



EISENACH
DIE WARTBURGSTADT

BKW

ENGINEERING

Assmann



Koordinierungssitzung
Fördermittelgeber
Erfurt, 11.04.2024

Neubau Wartburgarena im
Industriedenkmal „01“ in Eisenach

Agenda

- 1 Anlass und Einstimmung
- 2 Projektorganisation und –fortschritt
- 3 Planungskonzept
- 4 Raumprogramm
- 5 Rahmenterminplan
- 6 Kostenschätzung
- 7 Finanzierung
- 8 Weiteres Vorgehen und Ausblick





EISENACH
DIE WARTBURGSTADT

■ **BKW**

ENGINEERING

Assmann



1. Anlass und Einstimmung



EISENACH
DIE WARTBURGSTADT

BKW

ENGINEERING

Assmann



Projektteam 27.09.2023

2. Projektorganisation und Projektfortschritt

Projektstand

Im Berichtszeitraum zuvor (**Quartal IV/2023**) hat die Projektsteuerung mit der Projektorganisation begonnen und das Planungsteam die Arbeit an den Leistungsphasen 1 und 2 aufgenommen.

Im aktuellen Berichtszeitraum (**Quartal I/2024**) wurde die Projektorganisation weiterentwickelt, z.B. das Projektorganisationshandbuch mit seinen Anhängen fortgeschrieben. Die Projektplattform „Planfred“ wird von allen Planungsbeteiligten zum Austausch genutzt.

Die Planer haben die **Leistungsphase 2 - Vorplanung** vertieft bearbeitet. Es entstanden Varianten für Gebäude und Freianlagen, die mit den Fachplanern sowie Beratern auf Machbarkeit geprüft und zusammen zu einem Konzept verdichtet wurden.

Das Planungsteam ergänzend wurden die Fachplaner für **Brandschutz**, HHP West, sowie für **Bauphysik** (Energiebilanz, Akustik), BBS Thüringen, auf Basis von Ausschreibungen einbezogen.

Für die Erstellung eines **Betreiberkonzepts** zu Betrieb und Nutzung der Arena wurde Fachexpertise vom IFS Köln hinzugezogen. Wesentliche Parameter zu Betriebsabläufen sind als Vorgaben für die Gebäude- und Freianlagenplanung erarbeitet.

Eine erste **Behördenabstimmung** mit der Bauordnung der Stadt Eisenach zum Genehmigungsverfahren hat stattgefunden.

Es wurden zum Abschluss der LP 2 weitere **Nutzergespräche** mit den Trägern des Schul- und Vereinssports sowie dem ThSV geführt.

Die Stadt Eisenach wurde als **Auftraggeber** stetig in den Planungsprozess eingebunden und über den Projektstand informiert. Mit dem Auftraggeber erfolgt ein wöchentlicher Austausch zum Projektstatus.

Wesentliche Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen für das Projekt wurden geklärt und definiert. Diese **Arbeitsergebnisse** wurden als Grundlage für alle an der Planung fachlich Beteiligte sowie zur Koordination bereitgestellt sowie dem Auftraggeber vorgestellt. Die Ergebnisse der Vorplanung wurden vom Auftraggeber stufenweise und mit Hinweisen für die nachfolgende Leistungsphase freigegeben.

Die heutige Koordinierungssitzung mit allen **Zuwendungsgebern** dient zur Vorstellung der Arbeitsergebnisse der Leistungsphase 2, einschließlich Kostenschätzung und Rahmenterminplan.

