Termine – Kosten - Qualitäten

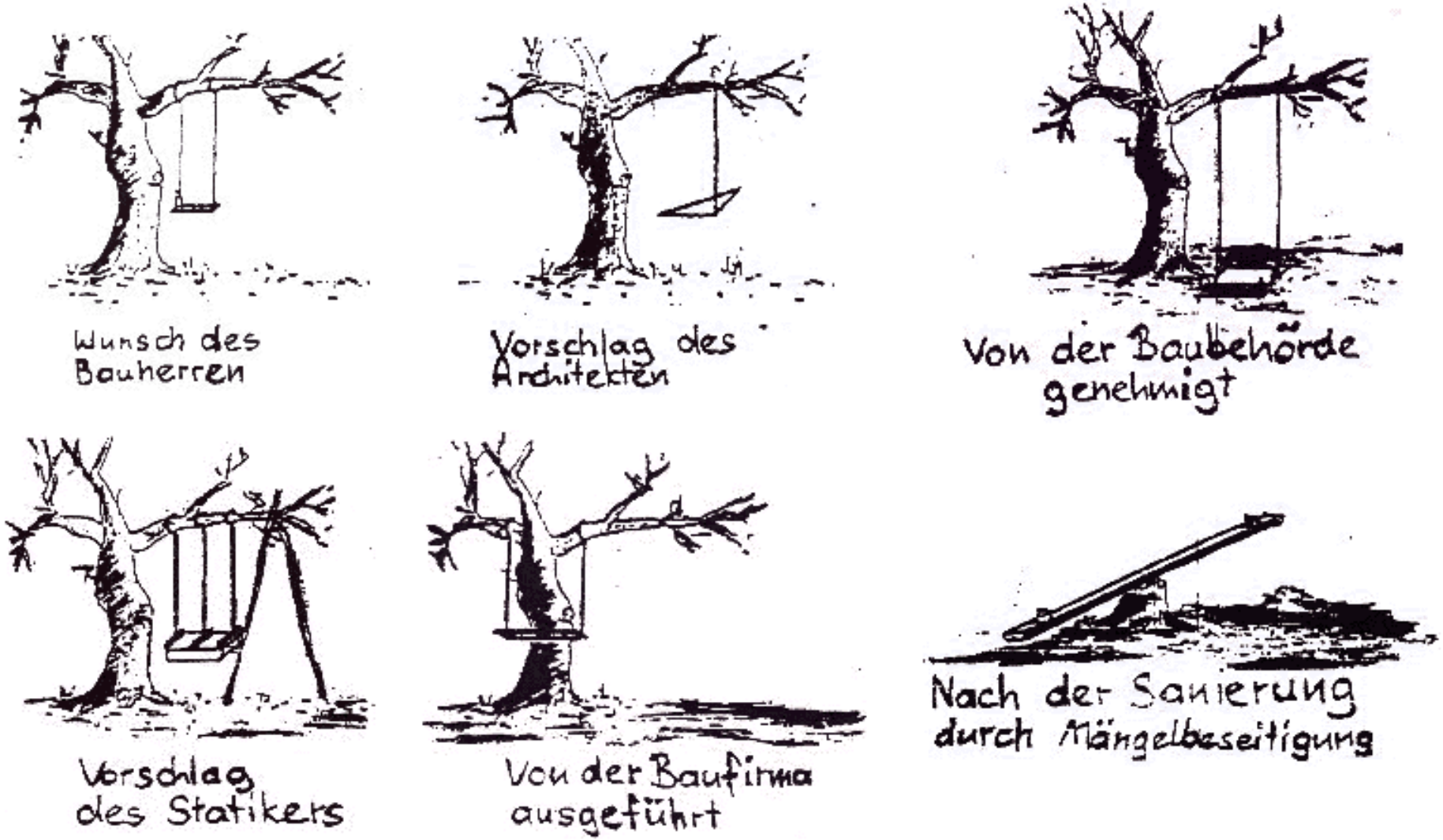
ARCHIKON STUTTGART 2018

Dipl. Ing. Architekt Harald Luger

Siedlungswerk

Siedlungswerk

Betrachtungsweisen !?



Siedlungswerk

Siedlungswerk

Planungshandbuch

Anforderungen Wohnungsbau

Ausgangssituation
Die geplante Wohnfläche beträgt 4.260 m² bzw. ca. 50 Wohneinheiten.
Die Wohnungen befinden sich im EG/1./2./3./4. Obergeschoss mit überwiegend durchgesteckten Wohnungen (Ost/West – Nord/Süd)

Wohnungsgemenge / Wohnungsgrößen

8 x 2-Zimmer mit ca. 61m²	(8 x 2-Zimmer-Wohnungen 60 - 65 qm)
25 x 3-Zimmer mit ca. 78 bis 83m²	(25 x 3-Zimmer-Wohnungen 70 - 90 qm)
17 x 4-Zimmer mit ca. 99 bis 108m²	(17 x 4-Zimmer-Wohnungen 95 - 105 qm)

2 x Maisonette-Wohnungen EG / 1.OG mit Gartenzuordnung befinden sich im östlichen Gebäudeflügel. Alle anderen Wohnungen sind als normale Geschosswohnungen geplant.

Allgemeine Anforderungen
- Wohn-, Esszimmer : Essplatz, Sofa, Schrank / Regal, TV, Zugang zum Freisitz
- Schlafzimmer : Doppelbett (min. 2.00 x 2.00m), Schrank mit min. 3.00m Länge
- Kinderzimmer : min. 10.00m², Bett, Schrank, Schreibtisch
- Küche : immer außenliegend, offene und geschlossene Variante
- Hauptbad : Badewanne, ggf. Dusche, 1 bis 2 Waschbecken, WC, ggf. Waschmaschine
- Gäste WC : WC, Waschbecken, ggf. Dusche, ggf. Waschmaschine
- Flur : möglichst kompakt, Garderobe
- Freisitz : (Loggia, Balkon, Terrasse) mit ca. 10m² für alle Wohnungen
- Abstellraum : im UG, min. 5m²

Barrierefreiheit
§ 35 LBO ist zu erfüllen. Darüber hinaus gehende Anforderungen sind noch abzustimmen.

