

**VERHANDLUNGSVERFAHREN MIT TEILNAHMEWETTBEWERB
NACH § 17 VGV**

GENERALPLANUNGSLEISTUNGEN

Sanierung Gartenhallenbad - Waldenbuch



PLANUNGSAUFGABE

Stand: 16.02.2024

INHALTSVERZEICHNIS

PLANUNGSAUFGABE	3
1 Standortbeschreibung	5
2 Ausgangssituation	5
3 Gebäudekubatur und -fläche	6
4 Nutzeranforderungen und Flächenneugestaltung	7
5 Schwimmbecken	8
6 Baukonstruktion	8
7 Energetisches Konzept / Haustechnik	8
8 Barrierefreiheit	9
9 Nachhaltigkeit	9
10 Umsetzungskonzept zur Badsanierung	10
11 Aussenanlagen	10
12 Kostenrahmen	10
13 Baurecht	10
14 Terminplanung	11

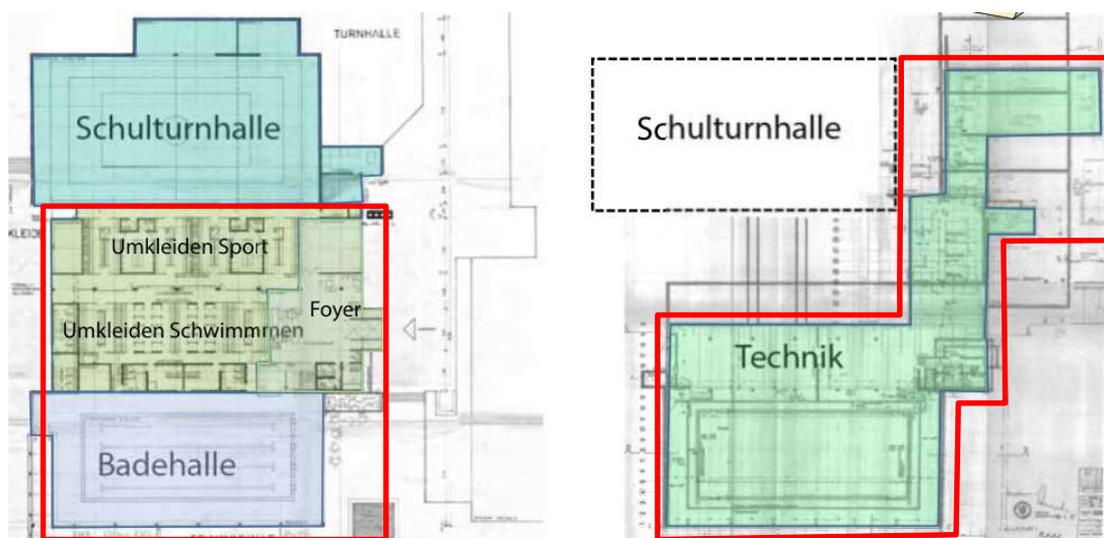
PLANUNGSAUFGABE

Das Gartenhallenbad der Stadt Waldenbuch soll umfänglich saniert werden, um einen weiteren Betrieb für 20-30 Jahre zu gewährleisten, unter Voraussetzung der Durchführung von Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten in üblichem Umfang. Ausdrückliches Ziel ist es das Bad zu erhalten und zu sanieren. Ein Abbruch wird ausgeschlossen. Eine schlüssige und belastbare Kostenplanung, die Gewährleistung von Kostensicherheit, eine verlässliche Zeitplanung sowie die Einhaltung von mit der Bauherrschaft zu definierenden Qualitätszielen sind für die Auftraggeberin bei diesem Sanierungsprojekt von zentraler Bedeutung. Bei den zu planenden Maßnahmen ist der Fokus auf Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit, auch mit Blick auf den Betrieb, zu richten. Innovative Techniken sind zu prüfen und einzubeziehen. Eine wirtschaftliche Bauweise und entsprechendes kostenbewusstes Bauen ist für die Auftraggeberin essenziell wichtig.

