



Sportpark Rheinhöhe

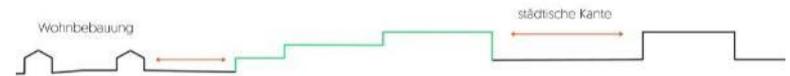
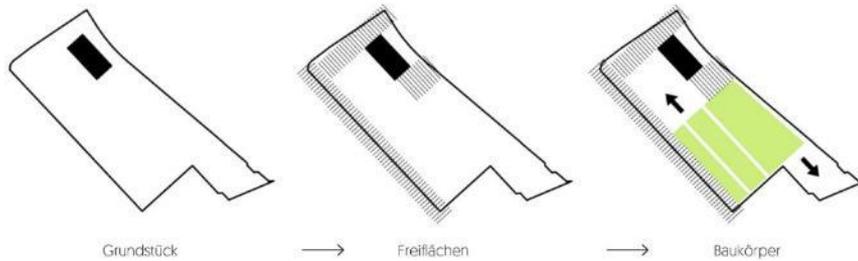
Planungsstand

Planungsstand

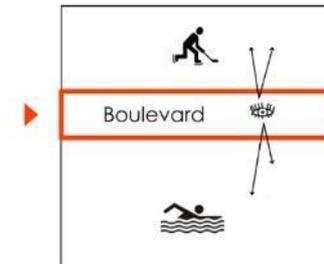
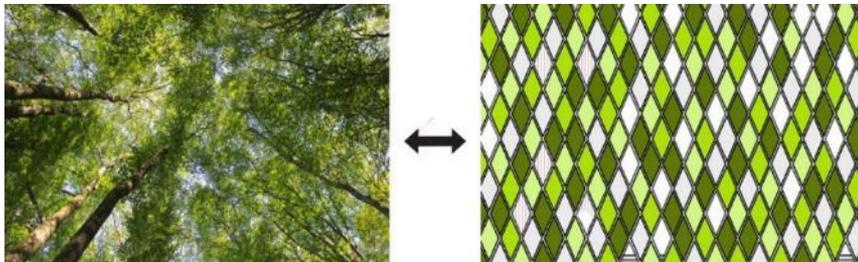
Leistungsphase 2 Vorentwurf

Vorentwurfsplanung

Städtebauliche Einfügung



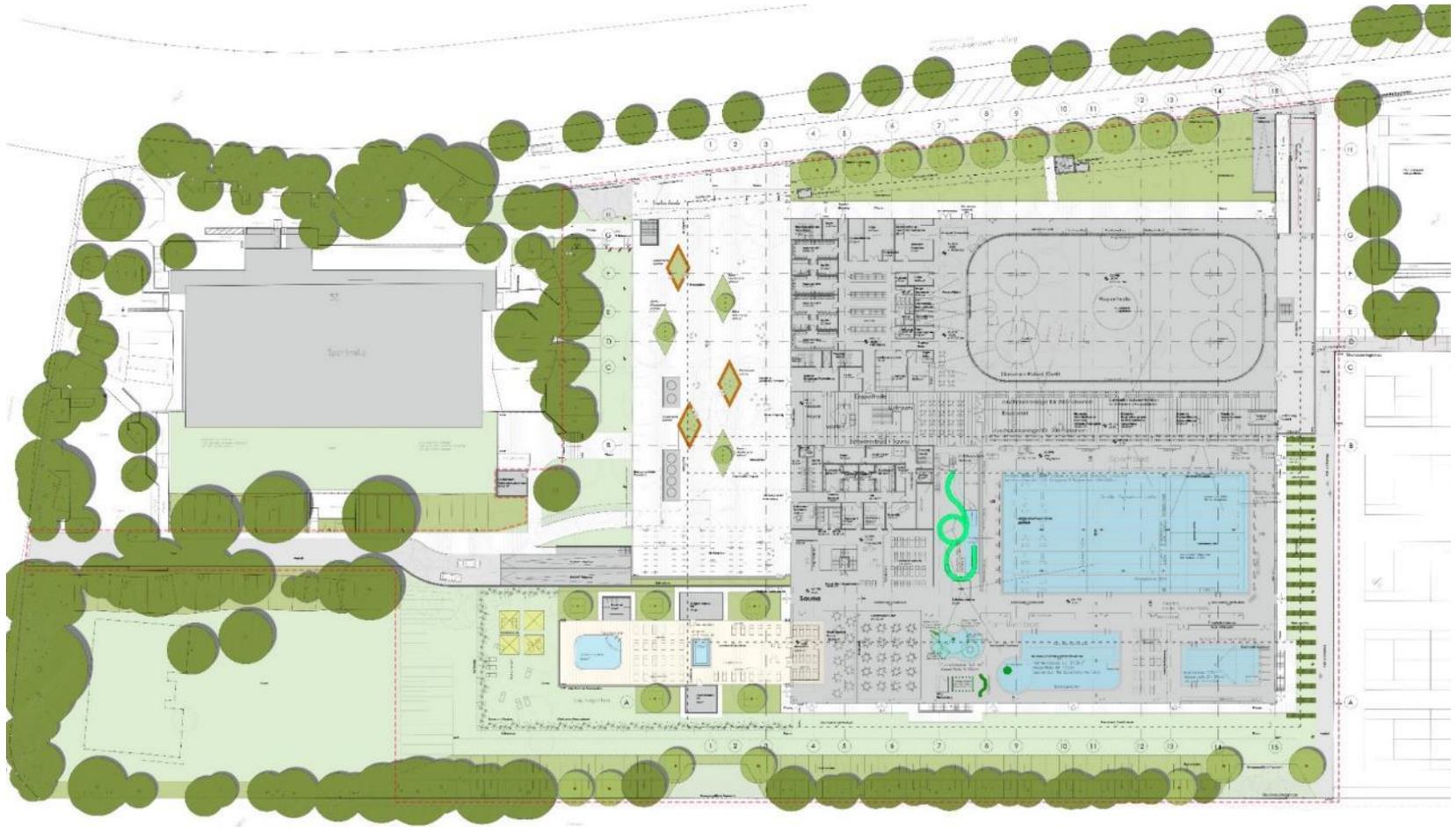
Architektonisches Konzept