Parkierung
Jede Wohnung erhält einen Tiefgaragenplatz. Auf eine möglichst direkte Verbindung zwischen Tiefgarage und den Erschließungselementen ist zu achten. Der Tiefgaragenbereich für das Wohnen ist abgetrennt von der Parkierung für den gewerblichen Bereich.

Fahrradabstellflächen
Fahrradabstellplätze sind für die Wohnnutzung in ausreichender Zahl und Beschaffenheit herzustellen. Als Orientierungswert ist je 40 m² Wohnfläche ein Fahrradabstellplatz vorzusehen. Die Fahrradabstellplätze sollen gut und leicht erreichbar sein und den jeweiligen Wohnungen zugeordnet werden können.

Beispiel für Planungsvorgaben durch das Siedlungswerk

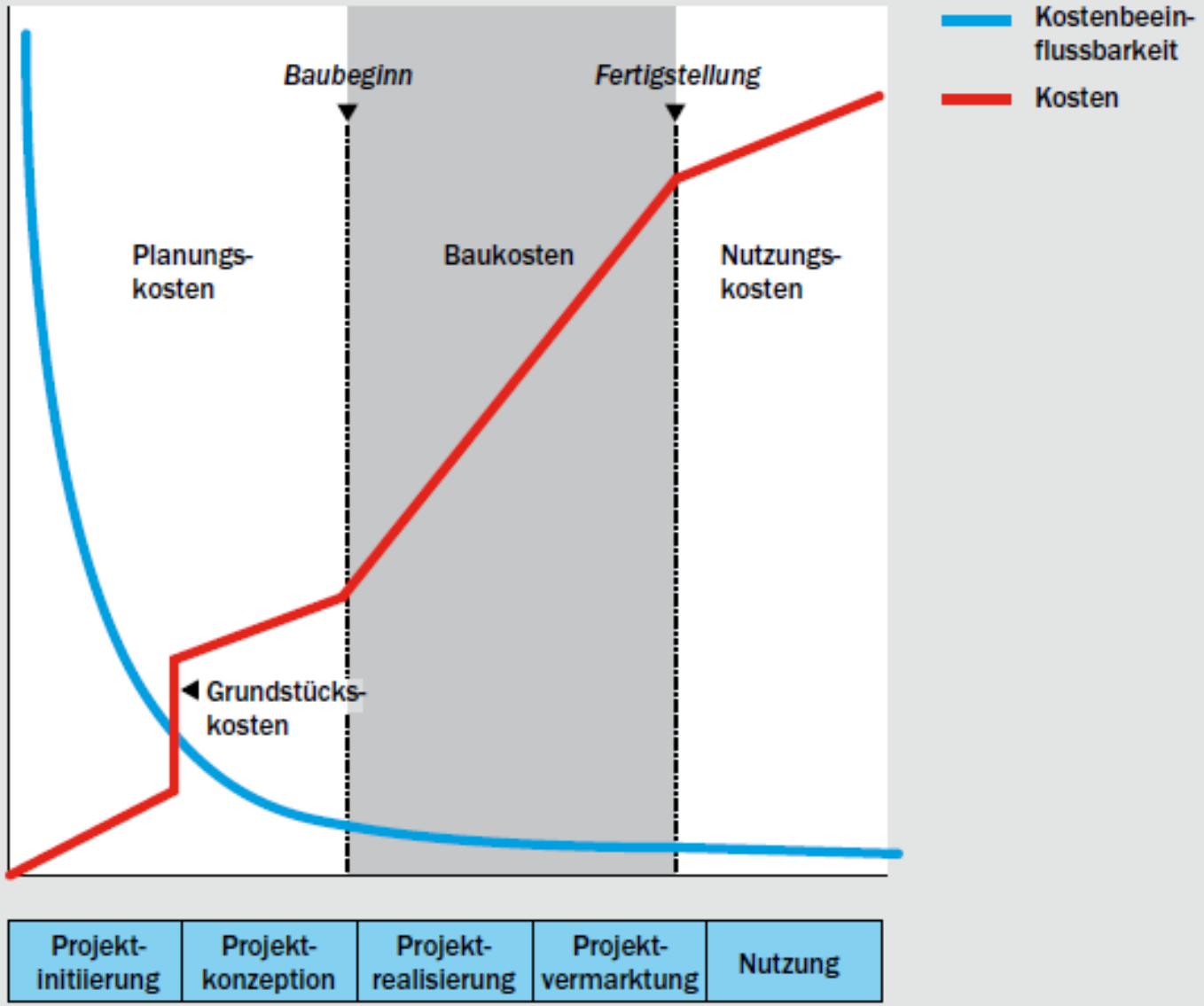
Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau

Downloadbereich

Formulare Baudurchführung:

Durchführungsbestimmung zur Mängelbeseitigung
Leitfaden für Architekten zur Grundlagenurkunde
Leitfaden Inhalte Bauvorlagen und Aufteilungspläne
Leitfaden Wohnflächenberechnung
Hinweis zur Leistungsphase 6
Zusätzliche Vertragsbedingungen zum Bauwerksvertrag
Formular Bietererklärung
Formular Massenprüfung LV
Formular Ermittlung der Schlusszahlung
Formular Bewertung von Handwerkerleistungen
Bauteilkatalog
Ausstattungslinien und WohnRaum
Entwurfsgrundlage Freiräume schaffen
Übergabeprotokoll
Übergabeprotokoll Gemeinschaftseigentum Seite 1
Übergabeprotokoll Gemeinschaftseigentum Seite 2
Übergabeprotokoll Gemeinschaftseigentum Seite 3
Wartungshinweise
Hinweise zur LV-Erstellung

