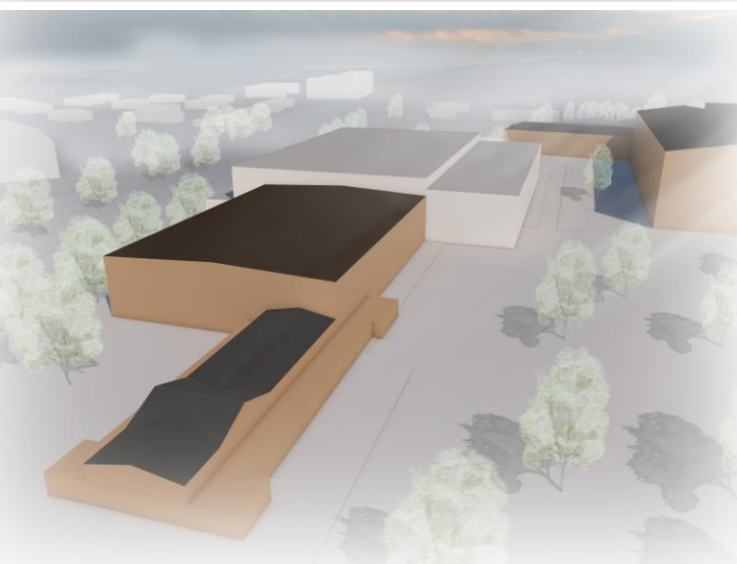




Mehrfachsporthalle Oelde

Vorstellung der
Machbarkeitsstudie mit Variantenbetrachtung



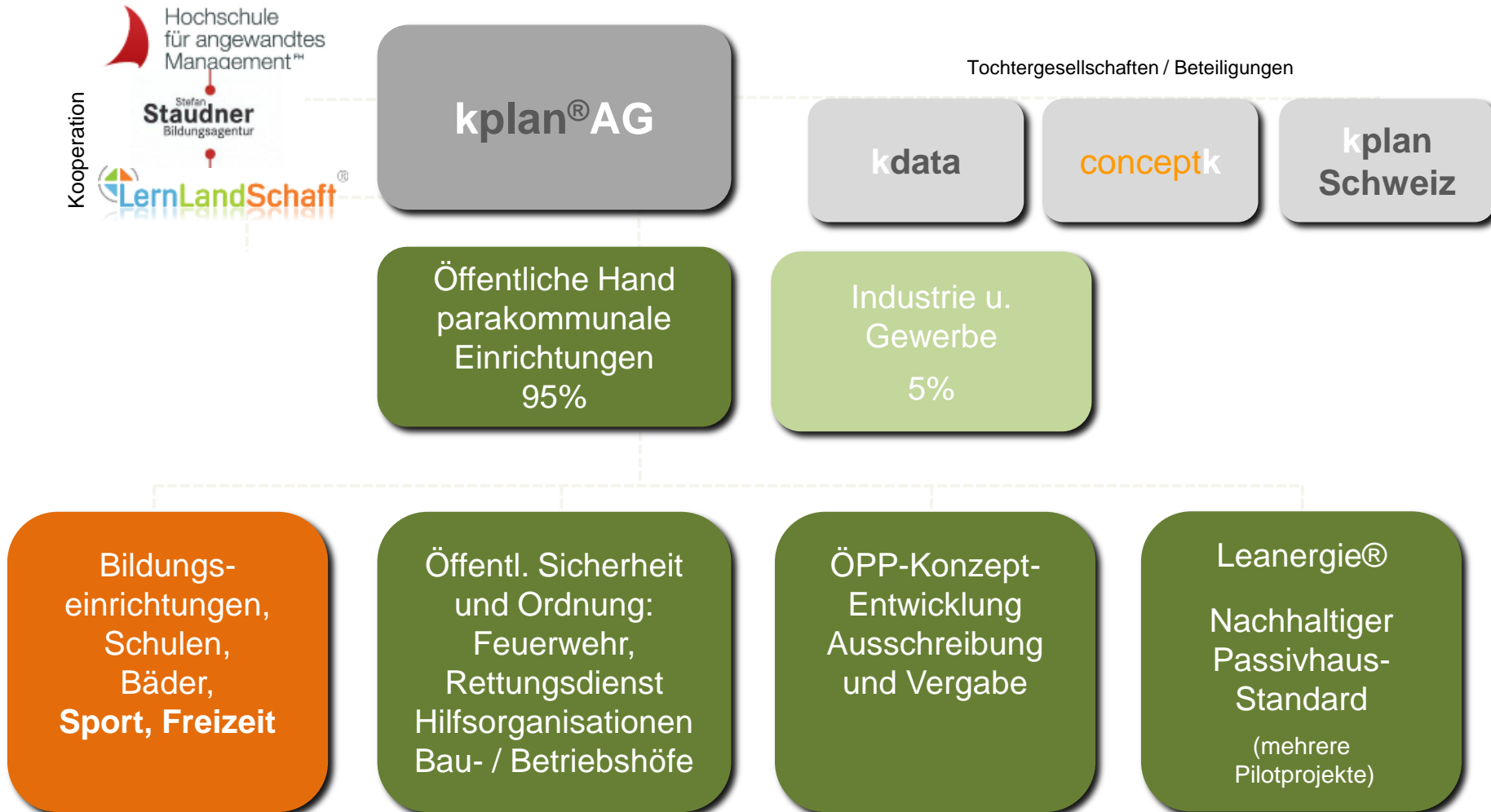
Simone Mattedi, Vorstand · Architektin
Thomas Zimmermann · Projektleitung
kplan AG Siegen

