

Finanzverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Marcus Eckert

Beschlussvorlage

Abt. 2/035/2016/3

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	26.09.2017	öffentlich

Top Nr. 4

**Neubauprojekt "Heilmannstr. 53/55";
Projektvorstellung
Freigabe der Entwurfs- und Genehmigungsplanung und
der Kostenberechnung nach DIN 276**

Anlagen:

2016-08 GÜV Endfassung mit Anlagen - NUR DIGITAL
Anschreiben BM-L mit Anhaengen
Anhang 01 - Entwurfs- und Genehmigungsplanung
Anhang 01 DIN A3 - NUR DIGITAL
Anhang 02a Baubeschreibung aktuell
Anhang 02b Baubeschreibungsänderungen
Anhang 03 Kostenberechnung nach DIN 276
Anhang 04 Kalkulation
Anhang 05 Stellungnahme Ponn
Anhang 06 Wohnflächenvergleich
Anlage 07 Variantenvergleich_Lueftung
Anlage 08 Variantenvergleich-Bericht
Anlage 09 BluMartin_freeAir_2017_D - NUR DIGITAL
Anlage 10 Prospekt-sevi-160 - NUR DIGITAL

Beschlussvorschlag:

1. Die Projektvorstellung der BML wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Entwurfs- und Genehmigungsplanung in der Fassung vom 08.06.2017 (aktualisiert 08/2017, Anhang 1) und der Kostenberechnung nach DIN 276 in der Fassung vom 12.09.2017 (Anhang 3) wird zugestimmt.
Die Baubeschreibung wird auf die Fassung Stand 08/2017 (Anhang 2) fortgeschrieben.
3. Die Be- und Entlüftung der Wohnräume soll in der ursprünglich bereits geplanten „Variante 1“ des „Variantenvergleichs Lüftungssysteme“ des Ingenieurbüros Maierhofer vom 12.09.2017 als Bedarfsgeführtes Abluftsystem mit zentralem Lüftungsgerät ausgeführt werden. Der Endenergiebedarf beträgt in dieser Variante 128.706 kWh/Jahr.

Alternativ:

Die Be- und Entlüftung soll ausgeführt werden als / durch:

A) Bedarfsgeführtes Abluftsystem mit Abluftwärmenutzung und zentralem Lüftungsgerät
Mehrkosten 68.000 Euro („Variante 2“) – Endenergiebedarf: 92.570 kWh/Jahr

B) Dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung
Mehrkosten 48.000 Euro („Variante 3“) – Endenergiebedarf: 93.520 kWh/Jahr

C) Hybridlösung mit Einzelraumlüftern und zusätzlichen Pendellüftern
Mehrkosten 45.500 Euro („Variante 4“) – Endenergiebedarf: 101.572 kWh/Jahr

Begründung:

Nach Ziff. 2.4 des Generalübernehmervertrags zwischen der Gemeinde und der BML Bau Service GmbH (kurz: BML) vom 04./08.08.2016 sind die Entwurfs- und Genehmigungsplanung und die Kostenberechnung nach DIN 276 von der BML zu erarbeiten und zur Abstimmung mit der Gemeinde vorzulegen.

Erst nach Freizeichnung durch die Gemeinde kann das Bauvorhaben konkret umgesetzt werden, d.h. insbesondere die Ausschreibung von Bauleistungen erfolgen.

Am 18.07.2017 fand hierzu ein Gespräch zwischen BML und der Gemeinde statt, bei dem der aktuelle Plan- und Kostenstand besprochen wurde. Dabei wurden auf Anregung der Gemeinde folgende noch vorzunehmende Änderungen gegenüber dem Stand vereinbart bzw. die Baubeschreibung konkretisiert:

- Entgegen der Festlegungen in der Baubeschreibung des GÜ-Vertrages soll eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung zum Einsatz kommen. Die Preisdifferenz zwischen der feuchtegesteuerten und einer kontrollierten Wohnraumlüftung (sowohl zentral als auch mit Einzellüftern) soll aufgezeigt werden. Aus bautechnischen Gründen wird wahrscheinlich eine zentrale kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung nicht ausgeführt werden können.
- Die Vorrüstung für die E-Mobilität in der TG soll eingeplant und die Kosten sollen ermittelt werden.
- Es sollen weitere Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen werden, evtl. durch Auflösung des Haumeisterraumes im Keller.

- Die Größe des Müllraumes muss anhand des Müllkonzeptes nochmals geprüft werden. Die Fahrrad- und Müllräume müssen abschließbar sein.
- Im Wasch- und Trockenraum sollen 10 Waschmaschinen/Trockner-Anschlüsse (für die 1-Zimmer-Wohnungen) vorgesehen werden. Der Strom soll über den entsprechenden Wohnungsstromzähler erfasst werden.
- Medienverteiler gemäß GÜ-Beschreibung werden von der Gemeinde bestätigt.
- Der Kaltwasserverbrauch (auch bei den WM-Stellplätzen im Keller) wird über Kaltwasserzähler erfasst.
- Entgegen der GÜ-Baubeschreibung wird nicht eine generelle Ausstattung aller Wohnungen mit Küchen gewünscht, jedoch der Ein-Zimmer-Wohnungen.

Die nunmehr vorgelegten Pläne, die Baubeschreibung und die Kostenberechnung umfassen diese Änderungen.

Im Bereich der Wohnraumlüftung zeigen die als Anlagen 7-10 beigefügten Unterlagen noch Alternativen auf. Die Abteilung Umwelt wird diese Unterlagen noch bewerten und eine Stellungnahme zur Sitzung abgeben.

Die BML wird zur Sitzung das Bauvorhaben im aktuellen Stand vorstellen, die verschiedenen Änderungen und die Kostenberechnung nach DIN 276 erläutern, sowie für Fragen zur Verfügung stehen.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin