STESAD

Treuhänderischer Sanierungsträger und
Treuhänderischer Entwicklungsträger
der Landeshauptstadt Dresden
Königsbrücker Straße 17
01099 Dresden
www.stesad.de

16.04.2021

Entwicklungsstudie Sachsenbad

Ergebnispräsentation

Quelle: HAHN + KOLLEGEN GmbH

Städtebauliche Einordnung

aktuelle Situation

Quelle: Themenstadtplan Dresden

Städtebauliche Einordnung

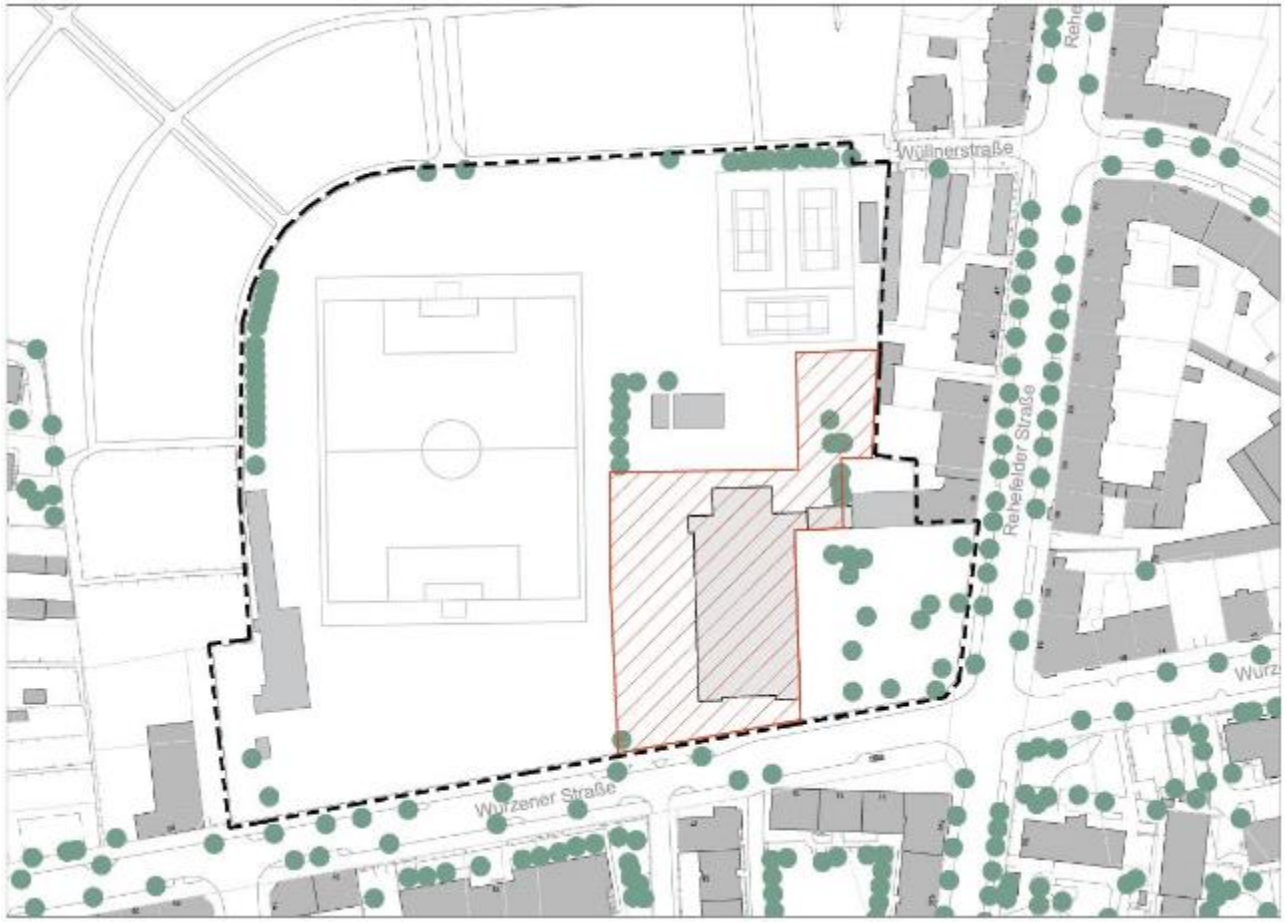
aktuelle Situation

zu veräußernde Teilfläche (4.700 m²)

Quelle: Landeshauptstadt Dresden, Grundstücksangebot 42225

I. Basis Szenario

Betrachtungsfläche



Quelle: STESAD GmbH

- Markierung Betrachtungsfläche Basis Szenario entspricht nicht exakt Verkaufsfläche
- Zuwegung für SachsenEnergie AG bleibt enthalten (städtisches Eigentum)

schematische Darstellung

I. Basis Szenario

Übersicht

- Umnutzungskonzept als Innovationscampus – attraktive, moderne Büroflächen im Stil von Großraumbüros

- innovative Unternehmen und Start-Ups sollen angesprochen werden

- Erd- und Untergeschosse: Restaurant, Café, Bar sowie Clubbereich
- Aufenthalts- und Erholungszonen mit Gastronomie
- Spa und Wellness-Bereich (Sauna, Fitnessstudio, Massage-Angebote) im Erdgeschoss sowie Anbau
- Großflächiger Co-Working-Bereich im 1. & 2. OG
- Yoga-Studio im Dachgeschoss

- offener Innenraum als lichtdurchfluteter Haupthof mit Wasserspiel

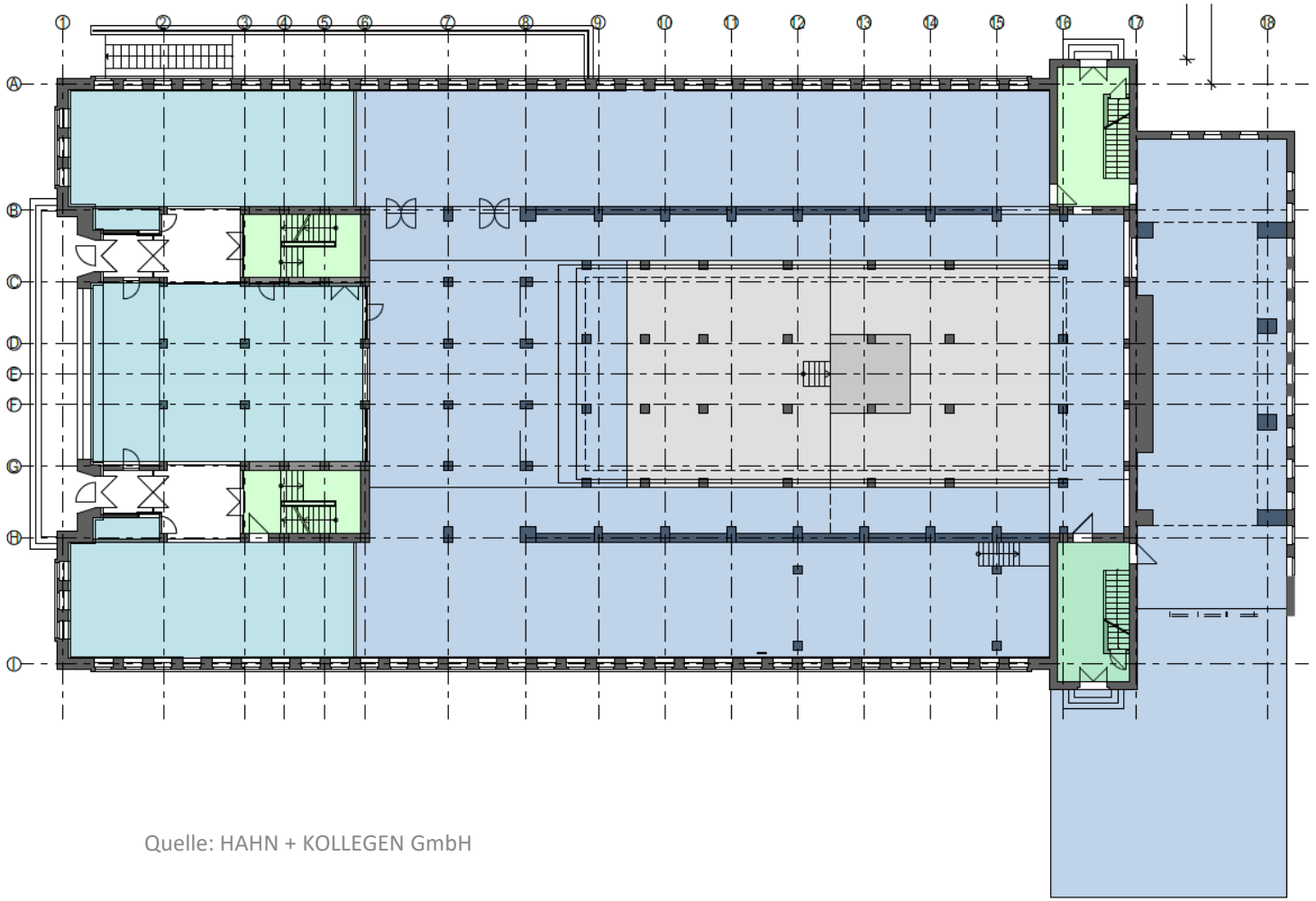
Quelle: https://www.hrs.de/coworking-spaces-in-dresden/

I. Basis Szenario

städtebauliches Modell

Quelle: HAHN + KOLLEGEN GmbH

I. Basis Szenario



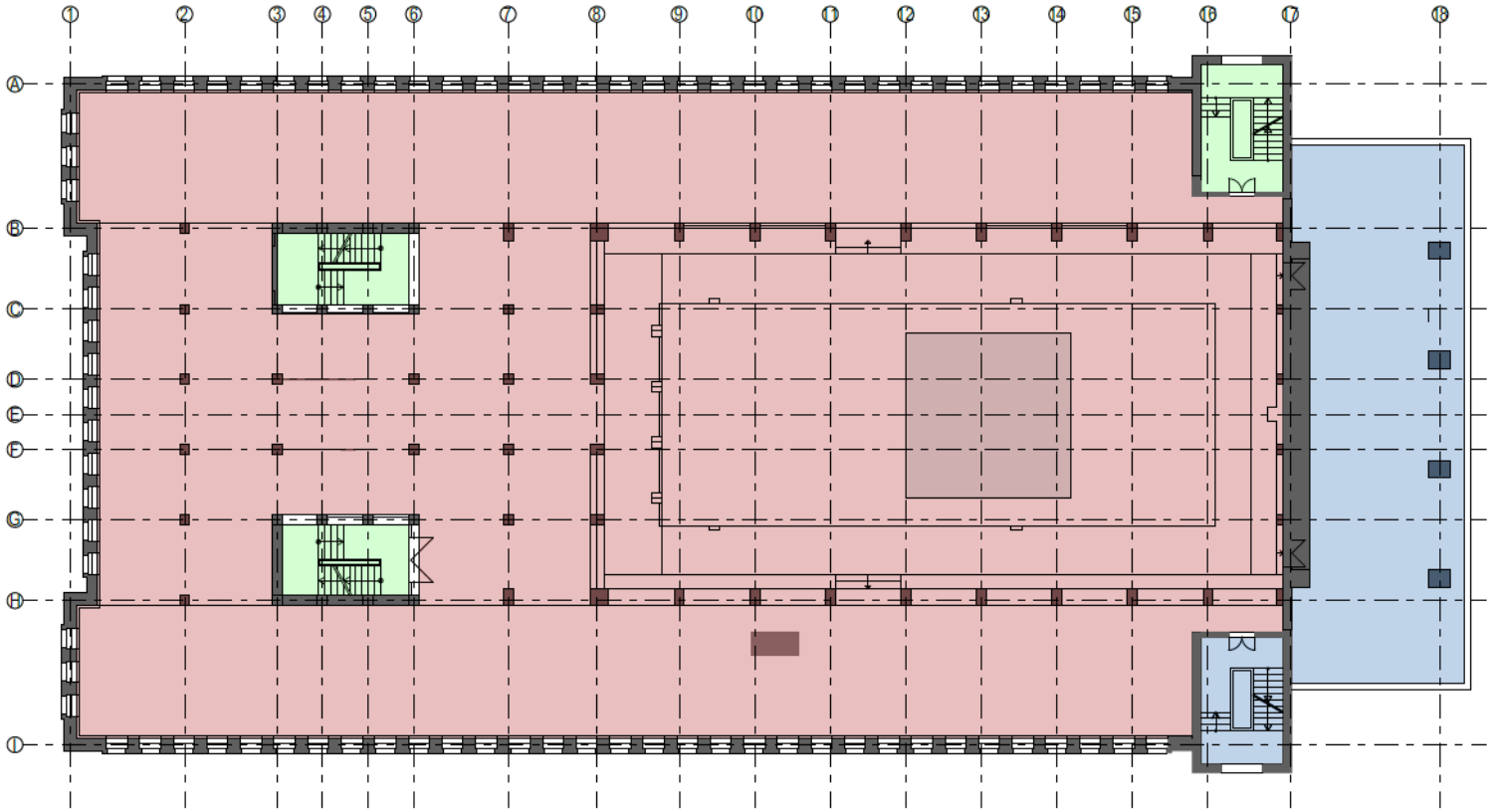
Quelle: HAHN + KOLLEGEN GmbH

Nutzung:

- Café und Restaurant (301 m²)
- Spa-Bereich (1.168 m²)