Planungsdokumente

Folgende **Dokumente** wurden in der Leistungsphase 2 Vorplanung erstellt:

Präsentation der **Arbeitsergebnisse Leistungsphase 2**, ARGE, 13.02.2024

Objektplanung Leistungsphase 2 (Lageplan, Grundrisse, Schnitte Ansichten), ARGE, 05.03.2024

Protokoll der **Freigabe der Planung** Leistungsphase 2, SVE / ABP, 28.02.2024

Freianlagenplanung Leistungsphase 2 (Lageplan Freianlagen), PDL, 06.02.2024

Brandschutzgrobkonzeption, HHP, 04.03.2024

Energiekonzept Leistungsphase 2, BBS, 15.03.2024

Planstand Technische Anlagen Leistungsphase 2, IBMM, 22.03.2024

Berichte Tragwerksplanung Leistungsphase 2, MBI, 28.03. und 03.04.2024

Kostenschätzung, ARGE, 03.04.2024

Rahmenterminplan, ARGE, 03.04.2024



EISENACH

DIE WARTBURGSTADT



Präsentation zur Koordinierungssitzung mit Fördermittelgebern zum Abschluss der Leistungsphase 2 | Zwickau / Eisenach | April 2024



Arbeitsgemeinschaft (ARGE) für Objektplanung bestehend aus

architektur  concept

Pfaffhausen + Staudte

und



SAUERBIER | WAGNER | GIESLER
ARCHITEKT & INGENIEURE _ PartGmbB

3. Planungskonzept

ABBAU DES GEBÄUDES 01 (INDUSTRIEDENKMAL)
ZU EINER SPORT- UND VERANSTALTUNGSHALLE "WARTBURG ARENA"



EISENACH

DIE WARTBURGSTADT

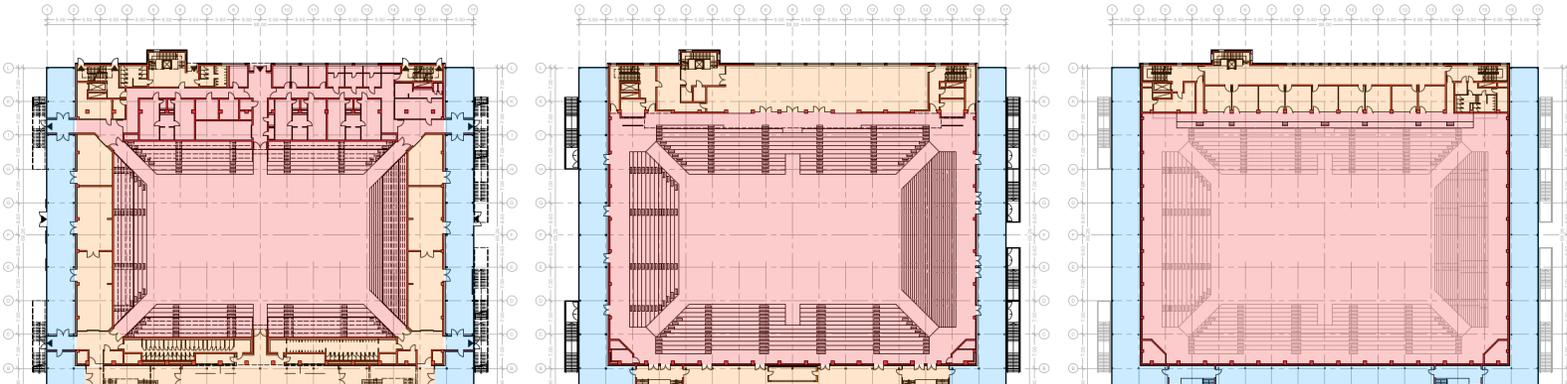
■ BKW

ENGINEERING

Assmann

KONZEPT

architektur  concept | 



4. Raumprogramm

Zusammenfassung Raumprogramm

Raumprogramm

Projekt: Umnutzung und Sanierung des ehm. Fabrikgebäudes "O1" (AWE)
zu einer Sport- und Veranstaltungshalle "Wartburg Arena"
Stand: 22.03.2024

