

PANNHAUSEN
ARCHITEKTUR

Köln, 25. Feb. 2010

Projekt WLS Sanierung Walter-Leo-Schmitz-Bad
Betreff Tischvorlage Unterausschuss 2. März 2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen die Sitzung des Unterausschusses zum Anlass, um Ihnen den aktuellen Projektstand vorzustellen. Außer dem aktuellen Kosten-, Termin- und Bauzustand möchten wir die möglichen Ausführungsvarianten der Außensauna und die damit verbundenen Einsparungsmöglichkeiten darstellen.

Bisher verläuft die Baustelle normal und innerhalb der gesetzten Termine. Es bestehen bisher keine Bedenken bezüglich des Fertigstellungstermins, wobei Terminverzögerungen aufgrund von Schlechtwetterperioden, Insolvenzen oder anderen Unvorhersehbarkeiten immer noch möglich sind.

Seit Baubeginn legen wir monatlich eine Kostenprognose vor. Die Kostenprognose enthält alle bisher geplanten, beauftragten und abgerechnete Leistungen. Im Januar hatten wir eine Unterdeckung gegenüber dem Haushaltsbudget von ca. 55.000 € brutto zu verbuchen.

Die Ausschreibungen bzw. Aufträge sind zu 95% vergeben. Es fehlen noch kleinere Ausbaugewerke wie Schreiner und Metallbau und die Ausschreibung für den Außenbereich.

Die Abbrucharbeiten sind – bis auf das Dach – zu 90% ausgeführt. Nachdem die Konstruktion an vielen Stellen offen ist, mussten wir an einigen Punkten Mängel oder Bauschäden von solchem Ausmaße feststellen, dass hierfür zusätzlich Kosten entstehen, die in die Kostenprognose vom Februar eingeflossen sind. Weiterhin haben wir die Kosten in Absprache mit Herrn Trompeter um einige Positionen bereinigt:

- Grundsätzlich sind alle bisher erwähnten Zusatzleistungen in der Baukonstruktion und Haustechnik in der Kostenprognose enthalten.
- In den Auftragssummen der Schwimmbadtechnik und Gebäudetechnik waren auch die Wartungsverträge enthalten. Da diese nicht zu den Investitionskosten gehören und erst nach Fertigstellung anfallen, haben wir die Kosten hierfür aus der Kostenprognose herausgenommen. Die Minderkosten gegenüber dem Kostenstand Januar belaufen sich auf ca. 70.000 € brutto und sind in die Kostenprognose eingeflossen.

Claudia Pannhausen, Dipl. Ing. Architektin

Architektur / Immobilienbewertung

Oskar-Jäger-Str. 137, 50825 Köln, T 0221 - 95217 -37, F 0221- 95217-38, info@pannhausen-architektur.de, www.pannhausen-architektur.de



PANNHAUSEN
ARCHITEKTUR

Köln, 25. Feb. 2010

Projekt WLS Sanierung Walter-Leo-Schmitz-Bad
Betreff Tischvorlage Unterausschuss 2. März 2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen die Sitzung des Unterausschusses zum Anlass, um Ihnen den aktuellen Projektstand vorzustellen. Außer dem aktuellen Kosten-, Termin- und Bauzustand möchten wir die möglichen Ausführungsvarianten der Außensauna und die damit verbundenen Einsparungsmöglichkeiten darstellen.

Bisher verläuft die Baustelle normal und innerhalb der gesetzten Termine. Es bestehen bisher keine Bedenken bezüglich des Fertigstellungstermins, wobei Terminverzögerungen aufgrund von Schlechtwetterperioden, Insolvenzen oder anderen Unvorhersehbarkeiten immer noch möglich sind.

Seit Baubeginn legen wir monatlich eine Kostenprognose vor. Die Kostenprognose enthält alle bisher geplanten, beauftragten und abgerechnete Leistungen. Im Januar hatten wir eine Unterdeckung gegenüber dem Haushaltsbudget von ca. 55.000 € brutto zu verbuchen.

Die Ausschreibungen bzw. Aufträge sind zu 95% vergeben. Es fehlen noch kleinere Ausbaugewerke wie Schreiner und Metallbau und die Ausschreibung für den Außenbereich.

