

Vorprüfbericht

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft

Neubau Wohngebäude Hauderboschen

12.02.2020

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I	Allgemein	Seite	1
Teil II	Einzelbewertungen	Seite	5
Teil III	Vergleichstabellen	Seite	35

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I Allgemein

1 ABLAUF DES WETTBEWERBS/TEILNEHMER

Die Auswahl des Büros für Objektplanung für den „Neubau Wohngebäude Hauderboschen“ in Biberach erfolgt in einem nichtoffenen Wettbewerb nach RPW 2013 mit vorgeschaltetem Präqualifikationsverfahren und nachgeschaltetem Verhandlungsverfahren nach VgV. Der Wettbewerb ist dreistufig und anonym.

Insgesamt haben sich 8 Architekturbüros zur Teilnahme an der Stufe 2 des Wettbewerbs qualifiziert:

- 1 KUBUS360 GmbH, 70199 Stuttgart
- 2 Kaufmann Theilig & Partner Freie Architekten PartGmbH, 73760 Ostfildern
- 3 Humpert & Kösel-Humpert Freie Architekten und Stadtplaner GmbH, 76133 Karlsruhe
- 4 Schirmer und Partner, Architekten und Ingenieure, 88521 Ertingen
- 5 GMS freie Architekten, 88316 Isny
- 6 Gurland + Seher Architekten BDA, 88400 Biberach an der Riss
- 7 Manja Peter Freie Architekten, 88400 Biberach an der Riss
- 8 Trees architekten ingenieure + partner mbB, 88487 Baltringen

Es wurde folgender terminlicher Ablauf für das Verfahren vereinbart:

- 29.11.2019: Preisrichtervorbesprechung
- 12.12.2019: Versand der Auslobungsunterlagen
- 24.01.2020: Abgabe der Planunterlagen
- 18.02.2020: Preisgerichtssitzung

2 TEILNEHMER VORPRÜFUNG

An der Vorprüfung beteiligt waren:

Drees & Sommer GmbH

- Herr Bela Stollhans
- Herr Christian Fischer

Alle am Verfahren der Vorprüfung Beteiligten wurden zur Wahrung der Anonymität sowie zur Geheimhaltung der Ergebnisse verpflichtet.

3 ABGABE DER WETTBEWERBSPLÄNE

Zum Abgabetermin am 24.01.2020 wurden 7 von 8 Wettbewerbsarbeiten fristgerecht und vollständig abgegeben.

4 KRITERIEN VORPRÜFUNG

Die Vorprüfung der Wettbewerbsentwürfe erfolgte nach folgenden Beurteilungskriterien:

- Vollständigkeit der Unterlagen
- Erfüllung der Raumprogrammanforderungen
- Funktionalität
- Flächenwirtschaftlichkeit
- Einhaltung des Zielbudgets

5 KOSTENEINSCHÄTZUNG

Für die vergleichende Darstellung der ermittelten Gesamtkosten der einzelnen Entwürfe werden die Ergebnisse der Investitionskostenschätzung von Drees & Sommer je Wettbewerber im Verhältnis zueinander dargestellt.

Die Kosten wurden für alle Entwürfe nach der Elementmethode von Drees & Sommer durch das Aufmessen der kostenbestimmenden Elemente ermittelt (Preisbasis 01/2020).

Für die Investitionskostenschätzung wurde für die Kostengruppen 600 – Ausstattung kein Ansatz getroffen.

Für die Investitionskostenschätzung wurden für die Kostengruppe 700 Baunebenkosten einheitlich für alle Teilnehmer 28% für die KGR 200 – 500 veranschlagt.

6 ERGEBNISSE

Die Ergebnisse der Vorprüfung sind in den Einzelauswertungen Teil II und in einer Vergleichsübersicht im Teil III dargestellt.

Die einzelnen Kriterien wurden bei allen Teilnehmern überprüft und bewertet. Die Ergebnisse der Prüfung sind mit folgenden Symbolen gekennzeichnet:

- Kriterium/Aufgabenstellung ist erfüllt
- Kriterium/Aufgabenstellung ist annähernd oder teilweise erfüllt bzw. mit geringem Aufwand zu korrigieren
- Kriterium/Aufgabenstellung ist nicht erfüllt und nur über größere Änderungen oder Veränderungen des Gebäudevolumens bzw. des Entwurfs zu korrigieren

Ulm, den 13.02.2020

Drees & Sommer GmbH


Bela Stollhans


Christian Fischer

INHALTSVERZEICHNIS

Teil II Einzelauswertungen

1013



01 Erfüllung Programmanforderungen: Nutzervorgaben Funktionalität

1013	SOLL-Vorgabe	IST-Angabe	Abweichung	
	Fläche Soll [m²] gesamt	Fläche Entwurf [m²] gesamt	Fläche [m²] gesamt	Fläche [%] gesamt
Wesentliche Abweichungen				
Abstellraum in den Wohnungen	108 m²	38 m²	-70 m²	-65%
Müllplatz und Fahrradabstellplätze	92 m²	137 m²	45 m²	49%
Sonstige	0 m²	50 m²	50 m²	
Flächen nach DIN277				
Nutzfläche (NUF)	1.433 m²	1.407 m²	-26 m²	-2%
Bruttogeschossfläche (BGF)	2.054 m²	2.169 m²	115 m²	6%
Bruttorauminhalt (BRI)	5.136 m²	6.455 m²	1.320 m²	26%

02 Städtebauliche Einfügung / Landschaftsplanerische Integration

	ja	z.T.	nein	Bemerkungen
– Einhaltung der bebaubaren Fläche (GRZ von 0,4)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	GRZ, ohne Einbezug der Außenanlagen
– Nutzung auf drei Ebenen dargestellt (drei Vollgeschosse)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– Dachform: Flachdach	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– Erschließung über Schweidnitzallee	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

03 Außenbereich

	ja	z.T.	nein	Bemerkungen
- Nachweis der 18 erforderlichen, oberirdischen PKW-Stellplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Nachweis der 36 erforderlichen Fahrradstellplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Berücksichtigung der Baulast des Nachbargrundstückes bei der PKW-Stellplatzerschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Darstellung der Verortung des Außenkinderspielplatzes auf dem Grundstück	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Darstellung der sinnvollen Verortung des Müllplatzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Verortung im Untergeschoss, Erschließung über Kellertreppe

04 Funktionalität

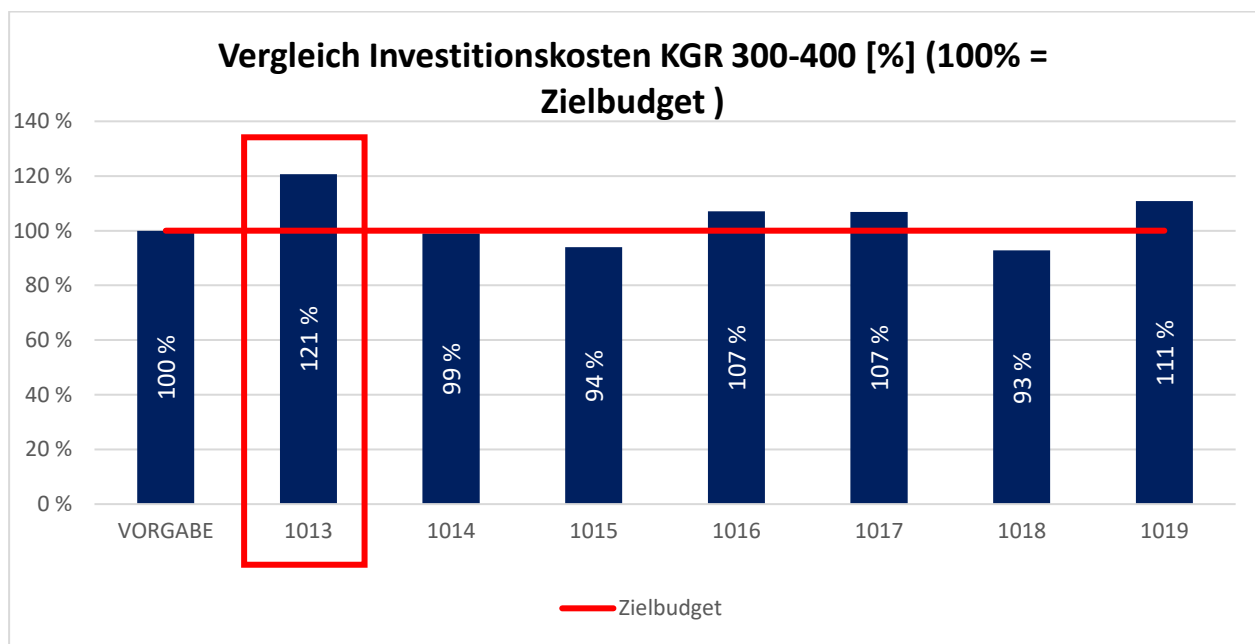
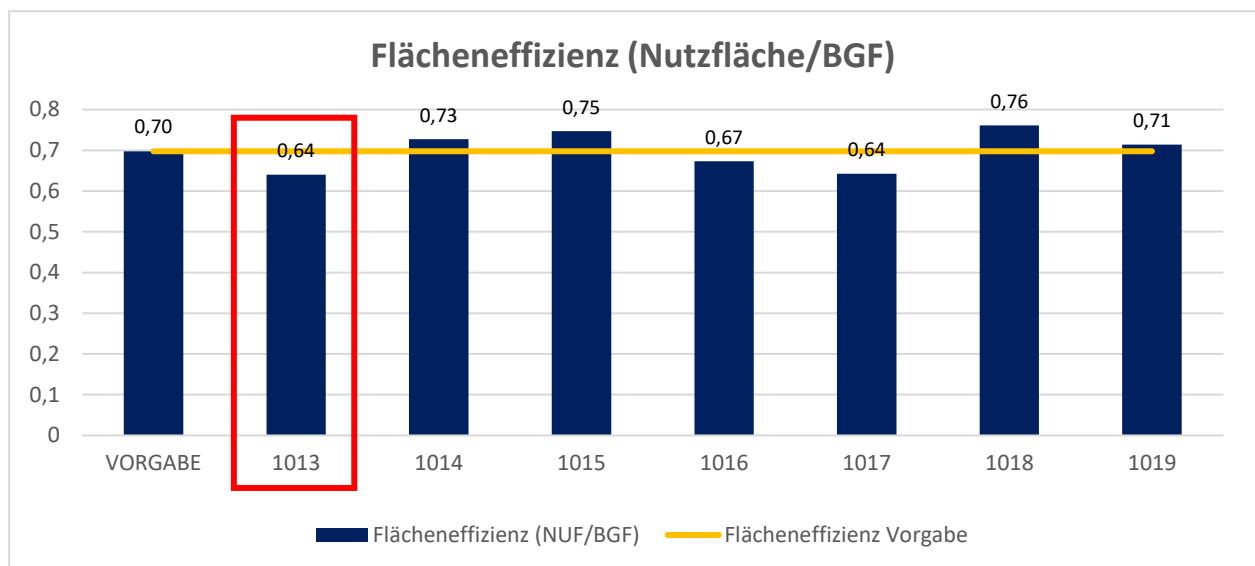
	ja	z.T.	nein	Bemerkungen
- Umsetzung des Raumprogramms (NGF-Flächen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Günstiges Verhältnis BGF Nutzfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Hoher VF- und TV-Anteil
- Darstellung der privaten Außenräume und sinnvolle Bezüge zu Außenflächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Balkone auch im EG
- Abschließbarer Kellerraum je Wohneinheit (mind. 6 m ² - ohne Fahrradfläche)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bei 1- und 2- Personen-Haushalten zu klein
- Maximalgrößen je Wohneinheit eingehalten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Abstellraum je Wohneinheit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Nicht bei 1-Personen-Haushalt
- Fläche für die Vorhaltung eines Aufzuges vorgesehen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Mindestens barrierearme Wohnungen im EG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Barrierefreie Bäder in den Erdgeschosswohnungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