Ein Förderprogramm des Bundes (Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur – BBSR) wird in Anspruch genommen, welches unter anderem Anforderungen an ein nachhaltiges Energiekonzept, die Einbeziehung eines Energieberaters und Barrierefreiheit stellt. Diese Anforderungen müssen berücksichtigt und eingehalten werden.

Das Gebäude wurde 1972 - 1974 erbaut. Verschiedene Sanierungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt, jedoch haben einzelne Bauteile ihre geplante und vorgesehene Lebenserwartung deutlich überschritten. Durch physikalische, chemische und biologische Einwirkungen bestehen deutliche Schäden, so dass eine umfangreiche Sanierung notwendig ist.

Der Gebäudekomplex beherbergt neben dem Bad eine Sporthalle, die sich dort befindlichen Umkleiden und Duschen sind in die Planungsaufgabe einzubeziehen, nicht jedoch die Halle an sich. Nachfolgende Darstellung zeigt innerhalb der roten Markierungen die zu berücksichtigenden Bereiche. Links abgebildet ist das Erdgeschoss des Gebäudekomplexes, rechts das Untergeschoss, in welchem sämtliche Haus- und Badtechnik verortet ist.

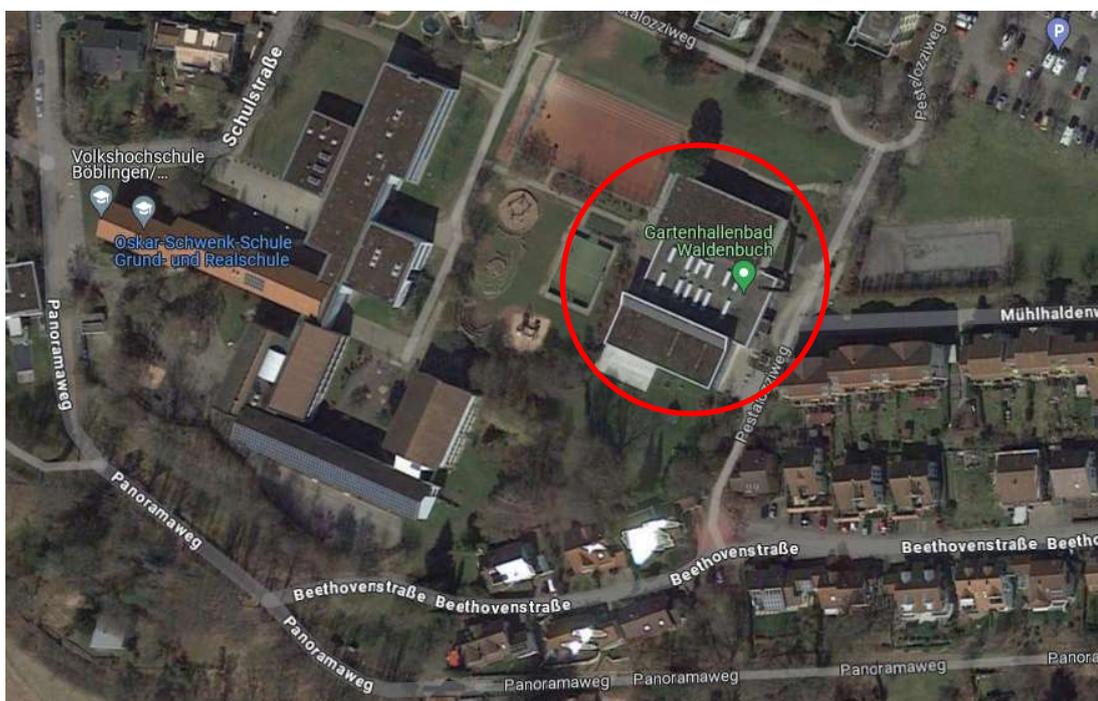


Das bestehende Nutzungskonzept einer Freizeit- und Sportstätte mit dem Fokus auf Schwimmbildung und Gesundheitsförderung soll beibehalten werden – es handelt sich nicht um ein Freizeit- und Spaßbad. Bei den Nutzern und Kunden handelt es sich um eine Schule, Vereine sowie

Anwohner. Bei der Planungsaufgabe zu beachten ist die neue Quartiersgestaltung mit Mehrgenerationenhaus.