Legende

Summe [m²]

nach Flächenart

NUF	Raum ohne Nutzung / "Auslaufzonen" im 1. Obergeschoss	4330,8
NUF 1	Wohnen und Aufenthalt	87,6
NUF 2	Büroarbeit	64,5
NUF 3	Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Experimente	0,0
NUF 4	Lagern, Verteilen, Verkaufen	859,1
NUF 5	Bildung, Unterricht, Kultur	5264,6
NUF 6	Heilen und Pflegen	36,3
NUF 7	Sonstige Nutzflächen	1014,7
VF	Verkehrsfläche	2045,5
TF	Technikfläche	774,1

nach Raumgruppen

A	Aufzug	64,5
B	Bestand	4364,7
FO	Foyer	526,9
H	Halle	4317,6
K	Kiosk	94,3
KÜ	Küche	87,6
L	Lager	753,2
LO	Loge	255,5
NR	Nebenraum	186,6
S	Sanitär	539,1
T	Technik	774,1
UK	Umkleide	322,9
VF	Flur, Treppe	1572,9
VIP	VIP-/ Mehrzweckbereich	617,3



EISENACH
DIE WARTBURGSTADT

■ **BKW**

ENGINEERING

Assmann



5. Rahmenterminplan



EISENACH
DIE WARTBURGSTADT

BKW

ENGINEERING

Assmann



6. Kostenschätzung

Kostenprognose Stand 06.02.2023

Kostengruppen	Gesamtkosten (brutto)	BT-Aufteilung			Aufteilung Zuwendungen von (brutto)							Eigenmittel Stadt	
		Bauteil Arena (brutto)	Bauteil Ring (brutto)	Herkunft Ansatz	Anteil Bundesmittel von [3]	TMIL/ Schuldendiensthilfe von [3]	TMBJS von [3]	Summe Denkmal (Ring von [5])	Städtebauförderung (Außenanlagen von [3] und Ring von [5])	EFRE (EGI) 60% von [3]	Potential BEG EM 10%-30% von [3]		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	13
Förderquote					Bundesmittel, TMIL TMBJS bezogen	46,2%	32,5%	4,5%	3,4%	66,6%	60,0%	10-30%	
100 Grundstück	1.000.000 €	1.000.000 €	- €	- €	SWG?	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.000.000 €
200 Herrichten und Erschließen	169.575 €	169.575 €	- €	- €	mittelplanung 26.10.2022 (Fr.Häfner)	78.307 €	55.179 €	7.647 €	- €	- €	- €	- €	28.443 €
300 Bauwerk - Baukonstruktion	15.596.115 €	12.666.809 €	2.929.306 €	- €	Kostenschätzung SWG (11.05.2022)	7.201.993 €	4.011.661 €	703.320 €	100.279 €	1.950.918 €	- €	- €	1.627.944 €
394 Rückbau	2.009.494 €	2.009.494 €	- €	- €		927.946 €	653.878 €	90.620 €	- €	- €	- €	- €	337.050 €
310 Baugrube/Erdbau	921.017 €	761.237 €	159.780 €	- €		425.308 €	299.694 €	41.534 €	5.470 €	106.414 €	- €	- €	42.597 €
320 Gründung, Unterbau	1.428.508 €	1.268.728 €	159.780 €	- €		659.658 €	464.829 €	64.420 €	5.470 €	106.414 €	- €	- €	127.718 €
330 Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen	3.267.502 €	1.776.219 €	1.491.283 €	- €		1.508.871 €	- €	147.351 €	51.051 €	993.195 €	- €	- €	567.034 €
340 Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	1.829.479 €	1.776.219 €	53.260 €	- €		844.819 €	595.302 €	82.502 €	1.823 €	35.471 €	- €	- €	269.562 €
350 Decken/Horizontale Baukonstruktionen	2.709.791 €	2.283.710 €	426.081 €	- €		1.251.331 €	881.751 €	122.200 €	14.586 €	283.770 €	- €	- €	156.154 €
360 Dächer	3.430.323 €	2.791.202 €	639.121 €	- €		1.584.059 €	1.116.208 €	154.693 €	21.879 €	425.655 €	- €	- €	127.829 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	12.024.737 €	10.506.824 €	1.517.913 €	- €	Kostenschätzung SWG (11.05.2022)	1.461.086 €	1.029.555 €	142.684 €	- €	- €	5.316.429 €	1.530.370 €	2.544.613 €
410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	2.149.040 €	1.776.219 €	372.821 €	- €		992.386 €	699.285 €	96.913 €	- €	- €	- €	- €	360.455 €
