

Neubau Männerwohnheim der Heilsarmee
Schwarzenbergstraße in Wiesbaden

Plausibilitätsprüfung

Inhalt

1 Einführung

- 1.1 Aufgabe
- 1.2 Beauftragung

2 Grundlagen

- 2.1 Ortsbesichtigung
- 2.2 Auftaktgespräch
- 2.3 Unterlagen
- 2.4 Bestandsfotos

3 Plausibilität

- 3.1 Städtebau + Entwurf Neubau Männerwohnheim
- 3.2 Bauablauf
- 3.3 Terminplanung
- 3.4 Formale und wirtschaftliche Prüfung der Kosten
- 3.5 Baustellenlogistik

4 Risikobewertung

- 4.1 Städtebau + Entwurf, Neubau Männerwohnheim
- 4.2 Bauablauf
- 4.3 Termine
- 4.4 Kosten

5 Empfehlung

6 Anlagen

1 Einführung

1.1 Aufgabe

Das Männerwohnheim der Heilsarmee hat seinen Sitz in einem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, dem ehemaligen Hofgut des Fürsten von Schwarzenberg in der Schwarzenbergstraße 7. Die Heilsarmee bietet dort obdachlosen Männern Wohn- und Übernachtungsmöglichkeiten. Die Einrichtung verfügt im Haupthaus über einen Wohnbereich, Sanitäranlagen sowie eine hauseigene Küche mit Speisesaal.

Auf der Liegenschaft befindet sich südlich des Hauptgebäudes eine etwa 2.000 qm große Grünfläche mit wertvollem Baumbestand. Dort stehen zwei eingeschossige Flachbauten, sogenannte Wohnlagergebäude, die im Jahr 1986 zum Zweck zeitlich begrenzter Nutzung errichtet wurden. Die beiden Gebäude boten Übernachtungsmöglichkeiten für 50 Männer.

Die Wohnlagergebäude sind marode, stehen leer und müssen abgebrochen werden, sie werden durch zwei Neubauten für 50 Übernachtungsplätze ersetzt.

Das Konzept sieht vor, dass die Männer zunächst das Hauptgebäude betreten und dann über eine Pforte die 24 Stunden besetzt ist die Unterkünfte im hinteren Teil des Grundstücks erreichen. So hat die Verwaltung eine stetige Kontrolle der anwesenden Bewohner. Die Bewohner verlassen die Anlage tagsüber; sind also lediglich zum Übernachten und Frühstücken in den Gebäuden.

Die neuen Unterkünfte werden in zwei Gebäuden realisiert. Das erste Gebäude ist ein zweigeschossiger Zeilenbau mit Walmdach. Im EG befinden sich zwei rollstuhlgerechte Doppelzimmer mit einem behindertengerechten WC, sowie 10 normale Doppelzimmer mit angrenzendem Sanitärbereich. Eingang und Treppe zum Obergeschoss und zwei Technikräume komplettieren das Erdgeschoss. Im Obergeschoss sind weitere 13 Doppelzimmer mit dem dazugehörigen Sanitärbereich geplant. Das zweite Gebäude für sozialauffällige Männer ist als eingeschossiger Bau mit Zeltdach geplant. Dort befinden sich drei Doppelzimmer und ein großes Lager.

Bauherr ist SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden. Der Entwurf stammt von Architektur. SCHÖN* aus Wiesbaden. Für die Landschaftsplanung zeichnet das Büro Kamphausen verantwortlich; die Tragwerksplanung wird vom Ingenieurbüro Jobst, der Brandschutz vom Büro Ludwig übernommen. Die Gebäudetechnik plant das Ingenieurbüro Scheithauer und die Elektroplanung verantwortet das Büro K.Dörflinger GmbH & Co KG. Weitere Projektbeteiligte sind der Beteiligtenliste der SEG zu entnehmen.

Entsprechend der Aufgabe sind Grundrisse und Fassaden der Gebäude sehr einfach und zurückhaltend geplant. Ebenso sind die Ausstattung und die sanitären Einrichtungen der Wohnlagergebäude im einfachsten Standard konzipiert. Dennoch erfüllen die Gebäude uneingeschränkt ihren Zweck. Alle funktionalen und behördlichen Anforderungen an Wohngebäude sind erfüllt. Letztendlich sind die beiden Unterkunftsgebäude lediglich als Notunterkünfte für einen begrenzten Zeitraum zu verstehen. Niemand soll sich hier für längere Zeit einquartieren.

1.2 Beauftragung

vögele architekten bda wurden vom Revisionsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden beauftragt die Entwurfsplanung und den Bauablauf einschließlich der dazugehörigen Kostenberechnung und Terminplanung für die geplanten Baumaßnahmen des Männerwohnheims der Heilsarmee in der Schwarzenbergstraße 7 einer Plausibilitätsprüfung zu unterziehen.

Die Baumaßnahmen erfolgen in zwei Abschnitten. Zuerst werden die zwei eingeschossigen Flachbauten abgebrochen. Danach kann der Neubau der beiden zweigeschossigen Wohnlagergebäude auf dem dafür vorgesehenen Baufeld erfolgen.

Zum Abschluss der Maßnahmen werden die Außenanlagen ergänzt und bepflanzt.

Als planende und bauende Architekten wissen wir um die zahlreichen Probleme und Schwierigkeiten denen sich Architekten und Fachplaner aber auch Bauherren und Nutzer stellen müssen um ein solches Projekt unter hohem Kosten- und Termindruck zu planen und zu realisieren. Kritische Anmerkungen in unserer Plausibilitätsprüfung stellen deshalb keine Kritik an den Beteiligten dar, sondern sind Anregungen und Empfehlungen zur optimalen Projektabwicklung.

Als vorrangig zu untersuchende Punkte wurde folgendes vereinbart:

- städtebauliche und architektonische Prüfung des vorliegenden Konzeptes
- Prüfung und Bewertung der Entwurfs- und Abbruchpläne unter funktionalen, baukonstruktiven und wirtschaftlichen Gesichtspunkten
- Prüfung der Kostenberechnungen der Architekten, Landschaftsarchitekten und Fachingenieure auf Vollständigkeit, Nachvollziehbarkeit und Kostenwerte.
- Aufzeigen von Kostenrisiken, prüfen ob Wirtschaftlichkeitsreserven vorhanden sind oder geschaffen werden können
- Terminplanung und Bauablauf und dessen Problematik in Bezug auf Funktion, Nachhaltigkeit und Kosten.
- Empfehlung und Alternativen

2 Grundlagen

2.1 Ortsbesichtigung

Am 1. April 2020 erfolgte eine Ortsbesichtigung des Grundstücks an der Schwarzenbergstraße 7 durch vögele architekten bda, um eine erste Abschätzung der städtebaulichen Einbindung der beiden Wohnlagergebäude in Abhängigkeit vom Bestand und der Landschaftsplanung zu bekommen und damit die geplanten Maßnahmen besser einschätzen und bewerten zu können.

