



Fallstricke bei Bauplanung und Realisierung vermeiden

Thomas Sandner
Handwerkskammer Trier

Bildungskonferenz 2017

Bildung im Handwerk

EINE STARKE MARKE

05./06. Oktober 2017, Technologiezentrum, Lüneburg

I. Eckdaten Neubauvorhaben

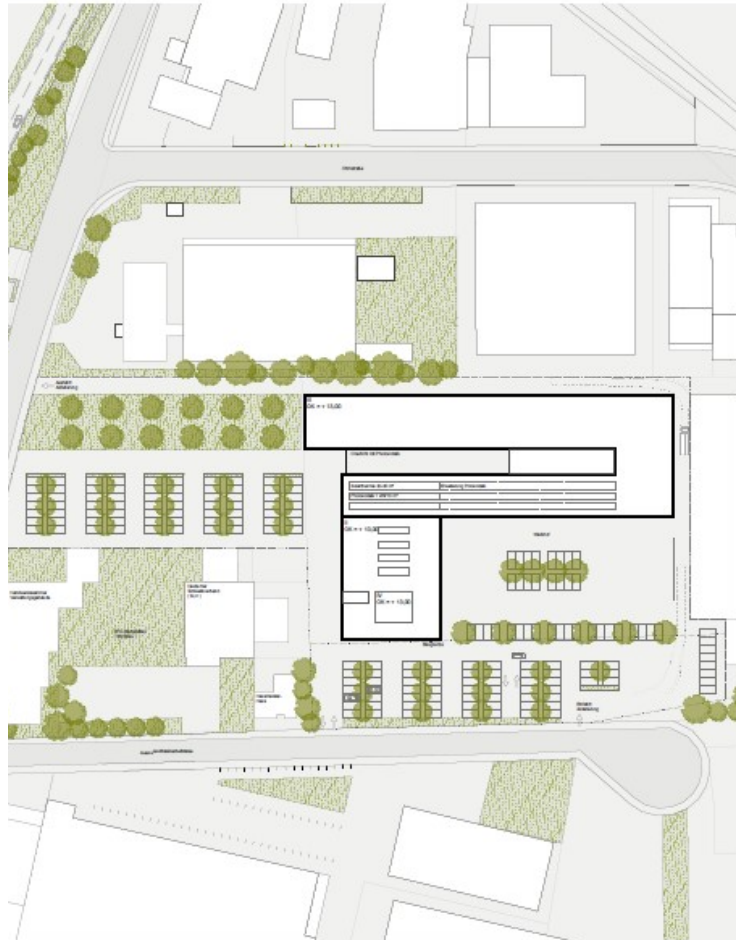
- Neubau von Werkstatthallen, Verwaltungsräume und Mensa/Konf.
- Langgestreckter, 3-bündiger und 3-geschossiger Baukörper mit abgewinkeltem Kopfbau
- Bundesweit erstes BTZ nach dem Passivhausstandard
- Konstruktion Stahlbeton F90, Flachdecken mit Hohlkörpern & BTA
- WP (2 x 50 kW) + Spitzen-GBK (150 kW) / PV-Anlage (< 100 kWp), 30 cm Dämmung
- Aluminium-Pfosten-Riegel-Konstruktion mit 3-fach Verglasung
- NGF 10.270 m², BGF 13.740 m², BRI 68.700 m²
- Brutto-Baukosten 39,25 Mio. € (inkl. Ausstattung 43,99 Mio. €)
- Förderanteile: Bund (42,04%), Land (23,35%), Passivhausstandard (6,05%), HWK (28,55%)



icht Nord-West 1:200



Schnitt A-A 1:200



replan 1:500

Dach
 alternative Begrünerung
 Ausrichtung mit Westwind
 Luftschneise
 Lärmschutzwand
 Dachbalkenabstände

Auslass
 in den Kellerräumen werden zusätzlich
 vertikale Lüftung für eine gute
 Luftqualität vorgesehen.
 Die Büro- und Schulräume erhalten
 eine Kreuzlüftung.

