

Vorstellung des Sanierungsumfangs der Bäder der Gemeinde Rastede

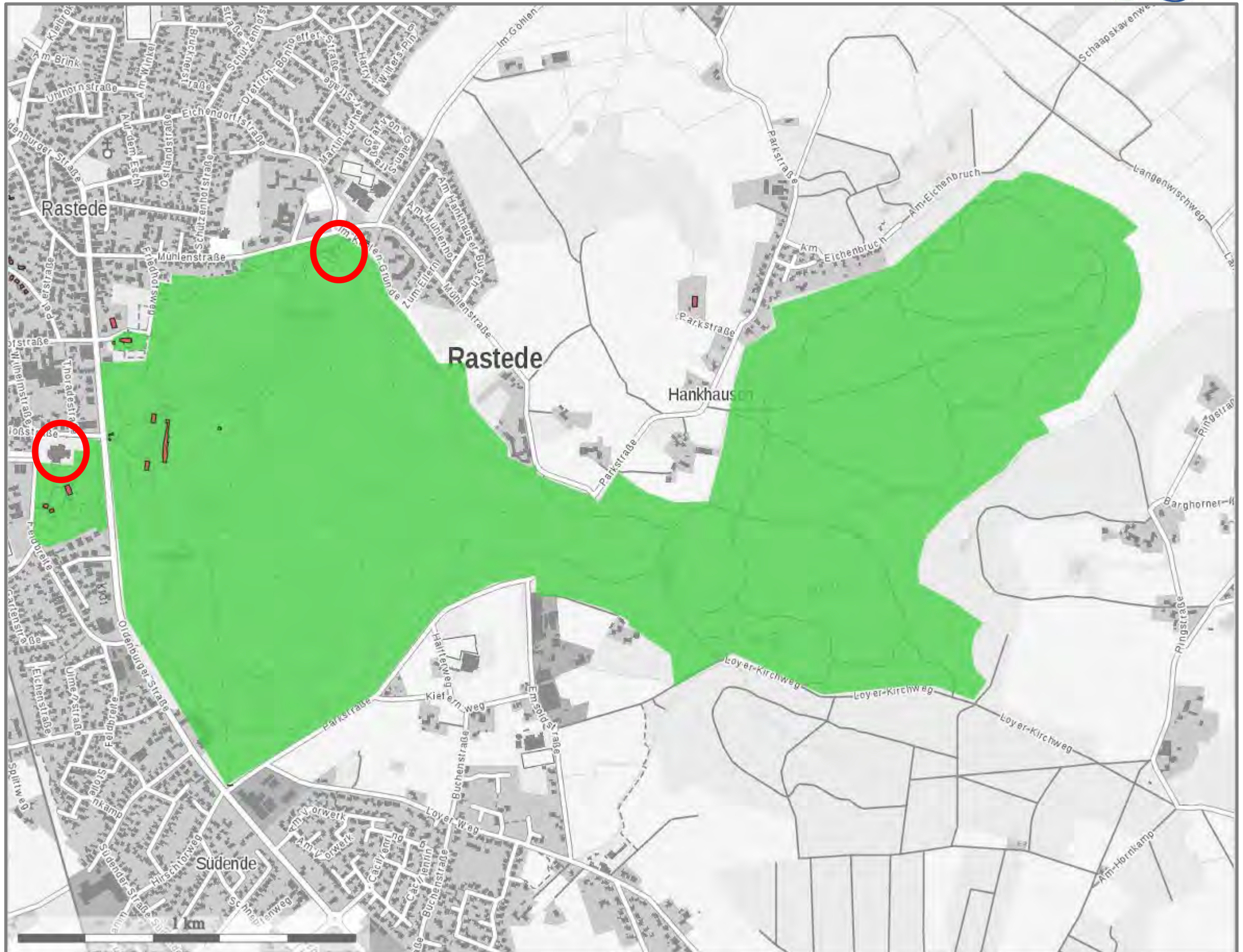
Vorlage-Nr. 2019/049

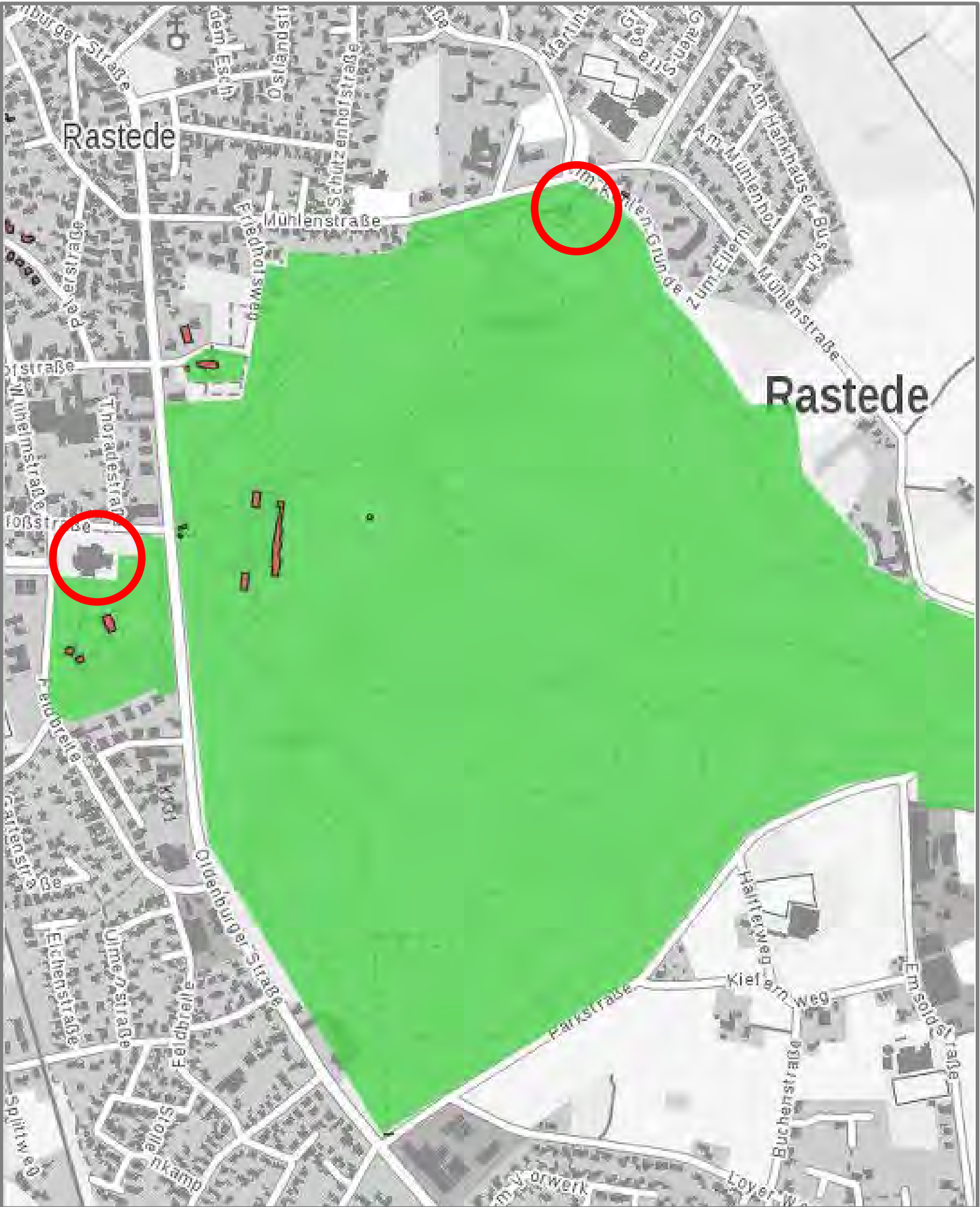




Schloßpark (Landschaftspark)

Karte: Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege/Hannover





**Die folgenden Ausführungen zum
Hallenbad und Freibad
basieren auf den bestehenden
Beschlussfassungen.**

Hallenbad im Palaisgarten

Mit **Beschluss vom 20.02.2018** (Vorlage 2018/015) wurde die Verwaltung beauftragt, **Konzeptvorschläge** für das Hallenbad im Palaisgarten zu erarbeiten, die ein **zusätzliches und ausreichendes Angebot für Familien mit Kleinkindern** ermöglichen und als weitere Alternative eine vom Bad begehbbare kleine **Bedarfssauna** beinhalten sollten.

Selbstverständlich stand und steht diese Beauftragung **im Kontext** mit ansonsten **notwendigen Sanierungsarbeiten** und soll zusammen betrachtet und bewertet werden.

Bestand



UMNUTZUNGSOPTION 1



UMNUTZUNGSOPTION 2



UMNUTZUNGSOPTION 3



BEISPIELE PLANSCHBECKEN



BEISPIELE PLANSCHBECKEN



BEISPIELE PLANSCHBECKEN



BEISPIELE DAMPFBAD



KOSTEN GEM. KOSTENGROBSCHÄTZUNG (IV Q 2018)

Umnutzungsoption 1	brutto ca.	2.016.000,00 €
Umnutzungsoption 2	brutto ca.	2.690.000,00 €
Umnutzungsoption 3	brutto ca.	2.100.000,00 €

Sanierungsbedarf Hallenbad

- Erneuerung der Fenster der gesamten Fassade
- Sanierung der Becken und Beckenumgangsbereiche
- Betonsanierung und Anstriche der Technikkeller