420 Wärmeversorgungsanlagen	1.655.624 €	1.522.474 €	133.150 €	- €		- €	- €	- €	- €	- €	993.374 €	413.906 €	248.344 €
430 Raumlufttechnische Anlagen	2.763.051 €	2.283.710 €	479.341 €	- €		- €	- €	- €	- €	- €	1.657.831 €	414.458 €	690.763 €
440 Elektrische Anlagen	3.070.057 €	2.537.456 €	532.601 €	- €		- €	- €	- €	- €	- €	1.842.034 €	460.509 €	767.514 €
442 Eigenstromversorgungsanlagen - PV-Anlage	357.000 €	357.000 €	- €	- €	mittelplanung 26.10.2022 (Fr. Häfner)	- €	- €	- €	- €	- €	214.200 €	89.250 €	53.550 €
450 Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische	1.014.982 €	1.014.982 €	- €	- €		- €	- €	- €	- €	- €	608.989 €	152.247 €	253.746 €
460 Förderanlagen	507.491 €	507.491 €	- €	- €		234.350 €	165.135 €	22.886 €	- €	- €	- €	- €	85.121 €
470 Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen	507.491 €	507.491 €	- €	- €		234.350 €	165.135 €	22.886 €	- €	- €	- €	- €	85.121 €
480 Gebäude- und Anlagenautomation	- €	- €	- €	- €		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
490 Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	- €	- €	- €	- €		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
500 Außenanlagen und Freiflächen	2.768.983 €	2.768.983 €	- €	- €	Ermittlung D&S; AF: 10.428,00m2;	- €	901.012 €	- €	- €	1.844.143 €	- €	- €	23.829 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	250.000 €	250.000 €	- €	- €	Forderung Hr. Vollmer	115.445 €	81.349 €	11.274 €	- €	- €	- €	- €	41.932 €
700 Baunebenkosten	10.646.656 €	8.747.014 €	1.899.642 €	- €	Berechnung D&S Grundlage Kosten	3.943.168 €	2.921.246 €	385.075 €	49.721 €	1.044.710 €	583.123 €	350.730 €	1.719.613 €
710 Bauherrenaufgaben	2.068.727 €	1.667.714 €	401.013 €	- €		955.299 €	673.152 €	93.291 €	13.728 €	267.075 €	- €	- €	66.182 €
720 Vorbereitung der Objektplanung	226.100 €	208.250 €	17.850 €	- €		104.409 €	73.572 €	10.196 €	611 €	11.888 €	- €	- €	25.424 €
721 Voruntersuchung SWG	500.000 €	250.000 €	250.000 €	- €		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	500.000 €
730 Objektplanung (ohne Freianlagen)	2.781.732 €	2.232.198 €	549.534 €	- €		1.284.552 €	905.160 €	125.444 €	18.812 €	365.990 €	- €	- €	81.774 €
732 Freianlagenplanung	438.516 €	438.516 €	- €	- €		- €	142.691 €	- €	- €	292.052 €	- €	- €	3.774 €
740 Fachplanung (ohne EFRE-Leistungen)	2.414.210 €	2.091.914 €	322.296 €	- €		1.114.837 €	785.570 €	108.871 €	11.033 €	- €	- €	- €	393.899 €
742 Technische Ausrüstung (EFRE-Leistungen)	1.169.100 €	971.872 €	197.228 €	- €		- €	- €	- €	- €	- €	583.123 €	350.730 €	235.247 €
750 Künstlerische Leistungen	59.500 €	59.500 €	- €	- €		27.476 €	19.361 €	2.683 €	- €	- €	- €	- €	9.980 €
760 Allgemeine Baunebenkosten	955.451 €	797.300 €	158.151 €	- €		441.209 €	310.898 €	43.087 €	5.414 €	105.329 €	- €	- €	49.514 €
790 Sonstige Baunebenkosten	33.320 €	29.750 €	3.570 €	- €		15.387 €	10.842 €	1.503 €	122 €	2.378 €	- €	- €	3.089 €
800 Finanzierung	- €	- €	- €	- €		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Gesamtkosten brutto	42.456.067 €	36.109.206 €	6.346.861 €	- €		12.800.000 €	9.000.000 €	1.250.000 €	150.000 €	4.839.771 €	5.899.552 €	1.881.100 €	6.635.644 €

