

# SANIERUNG FREIBAD RASTEDE

Im Auftrage der Gemeinde Rastede

Anlage 1 zur Niederschrift KuSpA-ö-25-04-22

janßen  
bär  
partner



**TERMINVERSCHIEBUNG BAUZEITEN**

**25.04.2022**

## TERMINVERSCHIEBUNG

- Ursachen der Terminverschiebung
- Bauzeitenplan
- Kostenschätzung
- Aufsichtsturm
- Photovoltaikanlage

## Ursachen der Terminverschiebung

### Unvollständige Bestandspläne:

- fehlende Bestandspläne zur Ausführung der Gründung des Bestandsgebäudes und der Schwall- & Rohwasserbehälter
- 1 Bestandsplan mit ungenauer Lagepositionierung der bestehenden Pfähle (nur 50 % der Bestandspfähle abgebildet, Dimension und Tragfähigkeit aber unklar!)
- Allg. fehlende Statik zur Gründung & Fundamentierung des Bestandes
- Zeitlicher Verzug durch Suchzeiten beim LK Ammerland – Ergebnis: Suche erfolglos, keine Bestandspläne + Bestandsstatik vorhanden
- Seitens der Fachplanung werden umfangreiche Besprechungen notwendig zur Eruierung der möglichen + notwendigen Maßnahmen der Gründung (Bestandsbehälter + Gründung des Kellerneubaus)
- Dadurch vergrößerter Maßnahmenbereich für Planung + weitere statische Belange
- Erstellen einer Pfahlstatik kann erst nach genauer Lageposition (Aufmaß) der Bestandspfähle erfolgen
- Zeitliche Verschiebung durch Aufstellung + Prüfung der Pfahlstatik

## Ursachen der Terminverschiebung

### Baugrundrisiko

- Baugrundgutachten gibt vor, dass Pfahlgründung für Neubau Gründung notwendig ist
- keine Klarheit über bestehende Pfahlgründung und der Auftriebsicherung des Bestandgebäudes, ebenso im Bereich der vorhandenen Behälter **kein Standsicherheitsnachweis** vorhanden
- Keine Planungssicherheit, nur Annahmen können getroffen werden
- Hoher Grundwasserstand: Spundungsmaßnahmen notwendig für Abbruch-Rückbauarbeiten des bestehenden Kellers
- temporäre Grundwasserhaltung für Gründungsmaßnahmen
- Dadurch größere Maßnahmen notwendig als ursprünglich geplant
- Mehr Abstimmungsbedarf mit Fachingenieuren zum Baugrund und den erforderlichen Maßnahmen
- Aufstellen Statik für Spundwände – Prüfzeiten für Prüfstatik → zeitliche Verschiebung
- Aufstellen der Statik für die neuen Pfähle des geplanten Technikkellers kann erst nach genauem Aufmaß der Bestandspfähle erfolgen
- Mindestabstände zu Bestandspfählen nach *EA-Pfählen*  $3 \times d$  (3-facher Pfahldurchmesser)
- Insgesamt zeitliche Verschiebung durch aufwendigere Baugrunderkundungen
- ergänzende Gründungsempfehlungen, sowie – gutachten mussten für die geplanten Maßnahmen erstellt werden