- Energetische Sanierung (Einbau Hohlschichtdämmung/Dämmung der Sockelflächen)
- Technische Gebäudeausrüstung (Sanierung der Wasseraufbereitung, Pumpentechnik)
- Sanierung der Deckenverkleidungen der Schwimmhalle
- Erneuerung der Übertragungsanlage der Schwimmhalle, Sanierung der Heizzentrale, Austausch der Lüftungskanäle der Schwimmhalle, Sanierung der Beleuchtung
- Überarbeitung der Freianlagen (Pflasterflächen, Beetflächen, Einfriedungen)
- Erneuerung und Überarbeitung der Inneneinrichtung
- Sanierung der Flachdächer (verschiedene Ebenen) einschließlich Lichtkuppeln



































Verteilung der Kosten nach Wahl der Variante:

Kein zusätzliches Angebot				
Variante 1		2,016.000,00 €		
Variante 2			2.690.000,00 €	
Variante 3				2.100.000,00 €
Sanierungskosten	2.600.000,00 €	2.600.000,00 €	2.600.000,00 €	2.600.000,00 €
Gesamtkosten:	2.600.000,00 €	4.616.000,00 €	5.290.000,00 €	4.700.000,00 €

Eine Verteilung auf mehrere Haushaltsjahre ist möglich!

Die Kosten für einen **Ersatzbau** des Hallenbades (gleiche Größe und Ausstattung) belaufen sich auf gerundet **14.500.000,-- €**

Sonderabschreibungen!

Kosten für einen Ersatzbau 3x so teuer wie teuerste Erweiterung + Sanierung!

Erweiterung + Sanierung wirtschaftlicher als Neubau!

Das Planungsbüro Balneatechnik GmbH aus Wiesbaden hat im August 2018 (Vorlage-Nr. 2018/166) den Auftrag zur Erstellung einer Projektstudie zur Sanierung des Freibades erhalten.