2.2 Auftaktgespräch

Zum Einstieg in die Plausibilitätsprüfung war im März 2020 ein Auftaktgespräch mit den Projektbeteiligten vor Ort in der Schwarzenbergstraße 7 geplant. Bedingt durch die Corona Krise wurde dieses Treffen in Wiesbaden storniert. vögele architekten bda ist seitdem mit dem Bauherrn und den Planern im telefonischen Kontakt um Rückfragen und Anregungen zu klären.

2.3 Unterlagen

Von den Architekten, dem Revisionsamt der LH Wiesbaden und der SEG wurden alle maßgeblichen Unterlagen des Entwurfs (LP 3 HOAI) für die Neubauten der beiden Wohnlagergebäude sowie den Außenanlagen in Form einer Link zur Verfügung gestellt.

Und zwar für die:

- Objektplanung der Wohnlagergebäude
- Brandschutzgutachten folgt
- Außenanlagenplanung für den gesamten Freibereich folgt
- Wärmeschutz folgt
- Schallschutz folgt
- Planung der Elektrotechnik
- Planung der TGA Technik
- Statische Berechnung folgt
- Geotechnik folgt
- Rückbau- und Entsorgungskonzept folgt

Die uns vorliegenden Unterlagen der Architekten und Ingenieure sind sehr gut ausgearbeitet und enthalten alle geforderten Leistungen bis zur Leistungsphase 2 (Vorentwurf).

Die Kostenberechnung ist nach Kostengruppen bis zur zweiten Ebene der DIN 276 aufgestellt. Alle Positionen sind mit Massen und Einheitspreisen hinterlegt.

Weitere Unterlagen für das Genehmigungsverfahren in Form von Plänen, Beschreibungen und Kostenberechnungen liegen vor, im Einzelnen von den Planern der:

- Außenanlagen
- Elektrotechnik
- Gebäudetechnik
- Brandschutztechnik

Alle bisher vorliegenden Unterlagen sind sehr gut ausgearbeitet und für eine Beurteilung im Rahmen des Plausibilitätsverfahrens ausreichend. Die noch fehlenden Unterlagen sind für die Plausibilitätsprüfung nicht ausschlaggebend und werden sobald sie vorliegen gegebenenfalls in unser Gutachten eingearbeitet.

Für alle Kostengruppen, also vorbereitende Maßnahmen, Baukonstruktionen, Technische Anlagen, Außenanlagen und Freiflächen liegen Kostenberechnungen nach der 2. Ebene der DIN 276 vor. Für die Kostengruppe 600 ist ein Pauschalbetrag von € 5.000,- eingestellt. Die Nebenkosten der KG 700 sind mit 30% auskömmlich kalkuliert; allerdings ohne Kostenausweis für die Bauherrenaufgaben. Ein Risikozuschlag, sowie eine Indexierung der Kosten über die Bauzeit sind in der Kostenberechnung nicht enthalten. Alle Kosten sind Nettoszahlen ohne MWST.

