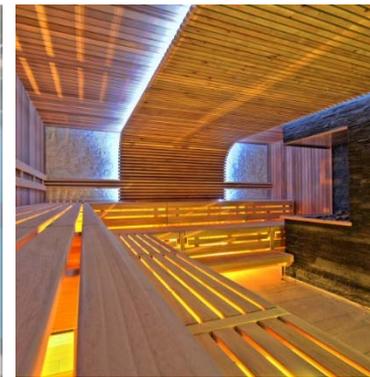
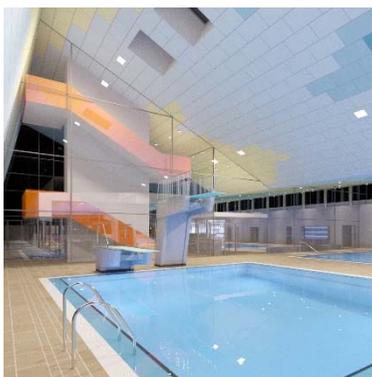
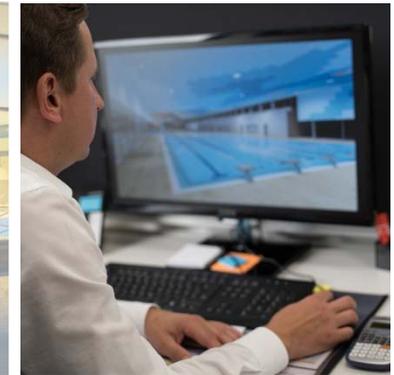
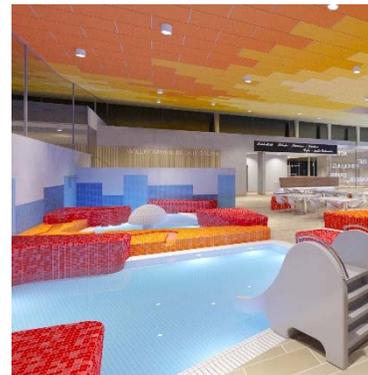




Projektmanagement
Projektsteuerung
Projektleitung
Projektentwicklung
Bedarfsplanung



Neubau eines Hallenbades in Niederkrüchten

Konzeptstudie zum Neubau eines Kombibades

- ❖ Kurzvorstellung *CONSTRATA*
- ❖ Grundlagen
- ❖ Maßnahmenempfehlungen
- ❖ Handlungsoptionen (Raumprogramm)
- ❖ Kostenrahmen
- ❖ Beispielprojekte
- ❖ Exkurs: TU-Verfahren





KURZVORSTELLUNG *CONSTRATA*

CONSTRATA

Ingenieur-Gesellschaft mbH

Oberntorwall 16-18
D-33602 Bielefeld

Telefon 0521 40075-0
Telefax 0521 40075-10

Email info@constrata.de
Internet www.constrata.de

Friedhof 4, Ecke Reinoldistraße 1
D-44135 Dortmund

Telefon 0231 330091-79
Telefax 0231 330091-74



PROJEKTMANAGEMENT

PROJEKTSTEUERUNG

PROJEKTLEITUNG

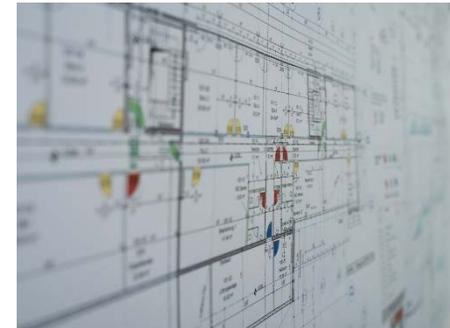
PROJEKTENTWICKLUNG

BEDARFSPLANUNG



CONSTRATA Ingenieur-Gesellschaft mbH Über 25 Jahre Sicherheit in allen Leistungsphasen

- ❖ 1988 als unabhängige Ingenieurgesellschaft gegründet
- ❖ Ausschließlich in der Projektsteuerung für anspruchsvolle, komplexe Bauvorhaben tätig
- ❖ Über 70 realisierte Bäderprojekte mit einem Investitionsvolumen von rund 800 Mio. €
- ❖ Schwerpunkt im Bäderbau
- ❖ 18 fest angestellte Mitarbeiter an den Standorten Bielefeld und Dortmund
- ❖ Deutschlandweit tätig



Jens-Wilhelm Brand

Beruf: Dipl.-Ing. Bauingenieur,
Beratender Ingenieur

Geboren: 1964

Staatsangehörigkeit: Deutsch

Sprachen: Deutsch / Englisch

Derzeitige Position: Geschäftsführer

Berufsausbildung: Bauingenieurwesen TU München,
Abschlussprüfung 1993

Haupttätigkeiten: Projektmanagement, Projektsteuerung, Projektorganisation,
Kosten- und Terminplanung im Hoch- und Anlagenbau,
Vertragswesen, Vergabeverhandlungen



Berufserfahrung

1997 bis heute **CONSTRATA Ingenieur-Gesellschaft mbH**

Projekte u.a. Neubau Hallenbad, Stadtwerke Penzberg
Neubau Hallenbad, Stadt Schwabmünchen
Neubau Sportcampus Riemerling, Gemeinde Hohenbrunn
Neubau Erholungspark „Badylon“, Stadt Freilassing
Generalsanierung Laguna Badeland, Weil am Rhein

Lienhard Schulte-Noelle

Beruf: Dipl.-Ing. Bauingenieur,
Beratender Ingenieur

Geboren: 1971

Staatsangehörigkeit: Deutsch

Sprachen: Deutsch / Englisch

Derzeitige Position: Geschäftsführer

Berufsausbildung: TU München, Bauingenieurwesen

Haupttätigkeiten: Projektmanagement, Projektsteuerung, Projektorganisation,
Kosten- und Terminplanung im Hoch- und Anlagenbau,
Vertragswesen, Vergabeverhandlungen



Berufserfahrung

2009 bis heute **CONSTRATA Ingenieur-Gesellschaft mbH**

Projekte u.a.

- Rheinbad 50 Düsseldorf
- Allwetterbad Grünstadt
- Radiopharmazie Bad Berka
- Stadthalle Troisdorf
- ENNI Sportpark Rheinkamp
- Zukunftsmeile 1, Paderborn
- Eis- und Schwimmanlage Lentpark Köln

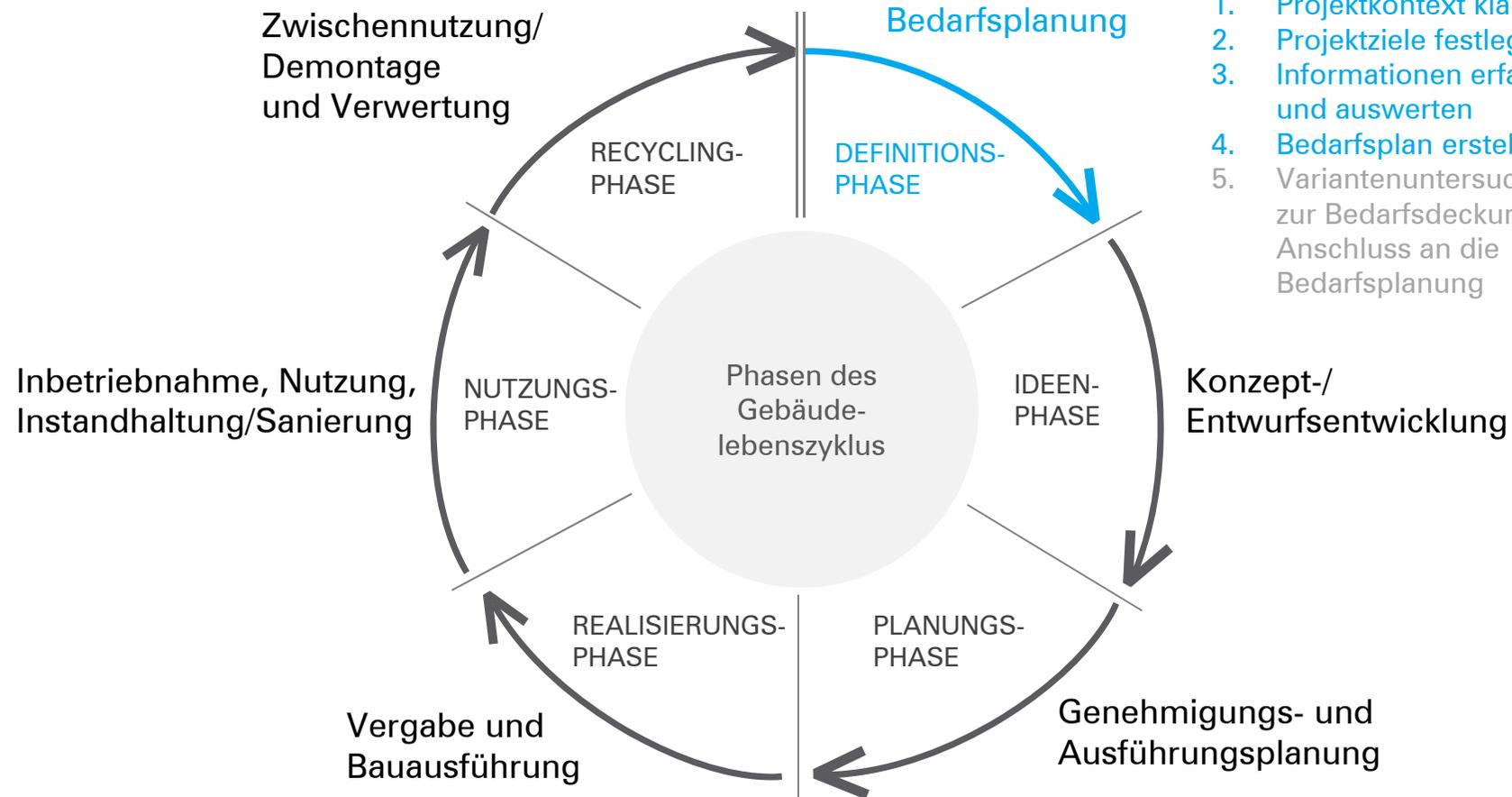


Leer (Ostfriesland)
Neustadt a. Rbge.
Langenhagen
Braunschweig
Salzgitter
Bielefeld
Gütersloh
Paderborn
Kleve
Werne
Düsseldorf
Mönchengladbach
Grevenbroich
Stadtallendorf
Geilenkirchen