Ratssitzung der Stadt Oelde am 6. November 2017

Büroprofil

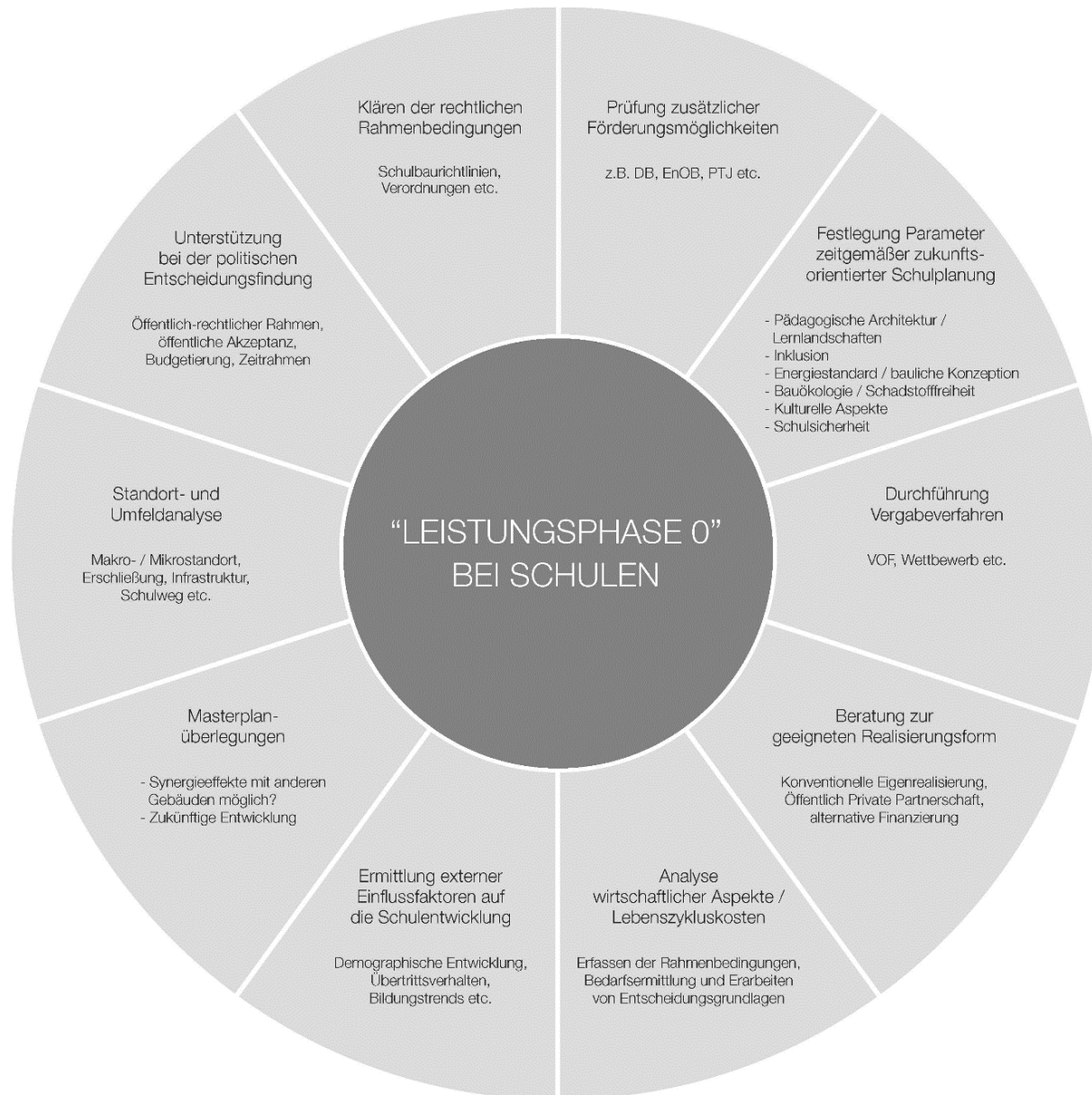
- kplan®AG Projektentwicklung und Gesamtplanung
- Vorstände:
Simone Mattedi, Dipl.-Ing. Architektin
Christian Lanzinger, Dipl.-Kfm.
- 70 Mitarbeiter im Bereich
Architektur und Projektentwicklung
- 25 Mitarbeiter im Bereich technische Konsortien
- Umsatz: ca. 8 Mio. EURO p.a.
- Aktuell betreutes Bauvolumen: ca. 650 Mio. €
- Standorte: Abensberg, **Siegen**, Haiger,
Leipzig, Zürich, Luxemburg







- Forschung und Entwicklung
- Projektentwicklung / Leistungsphase 0
- Generalplanung
 - Architektur-/ Objektplanung Gebäude
 - Freianlagen
 - Tragwerksplanung
 - Technische Ausrüstung
 - Badewassertechnik
 - I.u.K.-Technik
 - etc.
- Projektmanagement
- Projektsteuerung (kplan AG ist Gründungsmitglied beim DVP)
- Finanzierungsberatung
- Öffentlich Private Partnerschaft
- Leanergie[®]/ energieeffiziente Bauweise



