

Ö F F E N T L I C H E N I E D E R S C H R I F T

über die 16. Sitzung des Bauausschusses

vom: **17.08.2022**

von: **17:02 Uhr**

bis: **19:40 Uhr**

Ort: **Rathaus Geisweid, Lindenplatz 7,
57078 Siegen, Großer Sitzungssaal**

Anwesend waren:

Vom Bauausschuss:

Stv Klein, Marc
Stv Christian, Thomas
Stv Cziba, Ansgar
AM Dietrich, Erik
Stv Dil, Yilmaz
AM Grund, Annegret
AM Hellwig, Raimund
Stv Heupel, Rüdiger
AM Krämer, Hartmut
Stv Mäckeler, Bernd
Stv Pfeifer, Joachim
Stv Reifenrath, Frank
AM Schneider, Rainer
Stv Schulz, Jürgen
Stv Schwarzer, Michael
AM Uhlendorf, Jens

vertritt Lohmeier, Heinz Werner

vertritt Grisse, Robert

Beratende Mitglieder:

AM Katz, Heike

Aufgrund besonderer Einladung

Für TOP 1. öT:

Dipl.-Ing. Thomas Kalman, Geschäftsführer KRIEGER Architekten | Ingenieure GmbH

Dipl.-Ing. Thomas Guszan, Projektleiter Firma Constrata Ingenieur-Gesellschaft mbH

Von der Verwaltung:

StR Fries

StK Cavelius

bis 18:30; während TOP 1 öT

StBR Schumann

bis 19:40 Uhr; Ende gemeinsame Sitzung

Städt. VR Wagner

VA Meyer

bis 19:40 Uhr; Ende gemeinsame Sitzung

VA Meier

Schriftführerin

Nicht anwesend waren:

Stv Grisse, Robert

vertreten durch AM Schneider, Rainer

AM Lohmeier, Heinz Werner

vertreten durch AM Grund, Annegret

AM Yousuf, Himat

AM Özcan, Kürsat

A. ÖFFENTLICHE SITZUNG**1. Grundsatzentscheidung zum weiteren Vorgehen zur Planung, (Aus-)Bau und Finanzierung des Hallenbades Weidenau**

Vorlage Nr. VL 1001/2022

**1.1 Fragen zur Vorlage 1001/2022 Hallenbad Weidenau
- Anfrage der B'90/Grünen-Fraktion -**

Vorlage Nr. AF 102/2022 und Vorlage Nr. AF 102/2022 A

**1.2 Neubau Hallenbad Weidenau
- Anfrage der Volt-Fraktion -**

Vorlage Nr. AF 104/2022 und Vorlage Nr. AF 104/2022 A

Herr Kalman erläutert anhand der dem Protokoll beigelegten Präsentation die bisherigen Planungen, die aus dem Auftrag des Rates zur Modernisierung, energetischen Ertüchtigung und Instandsetzung des Hallenbades in Weidenau mit Erweiterung der vorhandenen Wasserflächen, hervorgegangen sei. Er stellt dar, wie die drei Varianten jeweils Umsetzung finden könnten und schließt mit einer Gegenüberstellung dieser ab.

Im Anschluss gibt Herr Guszan Informationen zu dem möglichen Kostenrahmen für die drei Varianten.

Im Anschluss an die Vorträge betont Herr Cavelius, dass die Stadt sich ein Projekt in dieser Größenordnung eigentlich finanzwirtschaftlich nicht leisten könne und verweist insbesondere auf die jährliche Folgekosten von rund 1,5 Mio. €. Er weist außerdem auf die Energie- und Gaspreissteigerungen sowie einige andere Projekte hin, die ebenfalls hohe Folgekosten auslösen werden.

Herr Fries gibt einen kurzen Rückblick zu der Thematik und geht insbesondere auf die betrieblichen Abläufe und funktionalen Zusammenhänge ein. Durch die Schließung des Löhrtor-Hallenbads sei mit einer Verteilung der Gäste auf die Bäder in Eiserfeld und vermutlich vorrangig Weidenau zu rechnen. Ausgeschlossen werden könne durch diese verdichtete Nutzung vermutlich nicht, dass für verschiedene Personengruppen wie Schulklassen, Vereine oder Individualgäste ein Parallelbetrieb stattfinden müsse. Lösungsansätze könnten hier getrennte Eingänge und erweiterte Öffnungszeiten sein oder sogar der Ausschluss von organisierten nicht Siegener Nutzergruppen wie z. B. außerstädtischen Schulen.

Mit einer Sanierung käme man am Ende nicht günstiger weg, so Herr Schumann. Bei der Entscheidung solle der Fokus auf den Lebenszyklus des Gebäudes und den effizienten Einsatzes von Energie gerichtet werden. Mit einem Neubau könne ein energetisch optimiertes Bad mit einer Lebenserwartung von 60 Jahren errichtet werden, was der Stadt wiederum bei Betrachtung der Folgekosten zugutekäme.

Herr Mäckeler äußert Bedenken bezüglich der 1,5 Mio. € an jährlichem Mehraufwand und ist der Meinung, es sei mit noch deutlich höheren Kosten insbesondere aufgrund von Tilgung und Zinsen zu rechnen. Er äußert massive Bedenken bezüglich einer möglichen Hochwassergefährdung aufgrund der umliegenden Flüsse Sieg und Ferndorf und stellt in Frage, ob das Risiko an diesem Standort überhaupt abgesichert werden könne.

Mit welchen Kosten die anstehende Sanierung des Hallenbades in Eiserfeld verbunden sei, möchte Herr Dietrich wissen. Außerdem habe man sich eine Aufstellung der Bedarfe seitens Vereinen und Schulen als Hintergrundinformation zur Vorlage gewünscht.

Herr Reifenrath stellt heraus, dass die Variante 3 wirtschaftlich gesehen zu bevorzugen sei. Die CDU plädiere daher für diese Version und damit für den Erhalt der Bäderlandschaft.

Auf die Frage von Herrn Mäckeler nach eventuell gebildeten Rückstellungen erläutert Herr Cavelius, dass diese aufgrund der Haushaltssituation in den letzten Jahren nicht gebildet werden konnten. Er stimmt Herrn Schumann in dem Punkt zu, dass ein längerer Lebenszyklus geringere Abschreiben und somit weniger Belastung in Folgejahren bedinge.

Zum Thema Hochwasser nimmt Herr Meyer Stellung. Aus dem hydrologischen Gutachten für das Hallenbad-Grundstück gehe hervor, dass bei einem >100-jährigen Hochwasser das Bestandsgebäude um 50 cm überflutet werde. Die Lage eines Neubaus oder auch die eines

Anbaus würde hiervon nicht tangiert. Darüber hinaus sei Hochwasserschutz technisch gesehen ohne Probleme machbar und spiele wirtschaftlich gesehen keine große Rolle.

Zu diesem Thema berichtet Herr Kalman aus seiner Erfahrung. Mit den Gegebenheiten könne man rechnen und sie entsprechend berücksichtigen sodass das Gebäude und ggf. sogar der Betrieb auch bei tatsächlich eintretendem Hochwasser nicht beeinträchtigt würden.

Herr Mäckeler möchte, bevor er eine Entscheidung über einen solchen Betrag treffe, sicher wissen, ob dieser Standort gegen Hochwasser abgesichert sei. Er ist der Meinung das „HQextrem“ sei hier anstelle des von Herrn Meyer zuvor angesprochenen „HQ100“ zu berücksichtigen.

Beim Thema Hochwasser vertraue Herr Heupel auf die Expertise der Fachleute. Er sehe besonders den finanziellen Aspekt als schwierig an und wünsche sich eine Erläuterung seitens der Kämmerei, was diese tun könne, um die Finanzierung zu stemmen.

Herr Hermann erinnert an den jährlichen Zuschuss i. H. v. 2 Mio. €, der seitens der SVB an den Bereich Sport- und Bäder abzuführen sei und stellt in Frage, ob die SVB zur Zahlung dieses Betrages zukünftig noch im Stande sein werde.

Herr Hellwig verweist auf das Altenburg-Gutachten aus 2016, in dem die Aufgabe der Standorte Löhrtor und Weidenau im Rahmen eines Zentralstandortkonzepts thematisiert wurde. Dies könne nun insbesondere aufgrund der mittlerweile Sanierungsbedürftigkeit des Hallenbads Eiserfeld neu diskutiert werden. Er stellt die Überlegung in den Raum, über den Bau eines zentralen Hallenbads an einem alternativen Standort zu diskutieren.

Man habe das Stadtgebiet nach einem geeigneten Grundstück in städtischem Besitz unter Berücksichtigung von Aspekten wie gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß, abgesucht, sei jedoch nicht fündig geworden, berichtet Herr Schumann hierzu.

Da sich Herr Cavelius aufgrund eines Folgetermins inzwischen verabschieden musste, schlägt Herr M. Klein vor, finanzielle Fragen zu sammeln damit diese in der weiteren Beratungsfolge beantwortet werden können.

Herr Englert wirbt für den bisherigen Standort, besonders weil dort auch die benötigten Parkflächen vorhanden seien. Auch er sieht eine Gefahr beim Thema Hochwasser und befürchtet, dass sich die jetzt kalkulierten Kosten noch deutlich steigern könnten gerade auch durch noch nicht bedachte Zusatzkosten. Entscheidend sei auch die Frage, mit welcher Energie das Hallenbad Weidenau zukünftig betrieben werden solle.

Letztendlich sei nun zunächst die Grundsatzentscheidung zu treffen „Schwimmbad ja oder nein?“, so Herr Rompf. Bezugnehmend auf die Befürchtung vor deutlichen Mehrkosten erinnert er an die bereits einkalkulierten Preispufer. Er spricht sich für die Variante 3 (Neubau) aus und habe bei einem Neubau keine Bedenken bezüglich Hochwasser.

Herr Münch sieht dies anders und sieht insbesondere unter dem Aspekt Starkregen eine Gefahr.

Auch Herr Schiltz plädiert für einen Neubau - auch aus finanzieller Sicht. Die Abschreibungen könnten hier über einen längeren Zeitraum verteilt werden und man könne viel bessere energetische Werte an das Gebäude anlegen als bei einer Sanierung im Bestand. Für das Thema Hochwasser haben die Planer die hier zu berücksichtigten Maßstäbe - HQ100 - angelegt.

Herr Cziba verkündet, dass seine Fraktion zum heutigen Zeitpunkt noch nicht entscheidungsfähig sei. Er sei der Meinung, dass Maßnahmen bezüglich des Hochwasserschutzes noch weitere Kosten verursachen werden. Er kritisiert, dass der Status Quo an Wasserflächen mit den Planungen nicht erhalten bliebe.

Die Wasserfläche wurde entsprechend dem Ratsbeschluss reduziert, stellt Herr Fries klar. Es gehe nun jedoch darum, diese Fläche nicht noch weiter zu reduzieren. Er stellt nochmals dar, dass die Variante 1 für den praktischen Ablauf nicht funktionieren werde.

Aufgrund eines vorangegangenen Wortbeitrages seitens Herrn Dietrich weist er auf die Vorlagen Nr.2567/2019 und Nr. 2332/2019 hin, aus welchen sich Infos zur Analyse der reinen Belegzeiten der Hallenbäder sowie die Soll-Bedarfe der Schulen und Vereine hervorgehen.

