

# Vorstellung des Sanierungsumfangs der Bäder der Gemeinde Rastede

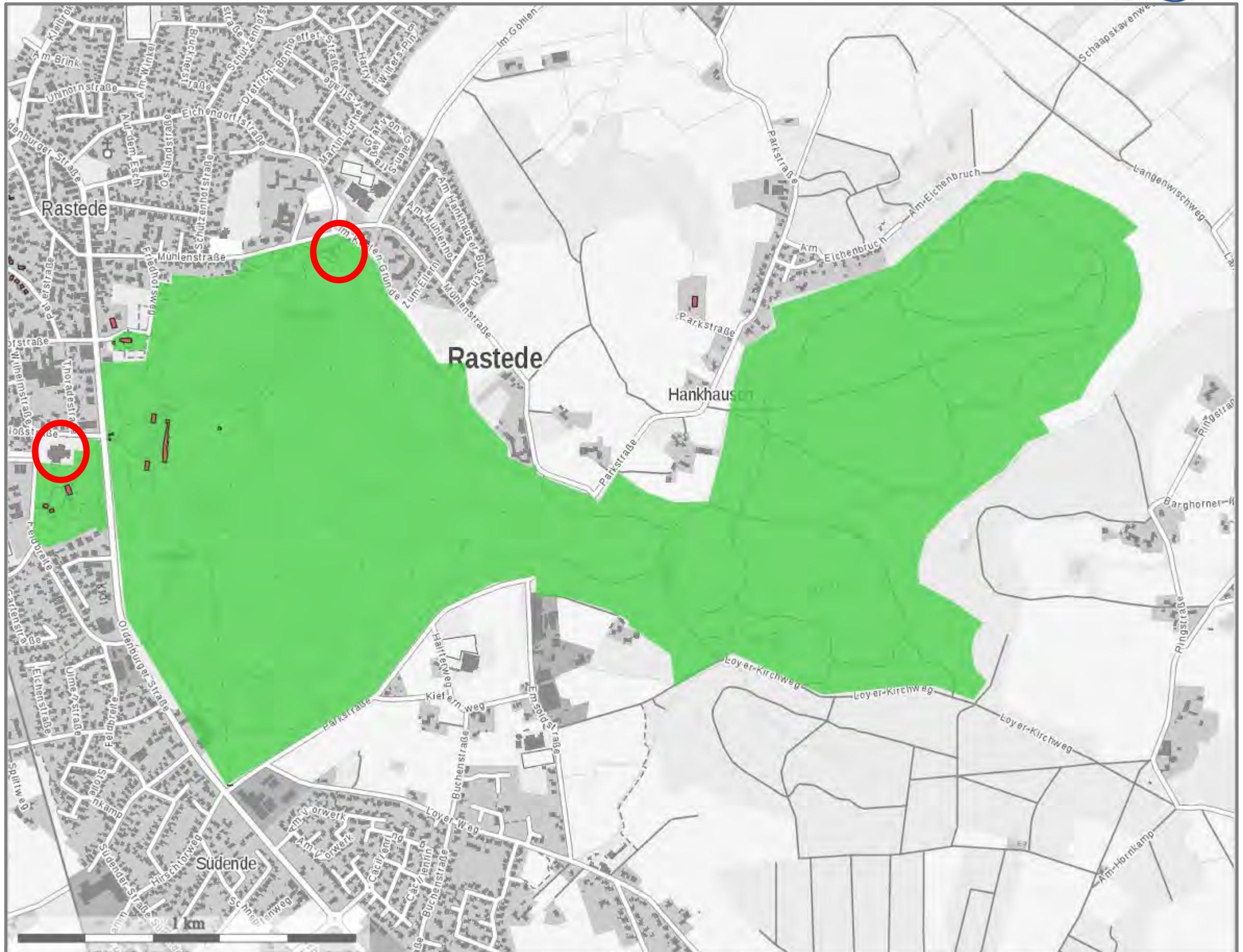
Vorlage-Nr. 2019/049

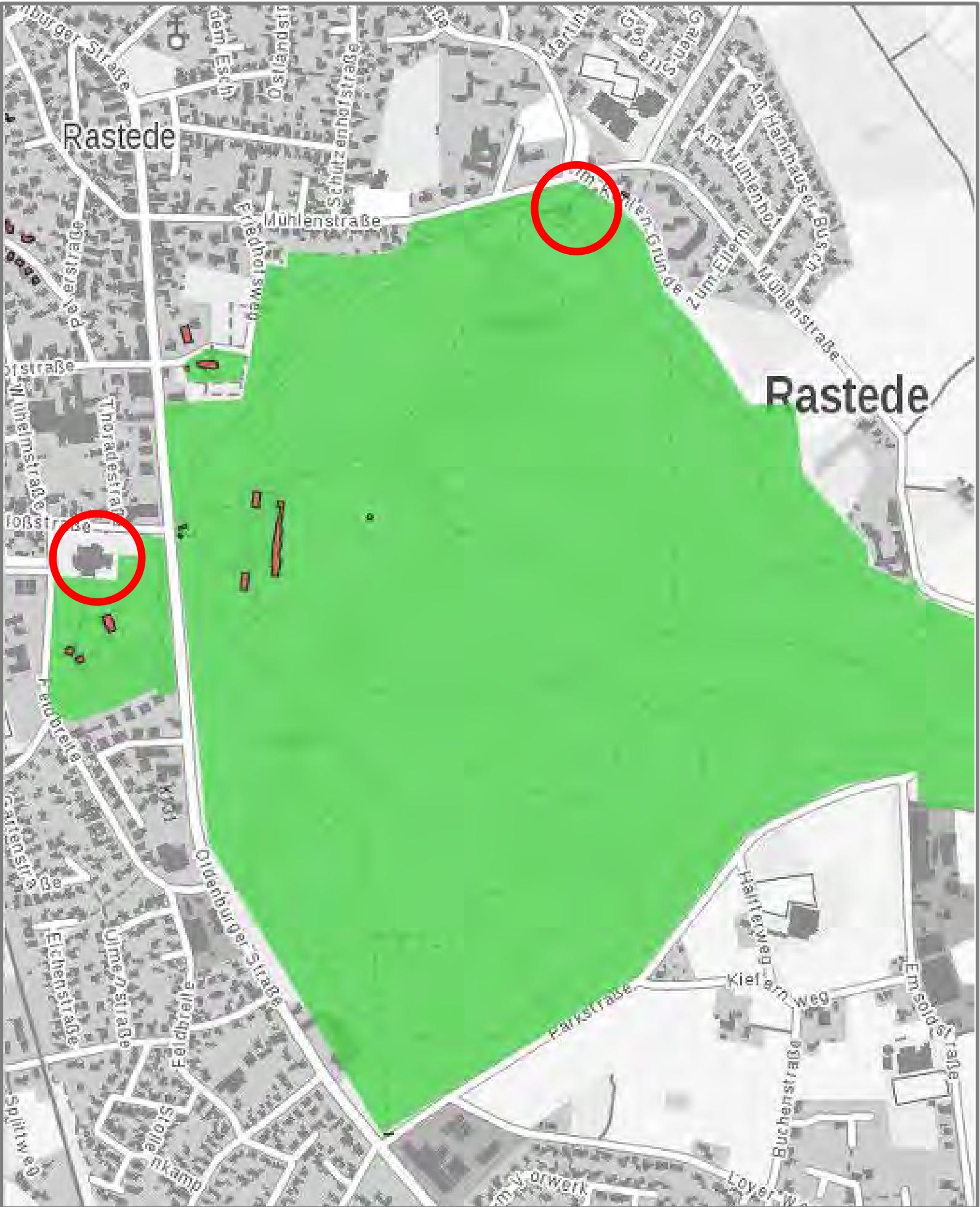




# Schloßpark (Landschaftspark)

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 €
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>2.600.000,00 €</b>	<b>4.616.000,00 €</b>	<b>5.290.000,00 €</b>	<b>4.700.000,00 €</b>

