

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2021/079

freigegeben am **12.05.2021**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Witte, Arnd

Datum: 10.05.2021

Sanierung des Freibades Rastede - Vorstellung der Planung

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.05.2021	Kultur- und Sportausschuss
N	08.06.2021	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Sanierung des Freibades auf Grundlage der vorgestellten Planungen – Vorzugsvariante (gerundete Formen) – wird zugestimmt.

Sach- und Rechtslage:

In der Sitzung des Kultur- und Sportausschusses vom 24.02.2020 und des Verwaltungsausschusses am 10.03.2020 wurde der Beschluss gefasst, das Freibad zu sanieren und die hierfür erforderlichen Planungsleistungen auszuschreiben.

Die notwendigen Planungsleistungen wurden inzwischen vergeben, für die Planungsarbeiten der Gebäude und der Beckenbereiche erhielt das Büro Janssen, Bär und Partner aus Bad Zwischenahn den Auftrag für die Leistungsphasen Grundlagenermittlung – Genehmigungsplanung.

Der Leistungsumfang des Planungsbüros bezieht sich im Wesentlichen auf den Neubau des Umkleide- und Sanitärtraktes als Ersatz der abgängigen vorhandenen Gebäudebereiche sowie auf die Sanierung der Beckenbereiche mit dem Ziel der Edelstahlauskleidung des Schwimmer-, Nichtschwimmer- und Sprungbeckens.

Im Zusammenhang mit der Sanierung der Becken und der Beckentechnik ist auch die vorhandene Ver- und Entsorgungsinstallation der Beckenbereiche sowie die gesamte Schwimmbadtechnik aufgrund des maroden, sanierungsbedürftigen Zustandes zu erneuern.

Darüber hinaus ist der im Beckenumgangsbereich vorhandene Aufsichtsturm wegen des fehlenden Schutzes vor Witterungseinflüssen sanierungs- beziehungsweise renovierungsbedürftig, sodass mindestens eine grundlegende Überarbeitung beziehungsweise eine Erneuerung erforderlich wäre.

In der beigegeführten Kostenschätzung wurden die Kosten für den Neubau eines einfachen Aufsichtsturms (ohne Sanitäranlagen und Aussichtsplattform) berücksichtigt. Bei Bedarf könnten zu einem späteren Zeitpunkt optional Erweiterungen vorgenommen werden.

Die Planung des Büros sieht in kurzen Sätzen umrissen eine komplette Neugestaltung der Funktionsbereiche bestehend aus in zwei Gebäudetrakten untergebrachten Umkleide- und Sanitärbereichen, einem im Eingangsbereich zentral untergebrachten Kiosk und Kassenbereich, einem Chlorgaslager und einen Keller für den gesamten Technikbereich vor.

Das Planungsbüro hat hierzu zwei Varianten erarbeitet, die sich im Wesentlichen in der geometrischen Form voneinander unterscheiden.

Während sich bei einer Variante die Gebäudebereiche in gerundeten, sichelförmig angelegten Formen und Strukturen präsentieren (Vorzugsvariante), wurde die andere Variante in kubischer Form mit eckigen und geraden Strukturen geplant.

Die eckige Variante unterscheidet sich von der Vorzugsvariante insbesondere dadurch, dass im Gegensatz zur runden Variante, drei statt zwei separate Gebäudekörper vorgesehen wurden. Nach Ansicht des Planungsbüros und der Verwaltung fügen sich die Gebäude allerdings nicht so harmonisch in die Umgebung ein und weisen keine bessere Funktionalität auf. Da auch der Flächenverbrauch (umbauter Raum) etwas größer ist, würde die dargestellte eckige Variante außerdem noch rund 200.000 Euro teurer werden.

Die Gebäudetrakte wurden bei beiden Versionen in konventionellem Mauerwerksbau mit einer Fassade aus Verblendern und teilweise vertikaler Holzverkleidung (z. B. im Bereich der Gänge vor den Umkleiden) geplant.