Herr Schumann geht nochmal auf die Sorgen bezüglich Hochwasser ein. Die derzeit genauesten Karten, die zur Verfügung stehen, werden berücksichtigt. Auch laut der Starkregenhinweiskarte NRW bestehe für das Gebäude keine Gefahr.

Die Fraktion „Die Linke“ werde sich für die Neubauvariante entscheiden um jetzt eine ordentliche Basis für den Schwimmsport und die Schulen zu schaffen, so Herr H. Klein. Er kritisiert die Diskussion zum Thema Hochwasserrisiko, da noch keine Planung vorliege, auf deren Grundlage bewertet werden könne, ob der Hochwasserschutz hinreichend berücksichtigt werde.

Auch Herr Christian äußert sein Unverständnis bezüglich der Hochwasserdiskussion.

Herr Krombach stellt klar, dass die Fraktion B'90/Grünen noch Beratungsbedarf in der Frage „wie“ sehe. „Ob“ Schwimmbad ja oder nein sei bereits klar.

Herr Könen teilt den Gedankengang mit, neben dem Löhrtor-Schwimmbad auch das Eiserfelder Bad zu schließen. Die Einsparungen, die durch die ausbleibende Sanierung in Eiserfeld und die Schließung des Schwimmbads Löhrtor erzielt würden, könnten dann in den Neubau Weidenau fließen. Um den Bedarf abzufangen könnten neben einem Neubau in Weidenau dann beispielsweise Lehrschwimmbecken an den Schulen eingerichtet werden.

In Ergänzung zu den Wortbeiträgen von Herrn Cziba und Herrn Fries zur Wasserfläche, stellt Herr Reifenrath nochmals klar, dass diese nicht an der tatsächlichen m²-Wasserfläche festzumachen sei, sondern sich auf die weiterhin gewährleistete Deckung des vorhandenen Bedarfes beziehe. Diese Deckung könne auch mit reduzierter Wasserfläche erfolgen.

Aufgrund der offen gebliebenen finanziellen Fragen, so Herr Heupel, könne er über diesen Punkt heute nicht abstimmen.

Eine grobe Kostenschätzung für die Sanierungskosten für Eiserfeld werde spätestens bis zum Haupt- und Finanzausschuss vorliegen, versichert Herr Meyer auf die Nachfrage von Herrn Dietrich.

Herr Fries geht auf die Idee seitens Herrn Könen ein. Bei der zusätzlichen Schließung des Eiserfelder Schwimmbades würden einige Hundert m² an Wasserfläche fehlen. Auch gegen die Einrichtung von „Satellitenschwimmbädern“ gebe es viele Argumente, die zuletzt dadurch zu belegen seien, dass solche Bäder vielerorts aufgegeben und zurückgebaut würden.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Universitätsstadt Siegen beschließt auf Grundlage der Neubewertung der Variante „Umbau Hallenbad Weidenau“, den Neubau des Hallenbades Weidenau.
Die Verwaltung wird beauftragt, die hierfür erforderlichen Planungsschritte durchzuführen.

Beratungsergebnis: 8 Stimmen dafür (CDU, SPD, UWG, LINKE), 0 dagegen, 6 Enthaltungen (GRÜNE, Volt, FDP, AfD)

16. BA 17.08.2022

gez. Klein
Vorsitzender

gez. Meier
Schriftführerin



KRIEGER
ARCHITEKTEN | INGENIEURE



SIEGEN WEIDENAU SANIERUNG UND ERWEITERUNG

Termin 13.06.2022

Projektleitung Hallenbad

25 JAHRE ERFAHRUNG BÄDERPLANUNG



WESTFALENBAD HAGEN



**AQUAFIT
WALDMÜNCHEN**

KURZDATEN

1997

DIPLOM GHS SIEGEN

FACHRICHTUNG ARCHITEKTUR

SEIT 1998

TÄTIGKEIT IM BÜRO DR. KRIEGER

SEIT 2009

GESCHÄFTSFÜHRER

PROJEKTE (AUSWAHL)

- NEUBAU NEIßEBAD GÖRLITZ
- NEUBAU REGIONALBAD BINGEN-INGELHEIM
- NEUBAU SZ NÜRNBERG LANGWASSER
- NEUBAU OKERAUE WOLFENBÜTTEL
- HALLENBAD PFAFFENHOFEN
- HALLENBAD WEIDEN OPF.