05 Baukonstruktion/Technikkonzept

	Bemerkungen
Baukonstruktion	- Holzbau in Mischbauweise, UG Betonfertigteilwände oder Ortbetonwände
Fassadenmaterial	- Vertikale Holzschalung

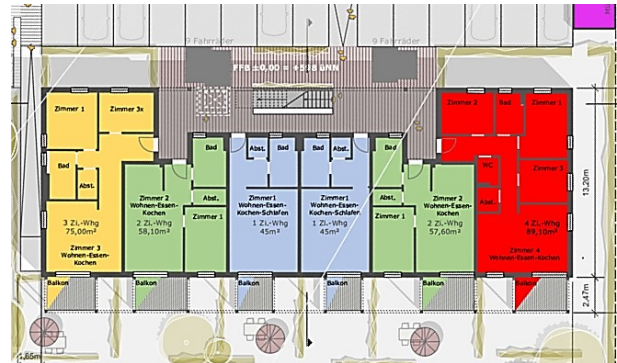
06 Kosteneinflussfaktoren

Wesentliche Kosteneinflussfaktoren: - hochwertige Fassade
- überproportionale Räume UG



Notizen

1014



01 Erfüllung Programmanforderungen: Nutzervorgaben Funktionalität

1014	SOLL-Vorgabe	IST-Angabe	Abweichung	
	Fläche Soll [m ²] gesamt	Fläche Entwurf [m ²] gesamt	Fläche [m ²] gesamt	Fläche [%] gesamt
Wesentliche Abweichungen				
Abstellraum in den Wohnungen	108 m ²	43 m ²	-65 m ²	-60%
Müllplatz und Fahrradabstellplätze	92 m ²	55 m ²	-37 m ²	-41%
Sonstige	0 m ²	42 m ²	42 m ²	
Flächen nach DIN277				
Nutzfläche (NUF)	1.433 m ²	1.252 m ²	-181 m ²	-13%
Bruttogeschossfläche (BGF)	2.054 m ²	1.915 m ²	-139 m ²	-7%
Bruttorauminhalt (BRI)	5.136 m ²	5.014 m ²	-122 m ²	-2%

02 Städtebauliche Einfügung / Landschaftsplanerische Integration

	ja	z.T.	nein	Bemerkungen
- Einhaltung der bebaubaren Fläche (GRZ von 0,4)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	GRZ, ohne Einbezug der Außenanlagen
- Nutzung auf drei Ebenen dargestellt (drei Vollgeschosse)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Dachform: Flachdach	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Erschließung über Schweidnitzallee	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

03 Außenbereich

	ja	z.T.	nein	Bemerkungen
– Nachweis der 18 erforderlichen, oberirdischen PKW-Stellplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– Nachweis der 36 erforderlichen Fahrradstellplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– Berücksichtigung der Baulast des Nachbargrundstückes bei der PKW-Stellplatzerschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– Darstellung der Verortung des Außenkinderspielplatzes auf dem Grundstück	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– Darstellung der sinnvollen Verortung des Müllplatzes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sichtbehinderung Parkplatzein- / ausfahrt

04 Funktionalität

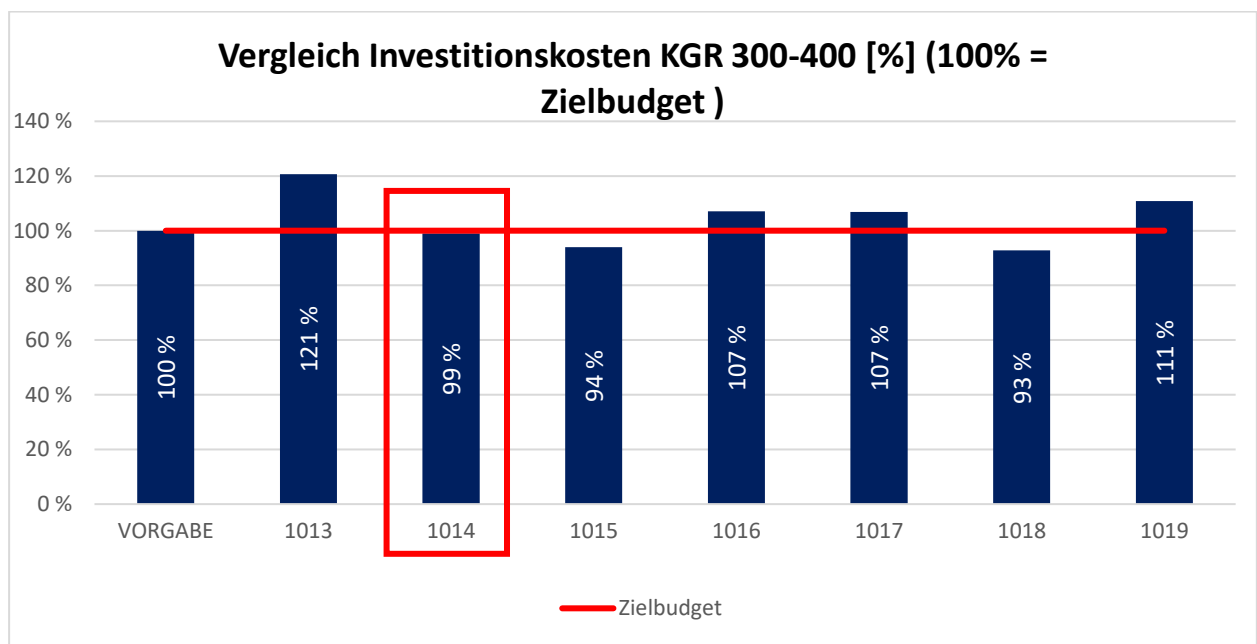
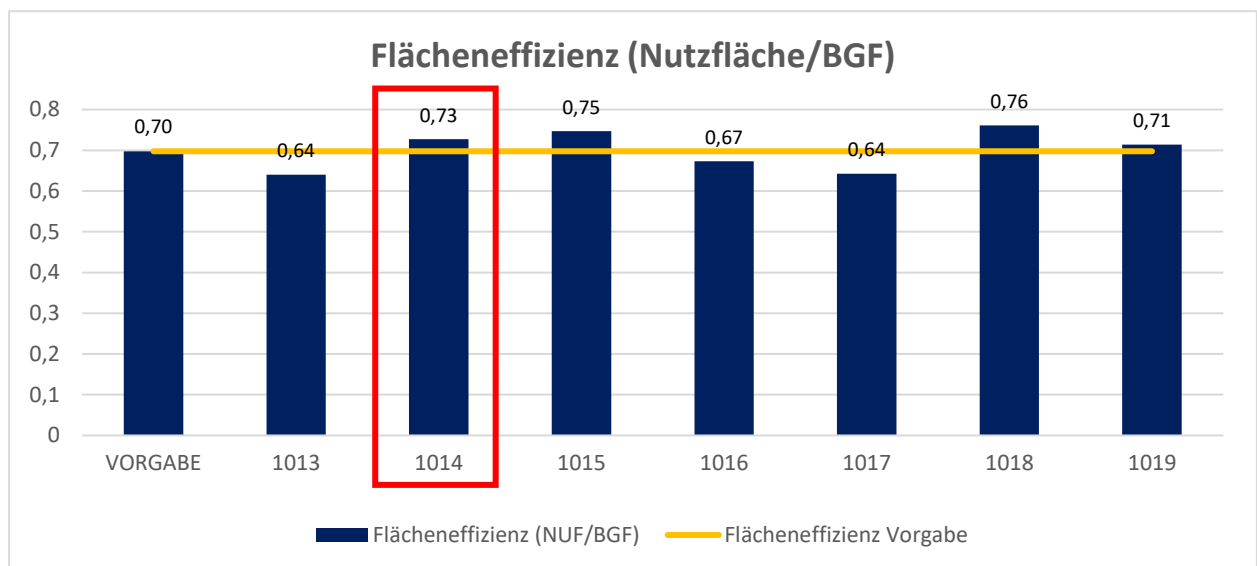
	ja	z.T.	nein	Bemerkungen
– Umsetzung des Raumprogramms (NGF-Flächen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– Günstiges Verhältnis BGF Nutzfläche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– Darstellung der privaten Außenräume und sinnvolle Bezüge zu Außenflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– Abschließbarer Kellerraum je Wohneinheit (mind. 6 m ² - ohne Fahrradfläche)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nur bei 2-Personen-Haushalt ausreichende Fläche
– Maximalgrößen je Wohneinheit eingehalten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– Abstellraum je Wohneinheit	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– Fläche für die Vorhaltung eines Aufzuges vorgesehen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– Mindestens barrierearme Wohnungen im EG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– Barrierefreie Bäder in den Erdgeschosswohnungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

