

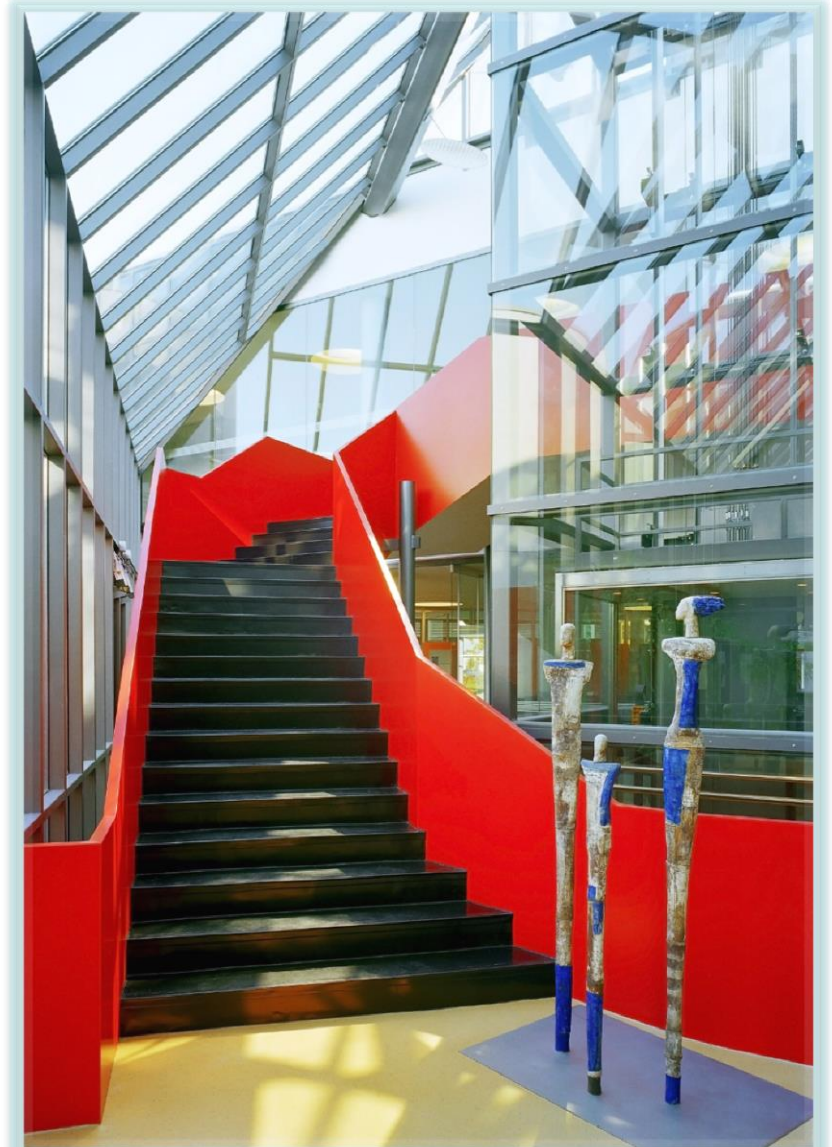
Guten Morgen in Darmstadt





bauverein AG
darmstadt

Organisation des Bereiches Technik in der bauverein AG Darmstadt





5 Säulen der Technik

Instandhaltung

**Infrastrukturelles
Facility
Management**

Regiebetrieb

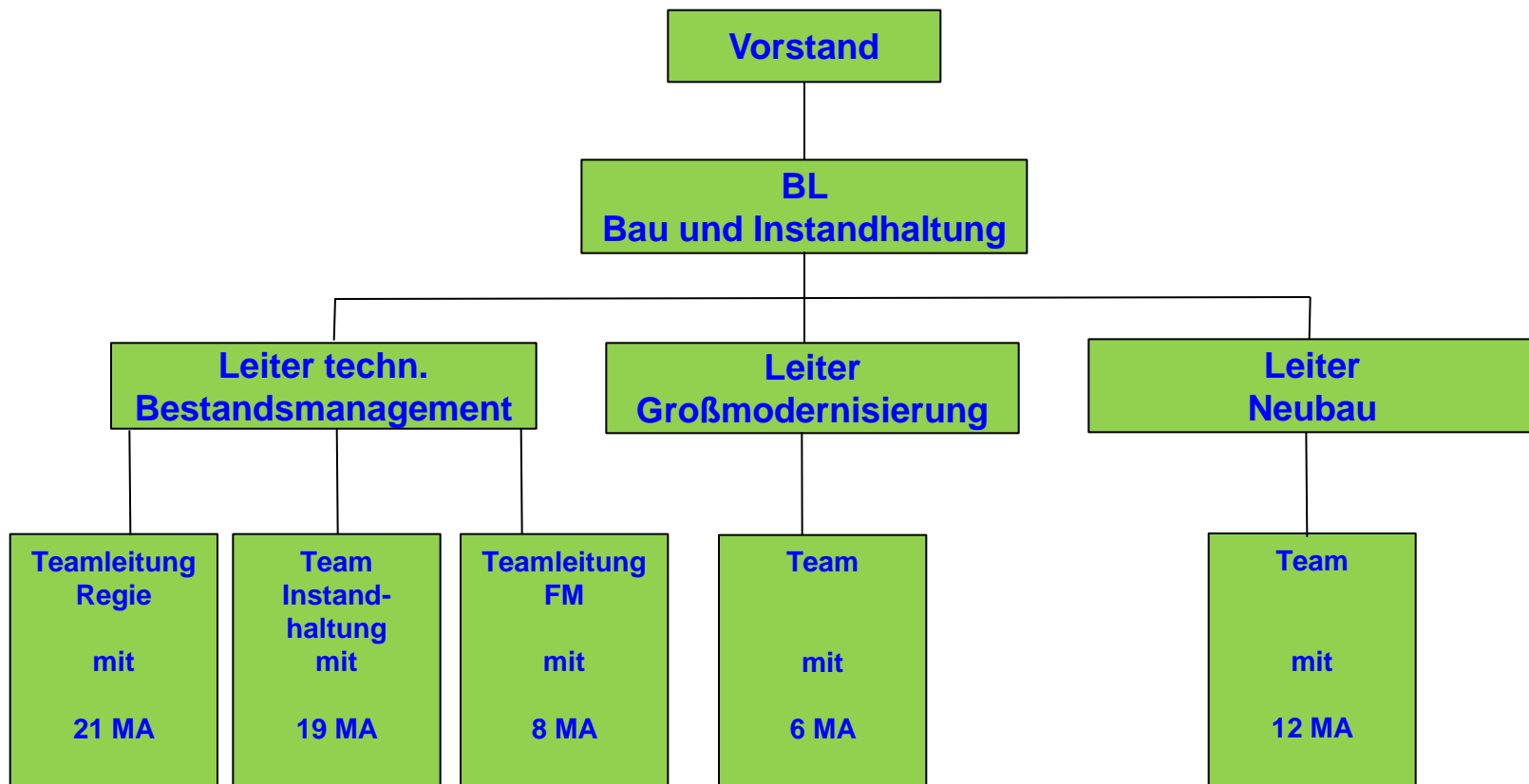
**Groß-
modernisierung**

Neubau



bauverein AG
darmstadt

Organigramm





Instandhaltung

- Kleininstandhaltung durch Regiebetrieb und externe Firmen
- Instandhaltungstechniker für Regelinstandhaltung
- Instandhaltungsingenieure für komplexere Instandhaltungsmaßnahmen
- Einzelmodernisierung Wohnung: ca. 200 WE/ a
- Durchschnittlich 1650 WE/MA
- Spezialist Haustechnik

Support Instandhaltung:

- Erstellung von Ausschreibung
- Preisspiegel / Auswertung
- Leistungsverzeichnisse
- Terminkoordination
- Mieterforderung
- Rechnungsbearbeitung
- Schimmelbearbeitung
- Versicherungsfälle





bauverein AG
darmstadt

Facility Management

- ▣ Grünpflege / Baumkataster
- ▣ Hausreinigung
- ▣ Spielplatzprüfung
- ▣ Trinkwasserverordnung
- ▣ Wartungsverträge
- ▣ Kabelfernsehen
- ▣ Müllmanagement
- ▣ Aufzugsmanagement
- ▣ Rechnungsprüfung





bauverein AG
darmstadt

Regiebetrieb

- Gewerk Sanitär
- Gewerk Elektro
- Gewerk Schlosser, Fenster

Support Regiebetrieb:

- Terminierung
- Koordination Werkstatt
- Lagerbuchhaltung
- Materialbestellung





Großmodernisierung

- ◆ Projektleiterstruktur
- ◆ Aufgaben des Projektleiters: Kosten- Termin- und Qualität
- ◆ Leistungsphasen 1-9 der HOAI werden eingekauft

Durchführen von:

- ◆ Energetischen Modernisierungen
- ◆ Nachverdichtungen
- ◆ Aufstockungen
- ◆ Quartiersentwicklungen





bauverein AG
darmstadt

Neubau

- ◆ Projektleiterstruktur
- ◆ Aufgaben des Projektleiters: Kosten- Termin- und Qualität
- ◆ Leistungsphasen 1-9 der HOAI werden eingekauft
- ◆ Sonderprojekte Brandschutz
- ◆ Sonderprojekte Energetische Quartiersentwicklung





bauverein AG
darmstadt

Projektentwicklung Lincoln

- Projektleiter für die Durchführung infrastruktureller Maßnahmen
- Projektleiter für die Abstimmung des Planungsrechts und der Durchführung von Wettbewerben und die Betreuung der Architekten
- Projektleiterstruktur zur Umsetzung der Maßnahmen





bauverein AG
darmstadt

Alter Bestand

	2015	
	Anzahl erfasste Gebäude	Anzahl erfasste Wohnungen
Gründerzeitaltbau	9	34
Baujahr 1900 - 1938	225	1.326
Wohnungsbau der 1950er Jahre	629	4.904
Wohnungsbau der 1960er Jahre	315	2.862
Wohnungsbau der 1970er / 1980er Jahre	327	3.781
Neubau 1991 - 2000	230	1.735
Neubau nach 2000	125	824
k.A.	21	137
Gesamt	1.881	15.603



Instandhaltungsvolumen

		2013	2014	2015	Gesamt
	Bestand bv AG in m ²	1.100.283,19	1.139.410,33	1.001.022,89	
gepl. Inst.	Absolut EUR	10.467.496,14	10.587.507,37	12.105.333,09	33.160.336,60
	Relativ EUR/m ²	9,51	9,29	12,09	10,23
lfd. Inst.	Absolut EUR	10.193.133,50	14.461.163,12	8.578.020,69	33.232.317,31
	Relativ EUR/m ²	9,26	12,69	8,57	10,25
Gesamt	Absolut EUR	20.660.629,64	25.048.670,49	20.683.353,78	66.392.653,91
	Relativ EUR/m ²	18,78	21,98	20,66	20,49



Modernisierungsmaßnahmen

		2013	2014	2015	Gesamt
	Bestand bv AG in m ²	1.100.283,19	1.139.410,33	1.001.022,89	

	Absolut EUR	2013	2014	2015	Gesamt
Aktivierung	modernisieren im Bestand	4.552.842,74 €	6.442.267,37 €	21.295.242,20 €	32.290.352,31 €
Aufwand	geplante Maßnahmen	10.467.496,14 €	10.587.507,37 €	12.375.257,68 €	33.430.261,19 €
Summe		15.020.338,88 €	17.029.774,74 €	33.670.499,88 €	65.720.613,50 €

	Relativ EUR/m ²	2013	2014	2015	Gesamt
Aktivierung	modernisieren im Bestand	4,14 €	5,65 €	21,27 €	9,96 €
Aufwand	geplante Maßnahmen	9,51 €	9,29 €	12,36 €	10,32 €
Summe		13,65 €	14,95 €	33,64 €	20,28 €