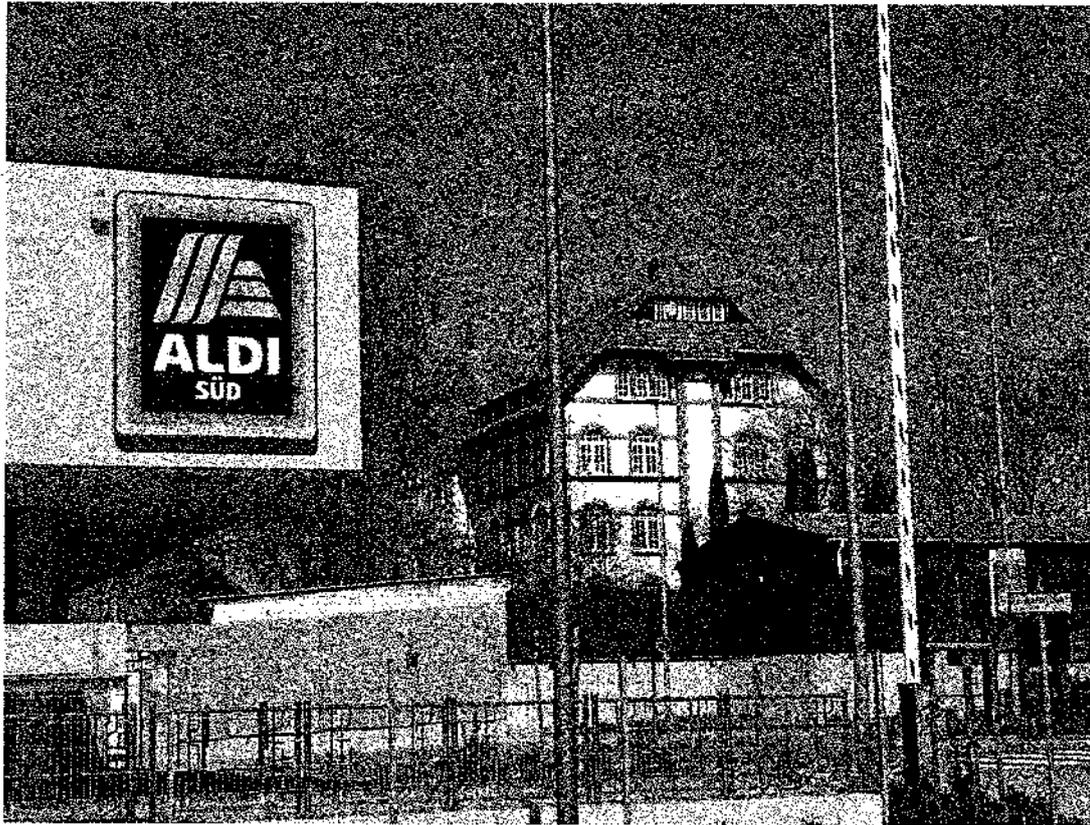
2.4 Bestandsfotos



Neubau Männerwohnheim der Heilsarmee

Schwarzenbergstraße 7 in Wiesbaden

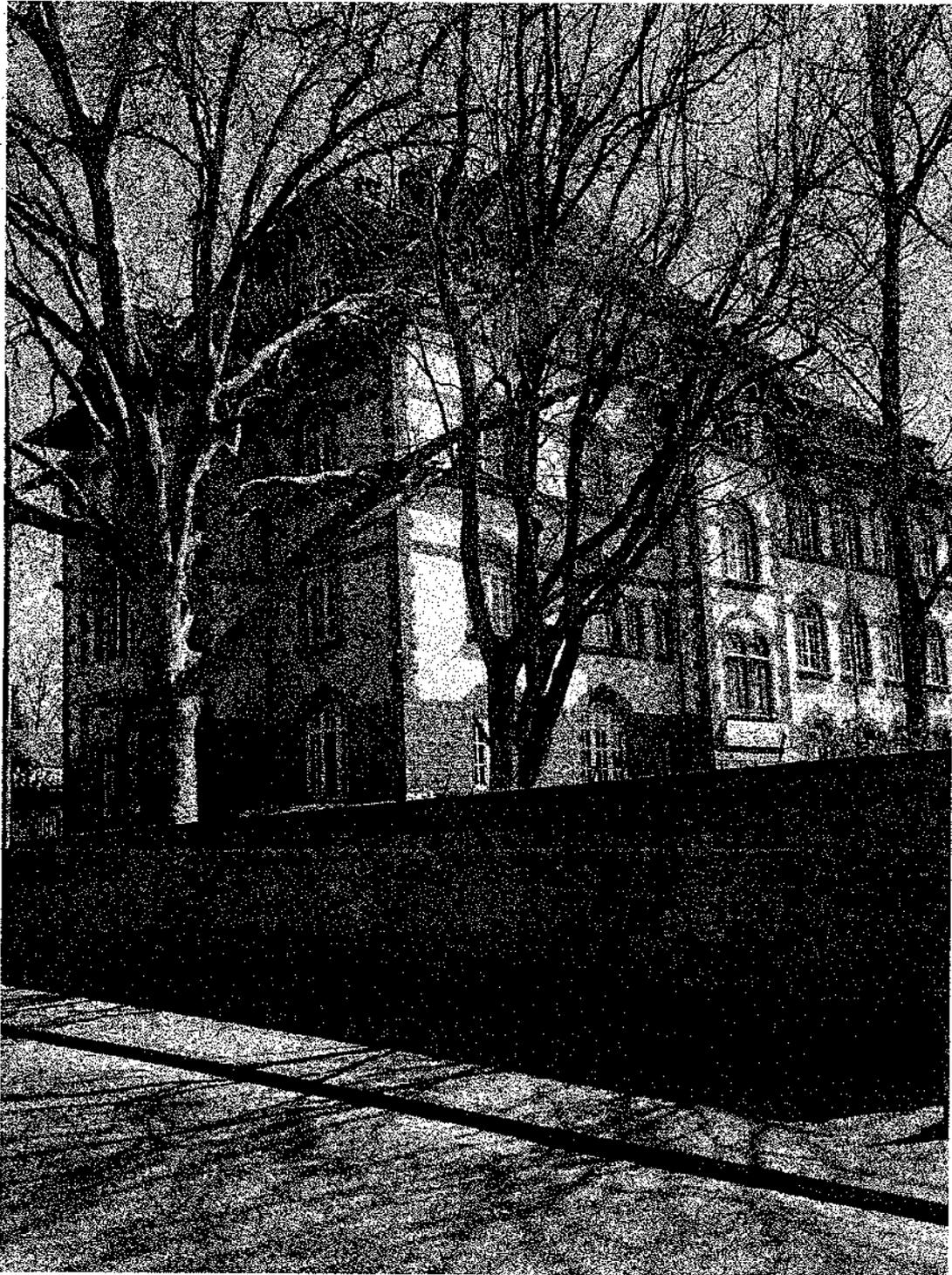
Plausibilitätsprüfung April 2020



Neubau Männerwohnheim der Heilsarmee

Schwarzenbergstraße 7 in Wiesbaden

Plausibilitätsprüfung April 2020



3 Plausibilität

3.1 Städtebau + Entwurf

Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist verpflichtet für Obdachlose Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Anstatt einer Unterbringung in Hotels oder Pensionen ist das Angebot der Heilsarmee neue Wohnlagergebäude für obdachlose Männer zu errichten eine sehr gute Alternative und in jedem Fall zu begrüßen.

Auf dem Grundstück Schwarzenbergstraße 7, dem ehemaligen Hofgut der Fürsten von Schwarzenberg betreibt die Heilsarmee bereits ein Männerwohnheim im unter Denkmalschutz stehenden Hauptgebäude. Die Einrichtung verfügt hier über einen Wohn- und Schlafbereich sowie eine Küche mit Speisesaal.

Auf der Liegenschaft befindet sich südlich des Hauptgebäudes eine etwa 2.000 qm große Grünfläche mit wertvollem, altem Baumbestand. Die beiden dort stehenden eingeschossigen Wohnlagergebäude von 1986 sind baufällig, stehen leer und müssen abgebrochen werden.

Anstelle der abgängigen Gebäude sind zwei Wohnlagergebäude geplant. Das erste Haus wird als zweigeschossiger Zeilenbau mit einem Walmdach errichtet. Im Erdgeschoss befinden sich zwei rollstuhlgerechte Doppelzimmer mit einem behindertengerechten WC sowie weitere 10 Doppelzimmer mit angrenzendem Sanitärbereich. Der Eingang mit Treppe zum Obergeschoss und zwei Technikräumen komplettieren das Erdgeschoss. Im Obergeschoss werden 13 Doppelzimmer mit angeschlossenem Sanitärbereich realisiert.

Das zweite Gebäude für sozial auffällige Männer ist als eingeschossiger Bau mit Zeltdach geplant. Dort sind drei Doppelzimmer mit angrenzendem Sanitärbereich vorgesehen. Zusätzlich wird hier ein größerer Lagerraum untergebracht.

Wie anfangs bereits erwähnt sind die Gebäude in einem sehr einfachen, aber zweckmäßigen Standard geplant. Lage und Ausrichtung der Bauten sind städtebaulich und funktional überzeugend in den Grünbereich eingebunden. Die Eingänge liegen an den richtigen Stellen und sind zum Hauptgebäude orientiert. Die Ausrichtung der Zimmer nach Osten und Westen garantiert eine ausreichende natürliche Belichtung. Der alte Baumbestand des Grundstücks bleibt erhalten.

Angesichts des betont einfachen Entwurfskonzeptes und den damit verbundenen relativ geringen Baukosten bleiben die aufgesetzten Kaltdächer auf beiden Gebäuden ein Rätsel. Zwar steht der Hauptbau des Hofguts unter Denkmalschutz womit auch ein Ensembleschutz für die Neubauten verbunden ist; doch ist es fraglich ob dieser Ensembleschutz jeweils ein voluminöses, ungenutztes Walm- bzw. Zeltdach erfordert.

In diesem Zusammenhang erscheinen auch die Ansichten der beiden Bauten extrem banal und wenig ambitioniert. Zu dem Problem der aufgesetzten Dächer wird unter Punkt 4.1 dieses Gutachtens noch Näheres aufgeführt.

