



PARACELTUS-PANORAMABAD SALZBURG

FAKTENBERICHT

PRESSEKONFERENZ

Salzburg, 28.10.2014

SANIERUNG ODER ABBRUCH UND NEUERRICHTUNG?



© Thomas Wizany / Salzburger Nachrichten



Entscheidungsgrundlage

Bestandsaufnahme der JASTRINSKY GmbH & Co Kommanditgesellschaft vom 05.06.2009
unter Beiziehung der weiteren Sachverständigen

- **DI Gerhard HEINRICH ZT GmbH** für die statische/konstruktive Beurteilung
- **TAP TECHNISCHE ANLAGEN PLANUNGSTEAM Ges.m.b.H.** für die haus- und elektrotechnische Beurteilung
- **POHL GmbH** für die bädertechnische Beurteilung
- **Technisches Büro Reiner ROTHBACHER** für die bauphysikalische Beurteilung

Ergebnis

- **Mangelnde Betondeckung → nicht ausreichender Brandschutz**
 - **umfangreiche Betoninstandsetzungsmaßnahmen erforderlich**
 - **Mooraufbereitungsanlage nicht mehr dem Stand der Technik entsprechend**
 - **Anforderungen an aktuellen Stand für thermische Bauphysik nicht erfüllt**
 - **Haus- und Elektrotechnikinstallationen sind zur Gänze zu erneuern**
- **Rückführung in Rohbau unausweichlich; Kosten für Bestandssanierung inklusive notwendiger Rohbauertüchtigung entsprechen denen eines Neubaus**
- **Anforderungen an Funktionalität bei Bestandssanierung nicht erfüllbar, daher aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen **Neubau sinnvoller als Sanierung****

STANDORTFESTLEGUNG: BESTANDSLAGE IM ZENTRUM vs. STADTRANDLAGE

Standortdiskussion 2009 - 2010

Unterschriftenaktion erbringt klares Votum für Erhalt des bestehenden Paracelsus-Bades am historischen Standort bereits Anfang 2009. Als Begründung werden auch von Architektur-Experten soziale, baukulturelle und städtebauliche Gründe angeführt.

Weitere Gründe: Zentrale Lage – gute Anbindung an O-Bus, Bus und künftige Regionalstadtbahn; Angebot an Kuranwendungen und Krankheits-Vorsorge im innerstädtischen Bereich wird vor allem von urbanem Publikum geschätzt und vielfältig genutzt.

Durch Vorlage des Gutachtens von BM Jastrinsky im Juni 2009 wird jedoch Sanierung aus wirtschaftlichen Gründen in Frage gestellt.

Standort Lieferung für „Spassbad“ mit überwiegend Sport- und Schulschwimmen wird verworfen.

Ersatz: Neubau des sog. AYA-Hallenbades an der Alpenstraße (Schwimmerbecken 25 x 16m mit sechs Bahnen; 48 m² großes Lehrschwimmbecken → Eröffnung im Jänner 2013.

Damit ist endgültige Weichenstellung für Neubauprojekt des Paracelsus-Bades am bestehenden innerstädtischen Standort erfolgt!

Entscheidungsgrundlage: Amtsbericht Ing. Mag. (FH) Josef Lackner - Magistratsdirektion vom 28.06.2010

