



MITTEILUNGSVORLAGE

Fachamt/Verursacher

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	12.03.2014	1880/14 - I/414
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	13.05.2014		
Magistrat	17.03.2014		
Sozial-, Jugend- und Sportausschuss	05.05.2014		
Bauausschuss	12.05.2014		
Stadtverordnetenversammlung	22.05.2014		

Betreff:

Sanierung Freibad "Domblick"

Anlage/n:

Studie Freibad Domblick vom Planungsbüro Balneatechnik Wiesbaden
3 Pläne

Inhalt der Mitteilung:

Die Studie über die erforderliche bauliche und technische Grundsanie rung sowie Attraktivitätssteigerung des Freibades wird zur Kenntnis genommen.

Wetzlar, den 12.03.2014

Semler

Begründung:

A) Allgemeines

Das „Domblickbad“ wurde im Jahr 1954 im rückwärtigen Teil des Karl-Kellner-Ringes, direkt an der Lahn, errichtet und wird nunmehr seit 60 Jahren während der Sommermonate als Freibad genutzt.

Auf Grund dieser langen Nutzungsdauer weist das „Domblick-Bad“ mittlerweile erhebliche bauliche und technische Mängel auf.

Umfangreiche Sanierungsarbeiten im Bereich des Schwimmer- und Nichtschwimmerbeckens, des Umkleidebereiches mit Kiosk, der Wärmehalle und der gesamten Wasseraufbereitung sind erforderlich und müssen spätestens dann umgesetzt werden, wenn die behördlichen Auflagen des Gesundheitsamtes nicht mehr eingehalten werden können oder die überalterte Technik nicht mehr in der Lage sein wird, den Betrieb aufrecht zu erhalten.

Um den tatsächlichen Sanierungsaufwand zu ermitteln, wurde der Auftrag über die Erstellung einer Konzeptstudie für die Sanierung des Freibades Wetzlar „Domblickbad“ an das Planungsbüro Balneatechnik GmbH, Wiesbaden erteilt.

Das Planungsbüro weist sehr große und langjährige Erfahrung im Bereich der Sanierung von Hallen- und Freibädern auf und deckt sowohl die baulichen als auch die haus- und badetechnischen Bereiche im eigenen Haus ab.

Diese umfangreiche Studie liegt nun vor und zeigt den hohen baulichen und technischen Sanierungsaufwand des gesamten Freibades auf. In der ca. 80-seitigen Studie werden die einzelnen Maßnahmen mit den zugehörigen Kosten nach DIN 276 beziffert und die zu erwartenden Betriebsfolgekosten ermittelt.

Darüber hinaus wurden auch attraktivitätssteigernde Maßnahmen berücksichtigt, um den sinkenden Besucherzahlen entgegen wirken zu können.

Der Kleinkinderbereich, das Kassengebäude mit Überdachung und die Eltern-Kind-Umkleide sind nicht Bestandteil der Studie.

B) Istzustand

Schwimmer- / Sprungbecken:

Das Becken mit einer Länge von 50 m und einer Breite von 21 m verfügt über acht Bahnen und hat an einer Kopfseite zwei Sprunganlagen (3 m und 1 m Sprungbrett).

- Der Beckenkörper (Beton und Farbanstrich) weist einen Riss in der Längswand auf. Hierdurch kommt es zu einem täglichen Wasserverlust von ca. 30 - 40 m³.
- Die Beckenhydraulik mit Längsdurchströmung ist nicht DIN-konform.
- Das Einleiten von gechlortem Beckenwasser direkt in die Lahn, entspricht nicht mehr den geltenden Richtlinien.
- Die im Becken stehenden Einstiegstrepfen haben keinen Unterschwimmschutz.

- Bei gleichzeitigem Sprung und Schwimmbetrieb steigt das mögliche Unfallrisiko.
- Ein behindertengerechter Beckenzugang fehlt.