**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

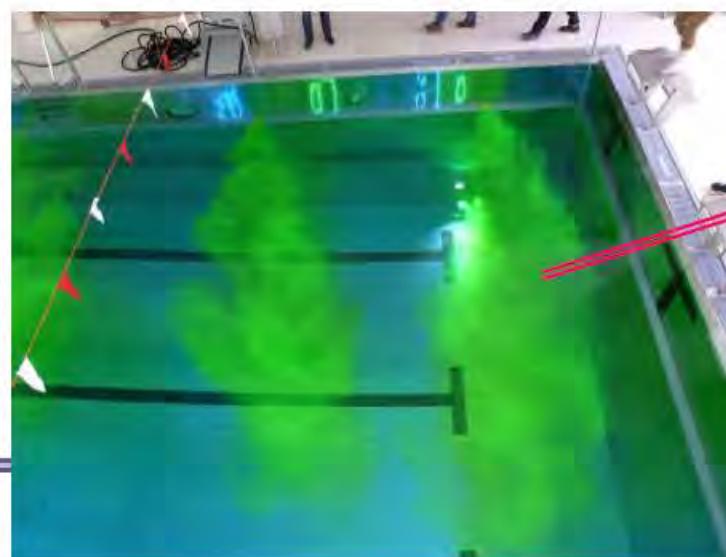
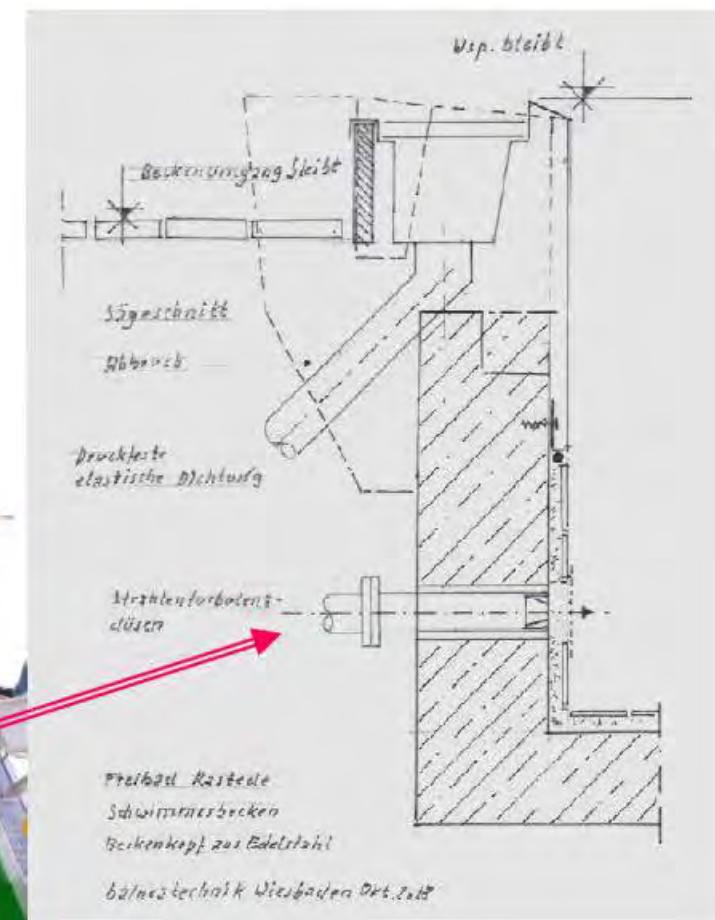
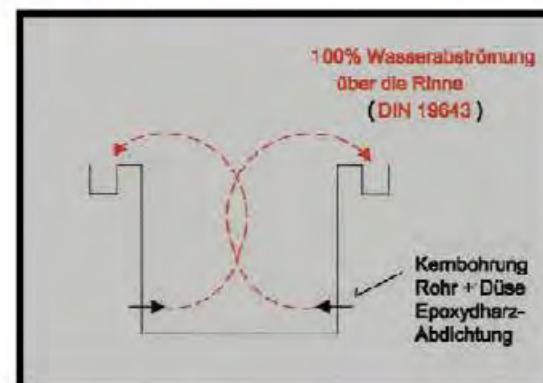
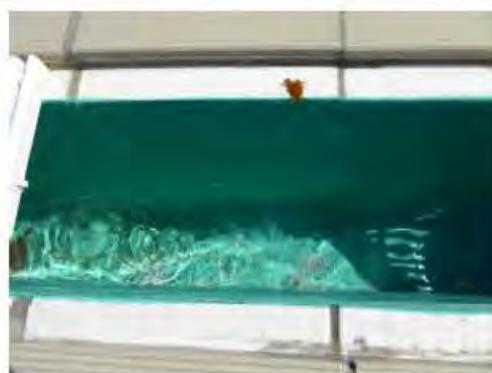
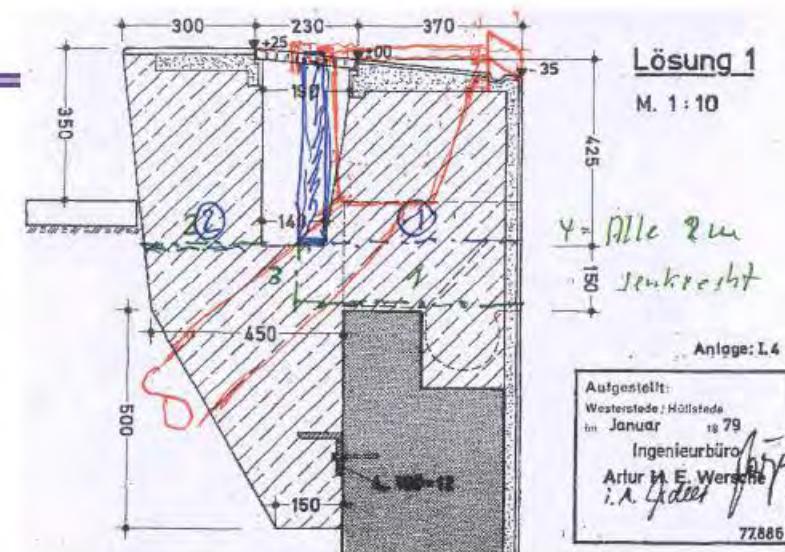
 **SB zu schmal**  
für Einbauten