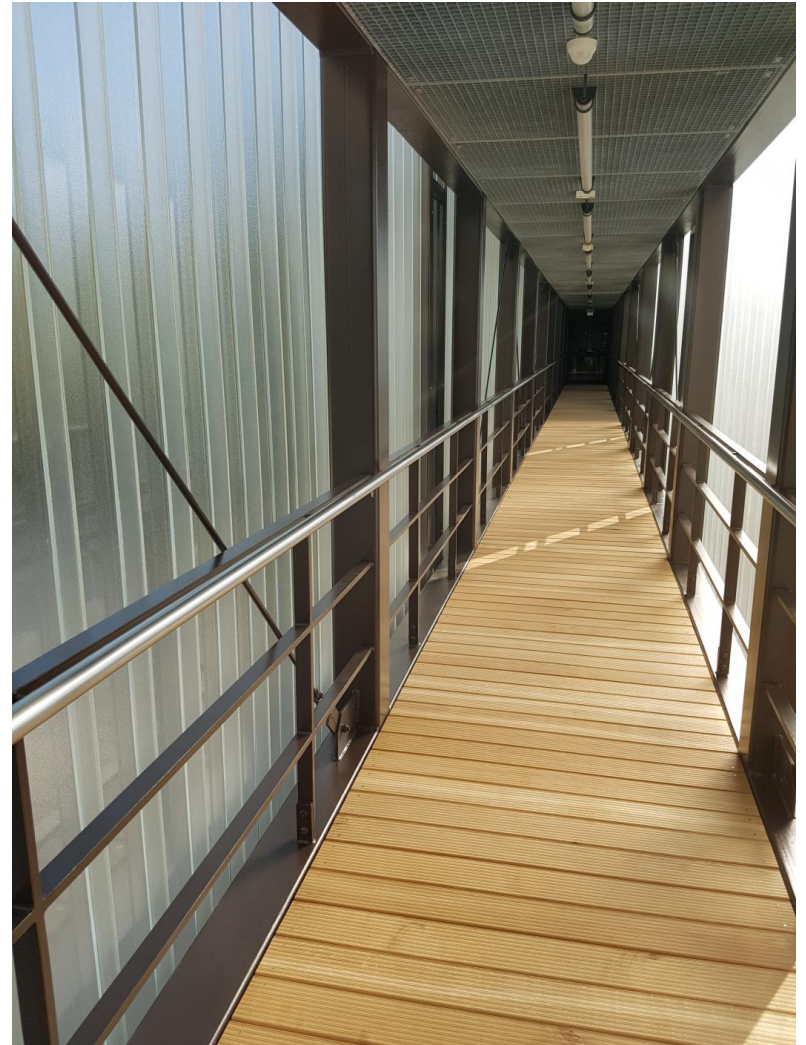
Geschäftsfeld Schulen und Sporthallen

























Inhalt

1. Ausgangssituation
2. Bedarfsermittlung
3. Machbarkeitsstudie
4. Varianten
5. Nutzwertanalyse Scoring-Rating-Verfahren
6. Fazit / Handlungsempfehlung





Luftbild Quelle TIM-online NRW



Inhalt

1. Ausgangssituation
2. **Bedarfsermittlung**
3. Machbarkeitsstudie
4. Varianten
5. Nutzwertanalyse Scoring-Rating-Verfahren
6. Fazit / Handlungsempfehlung

1.		Hallensportflächen			
1.	1.	Hallenbereich	drei Felder mit Trennvorhang	27*15	1.215,00 m ²
1.	2.	Konditionsraum			0,00 m ²
1.	3.	Foyer			85,00 m ²
1.	4.	Umkleide 1			25,00 m ²
1.	5.	Umkleide 2			25,00 m ²
1.	6.	Umkleide 3			25,00 m ²
1.	7.	Umkleide 4			25,00 m ²
1.	8.	Umkleide 5			25,00 m ²
1.	9.	Umkleide 6			25,00 m ²
1.	10.	Waschbereich 1			25,00 m ²
1.	11.	Waschbereich 2			25,00 m ²
1.	12.	Waschbereich 3			25,00 m ²
1.	13.	Sportlehrerzimmer 1			15,00 m ²
1.	14.	Sportlehrerzimmer 2			15,00 m ²
1.	15.	Sportlehrerzimmer 3			15,00 m ²
1.	16.	Geräteraum 1			55,00 m ²
1.	17.	Geräteraum 2			55,00 m ²
1.	18.	Geräteraum 3			55,00 m ²
1.	19.	Hallenwart			12,00 m ²
1.	20.	Regieraum			6,00 m ²
1.	21.	Tribüne	konzeptabhängig		
1.	22.	Tribünen WCs	konzeptabhängig		
1.	23.	Stiefelgang	konzeptabhängig		60,00 m ²
1.	24.	Turnschuhgang	konzeptabhängig		60,00 m ²
1.		Summe Hallensportflächen			1.873,00 m²

2.	Sonstiges / Energieversorgung / Haustechnik / Technikzentralen			
2. 1.	Hausanschlussraum			12,00 m ²
2. 2.	Heizung			30,00 m ²
2. 3.	Lüftungszentrale			40,00 m ²
2.	Summe Sonstiges / Energieversorgung / Haustechnik / Technikzentralen			82,00 m²

Summe Nutzungsflächen (reine Nutzungsfläche; zzgl. Verkehrs- und Konstruktionsflächen) 1.955,00 m²

