

1. Visueller Vergleich

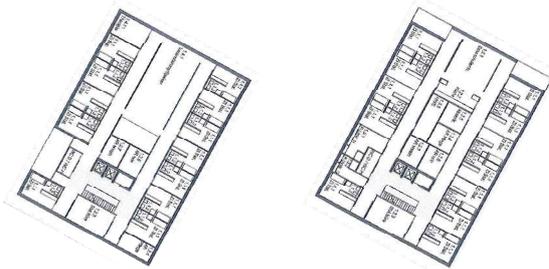
Tarnzahl 1019 - KBK Architekten GmbH Belz Lutz, Stuttgart



Tarnzahl 1004 - pfp Architekten BDA, Hamburg



Tarnzahl 1010 - Loweg & Pfeil mit raum concept, Stuttgart



Tarnzahl 1020 - Ackermann + Raff GmbH, Tübingen

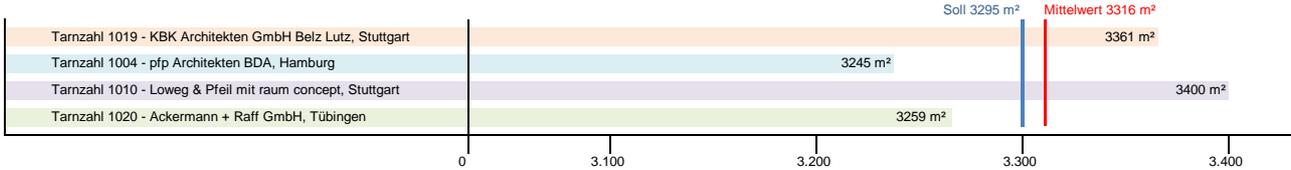


2. Abbildung des Raumprogrammes

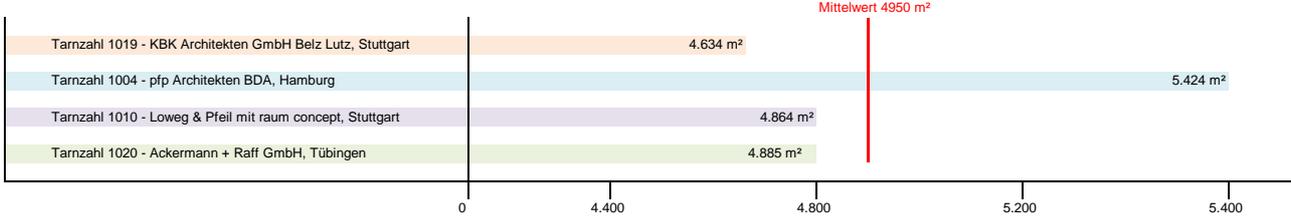
| 1. Betreuungseinrichtung SOLL |                                   |              |                | Tarnzahl 1019 - KBK<br>Architekten GmbH Belz Lutz,<br>Stuttgart |              |                | Tarnzahl 1004 - pfp<br>Architekten BDA, Hamburg |              |                | Tarnzahl 1010 - Loweg&Pfeil<br>mit raum concept, Stuttgart |              |                | Tarnzahl 1020 - Ackermann +<br>Raff GmbH, Tübingen |              |                |                      |
|-------------------------------|-----------------------------------|--------------|----------------|---|--------------|----------------|---|--------------|----------------|--|--------------|----------------|--|--------------|----------------|----------------------|
| lfd. Nr.                      | Raumbezeichnung                   | Anzahl Räume | NF/ Raum in m² | NF in m²  | Anzahl Räume | NF/ Raum in m² | NF in m²  | Anzahl Räume | NF/ Raum in m² | NF in m²   | Anzahl Räume | NF/ Raum in m² | NF in m²   | Anzahl Räume | NF/ Raum in m² | NF in m²             |
| <b>1.1</b>                    | <b>Individualbereich</b>          |              |                | <b>1540</b>   |              |                | <b>1552</b>                                     |              |                | <b>1593,4</b>  |              |                | <b>1581</b>  |              |                | <b>1572</b>          |
| 1.1.1                         | Einzelzimmer vollstationär        | 60           | 16             | 960   | 60           | 16             | 960   | 60           | 16,3           | 978  | 62           | 16             | 992  | 60           | 16,5           | 990                  |
| 1.1.2                         | Sanitäräume                       | 60           | 4              | 240   | 60           | 4              | 240   | 60           | 4              | 240  | 62           | 4              | 248  | 60           | 4              | 240                  |
| 1.1.3                         | Einzelzimmer Aufnahmehaus         | 10           | 16             | 160   | 10           | 16             | 160   | 10           | 19,1           | 191  | 10           | 16             | 160  | 10           | 16,5           | 165                  |
| 1.1.4                         | Sanitäräume                       | 10           | 4              | 40  | 10           | 4              | 40  | 10           | 4              | 40   | 10           | 4              | 40   | 10           | 4              | 40                   |
| 1.1.5                         | Notübernachtungsplatz, 2-Bett/ WB | 3            | 20             | 60  | 3            | 20             | 60  | 3            | 19,3           | 57,9   | 3            | 20             | 60   | 3            | 19             | 57                   |
| 1.1.6                         | Notübernachtungsplatz, 1-Bett/ WB | 4            | 16             | 64  | 4            | 18             | 72  | 4            | 16,6           | 66,4   | 4            | 14             | 56   | 4            | 15,5           | 62                   |
| 1.1.7                         | Sanitäräume                       | 1            | 12             | 12  | 1            | 12             | 12  | 1            | 11,1           | 11,1   | 1            | 13             | 13   | 1            | 13             | 13                   |
| 1.1.8                         | WC                                | 2            | 2              | 4   | 2            | 4              | 8   | 2            | 4,5            | 9  | 2            | 6              | 12   | 2            | 2,5            | 5                    |