05 Baukonstruktion/Technikkonzept

	Bemerkungen
Baukonstruktion	- Holzkonstruktion mit Brettstapeldecke und Wänden im Holzrahmenbau
Fassadenmaterial	- Hinterlüftete Außenwandverkleidung

06 Kosteneinflussfaktoren

Wesentliche Kosteneinflussfaktoren: - geringere Wohnungsgrößen im Verhältnis zur Vorgabe
- hohe versiegelte Fläche Außenanlagen



Notizen

1015



01 Erfüllung Programmanforderungen: Nutzervorgaben Funktionalität

1015	SOLL-Vorgabe	IST-Angabe	Abweichung	
	Fläche Soll [m ²] gesamt	Fläche Entwurf [m ²] gesamt	Fläche [m ²] gesamt	Fläche [%] gesamt
Wesentliche Abweichungen				
Abstellraum in den Wohnungen	108 m ²	20 m ²	-88 m ²	-82%
Müllplatz und Fahrradabstellplätze	92 m ²	101 m ²	9 m ²	10%
Sonstige	0 m ²	20 m ²	20 m ²	
Flächen nach DIN277				
Nutzfläche (NUF)	1.433 m ²	1.317 m ²	-116 m ²	-8%
Bruttogeschossfläche (BGF)	2.054 m ²	1.868 m ²	-186 m ²	-9%
Bruttorauminhalt (BRI)	5.136 m ²	5.153 m ²	17 m ²	0%

02 Städtebauliche Einfügung / Landschaftsplanerische Integration

	ja	z.T.	nein	Bemerkungen
– Einhaltung der bebaubaren Fläche (GRZ von 0,4)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	GRZ, ohne Einbezug der Außenanlagen
– Nutzung auf drei Ebenen dargestellt (drei Vollgeschosse)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– Dachform: Flachdach	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– Erschließung über Schweidnitzallee	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

03 Außenbereich

	ja	z.T.	nein	Bemerkungen
- Nachweis der 18 erforderlichen, oberirdischen PKW-Stellplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Nachweis der 36 erforderlichen Fahrradstellplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Berücksichtigung der Baulast des Nachbargrundstückes bei der PKW-Stellplatzerschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Darstellung der Verortung des Außenkinderspielplatzes auf dem Grundstück	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Darstellung der sinnvollen Verortung des Müllplatzes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

04 Funktionalität

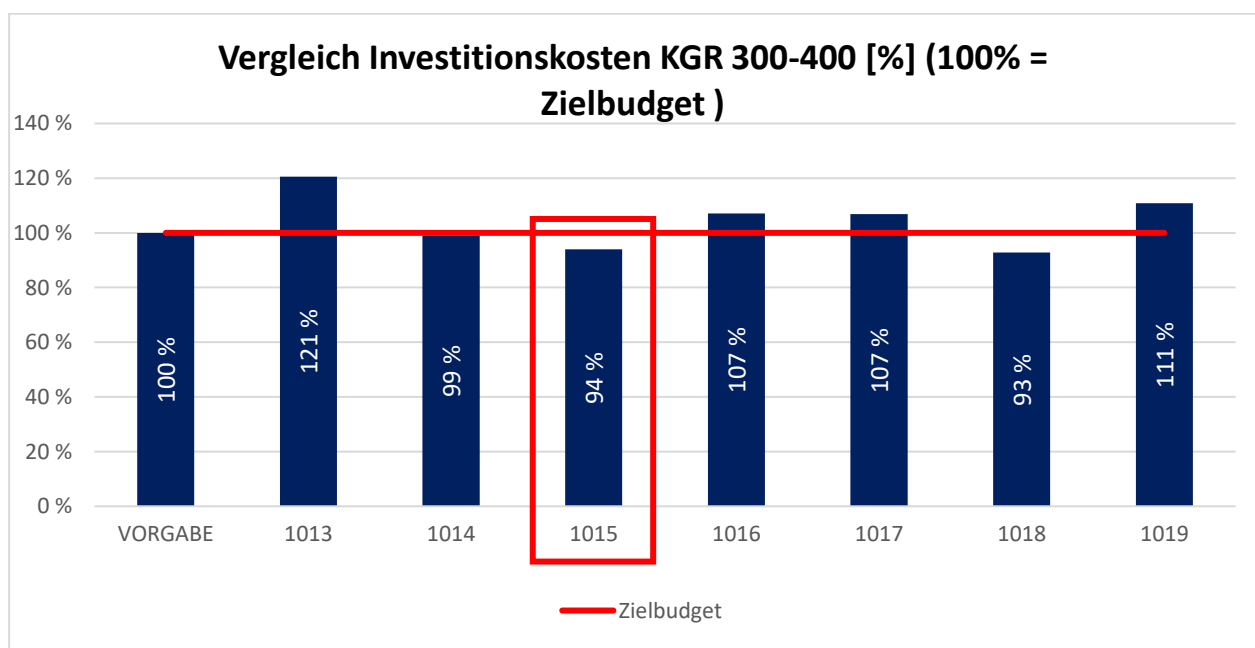
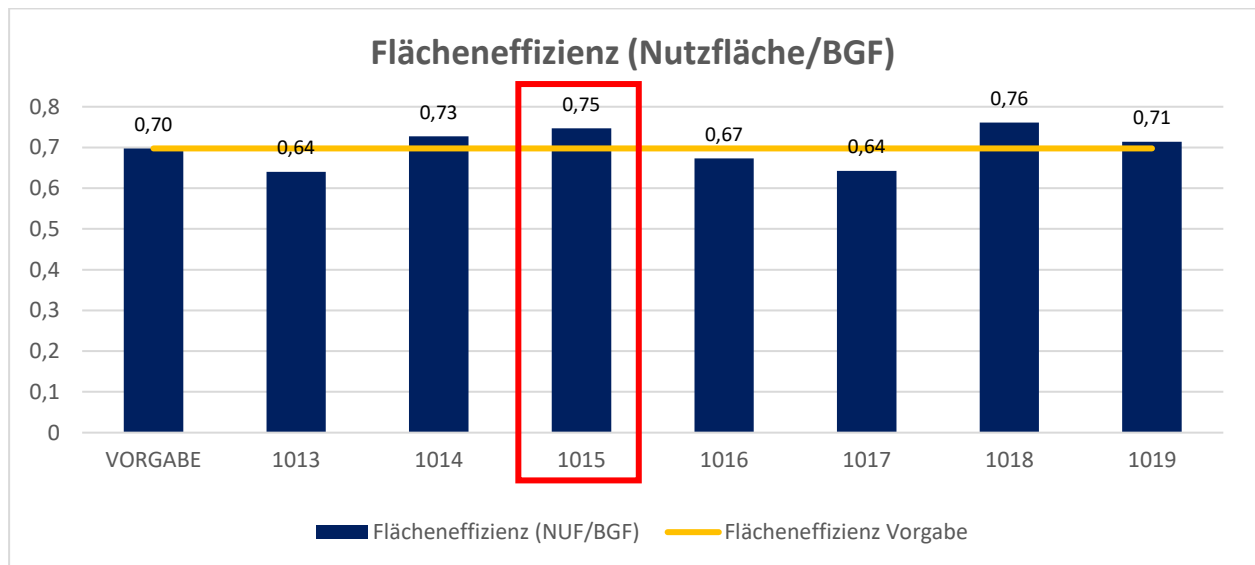
	ja	z.T.	nein	Bemerkungen
- Umsetzung des Raumprogramms (NGF-Flächen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Günstiges Verhältnis BGF Nutzfläche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Darstellung der privaten Außenräume und sinnvolle Bezüge zu Außenflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Abschließbarer Kellerraum je Wohneinheit (mind. 6 m ² - ohne Fahrradfläche)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nur bei 4-5-Personen-Haushalt ausreichend, Rest minimal unterschritten
- Maximalgrößen je Wohneinheit eingehalten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bei 1-Personen-Haushalt minimal über Vorgabe
- Abstellraum je Wohneinheit	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bei 1-Personen-Haushalt kein Abstellraum
- Fläche für die Vorhaltung eines Aufzuges vorgesehen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Mindestens barrierearme Wohnungen im EG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Barrierefreie Bäder in den Erdgeschosswohnungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

05 Baukonstruktion/Technikkonzept

	Bemerkungen
Baukonstruktion	- Massivbauweise mit Teilunterkellerung
Fassadenmaterial	- Monolithische Außenwände z. B. Gisoton Thermoschall, Putz, ohne WDVS