Es wurden folgende Bereiche des Freibades näher untersucht:

- Beckenkopfsanierung Schwimmerbecken, Sprungbecken und Nichtschwimmerbecken
- Badetechnik (Filter/Rohre/Armaturen)
- Notwendige Erweiterung des Technikgebäudes um die neuen technischen Einrichtungen unterbringen zu können
- Rohwasserspeicher
- Beckenumgang
(Pflaster/Unterbau/Aufsicht/Trittspannungen/Entwässerung)
- Anpassung der Hydraulik an die aktuellen DIN-Normen

Beckenkopfsanierung
SB / SPR / NSB

Kinderbecken
bleibt unberührt

Badetechnik
Filter / Rohre /
Armaturen

Attraktionen
bleiben erhalten

Aufgaben
vom 07.09.2018

Technikgebäude
erweitern

Hydraulik
an DIN 19643
anpassen

Rohw.-speicher
bleibt aber neue
Einbauten

Beckengrundrisse
bleiben

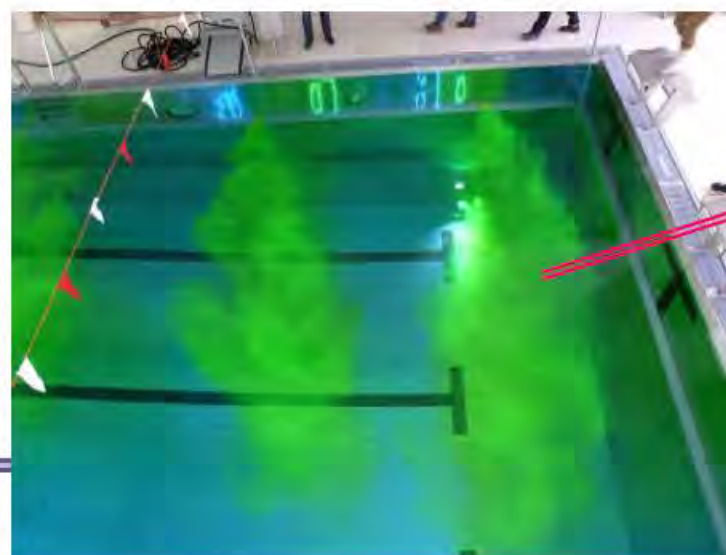
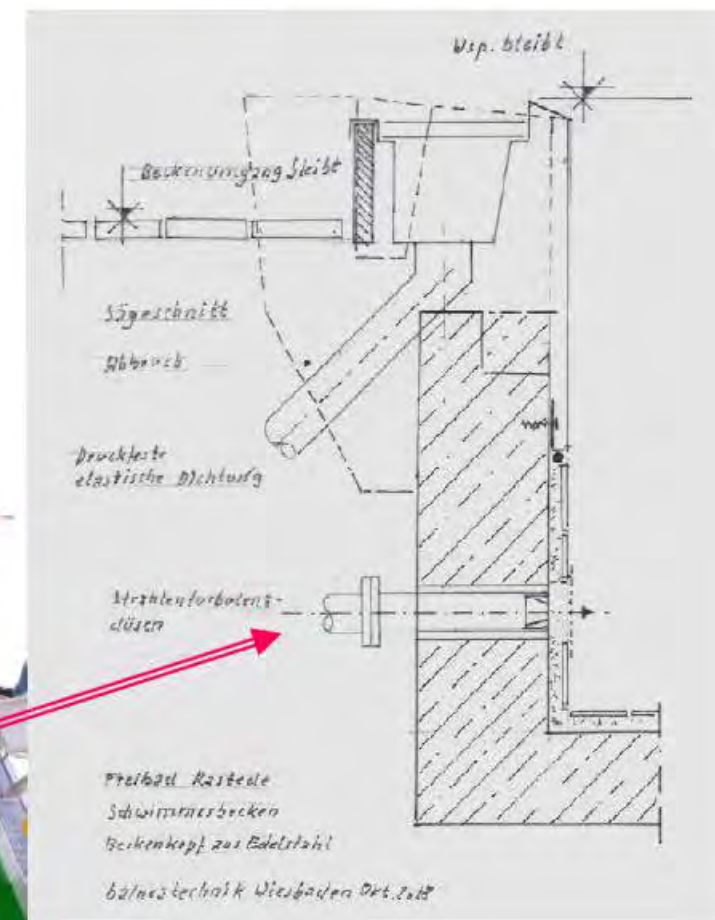
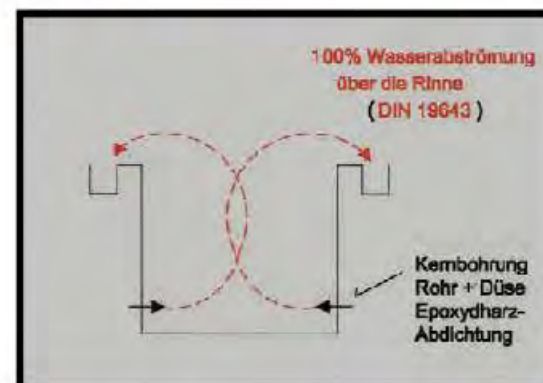
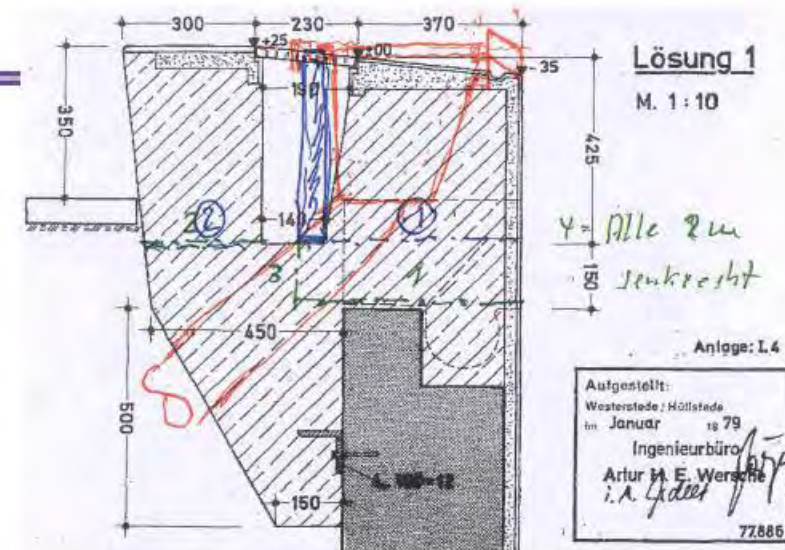
 **SB zu schmal**
für Einbauten