Nichtschwimmerbecken:

Das Becken mit einer Länge von 30 m und einer Breite von 21 m verfügt als Attraktion nur über eine schmale Edelstahlrutsche.

- Die Beckenhydraulik mit Längsdurchströmung ist nicht DIN-konform.
- Das Einleiten von gechlortem Beckenwasser direkt in die Lahn entspricht nicht mehr den geltenden Richtlinien.

Badetechnik:

Die gesamte Technik ist im angrenzenden Woolworth Gebäude untergebracht.

- Das Freibad verfügt nicht über getrennte Wasseraufbereitungskreisläufe für Schwimmer- und Nichtschwimmerbecken.
- Der geforderte Volumenstrom kann auf Grund von fehlenden Volumenstromreglern nicht bestimmt werden und entspricht unter Zugrundelegung der Aussagen der Schwimmmeister rechnerisch nicht den DIN-Vorgaben.
- Ein Rohwasserspeicher existiert nicht, dies ist nicht DIN-konform. Sämtliche Wasserverluste (Riss im Becken und Einleitung des Beckenwassers in die Lahn) führen zu erhöhten Betriebsfolgekosten bei dem Wasserbezug und der Wärmeerzeugung.
- Der geschlossene Stahlfilter zur Reinigung des Beckenwassers weist eine erhöhte innere Korrosion auf.
- Die Art der Filterspülung, die Chlordosierung und die Messwasserentnahme sind nicht DIN-konform.

Aufsichtsgebäude/Wärmehalle:

Der Aufsichtsraum mit angeschlossener Wärmehalle stammt aus den 1960er Jahren und ist in der Nähe des Schwimmerbeckens angeordnet.

- Der Aufsichtsraum, der gleichzeitig Sanitärbereich, Personalumkleide und Aufenthaltsbereich ist, entspricht nicht den geltenden Anforderungen.
- Die Wärmehalle verhindert dem Schwimmmeister die Rundumsicht auf die Becken und Liegewiesen.
- Das Gebäude weist erhebliche bauliche Mängel (aufsteigende Feuchtigkeit) auf

Umkleidegebäude und Kiosk:

Das Umkleidegebäude mit Kiosk befindet sich ca. 120 m vom Eingang entfernt.

- Das Gebäude ist vom Schwimmmeisterraum nicht einsehbar, was die Aufsicht erheblich erschwert und Vandalismus erleichtert.
- Das Gebäude weist infolge von Frostschäden, aufsteigender Feuchtigkeit und Vandalismus erhebliche bauliche Mängel auf.
- Personen können ungesehen und ohne Bezahlen über die Mauer (Auffahrt zum Parkhaus) in das Freibadgelände gelangen und direkt in die Umkleiden verschwinden.

C) Sollzustand

Schwimmer- / Sprungbecken:

Das Becken soll komplett mit Edelstahl ausgekleidet und mit einer hochliegenden Überlaufrinne errichtet werden. Durch die Reduzierung der Bahnen von acht auf fünf, könnte ein separater Sprungbereich entstehen.

- Durch die gewählte Konstruktion und die Art der Wasseraufbereitung (Rohwasserspeicher) sollen die hohen Wasserverluste über die Konstruktion verhindert und die Beckenwasserabfuhr in die Lahn unterbunden werden.
- Das Becken soll in Schwimm- und Sprungbereiche durch eine Landzunge mit Abkühlpflanz unterteilt werden und eine parallele Nutzung ermöglichen.
- Eine behindertengerechte Treppe ins Becken ist geplant.

Nichtschwimmerbecken:

Das Becken soll komplett mit Edelstahl ausgekleidet und mit einer hochliegenden Überlaufrinne errichtet werden.

- Durch die gewählte Konstruktion und die Art der Wasseraufbereitung (Rohwasserspeicher) sollen die hohen Wasserverluste und die Beckenwasserabfuhr in die Lahn unterbunden werden.
- Zur Steigerung der Attraktivität sind eine Breitrutsche mit einer Länge von 15 m und weitere Einbauten (Massagedüsen, Wasserkanone, Nackenduschen, Bodenblubber, Whirliegen, Schwalldusche, Schaukelbucht) vorgesehen.
- Alternativ kann auch zusätzlich ein Strömungskanal integriert werden.