Kostenbeeinflussbarkeit

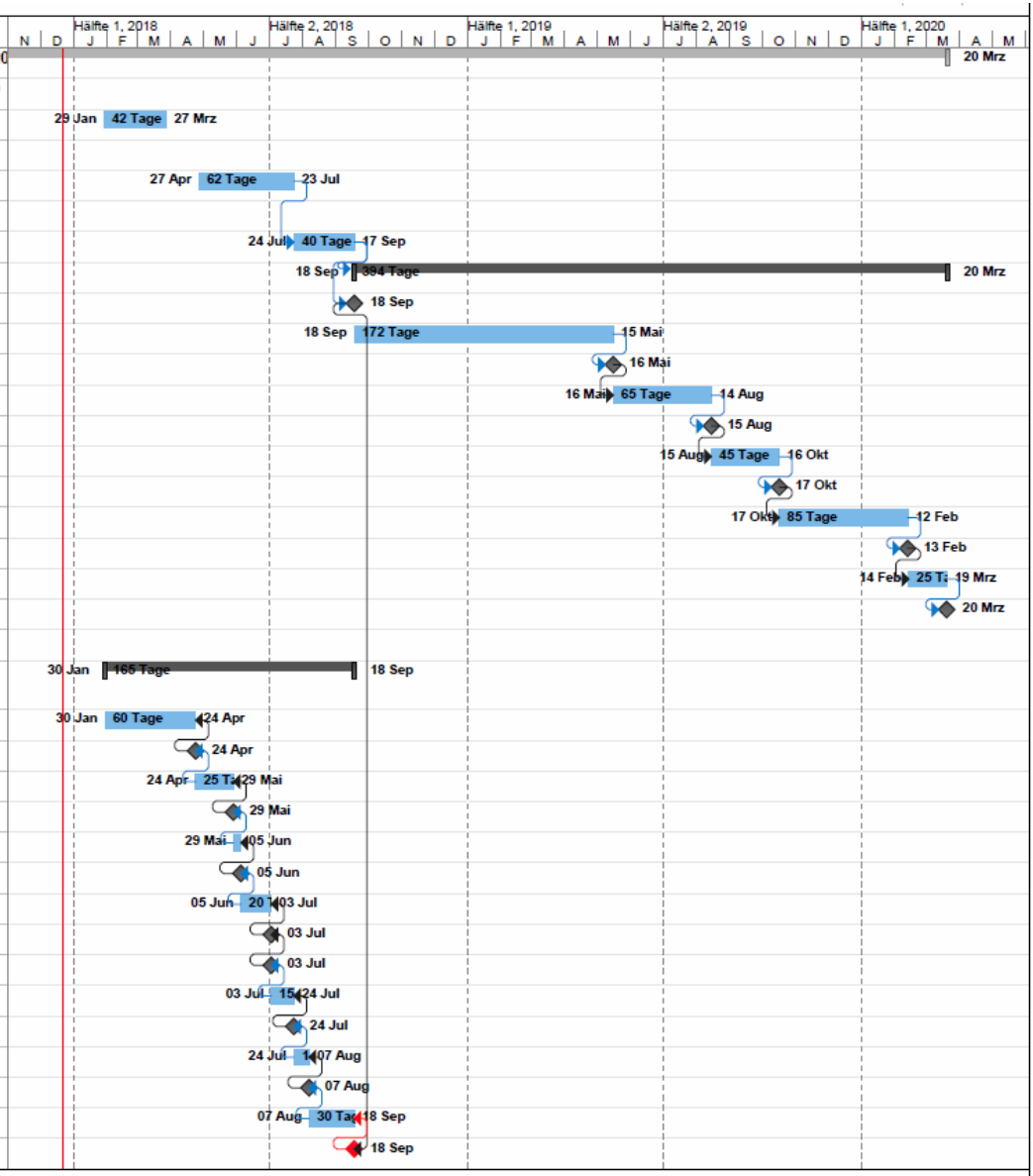


Quelle: vipnetzwerk.com

Planung der Planung!