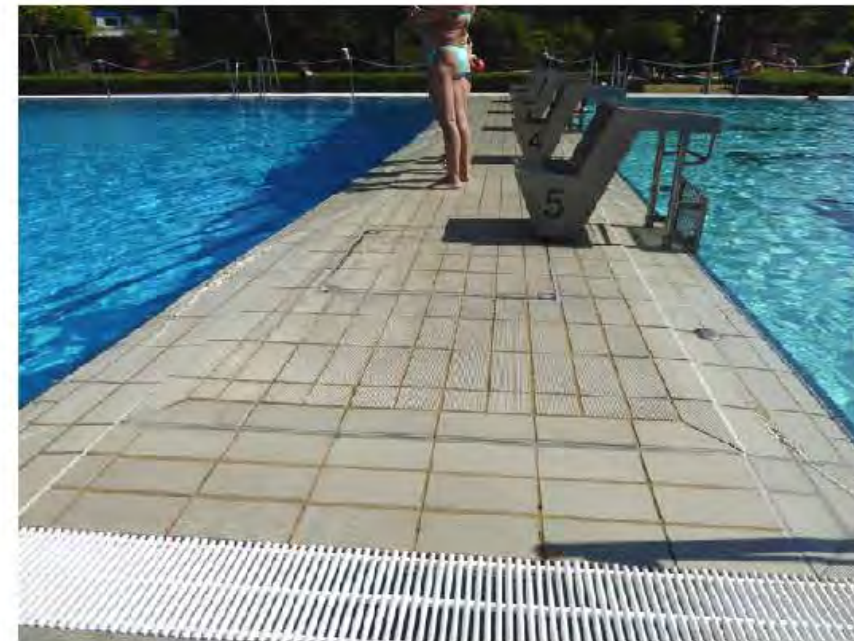
Beckenumgang
Pflaster / Unterbau / Aufsicht
Trittspannung / Entwässerung