Fassade
 Stahlblechlamellen
 Hochdruckbeton aus Aluminium
 3-fach Isolierverglasung
 hochdruckbetonische Kleinfenster
 Zugankeranker
 Vertikalmöbelle als Sonnen- und
 Windschutz mit Regensickerhaube
 Steuerung

Haltung
 in den Büro- und Schulräumen in
 1.00 ist eine Fußbodenheizung mit
 Heizkörperersatz vorgesehen
 Fußbodenheizung und 2. Übergang sind
 auf Grund der Deckenplatte des
 Substrates mit einer überhöhten
 (schweben) Heizkörperhalter
 behindertengerechtere vorgesehen.

Bewehrung
 Energieparelleles, Energie sparnde
 Langlochbeton und Regensickerhaube
 Steuerung

Bodenplatte
 Stahlbetonplatte mit Bewehrung auf
 Stahlbetonstützen mit
 Bewehrungsmittelstütze, Längsrippe
 Dämmung durch Gipsbinderplatte und
 Dämmung der Fundamente

Bündelung / Energie
 Stahlbetonplatte, der Decken auf
 Stahlbeton gestützt, Gewerke für
 Wasserlauf in den "Kriegswasser",
 sowie über die Grundwasser
 Schutzmaßnahmen über
 das Grundwasser

Detail 1:50



II. Planungsschritte - Realisierung

- Entwicklung einer Idee/Vision einer mittel-/langfristigen Ausrichtung der Handwerkskammer unter Einbezug aller Mitarbeiter (Ist-Soll) **2009**
- Vorplanungen auf Basis von Machbarkeitsstudien / bundesweiter Recherchen (Passivhausstandard) **(2009-2011)**
- Einbindung Zuwendungsgeber (Finanzierungsmöglichkeiten) & Gutachter **(2011/12)**
- Festlegung internes Projektteam (Wer wird dafür freigestellt?)
- Fachkompetente Vorbereitung und Durchführung des EU-weiten zweistufigen interdisziplinären Planungswettbewerbes / Projektsteuerungsleistung **(08/2014)**
- Einbindung hauseigene Juristen oder Rechtsanwaltskanzlei (Juristisches Projektmanagement; ca. 1% des Bauvolumens)

II. Planungsschritte - Realisierung

- Auswahl Preisgericht (ausgew. Anzahl Architekten/TGA'ler) **(02/2014)**
- Projektstart / Entwurfsplanung **(05/2014)**
- Aufstellung HU-Bau **(05/2015)** / Genehmigungsplanung
- Genehmigung HU-Bau **(11/2015)** / Bewilligungsbescheid Bund **(12/2015)** mit festgesetzter Kostenobergrenze (bisher nicht berücksichtigter Baupreisindex in Höhe von 5%)
- Baugenehmigung **(06/2016)** / Ausführungsplanung (Ausschreibung) > 1 Jahr
- Frühzeitige Ausschreibung = Kostensicherheit
- Schnittstellenproblematik (Werkstattplaner) **(03/2017)**; integriert Planungsprozess; Kollisionsplanung
- Ausschreibungsqualität (Vermeidung von Nachträgen)

II. Planungsschritte - Realisierung

- Planende Architekten ≠ bauleitende Architekten
- Vertraglich vereinbarte Beauftragungsstufen Leistungsphasen
- 14-tägige Planungsrunden
- Zeitnahe Kostenverfolgung (alle 4 – 6 Wochen) von ff. & nff. Kosten
- Kostenüberschreitung Projektbudget (Stellschrauben):
 - ✓ Minderkosten durch Entwicklung von Einsparpotentialen (Qualitätsminderung)
 - ✓ Erzielung positiver Vergabeergebnisse im weiteren Projektverlauf
- Risikobewertung (Identifikation, Analyse, Strategie)
- Entscheidungsfähiger Bauausschuss (Vergabeausschuss) = Vorstand

III. Empfehlungen

- Vision erarbeiten unter Beteiligung Belegschaft & Ehrenamt
- Festlegung internes Projektteam
- Ausreichende Vorlaufzeit zw. Ausführungsplanung und Ausschreibung
- Frühzeitige Vergabe eines Juristischen Projektmanagements
- Schnittstellenproblematik durch frühzeitige Einbindung von Werkstattplaner vermeiden
- Eruierung von Einsparpotentialien (vorsorglich)
- Aktive Einbindung Ehrenamt (Vorstand)
- „Auf Kurs bleiben“



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Thomas Sandner
Handwerkskammer Trier
Loebstraße 18
54294 Trier

Telefon: 0651 207-150
Fax: 0651 207-56207150
E-Mail: tsandner@hwk-trier.de