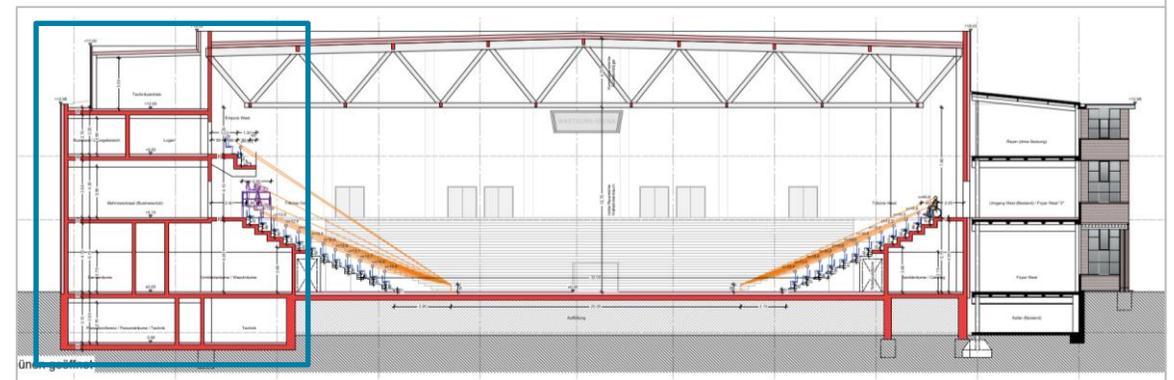
Positionsbeschreibung	netto	Brutto
-----------------------	-------	--------

Summen der Kostengruppen bzw. Bauteile

Summe KG 100	- €	
Summe KG 200	107.200,00 €	127.568,00 €
Summe KG 300 Abbruch	2.222.394,00 €	2.644.648,86 €
Summe KG 300 Altbau	4.293.186,72 €	5.108.892,20 €
Summe KG 300 Neubau	14.250.329,09 €	16.957.891,62 €
Summe KG 400	8.090.295,68 €	9.627.451,85 €
Summe KG 500	2.356.005,11 €	2.803.646,08 €
Summe KG 600	785.034,03 €	934.190,50 €
Summe KG 700	9.363.663,18 €	11.142.759,18 €
Summe KG 100-700	41.468.107,81 €	
19 % MwSt.		7.878.940,48 €
Summe KG 100-700 inkl. MwSt.		49.347.048,29 €

Summen der Kostengruppen bzw. Bauteile inkl. Einsparoptionen **mit Flächenreduzierung um ca. 600 m²**

Summe KG 100	- €	- €
Summe KG 200	107.200,00 €	127.568,00 €
Summe KG 300 Abbruch	2.106.394,00 €	2.506.608,86 €
Summe KG 300 Altbau	4.293.186,72 €	5.108.892,20 €
Summe KG 300 Neubau	13.123.634,09 €	15.617.124,57 €
Summe KG 400	8.090.295,68 €	9.627.451,85 €
Summe KG 500	2.356.005,11 €	2.803.646,08 €
Summe KG 600	785.034,03 €	934.190,50 €
Summe KG 700	9.023.014,68 €	10.737.387,47 €
Summe KG 100-700	39.884.764,31 €	
19 % MwSt.		7.578.105,22 €
Summe KG 100-700 inkl. MwSt.		47.462.869,53 €





