

BAUVORHABEN

BÜROGEBÄUDE

Plößlgasse 2

1040 Wien



Ausschuss für Bauten und Investitionen
30. Oktober 2013 – TP 1

Gabriela Neuwirth/Stefan Müller - ZV



Rückblick Vergabeverfahren (Wettbewerb)

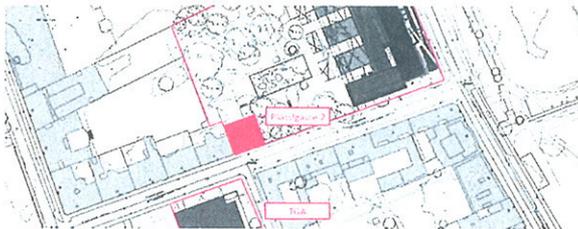
Plößlgasse 2 

Auslobung:

- Zielsetzungen:
- Gestalterische Überleitung vom Hauptgebäude zum Bildungscampus
 - Nachhaltiges, flexibles Gebäude
 - Architektur zur AK passend
 - Einbindung der AK NÖ als späterer Mitnutzer in den gesamten Projektablauf

Nutzungen:

- IT Wien u. NÖ
- Konferenzbereich AK Wien
- Beratung AK NÖ
- Sozialakademie / Chill Out Zone
- Lager Haustechnik
- Reserve (1 Geschoß)
- Bibliotheksmagazin → ca. 2.600 m² Nutzfläche
- ca. 3.400 m² NGF (inkl. Nebenflächen)



Aktueller Status

Ploßgasse 2 

30.09.2013

Vergabepaket I – Abbruch:

- offenes Verfahren gem. BVergG
- Zuschlagsentscheidung an Porr Umwelttechnik GmbH
- Vorbereitungsarbeiten für den Abbruch des Gebäudes im Oktober
- Abbrucharbeiten von Anfang November 2013 bis Mitte Jänner 2014 (Abbruchbescheid liegt vor)

Projektphase Vorentwurf: abgeschlossen und freigegeben am 19.04.2013

Freigabe Entwurf:

- 13.09.2013 → Freigabe zum Entwurf
- Abruf an den Generalplaner zur Ausführungsvorbereitung als nächste Phase

Bauvorbereitende Maßnahmen:

- Kampfmittelsondierung abgeschlossen
- Beweissicherung Nachbargebäude abgeschlossen
- Baumrodungsbescheid liegt vor
- Umlegungsarbeiten Fernwärme durch Wiener Netze
- Parallele Umlegung der Lichtwellenleiter (LWL) für die EDV

Behördliche Einreichung:

- Fertigstellung Einreichplanung
- 01.07.2013 Einreichung bei der Baubehörde (Baupläne, Energieausweis, Bauphysik, Brandschutzkonzept, TGA - Planung, statische Berechnung, Baugrubensicherung etc.)
- Datum zur Bauverhandlung noch offen → Baubescheid offen

06.11.2013 Folie 3

Baubewilligung am kritischen Weg – Status 22.10.2013

Ploßgasse 2 

Ablauf und Meilensteine bis zur Baubewilligung		
MEILENSTEIN	SOLL	IST
Planungsbestimmungen GP mit MA 19 (Argumentationsgrundlage für § 43)	letzte unverstärkt Spätestens Dienstag 22.10.2013	✓
Vollständiges Antragsverzeichnis am Exposéplan durch GP (Klärung, ob Wohnraumbereich, durch PS (Einkaufsvertrag für MA37BB))		
Einholung der Zustimmungserklärung von der MA 28 als Grundgesetzgeber (Grundstück der MA 28 wird beansprucht). Der GP bereitet eine gesonderte Pläne vor.		
Positive Stellungn. MA19 u MA 21 an MA 37BB	Freitag, 25. Oktober 2013	
Vorlauf bzw. Änderung der Bauverhandlung	27 Tage	
Bauverhandlung	Donnerstag, 21. November 2013	
Beschuld am Konzept	14 Tage	
Beschuld im Konzept für Bezirksbauausschuss	Donnerstag, 01. Dezember 2013	
Vorlauf Bezirksbauausschuss	Mittwoch, 11. Dezember 2013	
<small>Anmerkung: Der Ablauf bis zum 11.12.2013 (bei Nichtauskunft) ist ohne Absicht! Sofern in der Zwischenzeit in der Angelegenheit weitere Schritte unternommen werden, werden wir die gesamte Ablaufplanung neu überdenken (Bezirksbauausschuss mit Termin 2014).</small>		
Fortsetzung Ablauf:		
Stellungnahme Bezirksbauausschuss am 15.12.2013	7 Tage	
Start erster Baubescheid durch MA37	Dienstag, 17. Dezember 2013	
Positive Baubewilligung (GRSICHT: Feuertage!!!)	21 Tage	
Bekämpfung der Kaufverweigerungsgebote durch AK		
Baubescheid	Dienstag, 07. Jänner 2014	
Rechtsmittel (ist keine Einwende durch Bauverweigerer, sondern eine Rechtsmittel-erhebung möglich)	28 Tage	
Bekämpfung Baubescheid	Dienstag, 01. Februar 2014	

positive Stellungnahme seitens MA 19 am 22.10. in einer gemeinsamen Besprechung GP, PS, MA 19 und MA 37BB erfolgt; einer weiteren Bearbeitung des Verfahrens steht nichts mehr im Wege