Siedlungswerk

Nr.	Vorgangsname	Dauer	Anfang	Ende
0	**VE-17058**	**884 Tage**	**Die 01.11.16**	**Fre 20.03.20**
1	**1 VE-17058**	**661 Tage**	**Die 01.11.16**	**Die 14.05.19**
2	1.1 Vorabmaßnahme Baugrundstück: Stadt	42 Tage	Mon 29.01.18	Die 27.03.18
3				
4	**1.2 Laufzeit Baugesuch 1. BA**	**62 Tage**	**Fre 27.04.18**	**Mon 23.07.18**
5				
6	**1.3 Baufeldfreimachung und Baugrubenerstellung (2 Monate)**	**40 Tage**	**Die 24.07.18**	**Mon 17.09.18**
7	**1.4 Bauphasen (Summe: 18 Monate)**	**394 Tage**	**Die 18.09.18**	**Fre 20.03.20**
8	**1.4.1 BF1 -Baubeginn**	**1 Tag**	**Die 18.09.18**	**Die 18.09.18**
9	1.4.2 Laufzeit: Erdarbeiten, Rohbau, Zimmerer	172 Tage	Die 18.09.18	Mit 15.05.19
10	**1.4.3 BF2 - Rohbaufertigstellung (8 Monate)**	**1 Tag**	**Don 16.05.19**	**Don 16.05.19**
11	1.4.4 Laufzeit: Dach mit Entwässerung, Rohinst. HLSE, Fenster mit Glas	65 Tage	Don 16.05.19	Mit 14.08.19
12	**1.4.5 BF3 - Dachfläche/Rohinstallation u. Fenstereinbau (3 Monate)**	**1 Tag**	**Don 15.08.19**	**Don 15.08.19**
13	1.4.6 Laufzeit: Innenputz, Estrich	45 Tage	Don 15.08.19	Mit 16.10.19
14	**1.4.7 BF4 - Innenputz/Estrich (2 Monate)**	**1 Tag**	**Don 17.10.19**	**Don 17.10.19**
15	1.4.8 Laufzeit: Fertigstellung Innenausbau, Parkierung, Außenanlagen	85 Tage	Don 17.10.19	Mit 12.02.20
16	**1.4.9 BF5 - Bezugsfertige Herstellung (4 Monate)**	**1 Tag**	**Don 13.02.20**	**Don 13.02.20**
17	1.4.10 Laufzeit: Mängelbeseitigung	25 Tage	Fre 14.02.20	Don 19.03.20
18	**1.4.11 BF6 - Vollständige Fertigstellung (1 Monat)**	**1 Tag**	**Fre 20.03.20**	**Fre 20.03.20**
19				
20	**1.5 Vorlauf LV Rohbauarbeiten mit Baugrube u. Verbau, HLS-Grundleitungen, Fundamenterder, Blitzschutz, Einlegearb.**	**165 Tage**	**Die 30.01.18**	**Die 18.09.18**
21	1.5.1 Erstellung Werk.- und Schalpläne	60 Tage	Die 30.01.18	Die 24.04.18
22	**1.5.2 Übergabe Werk.- und Schalpläne an Bauleitung**	0 Tage	Die 24.04.18	Die 24.04.18
23	1.5.3 Erstellung LV	25 Tage	Die 24.04.18	Die 29.05.18
24	**1.5.4 Übergabe LV zur Kontrolle u. Abstimmung an KM**	0 Tage	Die 29.05.18	Die 29.05.18
25	1.5.5 Kontrolle u. Abstimmung LV	5 Tage	Die 29.05.18	Die 05.06.18
26	**1.5.6 Versand LV**	0 Tage	Die 05.06.18	Die 05.06.18
27	1.5.7 Angebotsbearbeitung Bieter	20 Tage	Die 05.06.18	Die 03.07.18
28	**1.5.8 Submission LV**	0 Tage	Die 03.07.18	Die 03.07.18
29	**1.5.9 Fertigstellung und Übergabe Pauschalierungspläne an KM**	0 Tage	Die 03.07.18	Die 03.07.18
30	1.5.10 Pauschalierung Bieter	15 Tage	Die 03.07.18	Die 24.07.18
31	**1.5.11 Rücklauf Pauschalierung**	0 Tage	Die 24.07.18	Die 24.07.18
32	1.5.12 Prüfung Pauschalierungsangebote KM	10 Tage	Die 24.07.18	Die 07.08.18
33	**1.5.13 Vergabe Rohbauarbeiten**	0 Tage	Die 07.08.18	Die 07.08.18
34	1.5.14 Vorlauf Rohbauarbeiten	30 Tage	Die 07.08.18	Die 18.09.18
35	**1.5.15 Baubeginn Rohbauarbeiten**	**0 Tage**	**Die 18.09.18**	**Die 18.09.18**



Stand: 22.12.2017, i. V. Heiko Kutzner

Siedlungswerk

Projektentwicklungsdauer

- gesichertes Baurecht
- alleinige Bauherrschaft
- reiner Wohnungsbau

- Projektentwicklungszeit
  ca. 1 – 1,5 Jahre

- neues Baurecht zu schaffen
- mehrere Projektbeteiligte
- Ausschreibungsverfahren