3.	Freiflächen / Außenanlagen			
3. 1.	Zufahrten / Bewegungsflächen			300,00 m ²
3. 2.	Parken	24 Stellplätze		300,00 m ²
3. 3.	Wege			200,00 m ²
3. 4.	Grünflächen / Abstandsflächen	konzeptabhängig		150,00 m ²
3.	Summe Freiflächen / Außenanlagen			950,00 m²

Zusammenstellung der Kosten			Variante Dreifachhalle	
Kostengruppe in Anlehnung an DIN 276			Ansatz über Raumprogramm	
KG 100 - Grundstück			ohne Ansatz	Grundstückserwerb zzgl. Notarkosten etc.
KG 200 - Herrichten und Erschließen			30.000,00 €	Schätzwert für Erschließung / Anschlussgebühren
Summe 300 + 400 - Bauwerk gesamt			4.092.000,00 €	
Summe 300 - Bauwerk-Baukonstruktionen			4.092.000,00 €	
Summe 400 - Bauwerk-Technische Anlagen				
KG 500 - Außenanlagen			146.000,00 €	
Befestigte Flächen			120.000,00 €	24 Stellplätze + Zufahrt + Wege
Beleuchtung			20.000,00 €	
Pflanz- und Saatflächen			6.000,00 €	ohne Ausgleichsflächen
KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke			57.000,00 €	
Sportgeräte			57.000,00 €	
KG 700 - Baunebenkosten			1.081.300,00 €	ca. 25 % der KG 200 - 600
Runden			700,00 €	
Zwischensumme netto			5.407.000,00 €	
<i>Mehrwertsteuer</i>			1.027.330,00 €	
Gesamtkosten			6.434.330,00 €	

Erläuterungen:

Folgende Kosten sind nicht enthalten, da diese zum jetzigen Planungsstand noch nicht bekannt sind:

- Kosten des Grundstückserwerbs
- Kosten für Auflagen aus baurechtlichen Anforderungen
- Kosten für mögliche Bauleitplanungen, Gutachten etc.
- Kosten für grundstücksspezifische Planungsanpassungen
- Kosten für mögliche Altlastenbeseitigung / Kampfmittelbeseitigung
- Leistungen für Versorgungsleitungen bzw. Anschlüsse
- Kosten für Lüftungsanlagen, die über den Bautenschutz hinausgehen
- Kosten für Klimatisierung, Kühlung, sommerlichen Wärmeschutz
- Kosten für Maßnahmen aus den Anforderungen für Versammlungsstätten,
- Kosten für die Außenanlagen - für zusätzliche Maßnahmen, die über das beschriebene Maß hinausgehen
- zusätzliche Aufwendungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen
- Kosten für die Ausstattung (Möbel & Geräte), die über das beschriebene Maß hinausgehen
- Kosten für ggf. zusätzliche Komponenten wie Therm. Solarnutzung, PV-Anlage und Brauchwassernutzung WC-Anlagen

Die angegebenen Baunebenkosten sind aufgrund von Erfahrungswerten pauschal mit 25 % der Baukosten geschätzt worden.

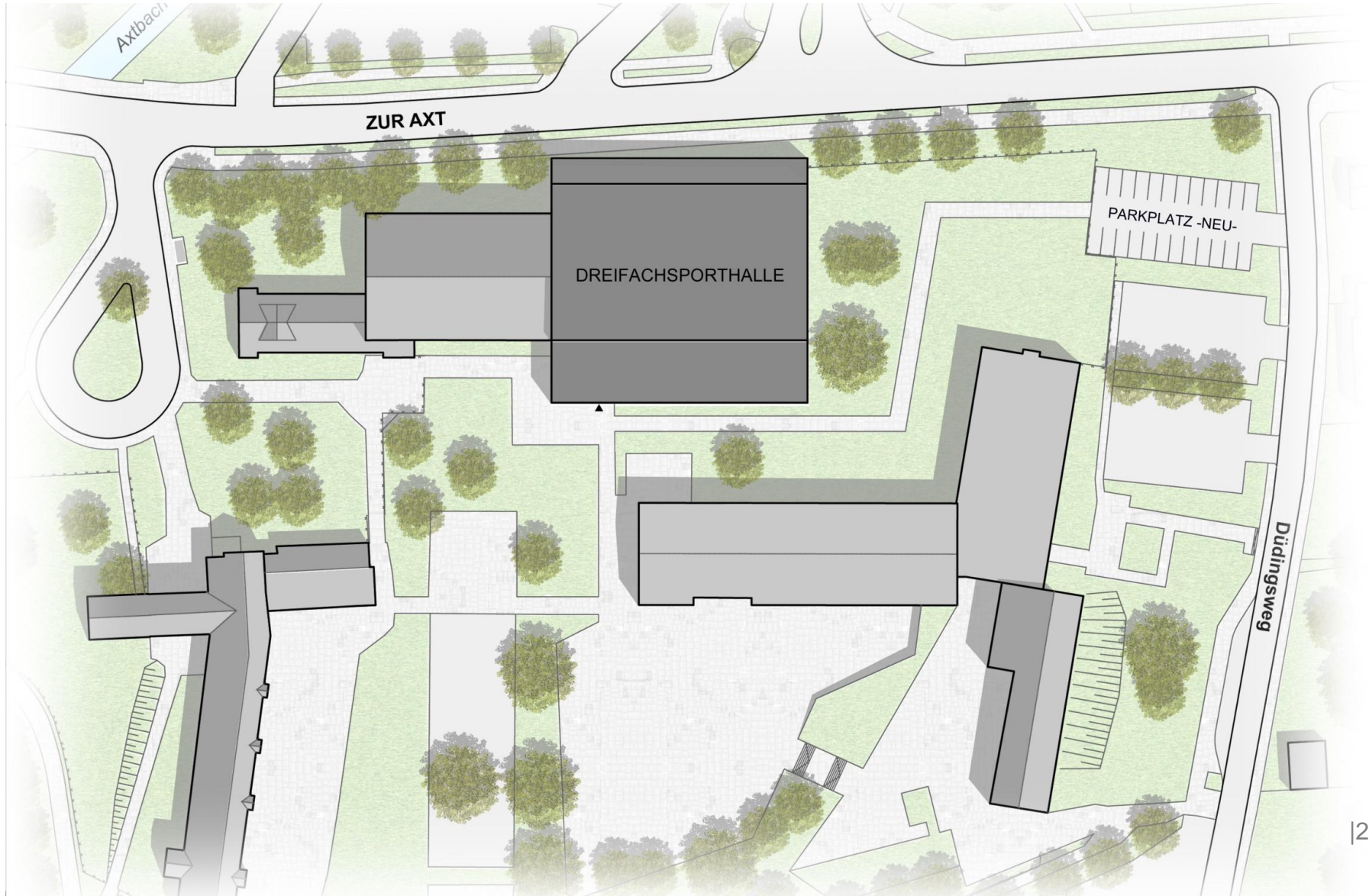
Die Kosten wurden anhand der zur Zeit am Markt gültigen Preise, Stand III. Quartal 2017, ermittelt.