3.2 Bauablauf

Nach dem Abbruch und der Schuttentsorgung der beiden, seit 1986 bestehenden eingeschossigen Wohnlagergebäude kann umgehend mit der Errichtung der beiden zweigeschossigen Neubauten an selber Stelle begonnen werden. Dabei sind die alten, wertvollen Bäume in unmittelbarer Nähe der Baustelle zu sichern. Bei allen Abbruch- und Bautätigkeiten ist sehr sorgfältig und verantwortungsbewusst auf die Sicherheit eventuell anwesender Nutzer achten.

3.3 Terminplanung

Von der SEG Stadtentwicklung Wiesbaden liegt ein Terminplan vor. Der Plan sieht eine Fertigstellung der Gebäude bis Ende 2022 vor. Im Einzelnen ist der Abschluss der Entwurfsplanung bis Ende Juni 2020 terminiert. Anschließend sind für die Abstimmung in den Gremien und die Freigabe des Projektes insgesamt 4 Monate vorgesehen. Erst danach kann der Bauantrag eingereicht werden. Die Ausführungsplanung und Vorbereitung der Vergabe können dann parallel zum Genehmigungsverfahren laufen. Anvisiert ist ein Baubeginn Anfang Juni 2021. Die Bauzeit zieht sich dann über 18 Monate. Von den Architekten liegt bisher kein Terminplan vor. Den vorliegenden Terminplan sehen wir in Bezug auf die Baufertigstellung kritisch. Das Projekt kann aus unserer Sicht wesentlich beschleunigt werden.

Unter Punkt 4.3 diese Gutachtens nehmen wir hierzu detailliert Stellung.

3.4 Formale und wirtschaftliche Prüfung der Kosten

Von den Architekten wurden die Kostengruppen 200 und 300 nach Kostenuntergruppen entsprechend der DIN 276 ermittelt. Die Kosten der KG 400 Gebäudetechnik wurden von den Fachingenieuren ebenfalls nach Kostenuntergruppen berechnet.

Die Kostenberechnung der Architekten und Fachingenieure wird bis in die 2. Ebene hinunter kalkuliert, und mit den entsprechenden Massen und Einheitspreisen unterlegt. Die Ermittlung der einzelnen Positionen stimmt mit der, uns vorliegenden Vorentwurfsplanung überein und wirkt in sich stimmig.

Die von den Architekten zusammengeführten Kostengruppen 200 bis 700 sind sehr sorgfältig und seriös bearbeitet. Die Kosten der einzelnen Gruppen sind detailliert und richtig ermittelt. Massen und Preise stimmen mit der Planung überein und sind realistisch. Der Kostenstand aller Kostenberechnungen ist der 20.3.2020. Je nach Baubeginn, bzw. Termin der Ausschreibung und Vergabe können sich Kostensteigerungen einstellen. Wir wiesen hierzu auch ausdrücklich auf unsere Anmerkungen in Punkt 4.5 und Punkt 5 unseres Gutachtens hin. Die in den einzelnen Kostenberechnungen ermittelten Zahlen lassen eine wirtschaftlich sinnvolle Realisierung des Projektes erwarten.

Die Nebenkosten der KG 700 wurden mit 30% der sonstigen Kosten kalkuliert und sind nicht mit den Honoraren der Architekten und Ingenieure hinterlegt. Dieser Ansatz ist unseres Erachtens und nach unseren Erfahrungen auskömmlich. In den Nebenkosten ist ein eventueller Kostenanteil für die Aufwendungen des Bauherrn nicht ersichtlich. Eine Indexierung der Baukosten bis zur Fertigstellung Ende 2021 fehlt ebenfalls.

3.5 Baustellenlogistik

Die Baustelle wird unter laufendem Betrieb des Haupthauses abgewickelt. Es ist darauf zu achten, dass durch den Baustellenverkehr niemand gefährdet wird.

Die Ent- und Versorgung der Baustelle mit LKW ist über die Schwarzenbergstraße möglich. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch den Baustellenbetrieb ist nicht zu erwarten.

4 Risikobewertung

4.1 Städtebau + Entwurf

Wie bereits erwähnt halten wir das Konzept Abbruch der leerstehenden Wohnlagergebäude und anschließender Neubau an selber Stelle auf dem Grundstück für folgerichtig. Städtebau und Entwurf der Wohnlagergebäude und der Außenanlagen ordnen sich folgerichtig den besonderen Gegebenheiten des Grundstücks unter.

Der Entwurf ist in Bezug auf Lage und Funktion soweit in Ordnung. Entsprechend der sehr speziellen Aufgabe sind die Grundrisse sehr einfach organisiert, aber klar und überzeugend strukturiert. Positiv ist zu vermerken, dass der vorhandene alte Baumbestand durch die Neubauten nicht angetastet wird.

Ein Problem sehen wir in der Ausbildung der Dächer. Es ist nicht ersichtlich wieso den beiden sehr einfach gestalteten Wohnlagerbauten jeweils ein großes, voluminöses Walm- bzw. Zeltdach übergestülpt wird. Beide Dächer werden als Kaltdächer ohne jegliche Nutzung ausgebildet. Abgesehen von den zusätzlichen Kosten überzeugen beide Dachformen weder architektonisch noch städtebaulich. Auch der Ensembleschutz des denkmalgeschützten Haupthauses kann diese Planung nicht rechtfertigen.

Für die einfachen, klaren orthogonalen Bauten wären Flachdächer in jeder Hinsicht die richtige Antwort. Auch würde der Ensembleschutz des Haupthauses aus denkmalpflegerischer Sicht so eher erfüllt. Die bescheidenen Flachbauten wären dann eindeutig dem Denkmal untergeordnet.

Zudem würden wir uns eine Überarbeitung der doch sehr einfachen und banalen Fassaden wünschen. Schließlich handelt es sich um Wohnbauten die trotz einfachster Grundrisse eine gewisse Qualität in der Außenwirkung zeigen sollten. Durch eine spannungsreiche Anordnung und Teilung der offenen und geschlossenen Fassadenelemente lässt sich hier ohne Kostensteigerung einiges erreichen.

4.2 Bauablauf

Den Bauablauf für den Abbruch der bestehenden Wohnlagergebäude und die anschließenden Neubauten schätzen wir als wenig kritisch ein. Während einzelner Bauphasen kann es zu gewissen, unvermeidbaren Lärmbelästigungen kommen, die teilweise den Betrieb im Haupthaus stören können. Um eine Gefährdung der Nutzer während der Bauarbeiten zu vermeiden ist stets für eine optimale Absicherung der Baustelle zu sorgen.

Der Abbruch der beiden leerstehenden Bauten ist vom Ablauf unkritisch. Allerdings ist hier mit gravierenden Störungen durch Lärm und Staub zu rechnen.