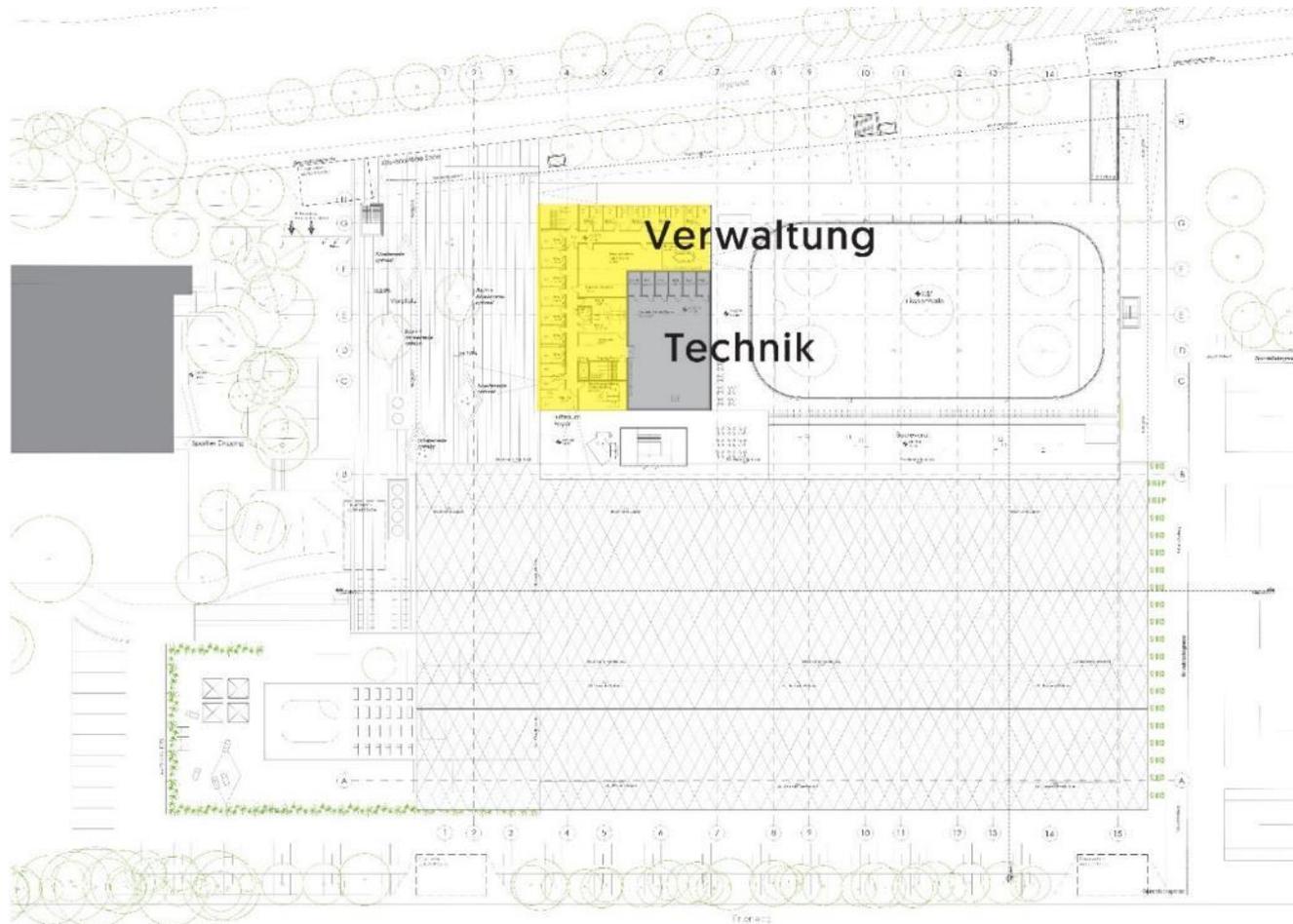
Vorentwurfsplanung



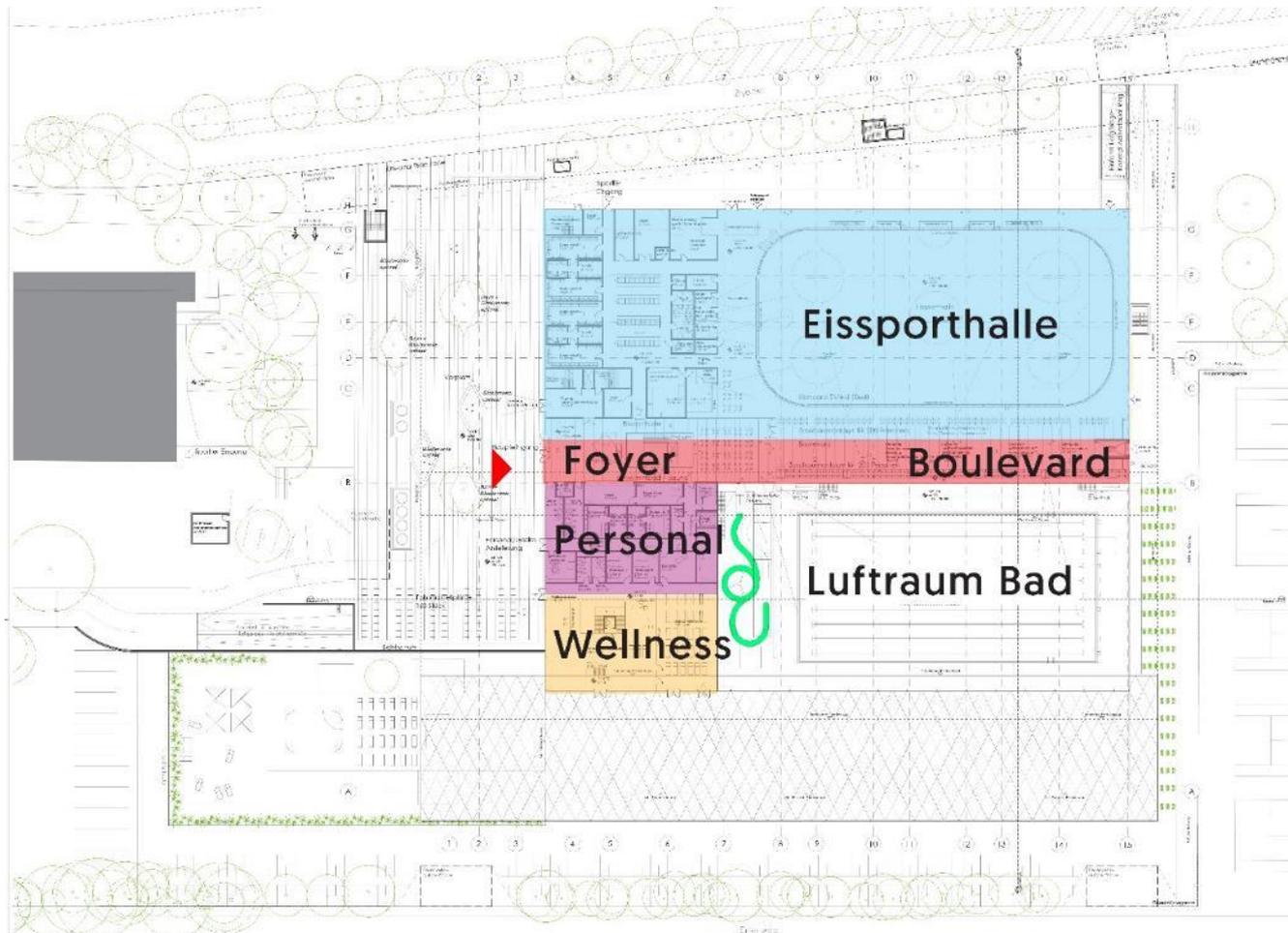
Vorentwurfsplanung



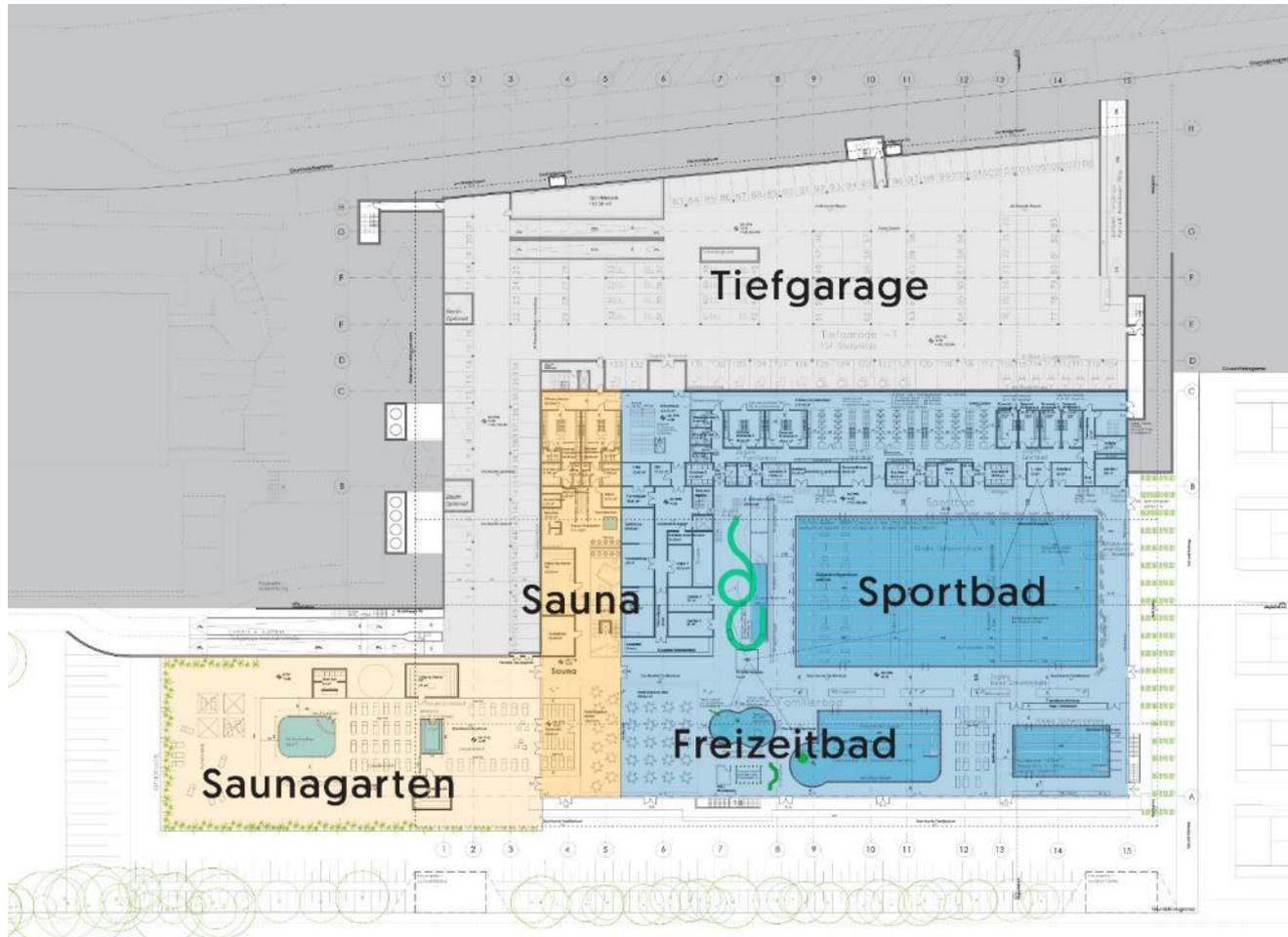