Anmerkung: 18.09.2013/20.10.2013 keine Kaufverweigerungen (Kategorie: SOLL ab 22.1.2014)

06.11.2013 Folie 4

Status Mietvertragsverhandlungen AK-NÖ

Plößlgasse 2 

Ergebnis Verhandlungsgespräch vom 16.10.2013:

Grundsätzliche Einigung über

- 10 jähriges Mietverhältnis
(es wird nach einer vergebührungsschonenden Formulierung des Kündigungsverzichtes gesucht)
- Übereinstimmung über Größe und Lage der Mietflächen (38,66 % der Gesamtfläche)
- Ausstattung und Sonderwünsche AK-NÖ

AK-Wien: Mietvertragsentwurf auf Kostenbasis

Hauptmietzins auf Basis der Kostenschätzung Vorentwurf € 12,--/m²
(nicht eingerechnet sind die Kosten für die Fernwärmeverlegung und Altlastenentsorgung sowie Beraterkosten der AK-Wien)
Verrechnung der Betriebs- und Erhaltungskosten auf Kostenbasis nach anteiliger Gesamtfläche

AK-NÖ: Mietvertragsentwurf mit Mietvorschlag nach MRG

Hauptmietzins auf Basis Baukosten+Grundanteil+Risikozuschlag+Rendite
(Bandbreite € 13,50 bis € 16,50/m²) ggf. Feststellung der angemessenen Miete durch einen Gutachter

→ seitens AK-Wien sind beide Varianten denkbar; Entscheidung seitens der AK-NÖ bis Ende November 2013

06.11.2013 Folie 5

nachbarschaftliche Vereinbarung Eigentümer Plößlgasse 4

Plößlgasse 2 

Ein bereits vom Eigentümer Plößlgasse 4 kommentierter Entwurf liegt vor. Die angesprochenen Punkte können nur zum Teil akzeptiert werden.

Im wesentlichen sind folgende Punkte ausverhandelt:

- Zustimmung zu den geplanten Fundamentierungsmaßnahmen und der Baugrubensicherung
- Abschlagszahlung für verbleibende Fundamentierungs- und Unterfangungskörper rd. € 24.500,--
- Wiederherstellung einer Mauer sowie einer Grünfläche aufgrund des Baugeschehens
- Beweissicherung Objekt Plößlgasse 4 – bereits erfolgt
- im Falle von Geltendmachung von Mietzinsminderungsbegehren der Mieter an den Eigentümer werden diese vom Eigentümer, falls nachweisbar in kausalem Zusammenhang mit unserem Bauprojekt an uns weitergeleitet und von uns übernommen

Zu klären sind noch folgende Punkte:

- im Falle einer Kündigung eines Mieters tritt die AK-Wien für den Mietentgang ein und hat dafür das Nutzungsrecht an der entsprechenden Wohnung → dies wird vom Eigentümer abgelehnt
- div. Haftungs- bzw. Instandhaltungsbegehren (Absicherung aller Eventualitäten) müssen noch genauer definiert werden bzw. auf ein übliches Maß reduziert werden

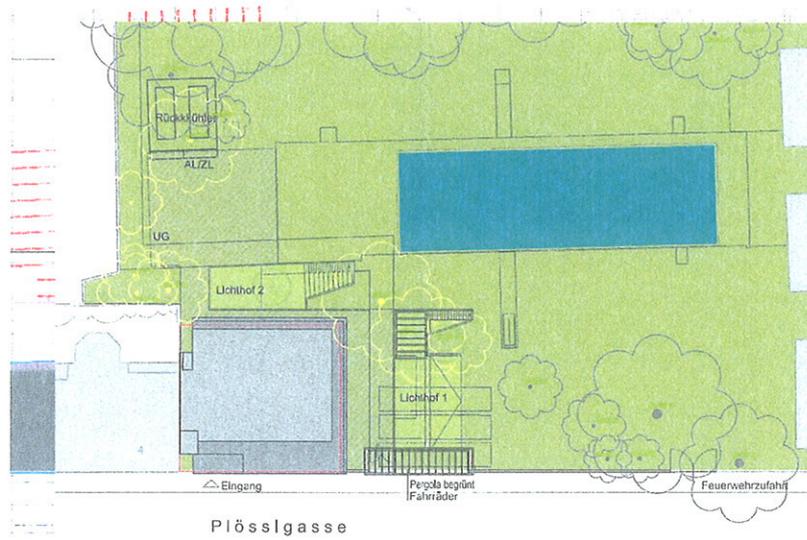
Ein nächstes Verhandlungsgespräch findet Anfang November statt.