Neubau und Ankäufe

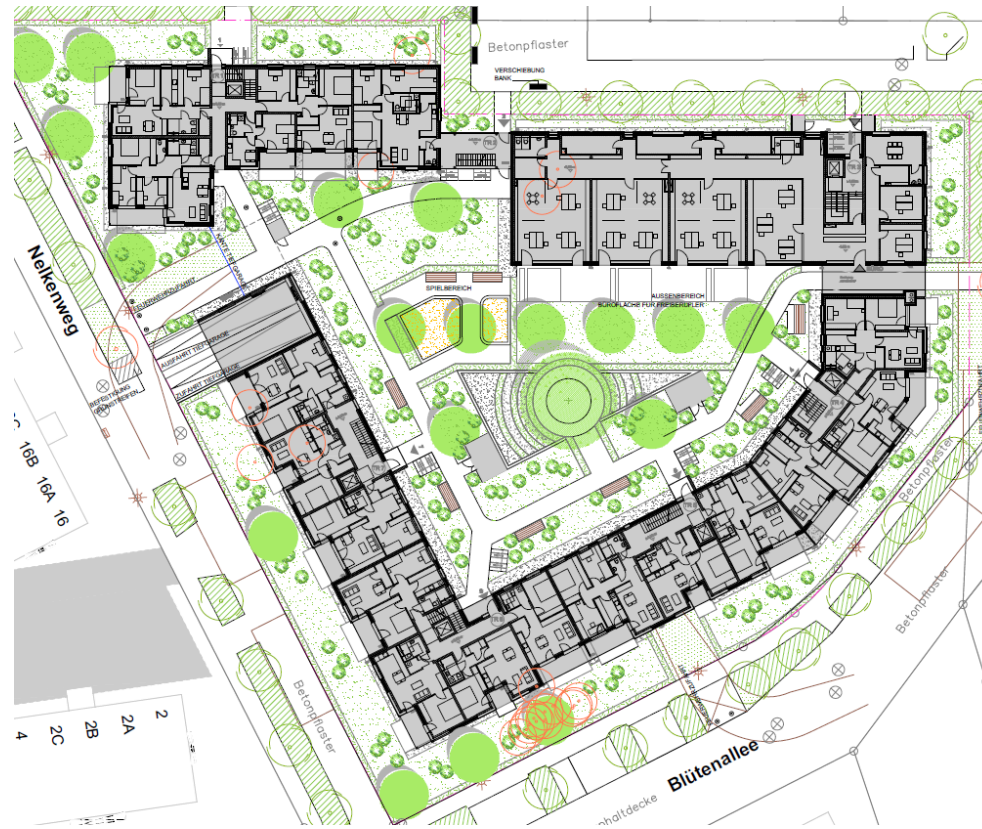
	EUR 2015	EUR 2014	EUR 2013
Neubau	8.934.577,05	9.946.169,77	5.338.990,38
Zukäufe	47.960.943,54	38.218.815,17	5.593,06



bauverein AG
darmstadt

Darmstadt-Arheilgen: Blütenallee / Nelkenweg:

Neubau von 88 öffentlich geförderten Wohnungen
mit einer Kindertagesstätte (U 3)





bauverein AG
darmstadt



KiTa: 612,0
m²



88 Wohnungen,
Wohnfläche: 5.823,0 m²

Tiefgarage: 91 St.pl.