Vorentwurfsplanung



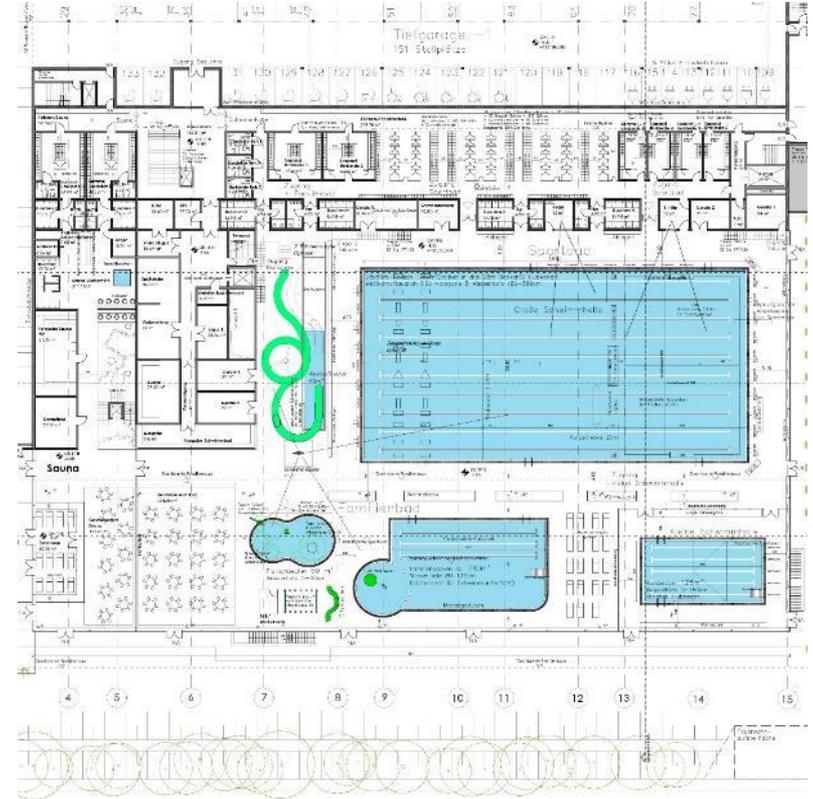
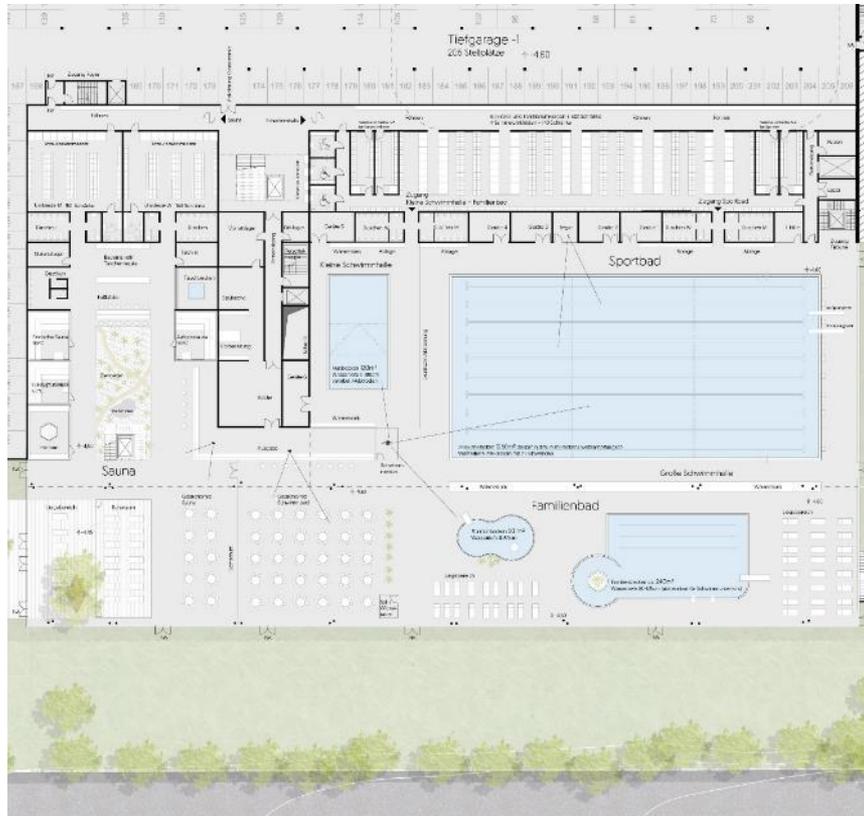
Vorentwurfsplanung