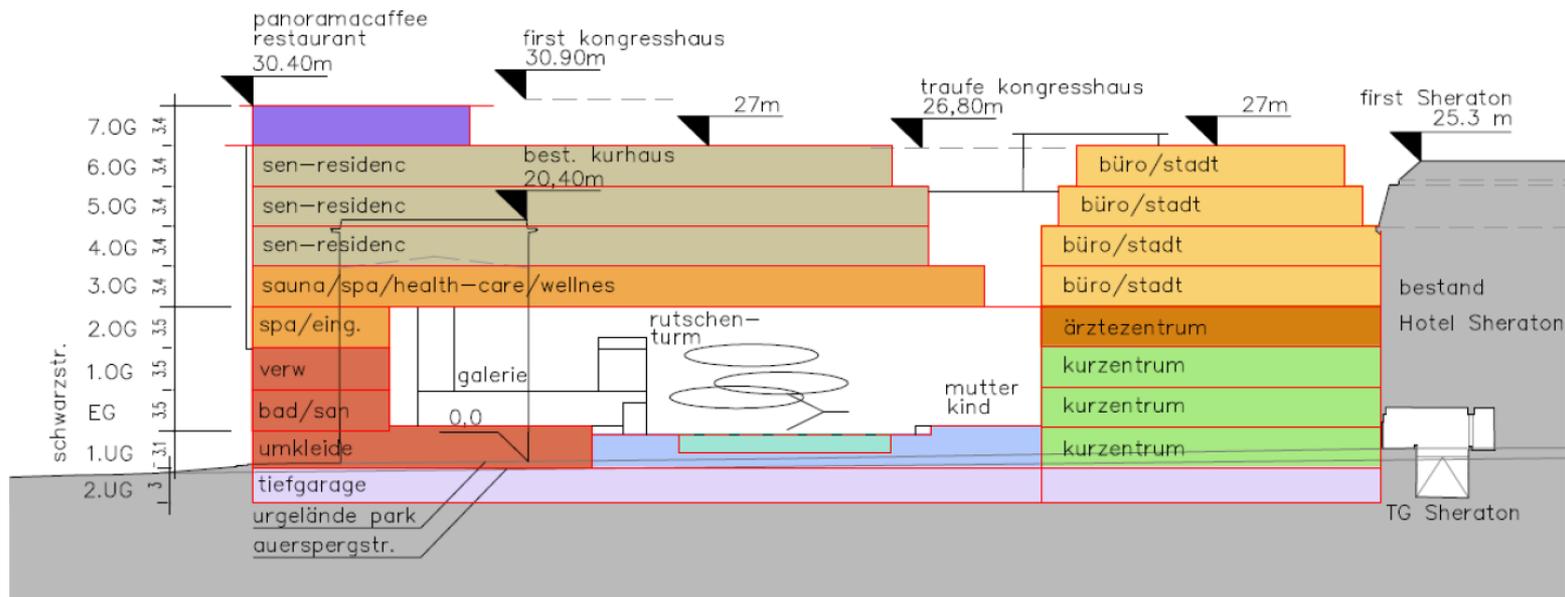
Durchführung von Variantenprüfungen durch SIG unter Beiziehung externer Experten

Variante I: Neubau des Paracelsusbades mit entsprechender Erweiterung, anschließend Übersiedlung des Kurhauses und Verwertung der Restliegenschaft.

Variante II: Abriss und Neubau von Kurhaus und Bad am bestehenden Standort

→ Mehrheitsbeschluss im Gemeinderat vom 03.11.2010 für Umsetzung der Variante II

Masterplan-Studie aus Wettbewerbsausschreibung:



Arbeitsübereinkommen der Stadtrats-Fraktionen nach Gemeinderats- und Bürgermeisterwahl 2014

„Aufgrund der historischen Entwicklung herrscht Einvernehmen darüber, dass der Neubau Paracelsusbad auf dem Standort Auerspergstraße realisiert wird.

Die SIG wird beauftragt, die Machbarkeit des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Siegerprojektes durch das Projektmanagement zu prüfen. Sollte sich herausstellen, dass das Siegerprojekt nicht realisierbar ist, ist das zweitgereichte Projekt einer Machbarkeitsprüfung zu unterziehen.

Dem Gemeinderat ist bis Herbst 2014 ein Beschlussvorschlag zu unterbreiten.“

**RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM:
„SPASSBAD“ oder doch besser
„KUR-, FAMILIEN- UND WELLNESSBAD“**

Raum- und Funktionsprogramm

	Nutzfläche lt. Vorgabe WB	NF-Anteil oberirdisch	NF-Anteil gesamt
Paracelsusbad	3.935 m ²	38,6%	29,9%
Gastronomie / Café	190 m ²	1,8%	1,4%
Sauna	900 m ²	8,8%	6,8%
Kurhaus	2.915 m ²	27,6%	22,1%
Büronutzung	2.260 m ²	22,2%	17,2%
Summe oberirdisch	10.200 m²	100,0%	77,6%
Paracelsusbad inklusive Gastronomie / Café + Sauna:	5.025 m²	49,3%	38,2%
Tiefgarage	2.940 m ²		22,4%
Summe ober-/unterirdisch	13.140 m²		100,0%

Auszug aus Wettbewerbs-Auslobungstext: „Das Profil des zukünftigen Paracelsusbades ist im Kern auf Familien und die Bewohner der Stadt Salzburg ausgerichtet. Es sollen alle Altersbereiche von Kleinkindern bis Senioren angesprochen werden. Dieser Umstand erfordert eine intelligente Zonierung des zukünftigen Bades, sodass unterschiedlich laute Bereiche nebeneinander existieren können“.