# TERMINPLANUNG

## Ursachen der Terminverschiebung

### Projektträger + Fördermaßnahmen

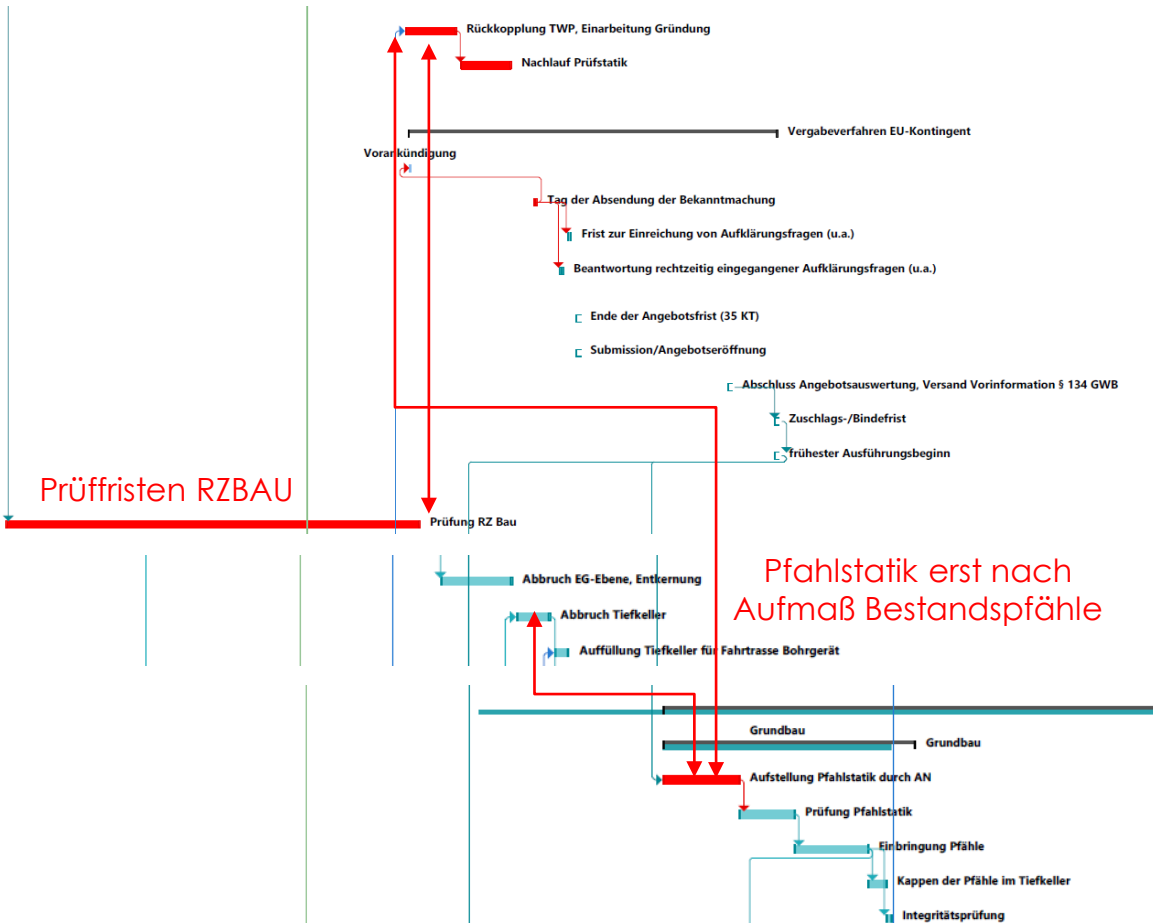
- Für Einreichung der Unterlagen für die RZBau müssen die neusten Erkenntnisse zum Baugrund + Gründungsmaßnahmen in den bereits erstellten Unterlagen ergänzt werden
- Nachforderungen seitens des Projektträgers zu Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen
- Durch den vergrößerten Umfang der Baugrubenmaßnahmen und damit zusammenhängenden Gründungsmaßnahmen, kann die geplante Veröffentlichung der Ausschreibung für Abbruch- und Baugrubenverbau nicht erfolgen
- Freigabe der Veröffentlichung erfolgt durch Förderstelle
- Durch späte Freigabe seitens der Förderstelle → Verschiebung der Prüf- & Vergabefristen
- Verschiebung des Maßnahmenbeginns um nochmals 3 Monate (Prüffristen)
- Vorzeitiger Maßnahmenbeginn wird beantragt, bis Freigabe seitens PTJ aber kein Maßnahmenbeginn zulässig, d.h. auch der Abbruch, der zu Pfahlerkundung nötig ist, darf nicht umgesetzt werden!
- Freigabe vorz. Maßnahmenbeginn seitens des Projektträgers Jülich erfolgte Ende Januar 2022
- Veröffentlichung der Ausschreibung Februar 2022
- *Beginn Abbruchmaßnahmen des Bestandes: Mai 2022*