Baustraße

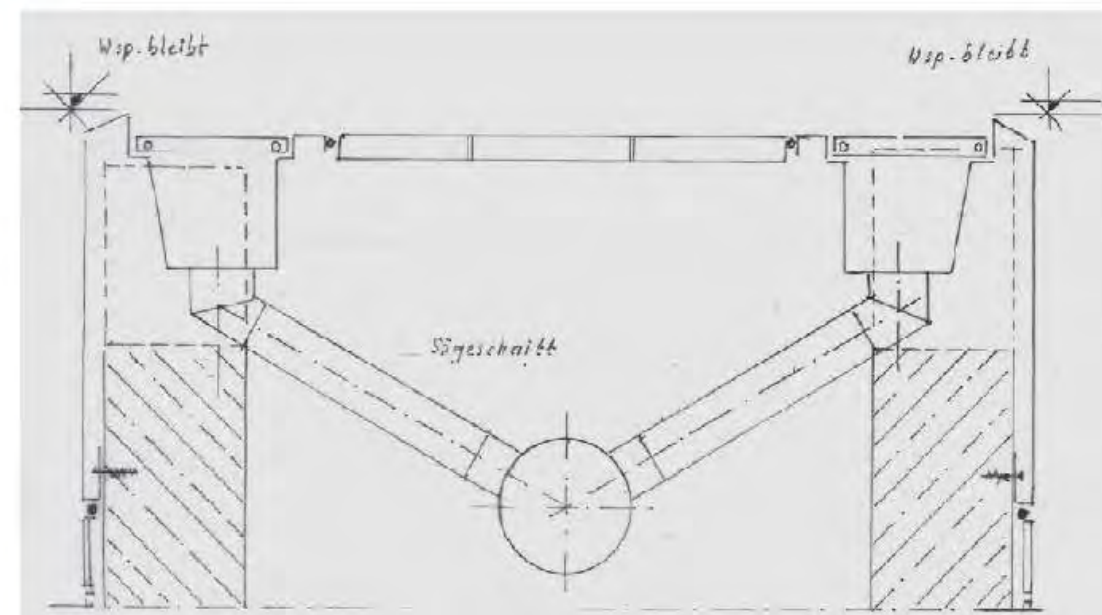


Beckenkopfsanierung: SB / SPR





Steg zwischen SB - SPR
 zukünftig beidseitig Rinne mit
 1 x Rohr oder 2 x Rohren



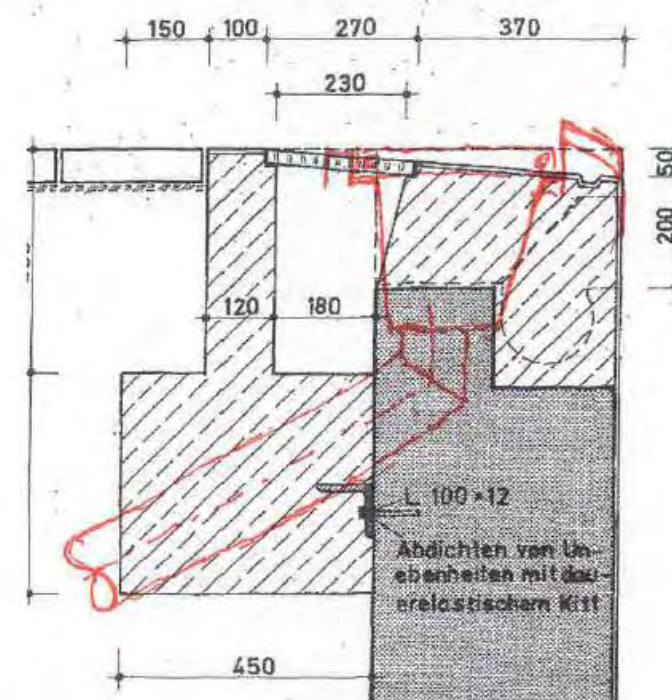
Beckenkopfsanierung: NSB



Attraktionen wieder verwenden

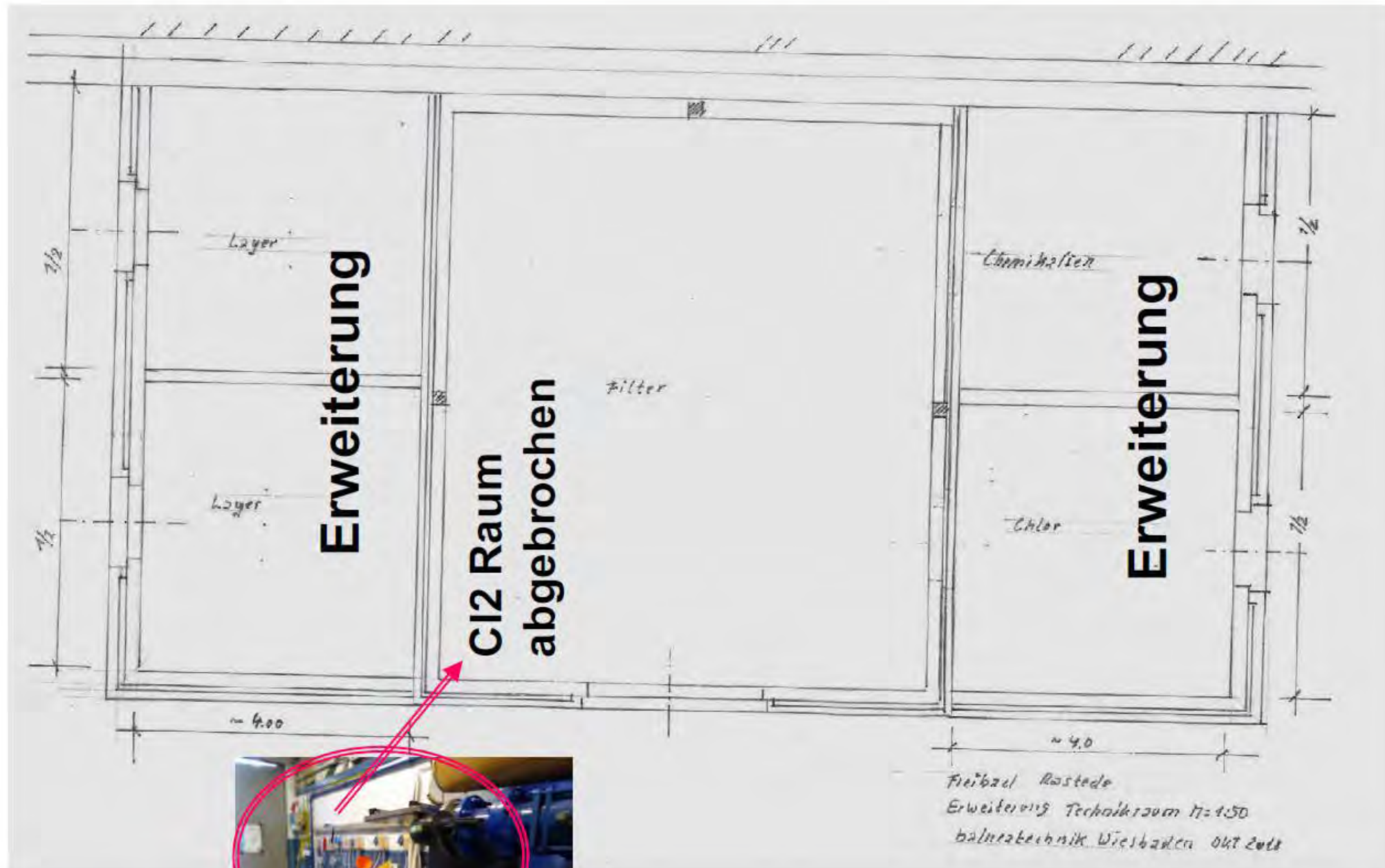
Geländer erneuern

-> anpassen zu teuer

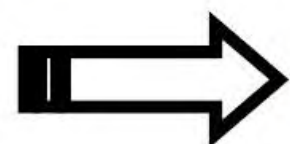








Abbruch der Anlagentechnik



nach Demontage den Raum aufarbeiten

Wärmeversorgung **bleibt** erhalten



3 x WT BHKW
3 x WT solar

3 x Beckenkreisläufe -> NSB // SB // SPR



GFK – Filter \emptyset = analog Bestand

neue Pumpen // Armaturen // Rohre // Dosiertechnik //
 Kompressor // Drehkolbengebläse // Chlorgasanlage //
 WT BHKW // WT Solar // Elektro // Schaltschrankanlage



Verteilung der Kosten nach Wahl der Variante:

Sanierung einschließlich Beckenköpfen aus Edelstahl	4.800.000,00 €	4.800.000,00 €		
Sanierung mit Vollauskleidung in Edelstahl			5.600.000,00 €	5.600.000,00 €
Ersatzbau für die Bestandsgebäude		1.750.000,00 €		1.750.000,00 €
Gesamtkosten:	4.800.000,00 €	6.550.000,00 €	5.600.000,00 €	7.350.000,00 €

Anders als bei der Sanierung des Hallenbades bietet sich bei der **Sanierung** des **Freibades** eine **Umsetzung über mehrere Jahre nicht an**.