Raum- und Funktionsprogramm

Spassbereich	65m-Rutsche, Sprungturm + Becken, Eltern-Kind-Bereich
Thermenbereich	Sportbecken, Familienbecken, Lehrschwimm- und Therapiebecken, Außenbecken
Saunabereich	„interessante Saunalandschaft“ mit hochwertigem Außenbereich auf dem Dach = Panoramabad, Verbindung zum Hallenbad, Buffet, Zugang zu Gastronomie
Kurhaus	Medizinische Angebote im Rahmen des „Moorbades“ mit Therapien, Massagen, Gymnastik, zugeordnetem Ärztebereich, Zugang zur Gastronomie sowie Sauna- und Badebereich. Weitere Angebote: medizinische Ausdauer- und Krafttrainings-Gesundheitspakete → in Österreich einzigartiges Angebot
Bürohausbereich	Magistratsabteilung 5 (Baurecht, Bau- und Feuerpolizei, Verkehrs- und Straßenrechtsamt, Altstadt- und Baugeschichte-Stelle, Servicecenter Bauen und Planen; Archive, Musikprobenraum der Stadtkapelle → größtmögliche Flexibilität
Tiefgarage	rd. 100 Stellplätze, vorzugsweise mit Schrägaufstellung
Seniorenresidenz	nur optionaler solitärer Baukörper im südlichen Bereich

Bad-Charakteristik

Die Auslegung des Paracelsusbades erfolgt überwiegend als Kur-, Familien- und Wellnessbad mit eher untergeordnetem Spassbereich.

Die Ausrichtung trägt überwiegend den Wünschen der urbanen Bevölkerung nach Gesundheits-Vorsorge durch Bad- und Thermenaufenthalte mit gesunder körperlicher Bewegung im Wasser sowie Entspannung und Erholung im ruhigen Thermen- und Saunabereich Rechnung.

Der Fokus liegt auf der Weiterführung der bisherigen Tradition eines österreichweit einzigartigen Kurbades mit angeschlossenem Familien-, Sport- und Wellnessbereich.

Das Wellness-Bedürfnis weist aufgrund der demographischen Entwicklung künftig das höchste Zuwachspotential auf → weiterer Fokus auf Erhöhung der SPA-Attraktionen (*Sanus Per Aquam*).

~~Spasbad~~

→ Kur-, Familien- und Wellnessbad

→ Paracelsus-Spa

BISHERIGER VERFAHRENSABLAUF: VOM WETTBEWERB ZUM REALISIERUNGSPROJEKT



**Offener, EU-weiter, anonymer,
zweistufiger Realisierungswettbewerb
mit technischer Vertiefung (Preisgruppe)
und anschließendem Verhandlungsverfahren
für die Vergabe von Generalplanerleistungen**

ZUR
Erlangung von baukünstlerischen Vorentwurfskonzepten
für

**Panoramabad am Kurgarten:
Neubau Paracelsusbad - Salzburg**

am Standort

Auerspergstrasse, 5020 Salzburg

Stufe 1: Realisierungswettbewerb

- 64 Projekte eingereicht
- **Jurysitzung vom 17./18.07.2012:**
Auswahl von 5 Projekten für die
Überarbeitung und Neuvorlage in Stufe
2; Auswahl von 1 Projekt als
„Nachrücker“

Stufe 2: Realisierungswettbewerb

- 5 Projekte eingereicht
- **Jurysitzung vom 04.10.2012:**
Siegerprojekt: HMGB Architekten
→ Empfehlungen der Jury zur Beauftragung
des Siegers und zur Überarbeitung des
Projekts (Realisierbarkeitsnachweis)