Die sämtliche Gebäudebereiche überspannende flach geneigte Dachkonstruktion ist planerisch so konzipiert, dass eine Installation von Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen möglich ist. Die Anlagen können gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt nachgerüstet werden, waren aber nicht Gegenstand der Planung und der Kostenschätzung. Hier wären insoweit Effizienz- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen vorzuschalten.

Die Erschließung des Bades ist über einen neu anzulegenden Zugang und Eingangsbereich von der Mühlenstraße vorgesehen, um die Wege der Badegäste, insbesondere auch der Badegäste mit Behinderungen zu verkürzen und die Sichtbarkeit und Wahrnehmbarkeit des Freibades zu erhöhen beziehungsweise zu verbessern.

Die vorliegenden Entwürfe wurden von dem Fachplanungsbüro in enger Zusammenarbeit mit der Bäderleitung, dem Fachbereich Kultur- und Sport und dem Fachbereich Gebäudewirtschaft – auf Basis der politischen Vorberatungen und der Vorschläge der Arbeitsgruppe Bäder – erstellt und hinsichtlich denkmalrechtlicher und baurechtlicher Aspekte mit dem Landkreis Ammerland vorab erörtert. Von dort gab es für die Entwürfe eine grundsätzlich positive Rückmeldung.

Die Gebäudekonzeption, insbesondere Gestaltung und Innenausbau sowie das energetische Konzept und die Gebäudetechnik werden in der Sitzung ausführlich vorgestellt.

Die Baukosten für die Sanierung des Freibades wurden 2019/20 auf rund 8,40 Mio. Euro geschätzt.

Für die Sanierung des Freibades wurde beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit ein Förderantrag gestellt, inzwischen wurde auch eine Förderzusage in Höhe von maximal 3,2 Mio. Euro erteilt, der Förderbescheid steht jedoch noch immer aus.

Auf der Basis der aktuellen Kostenschätzung des Planungsbüros belaufen sich die Kosten für die Sanierung des Freibades nun auf rund 9,10 Mio. Euro.

Die Baukosten teilen sich auf folgende Bereiche auf:

- Gebäude einschließlich Technikkeller
- Becken, Beckentechnik, Beckenumgänge mit Einbau eines Komfortzugangs (seitliche Treppe am Schwimmerbecken)
- Aufsichtsturm neu
- Schwimmbadtechnik
- Freianlagen (Wege, Terrassen usw.)
- Attraktionen – Wasserpilz, Geysir, Bodenmassageduschen

Die Kostensteigerung in Höhe von rund 700.000 Euro beinhaltet die jährlichen Preissteigerungen vom Zeitpunkt der Erstellung der ersten Kostenschätzung 2019/2020 bis heute und darüber hinaus die extremen Preissteigerungen für Baumaterial in den letzten Monaten.

Der Entwurf wurde verwaltungsseitig und in Kooperation mit dem Fachplanern auf mögliches weiteres Einsparungspotential sehr genau durchleuchtet. Allerdings wird hierfür kein Spielraum mehr gesehen, da ansonsten erhebliche Einschränkungen der Funktionalität zu befürchten wären.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung der Baumaßnahme des I. Abschnitts (Beginn mit den Arbeiten mit dem Abbruch der Gebäude in diesem Herbst) stehen in diesem Jahr in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Für die Folgejahre bis 2023 müssen Haushaltsmittel in ausreichender Höhe gemäß geplantem Baufortschritt bereitgestellt werden.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die Sanierung des Freibades und dem damit verbundenen Neubau der Umkleide- und Duschbereiche werden auch bei nur temporärer Nutzung Energieeinsparungen und damit verbunden CO₂ Einsparungen erzielt.

Anlagen:

- Anlage 1 - Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 2 - Grundriss Keller
- Anlage 3 - Ansicht Straßenseite
- Anlage 4 - Ansicht Badseite
- Anlage 5 - Lageplan
- Anlage 6 - Grundriss eckig
- Anlage 7 – Lageplan eckig
- Anlage 8 – Kostenschätzung/Kostenübersicht