Badetechnik:

Die gesamte Technik wird dem heutigen Stand der Technik und gemäß den gültigen DIN-Vorgaben ausgelegt und erneuert.

- Durch die getrennten Wasseraufbereitungskreisläufe für Schwimm- und Nichtschwimmerbecken können unterschiedliche Wassertemperaturen und zeitversetzte In- bzw. Außerbetriebnahme erfolgen.
- Der geforderte Volumenstrom wird nach den DIN Vorgaben ausgelegt und die Technik entsprechend erneuert.
- Ein Rohwasserspeicher wird errichtet und die hohen Betriebsfolgekosten werden reduziert.
- Die Filteranlagen werden auf den tatsächlichen Bedarf ausgelegt und erneuert bzw. erweitert.
- Sämtliche Verrohrungen der technischen Anlagen im Technikraum müssen erneuert werden.
- Die Chlordosierung und die Messwasserentnahme werden neu errichtet.

Aufsichtsgebäude/Wärmehalle:

Der Aufsichtsraum wird an gleicher Stelle neu errichtet. Die Flächen für das Personal und die Wärmehalle sollen an anderer Stelle auf dem Gelände neu errichtet werden.

- Durch eine umlaufende Verglasung soll der Aufsichtsraum nach allen vier Seiten eine Rundumsicht auf das Schwimmbadgelände sicherstellen.

- Im Aufsichtsraum sollen alle Parameter der Badetechnik abgelesen werden können, welche ein Geschoss tiefer untergebracht werden.
- Das Raumangebot und die Raumgrößen für das neue Personalgebäude soll gemäß Arbeitsstättenverordnung an der Stelle des jetzigen Umkleidebereiches geschaffen werden.

Beckenumgänge:

Infolge der Beckensanierungen müssen die notwendigen Verrohrungen außerhalb der Becken verlegt werden.

- Der komplette Beckenumgang soll aufgenommen und erneuert werden.
- Ein erdverlegter betonierter Rohwasserspeicher soll zwischen den beiden Becken angeordnet werden.
- Die Durchschreitebecken sollen als muldenförmige, behindertengerechte Becken ausgeführt werden.
- Der Höhenunterschied zwischen den beiden Beckenanlagen soll mit Liegestufen ausgestattet und gestaltet werden.

Liegewiese und Zuwegung / Zugangskontrolle:

Die schlecht einsehbare Liegewiese an der Stirnseite des Schwimmerbeckens soll umgestaltet werden. Ein zweiter Zugang aus westlicher Richtung (Pontonbrücke, Langgasse) soll für Dauerkartenbesitzer eingerichtet werden.

Umkleidegebäude und Kiosk:

Das Gebäude soll seitlich des Schwimmerbeckens neu errichtet werden und beinhaltet auch die Flächen der ehemaligen Wärmehalle.

- Reduzierung der Entfernung vom Eingang.
- Bessere Sozialkontrolle durch die bessere Einsehbarkeit (Umkleiden) durch das Aufsichtspersonal.
- Senkung der Vandalismusgefahr durch bessere Überwachung.
- Eine behindertengerechte Umkleide mit WC wird geschaffen.
- Über den Umkleidebereichen soll optional eine Dachterrasse mit Liegebereich geschaffen werden.

C. Kosten

Variante 1 (Große Lösung)

In dieser Kostenschätzung ist die vollständige Sanierung des „Domblickbades“ enthalten (siehe Anlage Studie).

Ausgenommen sind der Kleinkinderbereich, das Kassengebäude mit Überdachung und die Eltern-Kind-Umkleide.