Allerdings könnten die Maßnahmen über **zwei Haushaltsjahre verteilt** und über entsprechende Verpflichtungsermächtigungen abgesichert werden.

Die Kosten für den **Neubau** eines Freibades gleicher Qualität und Größe belaufen sich auf **ca. 12.000.000 Euro**.

Sonderabschreibungen

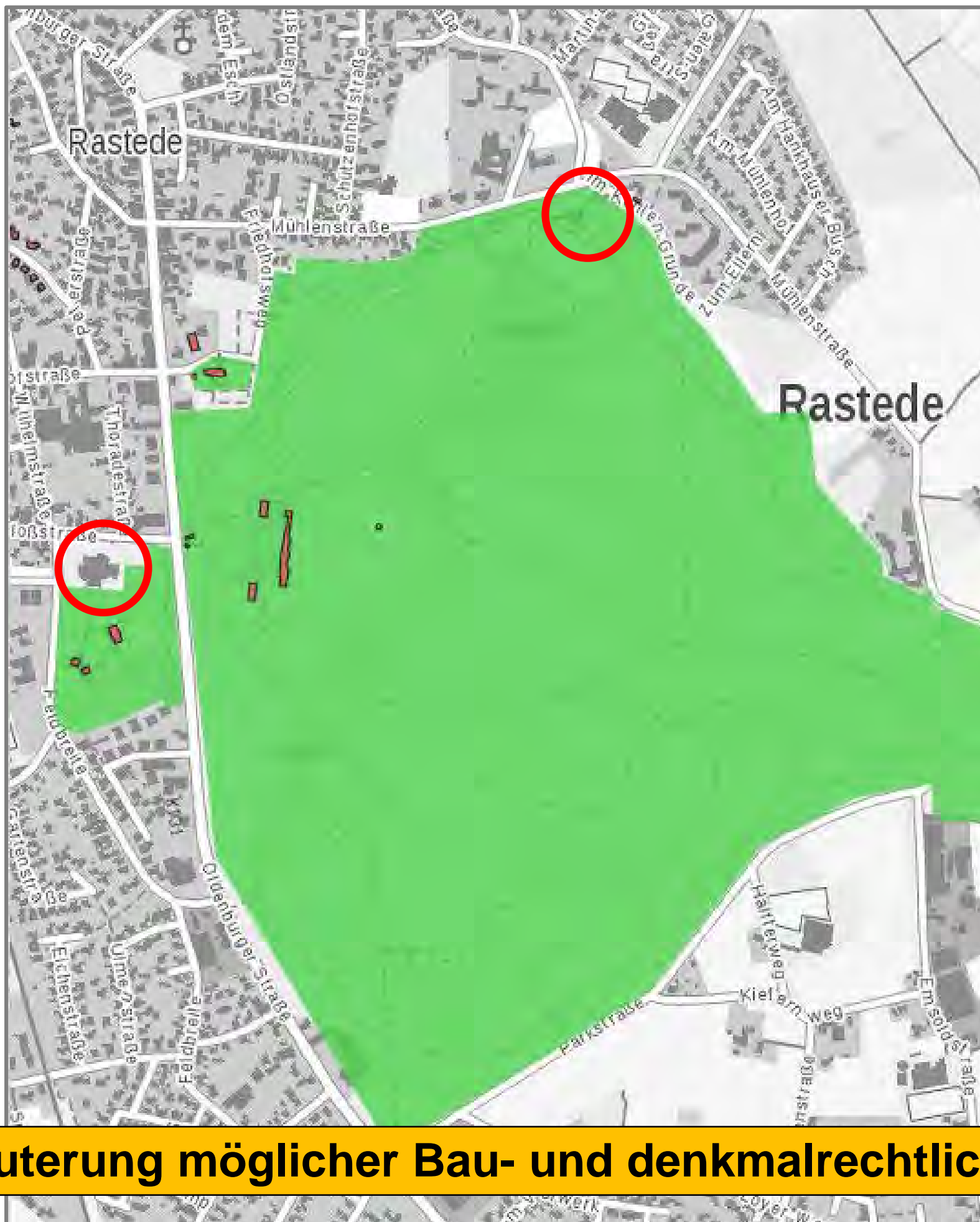
Dimensionen beim Bau eines Kombibades

Kostenschätzung die den Abbruch beider Bäder beinhaltet und den Neubau an der Mühlenstraße vorsieht.

Bei gleichen Beckengrößen schließt die Schätzung **gerundet mit 23.500.000 Euro** ab.

Sonderabschreibungen wurden nicht berücksichtigt.

Auch hier können **viele unbekannte Parameter** noch zu ganz erheblichen **Veränderungen** führen.