10/2013: Nennung GP-Team durch HMGB

11/2013: Vorlage Realisierbarkeitsnachweis

12/2013: Vorlage Honorarangebot HMGB

06/2014: Vorlage Prüfbericht durch RWG

→ Ergebnis: nicht realisierbar



Offener, EU-weiter, anonymer,
zweistufiger Realisierungswettbewerb
mit technischer Vertiefung (Preisgruppe)
und anschließendem Verhandlungsverfahren
für die Vergabe von Generalplanerleistungen

zur
Erlangung von baukünstlerischen Vorentwurfskonzepten
für

Panoramabad am Kurgarten:
Neubau Paracelsusbad - Salzburg

am Standort

Auerspergstrasse, 5020 Salzburg

→ negatives Prüfergebnis - sowohl
hinsichtlich der Eignung des GP-Teams als
auch hinsichtlich Realisierbarkeit des
Projekts von HMGB Architekten innerhalb
der vorgegebenen Rahmenbedingungen

07/2014: Mitteilung über Ausscheiden von
HMGB Architekten wegen Nicht-
Vorliegens von Eignungsnach-
weisen nach BVergG

→ Widerruf des WB-Ergebnisses

→ Widerruf des GP-Verfahrens

→ Nachprüfungsverfahren

08/2014: Verhandlung vor LVWG Salzburg
→ Einspruch abgelehnt

09/2014: Eignungsprüfung verbleibender
WB-Teilnehmer Stufe 2
Ausarbeitung Prüfbericht RWG für
bisher 2.- und 3.-gereihtes Projekt

**10/2014: Jurysitzung, Festlegung neues 1.-
gereihtes Projekt; Stillhaltefrist**

KOSTENWAHRHEIT: KOSTENARTEN - KOSTENENTWICKLUNG

Kostenvorgabe lt. Wettbewerbs-Auslobung

Baukosten netto lt. ÖNORM B 1801-1 für Paracelsusbad inklusive Kurhaus, Bürohaus; exklusive Aufschließung und Einrichtung, exkl. Tiefgarage: **EUR 37 Mio.** (PB 07/2012)

→ Weiters zu berücksichtigende Anteile an Errichtungskosten für Gesamtprojekt: Aufschließung, Einrichtung, Planungsleistungen, Nebenleistungen, Reserven für Paracelsusbad; komplette Errichtungskosten für Tiefgarage.

Kostengruppierung lt. ÖNORM B 1801-1:

Baugliederung	Abk.	Bauwerkskosten BWK	Baukosten BAK	Errichtungskosten ERK
0 Grund	GRD			
1 Aufschließung	AUF			
2 Bauwerk-Rohbau	BWR	100 %		
3 Bauwerk-Technik	BWT			
4 Bauwerk-Ausbau	BWA			
5 Einrichtung	EIR			
6 Außenanlagen	AAN			
7 Planungsleistungen	PLL			
8 Nebenleistungen	NBL			
9 Reserven	RES			

Kosten für die im Verfahren verbliebenen Projekte

KGR	Abk.	Baugliederung gemäß ÖNORM B1801-1	Kosten PB 2013	Anteil an ERK
			17.565 m ² BGF	
0	GRD	Grund	-	0,00%
1	AUF	Aufschließung	3.417.998	4,74%
2	BWR	Bauwerk-Rohbau	10.375.015	14,38%
3	BWT	Bauwerk-Technik	11.921.716	16,53%
4	BWA	Bauwerk-Ausbau	13.912.516	19,29%
5	EIR	Einrichtung	2.954.052	4,10%
6	AAN	Außenanlagen	290.625	0,40%
7	PLL	Planungsleistungen	9.431.823	13,08%
8	NBL	Nebenleistungen	1.500.517	2,08%
9	RES	Reserven	18.329.468	25,41%
Schwankungsbreite			8.574.384	
Valorisierung			4.524.709	
Unvorhergesehenes			5.230.375	