Erdgeschoss

I. Basis Szenario



Quelle: HAHN + KOLLEGEN GmbH

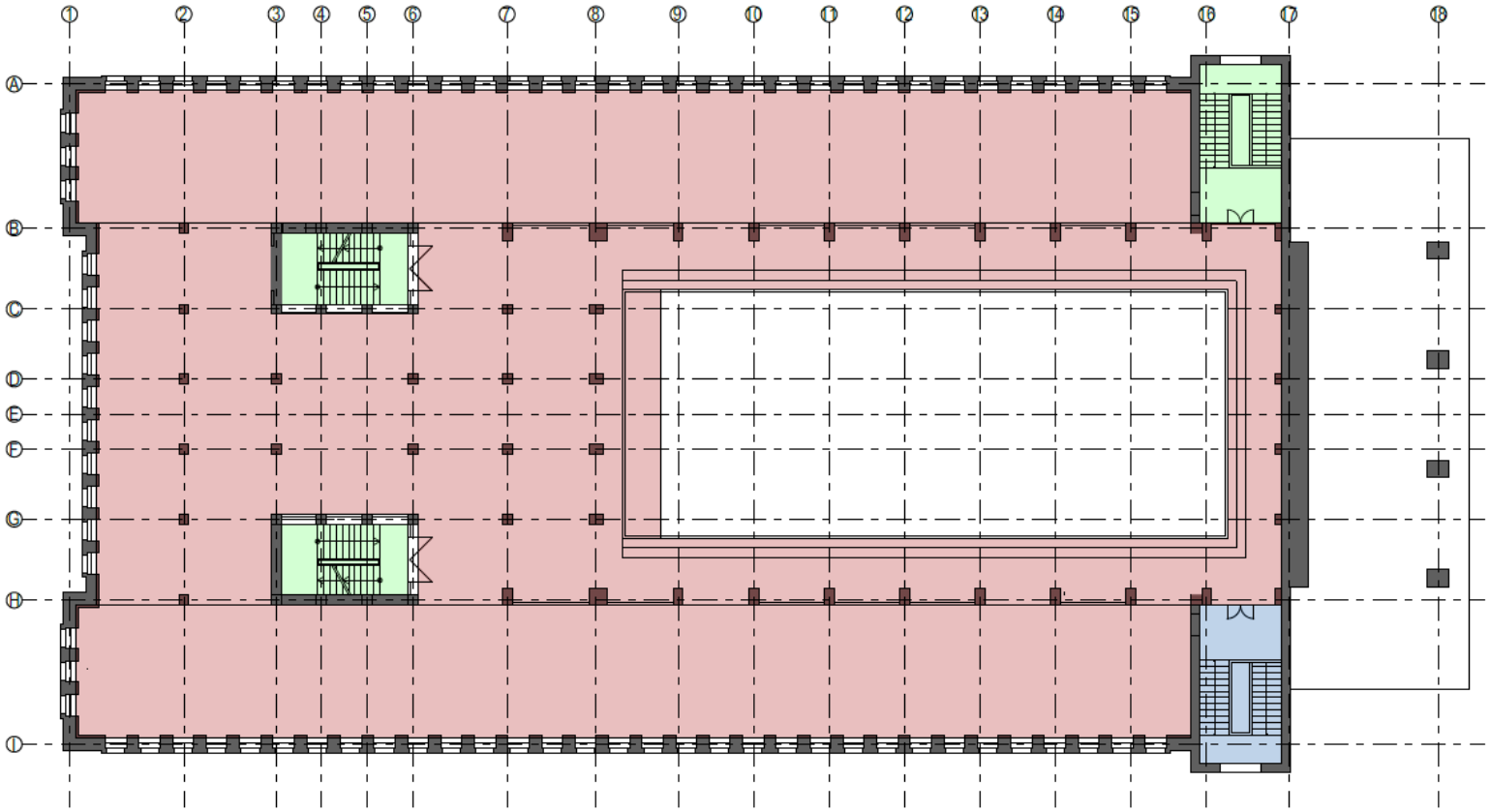
Nutzung:

Spa-Bereich (208 m²)

Co-Working-Space (1.472 m²)

1. Obergeschoss

I. Basis Szenario



Quelle: HAHN + KOLLEGEN GmbH

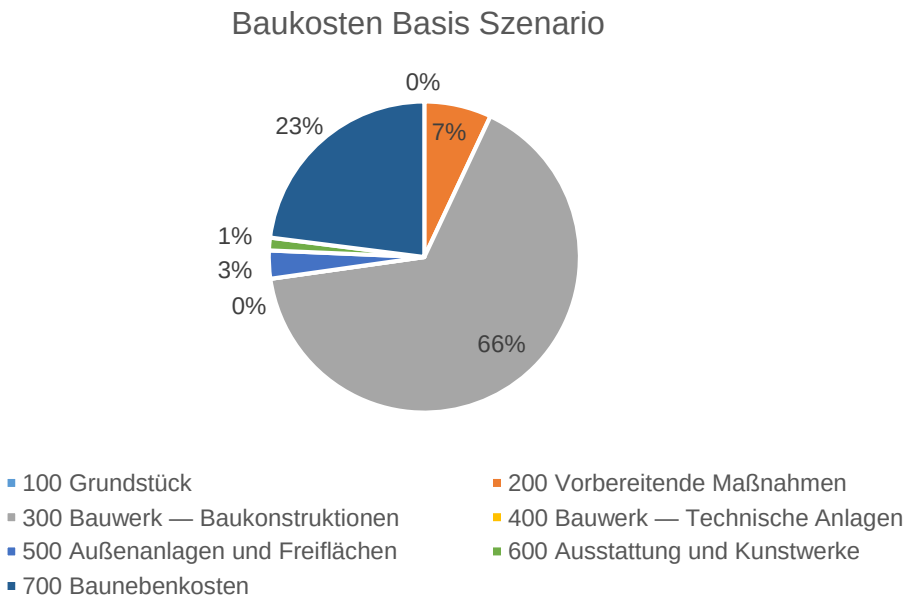
Nutzung:

Co-Working-Space (1.186 m²)

2. Obergeschoss

I. Basis Szenario

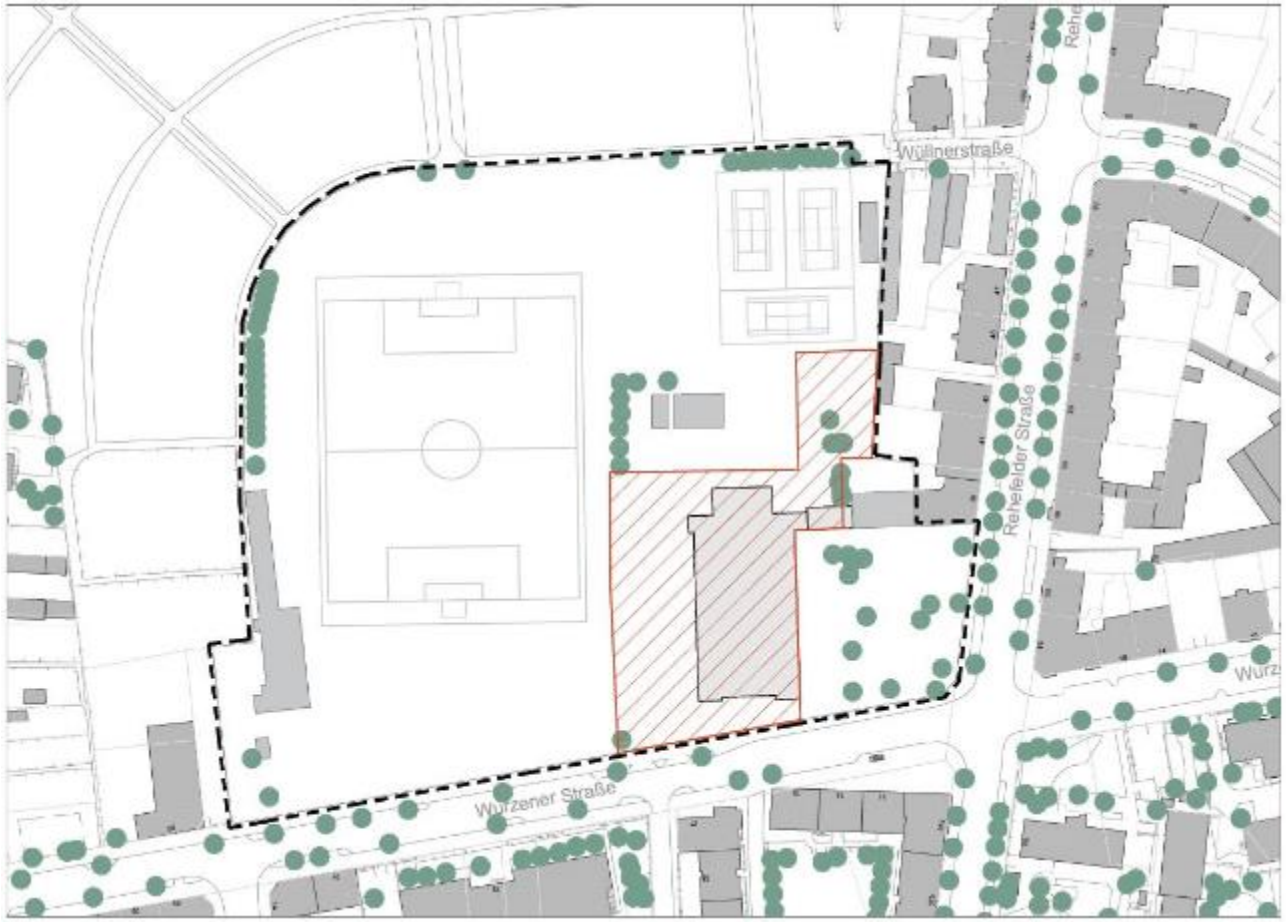
Herstellkosten



Kostengruppe und Bezeichnung nach DIN 276:2018-12	Kosten 2022	Anteil Brutto
100 Grundstück		
Zwischensumme KG 100	0,00 €	0%
200 Vorbereitende Maßnahmen		
Zwischensumme KG 200	1.163.500,00 €	7%
300 Bauwerk — Baukonstruktionen		
Zwischensumme KG 300	10.946.582,04 €	66%
400 Bauwerk — Technische Anlagen		
Zwischensumme KG 400 (in KG 300 enthalten)	0,00 €	0%
500 Außenanlagen und Freiflächen		
Zwischensumme KG 500	485.043,36 €	3%
600 Ausstattung und Kunstwerke		
Zwischensumme KG 600	220.000,00 €	1%
700 Baunebenkosten		
Zwischensumme KG 700	3.827.894,60 €	23%
Herstellungskosten (brutto)	16.643.020,00 €	
Gesamtkosten gerundet	16.640.000,00 €	
Gesamtkosten je m² BGF	2.257,29 €	

II. Gesundheitsbad Szenario

Betrachtungsfläche



- Markierung Betrachtungsfläche Gesundheitsbad Szenario entspricht nicht exakt Verkaufsfläche
- Zuwegung für SachsenEnergie AG bleibt enthalten (städtisches Eigentum)

schematische Darstellung

Quelle: STESAD GmbH

II. Gesundheitsbad Szenario

Übersicht

- Sanierung als Gesundheitsbad –basierend auf Konzeptvorschlag der Bürgerinitiative „Endlich Wasser ins Sachsenbad“
- Gesundheitsförderndes Baden mit Schwerpunkt auf Therapien, Wassergymnastik, Baby- und Kleinkinderschwimmen und Seniorenschwimmen
- Ergänzung von Arztpraxen, Therapie- und Fitnessräumen sowie Wellnessbereich mit Saunalandschaft
- Im Untergeschoss Lager- & Technikflächen
- Badnutzung unter Beibehaltung historischer Gebäudestruktur gewährleistet