MITGLIEDSCHAFTEN

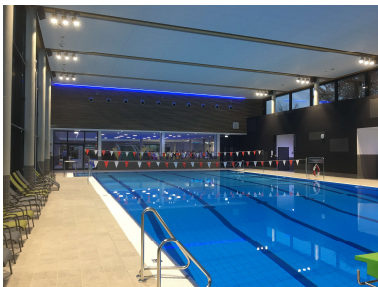
- MITGLIED DER ARCHITEKTENKAMMER NRW
- DEUTSCHE GESELLSCHAFT F. D. BADEWESEN TA

THOMAS KALMAN
Geschäftsführender
Gesellschafter

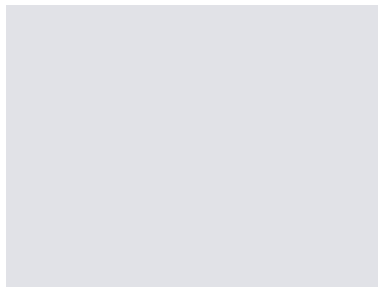


Erfahrung

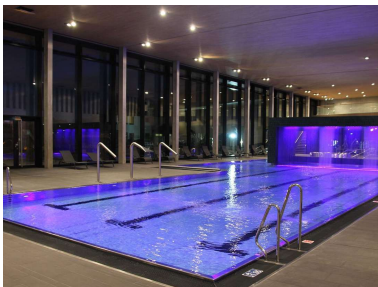
7 ERÖFFNUNGEN 4. QUARTAL 2021



HALLENBAD NEUBAU
PFAFFENHOFEN



KOMBIBAD
EMSDETTEN



GANZJAHRESBAD
NEUMARKT



HALLENBAD
WEIDEN OPF

DINAMARE DINSLAKEN BA 3+4

FREIBAD VREDEN

KOMBIBAD DRESDEN

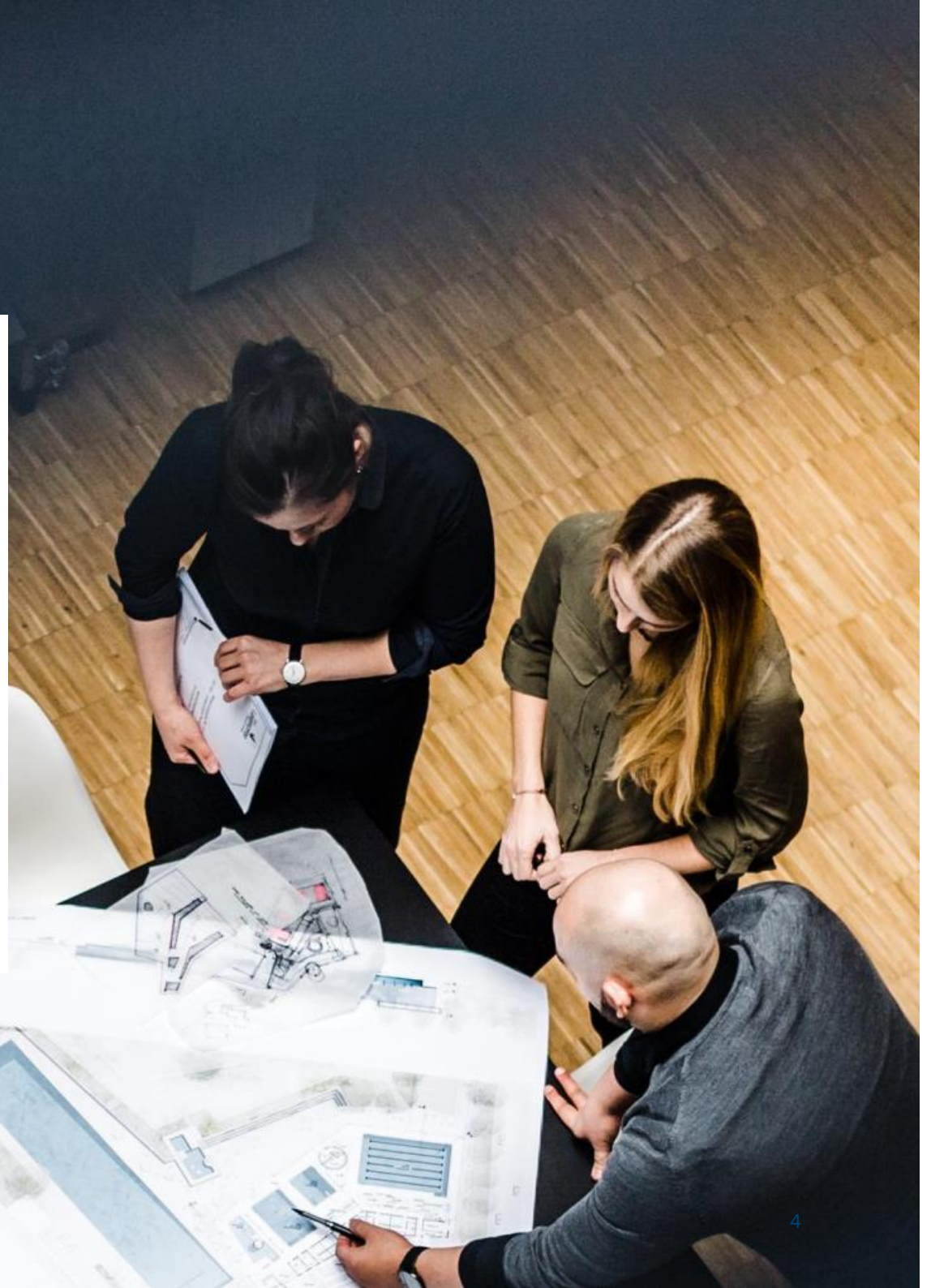


290



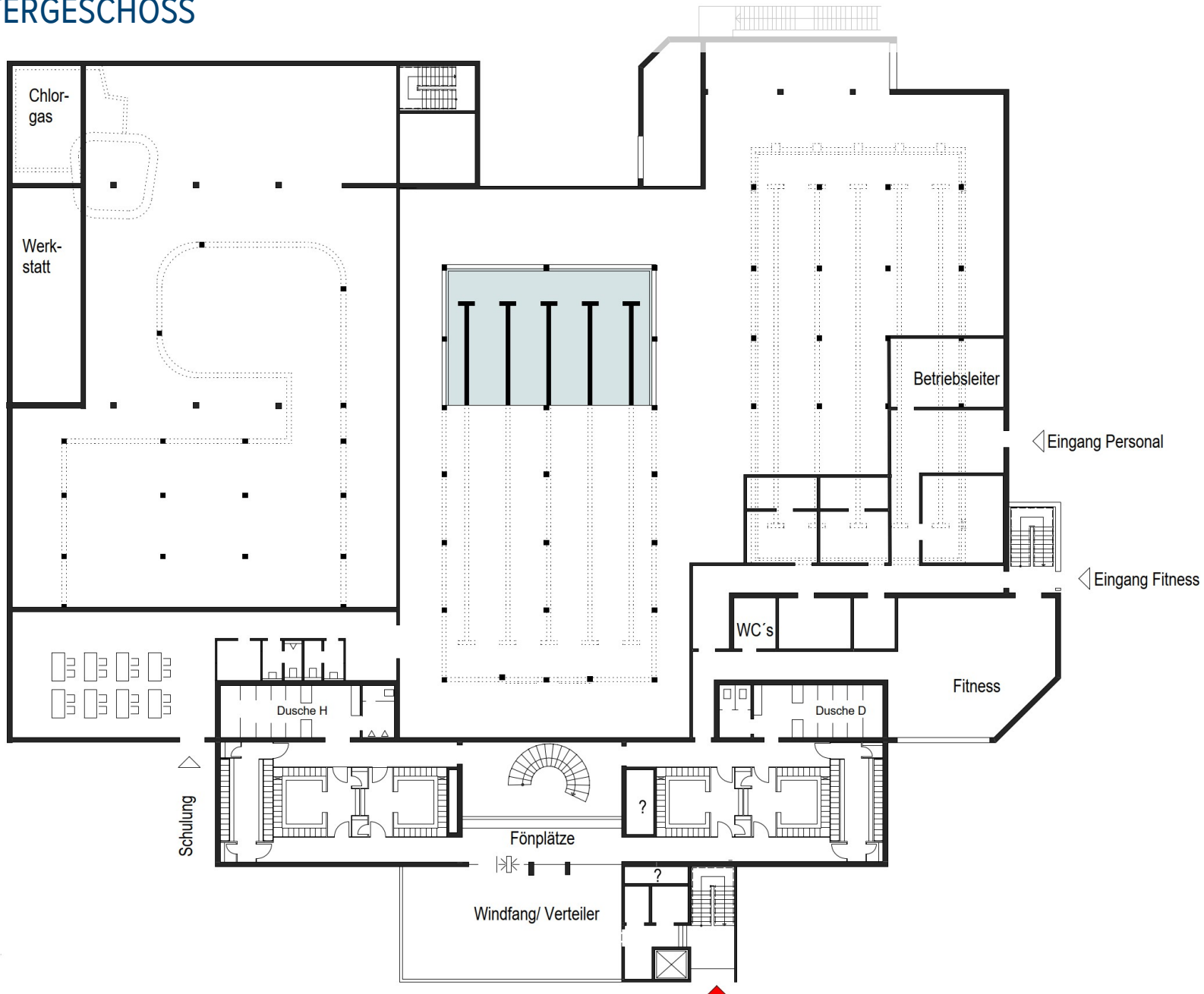
KRIEGER
ARCHITEKTEN | INGENIEURE

Grundrisse Variante 1: Umbau im Bestand



Siegen Weidenau

UNTERGESCHOSS



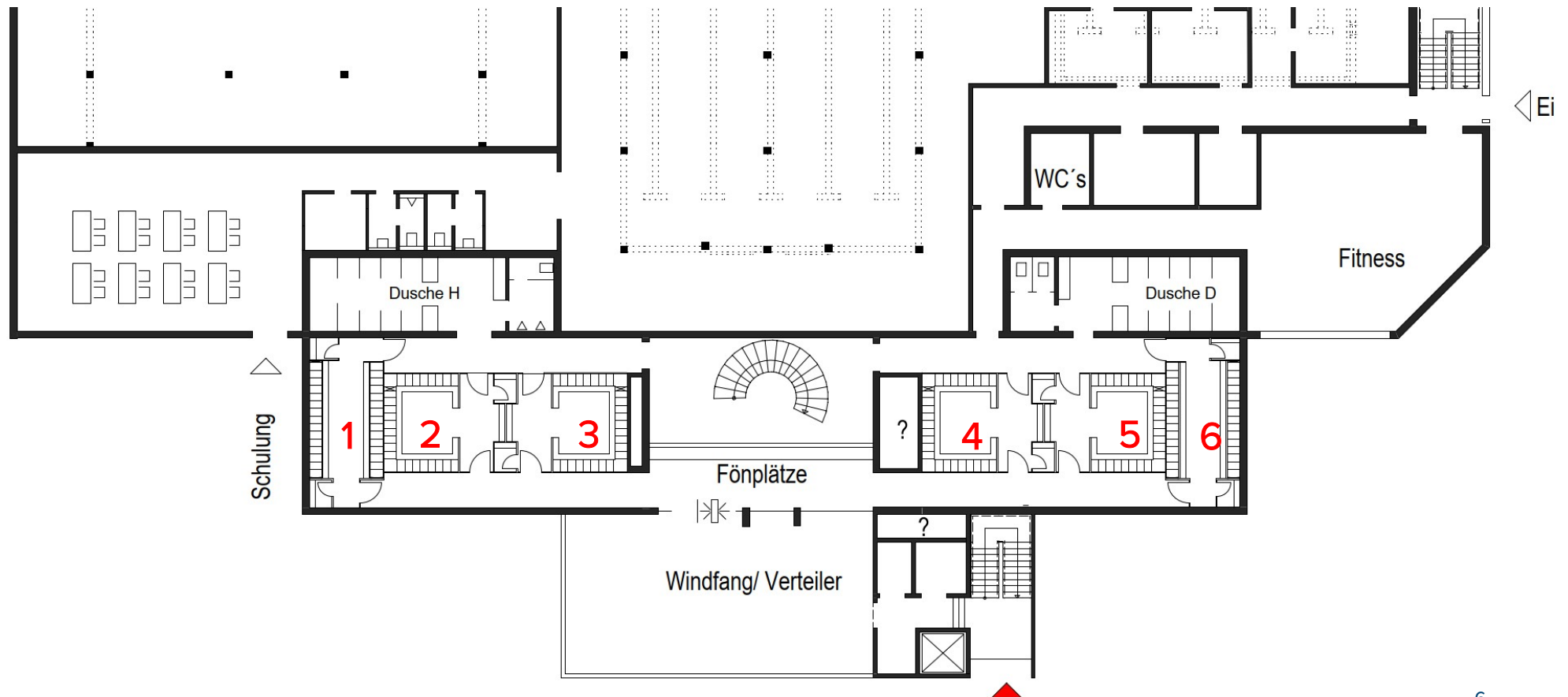
Siegen Weidenau

UNTERGESCHOSS

6 Sammelumkleiden mit je 10m Banklänge

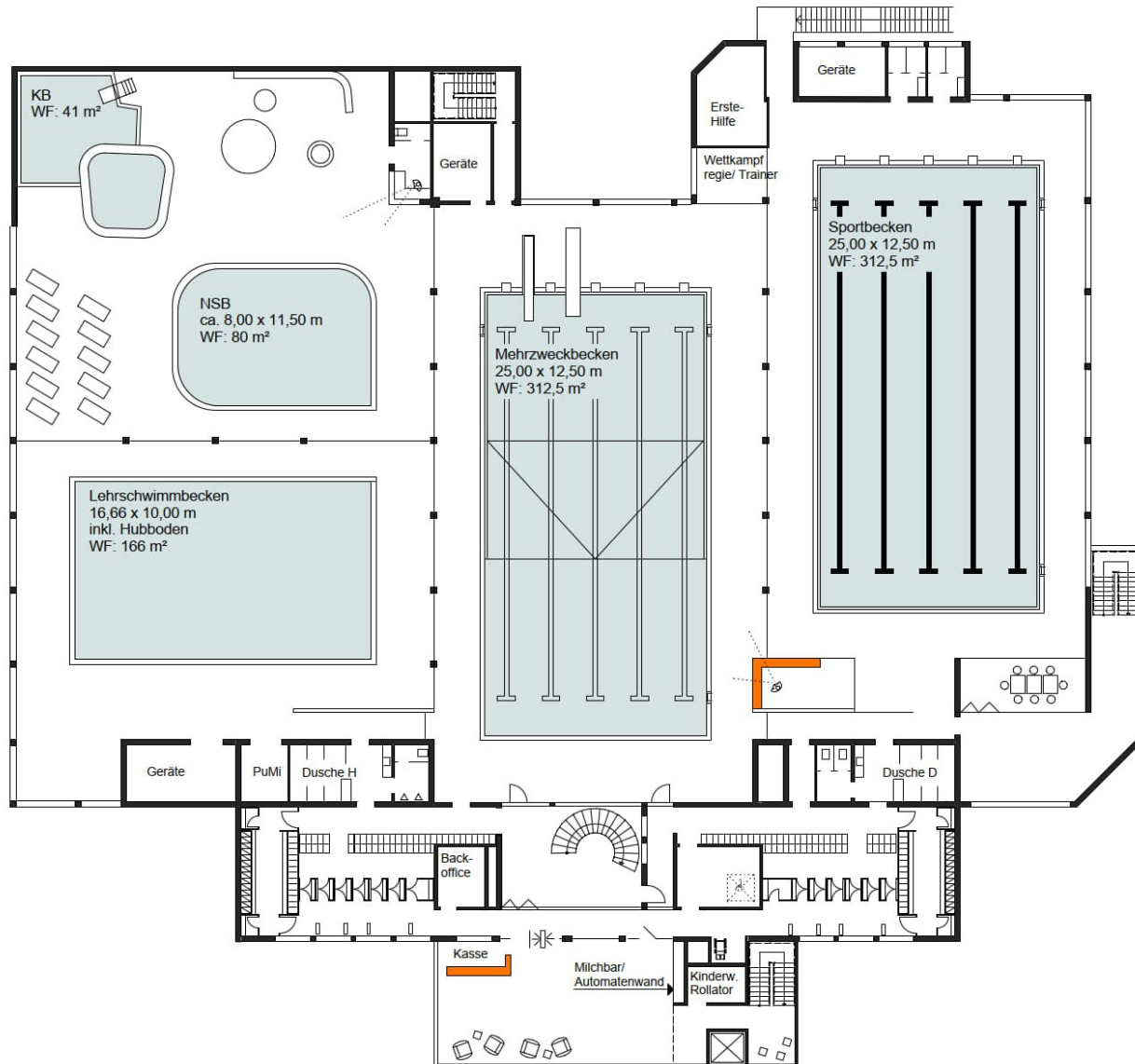
- SK 1 + 6: je 30 Schränke/ 2 Einzelwechselzellen
- SK 2 - 5: je 25 Schränke/ 1 Einzelwechselzellen