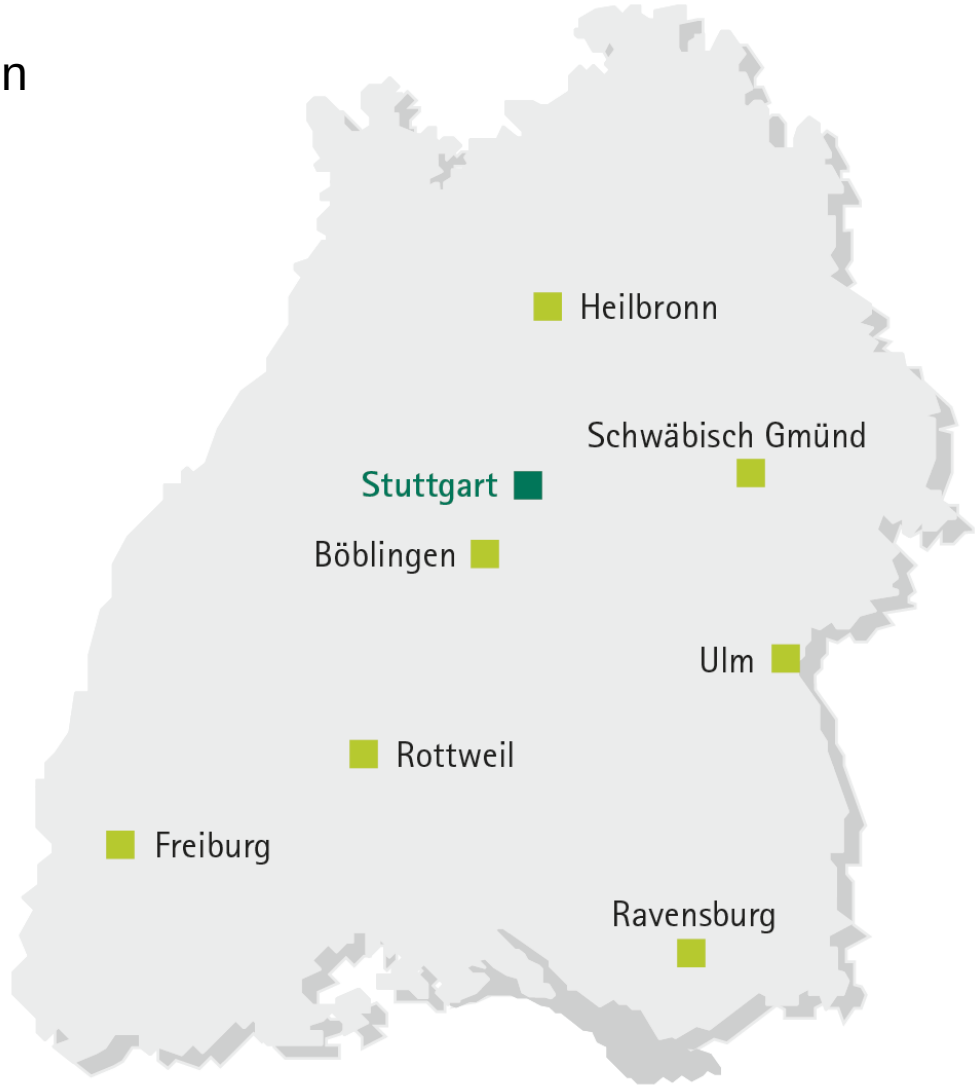
- Projektentwicklungszeit
  3 – 5 Jahre

Siedlungswerk

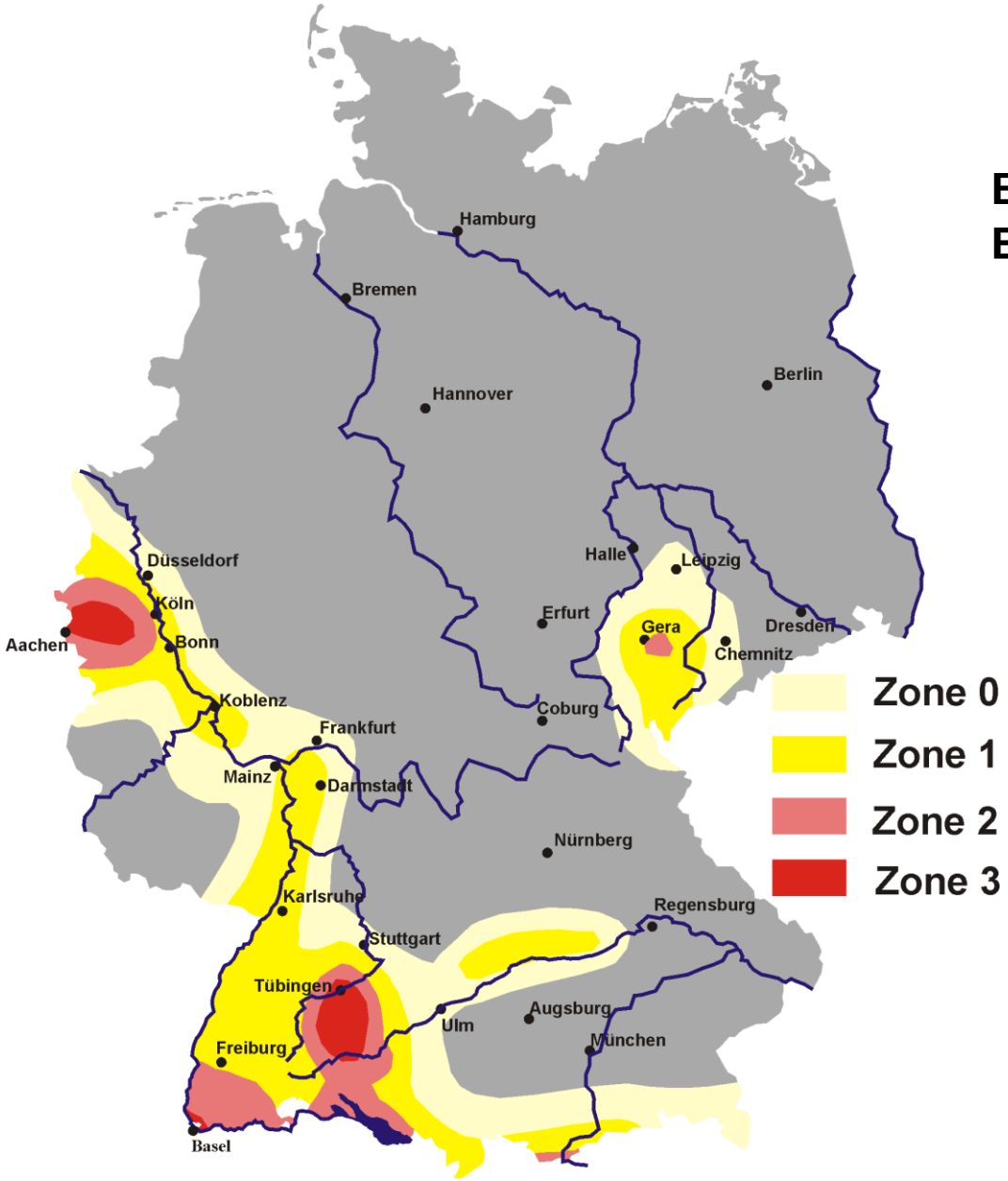
Artenschutz

Siedlungswerk in Baden-Württemberg