Aschaffenburg
Grünstadt
Pforzheim
Rust
Hohenbrunn
Freilassing
Penzberg
Lindau

**Zusammenarbeit
mit derzeit 23
verschiedenen
Architektur- und
Ingenieurbüros!**

GRUNDLAGEN



Vier Teilschritte

1. Projektkontext klären
2. Projektziele festlegen
3. Informationen erfassen und auswerten
4. **Bedarfsplan erstellen**
5. Variantenuntersuchung zur Bedarfsdeckung im Anschluss an die Bedarfsplanung

DIN 18205 Bedarfsplanung im Bauwesen

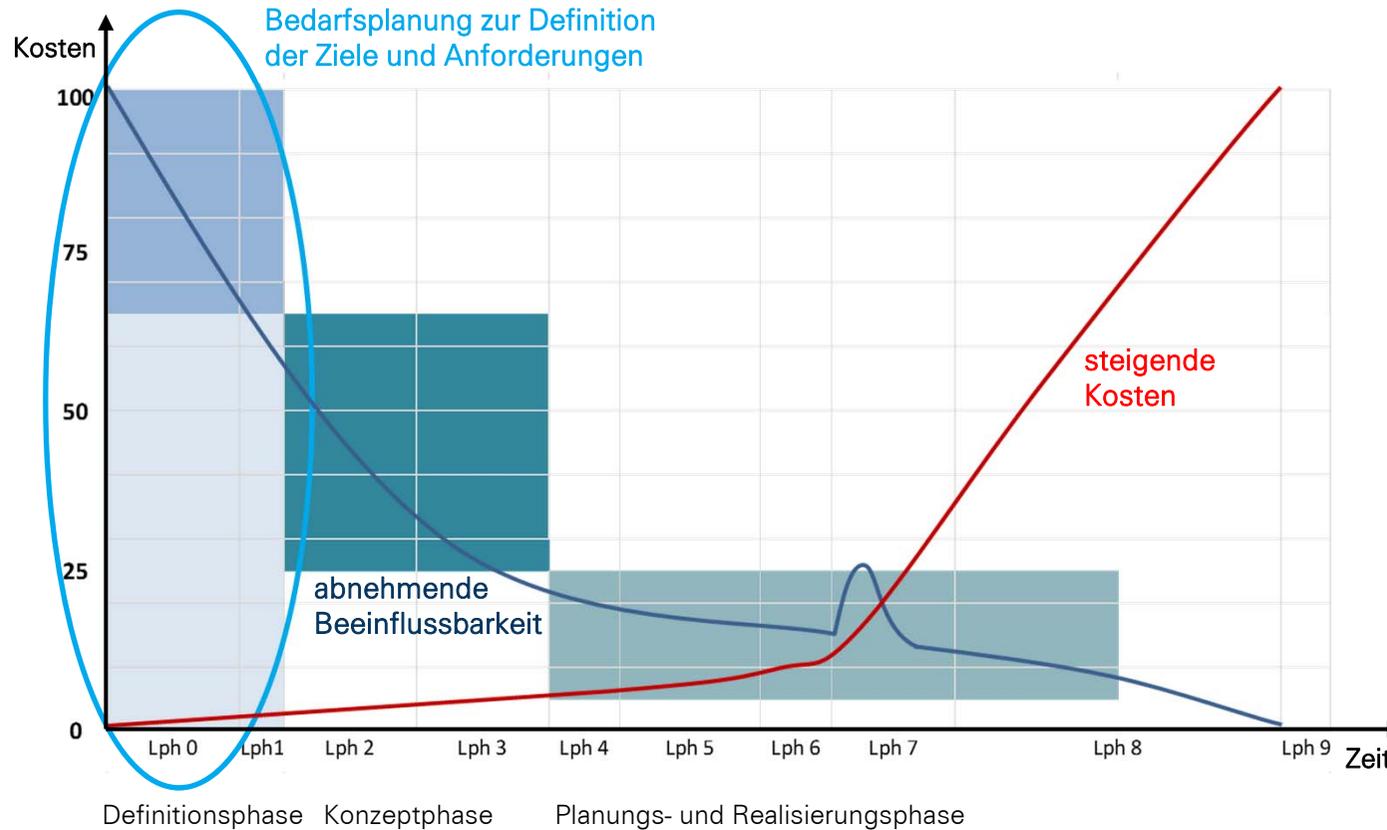
- Ermittlung der Ziele, Bedürfnisse und Anforderungen von Bauherren und Nutzern in der Frühphase des Planungsprozesses
- Liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn
- Ist nicht durch die Grundlagenermittlung der Planer abgedeckt
- Besondere Leistung nach HOAI und AHO
- Norm ist auf kein bestimmtes Verfahren festgelegt
- **Checklisten** dienen als unterstützendes Element
 - Checkliste 1 - Projektkontext klären
 - Checkliste 2 - Projektziele festlegen
 - Checkliste 3 - Informationen erfassen und auswerten
 - Checkliste 4 - Bedarfsplan erstellen
 - Checkliste 5 - Bedarfsdeckung untersuchen und festlegen

Checkliste 3 – Informationen erfassen und auswerten (Auszug)

| Nr. | Kriterium | Bemerkungen und Beispiele |
|----------|---|--|
| 1 | Fakten sammeln und analysieren | |
| 1.1 | Struktur/Organisation | Definition des Gegenstands der Bedarfsplanung bzw. Abgrenzung und Festlegung der Funktionseinheiten u. a. anhand einer Organisationsinventur (Organigramm bzw. Organisationsbescheid, Geschäftsverteilungsplan, Kostenstellen o. ä.) |
| 1.2 | Räumliche Situation | Unterbringungssituation und Flächenbestand der Funktionseinheiten erheben, aufbereiten (u. a. Lageplan, Grundrisse) und nach Nutzungen kategorisieren |
| 2 | Qualitative Bedarfsangaben aufnehmen und analysieren | |
| 2.1 | Prozesse und Arbeitsweisen | Erhebung der Prozesse bzw. Arbeitsweisen und deren Einfluss auf den Bedarf durch z. B. Analyse des Internetauftritts, Interviews, Begehungen vorhandener Gebäude, ggf. Beobachtungen in existierenden Einrichtungen |
| 2.2 | Funktionale Beziehungen | Darstellung der funktionalen Bezüge innerhalb oder zwischen Funktionseinheiten, ermittelt aus den Anforderungen an Schnittstellen und Zusammenarbeit, Informations- und Kommunikationsbeziehungen |
| 2.3 | Spezifische Bedarfsanforderungen | Erfassen besonderer Anforderungen des Nutzers für die Funktionseinheit insgesamt oder für einzelne Nutzungen, Raumgruppen/Raumtypen; soweit dies zur Beurteilung der Bedarfsdeckung notwendig ist, z. B. Erschließung und Orientierung Lage, Zugänglichkeit u. Sicherheit nutzungsspezifische Anlagen, Ausstattung (Raumkonditionen, Geschosshöhen, Nutzlasten, Schallschutz) |
| 3 | Quantitative Bedarfsangaben erfassen und analysieren | |
| 3.1 | Nutzeinheiten | Erfassung der Anzahl der Nutzeinheiten in den einzelnen Funktionseinheiten |
| 3.2 | Flächenkennwerte | Flächenkennwerte für die Nutzeinheiten festlegen oder entwickeln bzw. ableiten, z. B. aus BKI (Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern), Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes (RBBau) und des Landes (RLBau) und andere Richtlinien, Benchmarks, ggf. Vergleichsobjekte auswerten |

Quelle: DIN 18205:2016-11, S. 14

Potential der Bedarfsplanung zur Beeinflussung der Kosten



Wirtschaftlichkeit

- Beeinflussbarkeit der Kosten sinkt mit dem Fortschritt des Projekts
- Einfluss auf die Kosten zu Beginn am größten
- Entscheidungen der frühen Phase stellen Weichen für das gesamte Projekt