| <b>1.2</b>                    | <b>Stationsbereiche</b>           |              |                | <b>548</b>  |              |                | <b>572</b>                                      |              |                | <b>593,9</b>   |              |                | <b>548</b>   |              |                | <b>600</b>           |
| 1.2.1                         | Essbereich/ Aufenthalt            | 4            | 45             | 180   | 4            | 50             | 200   | 4            | 48,3           | 193,2  | 4            | 45             | 180  | 4            | 45             | 180                  |
| 1.2.2                         | Küche                             | 4            | 15             | 60  | 4            | 15             | 60  | 4            | 15,4           | 61,6   | 4            | 15             | 60   | 4            | 22             | 88                   |
| 1.2.3                         | Stationsbüro                      | 4            | 25             | 100   | 4            | 25             | 100   | 4            | 25,7           | 102,8  | 4            | 25             | 100  | 4            | 25             | 100                  |
| 1.2.4                         | Pflegearbeitsräume                | 4            | 12             | 48  | 4            | 12             | 48  | 4            | 13,9           | 55,6   | 4            | 12             | 48   | 4            | 14             | 56                   |
| 1.2.5                         | Abstellraum                       | 4            | 12             | 48  | 4            | 12             | 48  | 4            | 13,9           | 55,6   | 4            | 12             | 48   | 4            | 13             | 52                   |
| 1.2.6                         | Arbeitsraum rein                  | 4            | 12             | 48  | 4            | 12             | 48  | 4            | 13,9           | 55,6   | 4            | 12             | 48   | 4            | 11             | 44                   |
| 1.2.7                         | Arbeitsraum unrein                | 4            | 12             | 48  | 4            | 12             | 48  | 4            | 13,9           | 55,6   | 4            | 12             | 48   | 4            | 16             | 64                   |
| 1.2.8                         | Büro Aufnahmehaus                 | 1            | 16             | 16  | 1            | 20             | 20  | 1            | 13,9           | 13,9   | 1            | 16             | 16   | 1            | 16             | 16                   |
| <b>1.3</b>                    | <b>Verwaltung</b>                 |              |                | <b>48</b>   |              |                | <b>55</b>                                       |              |                | <b>48,3</b>  |              |                | <b>48</b>  |              |                | <b>46</b>            |
| 1.3.1                         | Einrichtungsleitung               | 1            | 24             | 24  | 1            | 25             | 25  | 1            | 23,5           | 23,5   | 1            | 24             | 24   | 1            | 22             | 22                   |
| 1.3.2                         | Büro                              | 1            | 24             | 24  | 1            | 30             | 30  | 1            | 24,8           | 24,8   | 1            | 24             | 24   | 1            | 24             | 24                   |
| <b>1.4</b>                    | <b>Allgemeinbereiche</b>          |              |                | <b>320</b>  |              |                | <b>340</b>                                      |              |                | <b>321,8</b>   |              |                | <b>325</b>   |              |                | <b>315,5</b>         |
| 1.4.1                         | Speise- und Veranstaltungsraum    | 1            | 100            | 100   | 1            | 100            | 100   | 1            | 101,2          | 101,2  | 1            | 100            | 100  | 1            | 99             | 99                   |