Gesamt: 160 Schränke/ 8 Einzelwechselzellen



Siegen Weidenau

OBERGESCHOSS



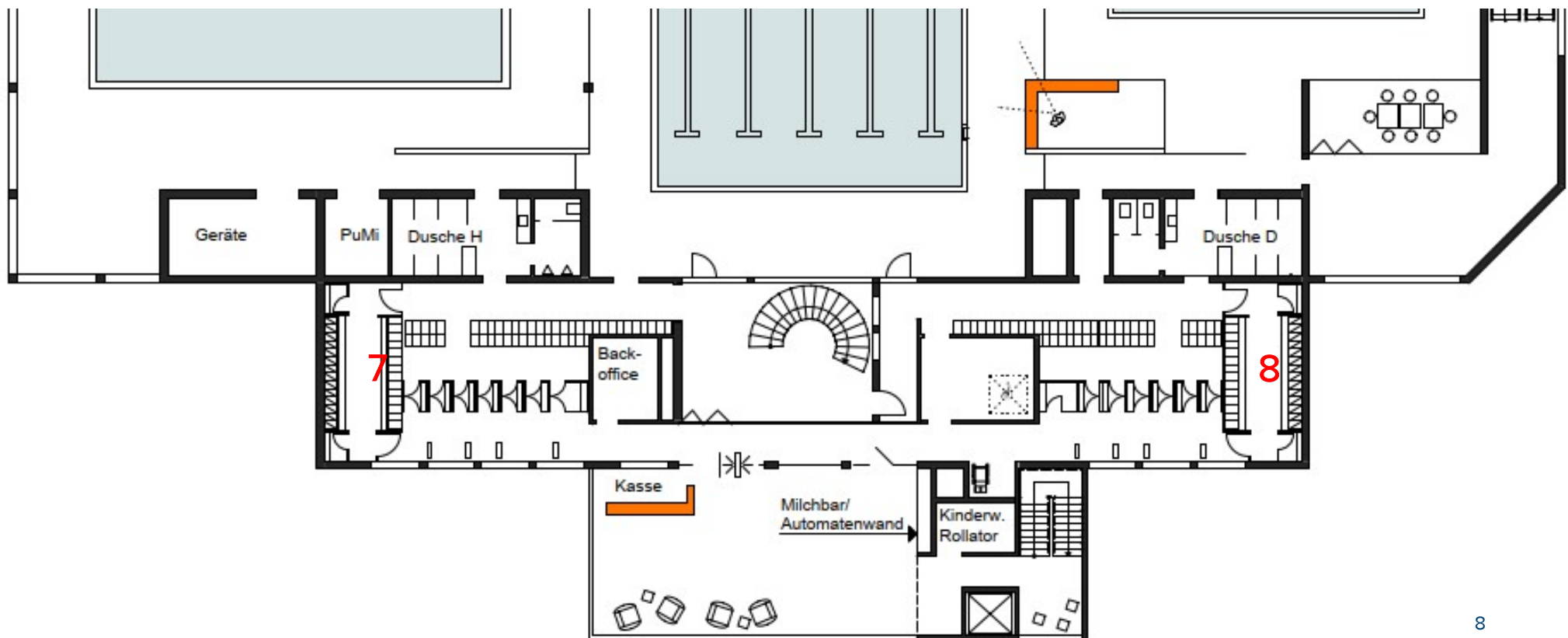
Siegen Weidenau

OBERGESCHOSS

2 Sammelumkleiden mit je 10m Banklänge

- SK: je 28 Schränke/ je 10m Banklänge/ je 2 Einzelwechselzellen
- WZ: 12 Einzelwechselzellen, 2 Familienumkl. und eine barrierefreie Kabine
- 98 Schränke vor Einzel- und Familienwechselzellen (64 Ganze 34 halbe Schränke = 132 Gefache)