Nachhaltigkeit

- Bedarfsplanung als Kriterium der DGNB Zertifizierung für die Prozessqualität (Kriteriengruppe „Qualität der Planung“, PRO1.1 Projektvorbereitung und Planung)
- Bedarfsplanung hat einen erheblichen Einfluss auf den **Projekterfolg** und die **Qualität des Gebäudes**

- **Gesellschaftlicher Stellenwert von Bädern**
- **Besondere Nutzungsanforderungen**
 - organisierte Nutzung (Schulen, Vereinssport)
 - nicht organisierte öffentliche Nutzung (Freizeit)
- **Vielzahl an Einflussgrößen auf den Bedarf**
 - Besucheraufkommen, Nutzergruppen,
 - konkurrierende Freizeitangebote, Lage etc.
- **Ermittlung des Bedarfs im Umkleide- und Sanitärbereich zur Vermeidung von Überkapazitäten**
- **Barriere- und diskriminierungsfreie Nutzung**
- **Hygieneanforderungen**
- **Bedarf und Anspruch an Gebäudetechnik**
- **Hohe energetische Anforderungen**

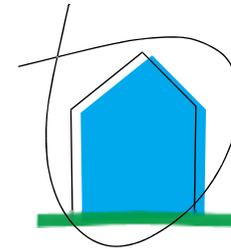


Abb.: 4a Architekten



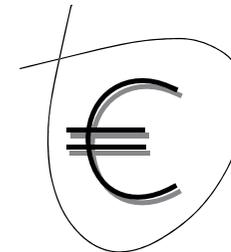
Projekterfassung

- Stammdaten
- Projektziele
- Zweck und Umfang des Projekts
- Projektbeteiligte
- Weitere Einflussgruppen



Finanzieller und zeitlicher Rahmen

- Finanzierung
- Budgets
- Kosten
- Terminplan



Partizipation

- Nutzerbeteiligung
- Öffentlichkeitbeteiligung



Grundstück und Umgebung

- Zugang
- Stellplätze
- Befestigte Wege
- Becken-/Freiflächenbereich
- Erweiterungsmöglichkeiten

Das Gebäude als Ganzes

- Barrierefreiheit
- Betriebskonzept
- Gesamtwasserfläche

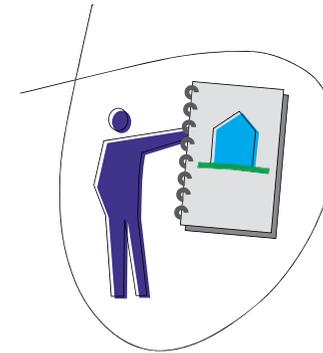
Raumkonzept

- Beckenarten und -größen
- Ausgestaltung der Beckenlandschaft
- Nebenraumprogramm
- Zusatzangebote (z. B. Sauna, Gastronomie)



...ist ein eindeutiges und verbindliches Dokument für alle weiteren Projektstufen, welches

- die Definition der **Ziele und Rahmenbedingungen**,
- die **qualitativen Anforderungen** an Räume und Flächen,
- die **funktionalen Abhängigkeiten** und
- den **Flächenbedarf***



beinhaltet.

Im Entwurf wird eine bauliche Lösung für die formulierten Anforderungen entwickelt.

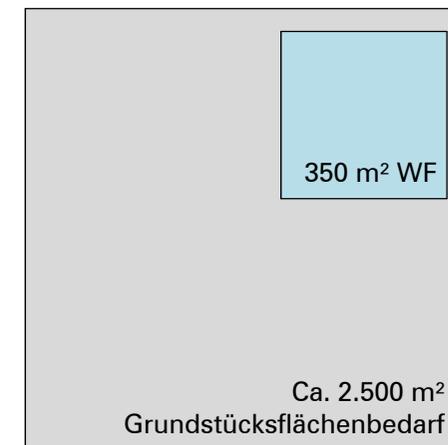


MAßNAHMENEMPFEHLUNGEN

Empfehlungen gemäß KOK-Richtlinien für den Bäderbau

Flächenbedarf

- Faustregel für Hallenbäder:
**6 bis 8 m² Grundstücksfläche je Quadratmeter
Gesamtwasserfläche**
- Für zusätzliche **Freiluftflächen** (Terrassen, Liegewiesen)
Zuschlag von 10 bis 20 % der ermittelten Grundstücksfläche
- Zusätzlichen Flächenbedarf für **Infrastruktur** (Zufahrt,
Parkplätze, Anlieferung etc.) einplanen



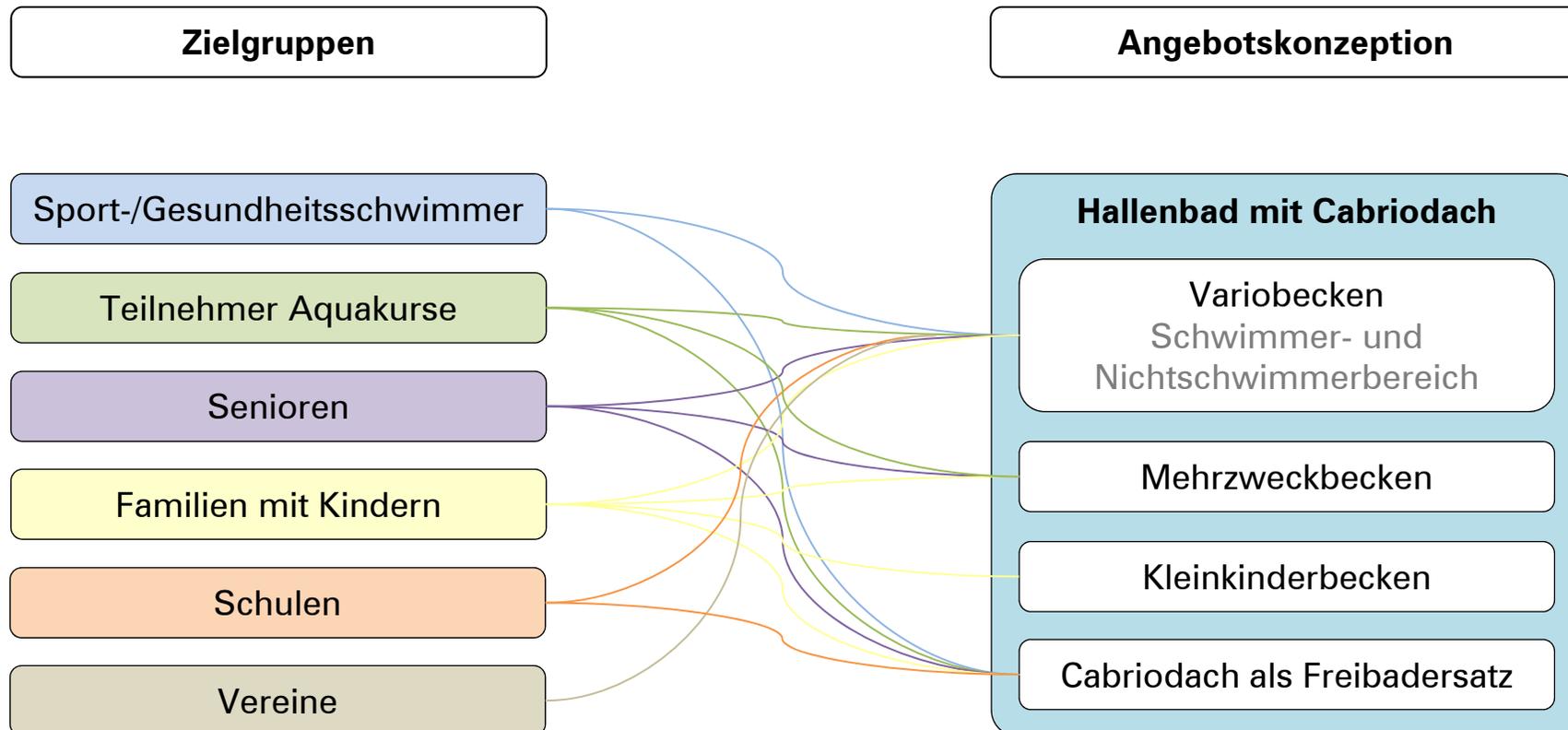
Erreichbarkeit (Makro-/Mikrostandort)