06.11.2013 Folie 6

Architekturkonzept

Plößlgasse 2 

Grundriss Übersicht



06.11.2013 Folie 7

Architekturkonzept

Plößlgasse 2 

Ansicht Plößlgasse

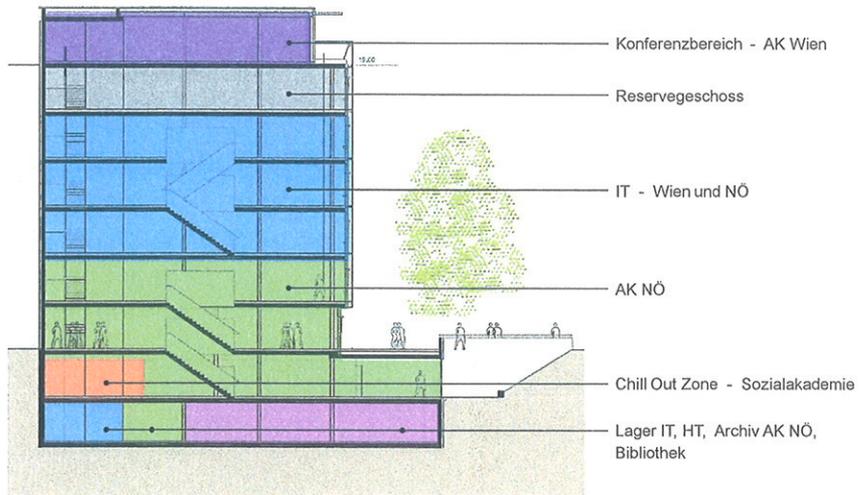


06.11.2013 Folie 8

Architekturkonzept

Plößlgasse 2 

Funktionen

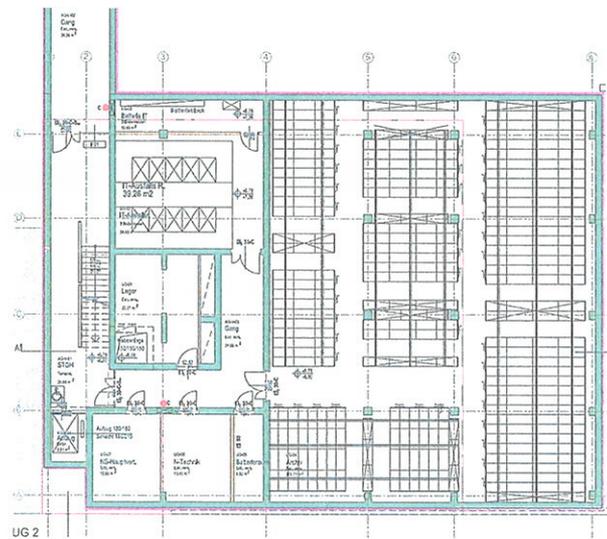


06.11.2013 Folie 9

Architekturkonzept

Plößlgasse 2 

2. Untergeschoss

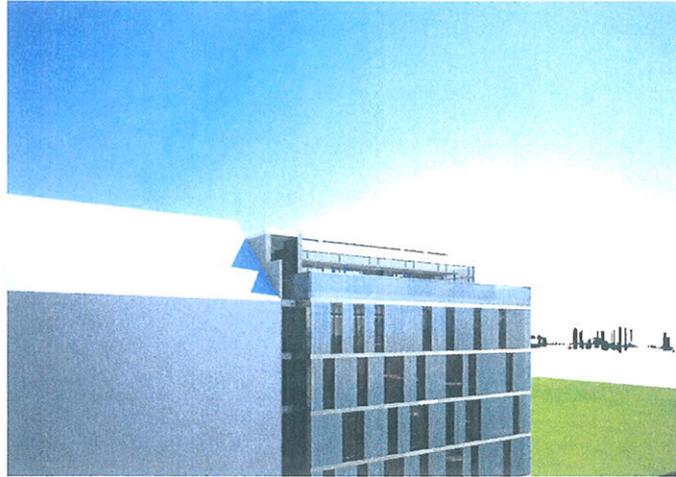


06.11.2013 Folie 10

Architekturkonzept

Plößlgasse 2 

6. Obergeschoss



06.11.2013 Folie 11

Architekturkonzept

Plößlgasse 2 

Innenraumgestaltung



06.11.2013 Folie 12

Architekturkonzept

Plößlgasse 2 

Innenraumgestaltung



06.11.2013 Folie 13

Architekturkonzept

Plößlgasse 2 

Innenraumgestaltung



06.11.2013 Folie 14

Siegerprojekt

Plößlgasse 2 

Kostenberechnung (Status Entwurf)

Errichtungskosten:	€ 9.200.000,--	Nicht enthalten: - Einrichtung (Bibliothek) - IT-Übersiedlung - Kunst am Bau - Altlasten - Marketing - Leitsystem
Preisgleitung ca. 7,5 %	€ 690.000,--	
	€ 9.890.000,--	
Reserve	€ 1.726.000,--	
	€ 11.616.000,--	
Baunebenkosten	€ 2.904.000,--	
	€ 14.520.000,--	
MwSt. 20 %	€ 2.904.000,--	
	€ 17.424.000,--	

06.11.2013 Folie 15

Baukonto 920 070

Plößlgasse 2 

Kostenstand 17.10.2013

Bis dato sind am Baukonto

Gesamtkosten in der Höhe von € 1.124.795,36, inkl. MwSt

aufsummiert.

Diese Kosten bestehen aus

- Honorar Generalplaner
- Honorar Projektsteuerung (PS)
- Honorar Örtliche Bauaufsicht (ÖBA)
- sonst. Berater- und Rechtsanwaltskosten
- Gutachterkosten (Baugrundgutachten, Kampfmittelsondierung, Baustellenabfallkonzept, Baumgutachten für Rodungsansuchen)
- Beweissicherung der Anrainerobjekte
- Bauherrenhaftpflicht und Bauwesenversicherung für das gesamte Bauprojekt
- Ausschreibungskosten (Abbruch)
- Kosten für Baufreistellung

Diese Kosten finden im Baubudget in der Position „Baunebenkosten“ Deckung.

