



Stadtverwaltung Boppard  
Bürgermeister Dr. Walter Bersch  
Postfach 1661

56140 Boppard

per e-Mail an:  
berschw@boppard.de

monte mare GmbH  
Architekten & Ingenieure

Monte-Mare-Weg 1  
D - 56579 Rengsdorf

Tel.: +49 (0) 2634 / 9663 - 0  
Fax: +49 (0) 2634 / 9663 - 63

info@monte-mare.de  
www.monte-mare.de

Sanierung und Erweiterung des Hallen- und Freibades in Boppard  
Projektbesprechung am 30.10.2013 in Rengsdorf  
Ihre eMail vom 04.11.2013

13.11.2013 /qu

Sehr geehrter Herr Dr. Bersch,

unter Bezug auf Ihre o.a. eMail haben wir die erbetenen Angaben - so gut das in der Kürze der Zeit möglich war - ermittelt und können dazu der Reihe nach folgendes ausführen:

1. **Aktualisierte Kostenberechnung inkl. Freibad**

Wir nehmen insoweit Bezug auf unser Schreiben vom **12.02.2012 /qu**, mit welchem wir u.a. die bis zum **Ende 2011** bereits eingetretene Kostenentwicklung dargestellt haben. Danach ergaben sich folgende **Netto-Herstellungskosten** (ohne Nebenkosten der KG 700):

1.1 **Netto-Herstellungskosten September 2010 (ohne Index-Steigerung):**

1.1.1 Bad / Therme / Sauna / Wellness	10.932.122 €		
1.1.2 Freibad	2.835.773 €	insgesamt	13.767.895 €

1.2 **Netto-Herstellungskosten Dezember 2013 (mit 11,8% Index-Steigerung):**

Ab **2008** ist nach den Angabe des Statistischen Bundesamtes folgende Baupreissteigerung eingetreten (für 4. Quartal 2013 liegen noch keine Angaben vor - wird hier vernachlässigt):

1. Quartal 2008 = 96,3  
3. Quartal 2013 = 108,1 = **11,8 % Erhöhung**

Per **Ende 2013** ergeben sich somit folgende hochgerechneten Herstellungskosten:

1.2.1 Bad / Therme / Sauna / Wellness	12.222.112 €		
1.2.2 Freibad	3.170.394 €	insgesamt	15.392.506 €



### 1.3 Modifizierte Netto-Herstellungskosten Dezember 2013:

Mit modifizierter Kostenberechnung vom 29.06.2013 hatten wir die Netto Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Ratsbeschlusses über

- die Umplanungen und Erweiterungen der Therme sowie
- den Entfall des Freibades

wie folgt neu ermittelt:

1.3.1	Bad / Therme / Sauna / Wellness	12.473.800 €		
1.3.2	Freibad	0 €	insgesamt	12.473.800 €

### 1.4 Aktueller Realisierungswunsch (bauabschnittsweise inkl. Freibad):

Nunmehr besteht der Wunsch des Auftraggebers, das Freibad doch zu realisieren und die Gesamtmaßnahme außerdem erneut so umzuplanen, dass das Projekt bauabschnittsweise wie folgt realisiert werden kann:

1.4.1 In 2014 / 2015: Hallenbad (ohne Thermen An- und Ausbau)  
zugehörige Freianlagen  
Freibad (Edelstahlausführung)  
Bachrenaturierung

1.4.2 In 2016 / 2017: Therme (An- und Ausbau)  
Sauna / Wellness  
zugehörige Freianlagen

### 1.5 Aktuelle Schätzung der so zu erwartenden Herstellungskosten:

Es steht außer Zweifel, dass eine auf 4 Jahre gestreckte bauabschnittsweise Realisierung - im Vergleich zu einer sofortigen Realisierung in einem Zuge - natürlich zu entsprechenden Mehrkosten führen wird.

Unter der Voraussetzung, dass es uns im Zuge dafür jetzt anstehender erneuter Umplanung gelingen wird, diese bauabschnittsweise Realisierung in funktioneller, baulicher und technischer Hinsicht einigermaßen vertretbar darstellen zu können, haben wir die bisherige Kostenberechnung entsprechend modifiziert und schätzen die insoweit jetzt zu erwartenden **Netto-Herstellungskosten** (ohne Nebenkosten KG 700) wie folgt ein:

#### 1.5.1 Bauphase 1 (2014 / 2015)

.1	Hallenbad	4.305.092 €		
.2	Außenanlagen	133.758 €	insgesamt	4.438.850 €
.3	bauabschnittsbedingte Mehrkosten (5% geschätzt)			221.942 €
.4	Freibad (Edelstahlausführung)			3.124.416 €
.5	Bachrenaturierung			134.719 €
.6	<b>Netto-Herstellungskosten</b>		<b>insgesamt</b>	<b>7.919.927 €</b>



