

Aktueller Sachstand

Bauvorhaben Obdachlosen-Wohnen

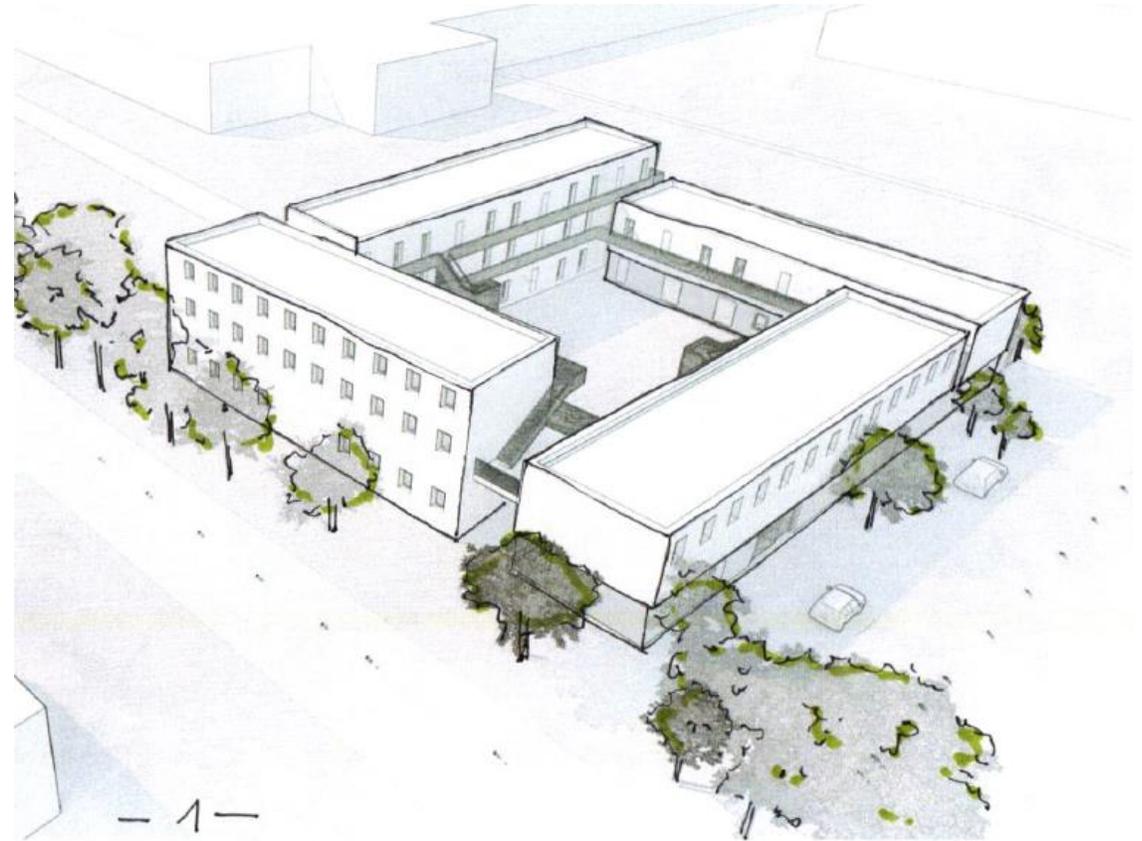
Leyher Straße, Fürth

29.09.2023

C.Geisler

Aufgabenstellung

Die WBG Fürth wurde mit der Planung, Projektsteuerung und Errichtung eines schlüsselfertigen Neubaus „Obdachlosen-Wohnen“ gemäß Leistungsanforderung der Stadt Fürth beauftragt mit Ziel der Fertigstellung Ende des Jahres 2024.



Die Planung

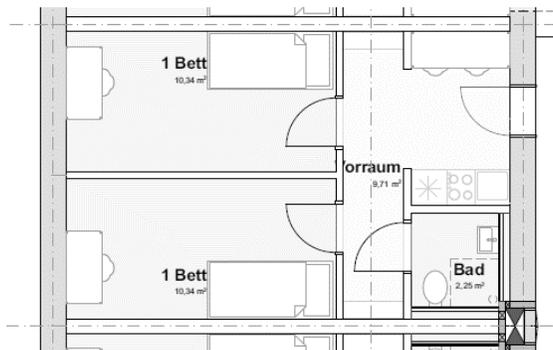
Standort & Planung

- Leyher Straße, Flurnummer 2006/3
- Gewerbegebiet (Kurzzeitwohnen gestattet)
- Grundstücksgröße ca. 2.781,16 qm
- Grünstreifen mit Bestandsbäumen welcher größtenteils erhalten wird
- Planung nach derzeitigen Bedarf, jedoch perspektivischer Aufstockungsmöglichkeit (statisch bereits berücksichtigt)
- Herausforderung Baukosten: „einfache“ Bauweise, Abweichung von Vorschriften sofern sinnvoll & möglich, Kosteneinsparpotentiale werden ausgeschöpft
- Grundsätzlich wird eine vandalismussichere Ausführung aller Gewerke angestrebt
- Grundlagen gemäß Leistungsanforderung der Stadt Fürth
- Erste Kostenberechnung Oktober 2022 beträgt 8,5 Mio. € brutto