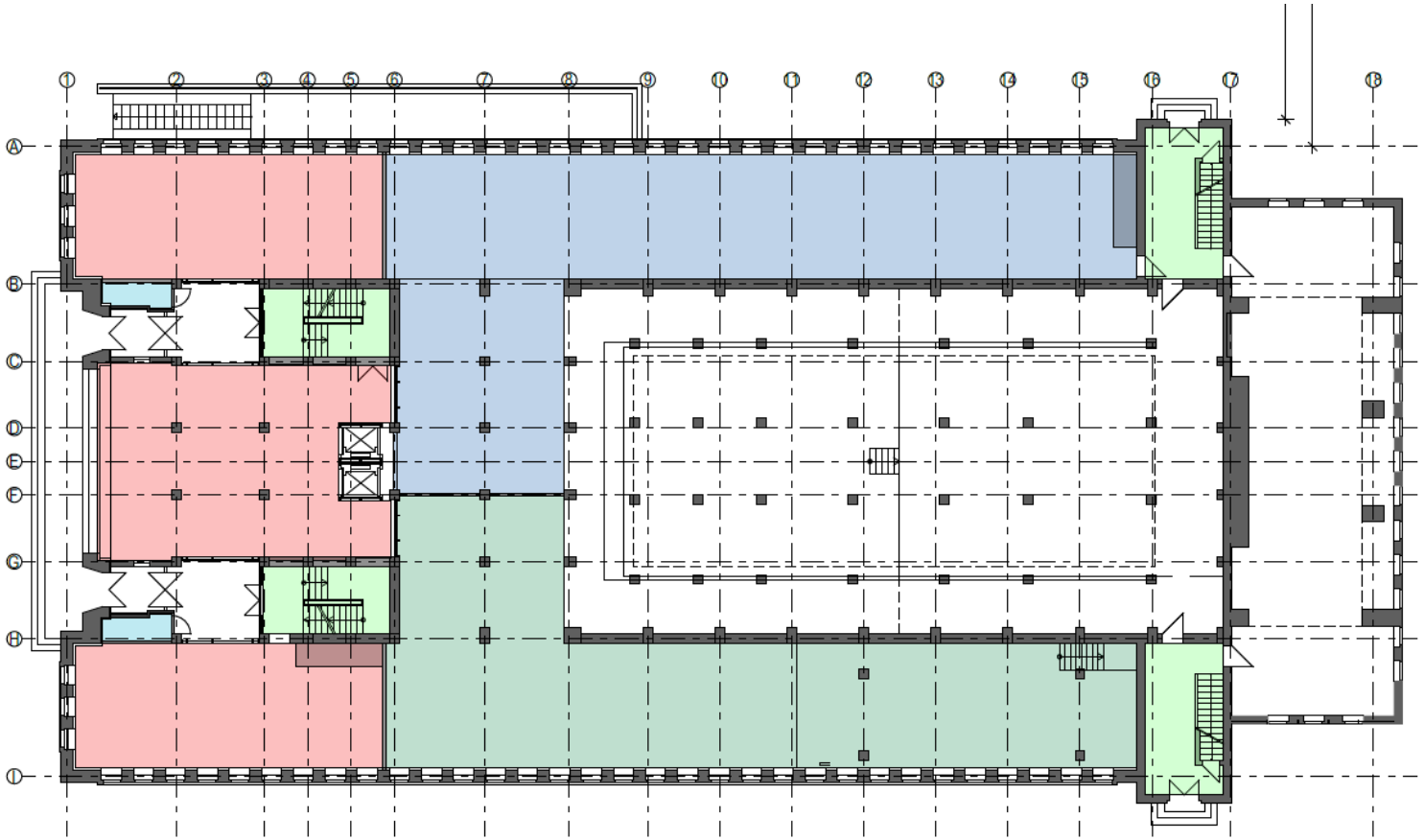
Quelle: https://www.medico-olbernhau.de/aqua-fitness

II. Gesundheitsbad Szenario

städtebauliches Modell

Quelle: HAHN + KOLLEGEN GmbH

II. Gesundheitsbad Szenario



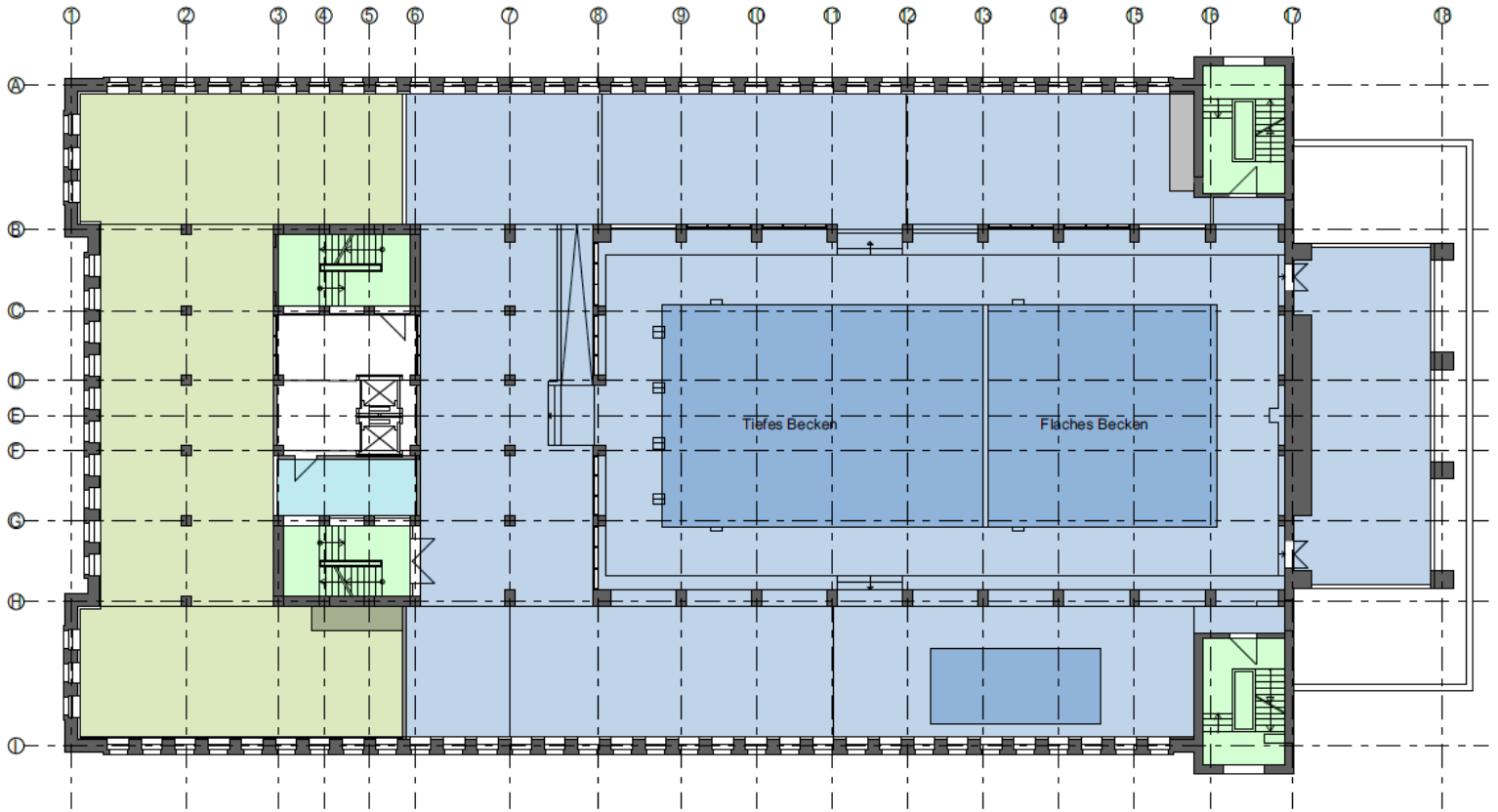
Quelle: HAHN + KOLLEGEN GmbH

Nutzung:

- Toiletten (6 m²)
- Stadtteilzentrum + Café (287 m²)
- Physiotherapie (261 m²)
- Saunabereich (287 m²)

Erdgeschoss

II. Gesundheitsbad Szenario



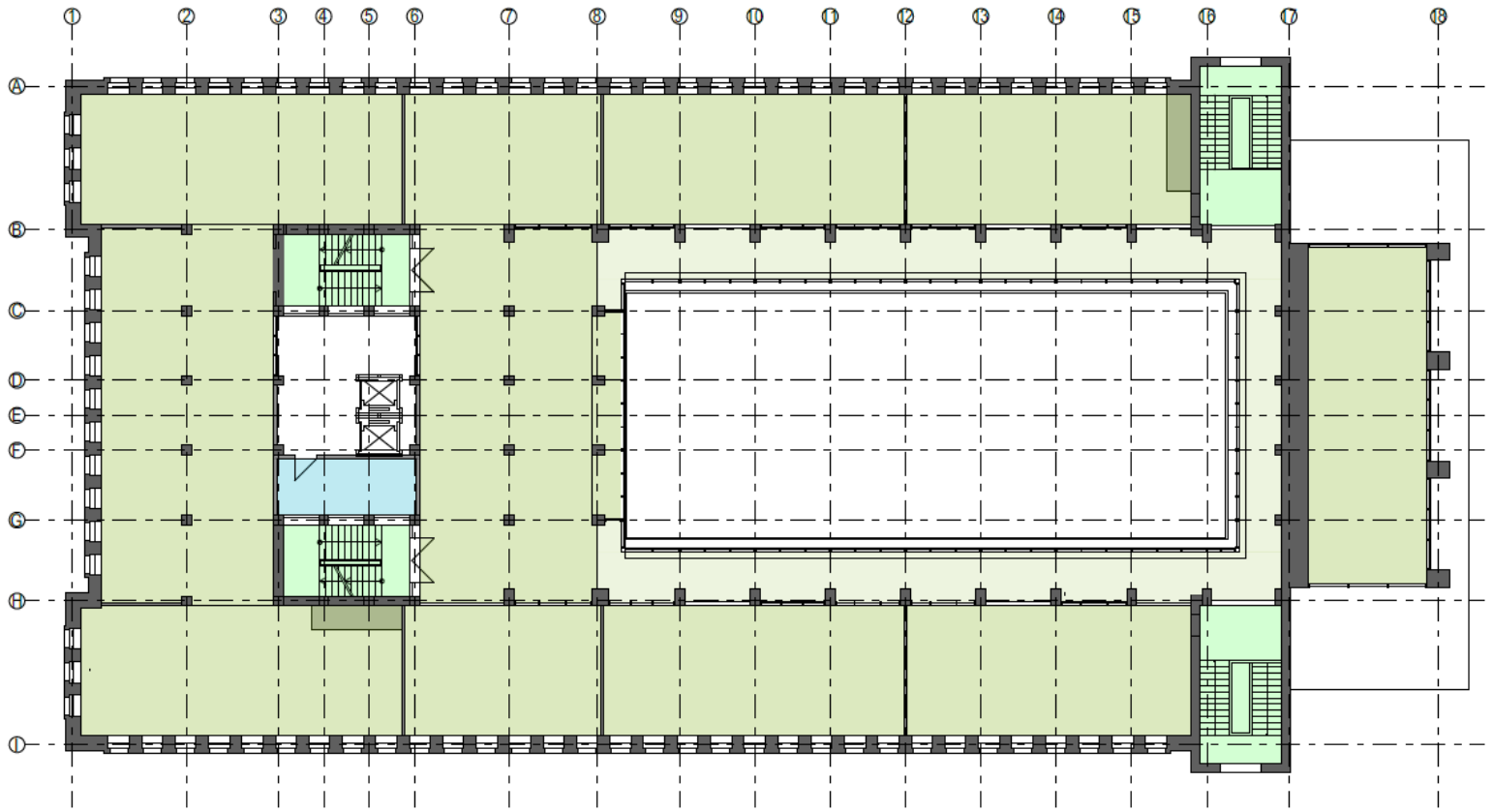
Quelle: HAHN + KOLLEGEN GmbH

Nutzung:

- Rehazentrum (302 m²)
- Gesundheitsbad (1.156 m²)
- Toiletten (16 m²)

1. Obergeschoss

II. Gesundheitsbad Szenario



Quelle: HAHN + KOLLEGEN GmbH

Nutzung:

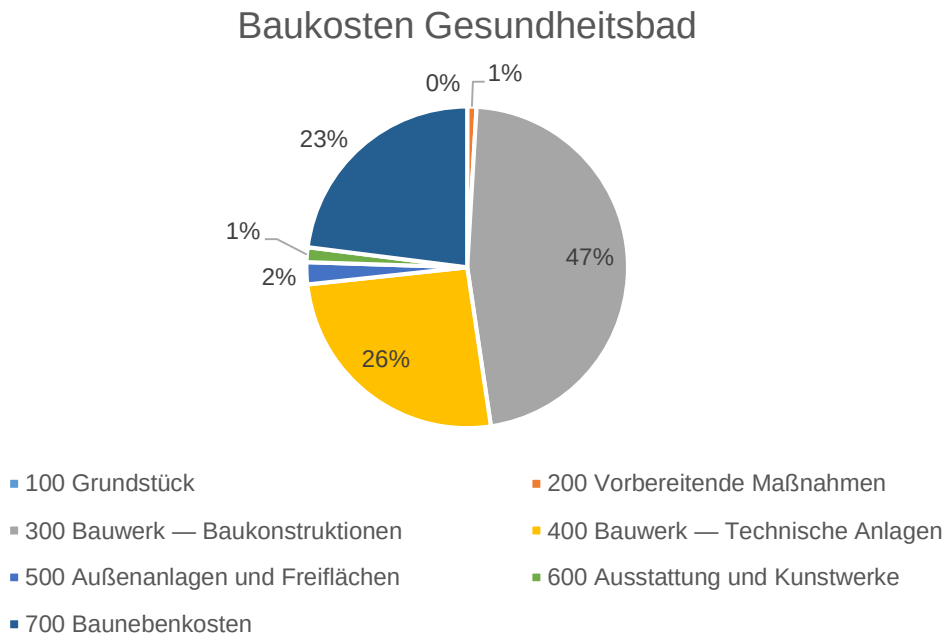
Praxis / Praxisgemeinschaft (1.125 m²)

Toiletten (16 m²)