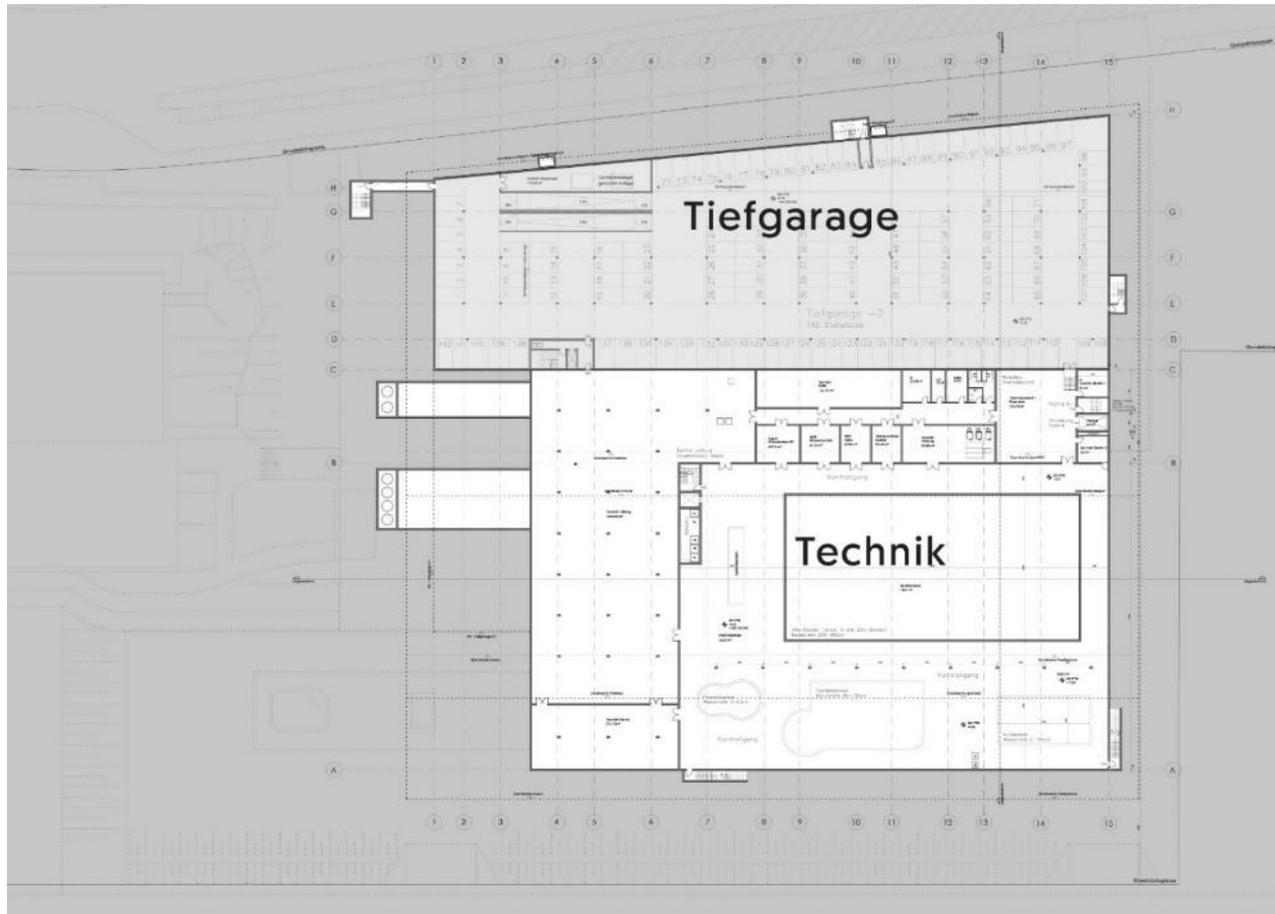
Vorentwurfsplanung



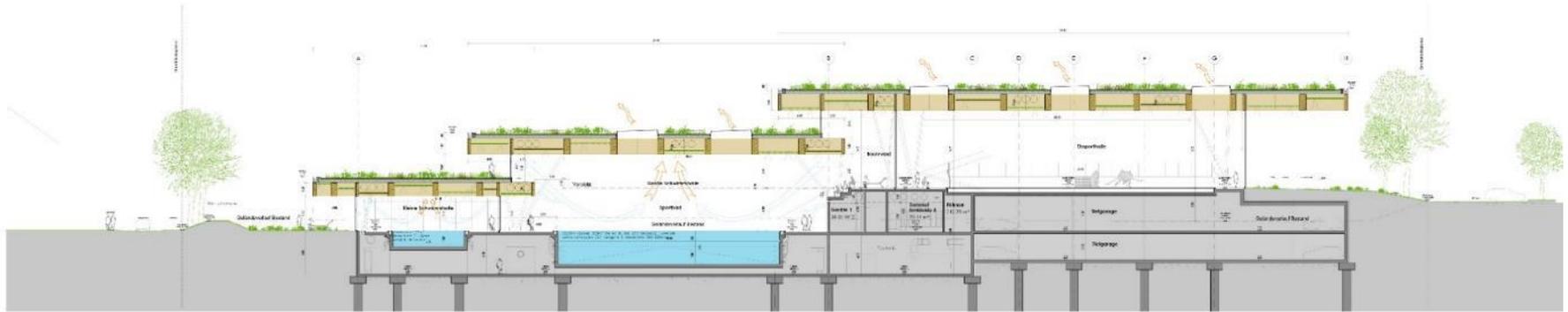
Vergleich Konzept / Vorentwurfsplanung



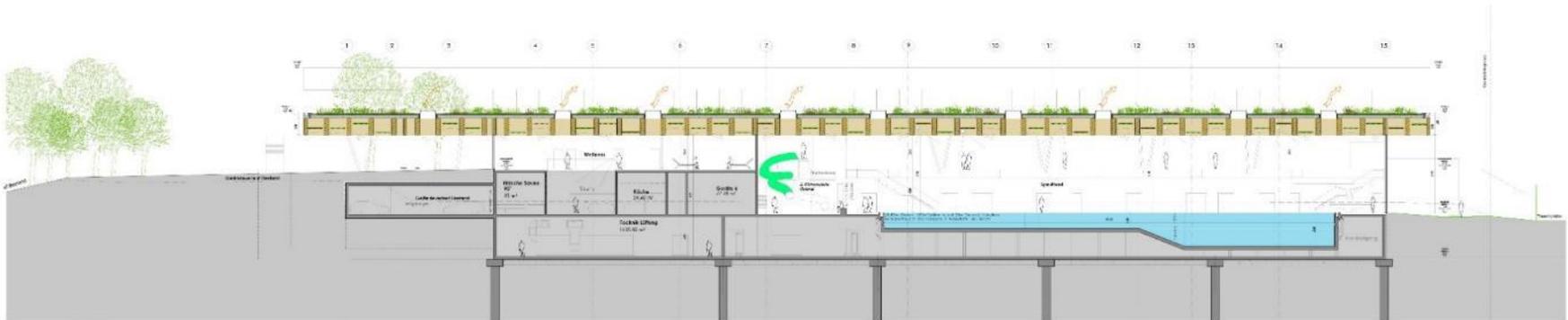
Vorentwurfsplanung



Vorentwurfsplanung



Querschnitt 1:100



Längsschnitt 1:100

Vorentwurfsplanung



Außenperspektive Haupteingang

Vorentwurfsplanung



Visualisierung Schwimmhalle

Vorentwurfsplanung



Visualisierung Eissporthalle

Vorentwurfsplanung



Visualisierung Außenansicht vom Erlenweg

Kostenschätzung Vorentwurf LPH 2

Kostenschätzung Vorentwurf LPH 2 – Kostenentwicklung

Bereich	VgV-Verfahren / Wettbewerb				Vorentwurf				Vorentwurf inkl. Preisindex			
	BGF		€/m ² KG 300-400 Netto	Baukosten KG 300-400 Netto	BGF		€/m ² KG 300-400 Netto	Baukosten KG 300-400 Netto	BGF		€/m ² KG 300-400 Netto	Baukosten KG 300-400 Netto
1 Foyer	855	m2	1.874 €	1.602.270 €	747	m2	2.287 €	1.708.514 €	747	m2	2.745 €	2.050.216 €
2 Bad Gesamt	9.981	m2	1.876 €	18.724.356 €	10.966	m2	2.653 €	29.096.921 €	10.966	m2	3.184 €	34.916.306 €
3 Sauna Gesamt (inkl. Saunabecken außen/Außenbecken)	3.203	m2	2.160 €	6.918.480 €	2.104	m2	2.573 €	5.413.943 €	2.104	m2	3.088 €	6.496.732 €
4 Eissportbereich	4.520	m2	1.874 €	7.977.800 €	3.979	m2	2.398 €	9.540.637 €	3.979	m2	2.877 €	11.448.764 €
5 Personalbereich	360	m2	1.874 €	674.640 €	258	m2	2.287 €	590.089 €	258	m2	2.745 €	708.107 €
6 Verwaltung	727	m2	1.874 €	1.362.398 €	730	m2	2.287 €	1.669.632 €	730	m2	2.745 €	2.003.558 €
7 Tiefgarage	10.789	m2	555 €	5.987.895 €	10.122	m2	721 €	7.299.970 €	10.122	m2	865 €	8.759.963 €
Gesamt KG 300 + 400	30.435	m2	1.421 €	43.247.839 €	28.906	m2	1.914 €	55.319.705 €	28.906	m2	2.297 €	66.383.646 €
8 Außenanlagen Gesamt (ohne bauliche Anlagen)	9.186	m2	99 €	913.244 €	11.560	m2	167 €	1.928.873 €	11.560	m2	184 €	2.121.760 €
Gesamt KG 300 + 400 + 500				44.161.083 €				57.248.578 €				68.505.406 €