## Ausschnitt Aktueller Bauzeitenplan

➤	Rückkopplung TWP, Einarbeitung Gründung	15 Tage	Mon 16.05.22	Fre 03.06.22	57
➤	Nachlauf Prüfstatik	15 Tage	Mon 06.06.22	Fre 24.06.22	7
➤	Vergabeverfahren EU-Kontingent	101 Tage?	Die 17.05.22	Die 04.10.22	
➤	Vorankündigung	1 Tag?	Die 17.05.22	Die 17.05.22	12EA-35 Tage
➤	Tag der Absendung der Bekanntmachung	1 Tag?	Mon 04.07.22	Mon 04.07.22	
➤	Frist zur Einreichung von Aufklärungsfragen (u.a.)	1 Tag	Son 17.07.22	Son 17.07.22	12EA+15 Tage
➤	Beantwortung rechtzeitig eingegangener Aufklärungsfragen (u.a.)	1 Tag	Don 14.07.22	Don 14.07.22	12
➤	Ende der Angebotsfrist (35 KT)		Mit 20.07.22		
➤	Submission/Angebotseröffnung		Mit 20.07.22		
➤	Abschluss Angebotsauswertung, Versand Vorinformation § 134 GWB		Fre 16.09.22		
➤	Zuschlags-/Bindefrist		Die 04.10.22		17
➤	frühester Ausführungsbeginn		Die 04.10.22		18
➤	Prüfung RZ Bau	114 Tage	Die 14.12.21	Fre 20.05.22	3

➤	Abbruch EG-Ebene, Entkernung	20 Tage	Mon 30.05.22	Fre 24.06.22	31
➤	Abbruch Tiefkeller	10 Tage	Mon 27.06.22	Fre 08.07.22	67
➤	Auffüllung Tiefkeller für Fahrtrasse Bohrerät	5 Tage	Mon 11.07.22	Fre 15.07.22	57

➤	Baumaßnahme	325 Tage?	Mon 22.08.22	Fre 17.11.23	
➤	Grundbau	70 Tage	Mon 22.08.22	Fre 25.11.22	
➤	Aufstellung Pfahlstatik durch AN	21 Tage	Mon 22.08.22	Mon 19.09.22	19EA-1 Tag
➤	Prüfung Pfahlstatik	15 Tage	Die 20.09.22	Mon 10.10.22	71
➤	Einbringung Pfähle	20 Tage	Die 11.10.22	Mon 07.11.22	72
➤	Kappen der Pfähle im Tiefkeller	5 Tage	Die 08.11.22	Mon 14.11.22	73EA+20 Tage
➤	Integritätsprüfung	2 Tage	Die 15.11.22	Mit 16.11.22	73EA+20 Tage



# KOSTEN

janßen  
bär  
partner



## Kostenentwicklung ist seit 2020 historisch ungewöhnlich

LIEFERENGÄSSE

### Wo bleibt das Holz? Materialmangel setzt der Baubranche zu

30. Mai 2021



Mangelware: Wegen der Coronakrise ist Bauholz knapp.  
Bild: dpa

BAUSTOFFHERSTELLER

### Heidelberg Cement stellt Kunden auf zweistellige Preissteigerungen ein

Wegen stark steigender Energiepreise müssen auch die Kunden für Zement und Beton deutlich mehr zahlen. Trotz steigender Umsätze fällt der Gewinn.

04.11.2021 - 16:09 Uhr • Jetzt teilen



SPIEGEL Wirtschaft

Materialknappheit

### Baupreise steigen so stark wie seit gut 50 Jahren nicht mehr

Holz, Stahl oder Dämmstoffe sind Mangelware, außerdem macht sich das Ende der Mehrwertsteuersenkung bemerkbar. Das treibt die Baupreise so stark in die Höhe wie zuletzt 1970.

07.10.2021, 10:35 Uhr

Der Immobilienboom und Materialengpässe haben die Baupreise in Deutschland so stark steigen lassen wie seit fünf Jahrzehnten nicht mehr. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter

Deutschland - 10. Januar 2022

Lage auf dem Bau

## Stärkster Anstieg der Baupreise in Deutschland seit rund 51 Jahren

Der Neubau von Wohnungen in Deutschland hat sich im November des vergangenen Jahres so stark verteuert wie seit 1970 nicht mehr. Woran das liegt und welche weitere Entwicklung das Handwerk erwartet.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude legten im Vergleich zum Vorjahresmonat um **14,4 Prozent** zu, wie das Statistische Bundesamt am Montag in Wiesbaden mitteilte. Ein stärkerer Anstieg wurde den Angaben zufolge zuletzt im August 1970 mit 17,0 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat gemessen.