| 1.4.2                         | Verteilküche                      | 1            | 25             | 25  | 1            | 30             | 30  | 1            | 26             | 26   | 1            | 28             | 28   | 1            | 23,5           | 23,5                 |
| 1.4.3                         | Prorfenbüro Eingangsbereich       | 1            | 12             | 12  | 1            | 12             | 12  | 1            | 11,8           | 11,8   | 1            | 11             | 11   | 1            | 11             | 11                   |
| 1.4.4                         | Bereitschaftszimmer mit Nasszelle | 1            | 16             | 16  | 1            | 16             | 16  | 1            | 13,5           | 13,5   | 1            | 16             | 16   | 1            | 19             | 19                   |
| 1.4.5                         | Arzt- und Behandlungsraum mit WB  | 1            | 16             | 16  | 1            | 25             | 25  | 1            | 13,9           | 13,9   | 1            | 18             | 18   | 1            | 19             | 19                   |
| 1.4.6                         | Schwesternzimmer                  | 1            | 12             | 12  | 1            | 15             | 15  | 1            | 9,1            | 9,1  | 1            | 12             | 12   | 1            | 10             | 10                   |
| 1.4.7                         | Aufenthaltsraum für Mitarbeiter   | 1            | 16             | 16  | 1            | 18             | 18  | 1            | 13,9           | 13,9   | 1            | 16             | 16   | 1            | 11             | 11                   |
| 1.4.8                         | Besucher WC, behindertengerecht   | 1            | 5              | 5   | 1            | 5              | 5   | 1            | 4,4            | 4,4  | 1            | 7              | 7  | 1            | 5              | 5                    |
| 1.4.9                         | Besuchertoiletten                 | 2            | 6              | 12  | 2            | 6              | 12  | 2            | 6,8            | 13,6   | 2            | 6              | 12   | 2            | 10             | 20                   |
| 1.4.10                        | Pflegebad                         | 1            | 16             | 16  | 1            | 16             | 16  | 1            | 28,6           | 28,6   | 1            | 16             | 16   | 1            | 18             | 18                   |
| 1.4.11                        | Therapie/ Gruppenraum             | 1            | 25             | 25  | 1            | 25             | 25  | 1            | 28,6           | 28,6   | 1            | 18             | 18   | 1            | 24             | 24                   |
| 1.4.12                        | Werkraum                          | 1            | 25             | 25  | 1            | 26             | 26  | 1            | 28,6           | 28,6   | 1            | 29             | 29   | 1            | 23             | 23                   |
| 1.4.13                        | Müllsammelraum                    | 1            | 40             | 40  | 1            | 40             | 40  | 1            | 28,6           | 28,6   | 1            | 42             | 42   | 1            | 33             | 33                   |
| <b>1.5</b>                    | <b>Betrieb</b>                    |              |                | <b>170</b>  |              |                | <b>182</b>                                      |              |                | <b>194,6</b>   |              |                | <b>194</b>   |              |                | <b>182,5</b>         |
| 1.5.1                         | Personalkleide (H), inkl. Sanitär | 1            | 20             | 20  | 1            | 25             | 25  | 1            | 20             | 20   | 1            | 20             | 20   | 1            | 24             | 24                   |
| 1.5.2                         | Personalkleide (D), inkl. Sanitär | 1            | 12             | 12  | 1            | 15             | 15  | 1            | 10,7           | 10,7   | 1            | 12             | 12   | 1            | 16             | 16                   |