2-4	BWK	Bauwerkskosten	36.209.000	50,20%
2-6	Teil-	Baukosten lt. WB		
exkl. 5	BAK	(exkl. AUF, exkl. EIR)	36.500.000	50,60%
1-6	BAK	Baukosten	42.872.000	59,43%
1-9	ERK	Errichtungskosten minimal (valorisiert)	58.329.000	80,86%
1-9	ERK	Errichtungskosten maximal (<i>worst case</i>)	72.134.000	100,00%
			100,00%	

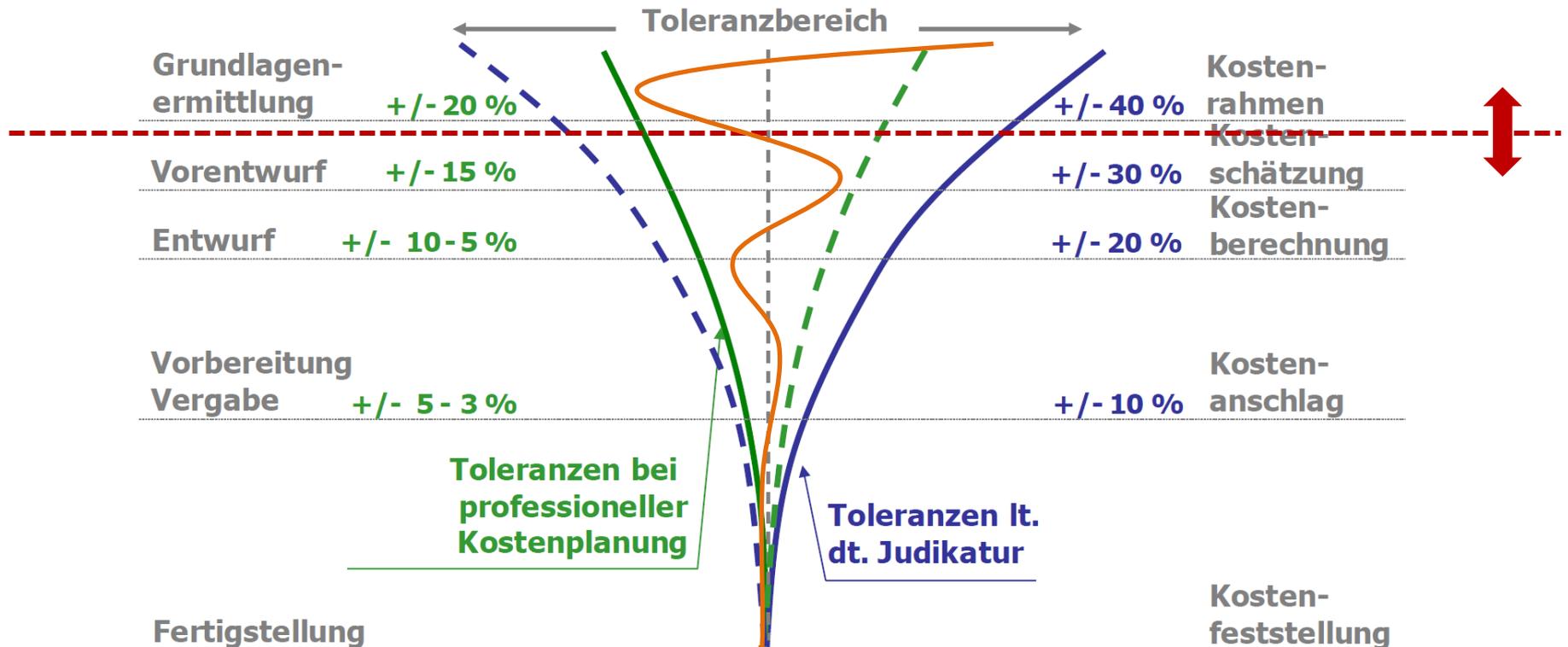
Paracelsus- Bad	Kurhaus	Büronutzung MA5	Tiefgarage
6.385 m ² BGF	4.087 m ² BGF	3.086 m ² BGF	4.007 m ² BGF
-	-	-	-
1.242.466	795.295	600.509	779.728
4.152.727	2.400.019	1.758.783	2.063.486
6.722.369	2.694.422	1.641.635	863.290
8.030.332	3.412.586	2.303.581	166.017
1.420.663	1.118.857	414.532	-
136.867	87.608	66.150	-
4.114.308	2.194.620	1.449.969	1.672.926
654.549	349.144	230.677	266.147
7.995.600	4.264.946	2.817.817	3.251.105
3.740.280	1.995.109	1.318.152	1.520.841
1.973.749	1.052.820	695.591	802.550
2.281.571	1.217.017	804.074	927.714