06 Kosteneinflussfaktoren

Wesentlicher Kosteneinflussfaktor: - ausgeprägte Flächeneffizienz



Notizen

1016



01 Erfüllung Programmanforderungen: Nutzervorgaben Funktionalität

1016	SOLL-Vorgabe	IST-Angabe	Abweichung	
	Fläche Soll [m ²] gesamt	Fläche Entwurf [m ²] gesamt	Fläche [m ²] gesamt	Fläche [%] gesamt
Wesentliche Abweichungen				
Abstellraum in den Wohnungen	108 m ²	51 m ²	-57 m ²	-53%
Müllplatz und Fahrradabstellplätze	92 m ²	45 m ²	-47 m ²	-51%
Abstellraum im UG	108 m ²	143 m ²	35 m ²	33%
Flächen nach DIN277				
Nutzfläche (NUF)	1.433 m ²	1.304 m ²	-129 m ²	-9%
Bruttogeschossfläche (BGF)	2.054 m ²	1.943 m ²	-112 m ²	-5%
Bruttorauminhalt (BRI)	5.136 m ²	5.634 m ²	498 m ²	10%

02 Städtebauliche Einfügung / Landschaftsplanerische Integration

	ja	z.T.	nein	Bemerkungen
– Einhaltung der bebaubaren Fläche (GRZ von 0,4)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	GRZ, ohne Einbezug der Außenanlagen
– Nutzung auf drei Ebenen dargestellt (drei Vollgeschosse)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– Dachform: Flachdach	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– Erschließung über Schweidnitzallee	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

03 Außenbereich

	ja	z.T.	nein	Bemerkungen
- Nachweis der 18 erforderlichen, oberirdischen PKW-Stellplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Nachweis der 36 erforderlichen Fahrradstellplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Berücksichtigung der Baulast des Nachbargrundstückes bei der PKW-Stellplatzerschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Darstellung der Verortung des Außenkinderspielplatzes auf dem Grundstück	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Darstellung der sinnvollen Verortung des Müllplatzes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

04 Funktionalität

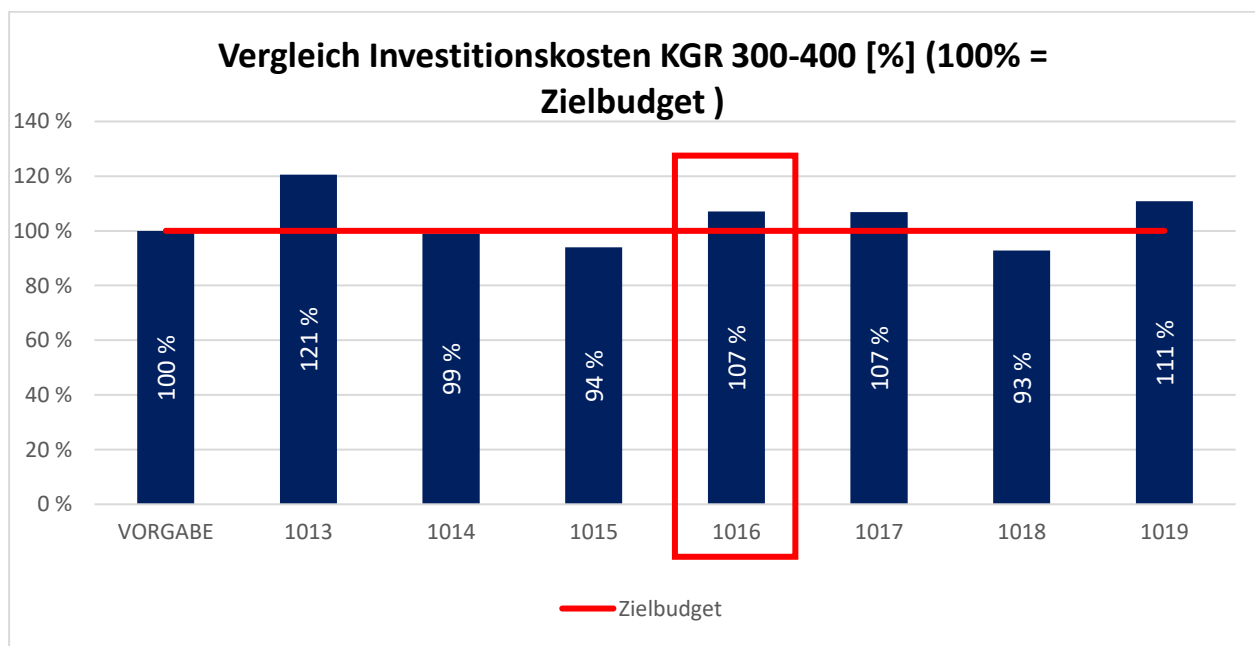
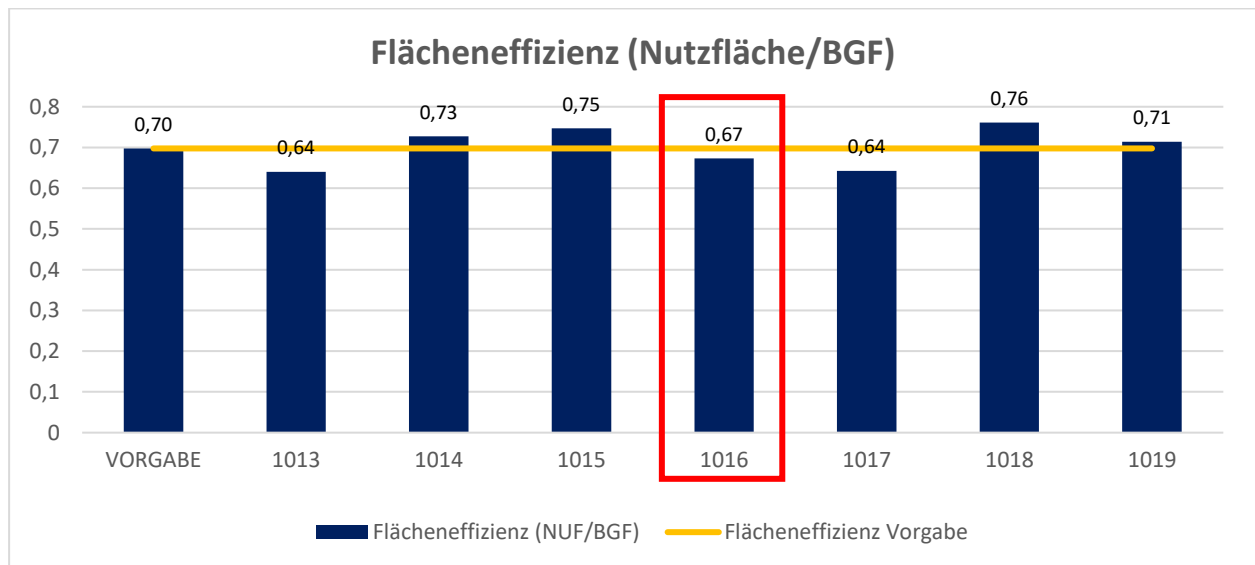
	ja	z.T.	nein	Bemerkungen
- Umsetzung des Raumprogramms (NGF-Flächen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Günstiges Verhältnis BGF Nutzfläche	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Darstellung der privaten Außenräume und sinnvolle Bezüge zu Außenflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Abschließbarer Kellerraum je Wohneinheit (mind. 6 m ² - ohne Fahrradfläche)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Maximalgrößen je Wohneinheit eingehalten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bei 2- und 3-Personen-Haushalten über Max.-Größe
- Abstellraum je Wohneinheit	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Fläche für die Vorhaltung eines Aufzuges vorgesehen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Mindestens barrierearme Wohnungen im EG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Barrierefreie Bäder in den Erdgeschosswohnungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

05 Baukonstruktion/Technikkonzept

	Bemerkungen
Baukonstruktion	- POROTON Mauerwerk mit thermischer Trennung zu den Balkonen
Fassadenmaterial	- Außenputz

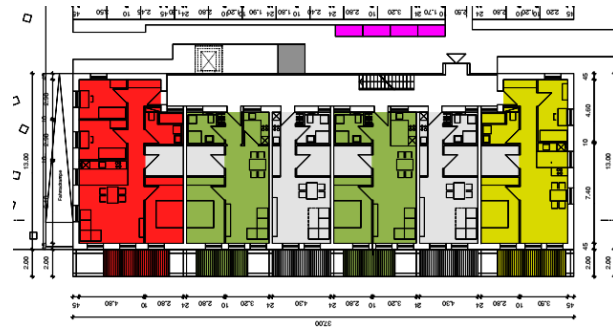
06 Kosteneinflussfaktoren

Wesentliche Kosteneinflussfaktoren: - überproportionale Technikzentrale UG
- Flächenvorgaben im Wesentlichen eingehalten



Notizen

1017



01 Erfüllung Programmanforderungen: Nutzervorgaben Funktionalität

1017	SOLL-Vorgabe	IST-Angabe	Abweichung	
	Fläche Soll [m ²] gesamt	Fläche Entwurf [m ²] gesamt	Fläche [m ²] gesamt	Fläche [%] gesamt
Wesentliche Abweichungen				
Wohnungen/ Apartments	1.125 m ²	949 m ²	-176 m ²	-16%
Abstellraum in den Wohnungen	108 m ²	110 m ²	2 m ²	2%
Müllplatz und Fahrradabstellplätze	92 m ²	94 m ²	2 m ²	2%
Flächen nach DIN277				
Nutzfläche (NUF)	1.433 m ²	1.260 m ²	-173 m ²	-12%
Bruttogeschossfläche (BGF)	2.054 m ²	2.112 m ²	58 m ²	3%
Bruttorauminhalt (BRI)	5.136 m ²	5.575 m ²	439 m ²	9%

02 Städtebauliche Einfügung / Landschaftsplanerische Integration

	ja	z.T.	nein	Bemerkungen
– Einhaltung der bebaubaren Fläche (GRZ von 0,4)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	GRZ, ohne Einbezug der Außenanlagen
– Nutzung auf drei Ebenen dargestellt (drei Vollgeschosse)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– Dachform: Flachdach	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– Erschließung über Schweidnitzallee	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