4.3 Termine

Der Rahmenterminplan der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden ist unseres Erachtens sehr großzügig ausgelegt. Demnach werden die beiden Wohnlagergebäude erst zum Jahresende 2022 bezugsfertig sein. Da ist eine Menge Luft drin. Die Termine könnten aus unserer Sicht deutlich gekürzt werden.

Der Entwurf der Architekten könnte bis Ende Mai 2020 so ausgearbeitet sein, dass er auch als Grundlage für den Bauantrag verwendet werden kann. Der Gremiendurchlauf mit 18 KW kann sicherlich auf die Hälfte gekürzt werden, so dass Ende Juli 2020 der Bauantrag eingereicht werden kann. Die Bearbeitung des erforderlichen Bebauungsplans kann sich mit dem Genehmigungszeitraum des Baugesuchs überlappen, so dass auch hier eine gewisse Zeitersparnis vorhanden ist.

Nach Abgabe des Bauantrages kann im Prinzip sofort mit der Ausführungsplanung und der Erstellung der Leistungsverzeichnisse begonnen werden. Bei diesem im Prinzip sehr einfachen Bauvorhaben ist das Risiko einer gravierenden Planungsänderung durch die Baugenehmigung extrem gering. Vieles kann bereits im Vorfeld mit der Genehmigungsbehörde abgesprochen und geklärt werden.

~~Der Baubeginn kann dann aus unserer Sicht bereits im Frühjahr 2021 erfolgen. Die Bauzeit wird sicherlich nicht mehr als ein Jahr betragen, so dass die Gebäude Ende März 2022 bezogen werden könnten.~~

Zu beachten ist allerdings, dass durch die Tagungstermine der Gremien und vor allem durch die verspätete Einreichung des Bauantrages und der dadurch bedingten Verzögerung der Genehmigung terminliche Verschiebungen möglich sind.

4.4 Kosten

Da die Kosten von den Architekten und Ingenieuren sehr gewissenhaft und detailliert nach Kostenelementen der DIN 276 berechnet wurden, sehen wir für den Bauherrn kein Risiko einer Kostenüberschreitung. Alle Kostenuntergruppen sind mit Massen und realistischen Einheitspreisen hinterlegt. Zusätzlich werden die Architekten und Ingenieure noch eine Auflistung nach Gewerken liefern. Dadurch wird eine zusätzliche Kostensicherheit erreicht.

Der Verzicht auf die relativ aufwändigen, ungenutzten Kaltdächer in Form eines Walm- und eines Zeltdaches und die alternative Ausbildung von Flächdächern wird sicherlich zu einer nicht unerheblichen Kostenreduzierung führen; und sollte kritisch überdacht werden.

Die Nebenkosten sind mit 30% der sonstigen Kosten bei diesem Projekt ausreichend. Wir bereits erwähnt fehlen allerdings die Kosten für die Bauherrenaufgaben und ein Risikopuffer. Ein Risikozuschlag sollte auf ca. 10% der Baukosten addiert werden. Bis 2022 sind außerdem die Kosten mit mindestens 3% jährlich zu indexieren.

Allerdings ist zu bemerken, dass eine noch so genaue Kostenberechnung immer nur eine Annäherung an die tatsächlichen Kosten sein kann. Veränderte Marktsituationen wie eine deutliche Erhöhung der Energie- und Rohstoffpreise, sowie eine veränderte Preisbasis zum Zeitpunkt der Ausschreibungen können zu unerwarteten Kostenmehrungen führen. Zudem ist durch die sehr hohe Auslastung der Firmen mit einer gewissen Kostenunsicherheit zu rechnen.

5 Empfehlung

Das uns vorliegende Konzept zum Projektablauf, zur Lage der Wohnlagergebäude auf dem Grundstück und die Entwurfsplanung ist überzeugend und in sich logisch und konsequent.

Das Projekt Neubau von zwei Wohngebäuden für obdachlose Männer, einschließlich der erforderlichen Abbrucharbeiten der Altbauten sowie die Bearbeitung der Außenanlagen kann, ohne wesentliche Störung der Einrichtungen im Hauptgebäude, wie vorgeschlagen in zwei Phasen realisiert werden.

Die Entwurfsplanung ist weitgehend klar, funktional und in hohem Maß wirtschaftlich. Trotz der beschriebenen Defizite in der Fassadenplanung und den Dächern erfüllen die Baukörper die ihnen zugeschriebene Funktion.

~~Unter Beachtung unserer Anmerkungen zu den aufgesetzten Kaltdächern und den nicht ganz geglückten Fassaden empfehlen wir den vorliegenden Entwurf im Prinzip zu realisieren.~~ Die berechneten Kosten entsprechen einem einfachen Standard und sind durch die Architekten und Fachingenieure ausreichend und seriös hinterlegt.

Auch wenn die Kostenberechnungen detailliert und fachbezogen bearbeitet wurden, können die unter Punkt 4.4 bereits erwähnten Faktoren zu einer unerwarteten Kostenmehrung führen.

Wir haben bei diversen Projekten (z. B. 8% Reserve beim Bau der Kämmerei der LH Stuttgart, Bausumme € 42 Mio. brutto) gute Erfahrungen mit der Bildung einer Kostenreserve in der Höhe von etwa 10% der Bausumme gemacht. Zusätzlich sollten die Kosten die dem Bauherr durch die Organisation und Leitung des Projektes entstehen abgebildet und berücksichtigt werden.

Diese Vorgehensweise empfehlen wir ausdrücklich. Nach BKI 2020 sind die kalkulierten Kosten für die Baumaßnahme sowie die Gestaltung der Außenanlagen auskömmlich.

Neubau Männerwohnheim der Heilsarmee

Schwarzenbergstraße 7 in Wiesbaden

Plausibilitätsprüfung April 2020

Einen weiteren Einfluss auf die Kostenkalkulation sehen wir durch die Wahl des Vergabeverfahrens. In der Regel ist eine Ausschreibung und Vergabe nach Einzelgewerken, das kostengünstigste Verfahren. Allerdings erfordert diese Art der Vergabe eine entsprechende personelle Ausstattung des Bauherrn.

Eine GU Vergabe birgt immer die Gefahr überhöhter Preise in Form von überzogenen Nachträgen die bereits in der internen Kalkulation des Generalunternehmers eingepreist sind. Bedingt durch eine nicht mögliche Überschneidung von Planungs- und Bauzeit führt die GU Vergabe in der Regel zu einem längeren zeitlichen Gesamtablauf des Projektes.