06.11.2013 Folie 16

Projekttafelauf

Plößlgasse 2 

Nächste Schritte

	Nummer	Interne Bezeichnung	
Abbrucharbeiten	1	AB	bis Ende 2013
Beauftragung / Ausführung F	2	Rohbau	Mitte Dezember 2013
	3	Trockenbau, Ausbau	
Beginn Rohbau	4	HKLS	Mitte Jänner 2014
	5	ET	
Ausschreibungen lt. BVergG (Trockenausbau / Ausbau, H	6	Fassaden	laufend
	7	Schlosser	
	8	Aufzug	e etc.
	9	Tischler	
	10	Möbel, Einrichtung	
	11	Rollregale	

06.11.2013 Folie 17

Sonstiges

Plößlgasse 2 

Anrainerinfo

- bis dato durch einen Türhänger mit grundsätzlicher Projektinfo und Info über Fernwärmeverlegung sowie Ankündigung des Beginns der Abbrucharbeiten im Herbst 2013

Kunst am Bau

Es wird ein künstlerischer Wettbewerb durchgeführt. Der GP hat 5 Bereiche vorgeschlagen, an welchen die Gestaltungen zum Thema Kunst am Bau vorgenommen werden können:

- Grüne Fassadenfuge zum Anrainer
- Frontale Wand beim Eingangsbereich
- STB-Mauer außen beim Eingangsbereich
- Atrium Chill Out Zone
- Wand Konferenzraum DG

Abstimmungsbesprechung zum Thema Kunst am Bau 29.10.2013
Teilnehmer: Dir. Muhm, Neuwirth/Müller, Architekt Schluder, GP

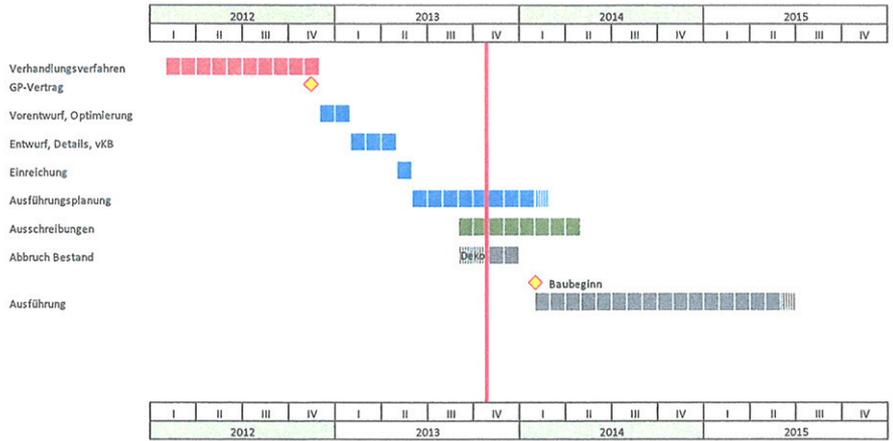
- weitere Vorgangsweise (Auslobung, Künstler, Termine, etc.)
- Auswahl Jurymitglieder
- Auswahlkriterium Künstler

06.11.2013 Folie 18

Projekttablauf

Plößlgasse 2 

Terminrahmen



ABZÄUNUNG ANTON-BENYA-PARK

Ausschuss für Bauten und Investitionen
30. Oktober 2013 – TP 3

Gabriela Neuwirth - ZV



Projektbeschreibung

- Seit Errichtung des Bildungszentrums stellt die AK-Wien den Anton-Benya-Park der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung. Im Laufe der Jahre hat sich die Situation durch eine intensivere Nutzung des Kultur- und Bildungszentrums durch tägliche Schulungen, Seminare und Lehrgänge im Bereich der Erwachsenenbildung und auch verschiedenste Veranstaltungen im Sitzungssaal des Bildungszentrums verändert. Leider werden diese Bildungsmaßnahmen durch die öffentliche Nutzung des Parks in ihrem Ablauf beeinträchtigt. Hinzu kommt, dass sämtliche Einrichtungen des Parks sehr stark unter Devastierungen leiden. Immer wieder sind wir gezwungen diese zu reparieren oder zu erneuern.
- Um die verschiedenen Nutzungen im Anton-Benya-Park zu trennen wurde nun ein Zaun errichtet.



Situierung



- Die bisher überlassene Fläche im ungefähren Ausmaß von 6.900 m² wird durch die Aufstellung des Zaunes auf rd. 6.100 m² reduziert. Dadurch stehen ca. 800 m² wieder der alleinigen Nutzung durch die AK-Wien zur Verfügung.



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

Gestaltung

- Architekt DI Walter Buck hat als Gestaltungsvariante einen Zaun aus Cortenstahl vorgeschlagen.



WIEN

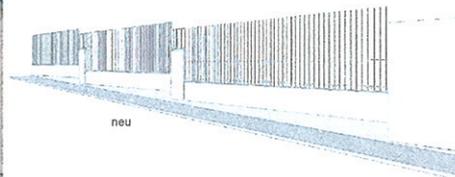
wien.arbeiterkammer.at

Erhöhung des Zaunes in der Schmöllergasse

- Um das Übersteigen des Zaunes in der Schmöllergasse und damit den Zutritt zum AK-Bereich gänzlich zu verhindern ist auch hier eine Maßnahme zur Erhöhung des Zaunes notwendig.