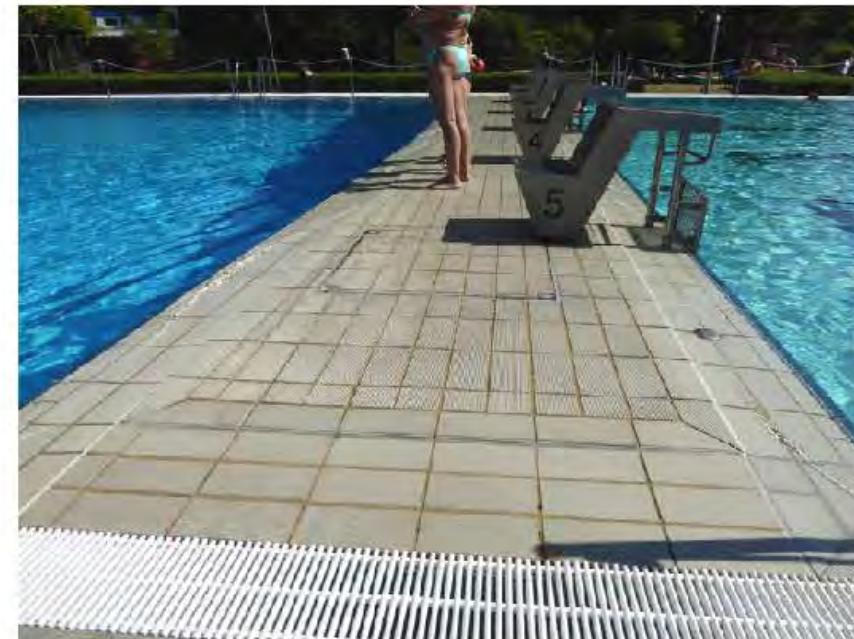
**Beckenumgang**  
Pflaster / Unterbau / Aufsicht  
Trittspannung / Entwässerung