Die Nutzeranforderungen haben sich seit den siebziger Jahren geändert. Das Badangebot soll entsprechend heutiger Anforderungen erweitert bzw. optimiert werden, um die Attraktivität zu steigern. Der vorgegebene Kostenrahmen ist dabei einzuhalten. Ebenso entspricht das vorhandene Flächenprogramm nicht mehr den Nutzerbedarfen und muss neu organisiert und angepasst werden. Eine Gebäudeerweiterung ist aktuell nicht vorgesehen, wird jedoch nicht kategorisch ausgeschlossen.

Als Grundlage der Planungsaufgabe dienen eine vorliegende Machbarkeitsstudie sowie Kurzbericht, welche den notwendigen Sanierungsumfang beschreiben. Die dort dargestellten Maßnahmen und ermittelten Kosten sind im Planungsverlauf zu verifizieren und fortzuschreiben. Beim Bestandsschwimmbecken wurde eine Teilsanierung ausgeschlossen, dort ist ein Neubau der Beckenkonstruktion erforderlich. Weiterhin sind Sanierungsmaßnahmen von Baukonstruktion und Gebäudetechnik erforderlich, welche im Zuge der Machbarkeitsstudie und Kurzbericht ermittelt und eingegrenzt wurden. Übergeordnet ist ein nachhaltiges Gebäudetechnikkonzept zu entwickeln. Untersuchungen hinsichtlich nachhaltiger, innovativer Energiekonzepte und die Umsetzung eines solchen sind wichtiger Bestandteil der Planungsaufgabe. In diese Untersuchungen miteinzubeziehen ist eine teilweise notwendige und teilweise mögliche Mitversorgung der Umgebungsbebauung. Zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahme sollen wirtschaftliche Konzepte entwickelt werden, unter Abwägung der Vor- und Nachteile der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Betrieb und möglicher Bad(-teil-)schließungen.



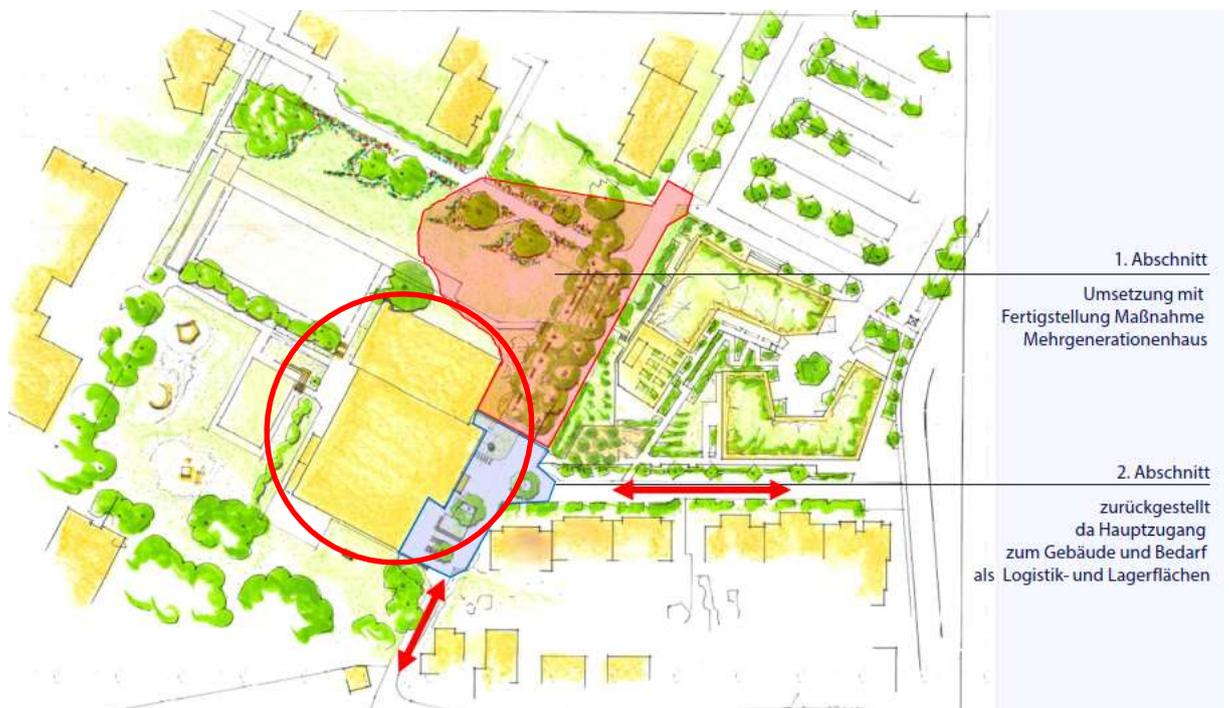
Das Bad mit angeschlossener Sporthalle befindet sich innerhalb der Markierung in vorstehendem Luftbild.

