menschen mit Behinderung, Singles etc.). Hierdurch lassen sich mittelfristig sowohl Planungs- wie auch Baukosten reduzieren, da die einmal geplanten Module je nach Erfordernis verschieden zusammengestellt werden können. Gleichzeitig wird die Erarbeitung eines, mehrfach durch 562/5 in Aussicht gestellten, Standard-Kataloges zu Ausstattungsmerkmalen und Qualitäten für sinnvoll erachtet.

In aktuell geplanten Bauvorhaben (Wikinger Weg, Mündel- und Morkenerstraße) besteht nach Aussage von 56 die Gefahr des Verfalls von Fördermitteln, falls bis Mai 2014 kein Baubeginn erfolgt.

Im Hinblick auf diesen Umstand sollte zukünftig verstärkt Augenmerk auf die Vorlage vollständiger, prüffähiger Unterlagen verwandt werden.

Ich bitte darum, die genannten Einsparpotentiale zu prüfen und ggf. umzusetzen. Die nachgereichten Unterlagen wurden lediglich in einfacher Ausfertigung eingereicht.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by a horizontal line and a vertical line ending in a hook.