Die große Nachfrage nach Baumaterialien wie Holz, Stahl und Dämmstoffen auf den Weltmärkten heizt seit geraumer Zeit die Preise an. **Überdurchschnittlich stark verteuerten sich im November Zimmer- und Holzbauarbeiten**, deren Preise aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Bauholz im In- und Ausland **um 38,9 Prozent stiegen**.

Hinzu kam die **Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung**. Seit Januar 2021 gelten wieder die regulären Sätze, Waren und Dienstleistungen wurden im Jahresvergleich also tendenziell teurer. Ohne den Mehrwertsteuereffekt wären die Baupreise im November 2021 nach Angaben der Statistiker rechnerisch um 11,6 Prozent gestiegen.

Eine **baldige Entspannung an der Preisfront ist nach Einschätzung von Handwerkspräsident Hans Peter Wollseifer nicht zu erwarten**. "Privatkunden warten länger auf Handwerker und zahlen deutlich mehr", sagte Wollseifer jüngst. "Bauen wird zukünftig teurer werden, nicht nur weil die Löhne steigen, sondern weil die Preise für Materialien steigen. Denn es zeichnet sich schon jetzt ab, dass die Preise - selbst bei einer Entspannung bei den Materialengpässen - nicht wieder vollständig auf das Vorkrisenniveau sinken werden." dpa



"Bauen wird zukünftig teurer werden, nicht nur weil die Löhne steigen, sondern weil die Preise für Materialien steigen", so Handwerkspräsident Wollseifer. - © Tinnakorn - stock.adobe.com

WEITERE BEITRÄGE ZU  
DIESEM ARTIKEL

Baubranche erwartet weiter steigende Preise

Engpässe bei Material und Personal bremsen Baugewerbe

"Bauholz wieder gut verfügbar": Was macht der Holzpreis?



## Kostenentwicklung ist seit 2020 historisch ungewöhnlich



Politik Finanzen Perspektiven Wissen Gesundheit Kultur Panorama Sport Digital

Holz, Stahl, Beton

### Baustoffe bis zu 77 Prozent teurer: Preise steigen so stark wie nie

Teilen Pocket



Die Baupreise in Deutschland werden voraussichtlich auch in diesem Jahr zulegen.

Julian Stratenschulte/dpa



FOCUS-Online-Autor **Christoph Sackmann**

Freitag, 25.02.2022, 09:38

Die gestiegenen Rohstoffpreise haben im vergangenen Jahr besonders dem Baugewerbe geschadet. Von Holz bis Metall und Farbe stiegen die Preise überdurchschnittlich. Und für 2022 ist keine Besserung in Sicht.

## Konjunkturindikatoren

### Preise

Baupreisindizes<sup>1</sup>

Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden

einschließlich Umsatzsteuer

Veränderungsraten zum Vorjahresquartal in %

Jahr, Quartal	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude
2021	IV 14,4	15,0	15,6
	III 12,6	12,6	13,3
	II 6,4	6,2	6,6
	I 3,1	3,1	3,1
2020	IV -0,1	-0,1	-0,2
	III 0,0	0,1	0,0
	II 3,0	3,1	3,1
	I 3,4	3,4	3,3
2018	III 4,6	4,7	4,8
	II 4,1	4,2	4,2
	I 4,0	4,1	4,2
	IV 3,6	3,7	3,9
2017	III 3,2	3,3	3,4
	II 2,9	3,0	3,2
	I 2,8	2,9	2,9
2016	IV 2,3	2,4	2,4
	III 2,2	2,3	2,1
	II 2,1	2,2	2,0

Preisanstieg im Dez. 2021: 15,6 % gegenüber Dez. 2020!