03 Außenbereich

	ja	z.T.	nein	Bemerkungen
- Nachweis der 18 erforderlichen, oberirdischen PKW-Stellplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Nachweis der 36 erforderlichen Fahrradstellplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Berücksichtigung der Baulast des Nachbargrundstückes bei der PKW-Stellplatzerschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Darstellung der Verortung des Außenkinderspielplatzes auf dem Grundstück	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Darstellung der sinnvollen Verortung des Müllplatzes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Raum gelber Sack im UG

04 Funktionalität

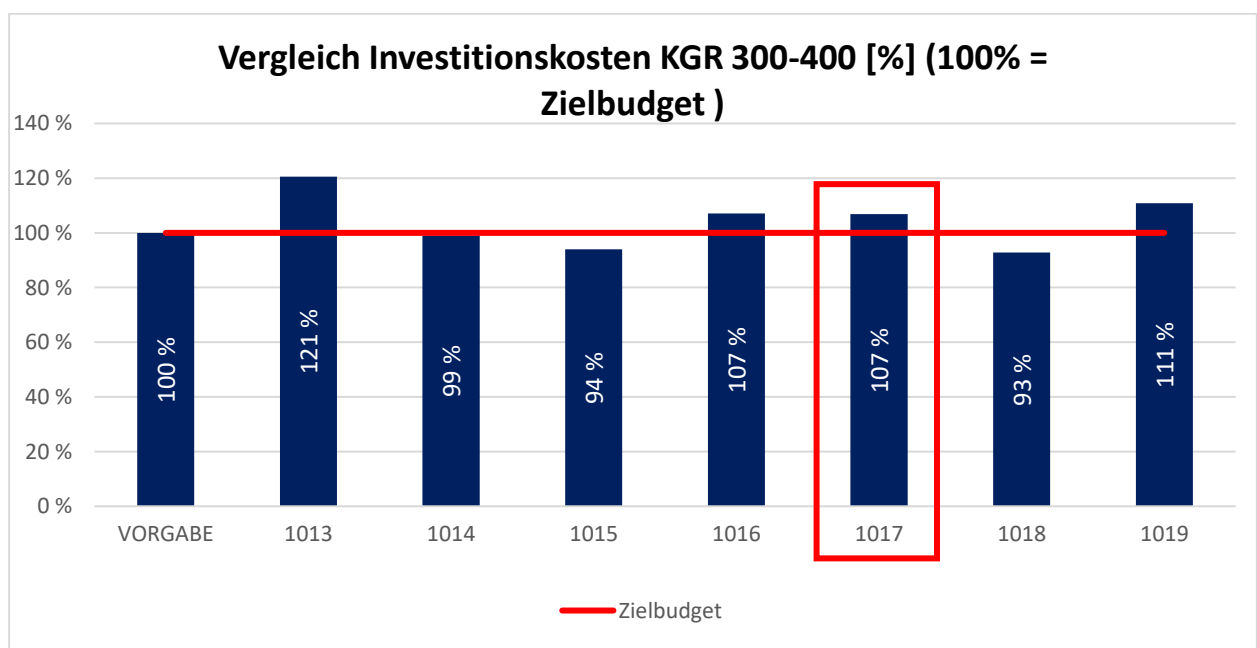
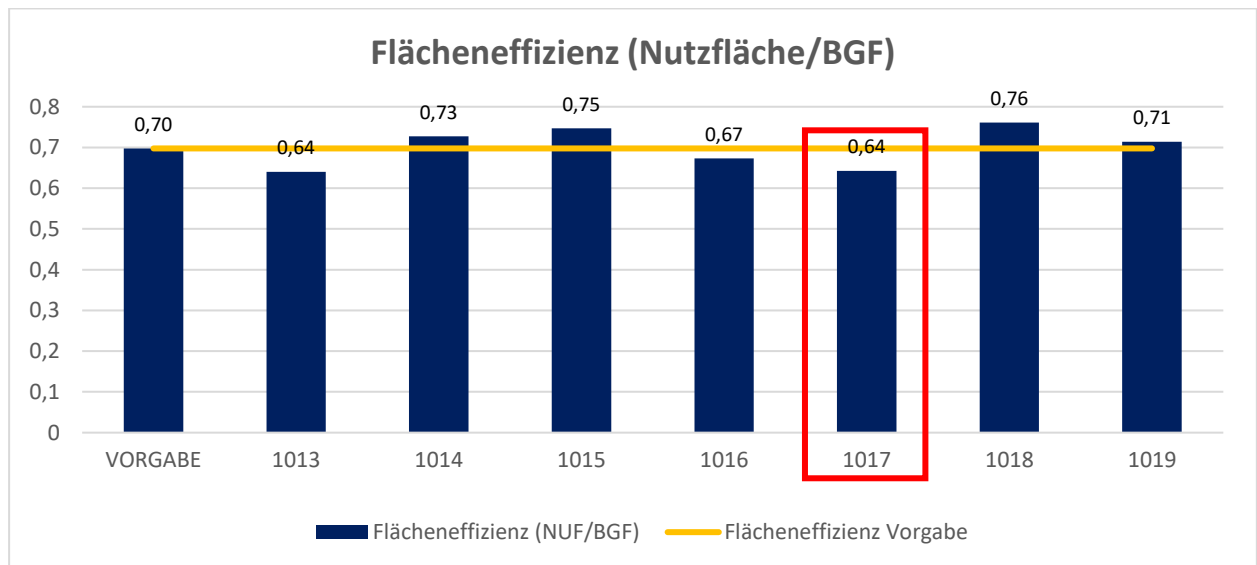
	ja	z.T.	nein	Bemerkungen
- Umsetzung des Raumprogramms (NGF-Flächen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Günstiges Verhältnis BGF Nutzfläche	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Darstellung der privaten Außenräume und sinnvolle Bezüge zu Außenflächen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine direkten Außenanlagenzugänge EG
- Abschließbarer Kellerraum je Wohneinheit (mind. 6 m ² - ohne Fahrradfläche)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vereinzelte Unterschreitungen
- Maximalgrößen je Wohneinheit eingehalten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Abstellraum je Wohneinheit	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Fläche für die Vorhaltung eines Aufzuges vorgesehen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Mindestens barrierearme Wohnungen im EG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Barrierefreie Bäder in den Erdgeschosswohnungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

05 Baukonstruktion/Technikkonzept

	Bemerkungen
Baukonstruktion	- Porenbetonstein, massiv gemauert
Fassadenmaterial	- Edelkratzputz

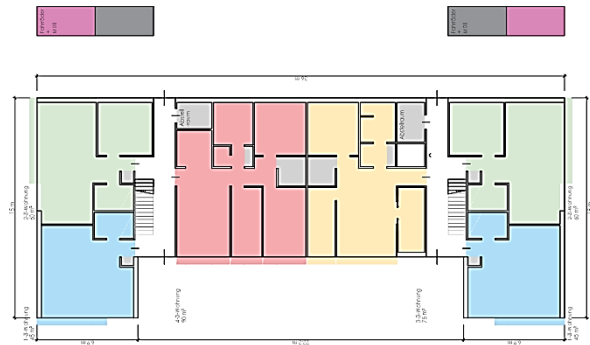
06 Kosteneinflussfaktoren

Wesentliche Kosteneinflussfaktoren: - aufwendige Balkenelemente
- geringe Wohnungsgrößen im Verhältnis zur Vorgabe



Notizen

1018



01 Erfüllung Programmanforderungen: Nutzervorgaben Funktionalität

1018	SOLL-Vorgabe	IST-Angabe	Abweichung	
	Fläche Soll [m ²] gesamt	Fläche Entwurf [m ²] gesamt	Fläche [m ²] gesamt	Fläche [%] gesamt
Wesentliche Abweichungen				
Müllplatz und Fahrradabstellplätze	92 m ²	31 m ²	-61 m ²	-66%
Abstellraum in den Wohnungen	108 m ²	62 m ²	-46 m ²	-43%
Wohnungen/ Apartments	1.125 m ²	1.053 m ²	-72 m ²	-6%
Flächen nach DIN277				
Nutzfläche (NUF)	1.433 m ²	1.250 m ²	-183 m ²	-13%
Bruttogeschossfläche (BGF)	2.054 m ²	1.637 m ²	-418 m ²	-20%
Bruttorauminhalt (BRI)	5.136 m ²	4.640 m ²	-496 m ²	-10%

02 Städtebauliche Einfügung / Landschaftsplanerische Integration

	ja	z.T.	nein	Bemerkungen
– Einhaltung der bebaubaren Fläche (GRZ von 0,4)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	GRZ, ohne Einbezug der Außenanlagen
– Nutzung auf drei Ebenen dargestellt (drei Vollgeschosse)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– Dachform: Flachdach	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– Erschließung über Schweidnitzallee	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

03 Außenbereich

	ja	z.T.	nein	Bemerkungen
- Nachweis der 18 erforderlichen, oberirdischen PKW-Stellplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Berücksichtigung der Nachbarstellplätze
- Nachweis der 36 erforderlichen Fahrradstellplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Berücksichtigung der Baulast des Nachbargrundstückes bei der PKW-Stellplatzerschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Darstellung der Verortung des Außenkinderspielplatzes auf dem Grundstück	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Darstellung der sinnvollen Verortung des Müllplatzes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