Herstellschätzkosten

Abbruchmaßnahmen (Gebäude/Beckenköpfe/TGA/sonst. Maßnahmen)	=	200.870,00 €
Sanierung Schwimmerbecken	=	786.190,00 €
Attraktion Schwimmerbecken	=	25.000,00 €
Badetechnik Schwimmerbecken	=	351.819,00 €
Sanierung Nichtschwimmerbecken	=	633.835,00 €
Attraktion Nichtschwimmerbecken (ohne Strömungskanal = 55.000,00 €)	=	149.000,00 €
Badetechnik Nichtschwimmerbecken	=	335.819,00 €
Rohwasserspeicher	=	135.930,00 €
Aufsichtsgebäude	=	45.000,00 €
Überarbeitung Technikraum (DLRG/Chlorraum/Chemikalien/Lager)	=	93.450,00 €
Beckenumgang einschl. Verrohrungen	=	304.130,00 €
Zuwegung und Zugangskontrolle (Westeingang)	=	214.805,00 €
Personalgebäude	=	170.872,00 €
Umkleidegebäude (mit Dachterrasse)	=	663.930,00 €
Kioskgebäude	=	298.051,00 €
<hr/>		
Zwischensumme Netto	=	4.408.701,00 €
Planungskosten pauschal 22 % (Architekt / Fachingenieure, Gutachten, Abnahmen, etc.)	=	969.914,22 €
<hr/>		
Baukosten Netto	=	5.378.615,22 €
19 % MwSt.	=	1.021.936,89 €
<hr/>		
Baukosten Brutto	=	6.400.552,11 €
Unvorhergesehenes 15 % (von Zwischensumme netto)	=	960.082,82 €
<hr/>		
	=	7.360.634,93 €
zur Abrundung	=	- 634,93 €
Gesamtbaukosten Brutto	=	7.360.000,00 €
<hr/>		

Variante 2 (Kleine Lösung)

Bei der kleinen Lösung entfallen alle Attraktionen, die Zugangskontrolle (Westzugang) und das Kioskgebäude.

Herstellschätzkosten

Abbruchmaßnahmen (Gebäude/Beckenköpfe/TGA/sonst. Maßnahmen)	=	200.870,00 €
Sanierung Schwimmerbecken	=	786.190,00 €
Attraktion Schwimmerbecken (entfällt)		
Badetechnik Schwimmerbecken	=	351.819,00 €
Sanierung Nichtschwimmerbecken	=	633.835,00 €
Attraktion Nichtschwimmerbecken (entfällt)		
Badetechnik Nichtschwimmerbecken	=	335.819,00 €
Rohwasserspeicher	=	135.930,00 €
Aufsichtsgebäude		45.000,00 €
Überarbeitung Technikraum (DLRG/Chlorraum/Chemikalien/Lager)	=	93.450,00 €
Beckenumgang einschl. Verrohrungen	=	304.130,00 €
Zuwegung (ohne Zugangskontrolle)	=	192.805,00 €
Personalgebäude	=	170.872,00 €
Umkleidegebäude nur EG (ohne Dachterrasse)	=	565.650,00 €
Stellplatz für Imbisswagen (anstelle Kiosk-Gebäude)		15.000,00 €
<hr/>		
Zwischensumme Netto	=	2.831.370,00 €
Planungskosten pauschal 22 % (Architekt / Fachingenieure, Gutachten, Abnahmen, etc.)	=	842.901,40 €
<hr/>		
Baukosten Netto	=	4.674.271,40 €
19 % MwSt.	=	888.111,57 €
<hr/>		
Baukosten Brutto	=	5.562.382,97 €
Unvorhergesehenes 15 % (von Zwischensumme netto)	=	834.357,45 €
<hr/>		
	=	6.396.740,42 €
zur Aufrundung	=	3.259,58 €
Gesamtbaukosten Brutto	=	6.400.000,00€

Zwischen den beiden Lösungen ergibt sich ein **Differenzbetrag** (Einsparpotential) bei den Herstellschätzkosten i.H.v. **ca. 960.000,00 € Brutto** (inkl. 15 % Zuschlag für Unvorhergesehenes).