Wohnfläche ges.: 6.436,4 m²



Kaltmiete: 6,00 € / m²





bauverein AG
darmstadt

Baukosten incl. KiTa und Tiefgarage

KG 200		55.453,00 €	8,62 € / m ²
KG 300	10.275.008,00 €		
KG 400	2.670.387,00 €		
	Summe 300 + 400:	12.945.395,00	2.011,72 € / m²
KG 500		460.000,00 €	71,48 € / m ²
KG 600		30.000,00 €	4,66 € / m ²
KG 700 (nur externe Kosten)		2.680.000,00 €	416,47 € / m ²
Summe:		16.511.395,00 €	2.512,95 €/m²

AR Beschluss: 30.08.2013



Baubeginn: 28.04.2014

Projektdauer
ab AR – Beschluss: 30 Monate



Fertigstellung: 29.02.2016



bauverein AG
darmstadt

Projektinformation

- Die bauverein AG hatte Gelegenheit, das Grundstück von der Stadt Darmstadt zu erwerben, unter der Maßgabe, dort öffentlich geförderte Wohnungen zu bauen.
- Kraft-Wärme-Kopplung – Zentrale im Contracting-Modell. Die Entega beliefert die Mieter mit Wärme und bietet ihnen einen speziellen Haustarif für den in der Liegenschaft eigen erzeugten Strom an. Die Verbrauchsabrechnung mit dem Mieter übernimmt die Entega AG.
- Blockrandbebauung mit Komplettunterkellerung, um eine
 - Tiefgarage mit 91 Stellplätzen
 - Nebenräume und Lagerräume für die Mieter
 - Technikräume.
- Errichtung von 88 Wohnungen (öffentlich gefördert).
- Kindertagesstätte (U3), 3 Gruppen.
- Energetischer Standard: KfW 70, EnEV 2014.
- Die Anlagentechnik stellt einen Primärenergiefaktor von 0,6 bereit.
- Perspektivisch soll die Energieversorgung der benachbarten Seniorenwohnanlage durch die neu errichtete Energiezentrale der Wohnbebauung erfolgen.

Verantwortliche Projektleiterin:

bauverein AG
Dipl.-Ing. Architekt Heike Kerleau





Darmstadt MoBi - Binger Straße 2 – 6

Modernisierung und Aufstockung (öffentlich gefördert)



AR-Beschluss: 30.03.2012

Baubeginn: 03.12.2012



Fertigstellung: 15.04.2014



bauverein AG
darmstadt



50 Wohnungen
Wohnfläche: 1.932,61 m²



Baukosten für Modernisierung und Aufstockung

	Modernisierung		Aufstockung	
KG 200	2.390,00 €	2,15 €/m ²	4.963,00 €	4,46 €/m ²
KG 300	1.142.380,00 €	1.026,40 €/m ²	1.133.990,00 €	1.018,86 €/m ²
KG 400	395.912,00 €	355,72 €/m ²	257.393,00 €	231,26 €/m ²
Summe 300 + 400:	1.538.292,00 €	1.382,11 €/m ²	1.391.383,00 €	1.250,12 €/m ²
KG 500	5.199,00 €	4,67 €/m ²	84.267,00 €	75,71 €/m ²
KG 600	0,00 €	0,00 €/m ²	0,00 €	0,00 €/m ²
KG 700 (nur externe Kosten)	401.166,00 €	360,44 €/m ²	259.334,00 €	233,00 €/m ²
Summe:	1.944.657,00 €	1.749,37 €/m ²	1.734.984,00 €	1.563,29 €/m ²
Summe ges.:		2.349,20	€ / m ² Wfl.	



bauverein AG
darmstadt

Projektinformation

- Die bauverein AG betreibt seit 2008 die Quartiersmodernisierung in der Postsiedlung. Das Gebäude Binger Str. 2 – 6 liegt in der Postsiedlung und die Modernisierung mit Aufstockung wurde planmäßig Ende 2012 begonnen.
- Das Projekt wurde zeitgleich mit dem benachbarten Gebäude Moltkestr. 21 – 25 bearbeitet.
- Das Gebäude wurde kernsaniert und um 2 Geschosse aufgestockt.
Im Ausbausezustand 4 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss.
- Vor der Maßnahme: 1.102 m² Wohnfläche in 19 Wohnungen.
Nach der Maßnahme: 1.925 m² Wohnfläche in 30 Wohnungen, öffentlich gefördert.
- Kraft-Wärme-Kopplung – Zentrale im Contracting-Modell. Die Stadtwerke Gießen AG (SWG AG) beliefert die Mieter mit Wärme, Strom wird ins Netz gespeist.
Die Verbrauchsabrechnung mit dem Mieter übernimmt die SWG AG.
- Energetischer Standard: KfW 70, EnEV 2014.
- Die Anlagentechnik stellt einen Primärenergiefaktor von 0,6 bereit.

