

Bewertung der Kostenschätzungen der Architekten Schoenknecht, Grimm zum Umbau der Gebäude Bürgerhospital, Tunzhoferstraße, Haus 6A, und Gebäude Kriegsbergstr. 40 zur Praxis für Suchtmedizin und Diamorphin-Suchtabgabestelle

Raumprogramm

Ein den Kostenschätzungen zugrundeliegendes Raumprogramm der Bismarckstraße von Herrn Dr. Zsolnai liegt dem Hochbauamt vor (s. Anlage).

Die Nutzfläche mit 610 m² entspricht nahezu den Angaben in der Anlage 3 zur GRDRs 244/2010 mit 650 m² für die Schwerpunktpraxis für Suchtmedizin, Bismarckstr. 3.

Die zusätzlich zu belegenden Flächen mit ca. 350 m² Nutzfläche sind für die tagesklinische Einrichtung „Release Stuttgart e.V.“ vorgesehen.

1: Bürgerhospital, Tunzhofer Straße, Gebäude Haus 6 A

Nutzflächen und aktuelle Nutzung Haus 6A , 2-geschossiges Gebäude :

Erdgeschoß, Nutzfläche ca. 695 m²

Aktuelle Nutzung : Ergotherapie, Teilfläche Nutzung als Mutter-Kind-Einheit

1.Obergeschoß, Nutzfläche ca. 597 m²

Aktuelle Nutzung : Bettenstation

Durch Umzug der Stationen in den Neubau des Zentrums für Seelische Gesundheit am Krankenhaus Bad Cannstatt wird das Gebäude im Jahr 2012 frei.

Plausibilitätsprüfung Nutzflächen

Die in der Kostenschätzung zur Kostenermittlung angesetzten Flächenangaben entsprechen weitestgehend den vorhandenen Werten im Bestandsgebäude.

Grundlage für die Kostenschätzung sind die Nutzflächen des Erd- und Obergeschosses.

Investitionsstau Haus 6A

Im Erdgeschoss wurden seit Erstellung des Gebäudes im Jahr 1976, abgesehen von kleineren Umbauten, nur die notwendigen Instandhaltungen durchgeführt. Im Erdgeschoss des Gebäudes besteht bei einer neuen Nutzung Sanierungsbedarf. Dieser betrifft baulich in erster Linie einen Austausch der Bodenbeläge, Maler- und Fliesenarbeiten, sowie bei der Haustechnik eine Sanierung des Elt.-Netzes und der sanitären Anlagen.

Das 1. Obergeschoss wurde im Jahr 2001/02 vom Hochbauamt umgebaut. Bei Erhalt der vorhandenen Raumstrukturen, sind lediglich Renovierungsarbeiten erforderlich. Im Zuge einer weiteren Planung sind diese Annahmen zu überprüfen.

Überprüfung der Kostenschätzung der Architekten Schoenknecht, Grimm

Die in der Kostenschätzung aufgeführten Positionen beinhalten eine umfassende Innensanierung des Gebäudes, einschließlich neuer Bodenbeläge, Fliesenbeläge auf Wänden und Böden, neue abgehängte Decken in allen Räumen und Fluren, sowie die kompletten Maler- u. Tapezierarbeiten für die raumumschließenden Oberflächen, sowie einer bereichsweisen Erneuerung der Fassade im Bereich erhöhter Sicherheitsanforderungen für die Diamorphinpraxis (Einbruchschutz) im Erdgeschoss.

Eine Erneuerung der technischen Anlagen ist in der Kostenschätzung vorgesehen. Für die barrierefreie Erschließung des Gebäudes sind entsprechende bauliche Maßnahmen in den Aussenanlagen notwendig und aufgeführt. Die barrierefreie Erschließung des Obergeschosses ist durch den bestehenden Aufzug gegeben.

Bewertung:

Auf Basis der der Kostenschätzung zugrunde gelegten Nutzflächen sind die Kostenangaben insgesamt plausibel und nachvollziehbar. Eine tiefergehende Bewertung ist allerdings ohne eine dem Gebäude mit dem Raum- und Funktionsprogramm angepasste Planung sowie Angaben zum Ausführungsstandard und notwendigen Sicherheitsmassnahmen derzeit nicht möglich.