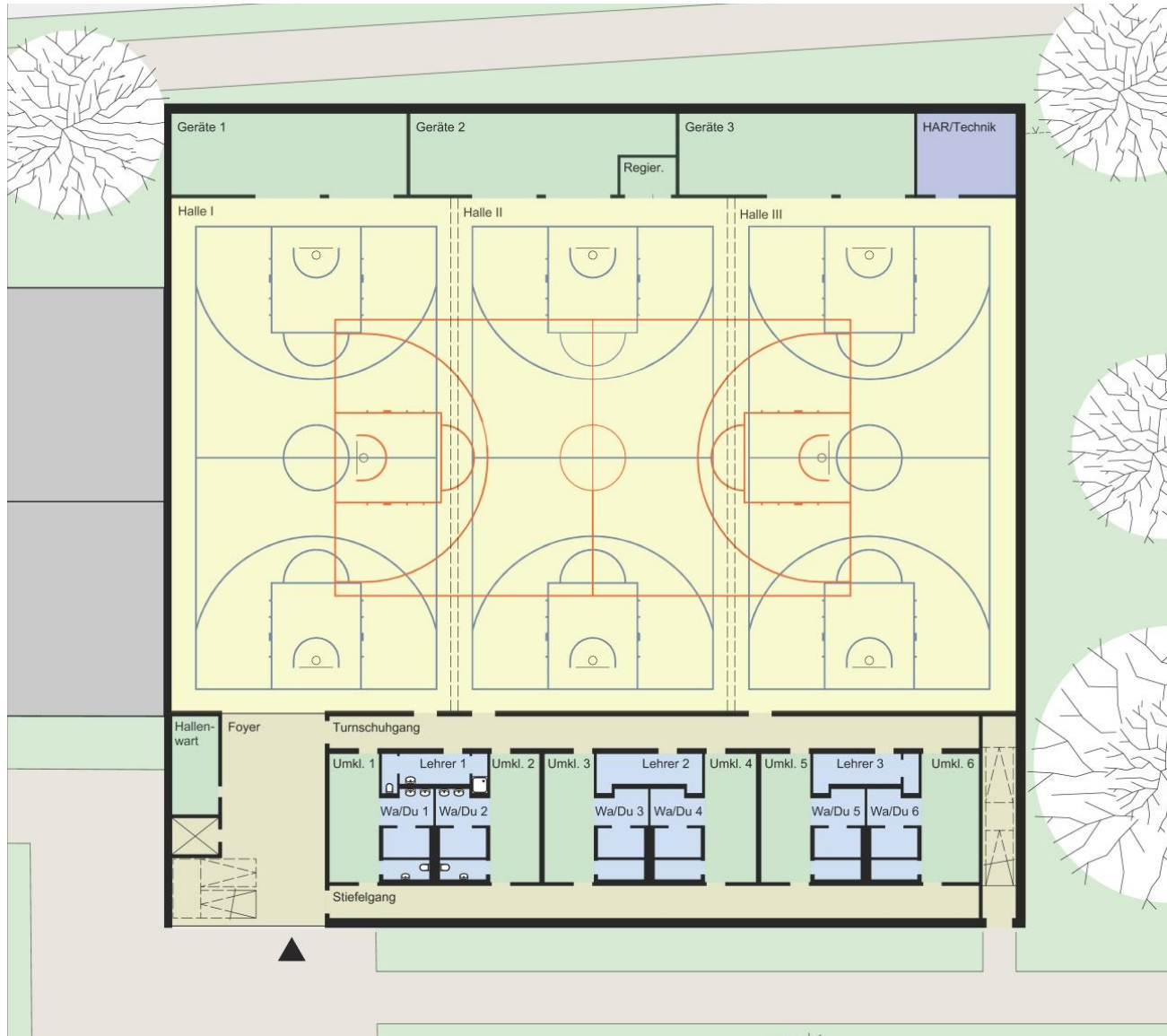
Über die Entwicklung der Baupreise kann keine Aussage getroffen werden, da die Konjunktorentwicklung zurzeit nicht absehbar ist. Das heißt, je nach Zeitpunkt der Realisierung müssen die Kosten fortgeschrieben und aktualisiert werden. Als Mindestbasis sollte der Baupreisindex des statistischen Bundesamtes in Wiesbaden (www.destatis.de) angesetzt werden.