1 Standortbeschreibung

Der Gebäudekomplex befindet sich zentral gelegen im am dichtesten bewohnten Stadtteil der Stadt Waldenbuch. In der Umgebung befinden sich eine Grund- und Realschule, Sportanlagen sowie Kindergärten. Ein großer Parkplatz und eigene Bushaltestelle ermöglichen die einfache Erreichbarkeit.

Angrenzend an das Hallenbad entsteht derzeit ein Mehrgenerationenhaus mit 60 Einheiten (21 Eigentumswohnungen, 37 Betreutes Wohnen, 2 WG-Einheiten), so dass der Standort noch attraktiver wird.

Im Zuge des Projekts „Pestalozziweg“ findet eine umfassende Neugestaltung der Außenanlagen des Quartiers statt, wie nachfolgend dargestellt.



In vorstehender Skizze rot hinterlegt ist der Bereich der Außenanlagen, welcher im Zuge des Mehrgenerationenhauses bis Sanierungsbeginn fertiggestellt sein wird. Blau hinterlegt ist der Bereich der Außenanlagen, welcher erst nach der Badsanierung umgesetzt werden soll. Die roten Pfeile markieren die Zufahrtswege zum Bad.

2 Ausgangssituation

Der Gebäudekomplex ist vollständig in städtischer Hand und wird von der Stadt Waldenbuch betrieben.

Aufgrund des Alters des Bestandsgebäudes sowie physikalischer, chemischer und biologischer Einwirkungen bestehen deutliche Schäden, welche eine umfangreiche Sanierung unumgänglich machen. Trotz guter Pflege und Erneuerung einiger baulicher und technischer Komponenten sind Schäden und Unzulänglichkeiten festzustellen, die der langjährigen, intensiven Nutzung geschuldet

sind. Einzelne Bauteile haben ihre geplante und vorgesehene Lebenserwartung deutlich überschritten.

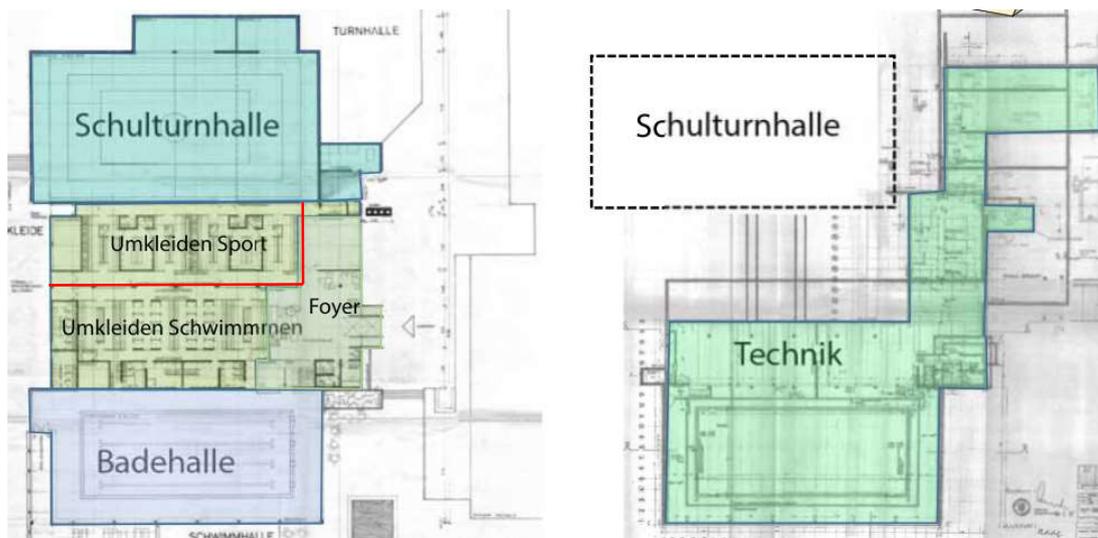
Durch ein Architekturbüro wurde 2020 eine Machbarkeitsstudie mit dem Zweck der Ermittlung des Sanierungsbedarfs durchgeführt (Anlage 3). Weiterhin wurde das Gebäude auf notwendige Brandschutz- und Sicherheitstechnische Einrichtungen überprüft. 2023 wurde die Machbarkeitsstudie mittels eines Kurzberichtes plausibilisiert und aktualisiert, die ermittelten Kosten wurden indiziert (Anlage 4).