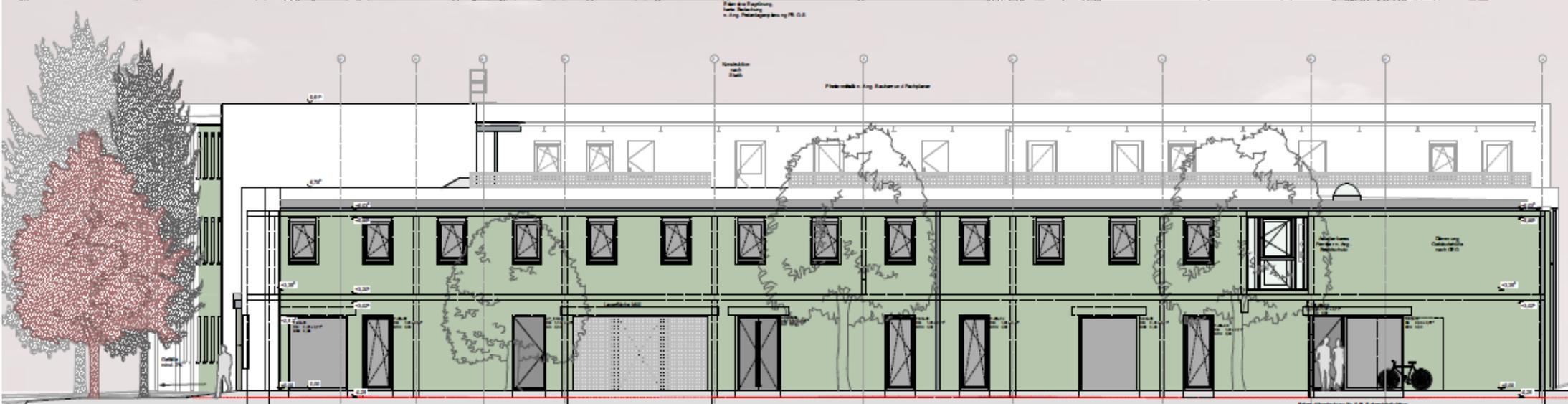
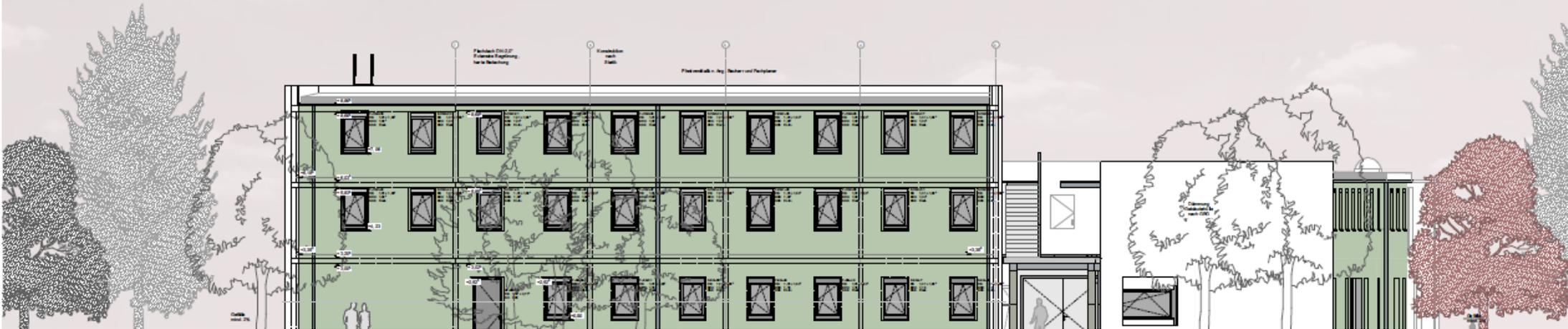
Die Planung

- Planung im Karree mit offenem Innenhof und Zugang Einheiten über Laubengänge wegen Einsichtigkeit/Überwachung
- Gemäß aktueller Planung werden 94 Betten (inkl. Notschlafstellen) zur Verfügung stehen
- Im Erdgeschoss befindet sich der Verwaltungstrakt, die Notschlafstellen mit Aufenthaltsraum sowie die barrierefreien und rollstuhlgerechten Einheiten
- 10 barrierefreie Plätze, davon 8 rollstuhlgerecht. Weitere 12 Plätze könnten bei Bedarf durch späteren Aufzugsanbau (Standort bereits vorgesehen) geschaffen werden
- In den Obergeschossen befinden sich ausschließlich Zimmer und kleine Funktionsräume
- Eine Einheit besteht i.d.R. aus einem Aufenthaltsraum, einem Bad und zwei Einzelzimmern



Die Planung

Nord-Ost-Ansicht



Nord-West-Ansicht

Was ist bisher passiert?