Kostenkennwert
auf Basis BKI
1. Quartal 2019
mittlerer bis
unterer Standard

Anpassung BGF
Planungsfortschreibung

Preisindex
prognostiziert
2019 - 2023
Baubeginn

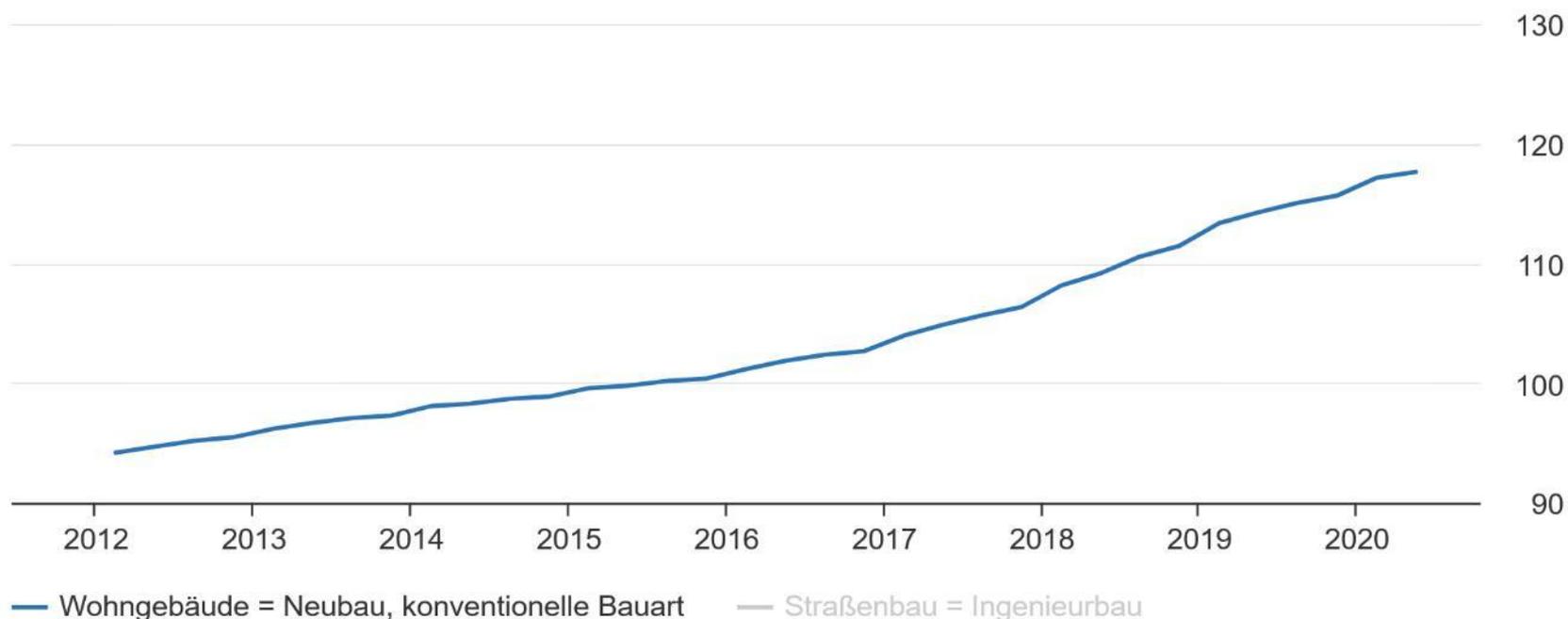
+ ca. 36 %

+ ca. 20 %

Kostenermittlung allgemein

Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau

einschl. Umsatzsteuer; 2015=100



1. Quartal = Februar, 2. Quartal = Mai, 3. Quartal = August, 4. Quartal = November

©  Statistisches Bundesamt (Destatis), 2020

Kostenschätzung Vorentwurf LPH 2 – KG 300-500 nach DIN 276 / 1. Ebene

Kostengruppe	Gewerk	Menge	Einheit	EP Netto	Summe Netto
100	Grundstück				nicht enthalten
200	Herrichten und Erschließen				nicht enthalten
300 + 400	Bauwerk - Baukonstruktion und Technische Anlagen	28.906	m2		66.383.646 €
500	Außenanlagen	11.560	m2		2.121.760 €
600	Ausstattung und Kunstwerke				nicht enthalten
700	Baunebenkosten				nicht enthalten

Zusammenstellung Kostengruppen					
100	Grundstück				nicht enthalten
200	Herrichten und Erschließen				nicht enthalten
300	Bauwerk - Baukonstruktion	73%			48.368.418 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	27%			18.015.228 €
500	Außenanlagen				2.121.760 €
600	Ausstattung und Kunstwerke				nicht enthalten
700	Baunebenkosten				nicht enthalten
Gesamt Kostengruppe 300-500 Netto					68.505.406 €

Kostenschätzung Vorentwurf LPH 2 – Gesamtkosten

Kostengruppen	Kostenschätzung Stand Leistungsphase 2	
KG 100 Grundstück		0,00 €
KG 200 Herrichten und Erschließen		156.000,00 €
	Kosten für Erschließung; Altlastensanierung unbebauter Flächen, Abbruch Bestandsgebäude nicht in Kosten enthalten	
KG 300 Bauwerk - Baukonstruktion	laut Aufstellung asp / deyle	48.368.418,00 €
KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen	laut Aufstellung asp / deyle	18.015.228,00 €
KG 500 Außenanlagen	laut Aufstellung asp / deyle	2.121.760,00 €
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke		282.000,00 €
	Allgemeine Ausstattung: Möbelierung, Dekoration, Bepflanzung, Accessoires	
Summe KG 100 - 600		68.943.406,00 €
KG 700 Baunebenkosten	aus KG 200-600 - pauschal 20% ohne Kosten für Projektsteuerung	13.788.681,20 €
Summe KG 100 - 700		82.732.087,20 €
Projektsteuerung	Projektsteuerung 8%	6.618.566,98 €
Zwischensumme		89.350.654,18 €
Unvorhergesehenes	Unvorhergesehenes 10%	8.935.065 €
Summe KG 100-700 netto		98.285.719,59 €
Sonstige Kosten	Kosten Aufstellung B-Plan inkl. Gutachten	300.000,00 €
Gesamt netto		98.585.719,59 €

Kostensteigerung gegenüber Machbarkeitsuntersuchung von 2017

Kostenrahmen aus Beschlussfassung StvV. 12/2017
prognostiziert für Baubeginn 2019/2020,
anhand von Flächenkonzept und Kostenkennwerten

rd. 63,0 Mio. Euro netto

Kostenschätzung Vorentwurf 09/2020
prognostiziert für Baubeginn 2023,
Kostenschätzung nach DIN 276

rd. 98,5 Mio. Euro netto

► Mehrkosten

rd. 35,5 Mio. Euro netto*

(davon KG 200-600: rd. 24,5 Mio. Euro netto)

** Kosten inkl. Baunebenkosten, Projektsteuerung, Unvorhergesehenes*

Kostensteigerung gegenüber Machbarkeitsuntersuchung von 2017

davon entfallen auf:

Planungsfortschreibung

rd. 4,0 Mio. Euro netto*
(davon KG 200-600
rd. 2,5 Mio. Euro netto)

Minderkosten

- Anpassung BGF (Verkleinerung Sauna, Tiefgarage)

Mehrkosten

- Anpassung BGF (Vergrößerung Freizeitbad inkl. Technik)
- Attraktivierung Freizeitbad (Rutschen, etc.)
- Sonderwünsche aus Beteiligung / Erweiterung Raumprogramm (Wettkampfkategorie, zusätzliche Mannschaftsumkleiden, Gymnastikräume, Whirlpool, etc.)
- Ausstattung Technik (tlw. betrieblich refinanzierbar, Ultrafiltration aller Becken, Wasseraufbereitung Tauchbecken)