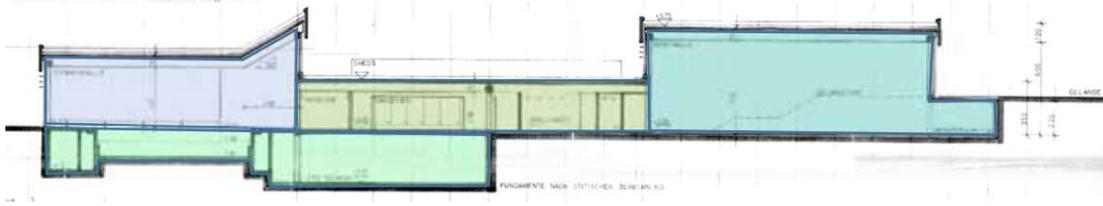
Diverse Sanierungsmaßnahmen im Innenbereich sind in den Jahren 2003, 2009/2010 und 2019 erfolgt und in der vorliegenden Machbarkeitsstudie aufgeführt. Einige Maßnahmen aus der Machbarkeitsstudie wurden bereits umgesetzt, unter anderem eine Brandschutztrennung von Turn- und Schwimmhalle sowie die Sicherung von Fluchtwegen, um eine Schließung des Bades und des Sporthallenbereichs abzuwenden.

Planunterlagen zum Objekt liegen unvollständig vor, bzw. entsprechen in vielen Bereichen nicht dem Bestandsobjekt (Anlage 8). Im Zuge der Planung ist ein Abgleich erforderlich und die Erstellung übereinstimmender Planunterlagen.

3 Gebäudekubatur und -fläche

Nachfolgende Darstellung zeigt links das Erdgeschoss des Gebäudekomplexes. Die Brandschutztrennung zwischen Turn- und Schwimmhalle ist als rote Linie dargestellt. Rechts abgebildet ist das Untergeschoss, wo sämtliche Haus- und Badtechnik verortet ist. Kubatur- und Nutzflächenberechnungen sind als Anlage 9 beigefügt. Sie dienen lediglich als Anhaltspunkt, Abweichungen zum Bestandsgebäude sind anzunehmen.





4 Nutzeranforderungen und Flächenneugestaltung

Beim Sanierungsobjekt handelt sich nicht um ein Spaßbad, sondern um eine Freizeit- und Sportstätte mit dem Fokus auf Schwimmbildung und Gesundheitsförderung. Dieses Konzept soll beibehalten, jedoch die Attraktivität des Bades gesteigert werden. Der Kostenrahmen ist einzuhalten.

Nutzer sind eine Schule, Vereine sowie die Bewohner im Umkreis. Um das Angebot entsprechend den Nutzer- bzw. Kundenanforderungen weiterzuentwickeln, sollen auch die Anwohner (Mehrgenerationenhaus) integriert werden (z.B. mittels Anwohnerbefragung).