Bestand



neu



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

Erneuerungen im öffentlichen Bereich

- Neuerrichtung eines Kleinkinderspielplatzes, da bestehender Kleinkinderspielplatz nicht mehr zugänglich
- Erweiterung des bestehenden Spielplatzes (Reckstangen – Wunsch aus dem Kinderparlament)
- Neuerrichtung eines Trinkbrunnens (Wunsch aus dem Kinderparlament)
- Neuerrichtung eines Bewässerungsanschlusses für "urban gardening" im öffentlichen Bereich
- Fixierung der Bänke



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

Bestandssanierung

- Sanierung des Spielplatzes unseres Kindergartens und die Errichtung eines Trinkbrunnens für die Nutzung durch den Kindergarten
- Überarbeitung der Pflanztröge auf den Terrassen
- Sanierung der gesamten Grünflächen im Anton-Benya-Park noch vor dem Winter
- Entfernung der Graffiti am Gebäudesockel des Sitzungssaales



Kosten

	rd. € inkl. MwSt
Zaun Anton-Benya-Park	145.000,--
Zaun-Erhöhung Schmöllergasse	100.000,--
Öffentlicher Bereich: Errichtung Kleinkinderspielplatz und Trinkbrunnen	24.000,--
Fixierung der Parkbänke	7.000,--
AK-Bereich: Sanierung Spielplatz Kindergarten und Errichtung Trinkbrunnen	14.000,--
Sanierung Pflanztröge Terrassen (Bewässerung, Substrat und Pflanzen)	6.000,--
Gesamtkosten	296.000,--

Die Gesamtkosten finden zum größten Teil in der Investitionsrücklage Gebäude Deckung. Ein Teil der Kosten wird den laufenden Instandhaltungskosten zugeordnet. Noch offen sind die Kosten für Graffiti-Entfernung und Grünflächensanierung, die ebenfalls in den laufenden Kosten Deckung finden werden.



Parkpflegevertrag

- Der Parkpflegevertrag wurde im Einvernehmen mit der MA 42 hinsichtlich der geänderten Vertrags- und somit Betreuungsflächen für die MA 42 mit Wirkung 1. September 2013 abgeändert.

Termine

- Zaun Anton-Benya-Park
- Maßnahmen öffentlicher Bereich
 - Neuerrichtung eines Kleinkinderspielplatzes
 - Erweiterung des bestehenden Spielplatzes
 - Neuerrichtung eines Trinkbrunnens
 - Neuerrichtung eines Bewässerungsanschlusses für "urban gardening"
 - Fixierung der Bänke
- Maßnahmen AK-Bereich
 - Sanierung des Spielplatzes unseres Kindergartens
 - Errichtung eines Trinkbrunnens für die Nutzung durch den Kindergarten
 - Überarbeitung der Pflanztröge auf den Terrassen
- Fertigstellung Zaun Schmöllergasse
- Entfernung der Graffiti am Gebäudesockel des Sitzungssaales – in Arbeit
- Sanierung der gesamten Grünflächen im Anton-Benya-Park noch vor dem Winter
 - (Verlegung Rollrasen erfolgt; Neubesämung großer Flächen im Frühjahr)

Status Baumängel

Ausschuss für Bauten und Investitionen
30. Oktober 2013 – TP 4

Gabriela Neuwirth - ZV



Hauptgebäude – Gewerk Fassade - Glasbrüche

- Seit Errichtung des Hauptgebäudes haben sich beim Gewerk Fassade das von der Arbeitsgemeinschaft Sommer/Pagitz ausgeführt wurde, immer wieder Glasbrüche im Bereich der Brandschutzfassade zum Altbau und in der Überdachung der Verbindungshalle Alt-/Neubau ergeben.
- Die bislang mehrfach vorgenommenen Gewährleistungsarbeiten (Austausch von zumindest 60 Stück der insgesamt 208 gelieferten Fassadenfenster/ Brandschutzscheiben) sind zuletzt – bereits unter Einschaltung eines Privatgutachters AMP/DI Jochheim – mit Durchführung von Rauchttests im September 2012 an Ort und Stelle überprüft worden.
- Trotzdem wurden weitere Glasbrüche festgestellt und jeweils per e-mail mit angeschlossener Fotodokumentation als weiterer Mangel bekanntgegeben.
- Seitens der Firma Sommer wurde weder eine schriftliche Darstellung über die Gründe für die neuerlich auftretenden Glasbrüche noch ein nachhaltiger Sanierungsvorschlag vorgelegt.



- Daher haben wir uns entschlossen einen Antrag auf gerichtliche Beweissicherung zu stellen. Diesem wurde entsprochen und die Beweissicherung wurde am 15. und 16. Oktober 2013 mit dem Gerichts-Sachverständigen Ing. Tschirk durchgeführt. Die Befundung wird innerhalb max. 4 Wochen an das Gericht ergehen; eine Kopie ergeht an die AK-Wien
- Im Zuge der Beweissicherung wurden kaputte Scheiben ausgetauscht; insgesamt 6 weitere Scheiben stehen noch zum Austausch an. Bei zusätzlichen Scheiben wurde eine andere Qualität festgestellt. Die Ursache dafür und der eventuelle Austausch dieser Gläser ist noch zu klären.
- Der Austausch dieser Gläser wird in Gewährleistung bis zur 45 KW 2013 erfolgen. Danach sollte die Brandschutzfassade keinen Mangel mehr aufweisen.