| 1.5.3                         | Personalaufenthalt                | 1            | 15             | 15  | 1            | 15             | 15  | 1            | 8,9            | 8,9  | 1            | 18             | 18   | 1            | 21             | 21                   |
| 1.5.4                         | Lager                             | 1            | 25             | 25  | 1            | 30             | 30  | 1            | 28,1           | 28,1   | 1            | 38             | 38   | 1            | 24             | 24                   |
| 1.5.5                         | Hauswirtschaftsraum für Reinigung | 1            | 16             | 16  | 1            | 18             | 18  | 1            | 24,8           | 24,8   | 1            | 16             | 16   | 1            | 16,5           | 16,5                 |
| 1.5.6                         | Lageraum für Hauswirtschaft       | 1            | 25             | 25  | 1            | 18             | 18  | 1            | 27,7           | 27,7   | 1            | 29             | 29   | 1            | 25             | 25                   |
| 1.5.7                         | Waschküchen, Hauswirtschaft       | 1            | 16             | 16  | 1            | 18             | 18  | 1            | 24,8           | 24,8   | 1            | 14             | 14   | 1            | 16             | 16                   |
| 1.5.8                         | Waschküchen, Hauswirtschaft       | 1            | 16             | 16  | 1            | 18             | 18  | 1            | 24,8           | 24,8   | 1            | 18             | 18   | 1            | 16             | 16                   |
| 1.5.9                         | Archiv/ EDV                       | 1            | 25             | 25  | 1            | 25             | 25  | 1            | 24,8           | 24,8   | 1            | 29             | 29   | 1            | 24             | 24                   |
| <b>1.6</b>                    | <b>Technik</b>                    |              |                | <b>275</b>  |              |                | <b>280</b>                                      |              |                | <b>214</b>   |              |                | <b>276</b>   |              |                | <b>215</b>           |
|                               | Technikräume                      |              |                | 275   |              |                | 280   |              |                | 214  |              |                | 276  |              |                | 215                  |
| <b>1.7</b>                    | <b>Kegelbahn</b>                  |              |                | <b>394</b>  |              |                | <b>380</b>                                      |              |                | <b>279</b>   |              |                | <b>428</b>   |              |                | <b>328</b>           |
|                               | Kegelbahn einschl. NR             |              |                | 394   |              |                | 380   |              |                | 279  |              |                | 428  |              |                | 328                  |
| <b>SUMME</b>                  |                                   |              |                | <b>3295</b>   | <b>Summe</b> |                | <b>3361</b>                                     | <b>Summe</b> |                | <b>3245</b>  | <b>Summe</b> |                | <b>3400</b>  | <b>Summe</b> |                | <b>3259</b>          |
| <b>1.8</b>                    | <b>Stellplätze</b>                |              |                | <b>4 Stellplätze</b>  |              |                | <b>10 Stellplätze in TG</b>                     |              |                | <b>4 Stellplätze</b>                                       |              |                | <b>4 Stellplätze</b>                               |              |                | <b>4 Stellplätze</b> |