2. Obergeschoss

II. Gesundheitsbad Szenario

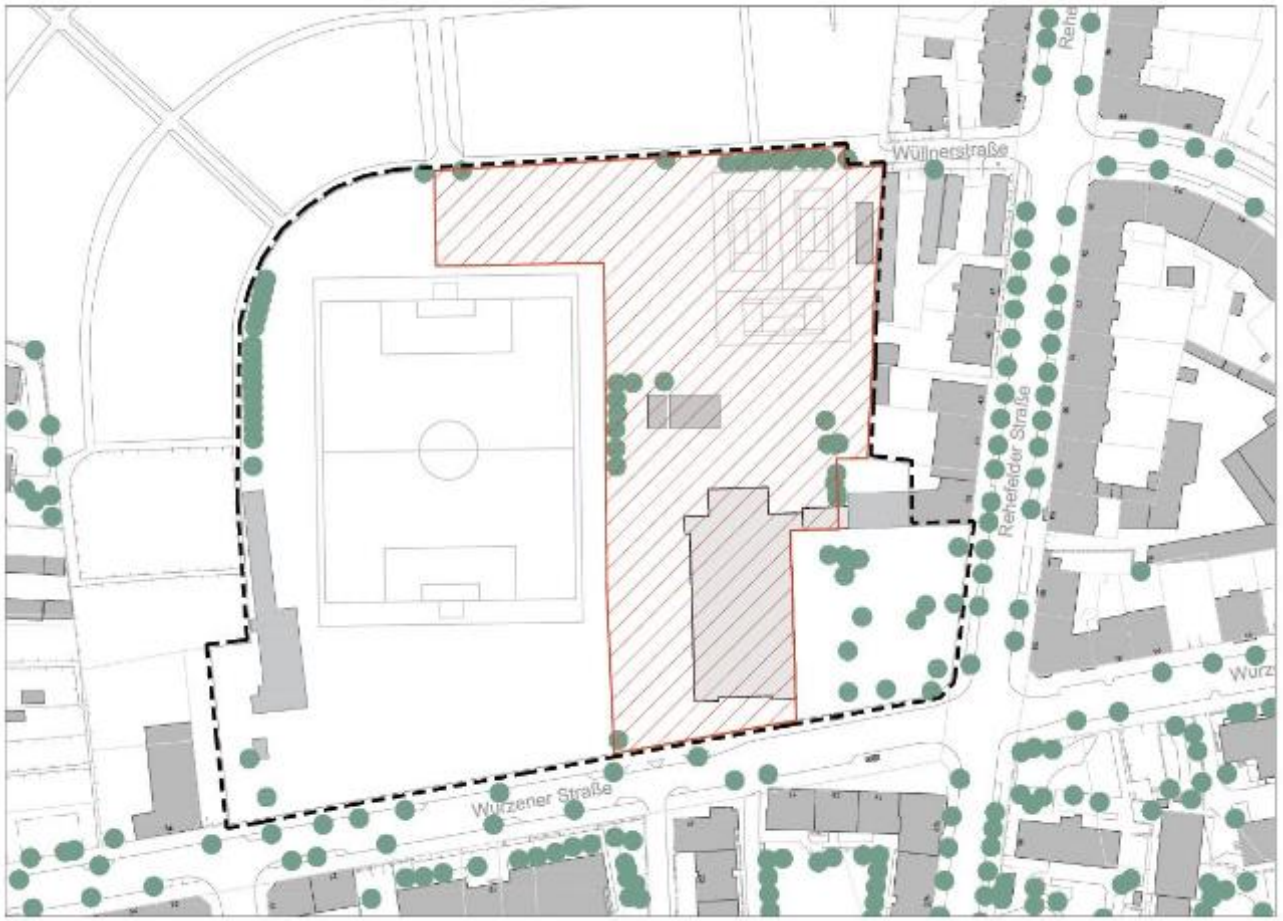
Herstellkosten



Kostengruppe und Bezeichnung nach DIN 276:2018-12	Gesundheitsbad 2022	Anteil Brutto
100 Grundstück		
Zwischensumme KG 100	0,00 €	0%
200 Vorbereitende Maßnahmen		
Zwischensumme KG 200	204.242,10 €	1%
300 Bauwerk — Baukonstruktionen		
Zwischensumme KG 300	10.228.237,76 €	47%
400 Bauwerk — Technische Anlagen		
Zwischensumme KG 400	5.618.782,90 €	26%
500 Außenanlagen und Freiflächen		
Zwischensumme KG 500	485.043,36 €	2%
600 Ausstattung und Kunstwerke		
Zwischensumme KG 600	325.780,40 €	1%
700 Baunebenkosten		
Zwischensumme KG 700	5.036.727,25 €	23%
Gesamtkosten (brutto)	**21.898.813,77 €**	
Gesamtkosten gerundet	**21.900.000 €**	
Gesamtkosten je m² BGF	3.035,60 €	

III. Gesundheits- / Schwimmbad Szenario

Betrachtungsfläche



schematische Darstellung

Quelle: STESAD GmbH

III. Gesundheits- / Schwimmbad Szenario

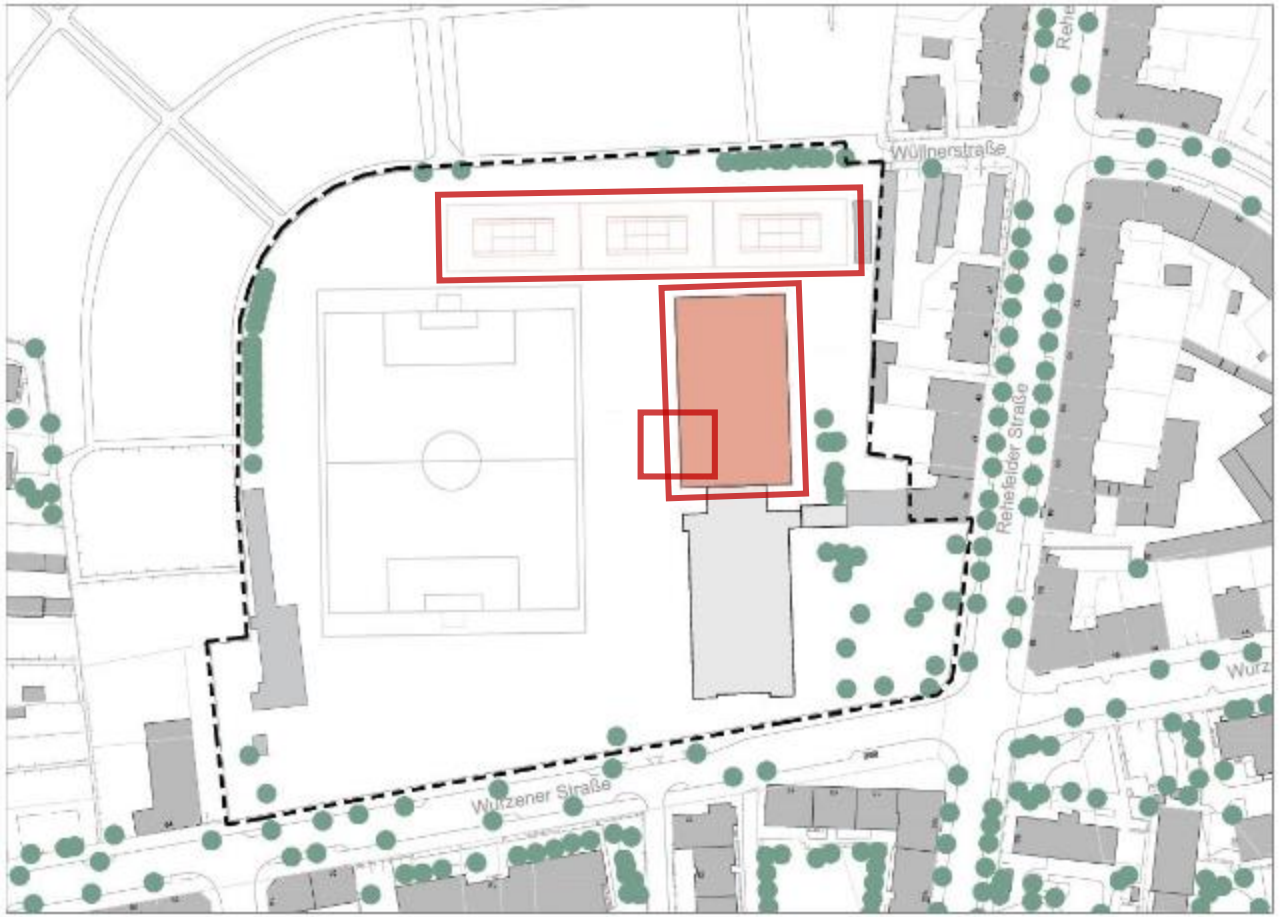
Übersicht

- Erweiterung der Nutzungsvariante Gesundheitsbad + Neubau Schwimmbad
- Sanierung Sachsenbad als Gesundheitsbad, ergänzt von Arztpraxen, Therapie- und Fitnessräumen sowie Wellnessbereich mit Saunalandschaft
- Schwimmbad über Verbindungsbau an Sachsenbad angegliedert
- Schwimmbad-Neubau nördlich des Sachsenbades (Rückbau BHKW und Neuordnung der Tennisplätze)

Quelle: https://www.medico-olbernhau.de/aqua-fitness

III. Gesundheits- / Schwimmbad Szenario

Übersicht



Quelle: STESAD GmbH

- Rückbau BHKW
- Neuordnung Tennisfläche
- Erweiterungsbau Schwimmbad
- Abstimmungsbedarf hinsichtlich des Baurechts (B-Plan erforderlich)