- 4 Wochen nach Vorliegen der Befundung soll ein runder Tisch mit allen Beteiligten stattfinden, in dem die ARGE eine nachvollziehbare Begründung der Schadensursache vorlegt und eine Erklärung über den jetzigen Zustand der Fassade abgibt (jetzt o.k.; weitere x Scheiben werden voraussichtlich kaputt werden; Angebot der Gesamtlösung); der Entwurf einer außergerichtlichen Vereinbarung wurde von Dr. Legat an die Beteiligten verteilt
- Ist keine Vereinbarung erzielbar Ziehen der HRL-Garantie (€ 150.000,-- mit Laufzeit bis 31.10.2014 der UniCredit Bank AG/Hamburg vom 31.10.2012); Sanierung durch Dritte und Feststellungsklage, dass die ARGE Sommer/Pagitz für alle weiteren kausalen Schäden haftet (Vermeidung der Verjährung)

Beratungszentrum Ost - Schallmängel

- Bei den Systemtrennwänden der Büros – hergestellt durch die Firma Scheicher, Adnet/Salzburg – wurde der ausgeschriebene Schalldämmwert von 44 dB nicht erreicht.
- Der Einbau zusätzlicher Absorberelemente (zusätzliche Gipskartonplatten) hat nicht die gewünschte Verbesserung gebracht.
- Als weitere Sanierungsmaßnahme wurden nun in zwei Büros zusätzliche Pinwände montiert.
- Der objektive Nachweis der Verbesserung durch einen Sachverständigen für Akustik ist noch ausständig. Wenn dieser erfolgt ist, werden die Sanierungsmaßnahmen in allen Büros durchgeführt.
- Gegenüber der Firma Scheicher werden in einem Verhandlungsgespräch der noch zur Zahlung ausständige Schlussrechnungsbetrag den aufgelaufenen Kosten der Mängelbetreuung durch Arch. Schluder und Dr. Legat gegenübergestellt und Preisminderung begehrt.



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

Status „Öffentlicher Durchgang“

Ausschuss für Bauten und Investitionen
30. Oktober 2013 – TP 7

Gabriela Neuwirth - ZV

- Aufgrund der bei der Präsentation unseres aktuellen Bauprojektes im Bezirksbauausschuss am 13. Februar 2013 neuerlich aufgeflamnten Diskussion hinsichtlich der Realisierung des Öffentlichen Durchgangs haben wir dem Bezirk Wieden folgenden Vorschlag unterbreiten:

- Um die Diskussion um den – in seiner Nutzbringung ohnehin fragwürdigen – öffentlichen Durchgang zu beenden haben wir vorgeschlagen
 - den durch ein Gutachten festgestellten Wertminderungsbetrag in der Höhe von € 90.000,-- dem Bezirk Wieden unter der Voraussetzung, dass wir seitens des Bezirkes Wieden schriftlich und unwiderruflich aus der Verpflichtung zur Duldung des ÖDG entlassen werden, für notwendige Investitionen in den Bereichen Schule und/oder Kindergarten zur Verfügung zu stellen und

- - im öffentlich zugänglichen Teil des Anton-Benya-Parks eine Fläche von 120 m² „urban gardening“ zu widmen wobei wir auch für einen entsprechenden Wasseranschluss für die notwendige Bewässerung dieser Fläche sorgen werden und die Kosten für das Wasser nicht weiterverrechnet werden würden.

- Ein entsprechendes Schreiben wurde im April d.J. an die BV Wieden gerichtet. Seitens des Bezirks ist bis dato keine diesbezügliche Rückmeldung ergangen

Umgestaltung Bibliotheksfoyer

Ausschuss für Bauten und Investitionen
30. Oktober 2013 – TP 5

Mag. Ute Weiner MSc

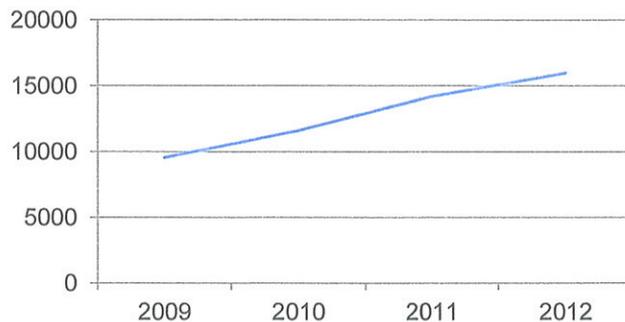


Ausgangssituation

- Kontinuierlich steigende LeserInnenzahlen
- Zu wenig Plätze im Lesesaal (exkl. Lesesessel, die nur bedingt als Arbeitsplätze verwendbar sind, max. 31 Plätze)
- Ausweichlesesaal (ISA-Raum) nicht immer verfügbar
- Lesecke im Eingangsbereich kaum genutzt, da als Arbeitsplätze nicht verwendbar
- Bislang kein Multimedia-Sichtplatz (AV-Material)
- Ungenügendes Leitsystem → Kenntlichmachung Infopult
- Ungünstige Platzierung des Regals für den kontinuierlichen Bücherflohmarkt
- Nicht ausreichend Stauraum für Arbeitsmaterialien und Garderobe der BibliotheksmitarbeiterInnen