Bereits als attraktivitätssteigernde Angebote identifiziert wurden ein Ruhebereich, eine Sauna bzw. Dampfbad sowie die Entwicklung eines attraktiven Wartebereichs, bspw. für Eltern.

Auch bei der Umgestaltung und Neuorganisation der bestehenden Flächen ist der Fokus auf Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit zu richten. Die vorhandenen Flächen sollen teilweise neugestaltet und effizient organisiert sowie optimiert werden.

Nachfolgende Nutzungsbereiche sollen dahingehend weiterführend betrachtet werden:

- Der Eingangsbereich entspricht nicht mehr den betrieblichen Anforderungen und muss konzeptionell und logistisch überdacht sowie neu organisiert werden. Der Zugang zur Sporthalle ist aktuell nicht funktional gelöst und könnte in diesem Zusammenhang mitbetrachtet werden.
- Der Umkleidebereich ist hinsichtlich der Anzahl und Größe von Umkleiden und Schränken zu optimieren und den heutigen Anforderungen entsprechend anzupassen (bspw. Schaffung von Sammelumkleiden, Reduzierung Anzahl der Schränke)
- Weiterhin bestehen Anforderungen an eine Verbesserung der Arbeitsbedingungen für das Personal. Büroflächen sind aktuell nicht ausreichend vorhanden und der Sozialraum befindet sich im Untergeschoss.
- Es ist kein Putzraum vorhanden sowie Lagerflächen (bspw. für Aquacyclingeräte) nicht in ausreichendem Umfang.
- Der Technikraum erscheint überdimensioniert. Die Flächen sind unter Berücksichtigung des Haustechnikkonzepts sowie der dargestellten Nutzeranforderungen neu zu konzipieren.
- Eine Kubaturänderung ist aktuell nicht angedacht, ein Erweiterungsbau jedoch theoretisch denkbar. Die Notwendigkeit und dahingehende Möglichkeiten sollten im weiteren Planungsverlauf untersucht werden. Eine Flächenerweiterung in Richtung Sporthalle könnte eine Option darstellen, der tatsächliche Bedarf dort vorhandener Flächen im Bereich der Umkleiden ist dahingehend mit dem Nutzer abzustimmen.

Der Ansatz eines Raumbuches, welches den Bestand beschreibt, sowie weitere Anforderungen an die Planungsaufgabe benennt, ist beigelegt. (Anlage 5).

5 Schwimmbecken

Ein Neubau der Beckenkonstruktion ist erforderlich, da die Betonkonstruktion im Untergeschoss erhebliche Mängel aufweist, welche nicht mit einer Sanierung behoben werden können. Weitere Ausführungen sind der Machbarkeitsstudie sowie dem Kurzbericht zu entnehmen.

Die Umsetzung eines neuen Beckens ist im Rahmen der Planungsaufgabe als Varianten aufzuzeigen und mit der Auftraggeberin abzustimmen.

Eine Teilerneuerung der badtechnischen Anlagen ist ebenfalls Teil der Planungsaufgabe, wobei Filteranlagen und Wasseraufbereitungstechnik keiner Erneuerung bedürfen, die automatisierte Steuerungstechnik hingegen schon. Der genaue Umfang der zu planenden Erneuerungen ist mit der Auftraggeberin abzustimmen.

6 Baukonstruktion

In die Planungsaufgabe zu integrieren sind diverse Decken im EG und UG, die Wand zwischen Schwimmhalle und Umkleiden / Sanitärbereiche. Fliesen in bestimmten Bereichen weisen Mängel auf. Details sind der Machbarkeitsstudie sowie dem Kurzbericht zu entnehmen. Eine detaillierte Erfassung des notwendigen Sanierungsumfangs sollte in LPH 1 erfolgen.