Geschäftsstellen



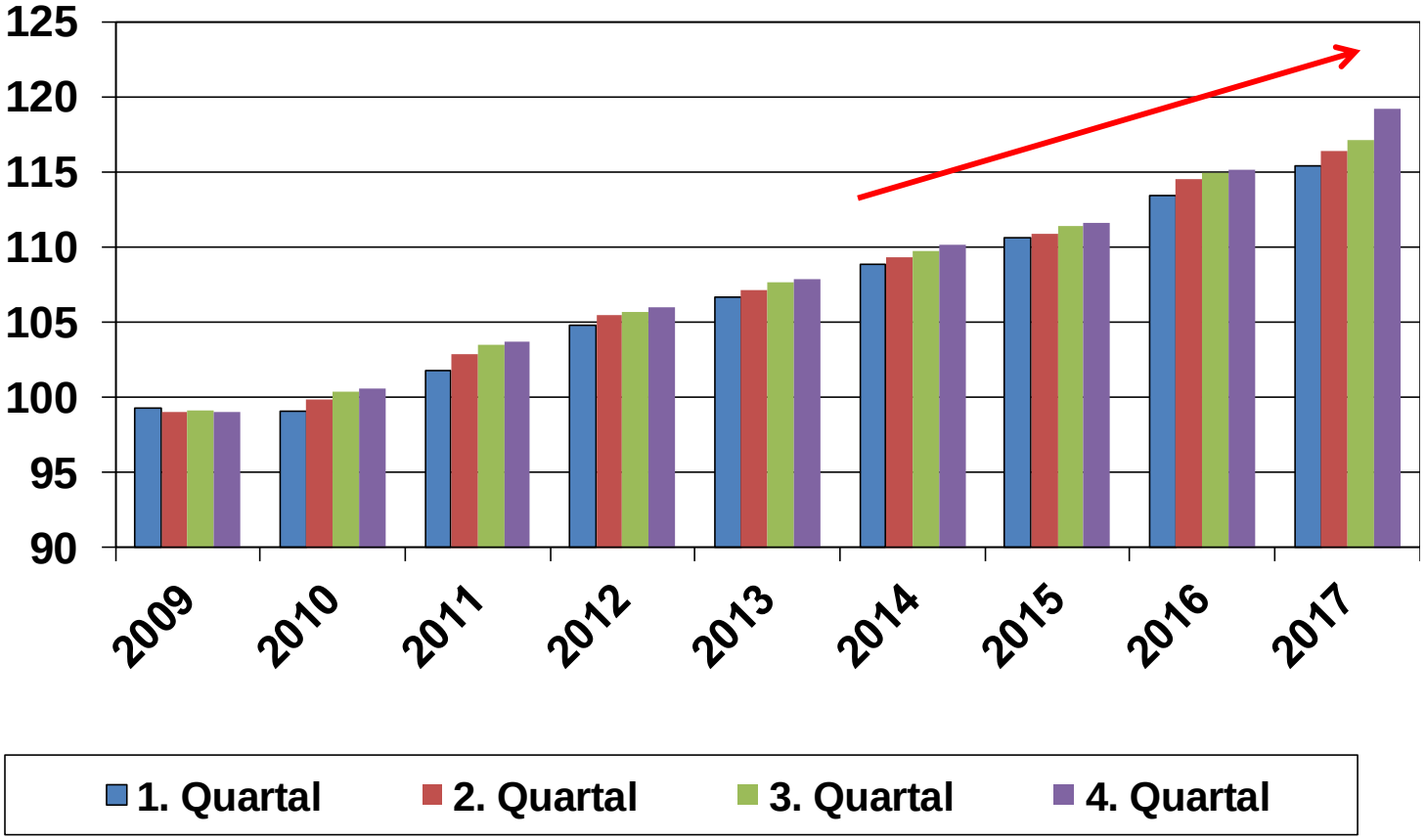
Regionale Aspekte



Beispiel:
ERDBEBENZONEN

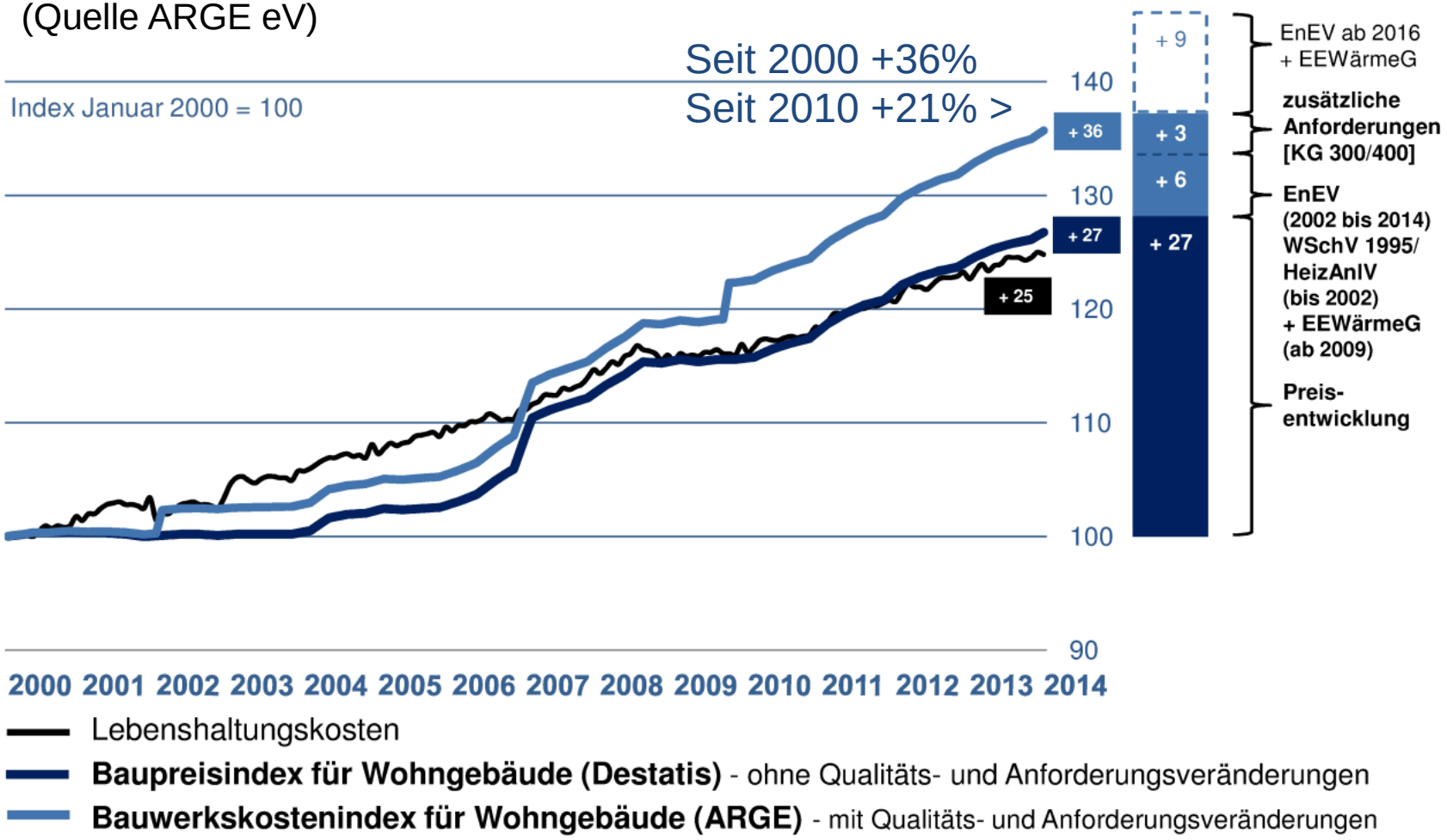
Baukostenindex seit 2010 ~ 20% zugelegt