Entwicklung LeserInnenzahlen 2009 - 2012

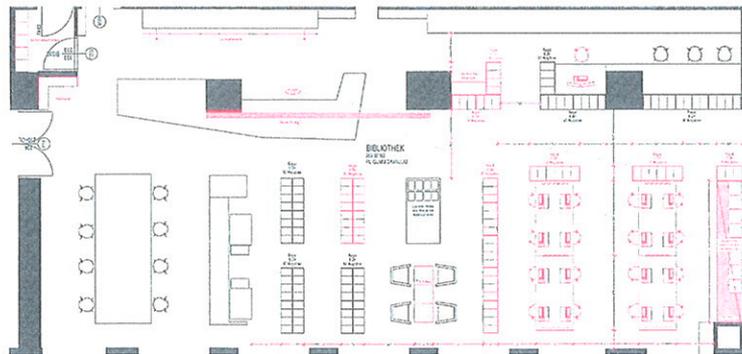


- Bis Ende Oktober 2013 bereits 15.000 LeserInnen

Zielsetzung

- Erhöhung der KundInnenzufriedenheit durch Zurverfügungstellung von zusätzlichen Arbeitsplätzen
- Möglichkeit zur Arbeit vor Ort mit AV-Medien, welche zunehmend an Bedeutung gewinnen, schaffen
- Klarere Strukturierung des Eingangsbereichs, inkl. verbesserter Sichtbarmachung des Infopults
- Bessere Sichtbarmachung des Bücherflohmarkts (Einnahmen dienen der Finanzierung der Betriebsbücherei)
- Ermöglichung effizienterer Arbeitsabläufe durch Schaffung verbesserter/ leichter zugänglicher Aufbewahrungsmöglichkeiten von notwendigen Arbeitsmaterialien

Letztentwurf, Stand 21.10.2013



ENTWURF	
VARIANTE NEU	
AK-Bücherei Friede Engen Str. 20-22 1040 Wien	16



Erläuterungen zum Entwurf - 1

■ Eingangsbereich:

- fix installierte Vitrinen (zur Präsentation wertvoller und/ oder besonders aktueller Objekte und Medien)
- Schaffung von 8 Dauerkästchen („DiplomandInnen-Kästchen“), in denen Studierende für längere Zeit ihre Arbeitsmaterialien vor Ort deponieren können
- Platz für Infomaterial (Folder, Flyer)
- Auf der Rückseite der Dauerkästchen Schaffung von Stauraum/ Ladenelemente für bibliothekarische Materialien

■ Multimedia-Arbeitsplatz:

- Schaffung durch Nutzung eines bislang nur als Staufläche genutzten Bereichs



Erläuterungen zum Entwurf - 2

■ Schaffung von 16 zusätzlichen Arbeitsplätzen:

- Ersatz der Lesebänke und niederen Tische durch flexibel einsetzbare Arbeitstische und Stühle
- Arbeitsplätze sicht- und lärmgeschützt durch entsprechende Positionierung halbhoher Zeitschriftenregale
- Höhe der Zeitschriftenregale sowie der Vitrine/ Eingangsbereich so gewählt, dass die Sichtlinie vom Infopult zum Eingangsbereich gewährleistet ist

■ Infopult:

- Unterstützung der besseren Orientierung der LeserInnen durch zusätzliche Beleuchtung als Leitsystemhinweis



Erläuterungen zum Entwurf - 3

■ Zeitschriftenregale:

Kompensation des Wegfalls von Regalflächen durch Schaffung der Leseplätze durch

- Ersatz eines halbhoheren Regals durch ein hohes Regal
- Schaffung zusätzlicher Flächen durch Ersatz des nicht mehr benötigten Intranet-Recherchestehpults durch zusätzliche Regale

An der Rückseite der Regale finden sich Ladenelemente zur Aufbewahrung der AV-Medien und offene Fächer als Stauraum.

■ Zeitungseleseplätze:

- Verbesserung der NutzerInnenfreundlichkeit durch Austausch des Tisches



Erläuterungen zum Entwurf - 4

■ Schaffung weiterer Infrastruktur:

- Neues Regal für Bücher, die im ständigen Flohmarkt angeboten werden: Schaffung durch Nutzung bislang nicht genutzter Stellfläche
- Austausch der Türen/ Bereich hinter dem Infopult gegen Ladenelemente: gewährleistet den MitarbeiterInnen mehr und besser zugänglichen Stauraum für täglich benötigte Arbeitsmaterialien
- Garderobeschränke für MitarbeiterInnen: Schaffung räumlich gut erreichbarer Aufbewahrungsmöglichkeiten (bislang 1. Stock) durch Nutzung ungenutzter Fläche



Grobkostenschätzung Büro Schluder

	€
Abbruch Entsorgung Demontage - Bestand	3000
Bodenleger	10000
Bücher Regale (Demontage, Montage und Verkleidung)	2000
Möbel (Stühle, Tische, Leselampen, Rollcontainer)	30000
Tischler (Glasvitrine, Flohmarkt Regal, Ladenelemente, Stauraum)	25000
Garderobeschränke	3000
Beleuchtung (Zusätzliche Beleuchtung - Pult. Bessere Orientierung)	2000
Elektriker	5000
Kosten netto	80000
17,5% Honorar für Planung, Bauaufsicht für Innenraumgestaltung gemäß HOA	14000
20% Reserve	18800
	<hr/>
+ 20 % MwSt	22560
GESAMTKOSTEN	135360



Geplanter zeitlicher Ablauf

- **Ab Entwurf- und Kostenfreigabe: 2 – 3 Wochen**
 - Klärung der Ausführungsdetails
 - Beauftragung der einzelnen Gewerke
- **Möbel: ca. 8 Wochen**
 - Lieferzeit ab Bestellung
- **Dauer Durchführung Umgestaltung: noch offen**

Der Ausschuss für Bauten und Investitionen wird ersucht den Bericht über das Vorhaben zur Kenntnis zu nehmen.