Ergänzung zu Punkt 1-10 der vorliegenden Kostenschätzung :

Ausgewiesene Baukosten in Höhe von 1.094.823,80 Euro brutto, ohne Nebenkosten. Zuzüglich eines Nebenkostenanteiles (Kostengruppe 700) für Architekt und Fachplaner in Höhe von 25 % (237.705,95 € brutto) auf die Baukosten ergeben sich

Gesamtbaukosten i. H. v.

1.368.529,75 € brutto

Anmerkung:

Im baurechtlichen Verfahren sind bei einer nicht nur interimistischen Nutzung des Gebäudes als Diamorphinpraxis die Auflagen der EnEV 2009 zur energetischen Sanierung der Gebäudehülle zu erfüllen.

Kostenanteile für die Fassade sind in der Kostenschätzung für sicherheitsrelevante Maßnahmen im Bereich der Diamorphinpraxis lediglich mit einer Fläche von 147 m² enthalten. Die Gesamtfläche der Fassade beträgt ca. 1.300 m², die Dachfläche ca. 750 m².

Für die Sanierung der Gebäudehülle (Fassade/Dach) entstehen zusätzliche

Gesamtbaukosten i.H.v. ca. (einschl. NK)

1.600.000,00 € brutto

Weiterhin ist bei einem auch über die Restnutzungszeit des Bürgerhospitals hinausgehenden Verbleib des Gebäudes im Bestand zu berücksichtigen, dass die versorgungstechnische Autarkstellung des Gebäudes hergestellt werden muss.

Die technische Versorgung und Überwachung der Gebäude des Bürgerhospitals erfolgt aktuell über die Heizzentrale in Haus 8, die Elt.-Hauptverteilung in Haus 3 und die Brandmeldeanlage in der Pforte.

Für eine Autarkstellung wurden, nach überschlägiger Kostenermittlung, für das vergleichbare Objekt des psychiatrischen Versorgungszentrums, Tunzhoferstr.15 / Türlestr.22, Kosten ermittelt in Höhe von ca. (einschl. NK) 540.000,00 € brutto (Von Kosten in vergleichbarer Höhe ist für das Gebäude 6A auszugehen)

Zusammenstellung der Kostenansätze:

Bei **interimistischer Nutzung** in der **Tunzhofer Straße** bis Aufgabe Standort
Bürgerhospital

Kostenschätzung Arch. Grimm/Schoenknecht ca. 1,37 Mio € (Nebenkosten ergänzt)

Gesamtkosten (interimistische Nutzung) ca. 1.37 Mio € (o. San. Gebäudehülle)

bei **endgültigem Verbleib** des Gebäudes in der **Tunzhofer Straße**:

Kostenschätzung Arch. Grimm/Schoenknecht ca. 1,37 Mio € (Nebenkosten ergänzt)

Sanierung Gebäudehülle ca. 1,60 Mio €

Versorgungstechnische Autarkstellung ca. 0,54 Mio €

Gesamtkosten (endgültiger Verbleib) ca. 3.51 Mio €

Die Kostenschätzung des Büros Schoenknecht, Grimm Architekten beinhaltet keine Kosten für Unvorhergesehenes, Risiken oder anderen Sicherheiten. Der Kostenermittlung liegt keine konkrete Planung oder Voruntersuchungen zu Bausubstanz und Brandschutz zugrunde. Das Hochbauamt empfiehlt daher die Ausweisung eines Sicherheitszuschlags in Höhe von mindestens 10-20%.

2. Gebäude Kriegsbergstr. 40

Gebäude im Leerstand, ehemaliges Ausstellungsgebäude.

5-geschossiges Gebäude,

Angabe der Nutzflächen jeweils ohne Treppenhaus und Aufzugsschacht :

Erdgeschoß, Nutzfläche ca. 208 m²

Obergeschosse, 1.-4. OG, Nutzfläche ca. 832 m²

Summe Nutzfläche: 1.040 m²

Plausibilitätsprüfung Nutzflächen

Die in der Kostenschätzung zur Kostenermittlung angesetzten Flächenangaben entsprechen weitestgehend den vorhandenen Werten im Bestandsgebäude.