04 Funktionalität

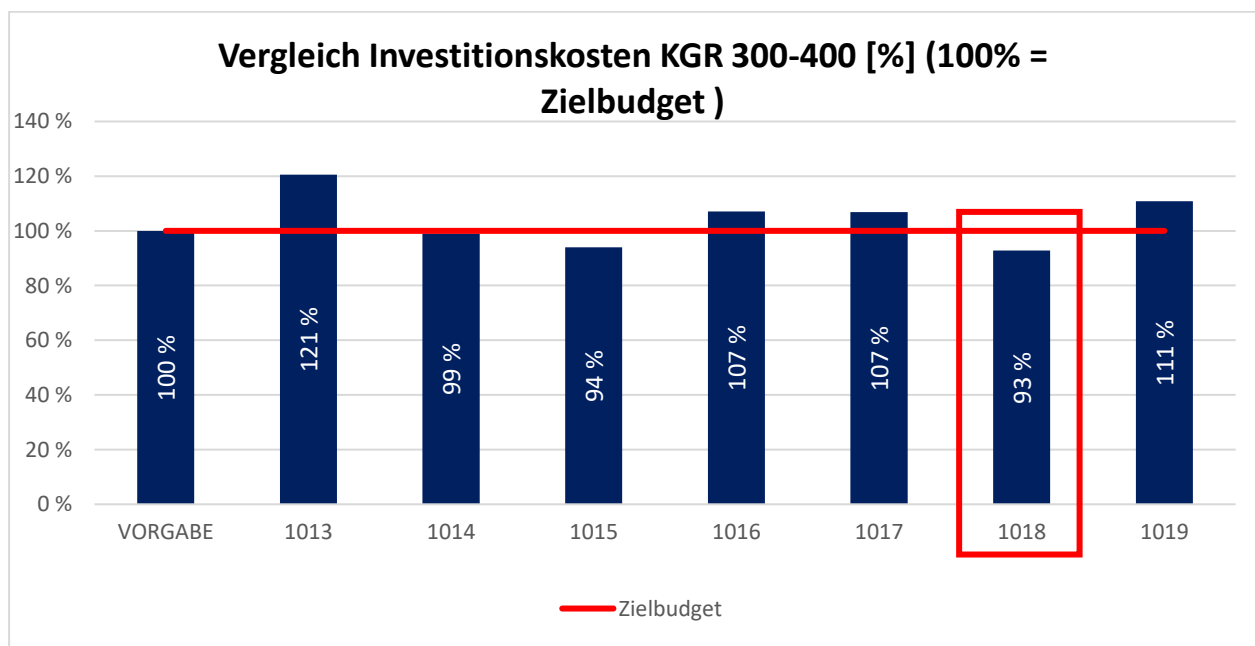
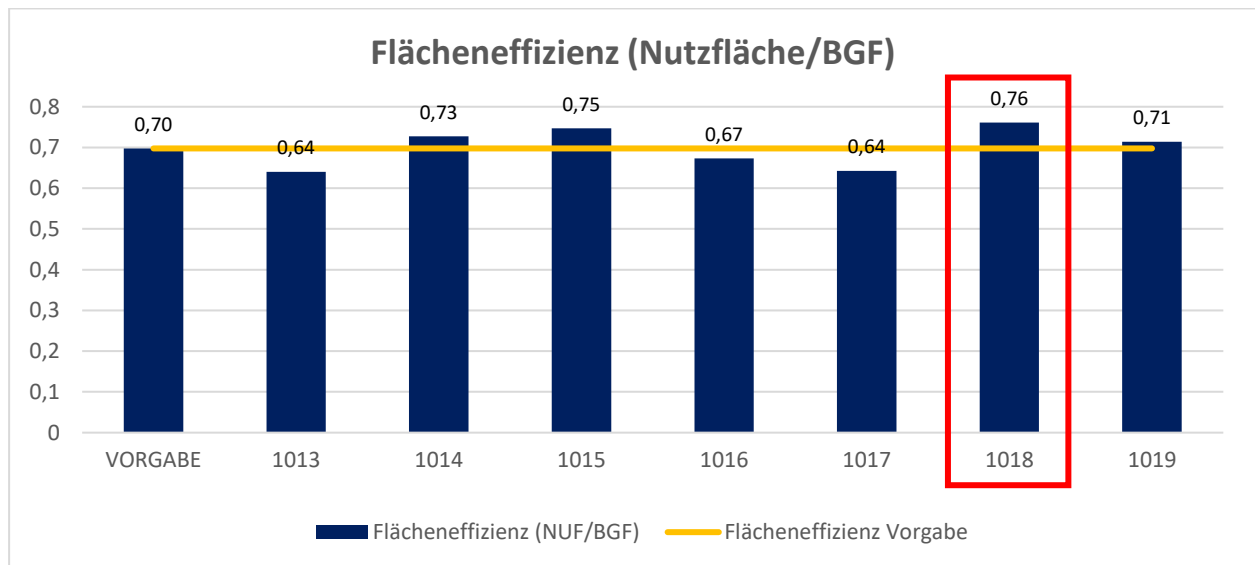
	ja	z.T.	nein	Bemerkungen
- Umsetzung des Raumprogramms (NGF-Flächen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Günstiges Verhältnis BGF Nutzfläche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Darstellung der privaten Außenräume und sinnvolle Bezüge zu Außenflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Abschließbarer Kellerraum je Wohneinheit (mind. 6 m ² - ohne Fahrradfläche)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Geringe Unterschreitung
- Maximalgrößen je Wohneinheit eingehalten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Abstellraum je Wohneinheit	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Fläche für die Vorhaltung eines Aufzuges vorgesehen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Mindestens barrierearme Wohnungen im EG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Barrierefreie Bäder in den Erdgeschosswohnungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

05 Baukonstruktion/Technikkonzept

	Bemerkungen
Baukonstruktion	- Keine Angabe
Fassadenmaterial	- Kombination aus glattem Dickputz und vorgefertigten Holztafeln

06 Kosteneinflussfaktoren

Wesentliche Kosteneinflussfaktoren: - hochwertige Fassade
- geringe Wohnungsgrößen im Verhältnis zur Vorgabe



Notizen

1019



01 Erfüllung Programmanforderungen: Nutzervorgaben Funktionalität

1019	SOLL-Vorgabe	IST-Angabe	Abweichung	
	Fläche Soll [m ²] gesamt	Fläche Entwurf [m ²] gesamt	Fläche [m ²] gesamt	Fläche [%] gesamt
Wesentliche Abweichungen				
Abstellraum in den Wohnungen	108 m ²	23 m ²	-85 m ²	-78%
Abstellraum im UG	108 m ²	135 m ²	27 m ²	25%
Wohnungen/ Appartements	1.125 m ²	1.187 m ²	62 m ²	5%
Flächen nach DIN277				
Nutzfläche (NUF)	1.433 m ²	1.475 m ²	42 m ²	3%
Bruttogeschossfläche (BGF)	2.054 m ²	2.133 m ²	78 m ²	4%
Bruttorauminhalt (BRI)	5.136 m ²	6.340 m ²	1.204 m ²	23%

02 Städtebauliche Einfügung / Landschaftsplanerische Integration

	ja	z.T.	nein	Bemerkungen
– Einhaltung der bebaubaren Fläche (GRZ von 0,4)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	GRZ, ohne Einbezug der Außenanlagen
– Nutzung auf drei Ebenen dargestellt (drei Vollgeschosse)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– Dachform: Flachdach	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– Erschließung über Schweidnitzallee	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

03 Außenbereich

	ja	z.T.	nein	Bemerkungen
- Nachweis der 18 erforderlichen, oberirdischen PKW-Stellplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Nachweis der 36 erforderlichen Fahrradstellplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Berücksichtigung der Baulast des Nachbargrundstückes bei der PKW-Stellplatzerschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Darstellung der Verortung des Außenkinderspielplatzes auf dem Grundstück	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Darstellung der sinnvollen Verortung des Müllplatzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Verortung im Untergeschoss, Erschließung über Kellertreppe