Gesamt: 154 Schränke/ 19 Wechselzellen/ 2 Sammelumkleiden





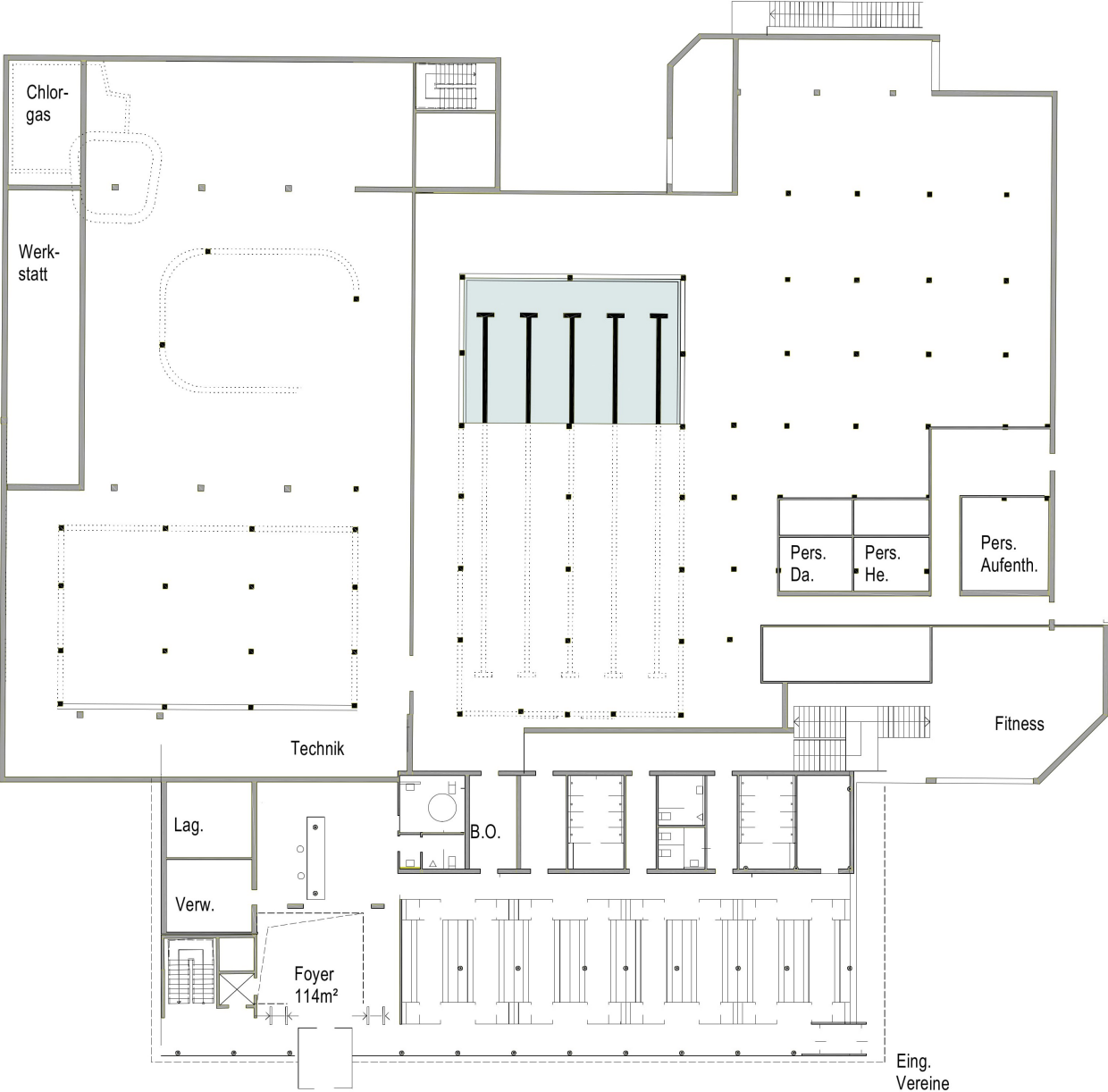
KRIEGER
ARCHITEKTEN | INGENIEURE

Grundrisse VARIANTE 2: Teil-Neubau



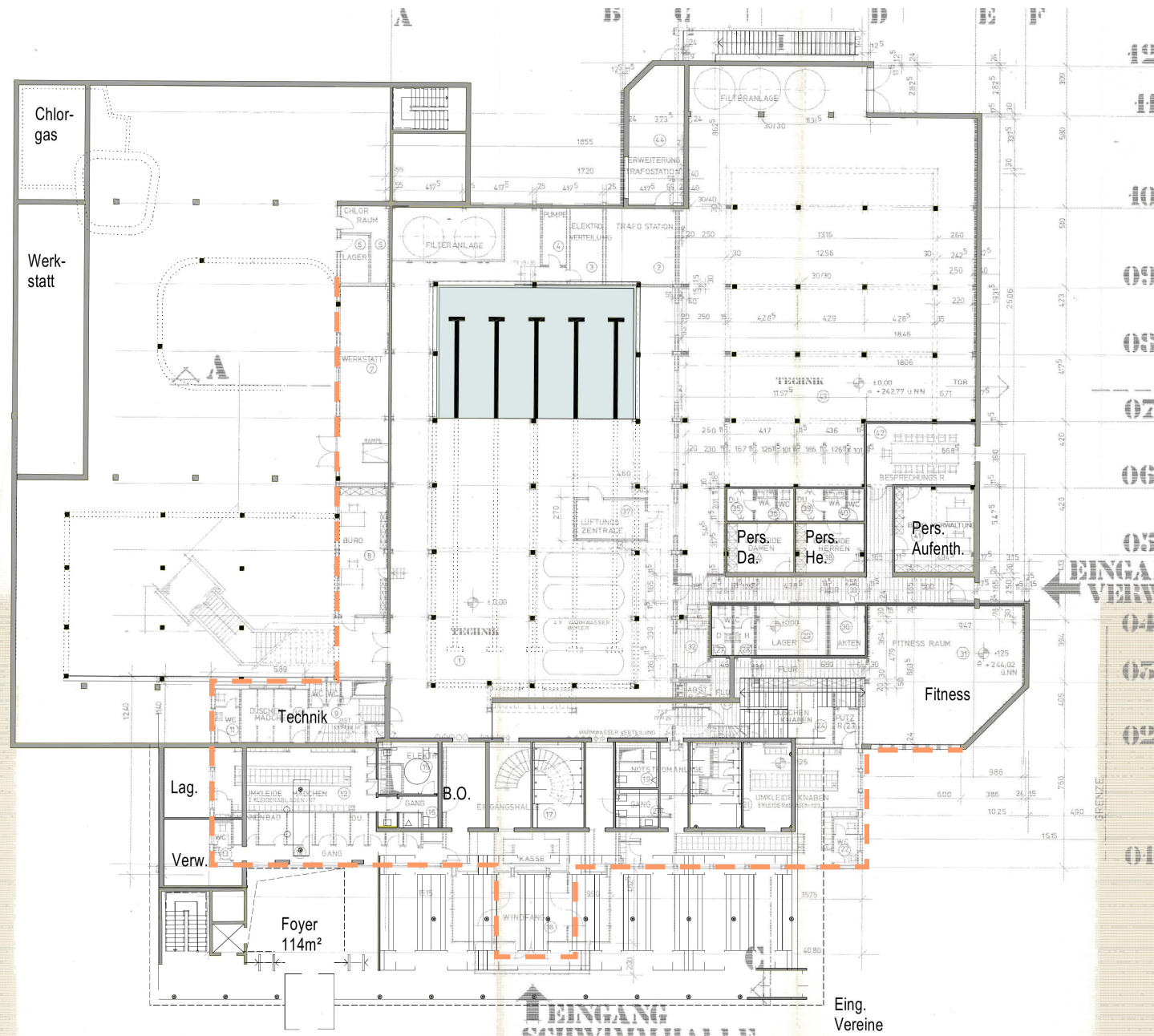
Siegen Weidenau

UNTERGESCHOSS



Siegen Weidenau

UNTERGESCHOSS MIT BESTAND



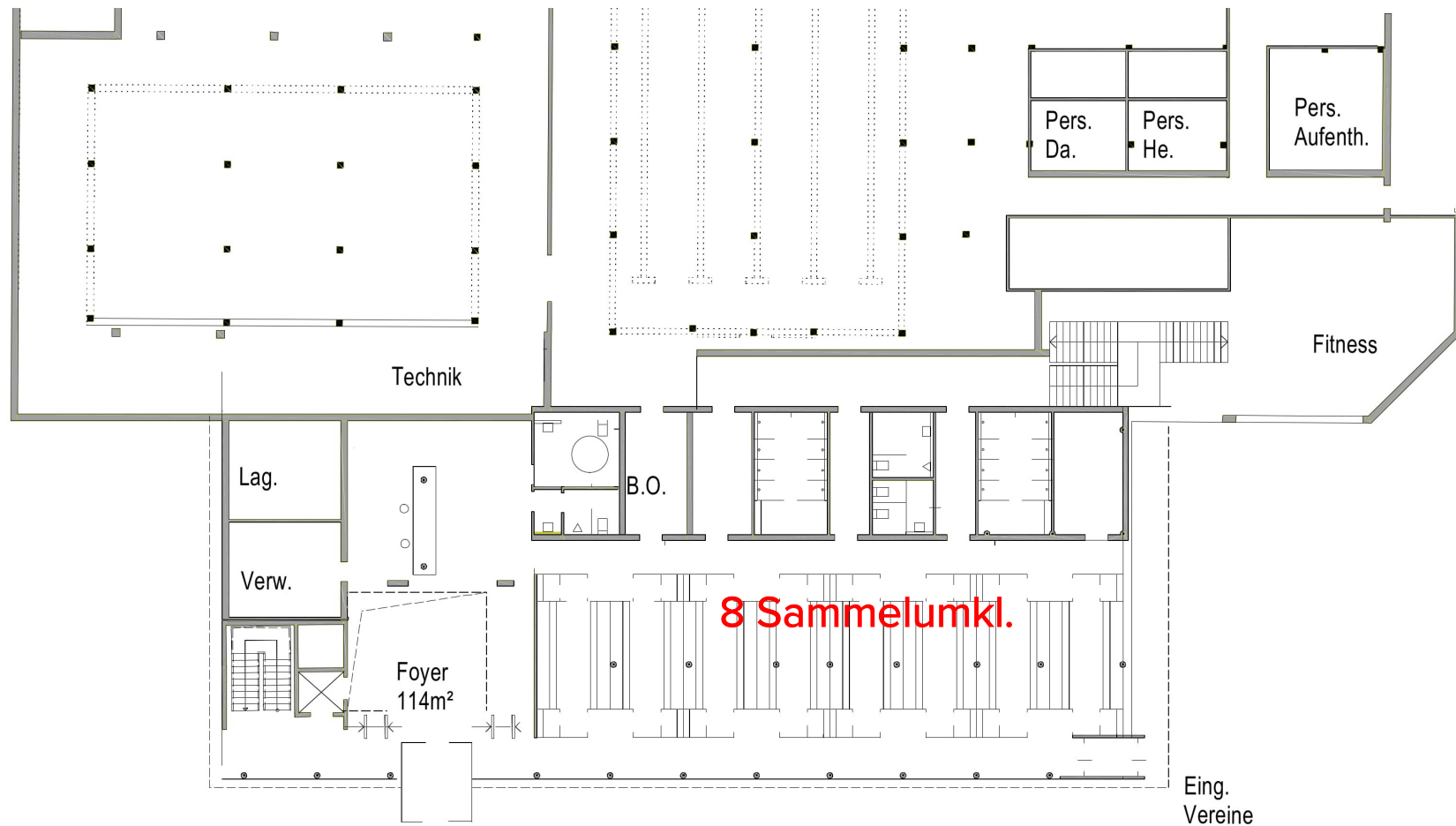
Siegen Weidenau

UNTERGESCHOSS

8 Sammelumkleiden mit je 10m Banklänge

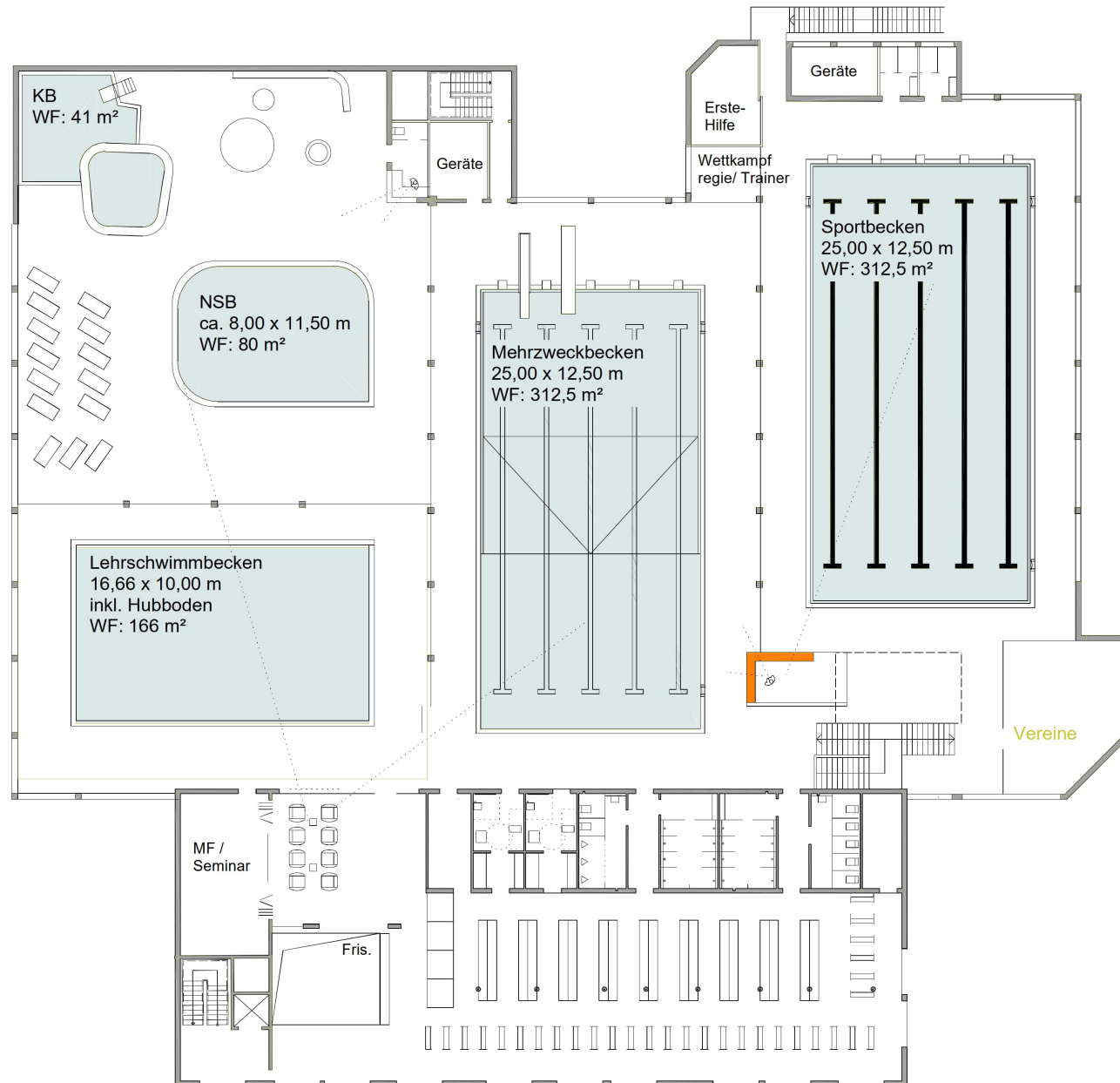
- SK 1 -8: je ca. 30 Schränke/ 2 Einzelwechselzellen