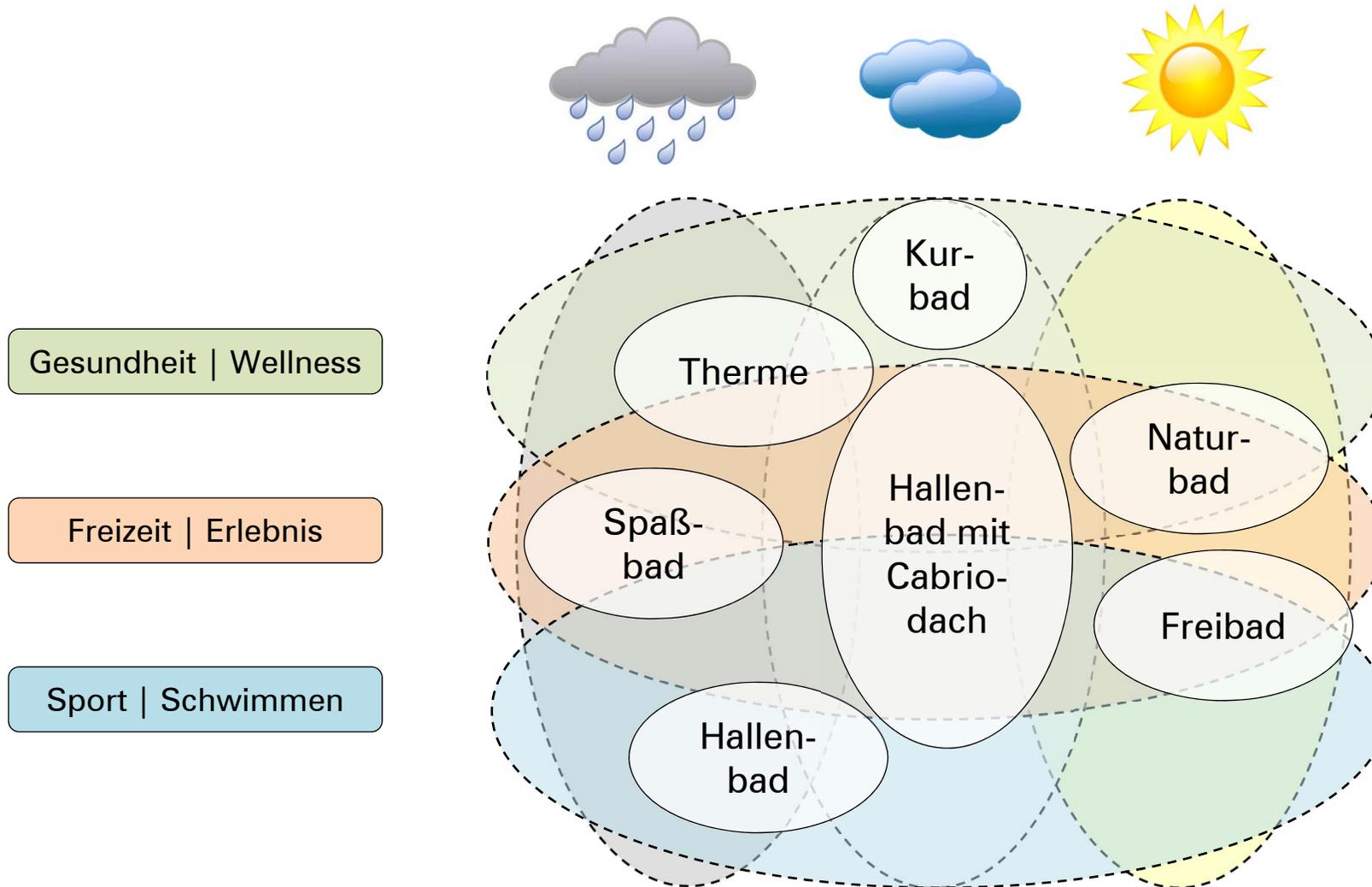
Folgende Faktoren sind zu berücksichtigen:

- Versorgung mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln
- Erreichbarkeit für Radfahrer und Fußgänger
- Anfahrtsstraßen und Wegführung
- Parkplatzsituation (Kapazität, Lage, Kosten)
- Zusammenlegung nach Möglichkeit mit anderen Schul-, Sport- und Freizeitanlagen
- Positive Beeinflussung von Ausnutzungsfaktor und Wirtschaftlichkeit durch entsprechende städtebauliche Einordnung
- Freiraumbezug
- Beachtung störender Einflüsse der Umgebung auf das Bad

Erschließung

- Prüfung des Baugrundes (Tragfähigkeit, Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.); ggf. Durchführung eines Bodengutachtens
- Berücksichtigung der Auflagen von Genehmigungsbehörden
- Beachtung von Umweltschutzmaßnahmen/gesetzlichen Verordnungen
- Ggf. Prüfungen auf Eignung und Wirtschaftlichkeit (Ver- und Entsorgung)
- Bei Bedarf entsprechende Expertisen hinzuziehen





RAUMPROGRAMM

Raumprogramm (in Anlehnung an KOK-Richtlinien)

Hallenbad

- Vario-Sportbecken mit Schwimmer- und Nichtschwimmerbereich (25 x 10 m = 4 Bahnen)
- Mehrzweckbecken mit Wassergewöhnungstreppe und diversen Wasserattraktionen
- Beckenumgangsflächen mit Wärmebänken und Aufenthaltsbereichen
- Cabriodach als Freibadersatz

Optionen

- Kleinkinderbereich
- Textilsauna
- Röhrenrutsche



Cabriodach (Stadtbad Okeraue Wolfenbüttel)

Umkleide- und Duschbereiche

- 4 Sammelumkleiden, Umkleidekojen mit Familienumkleiden
- Stiefelgang und Frisierbereich mit Tageslichteinfall

Nebenraumprogramm

- Personalbesetzter Kassenbereich mit Backoffice
- Warte- und Bistrobereich im Eingangsbereich
- Personaltrakt mit großzügigem Aufenthaltsbereich
- Geräteraum (Vario-Sportbecken zugeordnet)

Sonstiges

- Barrierefreies Hallenbad
- Terrassenanlage entlang der Glasfassade



MACHBARKEITSSTUDIE

LAGEPLAN



VARIANTE 1 – MINIMALVARIANTE HALLENBAD



Vario-Sportbecken

- 25 x 10 m (4 Bahnen)
- 250 m² Wasserfläche
- Wassertiefe 1,35 - 2,00 m

Mehrzweckbecken

- Ca. 150 m² Wasserfläche
- Wassertiefe 0,60 - 1,35 m
- Wassergewöhnungstreppe
- Diverse Wasserattraktionen



VARIANTE 2 – OPTION KLEINKINDERBEREICH



Vario-Sportbecken

- 25 x 10 m (4 Bahnen)
- 250 m² Wasserfläche
- Wassertiefe 1,35 - 2,00 m

Mehrzweckbecken

- Ca. 150 m² Wasserfläche
- Wassertiefe 0,60 - 1,35 m
- Diverse Wasserattraktionen

Kleinkinderbereich

- Ca. 40 m² Wasserfläche
- Wassertiefe 0 - 0,40 m



VARIANTE 3 – OPTION TEXTILSAUNA



Vario-Sportbecken

- 25 x 10 m (4 Bahnen)
- 250 m² Wasserfläche
- Wassertiefe 1,35 - 2,00 m

Mehrzweckbecken

- Ca. 150 m² Wasserfläche
- Wassertiefe 0,60 - 1,35 m
- Diverse Wasserattraktionen

Textilsauna

- Mit Dusch-/Abkühlbereich



VARIANTE 4 – OPTION RÖHRENRUTSCHE



VARIANTE 5 – MAXIMALVARIANTE (ALLE OPTIONEN)