Die Abbrucharbeiten sind – bis auf das Dach – zu 90% ausgeführt. Nachdem die Konstruktion an vielen Stellen offen ist, mussten wir an einigen Punkten Mängel oder Bauschäden von solchem Ausmaße feststellen, dass hierfür zusätzlich Kosten entstehen, die in die Kostenprognose vom Februar eingeflossen sind. Weiterhin haben wir die Kosten in Absprache mit Herrn Trompeter um einige Positionen bereinigt:

- Grundsätzlich sind alle bisher erwähnten Zusatzleistungen in der Baukonstruktion und Haustechnik in der Kostenprognose enthalten.
- In den Auftragssummen der Schwimmbadtechnik und Gebäudetechnik waren auch die Wartungsverträge enthalten. Da diese nicht zu den Investitionskosten gehören und erst nach Fertigstellung anfallen, haben wir die Kosten hierfür aus der Kostenprognose herausgenommen. Die Minderkosten gegenüber dem Kostenstand Januar belaufen sich auf ca. 70.000 € brutto und sind in die Kostenprognose eingeflossen.

Claudia Pannhausen, Dipl. Ing. Architektin

Architektur / Immobilienbewertung

Oskar-Jäger-Str. 137, 50825 Köln, T 0221 - 95217 -37, F 0221- 95217-38, info@pannhausen-architektur.de, www.pannhausen-architektur.de

- Außerdem haben wir, gegenüber dem Stand vom Januar, die Bewirtschaftungskosten (Heizöl) herausgenommen.
- Das Abwassersystem ist weitestgehend marode und die Bodeneinläufe entsprechen nicht den erforderlichen Brandschutzbestimmungen. Die Bodeneinläufe müssen ausgetauscht und die Abwasserleitungen bis zum Fallrohr erneuert werden. Daraus entstehen auch Folgekosten in der Baukonstruktion, z.B. im Bodenbelag Loggia. Die Mehrkosten hierfür sind in der Kostenprognose mit ca. 25.000 € brutto enthalten.
- Bisher wurde davon ausgegangen, dass die Fenster nicht thermisch getrennt und daher schlecht für die Energiebilanz sind. Es wurde aber – aus Kostengründen – in Kauf genommen und nur an den kritischen Stellen – wie Saunabereich – der Austausch der Fenster eingeplant. Leider mussten wir feststellen, dass die Konstruktion so schlecht ist, dass Kondenswasser unter dem Fliesenbelag anfällt. In den Bereichen, wo der Fliesenbelag erneuert wird, müssen deswegen die Fenster ersetzt werden, um einen Baumangel zu vermeiden. Die Kosten hierfür sind mit ca. 9.500 € brutto in die Kostenprognose eingeflossen.
- Um einen terminliche Kollision zwischen Schwimmbadtechnik und Hallengerüst zu verhindern, müssen zusätzliche Lastverteilungen vorgesehen werden. Weiterhin wird gerade geprüft, ob auf der Empore nicht doch ein Raumgerüst – statt Rollgerüste – stehen kann, da damit die Arbeiten wesentlich zügiger und sicherer ausgeführt werden könnten. Beide Punkte müssen noch statisch geprüft und endgültig geklärt werden. Für die Lastverteilung haben wir vorab Zusatzkosten in Höhe von ca. 11.000 € brutto und für das Raumgerüst inkl. Standzeit ca. 9.000 € brutto angesetzt. Im 2. Untergeschoß wurden damals Asbestkanäle eingebaut. Für die Fachgerechte Entsorgung sind ca. 4.100 € brutto angefallen.
- Für noch anfallende Regiearbeiten oder sonstige Kosten hatten wir in der Baukonstruktion bisher ca. 55.000 € eingestellt. Um die Zusatzkosten teilweise abzufangen, haben wir das Budget auf ca. 48.000 € reduziert. Wir weisen darauf hin, dass dieses Budget benötigt wird und auf keinem Fall aus dem Haushalt gestrichen werden darf.

Die Kostenprognose mit Stand vom 25. Februar 2010 beläuft sich auf:

3.513.360,95 € brutto

Die Unterdeckung gegenüber dem Haushaltsbudget beträgt demnach -7.511,02 € brutto.