## Baustraße

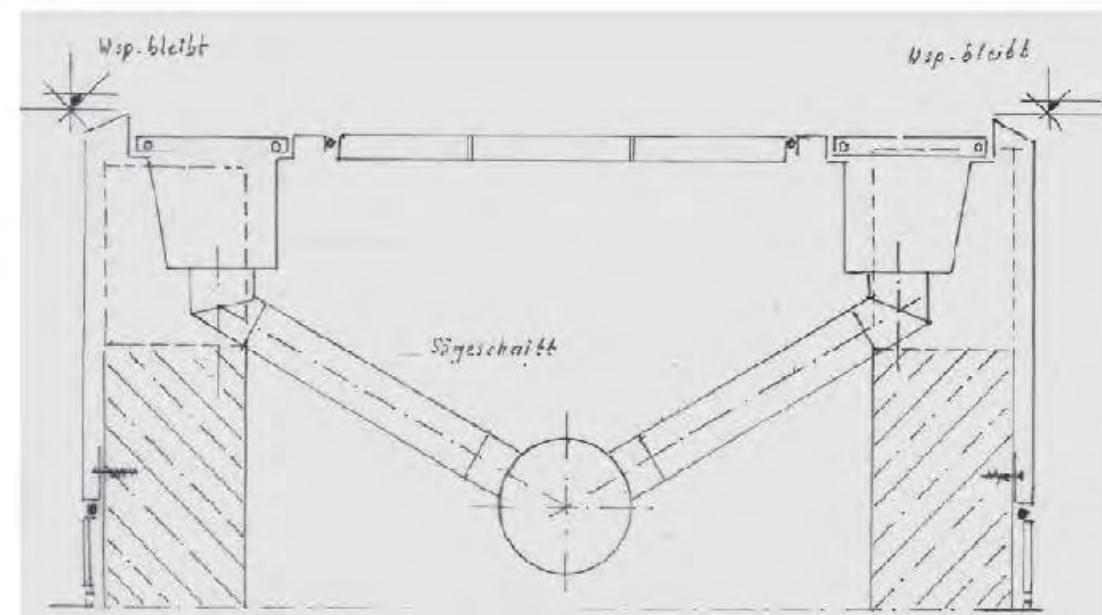


# Beckenkopfsanierung: SB / SPR

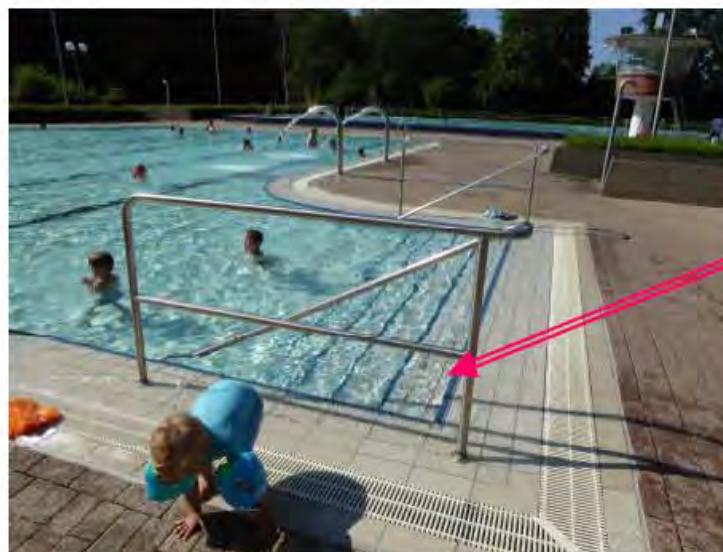




**Steg zwischen SB - SPR**  
 zukünftig beidseitig Rinne mit  
 1 x Rohr oder 2 x Rohren



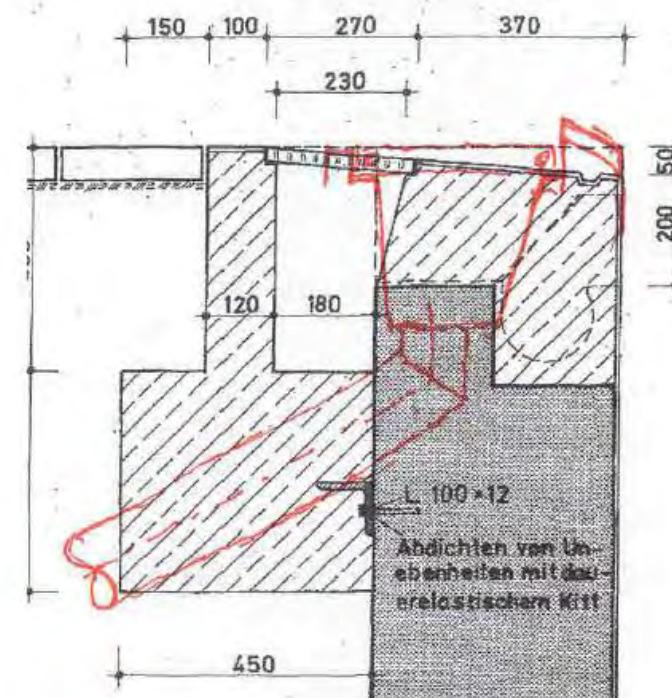
## Beckenkopfsanierung: NSB



Attraktionen wieder verwenden