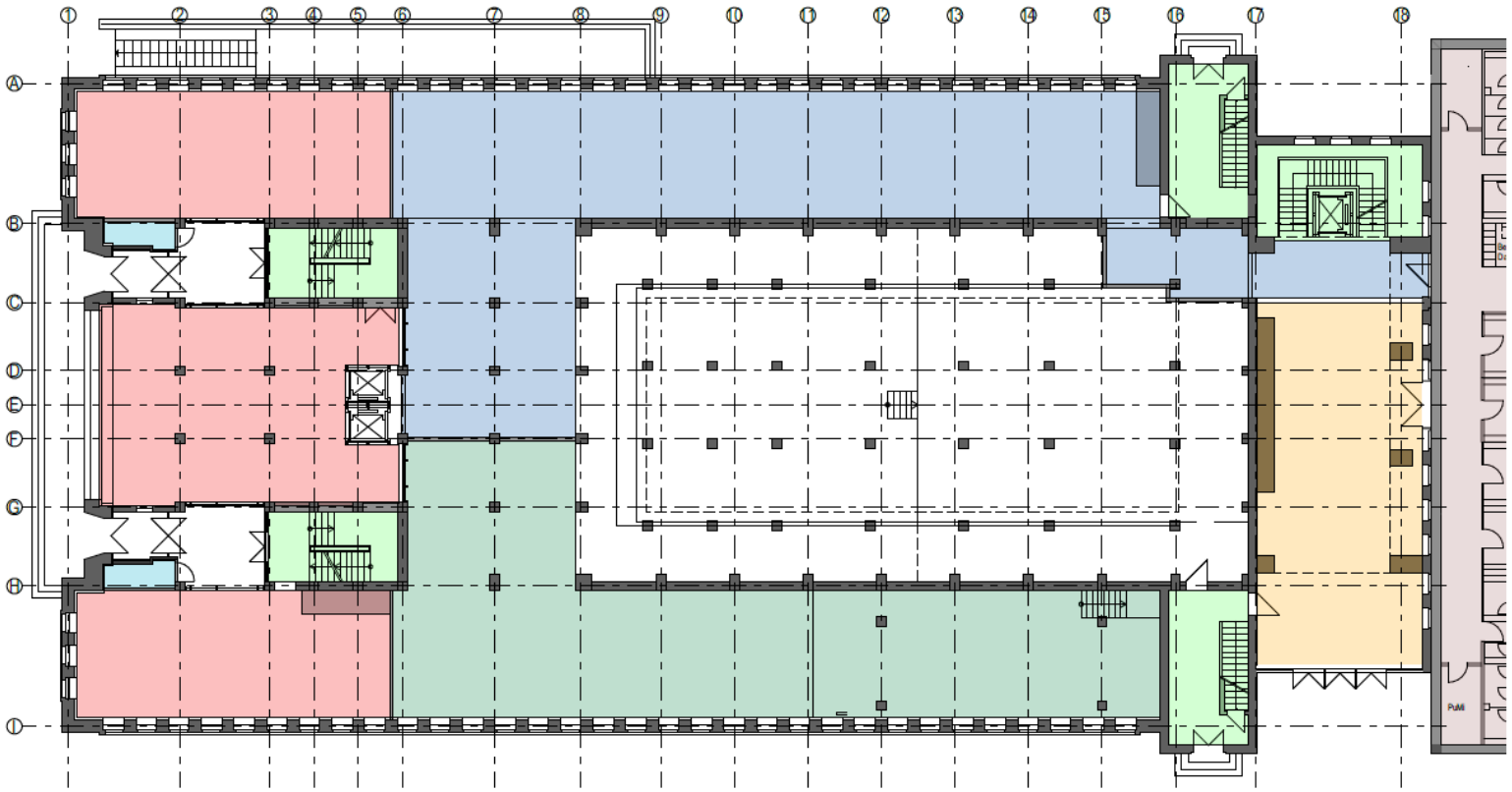
schematische Darstellung

III. Gesundheits- / Schwimmbad Szenario

städtebauliches Modell

Quelle: HAHN + KOLLEGEN GmbH

III. Gesundheits- / Schwimmbad Szenario



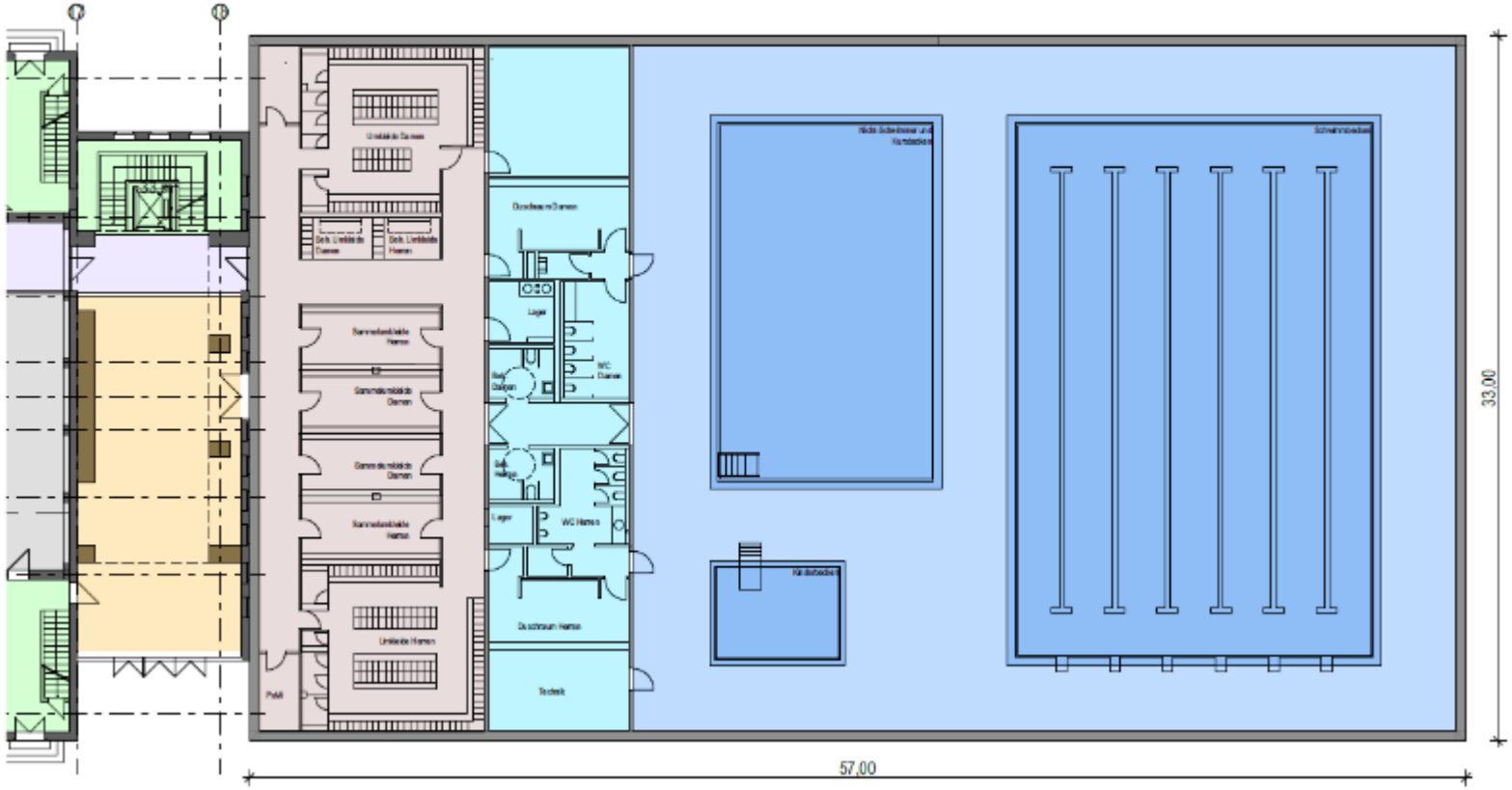
Quelle: HAHN + KOLLEGEN GmbH

Nutzung:

- Toiletten (6 m²)
- Stadtteilzentrum + Café (287 m²)
- Physiotherapie (261 m²)
- Saunabereich (327 m²)
- Eingangs- und Kassenbereich (129 m²)

Erdgeschoss mit Verbindungsbau

III. Gesundheits- / Schwimmbad Szenario



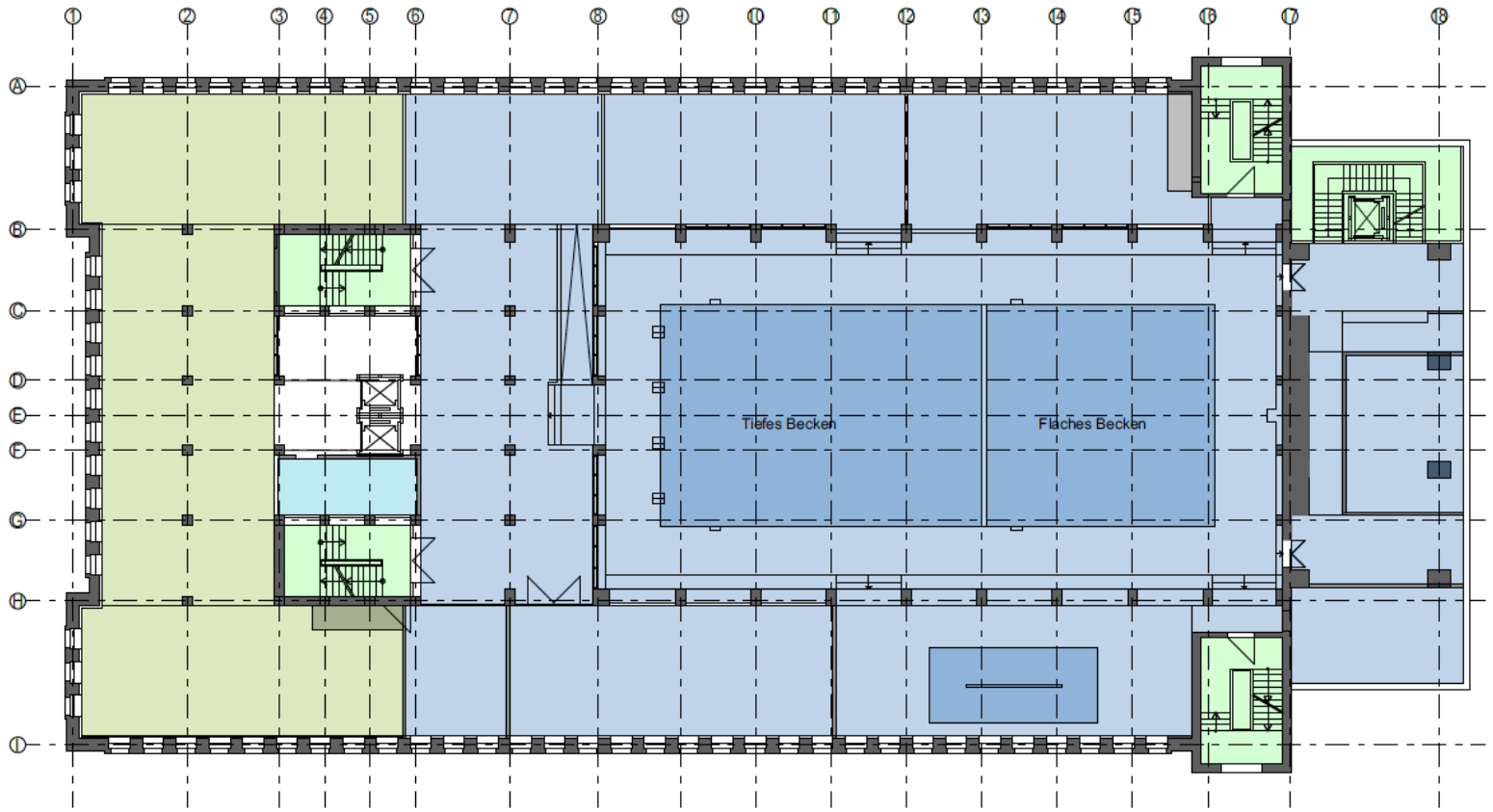
Quelle: HAHN + KOLLEGEN GmbH

Nutzung:

- Eingangs- und Kassenbereich (129 m²)
- Umkleidebereich (335 m²)
- Duschen- / Toilettenbereich (210 m²)
- Bad (1.235 m²)

Erdgeschoss
Erweiterung Schwimmbad

III. Gesundheits- / Schwimmbad Szenario



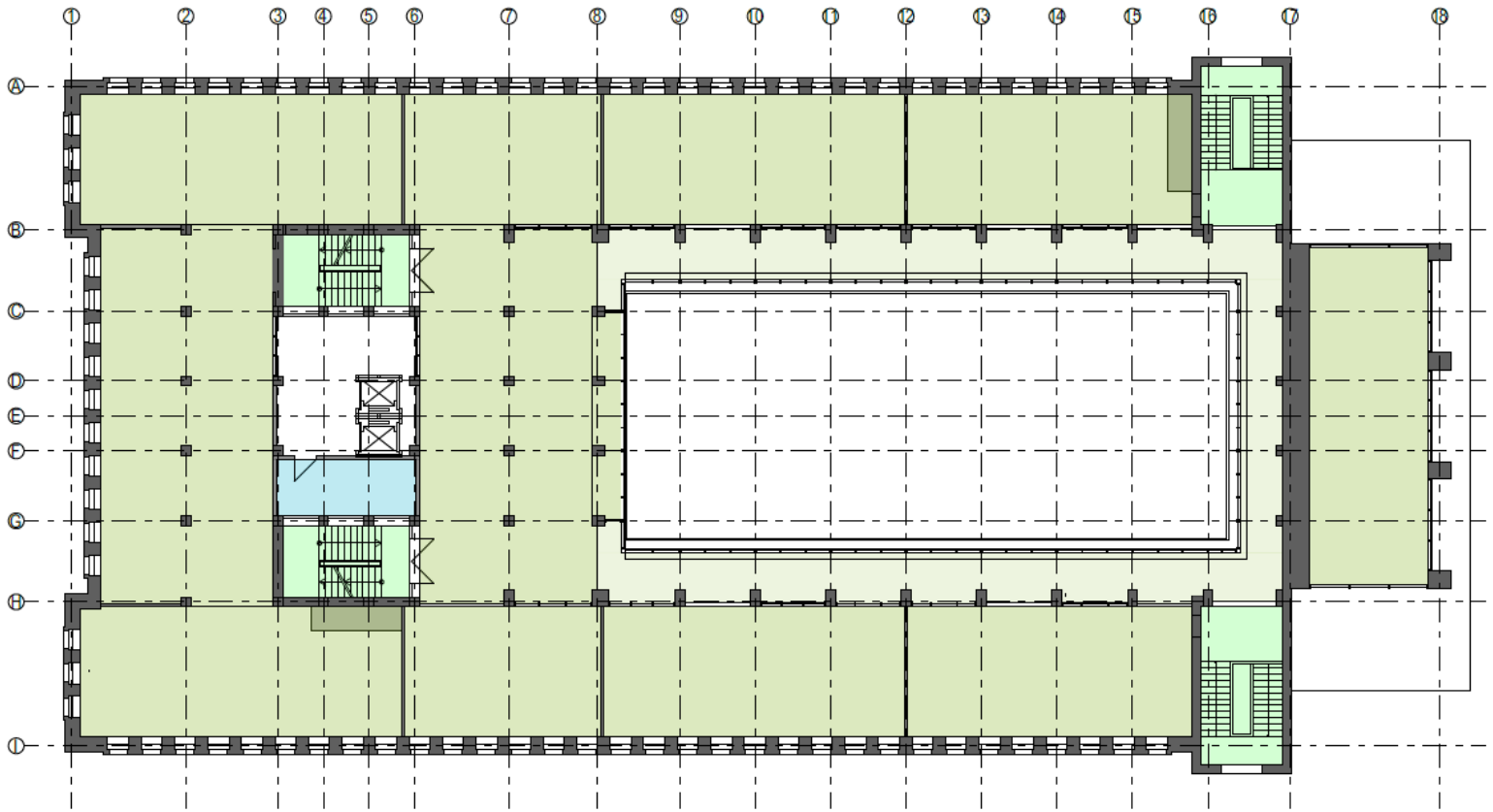
Quelle: HAHN + KOLLEGEN GmbH

Nutzung:

- Rehazentrum (302 m²)
- Gesundheitsbad (1.156 m²)
- Toiletten (16 m²)

1. Obergeschoss

III. Gesundheits- / Schwimmbad Szenario



Quelle: HAHN + KOLLEGEN GmbH

Nutzung:

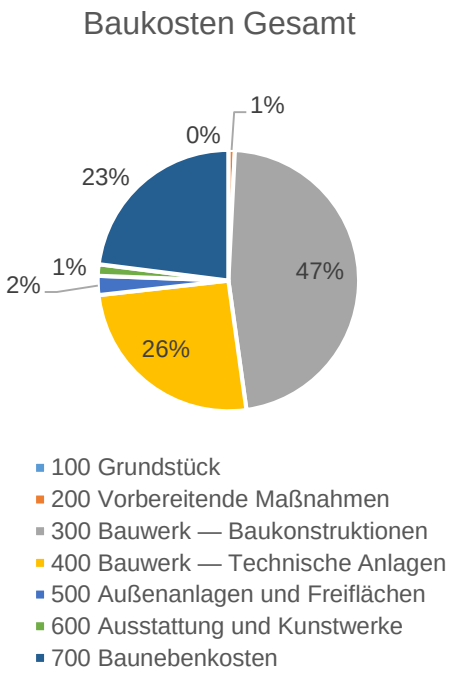
Praxis / Praxisgemeinschaft (1.125 m²)

Toiletten (16 m²)