Erläuterung möglicher Bau- und denkmalrechtlicher Hürden

KOMBIBAD AM ELLERNTTEICH IN RASTEDE

Entwurfsansatz B: „Gespiegelte Nutzung entlang der Achse“


Maßnahmen

- Verlegung Freibadnutzung / Freibadgebäude an die Ostseite des Grundstücks
- Ausbau des Freibades zum Kombibad mit Ganzjahresnutzung durch Innen- und Außenbeckenprogramm

Flächenaufgliederung

Nutzung / Nutzungsart	Bestand	Flächenansatz
Vereinsgebäude FC Rastede / Rasteder Tennis Club e.V.	777,0 m ²	777,0 m ²
Freibadgebäude (alt)	434,0 m ²	
Hallenbad (neu)		1018,0 m ²
Foyer / Umkleide / Duschen (neu)		733,0 m ²
Außenbadeplatte (neu)		878,0 m ²
Außengestaltung (neu)		1065,0 m ²

10 m



Variante 1



Variante 2 (Ausschnitt) – Eingang zum Mühlenplatz / Wohnbebauung A

Hallenbad

Verteilung der Kosten nach Wahl der Variante:

Kein zusätzliches Angebot				
Variante 1		2,016.000,00 €		
Variante 2			2.690.000,00 €	
Variante 3				2.100.000,00 €
Sanierungskosten	2.600.000,00 €	2.600.000,00 €	2.600.000,00 €	2.600.000,00 €
Gesamtkosten:	2.600.000,00 €	4.616.000,00 €	5.290.000,00 €	4.700.000,00 €

Freibad

Verteilung der Kosten nach Wahl der Variante:

Sanierung einschließlich Beckenköpfen aus Edelstahl	4.800.000,00 €	4.800.000,00 €		
Sanierung mit Vollauskleidung in Edelstahl			5.600.000,00 €	5.600.000,00 €
Ersatzbau für die Bestandsgebäude		1.750.000,00 €		1.750.000,00 €
Gesamtkosten:	4.800.000,00 €	6.550.000,00 €	5.600.000,00 €	7.350.000,00 €

Zusammenfassung:

ca. 5.290.000,-- € Hallenbadsanierung + teuerste Erweiterungsoption

ca. 14.500.000,-- € Ersatzbau Hallenbad am jetzigen Standort

**ca. 7.350.000,-- € Freibadsanierung + Neubau Umkleide- und
Technikgebäude**

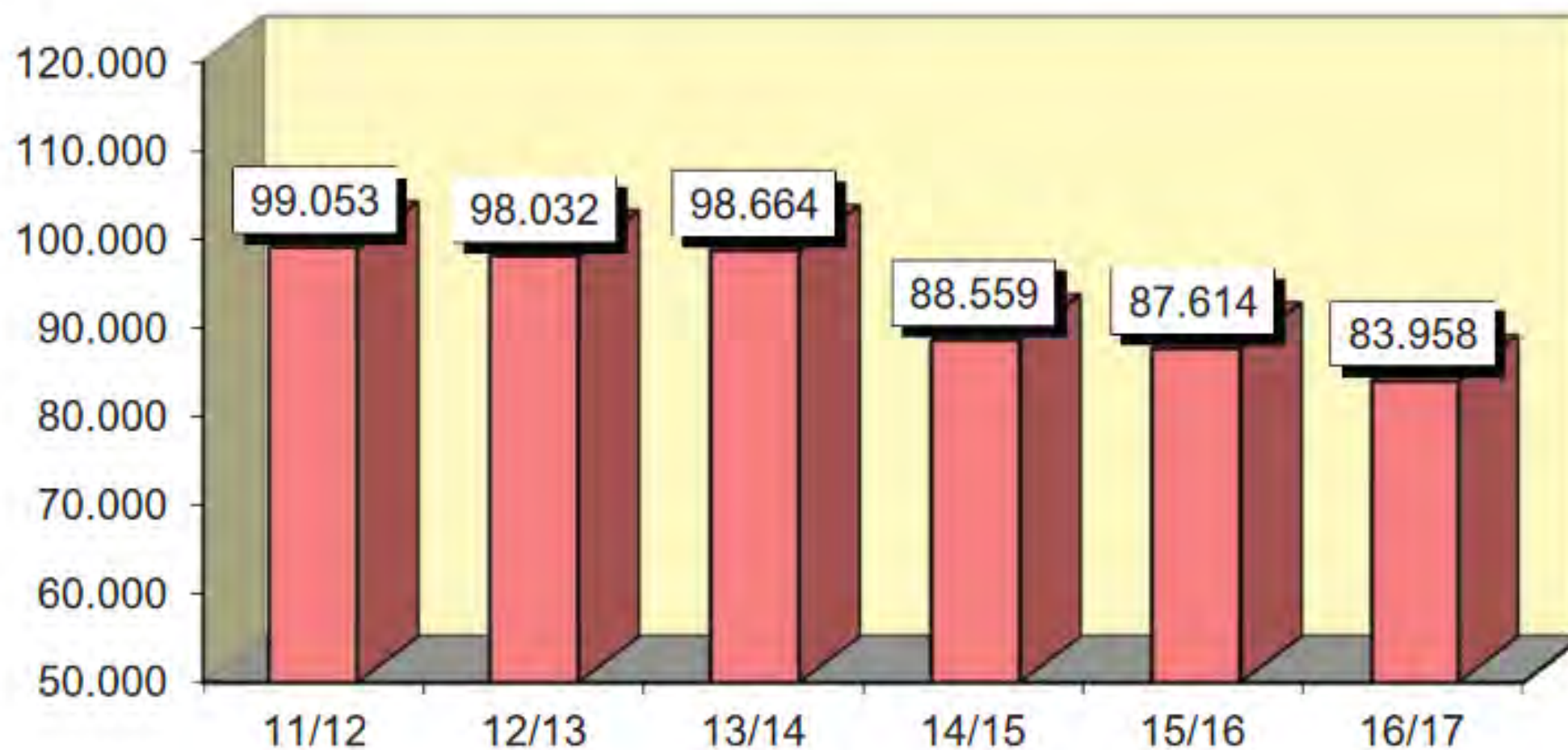
ca. 12.000.000,-- € Neubau Freibad am jetzigen Standort