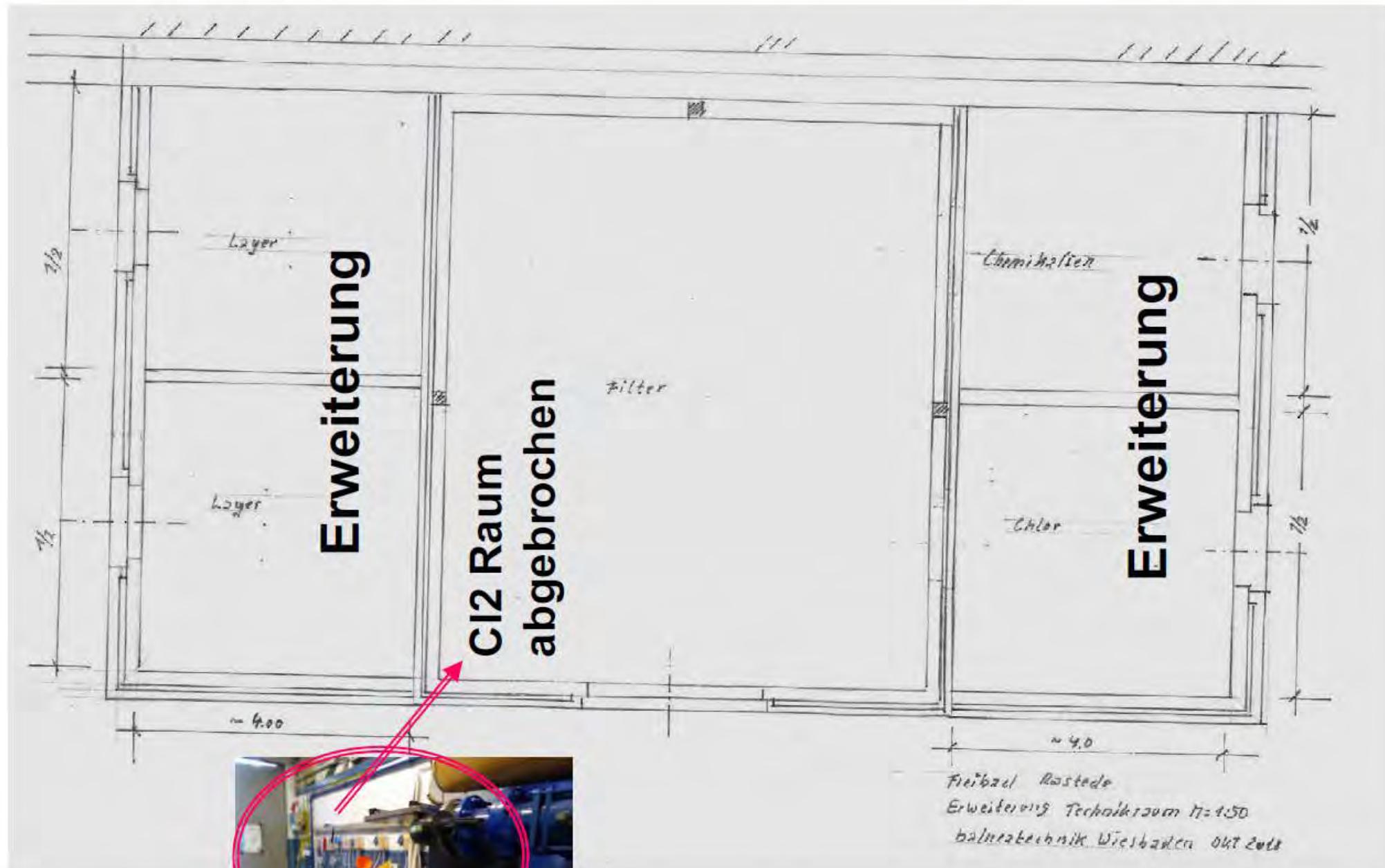
Geländer erneuern

-> anpassen zu teuer



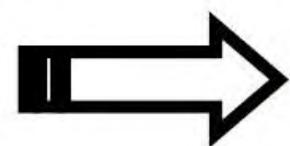






## Abbruch der Anlagentechnik

---



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 €
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>4.800.000,00 €</b>	<b>6.550.000,00 €</b>	<b>5.600.000,00 €</b>	<b>7.350.000,00 €</b>