2. Obergeschoss

III. Gesundheits- / Schwimmbad Szenario

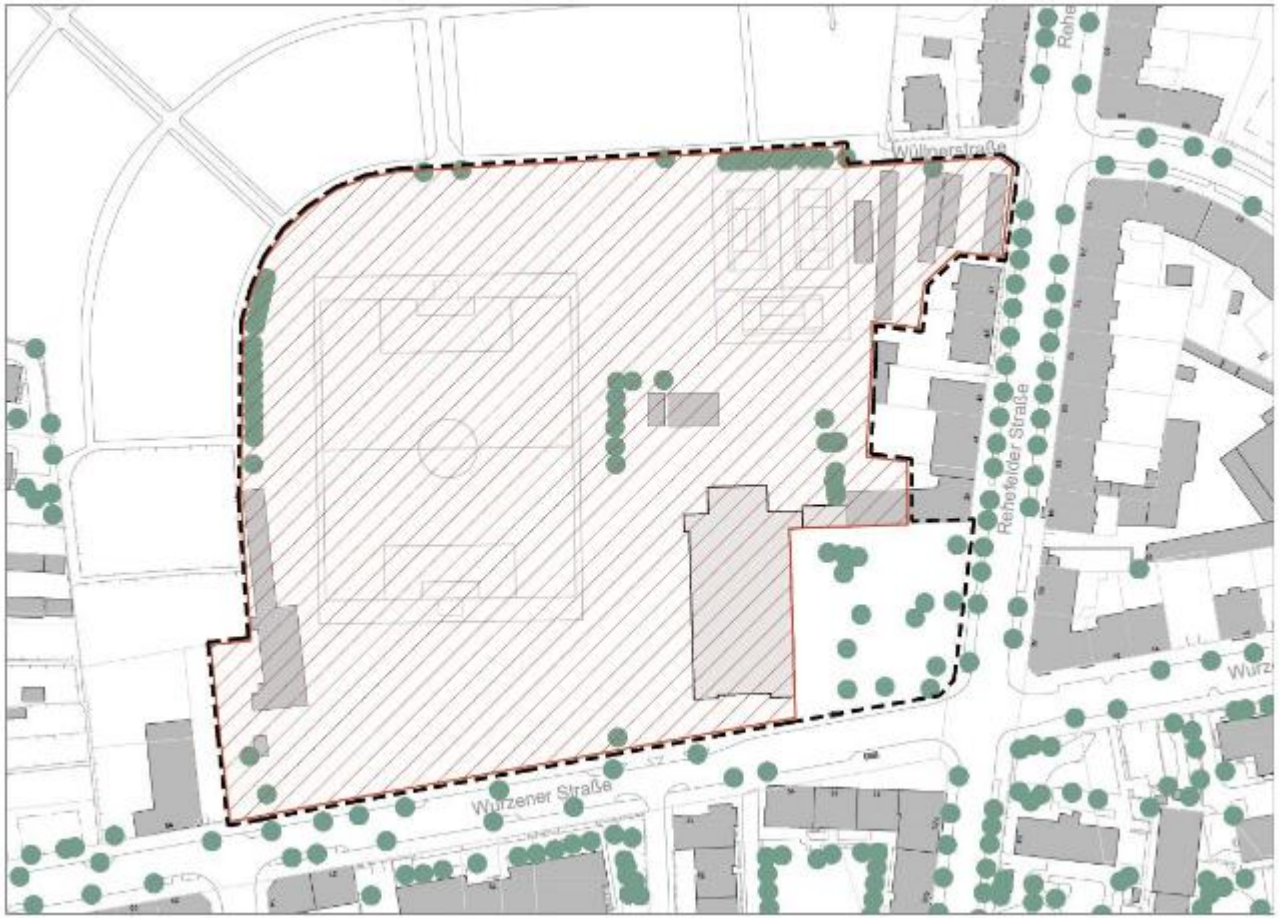
Herstellkosten Gesamt



Kostengruppe und Bezeichnung nach DIN 276:2018-12	Gesundheitsbad 2022	Anteil Brutto	Schwimmbad Erweiterung 2022	Anteil Brutto	Gesamtkosten 2022
100 Grundstück					
Zwischensumme KG 100	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €
200 Vorbereitende Maßnahmen					
Zwischensumme KG 200	204.242,10 €	1%	62.676,26 €	1%	266.918,36 €
300 Bauwerk — Baukonstruktionen					
Zwischensumme KG 300	10.228.237,76 €	47%	5.509.242,37 €	48%	15.737.480,13 €
400 Bauwerk — Technische Anlagen					
Zwischensumme KG 400	5.618.782,90 €	26%	2.898.776,85 €	25%	8.517.559,75 €
500 Außenanlagen und Freiflächen					
Zwischensumme KG 500	485.043,36 €	2%	305.601,28 €	3%	790.644,64 €
600 Ausstattung und Kunstwerke					
Zwischensumme KG 600	325.780,40 €	1%	148.856,10 €	1%	474.636,50 €
700 Baunebenkosten					
Zwischensumme KG 700	5.036.727,25 €	23%	2.665.954,75 €	23%	7.702.682,00 €
Gesamtkosten (brutto)	**21.898.814 €**		**11.591.108 €**		**33.489.921 €**
Gesamtkosten gerundet	**21.900.000 €**		**11.590.000 €**		**33.490.000 €**
Gesamtkosten je m² BGF	3.035,60 €		3.222,44 €		

IV. Perspektiv Szenario

Betrachtungsfläche



schematische Darstellung

Quelle: STESAD GmbH

IV. Perspektiv Szenario

Übersicht

- Integration Gesundheitsbad mit ergänzenden Angeboten unter Beibehaltung historischer Baustruktur, Wiederherstellung Lichthof

- Nutzungsmix aus Stadtteilcafé, Puppentheater mit Werkstatt, Physiotherapie, Co-Working und Gesundheitsbad mit Sauna sowie verschiedenen öffentlichen Akteuren (Bsp. Eigenbetrieb Sportstätten, Eigenbetrieb Heinrich-Schütz-Konservatorium)
  ↳ *Zusätzlicher Zuschussbedarf für die genannten Einrichtungen sind nicht im Haushalt eingestellt.*

- Schwimmbad über Verbindungsbau an Sachsenbad angegliedert

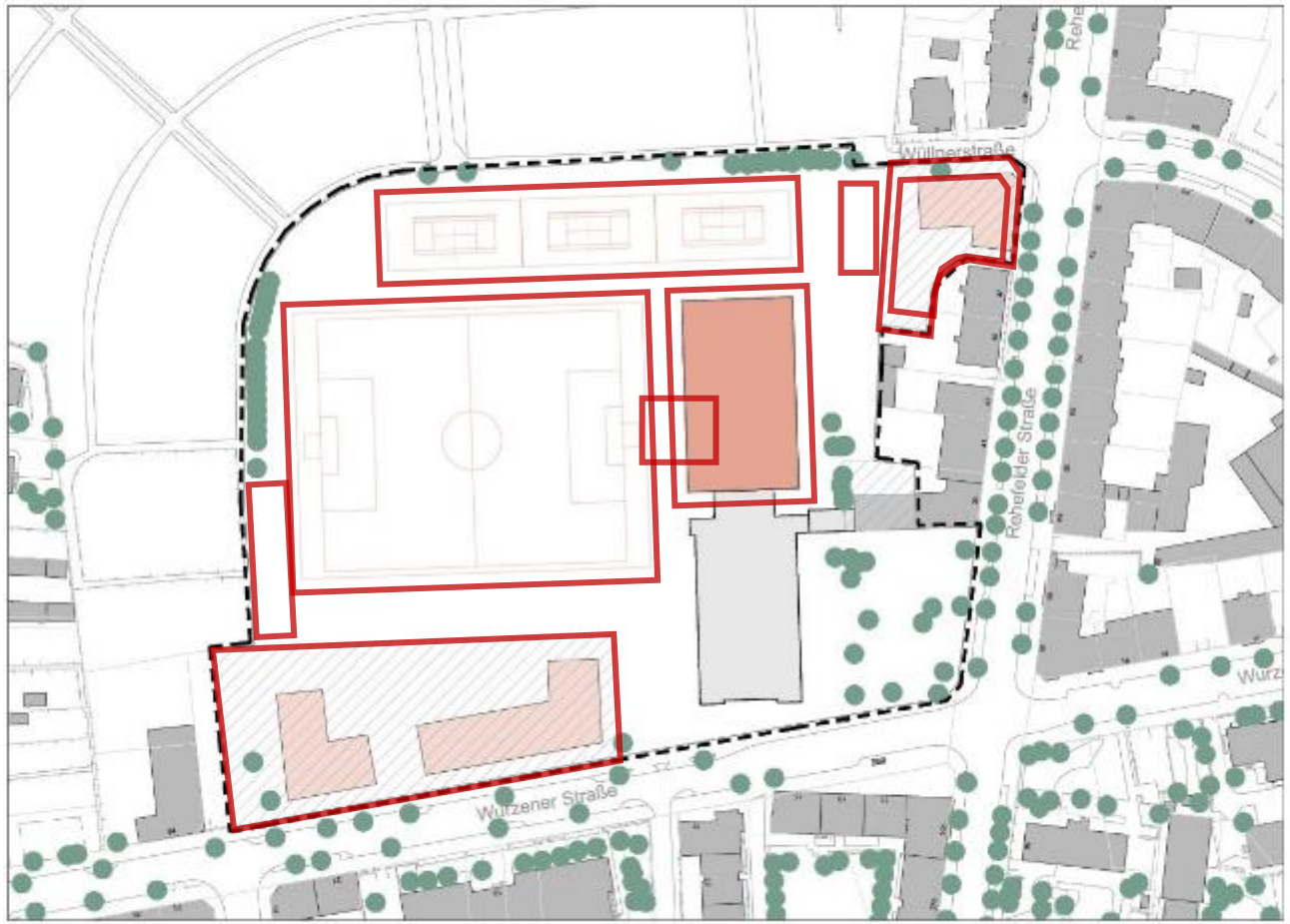
- Schwimmbad-Neubau nördlich des Sachsenbades
  (Rückbau BHKW und Neuordnung der Tennisplätze)

- Neugestaltung des Gesamtareals und Nutzung des gesamten Potentials
  (zusätzliche Schaffung von Baufeldern für den Hochbau (Bsp. WiD))

Quelle: https://www.medico-olbernhau.de/aqua-fitness, https://www.hrs.de/coworking-spaces-in-dresden/

IV. Perspektiv Szenario

Übersicht



Quelle: STESAD GmbH

- Rückbau BHKW, Garagen, Tennis- und Fußballgebäude
- Neuordnung Tennis- und Fußballfläche
- Erweiterungsbau Schwimmbad
- Bauflächenbereitstellung (z.B. Wohnungsbau (WiD))
- Abstimmungsbedarf hinsichtlich des Baurechts (B-Plan erforderlich)