3. Gegenüberstellung der Flächenkennwerte

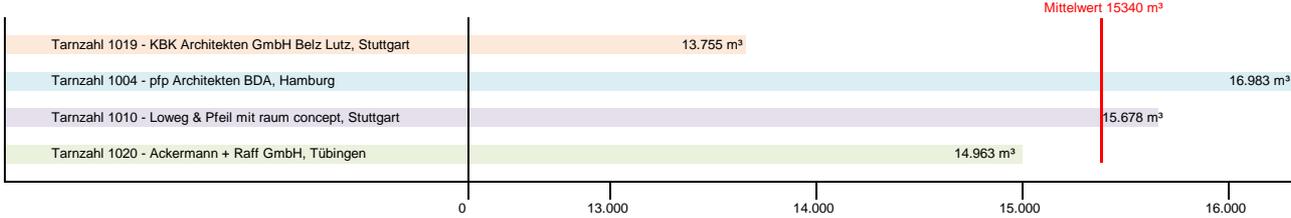
Nutzfläche in m²



Bruttogeschossfläche (BGF) in m²



Bruttorauminhalt (BRI) in m³



4. Gebäudekonzeption

| Kriterium                          | Tarnzahl 1019 - KBK Architekten GmbH Belz Lutz, Stuttgart  | Tarnzahl 1004 - pfp Architekten BDA, Hamburg  | Tarnzahl 1010 - Loweg&Pfeil mit raum concept, Stuttgart   | Tarnzahl 1020 - Ackermann + Raff GmbH, Tübingen   |
|------------------------------------|--|---|---|---|
| <b>Nutzungaspekte</b>              |  |   |   |   |
| Geschossigkeit                     | 7 Obergeschosse, 1 UG  | 6 Obergeschosse, 1UG  | 6 Obergeschosse, 2.UGs  | 5 Obergeschosse, 1 UG   |
| Geschosse / Nutzung                | UG: Kegelbahn, Technik<br>EG: Eingang, Not., Mehzzweck<br>1.-6.OG: Wohnheim  | UG: Kegelbahn, Not, Technik<br>EG: Eing., Admin., Aufnahme<br>1.-5.OG: Wohnheim   | UGs: Technik, Kegelbahn<br>EG: Eing., Admin., Wohnheim<br>1.-5.OG: Wohnheim   | UG: Technik, Kegelb., Therapie<br>EG: Eingang, Admin., Not, Aufn<br>1.-4. OG: Wohnheim  |
| Erschließung                       | Friedhofstraße   | Friedhofstraße  | Friedhofstraße  | Friedhofstraße  |
| Stellplätze                        | in Tiefgarage  | in Tiefgarage   | in Tiefgarage   | in Tiefgarage   |
| <b>Konstruktive Aspekte</b>        |  |   |   |   |
| Dachform                           | Flachdach  | Flachdach   | Flachdach, begrünt  | Flachdach   |
| Materialität Fassade               | Heller Klinker/ Putz im Wechsel  | keine Angabe (Putz)   | Ziegelfassade   | keine Angabe  |
| <b>Besonderheiten/ Anmerkungen</b> | - EZ teilweise zu klein<br>- Werkraum zu groß<br>- Gebäudehöhe um 8,7m überschritten<br>- Fluchtweglängen übersch. | - teilw. deutliche Untersch. der Programmflächen<br>- Baulinie nicht beachtet<br>- Gebäudehöhe um 2,5m überschritten<br>- Ansichten nicht dargestellt | - teilw. deutliche Untersch. der Programmflächen<br>- Baulinie nicht beachtet<br>- Gebäudehöhe um 5,8m überschritten<br>- baul. Brandschutz kritisch<br>- innenliegende Aufenth.-r.<br>- Funktionsverteilung kritisch | - Raumprogramm teilw. nicht erfüllt<br>- Gebäudehöhe um 6m überschritten<br>- baul. Brandschutz kritisch<br>- sep. Anlieferung nicht erf. |