* *Kosten inkl. Baunebenkosten, Projektsteuerung, Unvorhergesehenes*

Kostensteigerung gegenüber Machbarkeitsuntersuchung von 2017

davon entfallen auf:

Kostenindexsteigerung von 20%

prognostiziert für Baubeginn 2023 (ausgehend von Kostenrahmen für Baubeginn 2019 und einer Steigerung von 5% / Jahr)

rd. 16,5 Mio. Euro netto*
(davon KG 200-600
rd. 11,5 Mio. Euro netto)

Mehrkosten für Baugrund – Maßnahmen gemäß Gründungsberatung Bodengutachter

inkl. Bohrpfahlgründung, WU-Beton, zusätzliche Entsorgungskosten als Mischkalkulation über gesamte Aushubmasse von 100.000 cbm (entspricht 3.500 – 4.000 LKW-Ladungen)

rd. 15,0 Mio. Euro netto*
(davon KG 200-600
rd. 10,5 Mio. Euro netto)

** Kosten inkl. Baunebenkosten, Projektsteuerung, Unvorhergesehenes*

Bodengutachten

Altgutachten

Gutachten aus 80er Jahren

stichpunktartige Untersuchungen hinsichtlich
altlastenrechtlich relevanter Gefährdung

- Verfüllung Abbaugrube Ziegelei bis in 70er Jahre
- keine Gefährdung im Sinne Bodenschutzgesetz (Fläche formal nicht als Altlast festgestellt)
- eher geringe Belastung für Auffüllung (in einzelnen Proben PAK/Schwermetalle, geringe Eluierbarkeit)

Geotechnisches Vorgutachten (2018)

im Vorfeld des Vergabeverfahrens

- 15 schwere Rammsondierungen bis in 10-15 m Tiefe

Ziel der Untersuchungen:

- Sichtung und Bewertung der Altgutachten
- Bewertung der Fläche hinsichtlich Auffüllungen

Ergebnis:

- keine Flächen mit besserer/schlechterer Tragfähigkeit,
keine Vorgaben für Anordnung der Baukörper

Geotechnisches Hauptgutachten

Durchführung

- März – Mai 2020

Gegenstand der Untersuchungen

- Baugrunderkundung
- Gründungsberatung
- umwelttechnische Untersuchung (abfalltechnische Voreinschätzung)

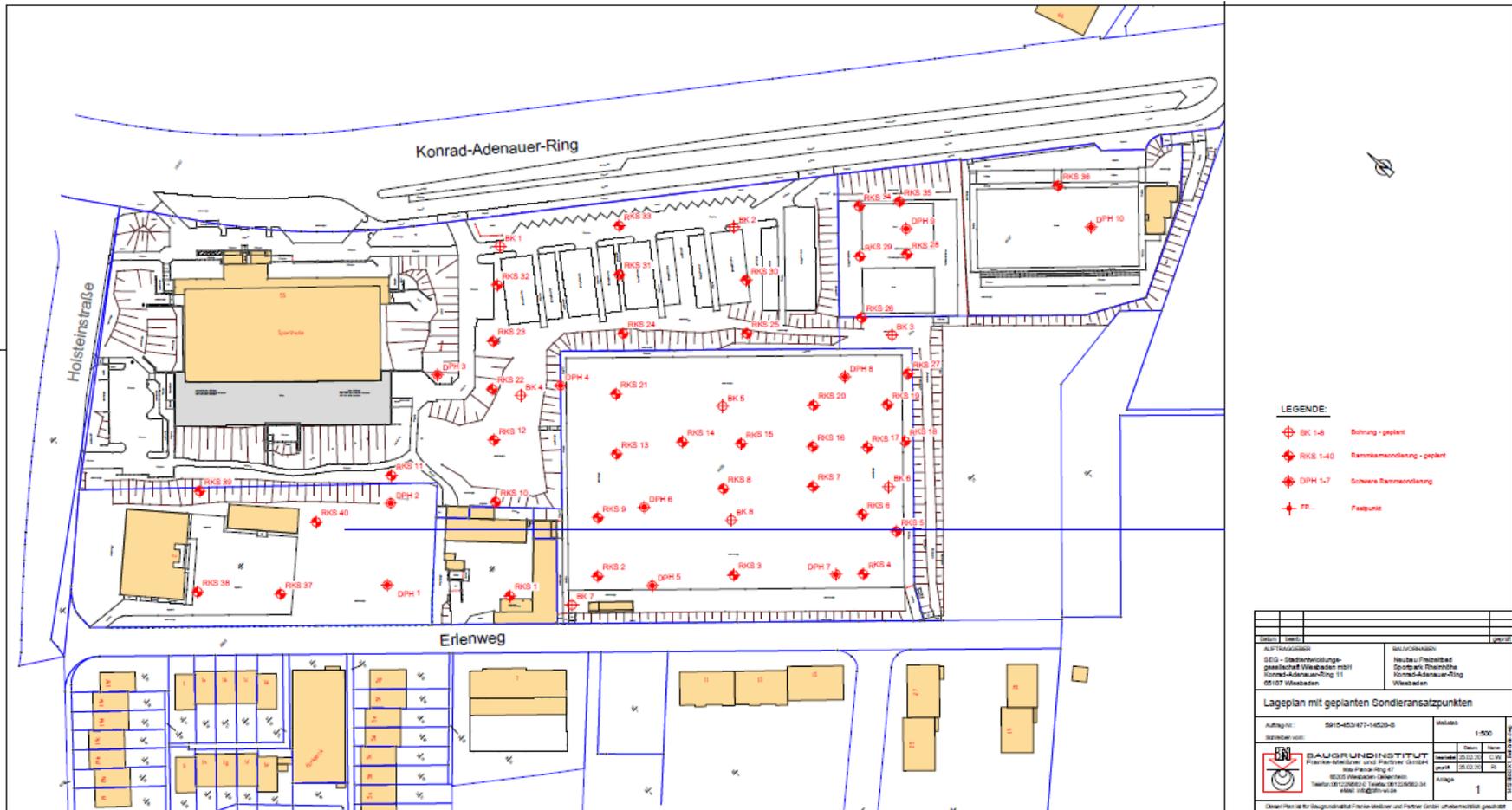
Durchgeführte Untersuchungen

- 8 Baugrundaufschlussbohrungen (bis 35m Tiefe)
- 40 Rammkernsondierungen

Ergebnis

- heterogene Auffüllung i. M. 10 m
- Grundwasser unterhalb der Auffüllung
- Empfehlung für Bohrpfahlgründung
- inhomogen belasteter Boden auf gesamter Fläche (3.500 bis 4.000 Fahrten mit Sattelzügen, Belastung im Wesentlichen mit Schwermetallen)