Umsetzung Außenbereich mit Tauchbecken und Außensauna

In Anbetracht der engen bzw. kritischen Haushaltssituation sind wir aufgefordert worden, mögliche Einsparungspotentiale in der Umsetzung des Außenbereichs mit Tauchbecken und Außensauna darzustellen:

Grundsätzlich muss der Außenbereich hergestellt werden, weil der Zugang als Fluchtweg dient und durch die Schließung der Loggia kein weiterer Außenbereich für die Saunanutzung vorhanden ist. Die Loggia zu schließen, ist bauphysikalisch die sinnvollste Lösung und reduziert den Heizwärmebedarf.

Variante 1: Umsetzung wie bisher geplant

Festgelegtes Kostenbudget 156.000 € brutto zzgl. ca. 20.000 € brutto für Haustechnik

Stand der Planung ist die Herstellung eines Außenbereichs mit ca. 150 qm Fläche, davon ca. 85 qm als gestalteter Außenbereich, ca. 40 qm begrünt und ca. 30 qm Grundfläche für die Saunahütte. Die Saunahütte hat einen Vorraum und eine Kabine mit Sitzplätzen für ca. 18 Personen. Die Hütte wird in Einzelgewerken und einer optimalen Dämmung hergestellt. In der Außenfläche gibt es Liegeflächen, ein Tauchbecken und Sitzstufen. Weiterhin wird eine Rampe mit Treppe für den Zugang zum Innenbereich benötigt. Die Leistungen für die Haustechnik sind bereits in dem Auftrag für die Gebäudetechnik enthalten. Die restlichen Arbeiten können mit dem geplanten Budget umgesetzt werden.

Variante 2: Umsetzung des Außenbereichs mit Tauchbecken und der Option auf Saunahütte Einsparungspotenzial ca. 65.000 € brutto. Später Herstellungskosten für die Saunahütte ca. 80.000 €

Der Außenbereich wird wie geplant hergestellt und die Grundfläche für die Saunahütte mit einer Kiesschüttung versehen, sodass die Bodenplatte und Saunahütte erst später eingebaut bzw. aufgestellt werden kann. In diesem Fall würde die Saunahütte als Komplettleistung vom Saunabauer geliefert.

Variante 3: Umsetzung ohne Saunahütte und Tauchbecken mit minimalem Außenbereich Einsparungspotenzial ca. 110.000 € brutto.

Die gestaltete Fläche im Außenbereich wird um ca. 70% reduziert. Der Zugang bleibt erhalten, die Saunahütte und das Tauchbecken entfallen ersatzlos und ohne die Option diese später nachzurüsten. Die Kosten für die in diesem Falle notwendige Umplanung wurden bei der Ermittlung des Einsparungspotenzials berücksichtigt.

Fazit und Empfehlung

Es ist darauf hinzuweisen, dass die oben genannten Einsparungspotenziale auf einer Kostenschätzung beruhen und die tatsächlich anfallende/n Kosten bzw. Einsparung erst am Ende ermittelt werden können.

Wie empfehlen die Umsetzung der Variante 1, da:

- das Kosten-Nutzen-Verhältnis das günstigste ist.
- die gewünschte Attraktivitätssteigerung im Saunabereich direkt und vollständig vorhanden ist.
- die Sauna optimal mit den besten Dämmwerten hergestellt werden kann und die späteren Betriebskosten damit niedriger ausfallen als bei Variante 2.

Im Falle, dass Variante 2 zur Umsetzung kommt, muss darauf hingewiesen werden, dass die Herstellungskosten insgesamt höher sind und die Betriebskosten ungünstiger ausfallen. Eine Herstellung der Saunahütte mit Einzelgewerken würde die Herstellungskosten noch weiter in die Höhe treiben. Zum einen durch die Mindermengenzuschläge der Firmen und zum anderen durch den nachträglichen Koordinationsaufwand.

Variante 3 können wir nicht empfehlen, weil aufgrund des geringen Einsparungspotenzials in Relation zur Gesamtsumme (0,03%) der Verlust in der Außenwirkung und Nutzung erheblich ist.

Aufgestellt am 25.02.2010

Claudia Pannhausen
Dipl.-Ing. Architektin