7 Energetisches Konzept / Haustechnik

Die Wärmeversorgung des Objekts erfolgt aktuell mit Gas über zwei BHKWs sowie Öl als Redundanz bzw. im Hochbetrieb. Künftig muss die Energieversorgung über erneuerbare Energien erfolgen. Ein Energiekonzept mit dem Fokus auf Nachhaltigkeit und Innovation sowie Wirtschaftlichkeit soll entwickelt werden. Die Kosten im Betrieb sind als wichtiger Faktor mitzubetrachten. Die Anforderungen aus dem Förderprogramm des Bundes BBSR (Anlage 15, wird in Stufe 2 nachgereicht) sind einzuhalten. Der erforderliche Energieberater wird von der Auftraggeberin gestellt.

Verschiedene Konzepte sollen untersucht werden, auch eine mögliche Regenwassernutzung und Nutzung von Abwärme sind in Erwägung zu ziehen. Es ist zu prüfen, ob die Dachfläche der Turnhalle für bspw. eine Belegung von PV einbezogen werden kann.

In die Untersuchung zu integrieren ist die Schule, die über die beiden BHKWs mitversorgt wird, wobei deren anteiliger Verbrauch aktuell nicht abzugrenzen ist. Die Versorgung der Schule könnte über den Weiterbetrieb eines der beiden BHKWs erfolgen, aber auch eine Integration der Schule in das neue Konzept ist denkbar. Weiterhin ist eine Mitversorgung der Umgebungsbebauung bei Überproduktion denkbar.

Weiterhin muss eine mögliche Nutzung der Sporthalle als Notunterkunft bei Konzepterarbeitung berücksichtigt werden (Energiebedarf).

Die Auftraggeberin plant in den nächsten 5 bis 10 Jahren die Errichtung eines Nahwärmenetzes. In diesem Zusammenhang sollen die gewonnenen Erkenntnisse aus obenstehenden Untersuchungen beachtet und integriert werden.

Die Konzept- und Variantenuntersuchungen sollen zum Ende der LPH 2 abgeschlossen sein, inklusive der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unter Berücksichtigung von Investitions- und Folgekosten, Amortisierung und ggf. Fördermöglichkeiten.

Bei der Konzeptuntersuchung zu beachten sind mögliche Anforderungen an bzw. Auswirkungen auf die bestehende Haustechnik, bspw. die Wärmeverteilung, die nicht sanierungsbedürftig sind.

Das bestehende Haustechnikkonzept ist im Zuge der Planung auf mögliche Verbesserungen und Optimierungen hin zu überprüfen.

Der grundlegende Sanierungsbedarf der Haustechnik wurde in der vorliegenden Machbarkeitsstudie und Kurzbericht ermittelt. Auf Grund des Alters der Anlagen sind verschiedene Anlagen zu tauschen, einige wurden bereits erneuert. Hierzu soll in LPH 1 eine detaillierte Erfassung erfolgen, wobei auch geprüft werden soll welche Bauteile ggf. wiederverwendet werden können, oder wo ein Rückbau einzelner Komponenten und deren Einlagerung denkbar ist, um diese ggf. in anderen Liegenschaften für einen Austausch vorzuhalten.

Eine optimierte und automatisierte Verbrauchszählung ist zu entwickeln und mit der Auftraggeberin hinsichtlich notwendiger Bereichsabgrenzungen abzustimmen.

8 Barrierefreiheit

Barrierefreiheit ist aktuell nicht durchgängig gegeben. Eine behindertengerechte Erschließung mit Schwimmbadnutzung (Lift) sowie die barrierefreie Wegeführung innerhalb der Schwimmhalle sowie die Vorhaltung notwendiger sanitärer Einrichtungen ist in die Planung einzubeziehen. Die Anforderungen dem Förderprogramm BBSR müssen eingehalten werden, sollen jedoch den tatsächlichen Nutzeranforderungen entsprechen und angemessen sein. Dahingehend soll ein Inklusionsberater involviert werden. Dieser wird seitens der Auftraggeberin hinzugezogen. Der Umfang der auszuführenden Maßnahmen ist mit der Auftraggeberin abzustimmen.