Gesamt: ca. 240 ganze Schränke

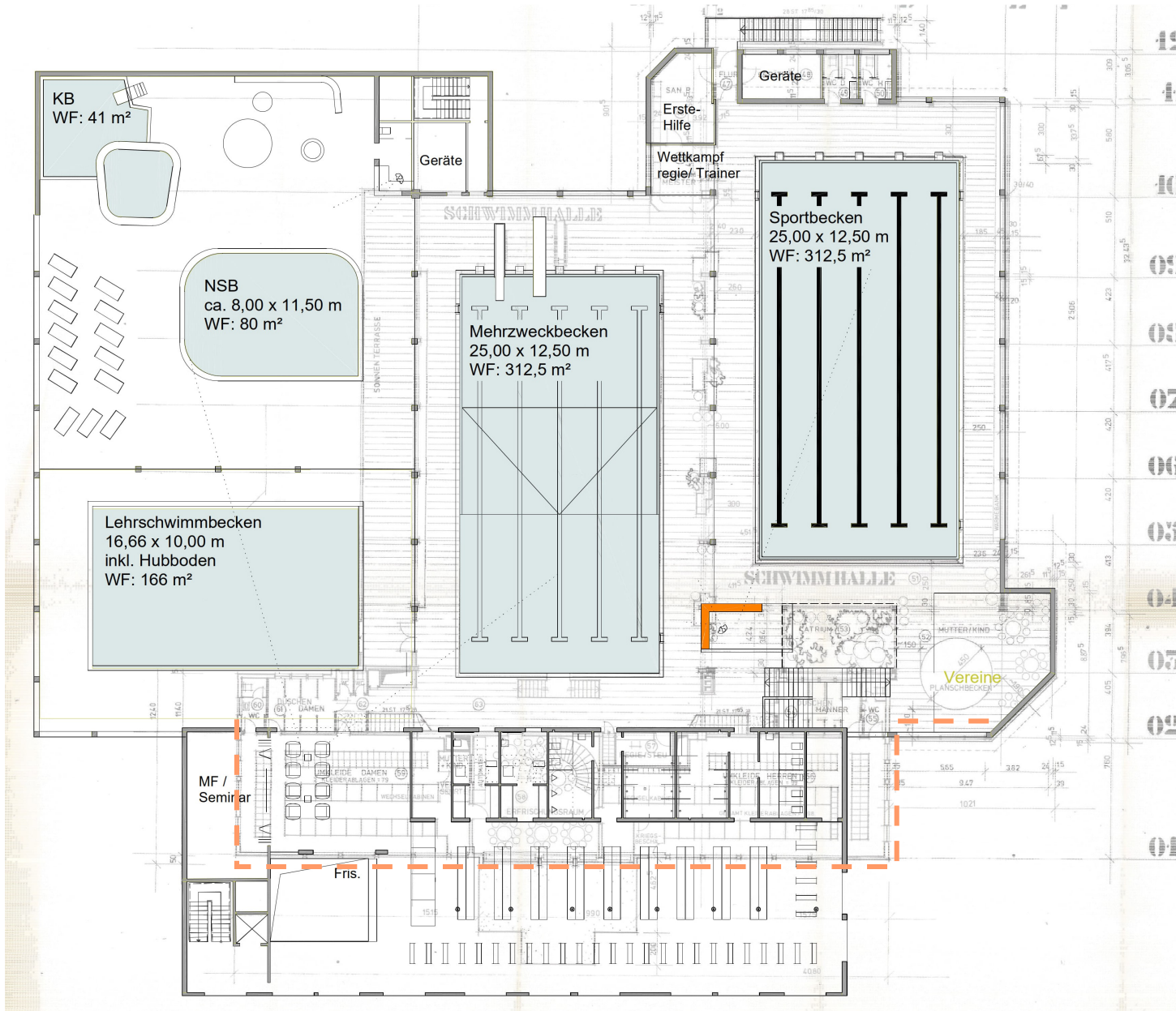


Siegen Weidenau

OBERGESCHOSS



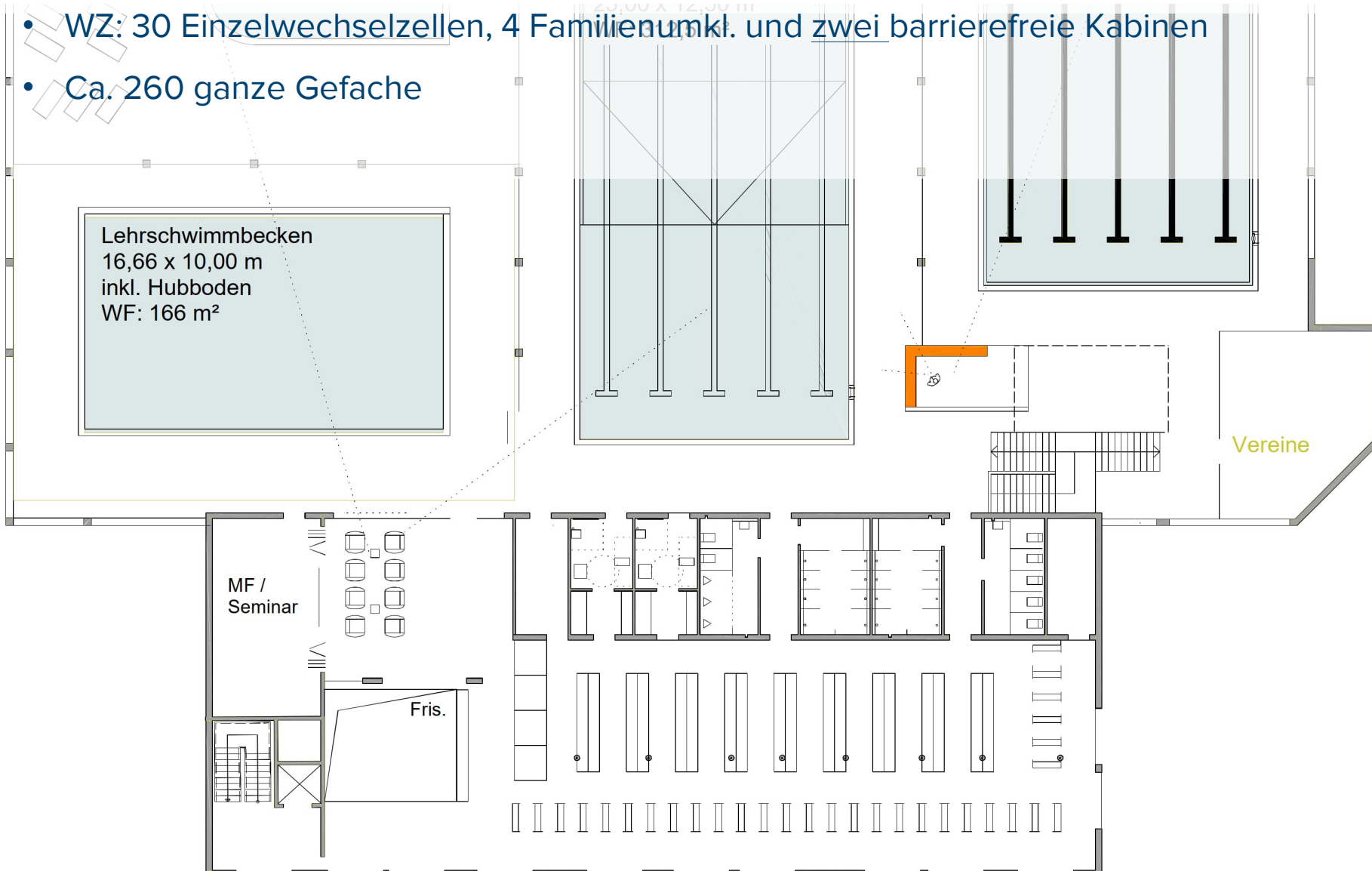
OBERGESCHOSS MIT BESTAND



Siegen Weidenau

OBERGESCHOSS

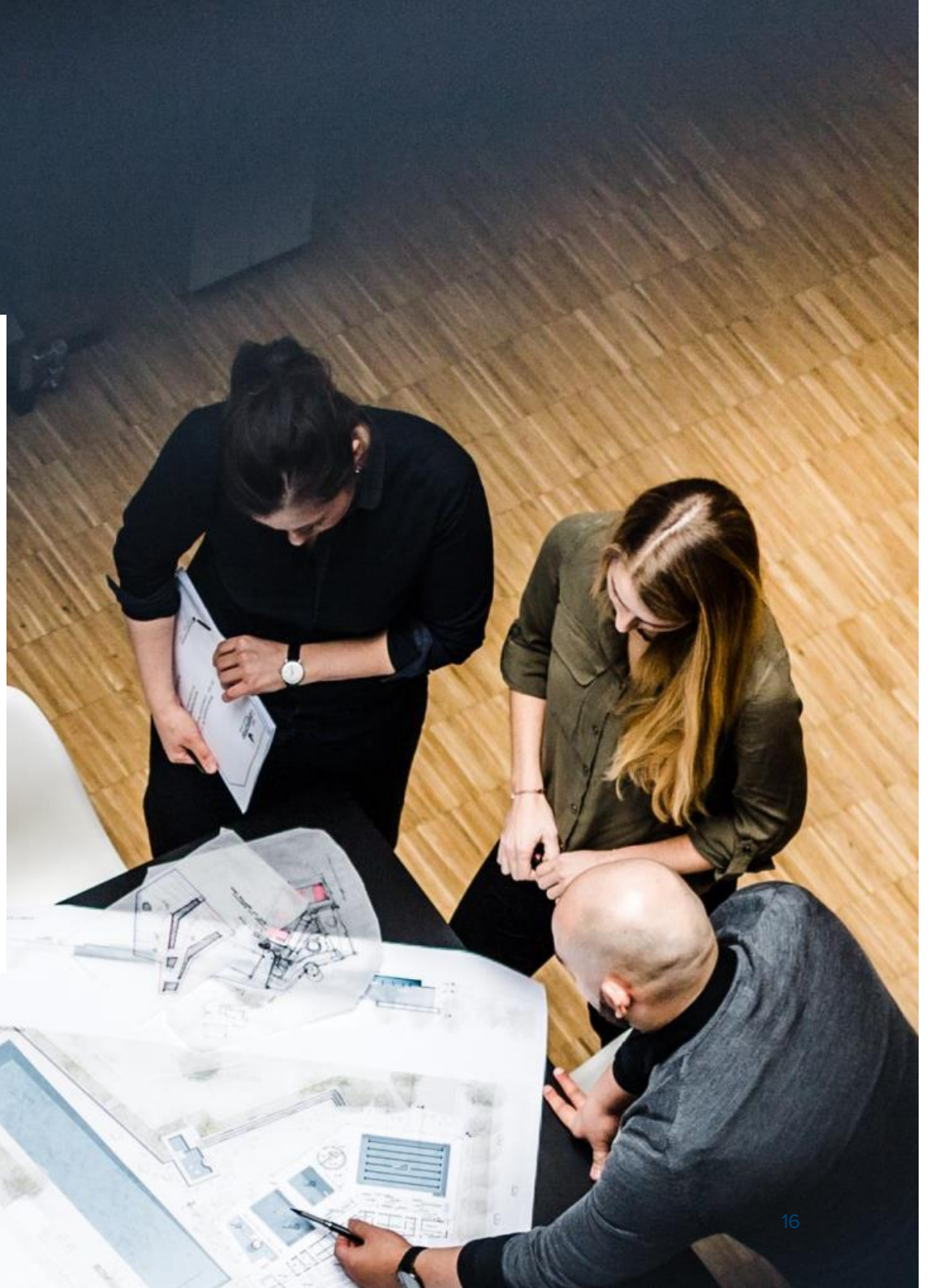
- WZ: 30 Einzelwechselzellen, 4 Familienumkl. und zwei barrierefreie Kabinen
- Ca. 260 ganze Gefache





KRIEGER
ARCHITEKTEN | INGENIEURE

Ersatzneubau



Siegen Weidenau

ERSATZNEUBAU, AUS GUTACHTEN DEUTSCHE GESELLSCHAFT F.D. BADEWESEN 2019



2.11 Konzeptskizze Gesamtanlage

Aufteilung der Gesamtwasserfläche:

Nach den Richtlinien für den Bäderbau (KOK) ist das empfohlene Verhältnis der Wasserflächen von Schwimmer- und Nichtschwimmerbecken

$$= 2,00 : 1,00$$

Konzept:

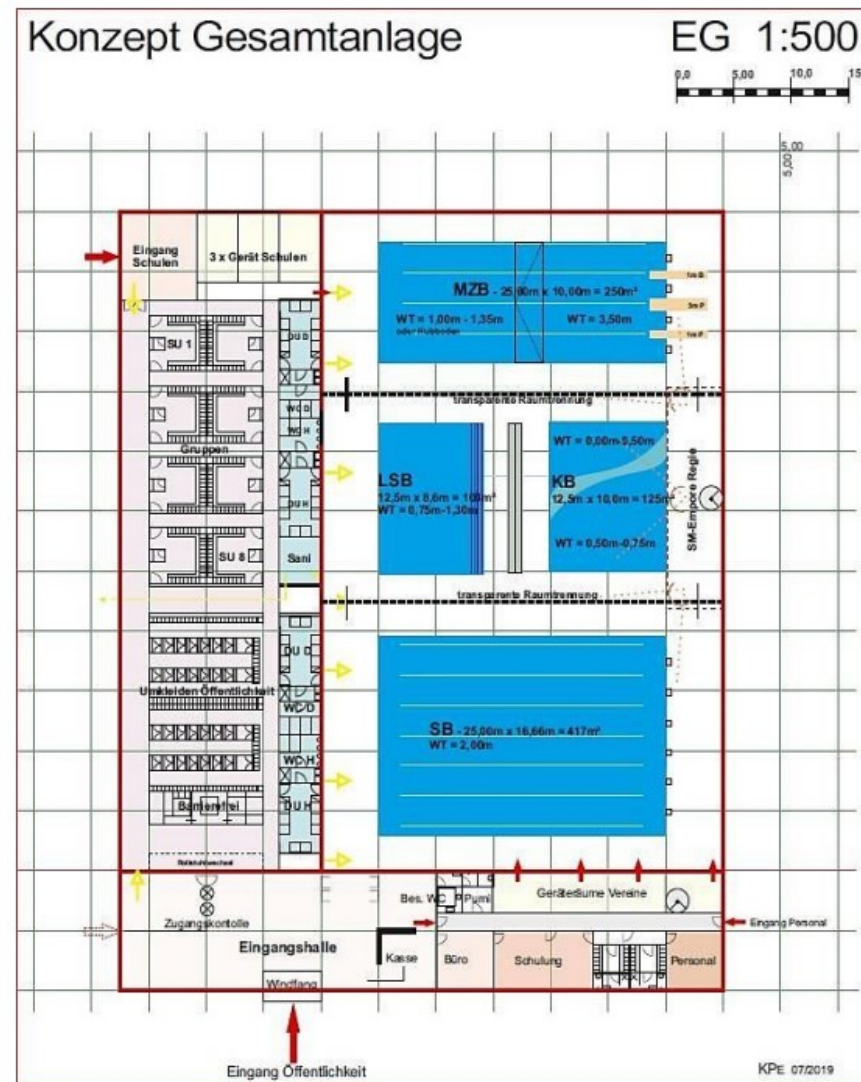
- SB mit Sprungbereich im MZB
ca. 550m²
- LSB mit KB und Nichtschwimmerbereich im MZB
ca. 350 m²

Das erreichte Wasserflächenverhältnis Schwimmer- zu Nichtschwimmer beträgt

$$= 1,83 : 1,17$$

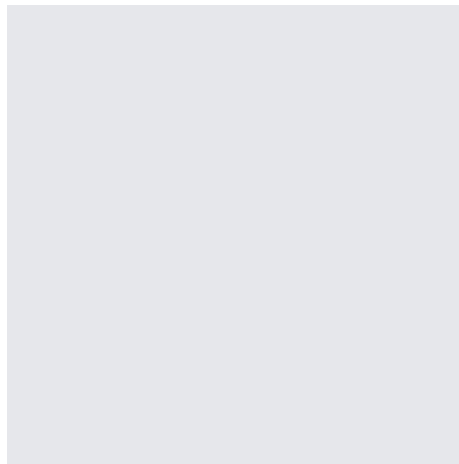
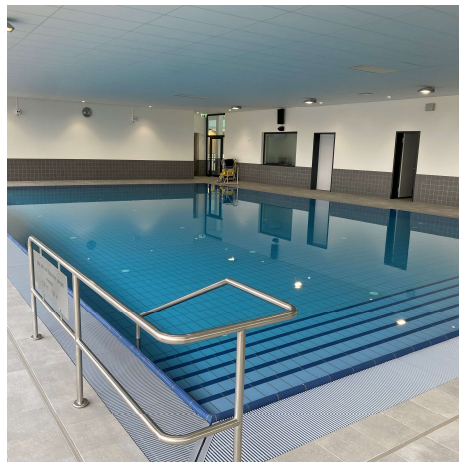
Im Konzept sind für die Schulen (und ev. die Vereine) getrennte Eingänge vorgesehen.