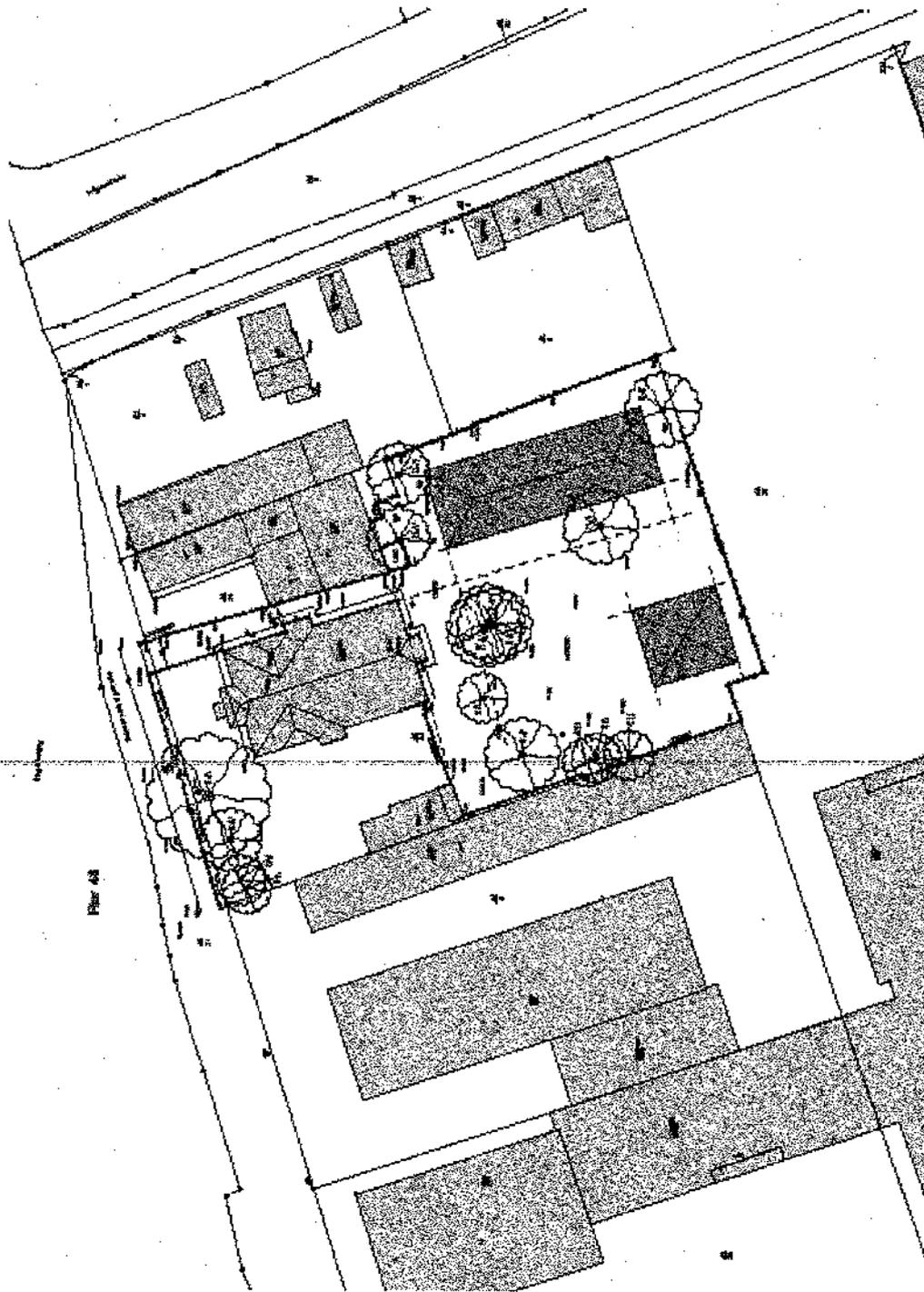
Stuttgart 9. April 2020

Wolfgang Vögele Dipl.-Ing. Architekt BDA

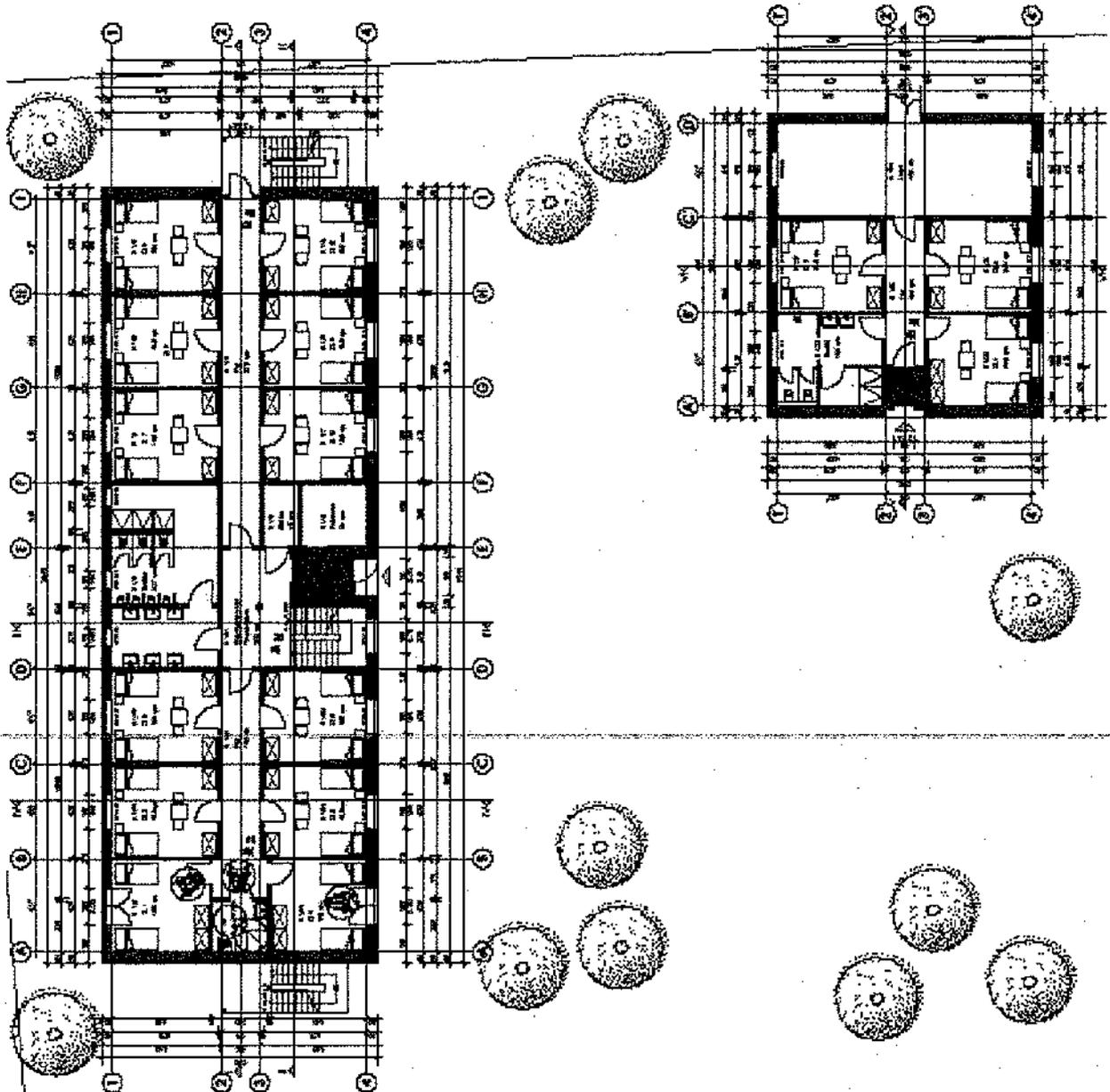
vögele architekten bda

6 Anlagen

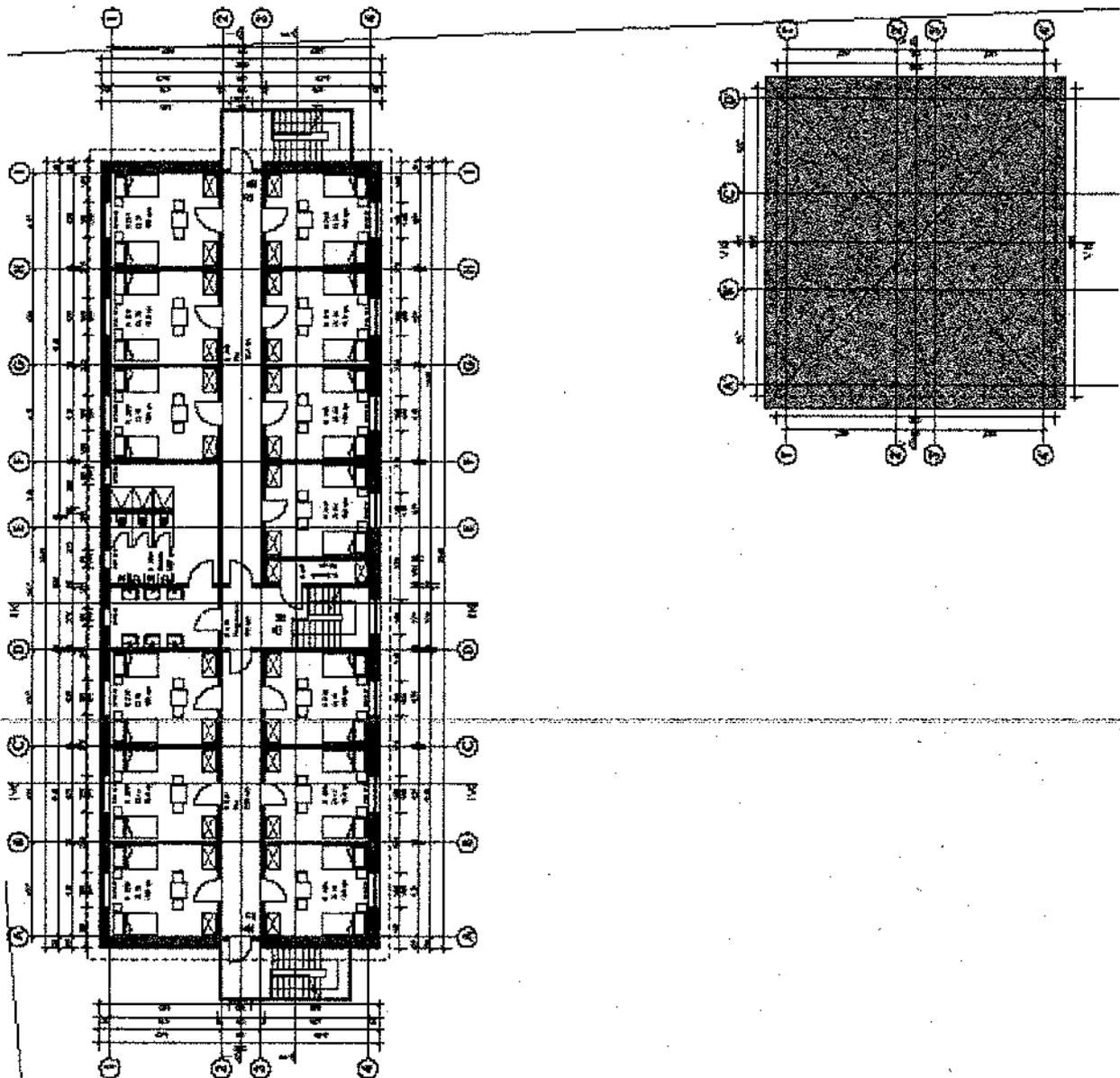