9 Nachhaltigkeit

Für das Gartenhallenbad sollen durch die Planungsaufgabe nachhaltige – und damit zukunftsfähige – Lösungsvorschläge entwickelt werden. Als Hauptkriterien bzgl. der Nachhaltigkeit werden hierbei gesehen:

- Nachhaltiges, wirtschaftliches und innovatives Energiekonzept
- Ressourcenschonender Umgang mit der vorhandenen Substanz
- Prüfung der Wieder-, bzw. Weiterverwendung von Bauteilen
- Wirtschaftlichkeit in Herstellung und Betrieb

10 Umsetzungskonzept zur Badsanierung

Bei der Maßnahmenumsetzung ist darauf zu achten Bauabschnitte so zu definieren bzw. Maßnahmenpakete so zu schnüren, dass die Wirtschaftlichkeit maximiert wird und die Einschränkungen für den Badbetrieb so gering wie möglich gehalten werden. Mögliche Bauabschnitte wurden im Zuge der Machbarkeitsstudie definiert, sollen jedoch als Teil der Planungsaufgabe überprüft und bei Bedarf angepasst werden.

Termine müssen mit den Nutzern abgestimmt werden. Zu berücksichtigen sind bspw. geplante Veranstaltungen, die jahreszeitenbedingte Auslastung des Bades, Belegungsplan der Nutzer, Betriebszeiten.

Abstimmungen mit dem Gesundheitsamt haben frühzeitig und regelmäßig zu erfolgen.

Eine Vollschießung des Bades ist nicht ausgeschlossen, Teilschließungen werden sicherlich notwendig. Hierbei sind der Umfang der Betriebsbehinderung bei einer Sanierung im laufenden Betrieb einer evtl. kürzeren Bauzeit bei einer Bad(-teil-)schließung gegenüberzustellen. Vor- und Nachteile in wirtschaftlicher wie auch betrieblicher Hinsicht sind mit der Auftraggeberin zu erörtern. Verschiedene Varianten sollen vom Auftragnehmer in der LPH 2 erarbeitet und mit der Auftraggeberin abgestimmt werden.

11 Aussenanlagen

Die Außenanlagen sind nicht Teil der Planungsaufgabe. Der zum Bad gehörende Garten kann im Kontext der Attraktivitätssteigerung mitbetrachtet werden, ist jedoch nicht zwingend in die Planung einzubeziehen. Der gegebene Kostenrahmen ist einzuhalten.

Sofern im Zuge der Sanierung Flächen in Mitleidenschaft gezogen werden, sind diese wieder herzustellen. Kosten hierfür sind zu berücksichtigen.

12 Kostenrahmen

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden grobe überschlägige Kosten für die Maßnahme ermittelt. Diese wurden im Kurzbericht zum 25.01.2023 auf Grundlage von gängigen Indizierungen fortgeschrieben.

Die Gesamtsumme erscheint im Verhältnis zu vergleichbaren Projekten plausibel, ist jedoch in der Planungsphase zu verifizieren.

Gesamtsumme	11.600.000 €
--------------------	---------------------

Kostenangaben netto exkl. 19% MwSt.

Weiterführende Informationen sind den Anlagen zu entnehmen.

Eine wirtschaftliche Bauweise und entsprechendes kostenbewusstes Bauen ist für die Auftraggeberin essenziell wichtig.

13 Baurecht

Das Gartenhallenbad befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „öffentliches Zentrum“ der Stadt Waldenbuch. Da keine Nutzungs- und wesentliche Kubaturänderungen

vorgesehen sind, kann davon ausgegangen werden, dass sich die öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren im Minimalbereich bewegen. Vorabstimmungen dahingehend haben jedoch noch nicht stattgefunden. Notwendige Abstimmung mit den jeweiligen Genehmigungsbehörden müssen durch den Auftragnehmer im Rahmen seiner Beauftragung erfolgen.

14 Terminplanung

Folgende Ansätze werden vom Auftraggeber zum jetzigen Stand angenommen:

Planungsphase:	2024-2025
Einreichung Bauantrag sofern erforderlich:	2025
Ausführungs- und Detailplanung, Werk- und Montageplanung:	2025-2026
Ausführungsphase:	2025-2027
Technische Inbetriebnahme / Abnahme:	2027

Die Terminplanung ist durch den Auftragnehmer zu erstellen und mit dem Auftraggeber abzustimmen.