04 Funktionalität

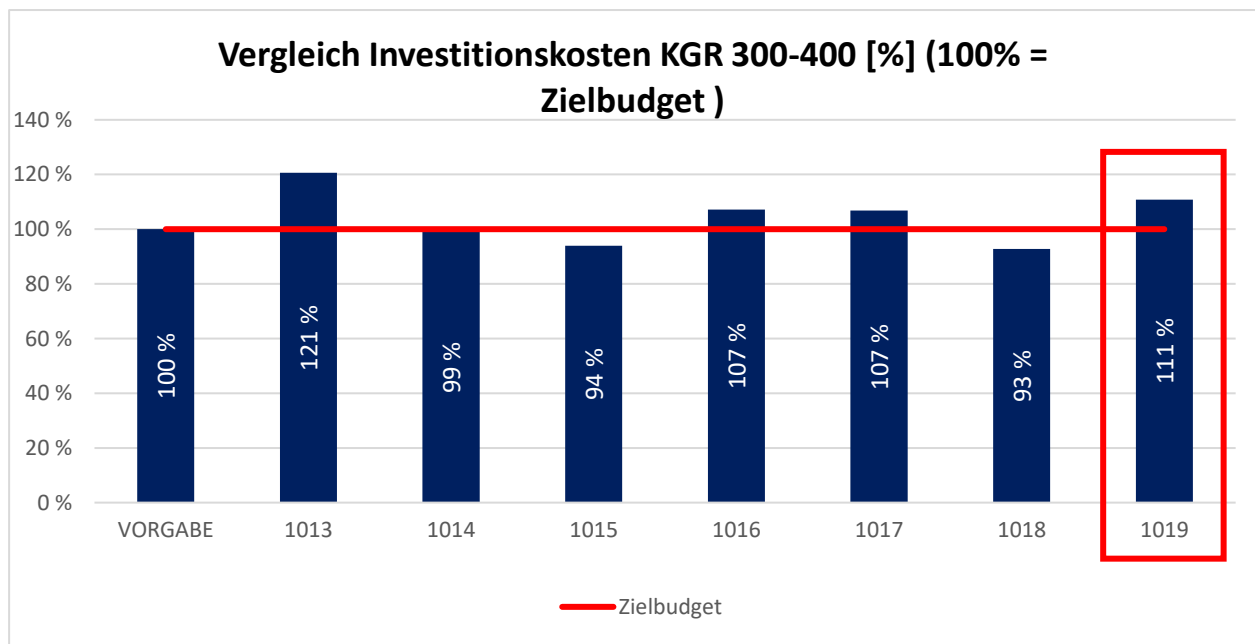
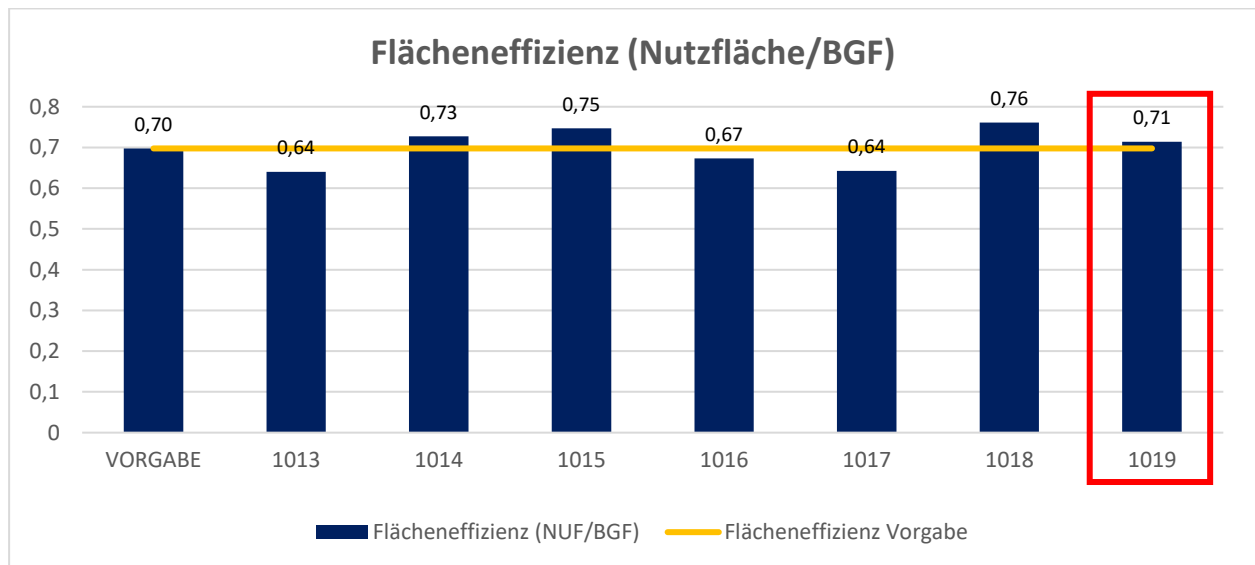
	ja	z.T.	nein	Bemerkungen
- Umsetzung des Raumprogramms (NGF-Flächen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Günstiges Verhältnis BGF Nutzfläche	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Darstellung der privaten Außenräume und sinnvolle Bezüge zu Außenflächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Nur Loggien dargestellt
- Abschließbarer Kellerraum je Wohneinheit (mind. 6 m ² - ohne Fahrradfläche)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bei 1-Personen-Haushalt zu wenig Fläche
- Maximalgrößen je Wohneinheit eingehalten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ab 2-Personen-Haushalt zu groß
- Abstellraum je Wohneinheit	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Fläche für die Vorhaltung eines Aufzuges vorgesehen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Mindestens barrierearme Wohnungen im EG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Barrierefreie Bäder in den Erdgeschosswohnungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

05 Baukonstruktion/Technikkonzept

	Bemerkungen
Baukonstruktion	- Ziegelbauweise (Dämmziegel)
Fassadenmaterial	- Putzoberfläche

06 Kosteneinflussfaktoren

Wesentliche Kosteneinflussfaktoren: - großes Gebäudevolumen
- Flächenvorgaben eingehalten