- Nach Grundlagenermittlung und Kostenschätzung im Oktober 2022 erfolgte die Beschlussfassung in den städtischen Gremien Ende November 2022 und im WBG-Aufsichtsrat im Januar 2023
- Beauftragung der Projektbeteiligten im Februar 2023
- Erstellung der Eingabeplanung in enger Abstimmung mit dem Amt für Soziales, Wohnen und Seniorenangelegenheiten
- Geplant war die Einreichung des Bauantrages bis Ende März 2023 (*Einreichung Mitte April 2023*)
- Baugenehmigung hätte bis Juli 2023 vorliegen müssen, damit der Baubeginn planmäßig erfolgen kann
 - notwendig um den Fertigstellungstermin Ende 2024 realisieren zu können
 - Baugenehmigung liegt Stand heute (28.09.2023) noch nicht vor

Die geplante & aktuelle Zeitschiene

Ursprünglich geplante Zeitschiene:



Aktuelle Zeitschiene:



Stand heute (28.09.2023)

- Es liegt keine Baugenehmigung vor
- Anfang Juli wurde eine Umplanung seitens der BAF gefordert, welche nach enger Abstimmung mit Betreiber in Hinblick auf das schnelle Erreichen der Baugenehmigung umgesetzt wurde
- Änderung aller Planunterlagen, Einreichung 15.09.

Kosten

Schätzung und Berechnung

Kostenschätzung nach Entwurfsplanung im Oktober 2022 und gemäß Stadtratsbeschluss vom 24.11.2022	8.377.262,08 € brutto
Nach aktueller Kostenberechnung in 06/2023 Kosten in Höhe von	8.770.000,00 € brutto

Gründe:

- Vorentwurf mit ca. **47 Betten** + Notschlafstellen
- Entwurfs-/ und Eingabeplanung Erhöhung auf ca. **94 Betten** (inkl. Notschlafstellen)
→ durch Optimierung der Grundrisse und vor allem Umnutzung der Funktionsräume
- Detailabstimmungen mit Nutzer

Aktuelle Kostenprognose ca. 8.200.000,00 € brutto

- Zzgl. Mehrkosten für Nachträge siehe folgende Darstellungen

→ *Alle Angaben zzgl. Honorar WBG Fürth ca. 270.000,00 € brutto*

Mehrkosten

Erläuterung

- **Projektverzögerung durch zusätzliche Ausstattung im Bereich Gebäudeautomatik (Angabe Gebäudewirtschaft)**
 - Auf Mehrkosten wurde bereits hingewiesen

- **Projektverzögerung wegen umfassender Umplanungen (Angabe Bauaufsicht, Einstufung nach Art. 48)**
 - Bauantrag wurde am 19.04.2023 eingereicht, Anfang März wurde eine Vorabstimmung bei der BAF angefragt, da Sonderbau
 - Klärung Ende Juli 2023 mit Bauaufsicht
 - Folge: Umplanung und Umzeichnung aller Pläne Hochbau und Haustechnik (Einreichung am 15.09.2023)
 - Erteilung Baugenehmigung noch nicht definiert
 - Verzögerung des Baubeginns und somit des kompletten Projektplanes
 - Mehrkosten müssen beschlossen werden

Mehrkosten und Gesamtkosten

Aktuelle Prognose

Zusätzliche Ausstattung Gebäudewirtschaft	
Gebäudeautomation	
Kosten/Gewerke	104.929,44 € brutto
Ingenieurleistungen	58.310,00 € brutto
Mehraufwand	163.239,44 € brutto
Brandmeldeanlage	
Kosten/Gewerke	62.237,00 € brutto
Ingenieurleistungen	21.420,00 € brutto
Mehraufwand	83.657,00 € brutto
Mehraufwand gesamt ca.	246.896,44 € brutto

Umplanung wg. nachträglicher Anforderungen Bauaufsicht	
Hochbau	
Ingenieurleistungen	27.370,00 € brutto
Haustechnik Heizung, Lüftung, Sanitär, Entwässerung	
Ingenieurleistungen	29.260,00 € brutto
Elektrotechnik	
Ingenieurleistungen	9.800,00 € brutto
Kosten/Gewerke	45.000,00 € brutto
Mehraufwand gesamt ca.	111.430,00 € brutto

Zusätzliche Ausstattung Gebäudewirtschaft → Separater „Topf“ Abrechnung direkt mit GWF	
Photovoltaik (Standard gemäß EnEV, Belegung gesamte Dachflächen)	
Kosten/Gewerke	126.978,41 € brutto
Ingenieurleistungen	36.487,60 € brutto
Mehraufwand	163.466,01 € brutto
Mehraufwand gesamt	ca. 163.466,01 € brutto

- Mehrkosten gesamt ca. 358.326,44 € brutto
- Aktuelle Kostenprognose ca. 8.200.000,00 € brutto
- 8.558.326,44 € brutto**
- Zzgl. Honorar WBG Fürth ca. 270.000,00 € brutto

→ **Beschluss der Mehrkosten notwendig**

Wichtig: Verlässliche Kostenprognose erst nach Beauftragung aller Gewerke möglich