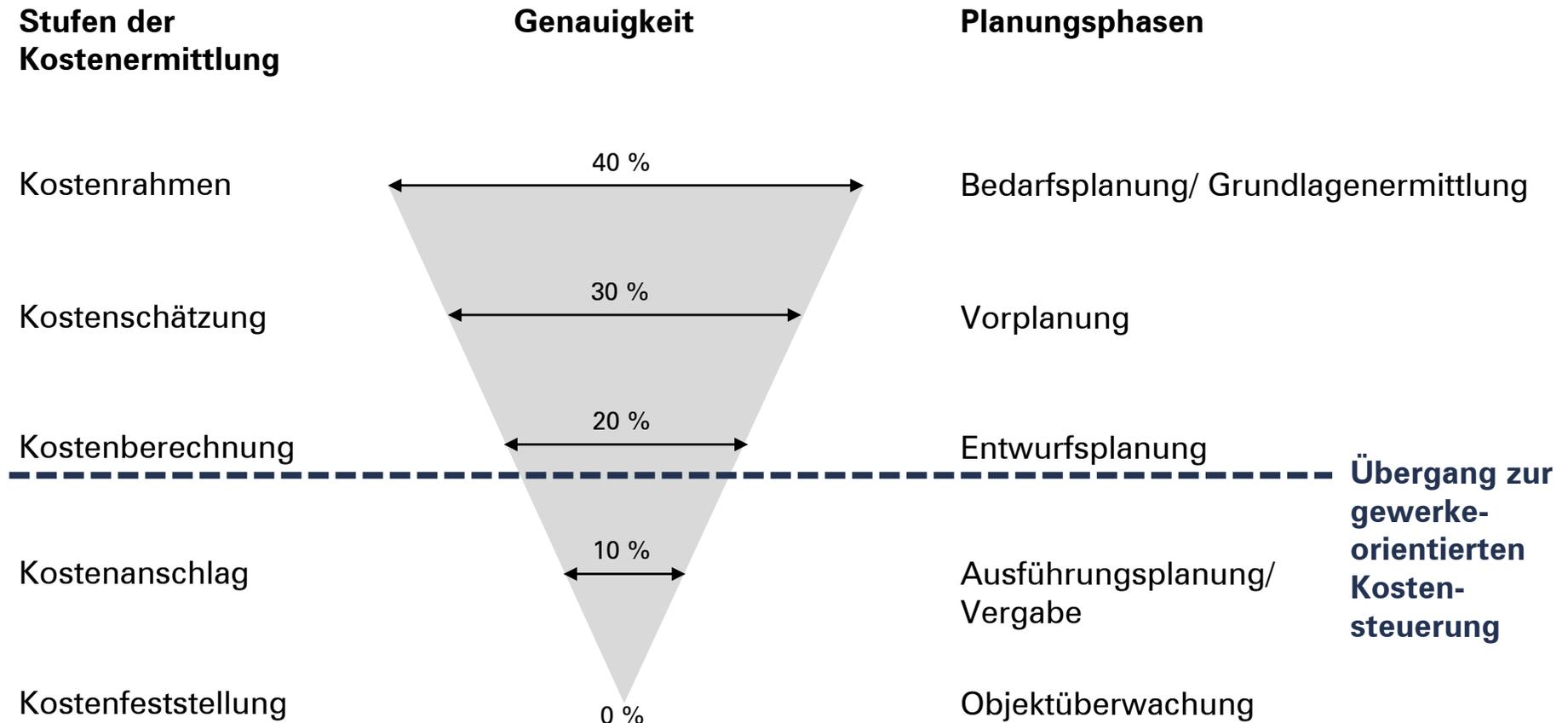


Hallenbad mit

- Vario-Sportbecken
- Mehrzweckbecken
- Kleinkinderbereich
- Textilsauna
- Röhrenrutsche



KOSTENRAHMEN



Der Kostenrahmen ist die **1. Stufe der Kostenermittlung** nach DIN 276.

Die **Genauigkeit** von Kostenermittlungen nimmt mit dem **Planungsfortschritt** zu.

Der Kostenrahmen dient zur Ermittlung einer „**ersten Zahl**“.

Die **Toleranzen** des dargestellten Kostenrahmens liegen bei ca. **+/- 20 %**.

| Kostengruppe | | Gesamtsumme | |
|---|------------------------------|--------------------|--|
| KG 100 | Grundstück | - € | Grundstück vorhanden |
| KG 200 | Herrichten und Erschließen | 65.000 € | |
| KG 300 | Bauwerk – Baukonstruktionen | 3.880.000 € | } BGF/BGI x Kostenkennwert (Mittelwert) |
| KG 400 | Bauwerk – Technische Anlagen | 2.060.000 € | |
| KG 500 | Außenanlagen | 420.000 € | |
| KG 600 | Ausstattung | 75.000 € | |
| KG 700 | Baunebenkosten | 1.755.000 € | 27 % von KG 200-600 |
| Gesamtkosten netto | | 8.255.000 € | |
| Risikopuffer 7% u. Preissteigerungsindex auf 2 Jahre 3% | | 825.500 € | |
| Gesamtkosten netto | | 9.080.500 € | |
| Gesamtkosten Minimalvariante netto gerundet | | 9.100.000 € | |

MEHRKOSTEN FÜR MODUL KLEINKINDERBEREICH



| Kostengruppe | | Gesamtsumme | |
|---|------------------------------|--------------------|--|
| KG 100 | Grundstück | - € | |
| KG 200 | Herrichten und Erschließen | - € | |
| KG 300 | Bauwerk – Baukonstruktionen | 460.000 € | } BGF/BGI x Kostenkennwert (Mittelwert) |
| KG 400 | Bauwerk – Technische Anlagen | 260.000 € | |
| KG 500 | Außenanlagen | - € | |
| KG 600 | Ausstattung | 20.000 € | |
| KG 700 | Baunebenkosten | 200.000 € | 27 % von KG 200-600 |
| Gesamtkosten netto | | 940.000 € | |
| Risikopuffer 7% u. Preissteigerungsindex auf 2 Jahre 3% | | 94.000 € | |
| Gesamtkosten netto | | 1.034.000 € | |
| Mehrkosten Kleinkinderbereich netto gerundet | | 1.000.000 € | |



MEHRKOSTEN FÜR MODUL TEXTILSAUNA



| Kostengruppe | | Gesamtsumme | |
|---|------------------------------|------------------|--|
| KG 100 | Grundstück | - € | |
| KG 200 | Herrichten und Erschließen | 10.000 € | |
| KG 300 | Bauwerk – Baukonstruktionen | 100.000 € | } BGF/BGI x Kostenkennwert (Mittelwert) |
| KG 400 | Bauwerk – Technische Anlagen | 60.000 € | |
| KG 500 | Außenanlagen | - € | |
| KG 600 | Ausstattung | 15.000 € | |
| KG 700 | Baunebenkosten | 50.000 € | 27 % von KG 200-600 |
| Gesamtkosten netto | | 235.000 € | |
| Risikopuffer 7% u. Preissteigerungsindex auf 2 Jahre 3% | | 23.500 € | |
| Gesamtkosten netto | | 258.500 € | |
| Mehrkosten Textilsauna netto gerundet | | 260.000 € | |



MEHRKOSTEN FÜR MODUL RÖHRENRUTSCHE

| Kostengruppe | | Gesamtsumme | |
|---|------------------------------|------------------|--|
| KG 100 | Grundstück | - € | |
| KG 200 | Herrichten und Erschließen | - € | |
| KG 300 | Bauwerk – Baukonstruktionen | 470.000 € | } BGF/BGI x Kostenkennwert (Mittelwert) |
| KG 400 | Bauwerk – Technische Anlagen | 180.000 € | |
| KG 500 | Außenanlagen | - € | |
| KG 600 | Ausstattung | - € | |
| KG 700 | Baunebenkosten | 176.000 € | 27 % von KG 200-600 |
| Gesamtkosten netto | | 826.000 € | |
| Risikopuffer 7% u. Preissteigerungsindex auf 2 Jahre 3% | | 82.600 € | |
| Gesamtkosten netto | | 908.600 € | |
| Mehrkosten Röhrenrutsche netto gerundet | | 900.000 € | |

| Kostengruppe | | Gesamtsumme | |
|---|------------------------------|---------------------|--|
| KG 100 | Grundstück | - € | Grundstück vorhanden |
| KG 200 | Herrichten und Erschließen | 75.000 € | |
| KG 300 | Bauwerk – Baukonstruktionen | 4.900.000 € | } BGF/BGI x Kostenkennwert (Mittelwert) |
| KG 400 | Bauwerk – Technische Anlagen | 2.550.000 € | |
| KG 500 | Außenanlagen | 420.000 € | |
| KG 600 | Ausstattung | 110.000 € | |
| KG 700 | Baunebenkosten | 2.175.000 € | 27 % von KG 200-600 |
| Gesamtkosten netto | | 10.230.000 € | |
| Risikopuffer 7% u. Preissteigerungsindex auf 2 Jahre 3% | | 1.023.000 € | |
| Gesamtkosten netto | | 11.253.000 € | |
| Gesamtkosten Maximalvariante netto gerundet | | 11.300.000 € | Inkl. Kleinkinderbereich, Textilsauna und Röhrenrutsche |