Grundlage für die Kostenschätzung sind die Nutzflächen des Erdgeschosses und der vier Obergeschosse.

Investitionsstau Gebäude Kriegsbergstr. 40

Das Gebäude bedarf für eine zukünftige Nutzung einer Kernsanierung, sowohl im baulichen als auch technischen Bereich. Die Barrierefreiheit ist für die Obergeschosse nicht gegeben. Eine entsprechende Vergrößerung des Aufzugsschachtes mit neuer Fördertechnik ist erforderlich.

Eine Fassaden- und Dachsanierung ist jedenfalls aus baulichen und energetischen Gründen gem. den Richtlinien der EnEV 2009 vorzusehen.

Überprüfung der Kostenschätzung der Architekten Grimm, Schoenknecht.

Die in der Kostenschätzung aufgeführten Positionen beinhalten eine umfassende Innensanierung des Gebäudes, einschließlich neuer Bodenbeläge, Fliesenbeläge auf Wänden und Böden, neue abgehängte Decken in allen Räumen und Fluren, Maler- u. Tapezierarbeiten, sowie die Kosten für die Sanierung der Gebäudehülle.

Maßnahmen für die erhöhten Sicherheitsanforderungen für die Diamorphinpraxis (Einbruchschutz) sind in den Kosten aufgeführt.

Die notwendigen Erneuerungen der technischen Anlagen sind in der Kostenschätzung beinhaltet.

Für die Schaffung der Barrierefreiheit ist ein neuer Aufzugschacht mit entsprechender Fördertechnik vorgesehen.

Bewertung:

Auf Basis der der Kostenschätzung zugrunde gelegten Nutzflächen sind die Kostenangaben insgesamt plausibel und nachvollziehbar. Eine tiefergehende Bewertung ist allerdings ohne eine dem Gebäude mit dem Raum- und Funktionsprogramm angepasste Planung sowie Angaben zum Ausführungsstandard und notwendigen Sicherheitsmassnahmen derzeit nicht möglich.

Für einen Kostenvergleich zur Kostenschätzung des Hochbauamtes wurden die in der Kostenaufstellung als „optional“ genannten Kosten einschließlich der Fassaden- und Dachsanierung herangezogen.

Ergänzung zu Punkt 1-10 der vorliegenden Kostenschätzung :

Summe der ausgewiesenen Baukosten 1.613.961,30 € brutto, ohne Nebenkosten. Zuzüglich eines Nebenkostenanteiles (Kostengruppe 700) für Architekt und Fachplaner in Höhe von 25 % (403.490,33 € brutto) auf die Baukosten ergeben sich

Gesamtkosten i.H.v. 2.017.451,63 € brutto

Die Kostenschätzung des Büros Schoenknecht, Grimm Architekten beinhaltet keine Kosten für Unvorhergesehenes, Risiken oder anderen Sicherheiten. Der Kostenermittlung liegt keine konkrete Planung oder Voruntersuchungen zu Bausubstanz und Brandschutz zugrunde. Das Hochbauamt empfiehlt daher die Ausweisung eines Sicherheitszuschlags in Höhe von mindestens 10-20%.

Vergleich zur Kostenschätzung des Hochbauamtes

Gesamtkosten lt. **Kostenschätzung HBA, April 2011 : 2.352.500,00 € brutto**

Die Kostendifferenz i. H. v. ca. 340.000 € begründet sich hauptsächlich auf die erhöhten Anforderungen gemäß Klinikumsstandard bei technischen Anlagen und Nutzung.

Anlagen:

- Tabellarische Gegenüberstellung der Kostengruppen gem. DIN 276, Kostenschätzungen Architekten Schoenknecht, Grimm für Gebäude Kriegsbergstr. 40, Haus 6A und HBA für Gebäude Kriegsbergstr. 40.
- Raumprogramm Schwerpunktpraxis Bismarckstr. 3, Dr.Zsolnai / Arch. Schoenknecht, Grimm