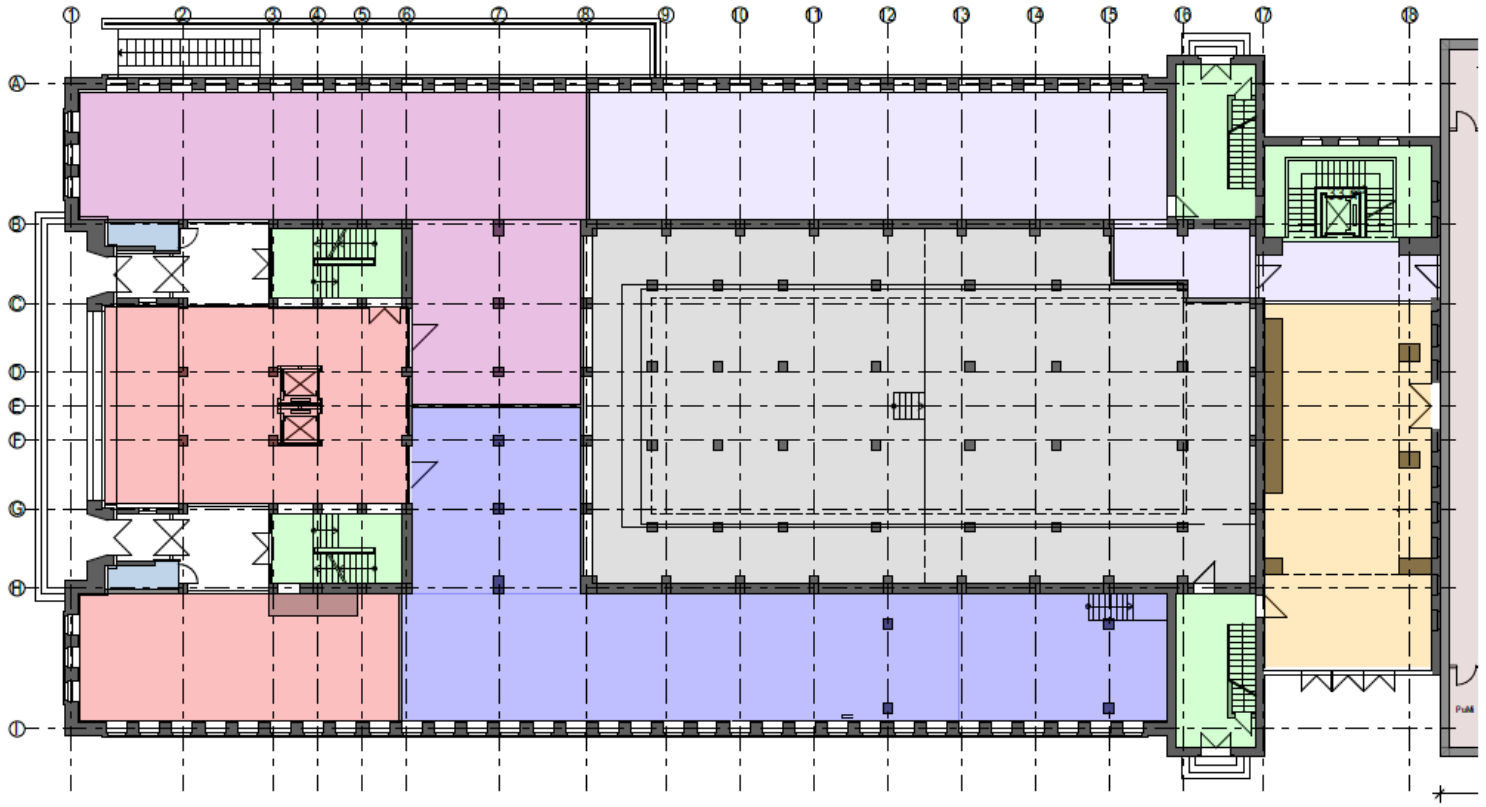
schematische Darstellung

IV. Perspektiv Szenario

städtebauliches Modell

Quelle: HAHN + KOLLEGEN GmbH

IV. Perspektiv Szenario



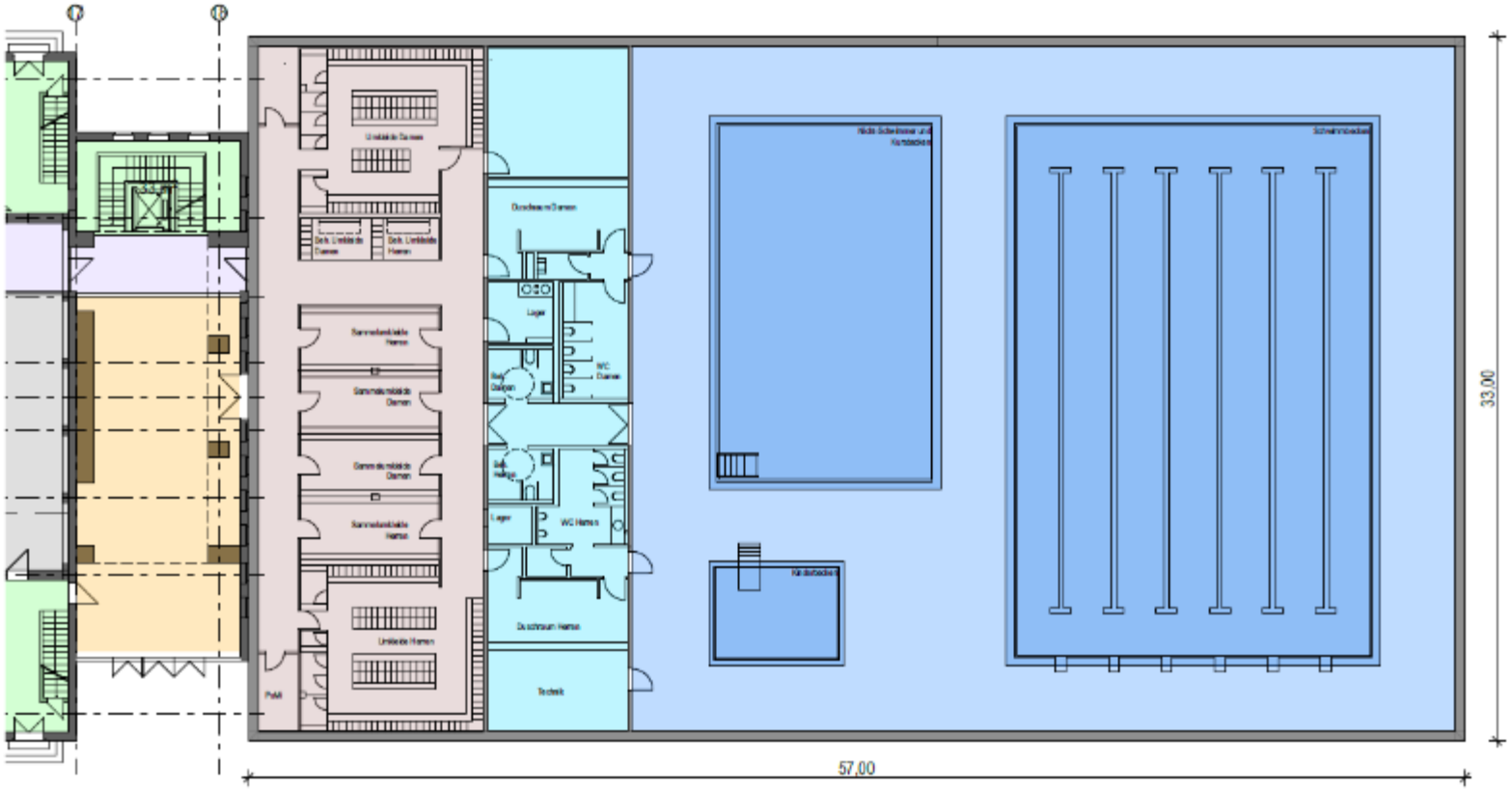
Quelle: HAHN + KOLLEGEN GmbH

Nutzung:

- Toiletten (6 m²)
- Stadtteilzentrum + Café (287 m²)
- Puppentheater mit Werkstatt (200 m²)
- Heinrich-Schütz-Konservatorium (263 m²)
- Saunabereich (175 m²)
- Eingangs- und Kassenbereich (125 m²)

Erdgeschoss mit Verbindungsbau

IV. Perspektiv Szenario



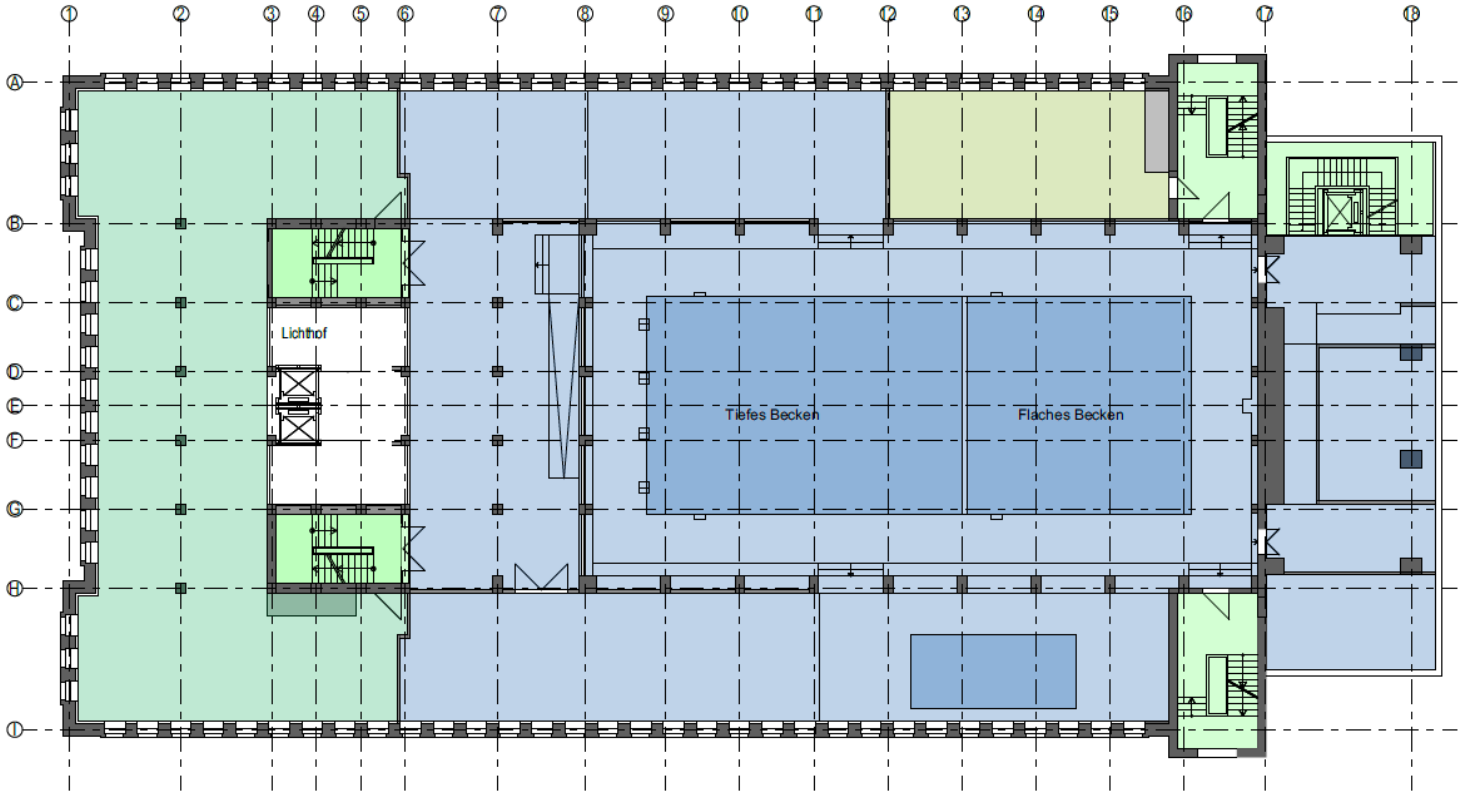
Quelle: HAHN + KOLLEGEN GmbH

Nutzung:

- Eingangs- und Kassenbereich (129 m²)
- Umkleidebereich (335 m²)
- Duschen- / Toilettenbereich (210 m²)
- Bad (1.235 m²)

Erdgeschoss
Erweiterung Schwimmbad

IV. Perspektiv Szenario



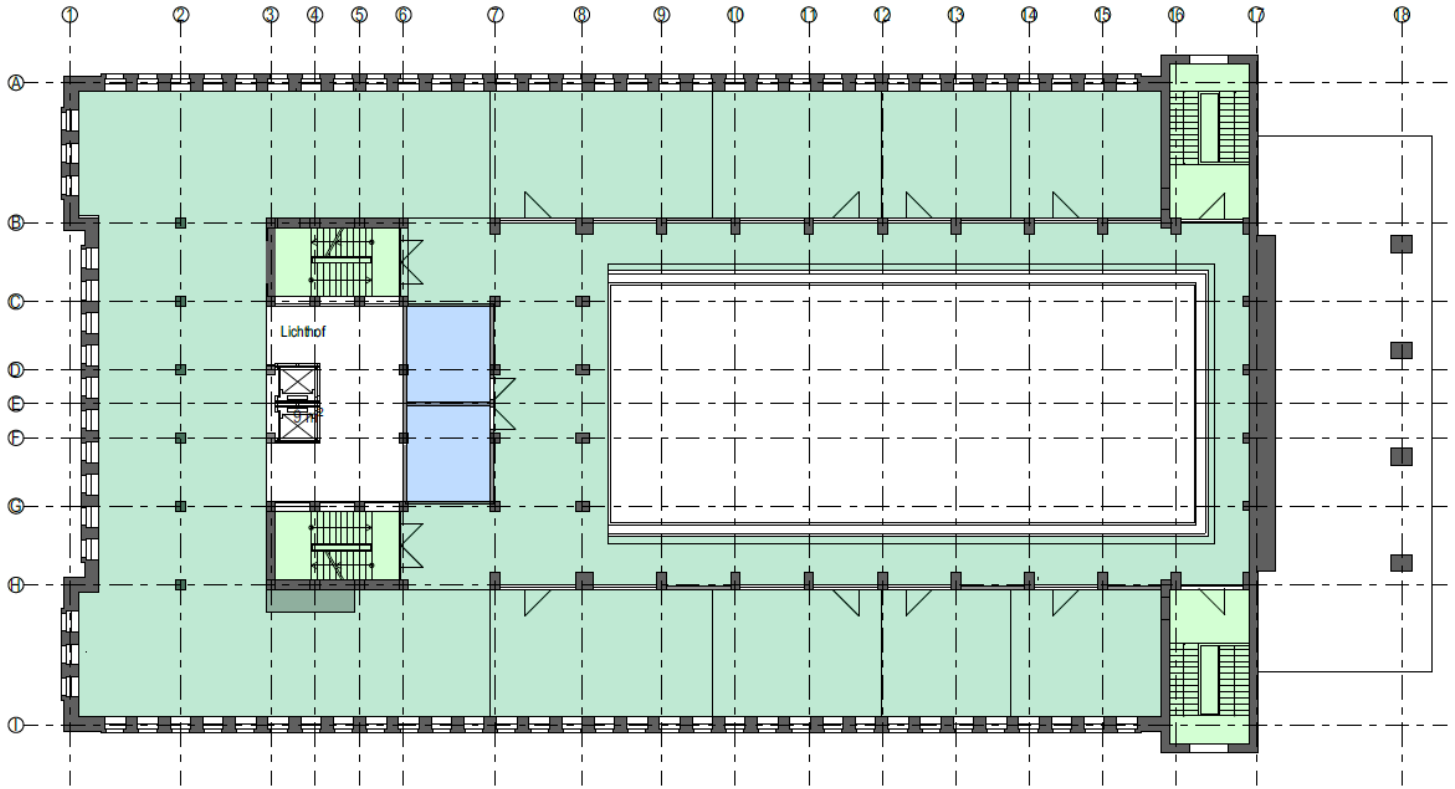
Quelle: HAHN + KOLLEGEN GmbH

Nutzung:

- Gesundheitsbad (1.085 m²)
- Sportverein (71 m²)
- Co-Working-Space (307 m²)

1. Obergeschoss

IV. Perspektiv Szenario



Quelle: HAHN + KOLLEGEN GmbH

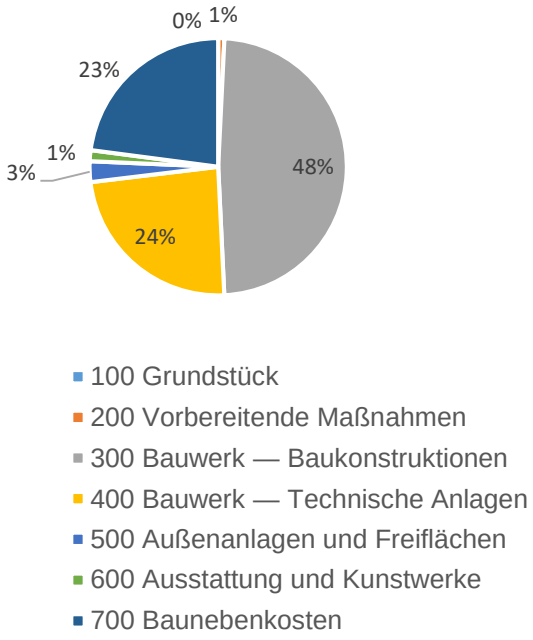
Nutzung:

- Co-Working-Space (984 m²)
- Toiletten (35 m²)

2. Obergeschoss

VI. Perspektiv Szenario

Herstellkosten Gesamt



Kostengruppe und Bezeichnung nach DIN 276:2018-12	Gesundheitsbad 2022	Anteil Brutto	Schwimmbad Erweiterung 2022	Anteil Brutto	Gesamtkosten 2022
100 Grundstück					
Zwischensumme KG 100	**0,00 €**	**0%**	**0,00 €**	**0%**	**0,00 €**
200 Vorbereitende Maßnahmen					
Zwischensumme KG 200	**204.242,10 €**	**1%**	**62.676,26 €**	**1%**	**266.918,36 €**
300 Bauwerk — Baukonstruktionen					
Zwischensumme KG 300	**11.180.334,73 €**	**49%**	**5.509.242,37 €**	**48%**	**16.689.577,10 €**
400 Bauwerk — Technische Anlagen					
Zwischensumme KG 400	**5.311.820,09 €**	**23%**	**2.898.776,85 €**	**25%**	**8.210.596,94 €**
500 Außenanlagen und Freiflächen					
Außenanlage Gesamtareal					106.142,88 €
	485.043,36 €	**2%**	**305.601,28 €**	**3%**	790.644,64 €
Zwischensumme KG 500					**896.787,52 €**
600 Ausstattung und Kunstwerke					
Zwischensumme KG 600	**325.780,40 €**	**1%**	**148.856,10 €**	**1%**	**474.636,50 €**
700 Baunebenkosten					
Zwischensumme KG 700	**5.229.429,56 €**	**23%**	**2.665.954,75 €**	**23%**	**7.895.384,30 €**
Gesamtkosten (brutto)	**22.736.650,24 €**		**11.591.107,60 €**		**34.327.758 €**
Gesamtkosten gerundet	**22.740.000 €**		**11.590.000 €**		**34.330.000 €**
Gesamtkosten je m² BGF	3.049,44 €		3.222,44 €		

V. Schwimmbad Neubau Szenario

Variante Süd - Übersicht

Quelle: STESAD GmbH

Schwimmbad-Neubau unabhängig vom Sachsenbad süd-westlich

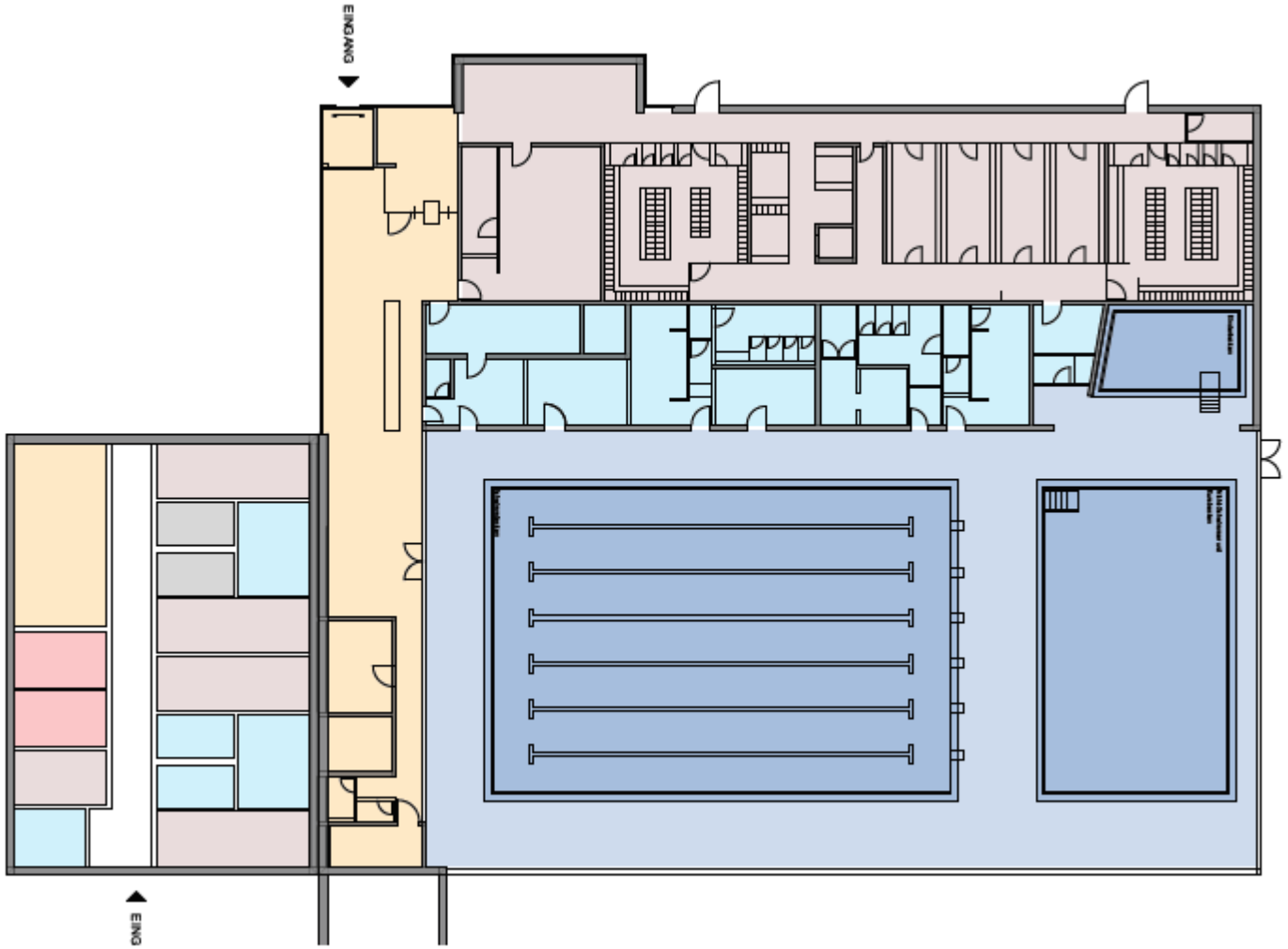
- repräsentative Lage
- gute Auffindbarkeit
- Nachverdichtung in städtischen Kontext
- Nutzung bereits vorhandener städtebaulicher Strukturen/Erschließung/ gute Anbindung ÖPNV
- Abstimmungsbedarf hinsichtlich des Baurechts (B-Plan erforderlich)

V. Schwimmbad Neubau Szenario

Variante Süd

Quelle: HAHN + KOLLEGEN GmbH

V. Schwimmbad Neubau Szenario



Nutzung Schwimmbad:

- Eingangs- und Kassenbereich (235 m²)
- Umkleidebereich (460 m²)
- Duschen- / Toilettenbereich (210 m²)
- Bad (1.135 m²)

Nutzung Vereinshaus:

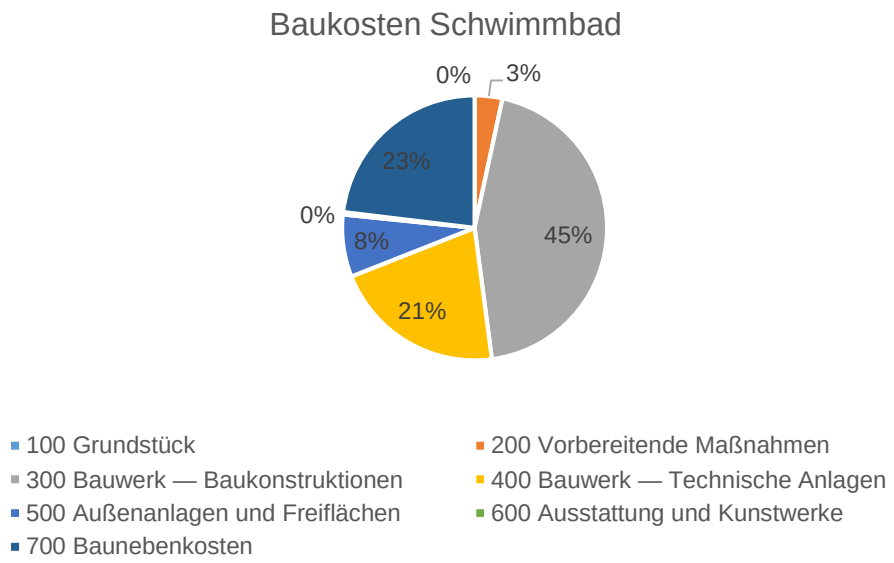
- Mehrzweckraum (50 m²)
- Umkleidebereich (115 m²)
- Duschen- / Toilettenbereich (72 m²)
- Lager (20 m²)
- Büro (30 m²)

Erdgeschoss
Neubau Schwimmbad

Quelle: HAHN + KOLLEGEN GmbH

V. Schwimmbad Neubau Szenario

Herstellkosten



Kostengruppe und Bezeichnung nach DIN 276:2018-12	Schwimmbad Neubau 2022	Anteil Brutto
100 Grundstück		
Zwischensumme KG 100	0,00 €	0%
200 Vorbereitende Maßnahmen		
Zwischensumme KG 200	467.170,89 €	3%
300 Bauwerk — Baukonstruktionen		
Zwischensumme KG 300	6.145.975,77 €	45%
400 Bauwerk — Technische Anlagen		
Zwischensumme KG 400	2.913.351,40 €	21%
500 Außenanlagen und Freiflächen		
Zwischensumme KG 500	1.048.883,36 €	8%
600 Ausstattung und Kunstwerke		
Zwischensumme KG 600	40.565,08 €	0,3%
700 Baunebenkosten		
Zwischensumme KG 700	3.186.786,36 €	23%
Gesamtkosten (brutto)	13.802.732,85 €	
Gesamtkosten gerundet	**13.800.000,00 €**	
Gesamtkosten je m² BGF	3.695,51 €	

Zusammenfassung

STESAD

Nutzungskosten

	I Basis Szenario		II Gesundheitsbad Szenario		III Gesundheits- / Schwimmbad Szenario		IV Perspektiv Szenario		V Schwimmbad Neubau	
	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %
100 Kapitalkosten	832.151	69,0 %	1.094.941	60,6 %	1.674.496	56,9 %	1.716.388	56,5 %	690.137	52,4 %
200 Objektmanagementkosten	65.988	5,5 %	64.565	3,6 %	96.758	3,3 %	98.924	3,3 %	37.438	2,8 %
300 Betriebskosten	205.087	17,0 %	511.810	28,3 %	932.756	31,7 %	972.003	32,0 %	467.650	35,5 %
400 Instandsetzungskosten	103.627	8,6 %	134.764	7,5 %	240.064	8,2 %	251.956	8,3 %	122.454	9,3 %
Summe Nutzungskosten (brutto)	1.206.853		1.806.080		2.944.075		3.039.272		1.317.678	

V. Zusammenfassung

alle Kosten in Euro (brutto) für 2022	I Basis Szenario	II Gesundheitsbad	III Gesundheits- / Schwimmbad	IV Perspektiv Szenario	V Schwimmbad Neubau
Herstellkosten					
Sachsenbad	16.643.020 €	21.898.814 €	21.898.814 €	22.736.650 €	-
Schwimmbad	-	-	11.591.108 €	11.591.108 €	13.802.733 €
Fußball Vereinsgebäude	-	-	-	-	877.872 €
Kosten für Neuordnung					
Tennisplätze (3 Stück)	-	-	184.354 €	184.354 €	-
Fußballplatz	-	-	-	769.756 €	769.756 €
umliegende Freifläche	-	-	97.419 €	363.717 €	317.016 €
Rückbaukosten					
Tennisvereinsgebäude	-	-	-	23.282 €	-
Fußballvereinsgebäude	-	-	-	145.817 €	145.817 €
BHKW	-	-	keine Kostenermittlung	keine Kostenermittlung	
Grunderwerbskosten	(1.000.000 €)	-	-	-	(3.000.000 €)
Gesamtinvestitionskosten	**16.643.020 €**	**21.898.814 €**	**33.771.694 €**	**35.814.683 €**	**15.913.193 €**
Nutzungskosten	1.206.853 €	1.806.080 €	2.944.075 €	3.039.272 €	1.317.678 €
Betriebsergebnis I	**-248.855 €**	**-1.189.304 €**	**-2.109.798 €**	**-2.153.932 €**	**-1.100.178 €**
Betriebsergebnis II bei Baukostenübernahme	(583.296 €) *	-94.363 €	-435.302 €	-437.544 €	(-410.041 €) **

*) ausgeglichenes Ergebnis bei einer Baukostenübernahme in Höhe von 5 Mio. Euro

**) bei Berücksichtigung von Einnahmen aus Verkauf des Sachsenbades verbessert sich das Ergebnis auf -360.041 €

STESAD

Treuhänderischer Sanierungsträger und
Treuhänderischer Entwicklungsträger
der Landeshauptstadt Dresden
Königsbrücker Straße 17
01099 Dresden
www.stesad.de

16.04.2021

Entwicklungsstudie Sachsenbad

Ergebnispräsentation

Quelle: HAHN + KOLLEGEN GmbH