### 1.5.2 Bauphase 2 (2016 / 2017)

.1	Therme	2.724.988 €		
.2	Außenanlagen	168.048 €	insgesamt	2.893.036 €
.3	bauabschnittsbedingte Mehrkosten (5% geschätzt)			144.652 €
.4	Sauna / Wellness	4.355.130 €		
.5	Außenanlagen	752.379 €	insgesamt	5.107.509 €
.6	bauabschnittsbedingte Mehrkosten (5% geschätzt)			255.375 €
.7	<b>Netto-Herstellungskosten</b>		<b>insgesamt</b>	<b>8.400.572 €</b>

1.5.3 **Netto-Herstellungskosten insgesamt** **16.320.500 €**

Vorstehenden Kosten liegt das Preisniveau **Dezember 2013** zugrunde. Die in kommenden Jahren **2014 bis 2017** ggf. zu erwartende Preissteigerungen können wir derzeit nicht verlässlich abschätzen.

## 2. Vorläufiger Rahmenterminplan

Für diese gewünschte bauabschnittsweise Errichtung schätzen wir die terminliche Situation derzeit etwa wie folgt ein, wobei wir von der Annahme ausgehen, dass die insoweit erforderlichen Entscheidungen und die zu modifizierenden Verträge noch in diesem Jahr vorliegen, so dass von einem "Startschuss" zum **01.01.2014** ausgegangen werden kann.

### 2.1 Bauabschnitt 1:

2.1.1	Erforderlichen Umplanungen, Genehmigungen und Ausschreibung und Vergaben der für den Beginn des 1. BA erforderlichen Gewerke	bis 31.05.2014
2.1.2	Bauzeit bis zur <b>Eröffnung Freibad</b>	<b>30.04.2015</b>
2.1.3	Bauzeit bis zur <b>Eröffnung Hallenbad</b>	<b>31.09.2015</b>

### 2.2 Bauabschnitt 2:

2.2.1	Baubeginn (Therme und Sauna / Wellness)	01.03.2016
2.2.2	Bauzeit bis zur <b>Eröffnung Therme / Sauna / Wellness</b>	<b>31.08.2017</b>

Vorstehender Zeitplan orientiert sich auch an den Notwendigkeiten, die Finanzierung auf 4 Jahre zu strecken.



### 3. Voraussichtlicher Mittelbedarfsplan

In Anlehnung an die vorstehenden Rahmenterminen ergibt sich der voraussichtliche Mittelbedarf analog etwa wie folgt:

#### 3.1 Bauabschnitt 1:

3.1.1 Netto-Herstellungskosten in 2014:	ca. 4.420.000 €	
3.1.2 Netto-Herstellungskosten in 2015:	ca. 3.500.000 €	<b>insgesamt 7.920.000 €</b>

#### 3.2 Bauabschnitt 2:

3.2.1 Netto-Herstellungskosten in 2016:	ca. 4.200.000 €	
3.2.2 Netto-Herstellungskosten in 2017:	ca. 4.200.000 €	<b>insgesamt 8.400.000 €</b>

### 4. Baunebenkosten (KG 700)

Die jeweils hinzuzurechnenden Baunebenkosten (KG 700) sind derzeit von uns noch nicht abschließend zu ermitteln. So sind z.B. insbesondere Fragen zu klären:

- Erforderlicher Nachauftrag zum Planungsvertrag
- Honorare der direkt von Ihnen beauftragten Fachingenieure
- Allgemeine Baunebenkosten (z.B. Baugenehmigungsgebühr)
- Sonstiges?

Wir denken, dass Sie diese Baunebenkosten vorläufig in Höhe von mindestens 23% der Netto-Herstellungskosten = **ca. 3.750.000 €** in Ansatz bringen sollten.

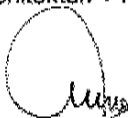
Dabei ist allerdings für eine gem. Vorziffer 3 angenommene Mittelverwendung zu beachten, das Sie davon bislang bereits nicht unerhebliche Beträge bezahlt haben, d.h. diese Gelder fallen in den Jahren 2014 bis 2017 natürlich nicht nochmals an.

Sehr geehrter Herr Dr. Bersch,

ich hoffe, Ihnen mit meinen heutigen Ausführungen und Zahlen erst einmal ausreichend weitergeholfen zu haben, wobei ich Ihnen für weitere Rückfragen natürlich jederzeit gern zur Verfügung stehe.

Mit freundlichen Grüßen

monte mare GmbH  
Architekten + Ingenieure

  
Rainer Quegmann

Kopie an: Herrn Doll  
Herrn Steuernagel  
Herrn Fütterer