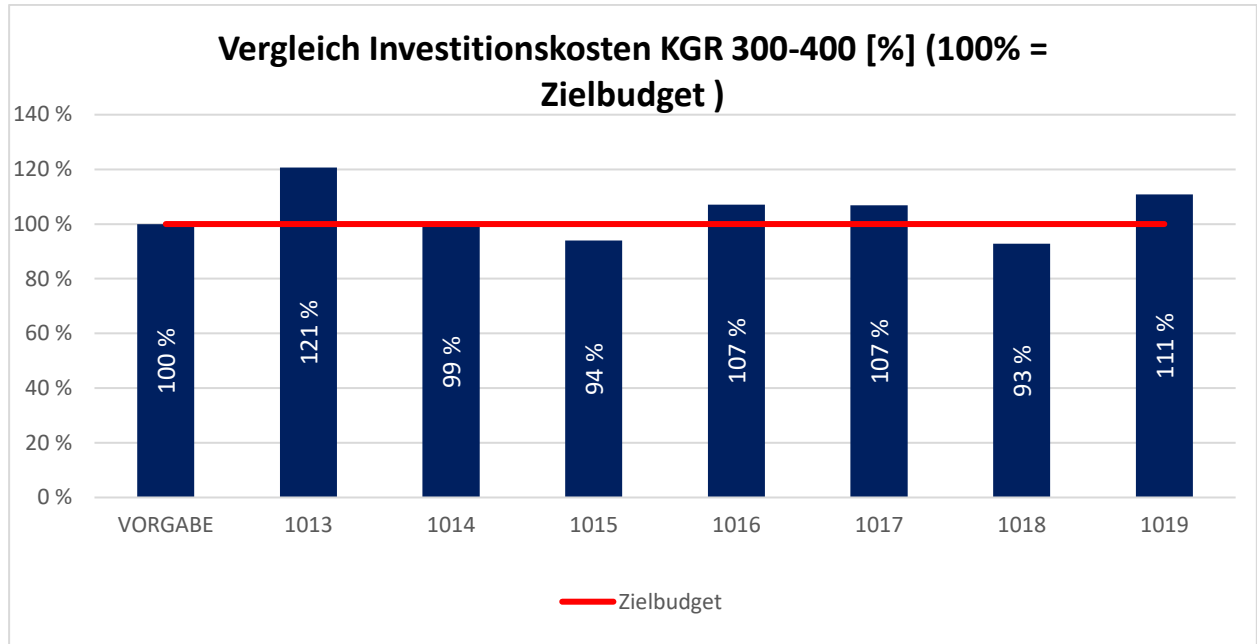
Notizen

INHALTSVERZEICHNIS

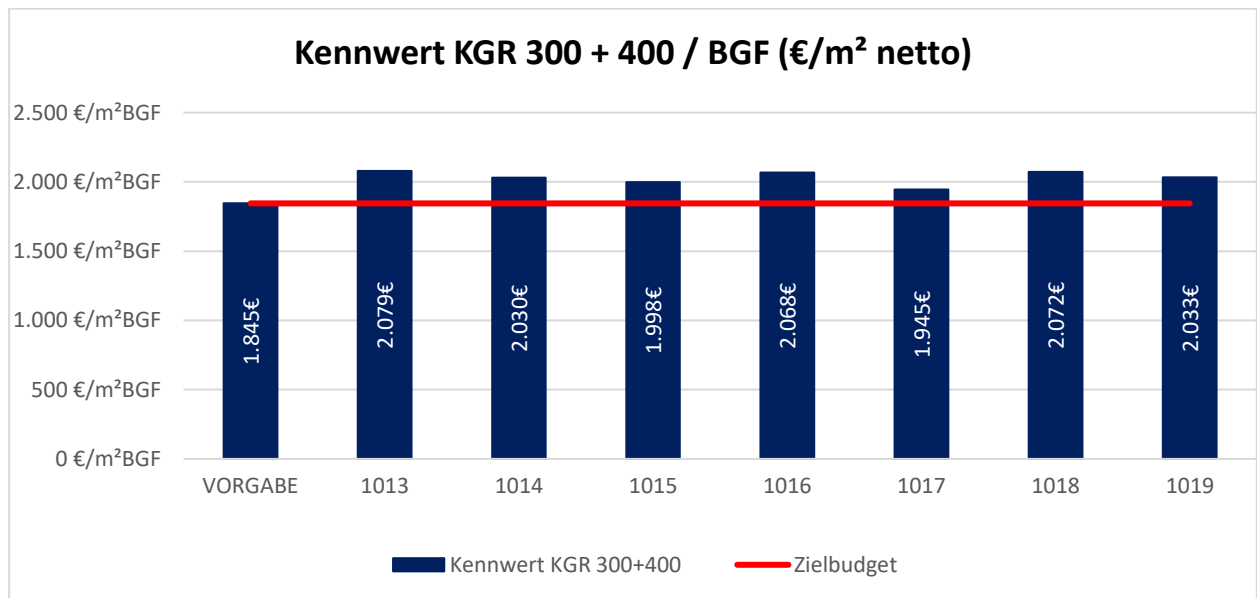
Teil III Vergleichstabellen

Vergleichstabellen Gebäudekennwerte

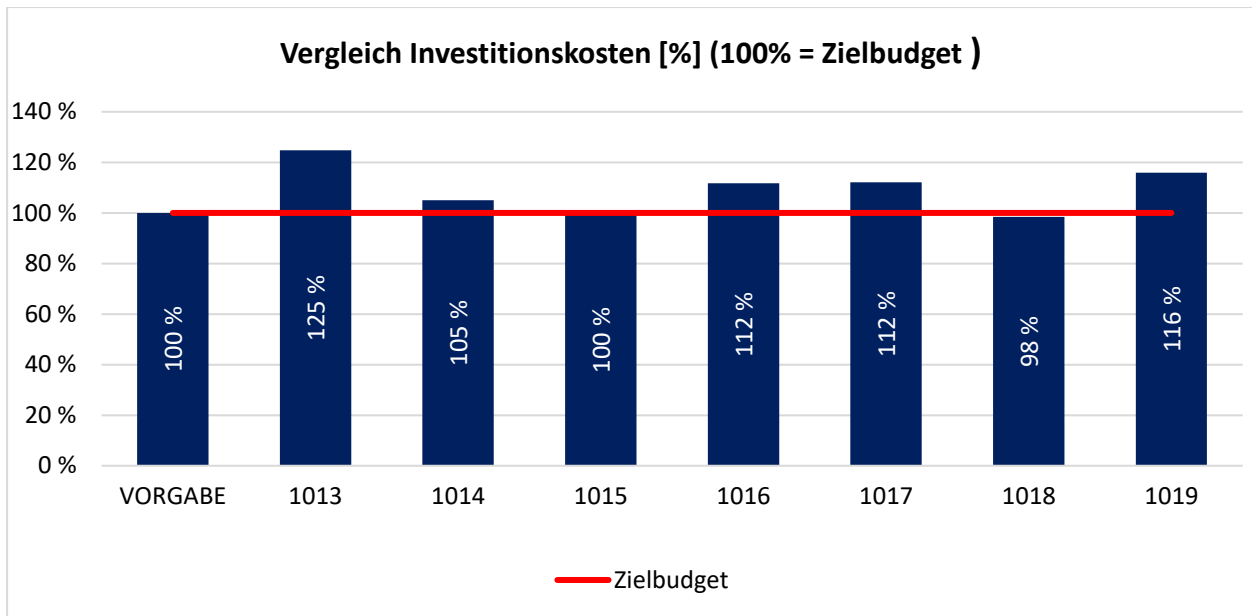
Vergleich Investitionskosten KGR 300-400 (im Vergleich zum Zielbudget)



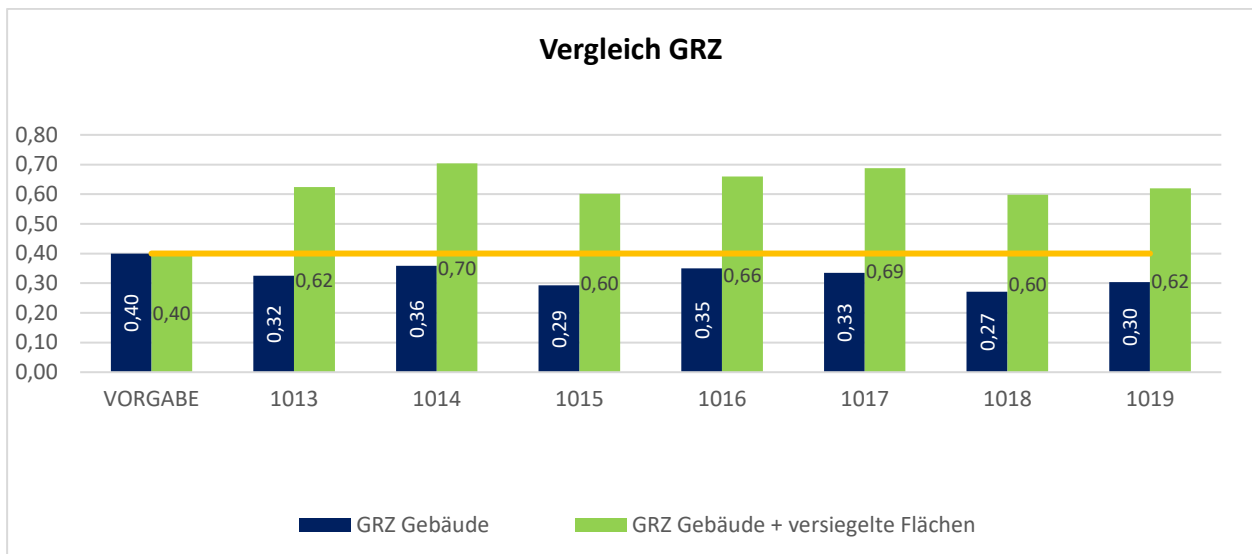
Vergleich Investitionskosten KGR 300-400/ m² BGF (im Vergleich zum Zielbudget)



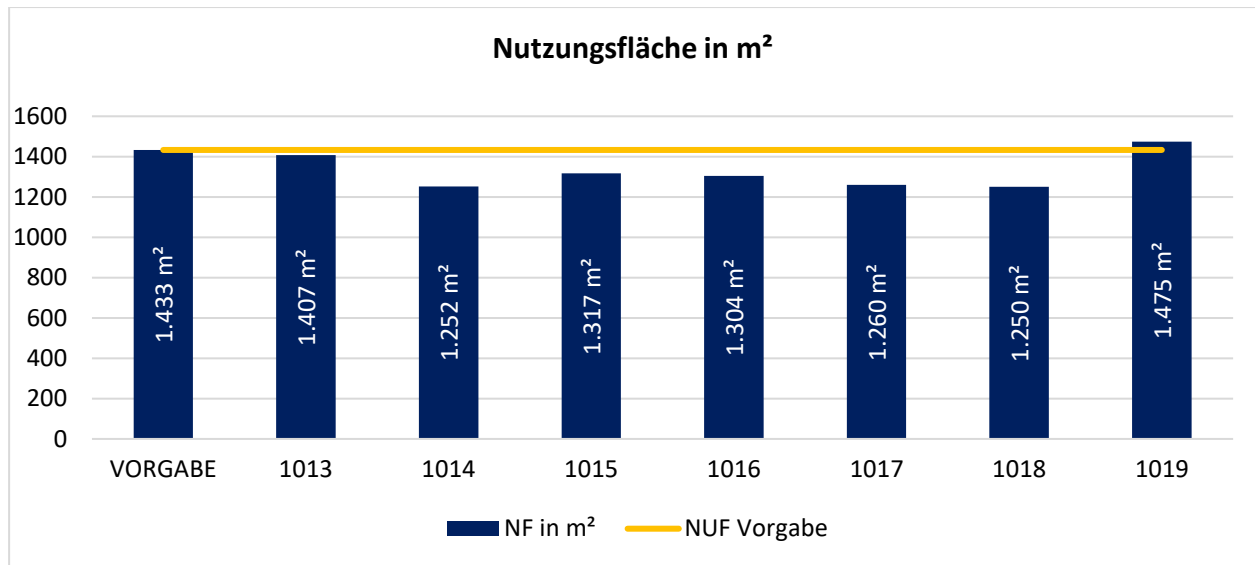
Vergleich Investitionskosten (im Vergleich zum Zielbudget)



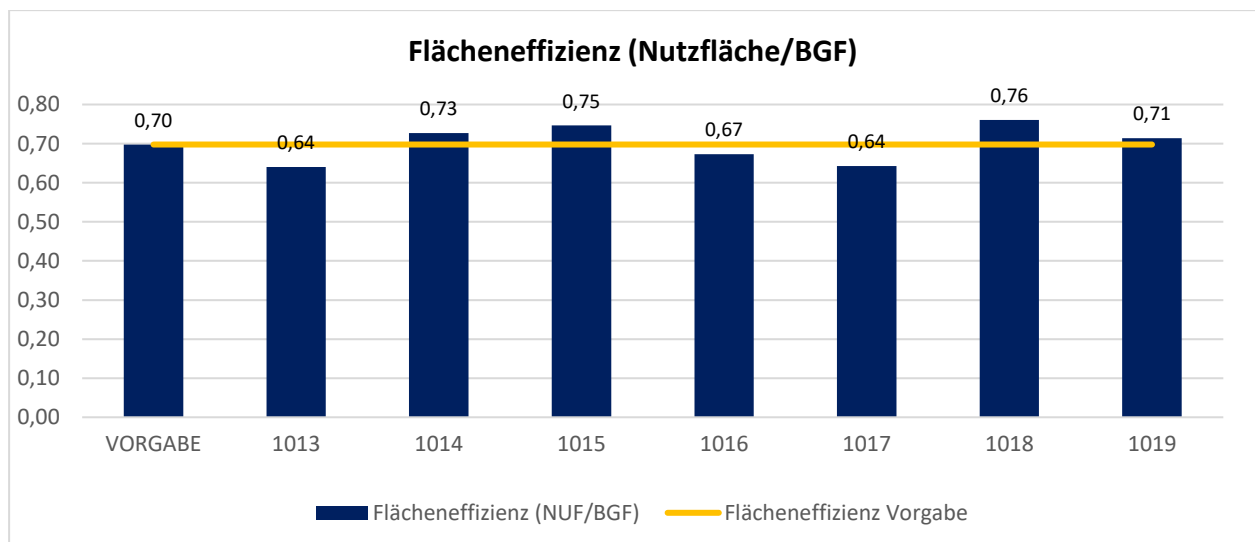
Vergleich Grundflächenzahl (GRZ)



Vergleich NUF



Flächeneffizienz (Nutzfläche/BGF)



Zusatzinformationen:

- *Alle Kosten basieren auf einer Genauigkeit von 20 %.*
- *Die Kostengruppe 200 wurde für alle Teilnehmer identisch pauschal mit 60 T€ netto angesetzt.*
- *Maßnahmen außerhalb des Planungsgebiets sind nicht enthalten (Parkierung, Straßen).*
- *Alle Teilnehmer haben größeren Anteil an versiegelten Flächen gegenüber der Annahme angesetzt.*
- *Für die Kostengruppe 600 wurde kein Ansatz getroffen.*
- *Die Kostengruppe 700 ist pauschal mit 28 % der KGR 200 bis 500 angesetzt.*
- *Für Unvorhergesehenes wurde kein Ansatz getroffen.*
- *Alle dargestellten Kosten basieren auf dem aktuellen Preisindex (01/2020).*

Drees & Sommer
Projektmanagement und bautechnische Beratung GmbH
Obere Waldplätze 13
70569 Stuttgart
Tel. +49 711 1317-0
Fax +49 711 1317-101