18.905.000	8.507.000	5.704.000	3.093.000
19.042.000	8.595.000	5.770.000	3.093.000
21.705.000	10.509.000	6.785.000	3.873.000
28.448.000	14.106.000	9.161.000	6.615.000
53,6 Mio. €		11.284.000	9.063.000
47,79%	24,01%	15,64%	12,56%

Kosten von Bauwerken – Entwicklung im „Kostentrichter“

Zu Beginn des Projekts sind Kosten nicht exakt vorhersehbar → schrittweise Konkretisierung der Aufgabenstellung → Treffen von Arbeitshypothesen und nachfolgende Verifizierung oder Falsifizierung durch nachfolgende Planungsschritte

Lösung: Dotation von Reserven (dzt. 25-30%) für Änderungen jeglicher Art, zzgl. Indexentwicklung; Abbau der Reserven mit Fortschritt der Planung und Ausführung



Reserven lt. ÖNORM B 1801-1 (Bauprojekt- und Objektmanagement)

9 Reserven		
9A	Allgemein	Reserven stellen keine Kostenansätze für Risiken dar
9A.01	Sonstiges zu Reserven	Sonstige allgemeine Maßnahmen zu Reserven
9B	Reservemittel Budget	
9B.01	Reserven Unvorhergesehenes	Reservemittel für besondere, nicht voraussehbare Ereignisse
9B.02	Reserven Preisanpassungen	Reservemittel für im Voraus geschätzte Teuerungen, sofern nicht bereits in anderen Bereichen berücksichtigt
9B.03	Reserven Bauherrenentscheid	Reservemittel, die dem Bauherrn für Entscheidungen bei Abweichungen von Qualitäts- und Quantitätsvorgaben zustehen
9C	Reservemittel Steuerung	
9C.01	Reserven Marktschwankungen	Reservemittel für nicht vorhersehbare, erforderliche Anpassungen an besondere Marktpreissituation
9C.02	Reserven Qualitäts-/Quantitätsanpassungen	Reservemittel für erforderliche Anpassungen der Qualität und Quantität während der Projektphasen

Zielsetzung: Betrachtung von **Lebenszykluskosten** inklusive Betriebskosten (Personal, Reinigung, Energiebedarf, Wartung und Instandhaltung, etc.) → Bekenntnis zur Energieeffizienz bereits in Wettbewerbs-Auslobung (Passivhaus-Standard).

Faustformel: 20-25% Errichtungskosten : 73-78% Betriebskosten : 2% Entsorgungskosten

RÉSUMÉ

AUSBLICK

1. Sanierung des Bestandes lt. Gutachten nicht rentabel, daher Entscheidung für Abbruch und Neubau.
2. Standortfrage wurde im Vorfeld auf Basis zahlreicher Untersuchungen einschließlich Bürgervotum entschieden, ist unumkehrbar.
3. Raum- und Funktionsprogramm für Neubau wurde eingehend untersucht und festgelegt, bildete Grundlage für Wettbewerb.
4. Ursprüngliches Wettbewerbs-Siegerprojekt nach detaillierter Prüfung innerhalb Rahmenvorgaben nicht realisierbar; Eignungsnachweise von Siegerteam nicht erbracht → Projekt war auszuschneiden.
5. Im Verfahren verbliebene Projekte liegen nach erfolgter Prüfung innerhalb der vorgegebenen Rahmenbedingungen (Größe, Kosten) und können mit geringfügigen Adaptierungen in folgender Planung umgesetzt werden.
6. Bisherige Verzögerungen sind auf Einsprüche auf Basis des Bieterschutzes nach BVergG zurückzuführen; waren nicht steuerbar (öffentlicher AG).
7. **Projekt liegt nach Ablauf der Stillhaltefrist auf Schiene – Baubeginn 2016.**



DANKE FÜR IHR INTERESSE!

Pressekonferenz
Salzburg, 28.10.2014