DECKUNGSBEITRAGSRECHNUNG

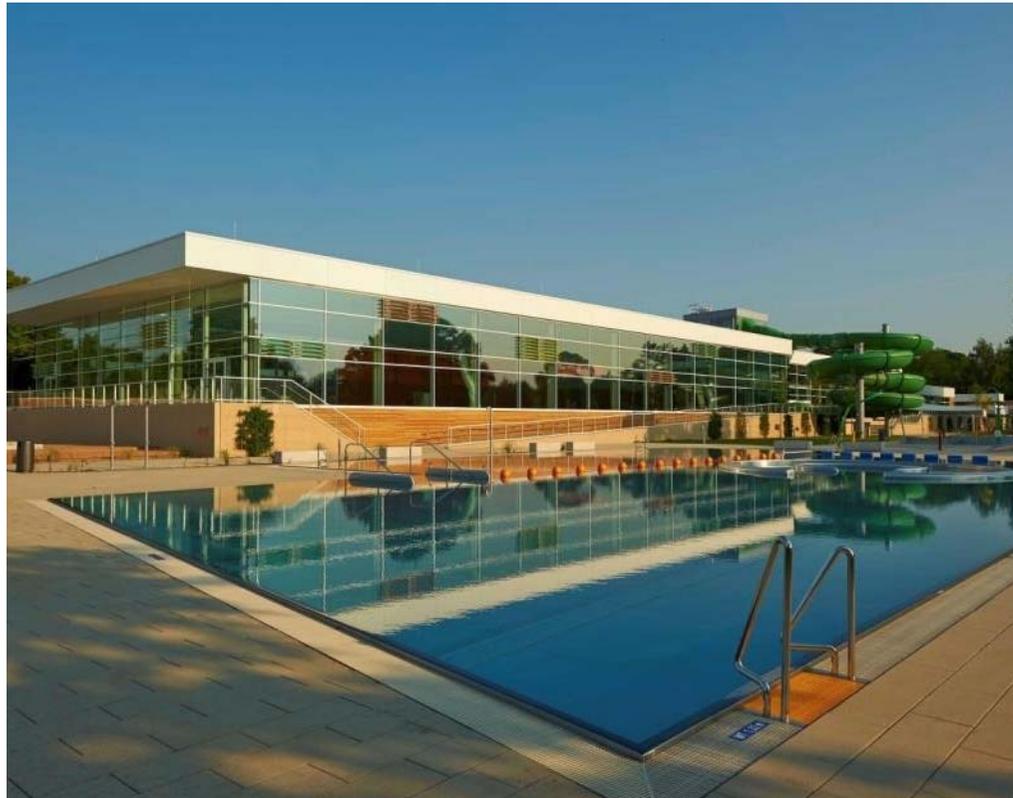
| Bezeichnung | (I) Minimalvariante | (II) (I) zuzüglich Elternbereich | (III) (II) zuzüglich Textilsauna | (IV) (III) zuzüglich Rutsche |
|---|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Investitionssumme inkl. NK (KG 100 - 700) inkl. Kosten Rückbau altes Bad | 9.700.000,00 € | 10.700.000,00 € | 10.960.000,00 € | 11.860.000,00 € |
| Zusammenfassung Deckungsbeitrag I | | | | |
| Gesamtsumme Erlöse/Einnahmen pro Jahr | 176.000,00 | 192.500,00 | 205.000,00 | 242.500,00 |
| Gesamtsumme Kosten/Ausgaben pro Jahr | 495.620,00 € | 509.782,00 € | 518.392,00 € | 594.014,50 € |
| Betriebsergebnis/Deckungsbeitrag I | -319.620,00 € | -317.282,00 € | -313.392,00 € | -351.514,50 € |
| Kapitalkosten | | | | |
| Investitionssumme inkl. NK (KG 200 - 700) | 9.700.000,00 € | 10.700.000,00 € | 10.960.000,00 € | 11.860.000,00 € |
| Anteil Aufwand (Rückbau, Abbruch, Sanierungsarbeiten, etc.) | 600.000,00 € | 600.000,00 € | 600.000,00 € | 600.000,00 € |
| Summe aktivierungsfähige Sachanlagen | 9.100.000,00 € | 10.100.000,00 € | 10.360.000,00 € | 11.260.000,00 € |
| kalkulatorische Zinsen | 1,80% | 1,80% | 1,80% | 1,80% |
| Kosten für Zinsen auf aktivierungsfähige Sachanlagen | 163.800,00 € | 181.800,00 € | 186.480,00 € | 202.680,00 € |
| Aufwand pro Jahr in den Jahren 2018 bis 2020 | 200.000,00 € | 200.000,00 € | 200.000,00 € | 200.000,00 € |
| Abschreibungen 50 Jahre (55% vom Invest) | 100.100,00 € | 111.100,00 € | 113.960,00 € | 123.860,00 € |
| Abschreibungen 20 Jahre (10% vom Invest) | 45.500,00 € | 50.500,00 € | 51.800,00 € | 56.300,00 € |
| Abschreibungen 15 Jahre (35% vom Invest) | 212.333,33 € | 235.666,67 € | 241.733,33 € | 262.733,33 € |
| Kapitalkosten (ohne Aufwand 2018 bis 2020) | 521.733,33 € | 579.066,67 € | 593.973,33 € | 645.573,33 € |
| Deckungsbeitrag II | -841.353,33 € | -896.348,67 € | -907.365,33 € | -997.087,83 € |



BEISPIELPROJEKTE (REFERENZEN)

Auebad Kassel

Löweneck & Schöfer Architekten, München



12.011 m² BGF

63.113 m³ BRI

1.980 m² Wasserfläche



Leistungen

CONSTRATA:

Wettbewerbsbetreuung

Projektsteuerung

Neubau Familienbad Erkelenz

Geising+Böker Architekten, Hamburg



13.084 m³ BRI

480 m² Wasserfläche

Leistungen

CONSTRATA:

Bedarfsplanung

Machbarkeitsstudie

VOF-Verfahren

Projektsteuerung



Neubau Hallenbad Nordbad, Gütersloh

b/a Blass Architekten, Euskirchen



3.535 m² BGF

16.964 m³ BRI

415 m² Wasserfläche



Leistungen

CONSTRATA:

Machbarkeitsstudie

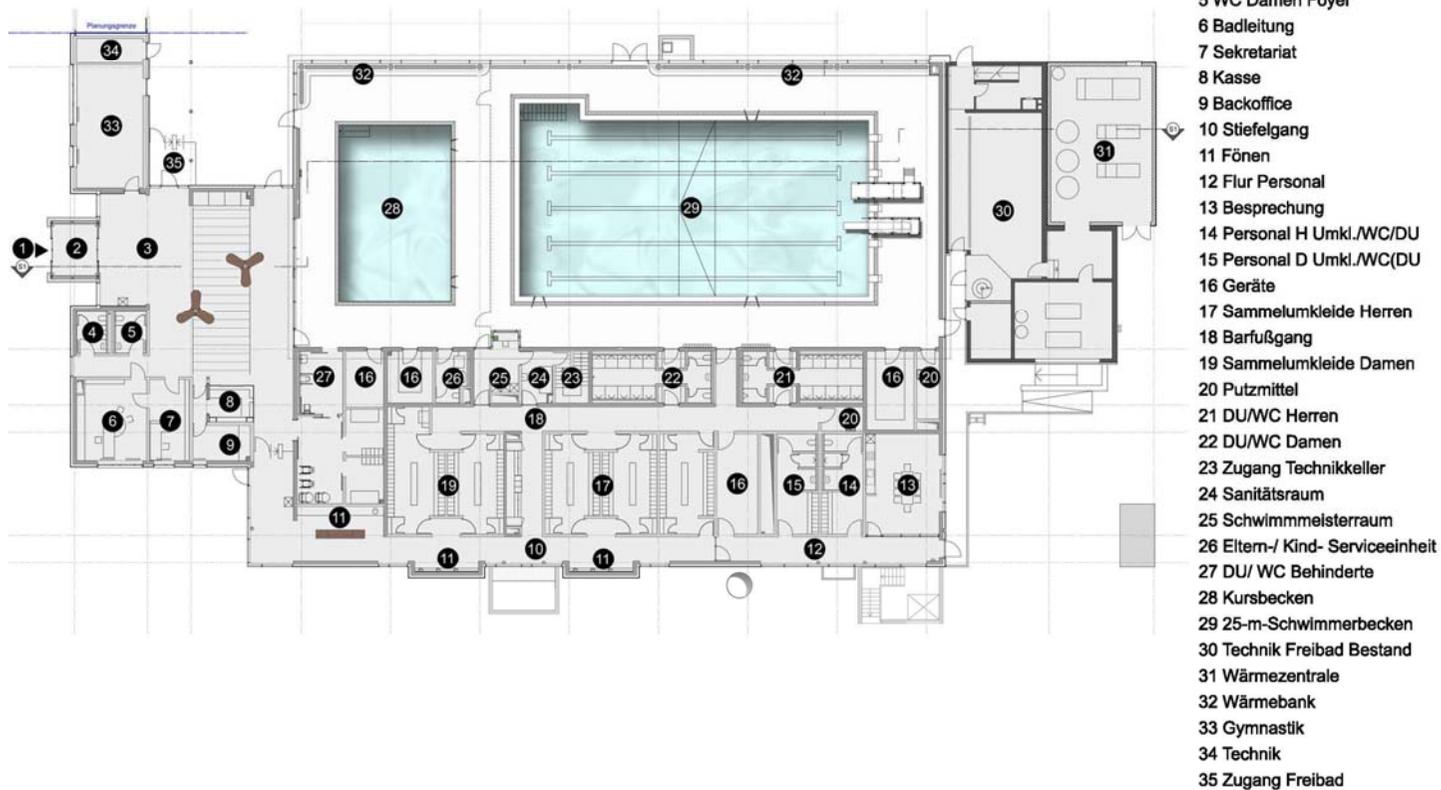
Projektentwicklung

VOF-Verfahren

Projektsteuerung

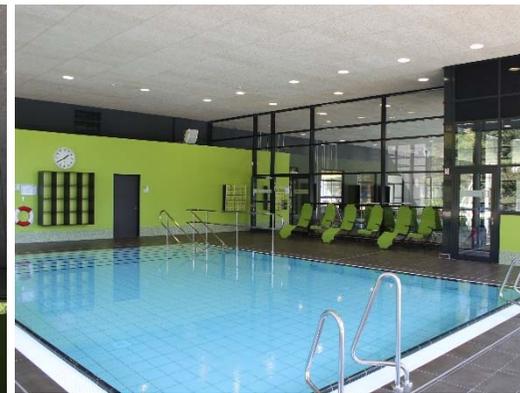
Neubau Hallenbad Nordbad, Gütersloh

b/a Blass Architekten, Euskirchen



Neubau Krandelbad, Wildeshausen

janßen bär partnerschaft mbB, Bad Zwischenahn



3.253 m² BGF

15.130 m³ BRI

395 m² Wasserfläche

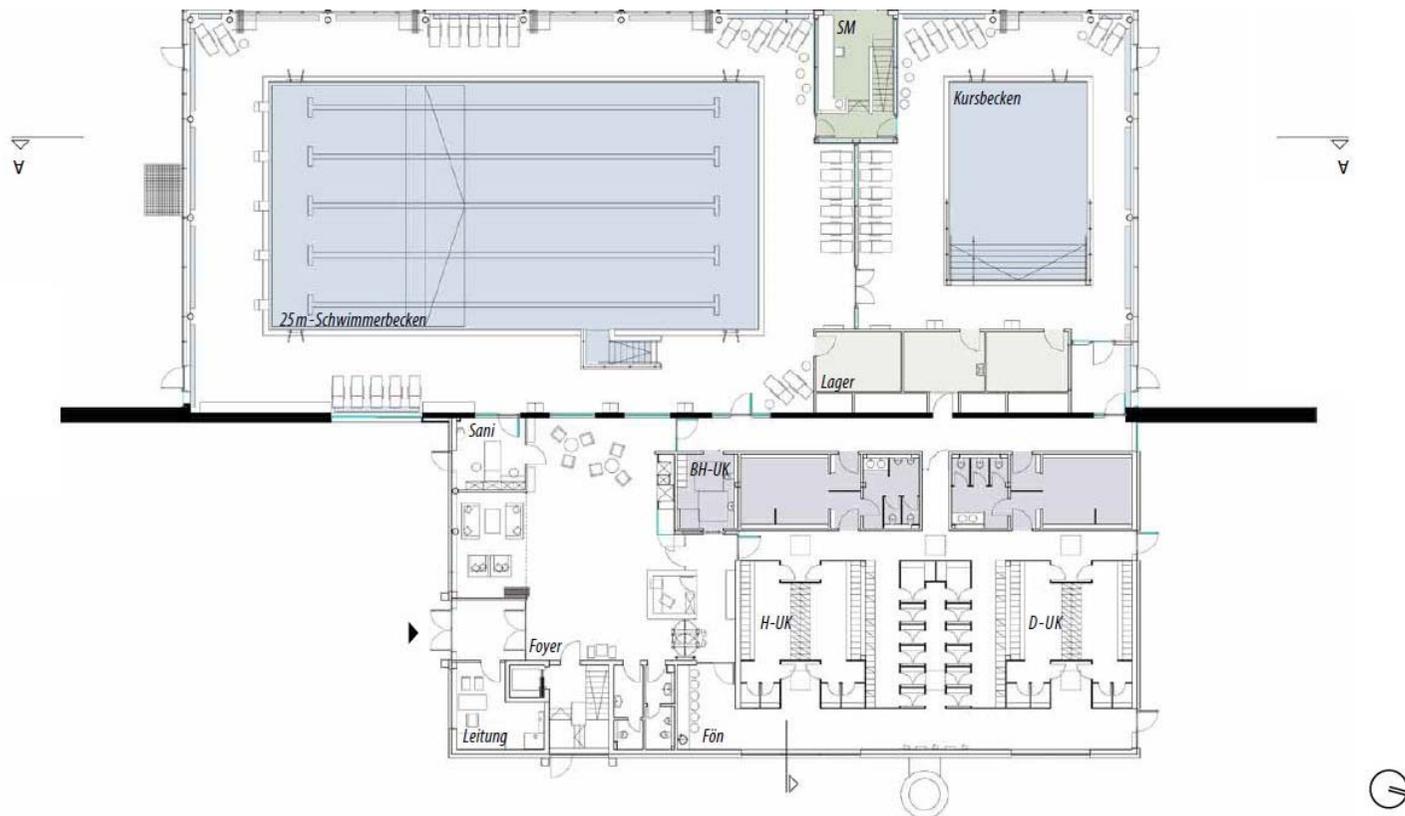
Leistungen

CONSTRATA:

Projektsteuerung

Neubau Krandelbad, Wildeshausen

janßen bär partnerschaft mbB, Bad Zwischenahn



Grundriss Badeebene – Außen- und Sichtbezüge sind wesentliche Entwurfskriterien bei der Gestaltung der Badebereiche

Möllner Welle

Pellikaan / Geising+Böker Architekten, Hamburg



2.577 m² BGF

12.197 m³ BRI

372 m² Wasserfläche

Leistungen

CONSTRATA:

Bedarfsplanung

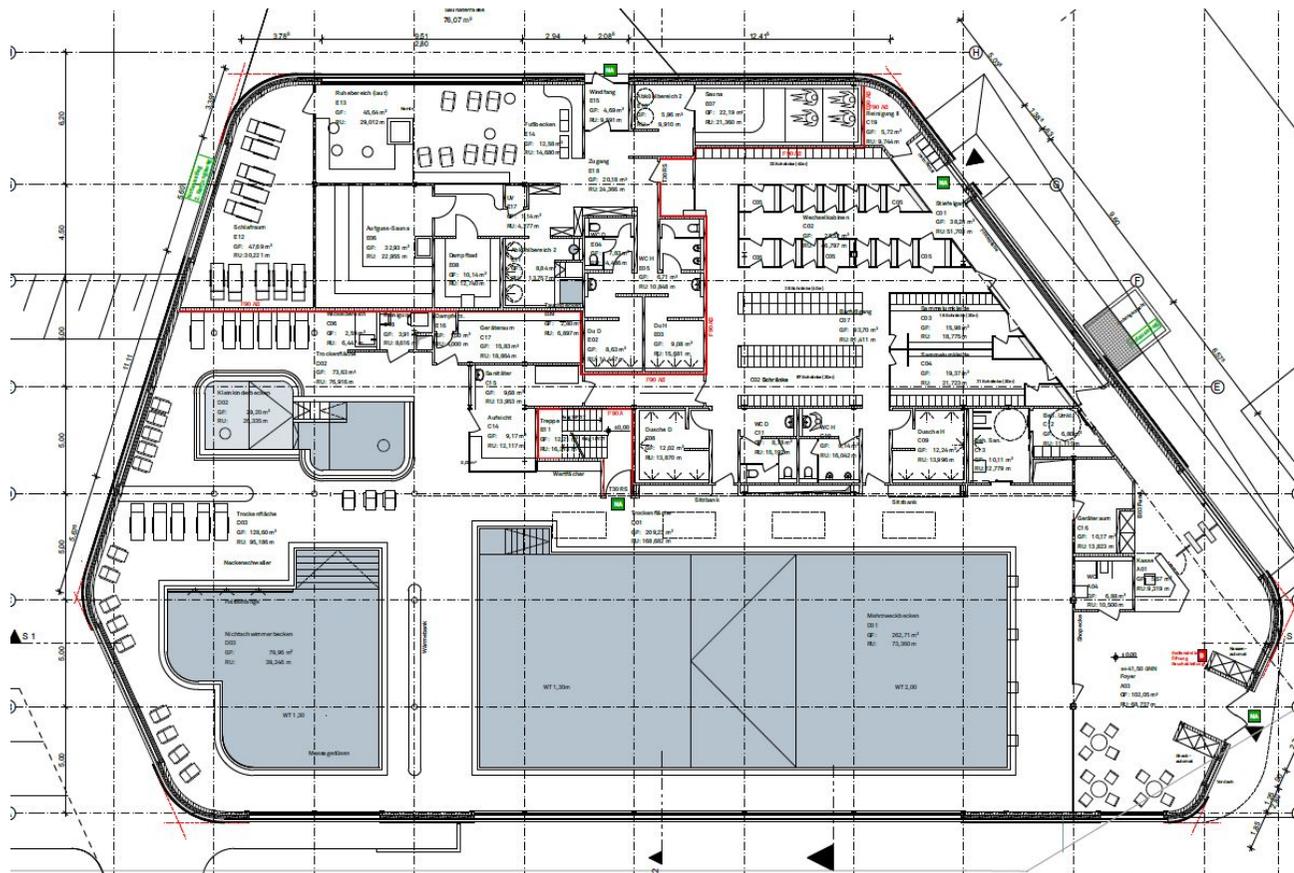
Erstellung FLB

Vergabeverfahren

Technische Beratung

Möllner Welle

Pellikaan / Geising+Böcker Architekten, Hamburg

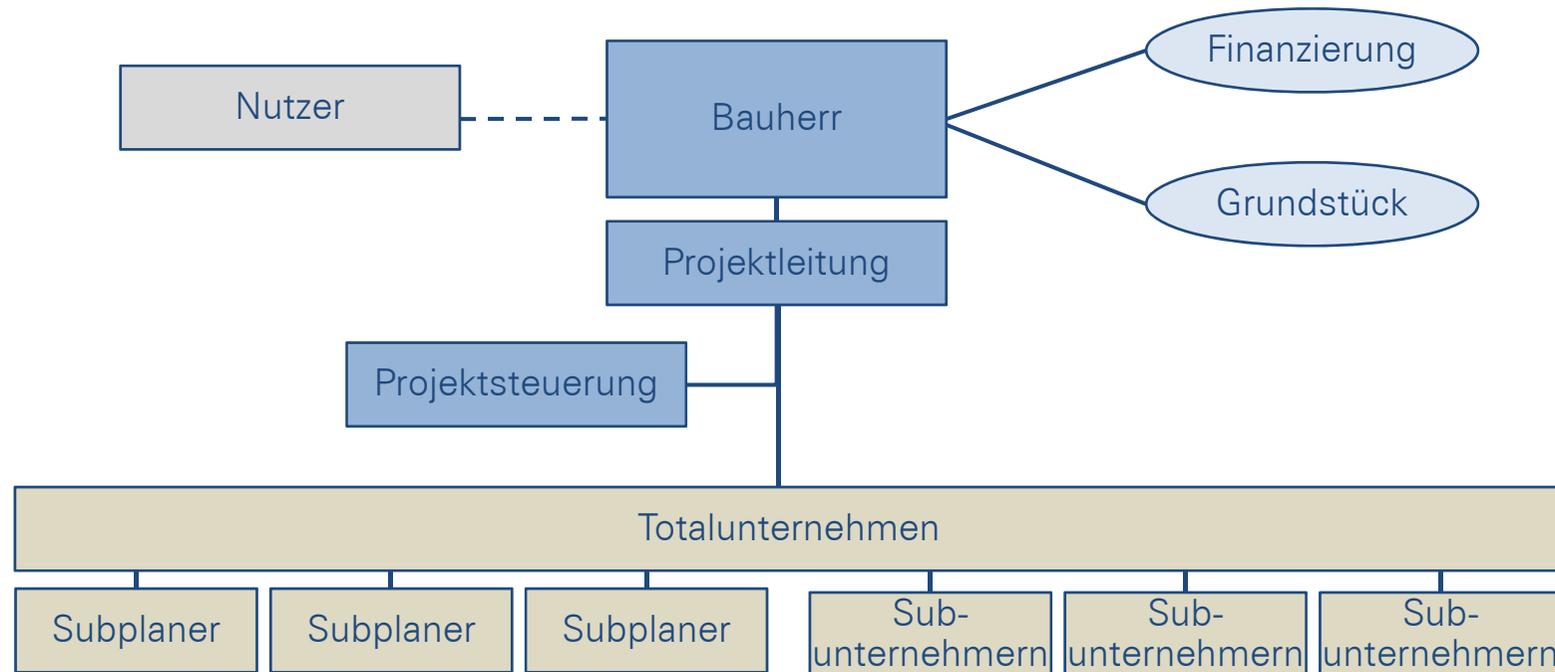


CONSTRATA – Grundlagen – Maßnahmenempfehlungen – Handlungsoptionen – Kostenrahmen – Referenzen



EXKURS: TU-VERFAHREN

Ein Verantwortlicher in der Planung und in der Ausführung

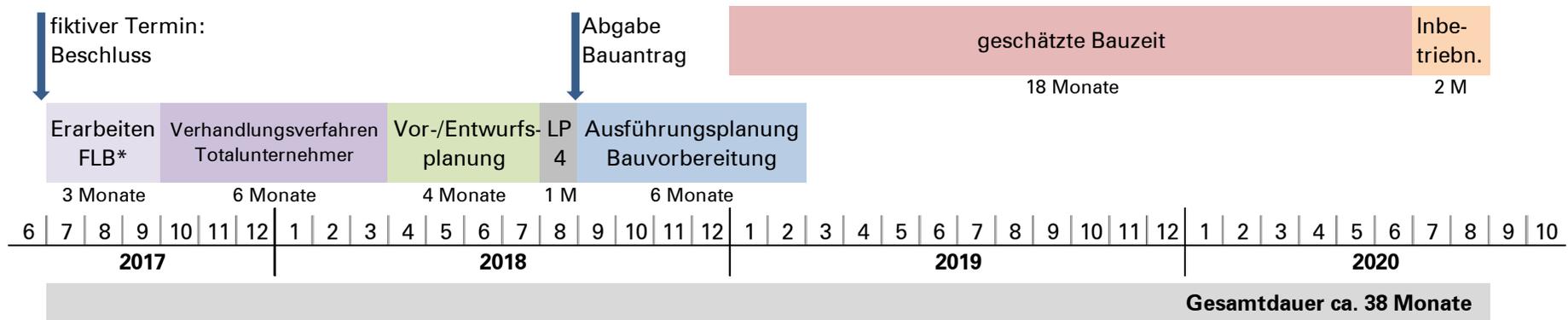


Hinweis für öffentliche Auftraggeber:
Begründung für Totalunternehmervergabe notwendig.
Geringer Grad der Ressourcenbindung beim Auftraggeber.

| Vorteile | Nachteile |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> + Entfall von Koordinationsaufgaben beim Auftraggeber + Eindeutige Haftung + Früheste Kostensicherheit + Nutzung von Gesamt Know-hows + Sehr geringer Grad der Ressourcenbindung beim Auftraggeber + Nur ein Ansprechpartner für Haftungs-, Mängel- und Gewährleistungsansprüche + Gleiche Dauer für Haftungs-, Mängel- und Gewährleistungsansprüche + Optimale Nutzung von Terminressourcen (Baubegleitende Planung/Überlappung von Prozessen) + Mengenrisiko beim Totalunternehmer + Gesamtbürgschaft beim Totalunternehmer | <ul style="list-style-type: none"> – Geringer Einfluss des Bauherrn nach Vergabe – Komplexe Vertragsdefinition – Geringe Flexibilität bei Änderungen bzw. kostenintensiv – Kein Einfluss des Bauherrn auf Planerauswahl – Insolvenzrisiko ist hoch – Ggf. Totalunternehmer-Zuschlag – Zusätzlicher Überwachungsaufwand beim Auftraggeber – Vergabejuristische Begründung erforderlich – Hoher Grad an Projektdisziplin beim Auftraggeber erforderlich (nachträgliche Wünsche werden teuer) |

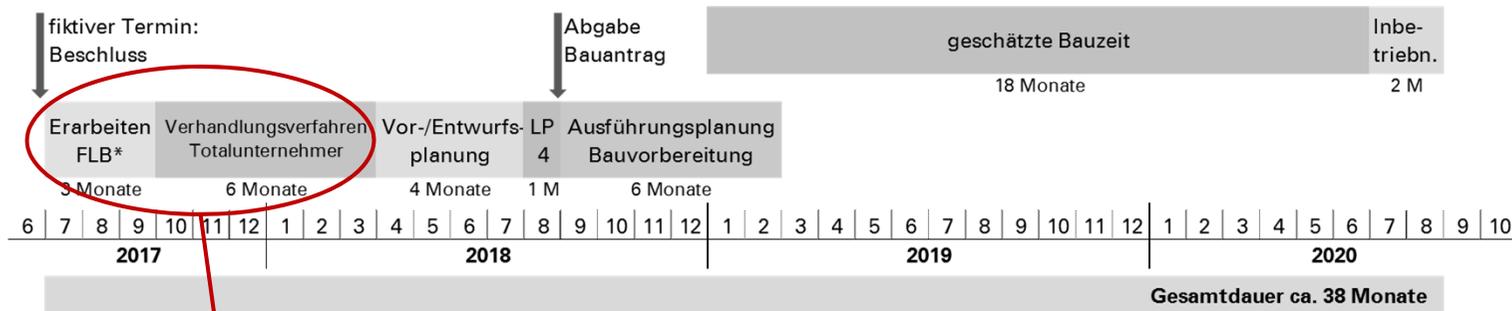
*Vor- und Nachteile gegenüber Fachlosvergabe

Möglicher Gesamttablauf

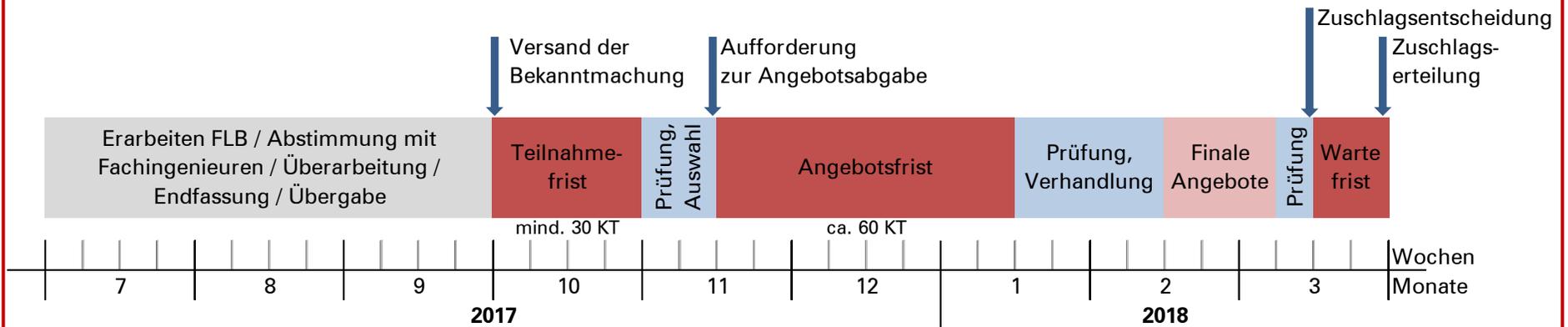


*FLB = Funktionale Leistungsbeschreibung

Hinweis: Das Verhandlungsverfahren ist kein reiner Preiswettbewerb, sondern beinhaltet einen Gestaltungswettbewerb.



Verhandlungsverfahren TU





Ein starkes Team
für Ihren Erfolg



www.constrata.de