6.1 Lageplan



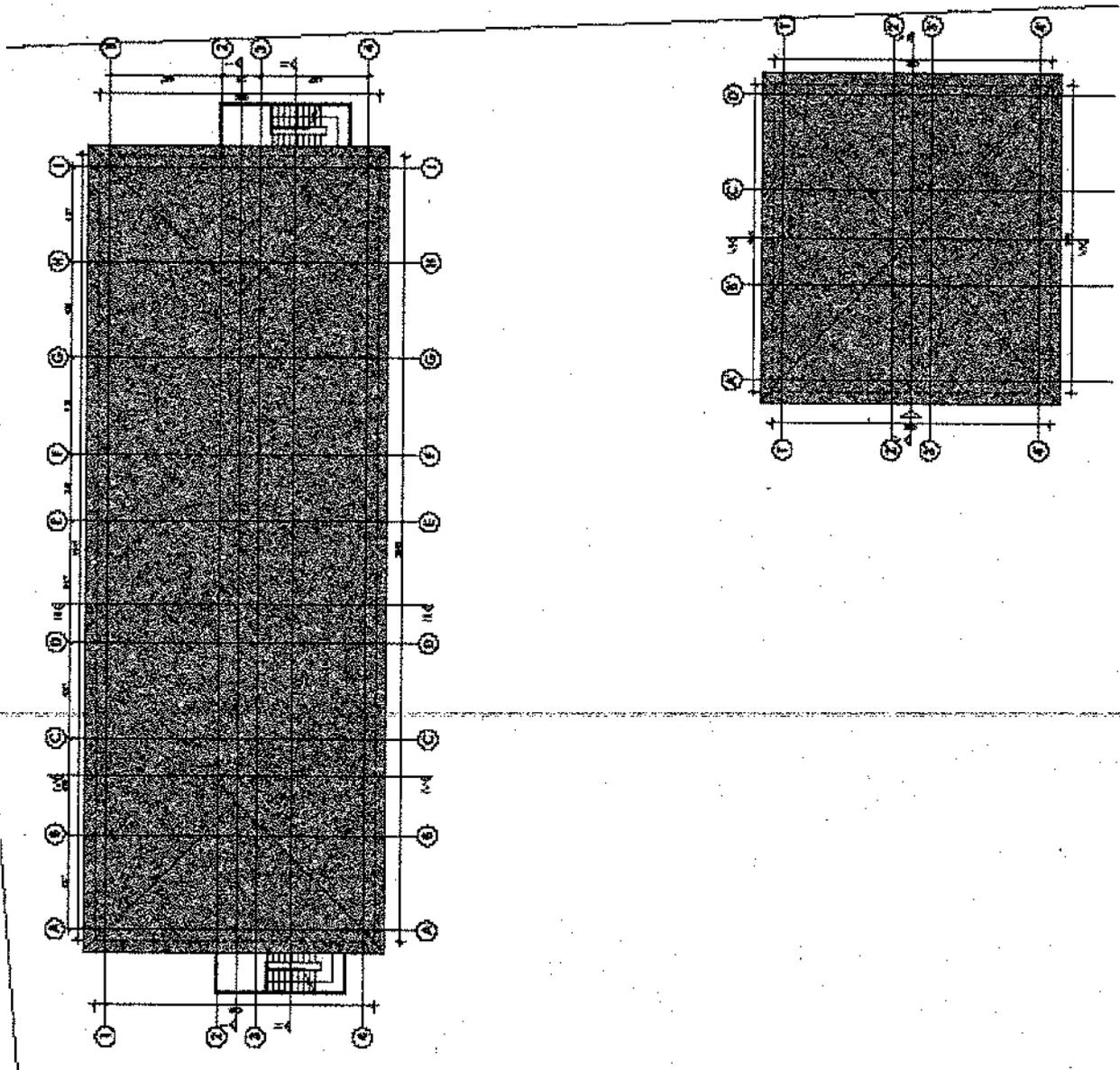
6.2 Grundriss EG



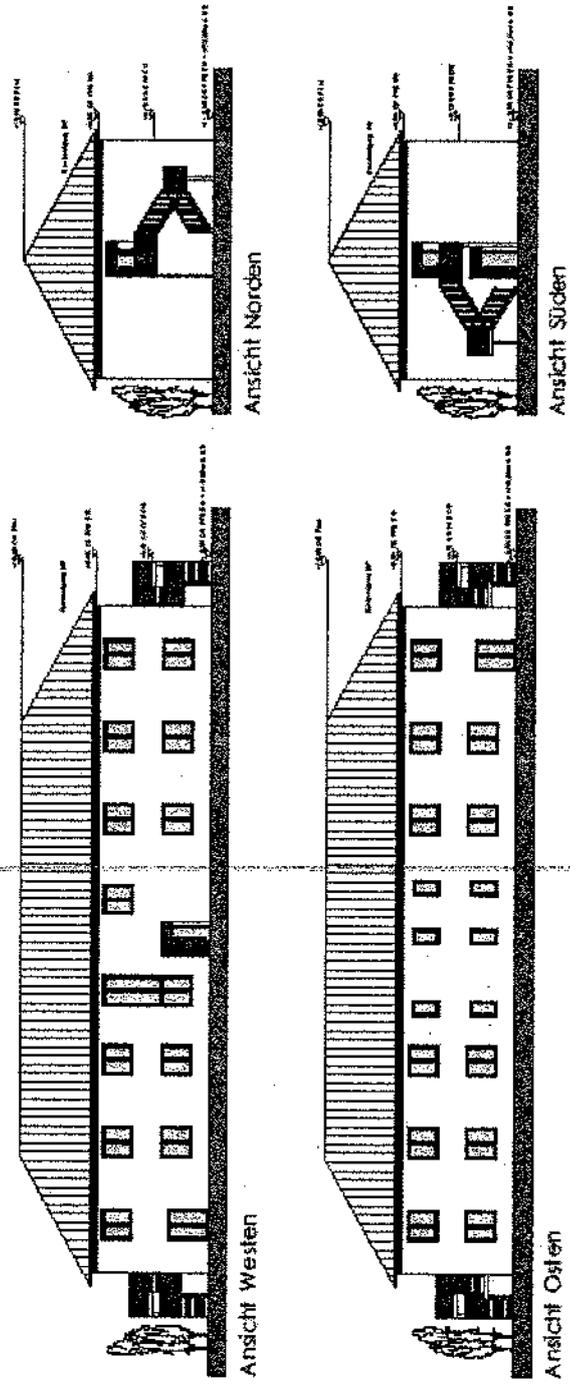
6.3 Grundriss 1. OG



6.4 Dachaufsicht



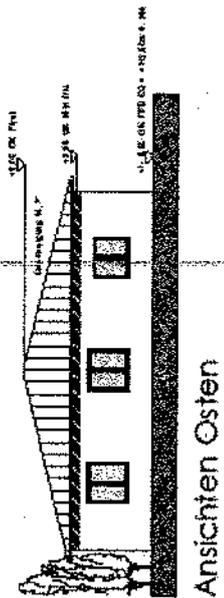
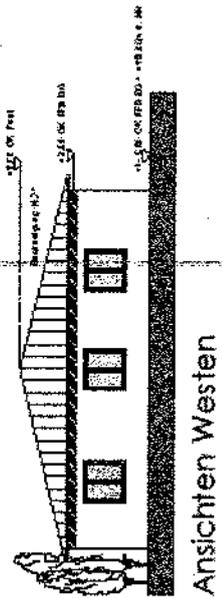
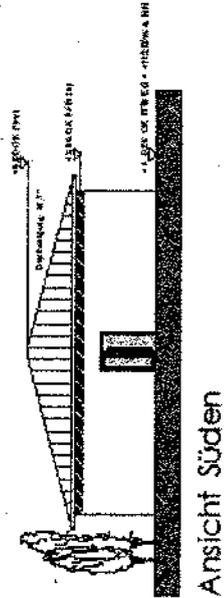
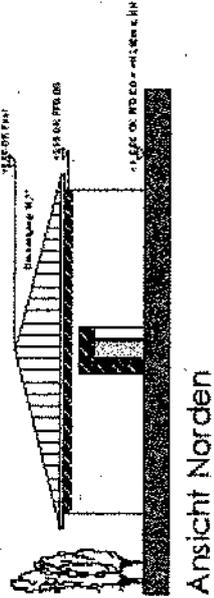
6.5 Ansichten



Neubau Männerwohnheim der Heilsarmee

Schwarzenbergstraße 7 in Wiesbaden

Plausibilitätsprüfung April 2020



6.6 Schnitte