(BK-Index Wohnbauten 2010 = 100, Quelle Statistisches Landesamt BW)



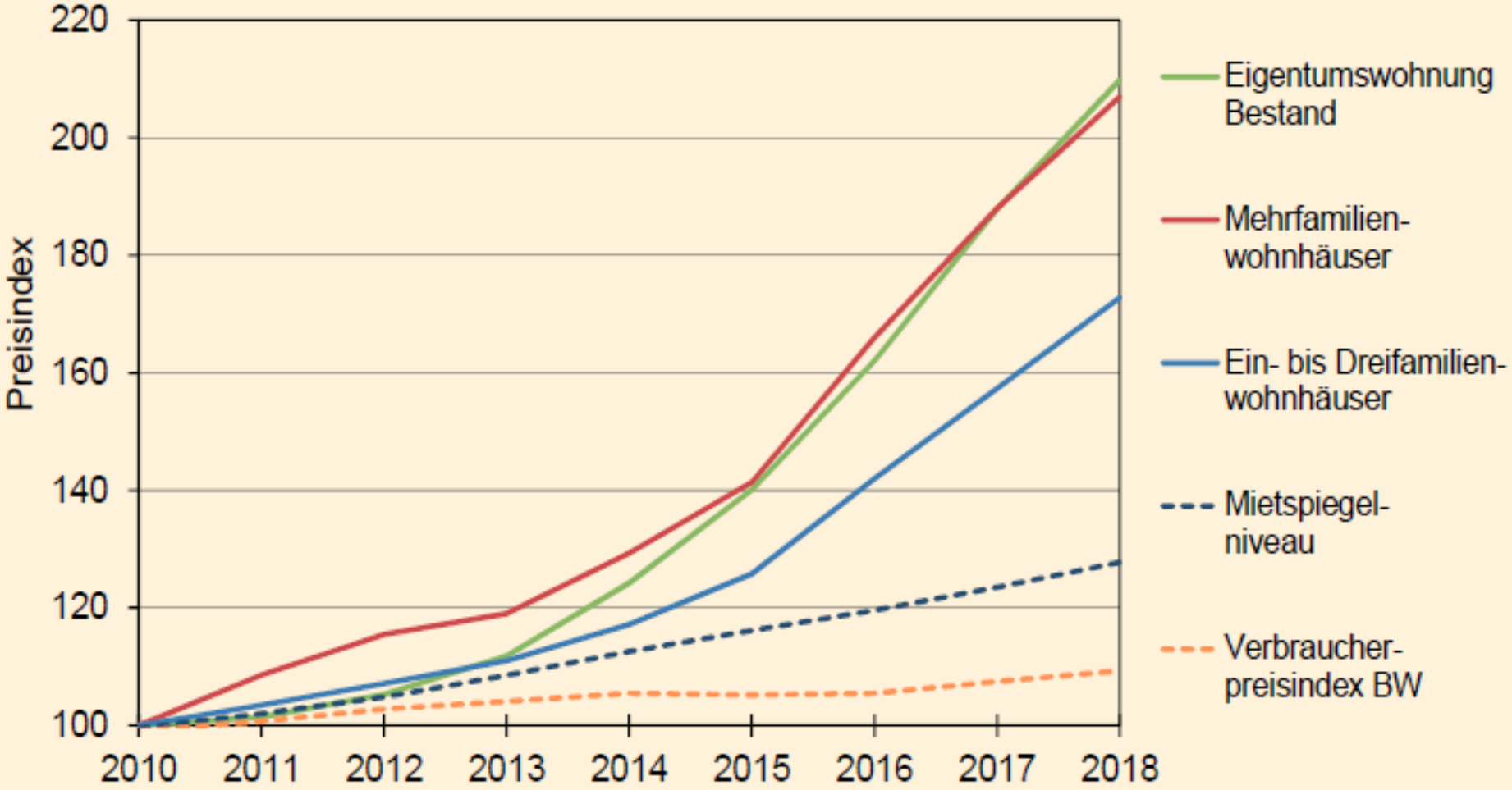
Vergleich Baupreise und Bauwerkskosten

(Quelle ARGE eV)