Die Büro-, Schulungs- und Personalräume sind aus der Eingangshalle und getrennt von außen (z. B. vom Betriebshof) erreichbar. Vom Personaltrakt besteht eine direkte Verbindung in den Technikeller. Die Geräteräume sind direkt den Nutzer-Wasserflächen zugewiesen.



Siegen Weidenau

NEUBAU KOMPAKT 8 BAHNEN 50M, TEILBAR IN 25M U. HUBBODENBECKEN, SPRINGEN.



Siegen Weidenau

NEUBAU KOMPAKT 8 BAHNEN 50M, TEILBAR IN 25M U. HUBBODENBECKEN, SPRINGEN.

GRÜNDUNG AUF OK GELÄNDE
3-GESCHOSSIG, 2 VOLLGESCHOSSE
MASSIVBAU, FLACHGRÜNDUNG,
GESAMTWASSERFLÄCHE: 1.245 M²

RAUMPROGRAMM.

UG: 5 SAMMELUMKLEIDEN, FAMILIEN- U. WECHSELUMKLEIDEN, VORREINIGUNG STRUKTURIERT, 300 M²
GYMNASTIKRÄUME ZUZ. UMKLEIDEN, TECHNIK, GASTRO-LAGER, PERSONALRÄUME., BEHINDERTE,

EG: 21 X 50 M, TEILHUBBODEN, HUBWAND, SPRUNGANLAGE, TRIBÜNE, 160 M² KURSBECKEN. ELTERN-KIND-BECKEN,
DAMPFBAD, WARMBECKEN SPORTBEREICH, FOYER, GASTRONOMIE EXTERN, INTERN, LAGER-GERÄTERÄUME,
AUFSICHT, HEIZZENTRALE MIT BHKW, ETC.

OG: SAUNA MIT 3 SCHWITZKABINEN INNEN, AUSSENSAUNA, 3 RUHERÄUME INNEN UND AUSSEN, EISKABINE, GROßE
GASTRONOMIE, DACHGARTEN.

LÜFTUNGSZENTRALEN AUF DEM DACH, KOMPLETTE BELEGUNG MIT PV-ANLAGE

WEITERES: GEFLIESTE, BETONIERTE BECKEN, DSV-ZERT. FÜR SCHWIMMEN UND WASSERBALL
GU-VERTRAG AB LP5, BIS DAHIN GP-VERTRAG BEI KRIEGER, FLB DURCH ABK.
BADEWASSER – AQUILA, SAUNA – DEVINE, FLIESEN – LEPPING, TRENNWAND – SCHÄFER
HUBBODEN/HUBWAND – VARIOPOOL, ELTERN-KIND – WATERGAMES&MORE,

BGF (R) : 6.975 M², OHNE SAUNA IM OG : 5.975 M²,
BRI (R) : 46.088 M³, OHNE SAUNA IM OG: 41.000 M³

Siegen Weidenau

GEGENÜBERSTELLUNG VARIANTEN

Kriterium	Variante 1 – Umbau im Bestand	Variante 2 – Teilneubau Umkleiden	Ersatzneubau
Wettkampftauglichkeit DSV	Beschränkt auf Kat D., nur Becken -	Beschränkt auf Kat. D, nur Becken -	Kat. C als Gesamtanlage möglich +
Individualnutzung	Anzahl Wechselzellen beschränkt -	Anzahl Wechselzellen 30 St. +	Anzahl u. Anordnung Individualumkleiden frei wählbar +
Sportlernutzung	Sammelumkleiden auf zwei Ebenen verteilt -	Sammelumkleiden auf einer Ebene +	Sammelumkleiden auf einer ebene möglich +
Nachhaltigkeit Nachnutzung	Erneute Sanierung nicht möglich -	Erneute Sanierung nicht möglich -	Sanierung nach 30 Betriebsjahren möglich
Energieeffizienz	Gebäudehülle in weiten Teilen nicht dämmbar -	Gründung Schwimmhallen nicht dämmbar +	Hohe Effizienzrate möglich +
Verkehrsführung Badegast	Ungünstiges Verhältnis NF-VF im dienenden Trakt	Optimiert organisierbare innere Erschließung	Freie Erschließung unter beibehaltung Zweigeschossigkeit
Bestandsrisiko (Schadstoffe, Tragwerk, Schäden)	Risiken erhöht -	Risiken a.d. Gebäudeanschl. Hallen red. +	Keine Risiken +

Siegen Weidenau

GEGENÜBERSTELLUNG VARIANTEN

Kriterium	Variante 1 – Umbau im Bestand	Variante 2 – Teilneubau Umkleiden	Ersatzneubau
Barrierefreiheit	Möglich, begrenzte Flächen, Inklusion erschwert -	Optimiert, Inklusion möglich +	Optimiert möglich +
Nachhaltigkeit Bestandsnutzung	Weitgehend +	Nur Hallen – beschränkt und risikobehaftet -	Keine +
Städtebaulicher Eingriff / Architektur	Charakter erhalten – Wert? -	Neuordnung möglich +	Neue Architektur
Bauzeit – Wirtschaftlichkeit	Entkernung und Ausbau zeitlich aufwendig -+	Teilabriss / Neubau zeitlich weniger Risiken +	Keine Risiken, Dauer ähnlich Variante 1+2 +



KRIEGER
ARCHITEKTEN | INGENIEURE

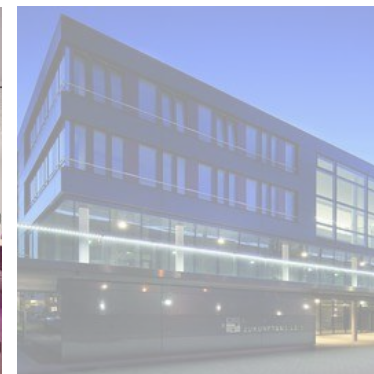
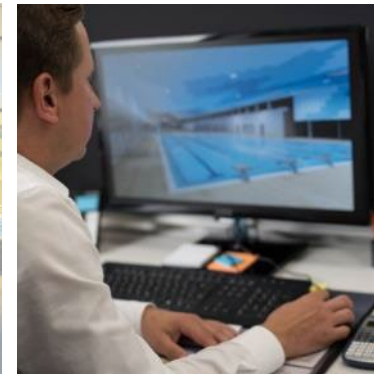
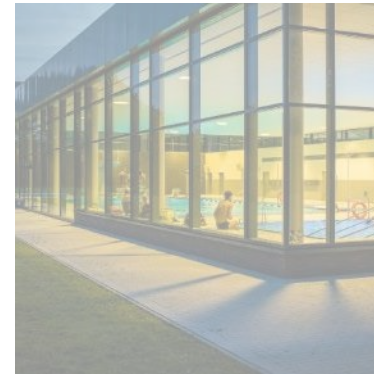
VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Thomas Kalman





Projektmanagement
Projektsteuerung
Projektleitung
Projektentwicklung
Bedarfsplanung



SHW Siegen Hallenbad Weidenau MN2065

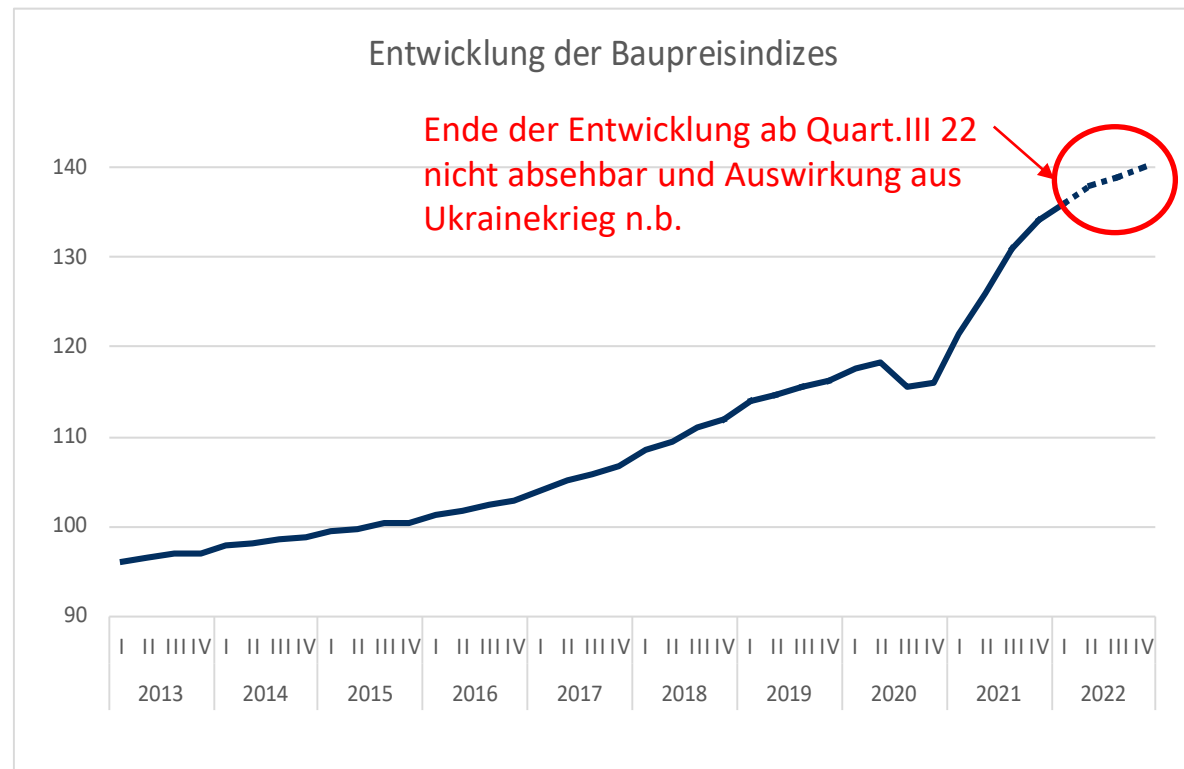
Bedarfsvarianten u. mögl. Kostenrahmen
im Sport- u. Bäderausschuss und Bauausschuss

17.08.22

- ❖ Bürogründung 1989
- ❖ Hauptsitz in Bielefeld,
Niederlassungen in Dortmund
und Hannover
- ❖ 20 fest angestellte Mitarbeiter
- ❖ Über 100 realisierte
Bauprojekte mit einem
Investitionsvolumen von
rund 800 Mio. €
- ❖ Schwerpunkt Sonderbauten
- ❖ Deutschlandweit tätig