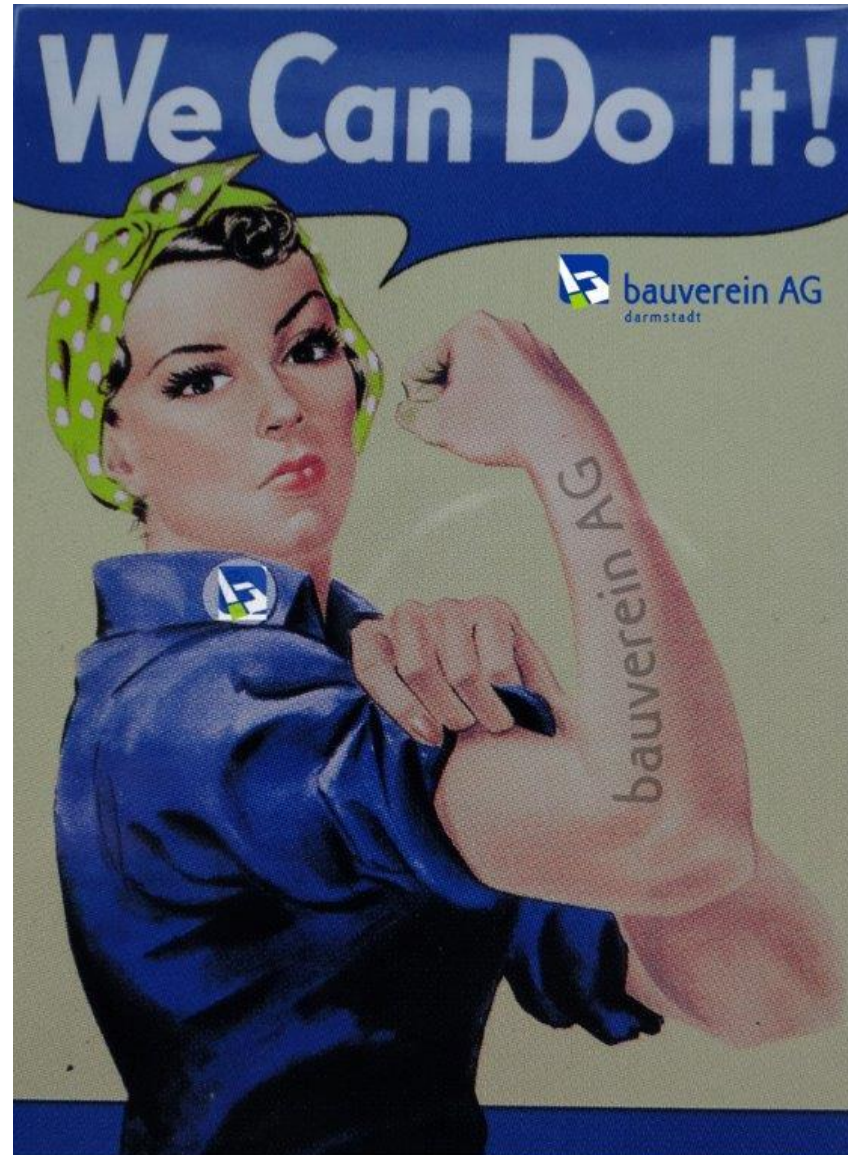
Verantwortlicher Projektleiter:

bauverein AG
Dipl.-Ing. (FH) Kay Helfert





bauverein AG
darmstadt



- Referent: Bernd Bärfacker
Prokurist
Bau und Instandhaltung
- E-Mail: baerfacker.bernd@bauvereinag.de
- Telefon: (0 61 51) 28 15 - 768