Status Verkauf Karl-Weigl-Bildungshaus

Ausschuss für Bauten und Investitionen
30. Oktober 2013 – TP 6

Ing. Mag. Heinz Redl



Status der Transaktion Karl-Weigl- Bildungshaus (1)

- Der Liegenschaftsverkauf wurde im Dez 2012 zu einem Kaufpreis von € 2.300.000 abgewickelt.
- Käuferin ist die IG Immobilien gemeinsam mit einem Joint Venture Partner
- Der Kaufvertrag sieht eine Kaufpreisanpassung für die AK Wien in Abhängigkeit von der tatsächlich bewilligten Bebauungsdichte sowie der erzielten Verkaufspreise innerhalb eines Zeitraumes von 90 Monaten vor.



Status der Transaktion Karl-Weigel-Bildungshaus (2)

- aktueller Stand lt. Herrn Ing. Klein – 28.10.2013

Derzeit erfolgt noch eine Abstimmung mit den Behörden in Mödling betreffend der Bebauung und aus heutiger Sicht ist daher eine Erhöhung der Bebauungsdichte nicht möglich.

Teilbarkeit Technisch-gewerbliche Abendschule alt/neu

Ausschuss für Bauten und Investitionen
30. Oktober 2013 – TP 2

Ing. Mag. Heinz Redl



Immobilienstrategie AK Wien aus dem Jahre 2010

Die endgültige Festlegung der AK Immo-Strategie wurde step by step in einem Stufenplan festgelegt:

- ✓ Start techn. Untersuchungen betr. Wohnhaus
- ✓ Entscheidung zum Verkauf des KWBH
- Abstimmung mit BFI über die weitere Nutzung der TGA
- Entscheidungen über die weitere Nutzung der TGA werden in Abhängigkeit vom Resultat der Vereinbarungen mit dem BFI gesehen.



Entwicklungskonzeption TGA (1)

Aufgabenstellung:

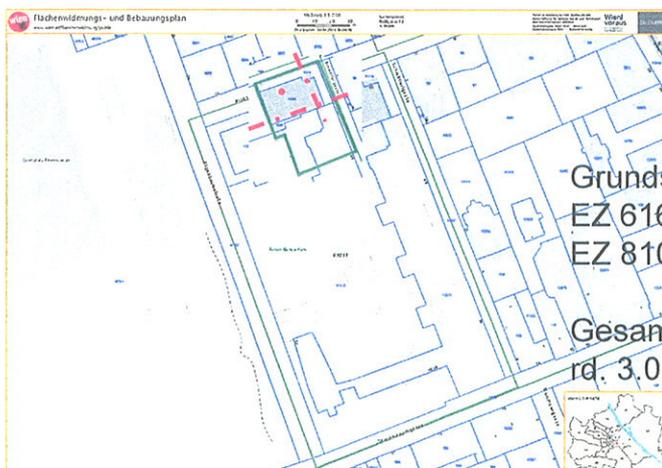
Auf den Grundstücken der EZ 616 und der EZ 810 in der Plößlgasse 13 ist die Technischgewerbliche Abendschule (TGA) in 2 Bauphasen (Altbau auf EZ 616 und Erweiterungsbau auf EZ 810) errichtet.

Es wurde untersucht inwieweit die „TGA Alt“ nach freierwerden verkauft werden soll

Entwicklungskonzeption TGA (2)

Strategievarianten:

Verkauf TGA Alt versus Behalten



Entwicklungskonzeption TGA (3)

Im Zuge der Teilung sind folgende Überlegungen anzustellen:

- Räumliche Trennung der beiden Gebäude in Bezug auf Eingangsbereiche, Fluchtwege, Gebäudeerschließungen
- Trennung der technischen Gebäudeausrüstung der beiden Gebäude vorsehen
- Überlegungen zum Eingangsbereich TGA neu anstellen
- Optimale Bebaubarkeit für das Objekt
Gewerbewirtschaftsgebäude neu sicherstellen



Entwicklungskonzeption TGA (4)

Kostenzusammenstellung		Teilungsvariante A	Teilungsvariante B
Infrastruktur inkl. Abbruch		618.500 €	503.500 €
Umbauarbeiten im Objekt		408.500 €	508.500 €
Zwischensumme		1.027.000 €	1.012.000 €
Honorare, Nebenkosten	20%	205.400 €	202.400 €
Reserven	10%	123.240 €	121.440 €
Errichtungskosten		1.355.640 €	1.335.840 €
inkl. Ust	20%	1.626.768 €	1.603.008 €

Die Umsetzung erfordert einen Zeitraum von 17 Monaten.



Entwicklungskonzeption TGA (5)

- Der Verkehrswert der TGA wurde im Jahr 2006 vom Büro Gobiet mit rd. € 7,5 Mio. ermittelt. Davon beträgt der Wert für die TGA ca. 50%. Berücksichtigt man eine 30% Wertsteigerung seit 2006 ergibt sich ein Wert von rd. € 4,8 Mio. für TGA Alt.
- Der Instandhaltungsrückstau wurde im Jahre 2008 vom Büro Lechner mit rd. € 6,7 Mio für beide Gebäude. ermittelt. Davon betragen alleine die Instandhaltungskosten zur Herstellung eines normengerechten Bauzustandes € 3,6 Mio.