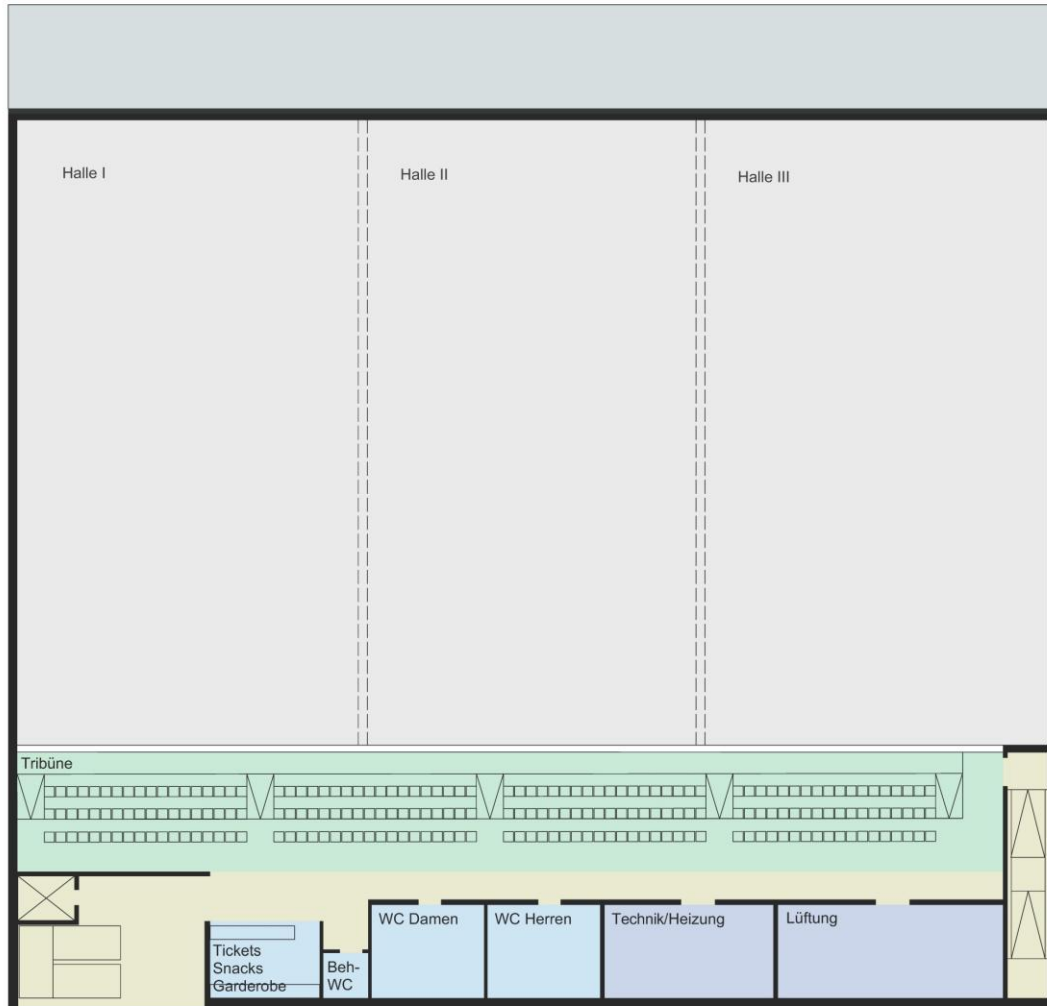


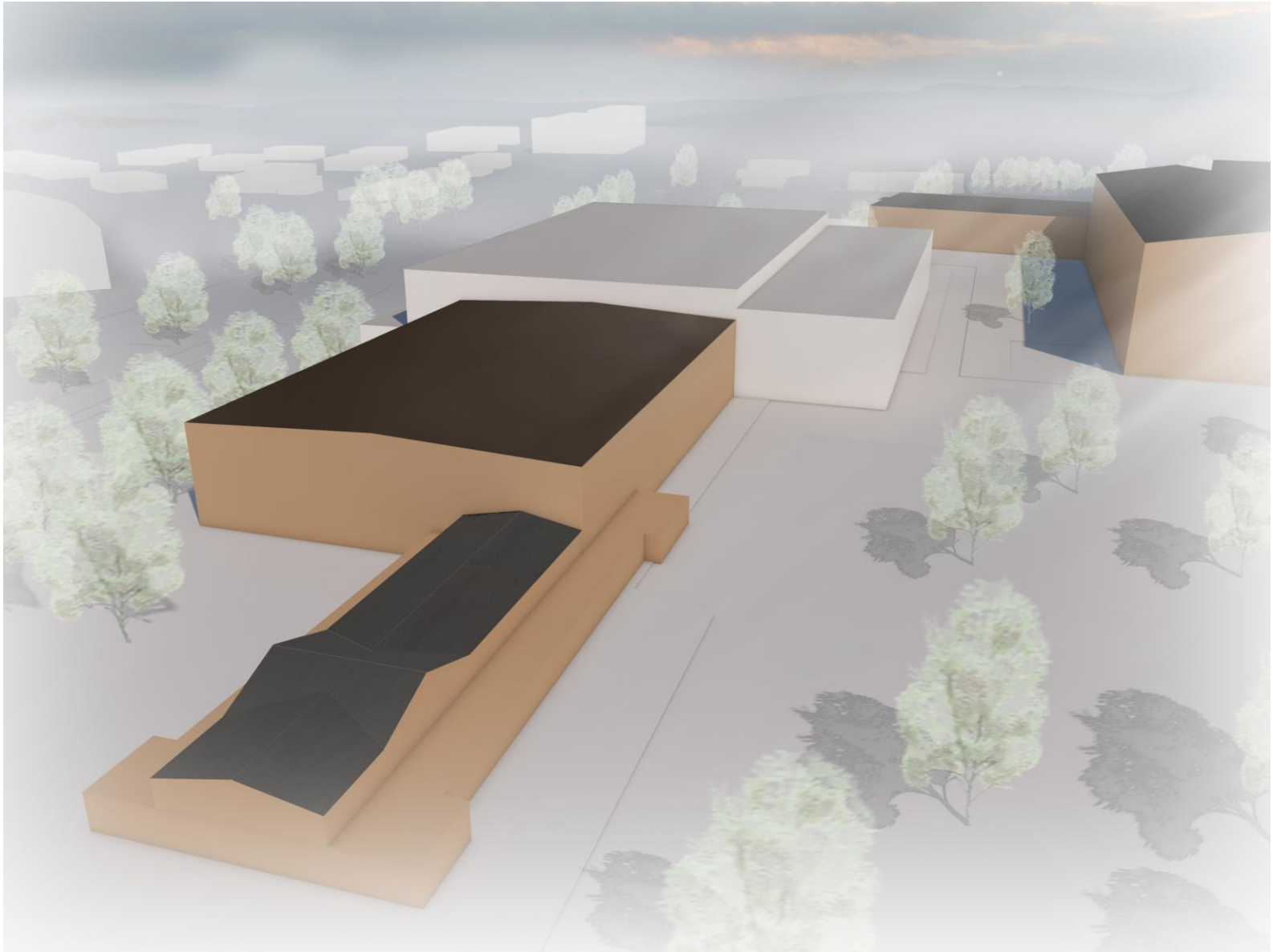
Inhalt

1. Ausgangssituation
2. Bedarfsermittlung
3. **Machbarkeitsstudie**
4. Varianten
5. Nutzwertanalyse Scoring-Rating-Verfahren
6. Fazit / Handlungsempfehlung













Inhalt

1. Ausgangssituation
2. Bedarfsermittlung
3. Machbarkeitsstudie
4. **Varianten**
5. Nutzwertanalyse Scoring-Rating-Verfahren
6. Fazit / Handlungsempfehlung



Basis-Variante mit ca. 200 Tribünenplätzen

- Raumprogramm wie vor dargestellt
- Trainings- und Wettkampfbetrieb
- Multifunktionales Kiosk
- Tribünen-WC-Anlagen
- einfacher bis mittlerer Ausbaustandard
- 200 Tribünenplätze oberhalb von Turnschuhgang/Umkleiden
- nachhaltige Fassaden- und Tragwerkskonstruktionen



Variante **Multifunktionshalle mit ca. 1.000 Besuchern**

- Erweitertes Raumprogramm und somit zusätzliche Kubatur
- Trainings- und Wettkampfbetrieb
- Veranstaltungen (Konzerte, Aufführungen, Feste u.ä.)
- Teleskoptribüne für 600 Plätze
- 200 Tribünenplätze oberhalb von Turnschuhgang/Umkleiden
- 200 Plätze freie Bestuhlung in der Halle
- größeres Foyer
- WC-Anlagen für Publikum und Tribünen-WC-Anlagen
- Weitere Details und Anforderungen sind noch offen
- einfacher bis mittlerer Ausbaustandard
- erhöhte Anforderungen an Brandschutz, Standsicherheit, Lüftung und Hallenboden
- nachhaltige Fassaden- und Tragwerkskonstruktionen



Variante einfachster Standard

- Raumprogramm wie vor dargestellt
- Reiner Trainingsbetrieb (Schulen / Vereine)
- Kein Kiosk
- Keine Tribüne
- Kein Foyer
- einfachster Ausbaustandard / Industriebauweise
- Keine nachhaltige Fassaden- und Tragwerkskonstruktionen



Inhalt

1. Ausgangssituation
2. Bedarfsermittlung
3. Machbarkeitsstudie
4. Varianten
5. Nutzwertanalyse Scoring-Rating-Verfahren
6. Fazit / Handlungsempfehlung