ca. 23.500.000,-- € Kombibad an der Mühlenstraße

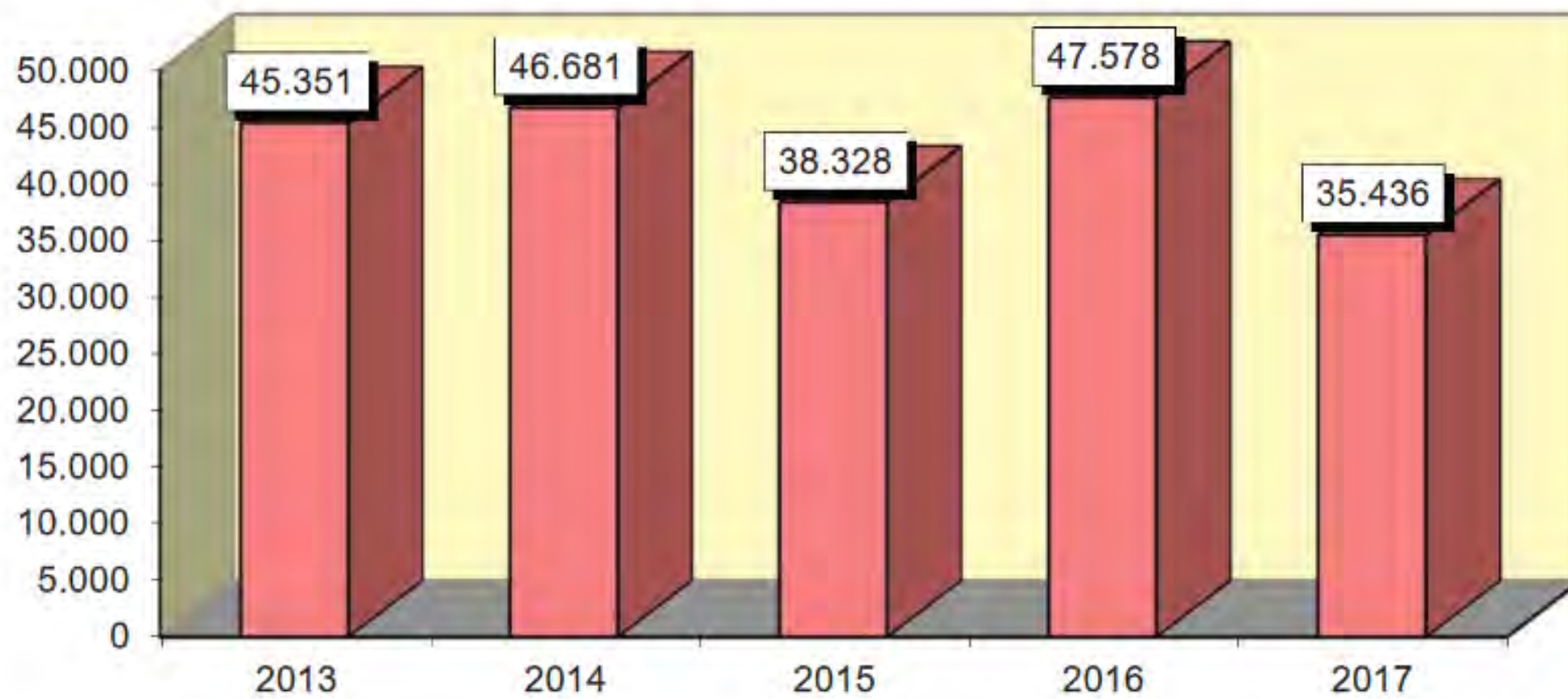
Übersicht Bäder

Hallenbad	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aufwand	639.786,84 €	658.568,37 €	726.015,17 €	651.536,81 €	659.646,85 €	635.006,83 €
Ertrag	-251.402,23 €	-245.587,53 €	-267.333,46 €	-251.608,79 €	-235.266,13 €	-258.753,51 €
Zuschussbedarf	388.384,61 €	412.980,84 €	458.681,71 €	399.928,02 €	424.380,72 €	376.253,32 €
Besucher	106.716	115.345	107.152	105.671	102.747	103.180
Zuschuß pro Badebesucher	3,64 €	3,58 €	4,28 €	3,78 €	4,13 €	3,65 €
Freibad	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aufwand	332.291,32 €	322.230,94 €	354.508,81 €	325.390,66 €	358.373,35 €	419.610,82 €
Ertrag	- 84.212,83 €	-113.039,32 €	-104.502,58 €	- 86.596,50 €	-105.743,47 €	- 78.296,08 €
Zuschussbedarf	248.078,49 €	209.191,62 €	250.006,23 €	238.794,16 €	252.629,88 €	341.314,74 €
Besucher	45.802	47.732	49.097	40.782	50.957	37.852
Zuschuß pro Badebesucher	5,42 €	4,38 €	5,09 €	5,86 €	4,96 €	9,02 €
Hallenbad und Freibad						
Gesamter Zuschussbedarf	636.463,10 €	622.172,46 €	708.687,94 €	638.722,18 €	677.010,60 €	717.568,06 €
Gewollter Zuschuß der Gemeinde	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €
Über-/Unterschreitung	386.463,10 €	372.172,46 €	458.687,94 €	388.722,18 €	427.010,60 €	467.568,06 €

Besucherzahlen Hallenbad



Besucherzahlen Freibad



Die **Stadt Oldenburg** hat im Januar 2019 ein umfassendes **Strategiepapier** für die Entwicklung der Bäderlandschaft in Oldenburg beschlossen hat.

Die **Stadt Oldenburg** hat im Januar 2019 ein umfassendes **Strategiepapier** für die Entwicklung der Bäderlandschaft in Oldenburg beschlossen hat.



Ein **Projektantrag** „Sanierung des Freibades Rastede“ für das **Bundesprogramm** „**Sanierung kommunaler Einrichtungen** in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ wurde gestellt.