- Weiterhin angespannte Marktlage Baubranche
- Durchschnittswerte im Hochbau statistisch ca. 5 %, aber zurzeit über diesem gewöhnlichen Rahmen
- Teils explosionsartige Kostensteigerungen
- Sonderbauten und Projekte öffentlicher Auftraggeber haben teilweise noch deutlich höhere Entwicklungen
- Veränderung Feb.21 => Feb.22 14,3 %



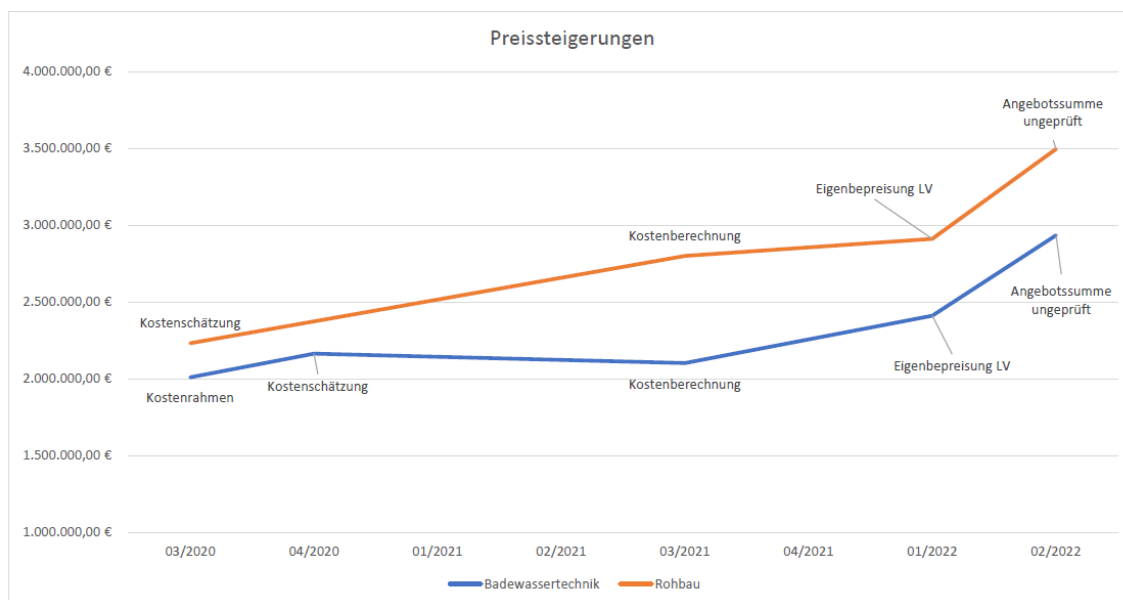
Quelle: stat. Bundesamt 1.Quartal 2022

MN2065

Preissteigerungen in vergleichbaren Ausschreibungen

Projekt	Neubau Kombibad	% Steigerung	Neubau	% Steigerung
Gewerk	Badewassertechnik		Rohbau	

Grundlage	Datum	Kosten		Datum	Kosten	
Kostenrahmen/ Grobkostenschätzung	16.06.2020	2.010.000,00 €		-	-	
Kostenschätzung	23.11.2020	2.164.021,50 €		24.08.2020	2.231.512,53 €	
Kostenberechnung (ohne Wartung)	13.07.2021	2.101.808,20 €		-	2.800.118,00 €	
Eigenverpreisung LV (ohne Wartung)	16.03.2022	2.411.632,57 €		17.03.2022	2.911.531,08 €	
Angebotssumme ungeprüft	03.05.2022	2.935.498,01 €	46%	21.04.2022	3.496.405,75 €	57%



Kostengruppe		Gesamtsumme	
KG 100	Grundstück	- €	Grundstück vorhanden
KG 200	Herrichten und Erschließen	150.000 €	
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen	10.615.950 €	
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	6.447.100 €	
KG 500	Außenanlagen	475.000 €	Ohne Parkplatz
KG 600	Ausstattung	100.000 €	
KG 700	Baunebenkosten	5.870.059 €	33 % von KG 200-600
Ermittelte Gesamtkosten netto		23.658.119 €	
Risikopuffer ??? % für Unvorhergesehenes		??? €	Festlegung durch Bauherrn
Risikopuffer ??? % für Preissteigerungen		??? €	Festlegung durch Bauherrn
Gesamtkosten netto		??? €	
Kostenrahmen Basis netto		??? €	

Hinweis: Ermittlung d. Kosten der KG 100-600 durch Arch. Büro Krieger

Kostengruppe		Gesamtsumme	
KG 100	Grundstück	- €	Grundstück vorhanden
KG 200	Herrichten und Erschließen	150.000 €	
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen	10.615.950 €	
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	6.447.100 €	
KG 500	Außenanlagen	475.000 €	Ohne Parkplatz
KG 600	Ausstattung	100.000 €	
KG 700	Baunebenkosten	5.870.059 €	33 % von KG 200-600
Ermittelte Gesamtkosten netto		23.658.119 €	
Risikopuffer 20 % für Unvorhergesehenes		4.731.623 €	<u>Hier Beispiel</u>
Zwischensumme		28.389.742 €	
Risikopuffer 7 %/Jahr für Preissteigerungen		4.968.204 €	<u>Hier Beispiel: 3 Jahre nach Kostenrahmen bis zur Fertigstellung auf Gesamtkosten netto</u>
Risikopuffer 14 %/Jahr für Preissteigerungen		9.936.409 €	<u>Hier Beispiel: 3 Jahre nach Kostenrahmen bis zur Fertigstellung auf Gesamtkosten netto</u>
mögl. Gesamtkosten netto		33,4 – 38,3 Mio. €	
mögl. Gesamtkosten brutto		39,7 – 45,6 Mio. €	
gerundeter Kostenrahmen Basis brutto		~ 42,0 Mio. €	Annahme Bauherr: 10% Preissteigerung / ungerundet: 42,26 Mio. €

Kostengruppe		Gesamtsumme	
KG 100	Grundstück	- €	Grundstück vorhanden
KG 200	Herrichten und Erschließen	150.000 €	
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen	12.242.230 €	
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	7.029.000 €	
KG 500	Außenanlagen	475.000 €	Ohne Parkplatz
KG 600	Ausstattung	100.000 €	
KG 700	Baunebenkosten	6.598.755 €	33 % von KG 200-600
Ermittelte Gesamtkosten netto		26.594.985 €	
Risikopuffer ??? % für Unvorhergesehenes		??? €	Festlegung durch Bauherrn
Risikopuffer ??? % für Preissteigerungen		??? €	Festlegung durch Bauherrn
Gesamtkosten netto		??? €	
Kostenrahmen Basis netto		??? €	

Hinweis: Ermittlung d. Kosten der KG 100-600 durch Arch. Büro Krieger

Kostengruppe		Gesamtsumme	
KG 100	Grundstück	- €	Grundstück vorhanden
KG 200	Herrichten und Erschließen	150.000 €	
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen	10.615.950 €	
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	7.029.000 €	
KG 500	Außenanlagen	475.000 €	Ohne Parkplatz
KG 600	Ausstattung	100.000 €	
KG 700	Baunebenkosten	6.598.755 €	33 % von KG 200-600.
Ermittelte Gesamtkosten netto		26.594.985 €	
Risikopuffer 20 % für Unvorhergesehenes		5.318.997 €	<u>Hier Beispiel</u>
Zwischensumme		31.913.982 €	
Risikopuffer 7 %/Jahr für Preissteigerungen		5.584.947 €	<u>Hier Beispiel:</u> 3 Jahre nach Kostenrahmen bis zur Fertigstellung auf Gesamtkosten netto
Risikopuffer 14 %/Jahr für Preissteigerungen		11.169.894 €	<u>Hier Beispiel:</u> 3 Jahre nach Kostenrahmen bis zur Fertigstellung auf Gesamtkosten netto
mögl. Gesamtkosten netto		37,4 – 43,0 Mio. €	
mögl. Gesamtkosten brutto		44,6 – 51,3 Mio. €	
gerundet Kostenrahmen Basis brutto		~ 47,0 Mio. €	Annahme Bauherr: 10% Preissteigerung / ungerundet: 47,48 Mio. €

Kostengruppe		Gesamtsumme	
KG 100	Grundstück	- €	Grundstück vorhanden
KG 200	Herrichten und Erschließen	150.000 €	
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen	13.918.000 €	
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	7.022.400 €	
KG 500	Außenanlagen	570.000 €	Ohne Parkplatz
KG 600	Ausstattung	100.000 €	
KG 700	Baunebenkosten	6.092.912 €	28 % von KG 200-600 ohne Kosten aus wied. VGV-Verfahren (bedarf er rechtlichen Bewertung)
Ermittelte Gesamtkosten netto		27.853.312 €	
Risikopuffer ??? % für Unvorhergesehenes		??? €	Festlegung durch Bauherrn
Risikopuffer ??? % für Preissteigerungen		??? €	Festlegung durch Bauherrn
Gesamtkosten netto		??? €	
Kostenrahmen Basis netto		??? €	

Hinweis: Ermittlung d. Kosten der KG 100-600 durch Arch. Büro Krieger

Kostengruppe		Gesamtsumme	
KG 100	Grundstück	- €	Grundstück vorhanden
KG 200	Herrichten und Erschließen	150.000 €	
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen	13.918.000 €	
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	7.022.400 €	
KG 500	Außenanlagen	570.000 €	Ohne Parkplatz
KG 600	Ausstattung	100.000 €	
KG 700	Baunebenkosten	6.092.912 €	28 % von KG 200-600 ohne Kosten aus wied. VGV-Verfahren (bedarf er rechtlichen Bewertung)
Ermittelte Gesamtkosten netto		27.853.312 €	
Risikopuffer 10 % für Unvorhergesehenes		2.758.331 €	<u>Hier Beispiel</u>
Zwischensumme		30.638.643 €	
Risikopuffer 7 %/Jahr für Preissteigerungen		5.849.195 €	<u>Hier Beispiel</u> : 3 Jahre nach Kostenrahmen bis zur Fertigstellung auf Gesamtkosten netto
Risikopuffer 14 %/Jahr für Preissteigerungen		11.698.391 €	<u>Hier Beispiel</u> : 3 Jahre nach Kostenrahmen bis zur Fertigstellung auf Gesamtkosten netto
mögl. Gesamtkosten netto		36,4 – 42,3 Mio. €	
mögl. Gesamtkosten brutto		43,4 – 50,4 Mio. €	
gerundeter Kostenrahmen Basis brutto		~ 47,0 Mio. €	Annahme Bauherr: 10 % Preissteigerung / ungerundet: 46,41 Mio. € brutto

- Termine sind nicht verbindlich, da abhängig von Bedarfsvarianten, neuer Ressourcenabstimmungen mit den Planern (neue Vertragsgrundlagen) und Bestandssituation
- Ratsbeschluss 14.09.22 zur Bedarfsplanung und Kostenrahmen
- Beginn Planung Variante 1 und 2 ca. Anfang Okt. 2022
- Beginn Planung Variante 3 nach vorgeschalteten VgV Verfahren
- Die Annahme von nur 3 Jahren in den Werten der Preissteigerung bezieht sich auf einen Projektstart direkt nach dem Ratsbeschluss am 14.09.2022 und berücksichtigen keine Verzögerungen.