Bewertungskriterien	Gewichtungs- faktor	Punkte ^{**1)}	Basis-Variante mit ca. 200 Tribünenplätzen	Variante Multifunktionshalle mit ca. 1.000 Besuchern	Variante einfachster Standard		
1. Funktionalität			Bemerkung	Bemerkung	Bemerkung		
1.1 Funktionalität im Alltag	3	Punkte 5 Ergebnis 15	Das Konzept ist optimal auf den Schul- und Vereinssport zugeschnitten. Zuschauer finden angemessen Platz	4 12	Das Gebäude funktioniert im Alltag gut. Teile der Flächen und Technik bleiben jedoch im täglichen Gebrauch ungenutzt	4 12	Schulsport- und Trainingsmöglichkeit
1.2 Funktionalität im Sondernutzungsfall	1	Punkte 3 Ergebnis 3	Kleinere Sonderveranstaltungen mit Zuschauern möglich	5 5	große Sonderveranstaltungen (Konzerte, Aufführungen, Feste u.ä.) möglich	1 1	keine Sonderveranstaltung möglich
2. Wirtschaftlichkeit							
2.1. Investkosten absolut (inkl. Ausstattung, Außenanlagen, Nebenkosten)	3	Punkte 3 Ergebnis 9	6,43 Mio. € brutto	1 3	8,4 Mio. € brutto	5 15	5,05 Mio. € brutto
2.2 Unterhaltungskosten	1	Punkte 3 Ergebnis 3	Unterhaltungskosten beschränken sich auf das übliche Maß	2 2	Umfangreichere Anforderungen an den Brandschutz, die Lüftung und die größere Kubatur führen zu höheren Unterhaltungskosten	2 2	Erhöhte Wartungs- und Unterhaltungskosten aufgrund des niedrigen Standards und der daraus resultierenden Qualitäten
2.3 Bauzeit	1	Punkte 4 Ergebnis 4	ca. 15 Monate	3 3	ca. 18 Monate	5 5	ca. 12 Monate

Bewertungskriterien	Gewichtungsfaktor	Punkte ^{*1)}	Basis-Variante mit ca. 200 Tribünenplätzen	Variante Multifunktionshalle mit ca. 1.000 Besuchern	Variante einfachster Standard
3. Städtebau / Gestaltung					
3.1 städtebauliche Qualität	2	Punkte	4	3	1
		Ergebnis	8	6	2
3.2 gestalterische Qualität	2	Punkte	4	4	1
		Ergebnis	8	8	2
4. Nachhaltigkeit					
4.1 Einsatz nachhaltiger Baustoffe und Energiekonzepte	1	Punkte	4	4	2
		Ergebnis	4	4	2
Gesamtpunktzahl			54	43	41



Inhalt

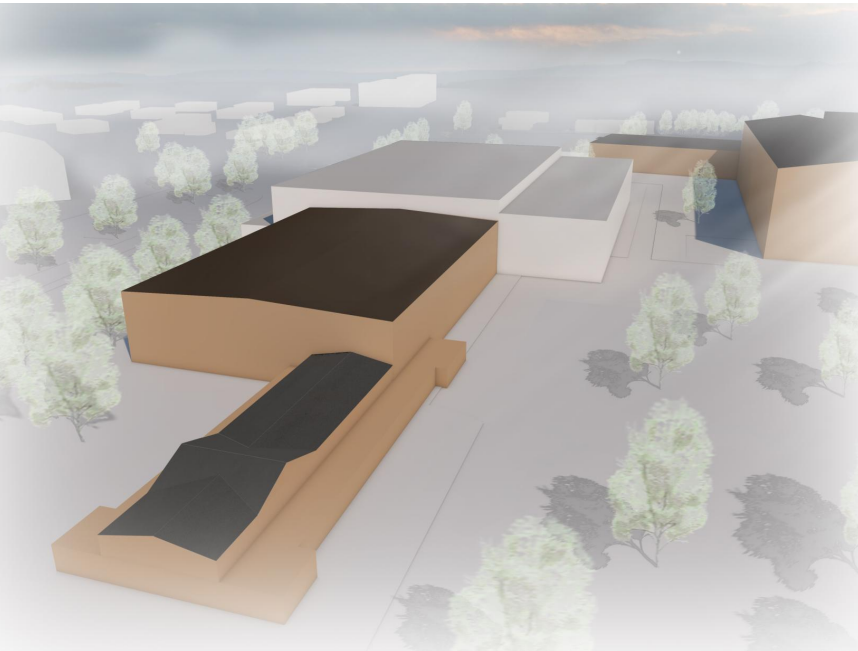
1. Ausgangssituation
2. Bedarfsermittlung
3. Machbarkeitsstudie
4. Varianten
5. Nutzwertanalyse Scoring-Rating-Verfahren
6. **Fazit / Handlungsempfehlung**



Fazit

- Alle drei Varianten sind an dem Standort realisierbar.
- Variante einfachster Standard sichert Schul- und Vereinssport und stellt eine schnelle Lösung dar.
- Die Multifunktionshalle erfordert ein Betreiberkonzept (Stadtentwicklung, Marketing etc.) für eine sinnvolle, ggf. wirtschaftlichere Auslastung. Die erforderliche Parkraum muss auf vorhandene Parkplätze zurückgreifen.
- Die Basisvariante stellt ein schlüssiges und flexibles Konzept dar. Der Baustandard erlaubt eine nachhaltige und städtebaulich angemessene Lösung dar.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Impressum / Kontakt

kplan[®]AG

Eiserfelder Straße 316

57080 Siegen

Tel.: 0271 35929-0

Fax: 0271 35929-15

E-Mail: siegen@kplan.de

Web: <http://www.kplan.de>