Geotechnisches Hauptgutachten



- LEGENDE:**
- ⊕ BK 1-8 Bohrung - geplant
 - ◆ RKS 1-40 Baugrundeordnung - geplant
 - ⊕ DPH 1-7 Schwere Baugrundeordnung
 - ⊕ FP... Festpunkt

ALP/PROJEKTSICHER		BAUVERGÄNGNISSE	
SEG - Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH Konrad-Adenauer-Ring 11 65117 Wiesbaden		Neulise u. Freizeitbad Sportpark Rheinhöhe Konrad-Adenauer-Ring Wiesbaden	
Lageplan mit geplanten Sondieransatzpunkten			
Auftrag-Nr.:	5915-453-677-1-GE03-0	Maßstab:	1:500
Spezialantrag:		Datum:	20.02.20
	BAUGRUNDIRNSTITUT Frankfurt/Main und Pfaffenw. 10/11 Wiesbaden-Ring 47 65025 Wiesbaden-Gartenstadt Telefon: 0611 220561-0 Telefax: 0611 220561-34 E-Mail: info@bgib-wb.de	Stand:	01
		Blatt:	1
Dieser Plan ist für Baugrundinstitut Frank-Winkel und Partner GmbH (UnternehmensID) geschützt.			

Verlagerung Ersatzflächen

Verlagerung Ersatzflächen

Sportplatz Waldstraße

Umwandlung in Kunstrasen

Neubau Funktionsgebäude

**Verlagerung Beach-Volleyball
am Sportpark Rheinhöhe**
Ggf. Interimsfläche erforderlich

► Beschlussfassung StvV. im Nov. 2020

Gesamtkosten lt. Kostenberechnung:
3,3 Mio. Euro

Betriebshof

Machbarkeitsuntersuchung für Betriebshof 52/67
am Standort Gerstengewann liegt vor

Derzeit Prüfung am Standort Zwerchweg / ELW

Kosten abhängig
von zukünftigem Standort
und Synergien

Terminplanung

Gesamterminplan

Jahr	2018				2019				2020				2021				2022				2023																																																																											
	Quartal				I				II				III				IV				I				II				III				IV																																																															
	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12																																																						
1 Planung / Realisierung Neubau																																																																																																
Vergabeverfahren Generalplanung	VgV mit Überarbeitung												Zuschlag 03.06.																																																																																			
Vorentwurfsplanung (LP 1.2)													LP 1-2												SV												Beschlussfassung vor Einstieg LP 3 (StVv 12.11.)																																																											
StVv-Beschluss "kleine" Sauna													SV												31.10.																																																																							
Entwurfsplanung (LP 3)																									LP 3																																																																							
Plausibilitätsprüfung																									Vergabe												Prüfung/Bericht																																																											
StVv-Beschluss Ausführung																																					SV												Ausführungsbeschluss (StVv 30.9.)																																															
Genehmigungsplanung/Baugenehmigung (LP 4)																																					LP 4												Genehmigung Sonderbau																																															
Ausführungsplanung, Ausschreibung, Vergabe (LP 5-7)																																																	LP 5-7																																															
Realisierung (LP 6)																																																													früh. Baubeginn																																			
																																																													früh. Fertigstellung Ende 2025																																			
2 Bebauungsplan																																																																																																
Aufstellungsbeschluss der StVv													Aufstellungsbeschluss 06.11.																																																																																			
Frühzeitige Beteiligung nach § 3/4 (1) BauGB													Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 26.11.												Beteiligung ToB																																																																							
Gutachten (Grundlage für Entwurfsplanung)													Gutachten												Stellungnahmen, BP Entwurf												Verkehrs- und Lärmgutachten ab 9.2020																																																											
Abwägung, Entwurf																																					Entwurfs- und Offenlagebeschluss																																																											
StVv-Beschluss zur Offenlage																																					Öffentliche Auslegung / Beteiligung ToB												Abwägung																																															
Offenlage § 3/4 (2) BauGB / Abwägung																																																	Satzungsbeschluss																																															
StVv-Beschluss Satzung																																																													Inkrafttreten																																			
Inkrafttreten																																																																																																
3 Ersatzfläche Sportnutzungen																																																																																																
Machbarkeitsuntersuchung	MBU																																																																																															
Grundsatzbeschluss der StVv													Grundsatzbeschluss 14.02.																																																																																			
Vergabe Planungsleitung																																																																																																
Vorentwurfs-/Entwurfsplanung Plausibilitätsprüfung (LP 1-3)													LP 1-3 / Plausibilitätsprüfung																																																																																			
StVv-Beschluss Ausführung																									SV												Ausführungsbeschluss																																																											
Genehmigungsplanung (LP 4)																																					LP 4												Baugenehmigung Gebäude / Trainingsbeleuchtung																																															
Ausführungsplanung/Vergabe Freiflächen (LP 5.7)																																																	LP 5-7																																															
Ausführungsplanung/Vergabe Funktionsgebäude (LP 5.7)																																																	LP 5-7 Gebäude																																															
Realisierung Freiflächen																																																	LP 6												Fertigstellung Freiflächen Ende Okt. 2021																																			
Realisierung Funktionsgebäude																																																	LP 8												Gebäude												Fertigstellung Gebäude Ende Febr. 2022																							
4 Ersatzfläche Betriebs Hof																																																																																																
Machbarkeitsuntersuchung	MBU 52												MBU Amt 52/67																																																																																			
Grundsatzbeschluss der StVv LP 1-4																									Grundsatzbeschluss																																																																							
Vergabe Planung LP 1-4, Planung																									VgV LP 1-4												LP 4												Genehmigungsverfahren												Baugen.																																			
Plausibilitätsprüfung																																																	Plausib.																																															
StVv-Beschluss Ausführung																																																													Ausführungsbeschluss																																			
Ausführungsplanung, Ausschreibung, Vergabe (LP 5-7)																																																													LP 5-7																																			
Realisierung																																																																									früh. Baubeginn												LP 8											
																																																																																					früh. Fertigstellung II/2024, Interimslösung erforderlich!											
5 Beteiligung WIEB																																																																																																
Sitzungen Arbeitskreis	2 AK 19.11.												3 AK 11.09.												4 AK 02.12.																																																																							
Öffentliche Veranstaltungen																									Vorstellung Konzept 22.08.																																																																							
Gremien/Ausschuss Freizeit und Sport	Ausschuss 21.03.																								Ausschuss 29.08.																																																																							
Sonstige Beteiligung	Bürgerinfo Waldstraße 13.09.												Beteiligung Nutzergruppen Waldstraße 20.08.																																																																																			