EISENACH
DIE WARTBURGSTADT

■ **BKW**

ENGINEERING

Assmann

7. Finanzierung

Finanzierung Stand 10.04.2024

I. AKTUELLE HAUSHALTS-/FINANZPLANUNG "WARTBURGARENA O1"

Wartburgarena "O1"	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Summe
geplante Ausgaben (entsprechend Planung vom 09.02.23)	1.340.000	634.000	3.980.646	10.856.565	21.252.347	4.392.509	42.456.067
davon Eigenmittel am Projekt	1.340.000	634.000	3.980.646	680.999	0	0	6.635.645
darunter übrige Ausgaben	0	0	0	10.175.566	21.252.347	4.392.509	35.820.422

Finanzierung über zweckgebunden Einnahmen:

HHSt. 91000.31000 Entnahme Rücklage Schuldendiensthilfe			0	3.000.000	3.000.000	3.000.000	9.000.000	analog Finanzplanung 2023 ff
HHSt. 56100.360000 Bundesmittel			0	6.400.000	6.400.000	0	12.800.000	analog Finanzplanung 2023 ff
HHSt. 56100.360000 Landesmittel			0	775.566	11.852.347	1.392.509	14.020.422	war bisher wie folgt eingeplant: 2025 7.022.890 € 2026 6.362.297 € 2027 635.235 € -> dies führte dazu, dass wir in 2025 einen "Überschuss" im Projekt ausgewiesen haben, welcher der Rücklage zugeführt und 2026 & 2027 wiederum entnommen wurde zur Deckung der "Zuschussbedarfe"

Summe der Einnahmen	0	0	0	10.175.566	21.252.347	4.392.509	35.820.422
---------------------	---	---	---	------------	------------	-----------	------------

II. VERÄNDERUNG LT. AKTUELLER KOSTENSCHÄTZUNG

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	gesamt	Differenz
bisher	1.340.000	634.000	3.980.646	10.856.565	21.252.347	4.392.509	0	0	0	42.456.067	
neu (brutto)	0	375.000	1.648.000	940.000	3.820.393	11.680.714	11.616.930	12.557.704	4.824.129	47.462.870	5.006.803
30 v.H. der Ausgaben (netto) [brutto/1,19*0,3]		94.538	415.462	236.975	963.124	2.944.718	2.928.638	3.165.808	1.216.167	11.965.429	
Ust auf 30 v.H. der Ausgaben -> Anteil VwHH		17.962	78.938	45.025	182.994	559.496	556.441	601.503	231.072	2.273.432	
im VmHH zu veranschlagen [brutto./ . Ust-Anteil VwHH)		357.038	1.569.062	894.975	3.637.399	11.121.217	11.060.489	11.956.200	4.593.058	45.189.438	
Differenz VmHH neu/bisher	-1.340.000	-276.962	-2.411.584	-9.961.590	-17.614.948	6.728.708	11.060.489	11.956.200	4.593.058	2.733.371	

neue Gesamtkosten 47.462.870

Finanzierung:

(2024 + 2025
Rücklagenentnahme

)Eigenmittel alt	-6.635.645	allg. Deckungsmittel
Fördermittel BUND	-12.800.000	
Fördermittel LAND	-14.020.422	
Schuldendiensthilfe LAND	-9.000.000	
Finanzierungslücke	5.006.803	

./ . Veranschlagung Ust/Vorsteuer -2.273.432

Finanzierung offen 2.733.371 freie RL aktuell 2,2 Mio. €



EISENACH
DIE WARTBURGSTADT

■ **BKW**

ENGINEERING

Assmann



8. Weiteres Vorgehen und Ausblick

Themenspeicher

■ BKW

ENGINEERING

Assmann

Assmann
Beraten + Planen GmbH

Willy-Brandt-Platz 18-19
38102 Braunschweig

0531 3901 0
braunschweig@assmann.info
www.assmann.info

WARTBURG ARENA
EINGANG OST

Animation © SWG