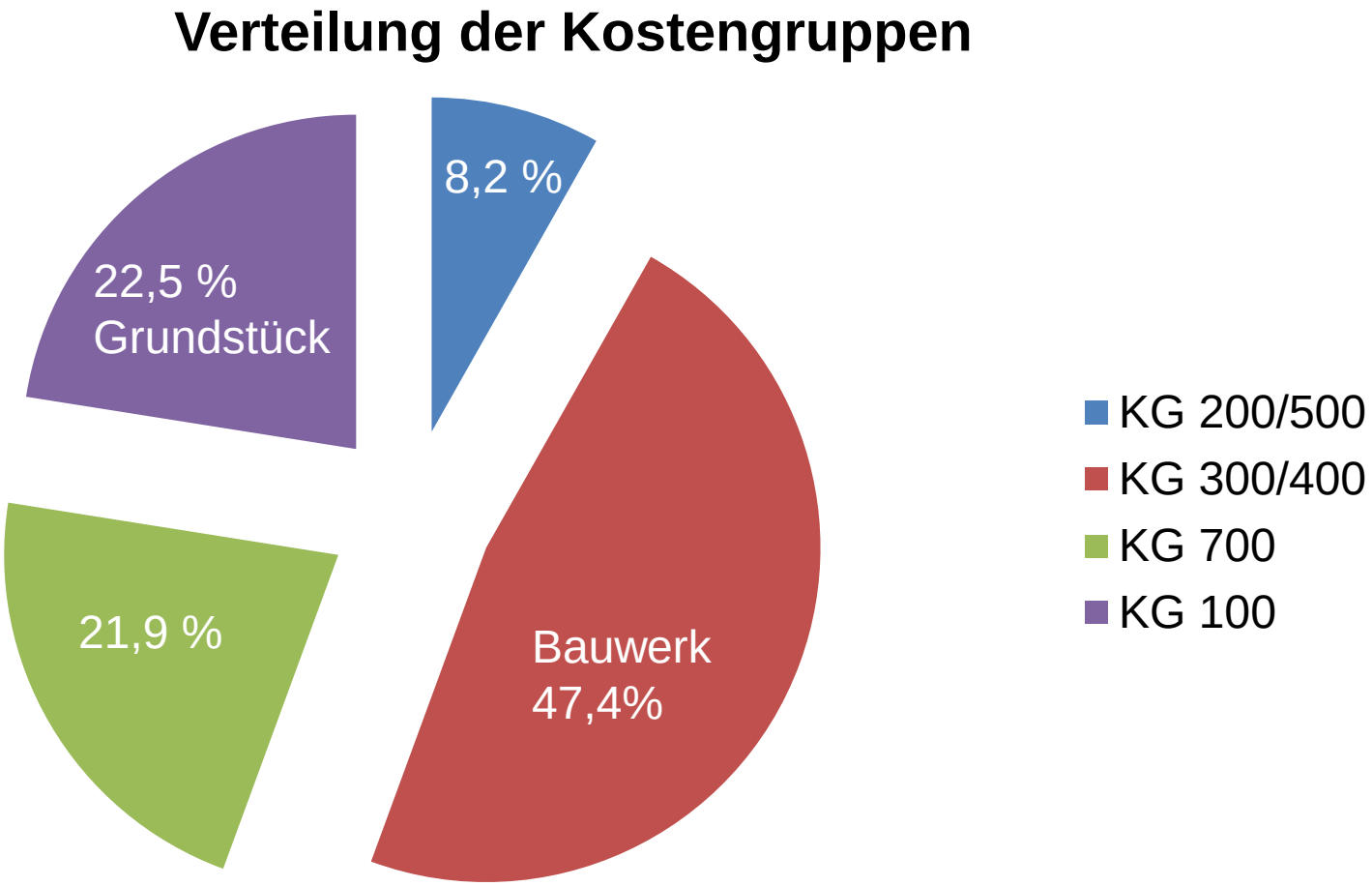
Siedlungswerk

PREISENTWICKLUNG WOHNIMMOBILIEN



Quelle: Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Stuttgart

Grundstückskosten (625.- €/m²)



Kalkulation (extern)

Zentraler Einkauf von Bauleistungen (ZEB)

Baudurchführung (Projektleitung)

heute

Kalkulation (intern) > ZEB > Baudurchführung

Siedlungswerk

Siedlungswerk übernimmt Teilleistungen der HOAI

- Festlegen von Baustandards (Bauteilkatalog,… LPH 0)
- Planung der Planung
- Frühzeitige Kalkulation der Einzelgewerke durch SWG
- Eigene Baukostendatenbank, Vergleichsprojekte
- Einwirken auf die Leistungsphasen 1-4 (kostengünstige Bauweisen)
- Kontrolle der Eckdaten (Kubatur/Wohnfläche, ~ 5 m^3/Wfl…)
- Optimierung der Leistungsverzeichnisse (Vergleichbarkeit)
- Vergaben auf Basis von Pauschalen (Kostensicherheit)
- Fortlaufende Kosten-/Terminkontrolle
- Einsatz vernetzter EDV (esibau, DMS)
- Transparente Planungsabläufe (Planserver)

Termine – Kosten – Qualitäten

Qualitäten + Termine = Kosten!

Dipl. Ing. Architekt
Harald Luger
Siedlungswerk GmbH
Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart

harald.luger@siedlungswerk.de