5. Investitionskostenüberschlag

| Kostengruppe*   | Tarnzahl 1019 - KBK Architekten GmbH Belz Lutz, Stuttgart | Tarnzahl 1004 - pfp Architekten BDA, Hamburg | Tarnzahl 1010 - Loweg&Pfeil mit raum concept, Stuttgart | Tarnzahl 1020 - Ackermann + Raff GmbH, Tübingen |
|---|---|--|---|---|
| <b>HÖHERER STANDARD</b>                                       |   |  |   |   |
| KG 300+400, Bauwerk (495 €/ m³ BRI)                           | 6.808.725,00 €  | 8.406.585,00 €                               | 7.760.610,00 €  | 7.406.685,00 €                                  |
| KG 100 - Grundstück, n. betrachtet                            | 0,00 €  | 0,00 €                                       | 0,00 €  | 0,00 €  |
| KG 200 - Herrichten und Erschließen (1,5% von KG 300+400)     | 102.130,88 €  | 126.098,78 €                                 | 116.409,15 €  | 111.100,28 €                                    |
| KG 500 - Außenanlagen (8% von KG 300+400)                     | 544.698,00 €  | 672.526,80 €                                 | 620.848,80 €  | 592.534,80 €                                    |
| KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke (3,5 % von KG 300+400)    | 238.305,38 €  | 294.230,48 €                                 | 271.621,35 €  | 259.233,98 €                                    |
| KG 700 - Baunebenkosten (18 % von KG 300+400)                 | 1.225.570,50 €  | 1.513.185,30 €                               | 1.396.909,80 €  | 1.333.203,30 €                                  |
| <b>Summe KG 200 - 700, überschlägliche Investitionskosten</b> | <b>8.919.429,75 €</b>                                     | <b>11.012.626,35 €</b>                       | <b>10.166.399,10 €</b>                                  | <b>9.702.757,35 €</b>                           |
| <b>NIEDRIGER STANDARD</b>                                     |   |  |   |   |
| KG 300+400, Bauwerk (380 €/ m³ BRI)                           | 5.226.900,00 €  | 6.453.540,00 €                               | 5.957.640,00 €  | 5.685.940,00 €                                  |
| KG 100 - Grundstück, n. betrachtet                            | 0,00 €  | 0,00 €                                       | 0,00 €  | 0,00 €  |
| KG 200 - Herrichten und Erschließen (1,5% von KG 300+400)     | 78.403,50 €   | 96.803,10 €                                  | 89.364,60 €   | 85.289,10 €                                     |
| KG 500 - Außenanlagen (8% von KG 300+400)                     | 418.152,00 €  | 516.283,20 €                                 | 476.611,20 €  | 454.875,20 €                                    |
| KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke (3,5 % von KG 300+400)    | 182.941,50 €  | 225.873,90 €                                 | 208.517,40 €  | 199.007,90 €                                    |
| KG 700 - Baunebenkosten (18 % von KG 300+400)                 | 940.842,00 €  | 1.161.637,20 €                               | 1.072.375,20 €  | 1.023.469,20 €                                  |
| <b>Summe KG 200 - 700, überschlägliche Investitionskosten</b> | <b>6.847.239,00 €</b>                                     | <b>8.454.137,40 €</b>                        | <b>7.804.508,40 €</b>                                   | <b>7.448.589,40 €</b>                           |
| <b>MITTELWERTE aus beiden möglichen Ausstattungsstandards</b> | <b>7.883.334,38 €</b>                                     | <b>9.733.381,88 €</b>                        | <b>8.985.453,75 €</b>                                   | <b>8.575.669,88 €</b>                           |

\* Ermittlung der Flächenkennwerte KG300+400 in €/m³ BRI auf Basis BKI 2012 unter Berücksichtigung von Zulagen für den energetischen Standard der LHS Stuttgart, ohne Baukostensteigerung

6. Fazit

- KBK wirtschaftlichster Entwurf da geringste BGF bei Erfüllung der Programmflächen
- Gebäude ist ein Zweibund mit gutem A/V - Verhältnis