Quelle: Statistisches Bundesamt

## Kostenentwicklung: Prognose zu erwartenden Kostensteigerungen

Basiswert gem. Kostenschätzung auf Grundlage BKI 2021

Kostensteigernde Faktoren:

- Inflation in 2021: 15,6 % auf Basissumme (ohne NK)
- Vergrößerter Maßnahmenbereich Baugrund und damit zusammenhängenden Spundungsmaßnahmen (Baugrube + Pfähle)
- Dadurch Vergrößerter Maßnahmenbereich für statische Belange und Gründungsmaßnahmen

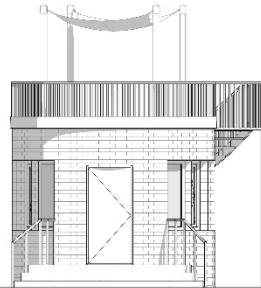
Derzeit herrscht eine sehr volatile Marktlage mit teils hohen Preissteigerungen. Für das laufende Jahr sei eigentlich gegen Ende des letzten Jahres eine Entspannung absehbar gewesen, die nun allerdings durch den Ukraine-Krieg wieder zunichte gemacht werde. Eine exakte Prognose der zu erwartenden Kostensteigerungen kann nicht abgegeben werden, nur Einschätzungen.

An aerial photograph of a residential area, likely in Rastede, Germany. The image shows a dense cluster of houses and buildings, with a prominent swimming pool visible in the lower-left quadrant. The overall scene is captured in a light blue, semi-transparent overlay, which serves as a background for the text.

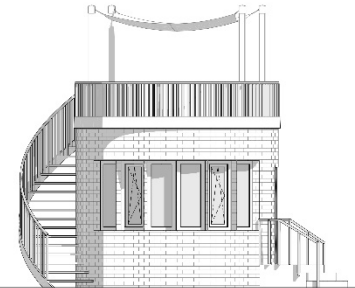
# **AUFSICHTSTURM**

## Sanierung Freibad Rastede

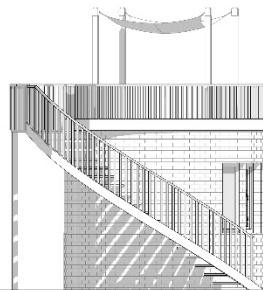
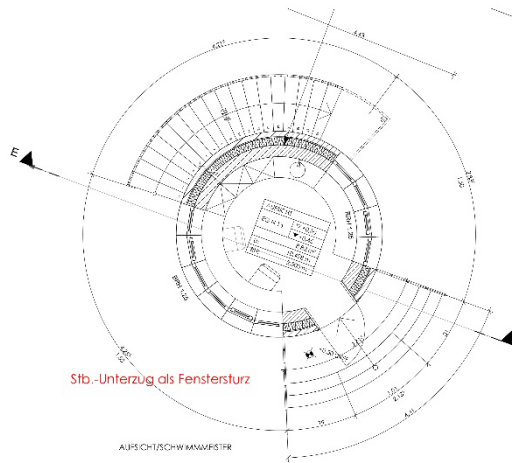
## ANSICHTEN + GRUNDRISS



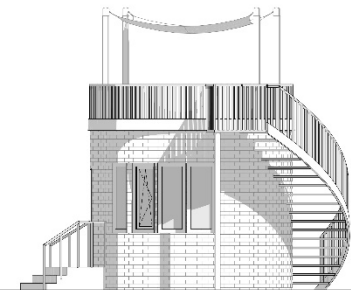
ANSICHT AUFSICHT SÜD-OST



ANSICHT AUFSICHT SÜD-WEST



ANSICHT AUFSICHT NORD-OST



ANSICHT AUFSICHT NORD-WEST

An aerial photograph of a residential neighborhood, overlaid with a semi-transparent blue filter. A specific building in the upper-middle section is highlighted with a white rectangular box. Below the main title, a swimming pool and other buildings are visible in the lower half of the image.

# PHOTOVOLTAIKANLAGE

Sanierung Freibad Rastede

## NACHRÜSTUNG EINER PV ANLAGE AUF DEM DACH

- Die Tragfähigkeit des Daches für eine PV-Anlage ist in der Genehmigungsstatik bereits mit erfasst und ermöglicht den späteren Einbau einer PV-Anlage
- Anschlüsse / Installationen für späteren Einbau einer PV-Anlage auf dem Dach sind ebenfalls vorgesehen
- PV-Anlage ist derzeit **nicht** in der Kostenberechnung erfasst und eingepreist
- Voraussichtliche Kosten bei Anlagengröße von 79 kW: 137.000,00 € (nachrichtlich übernommen)
- Steuerliche Aspekte und Fördermittel müssten noch gegenüber gestellt werden



**VIELEN DANK FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT!**