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

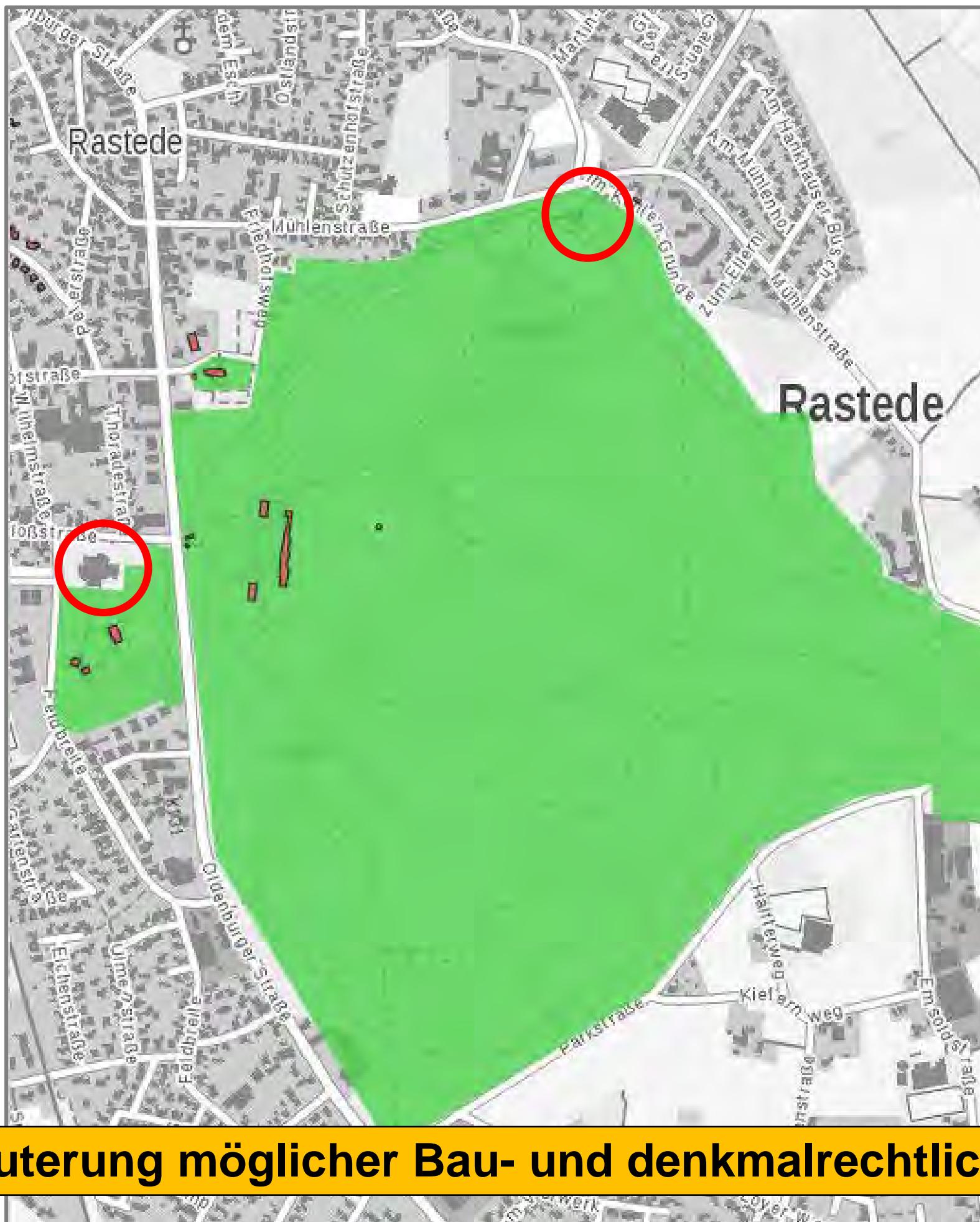
## Dimensionen beim Bau eines Kombibades

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.

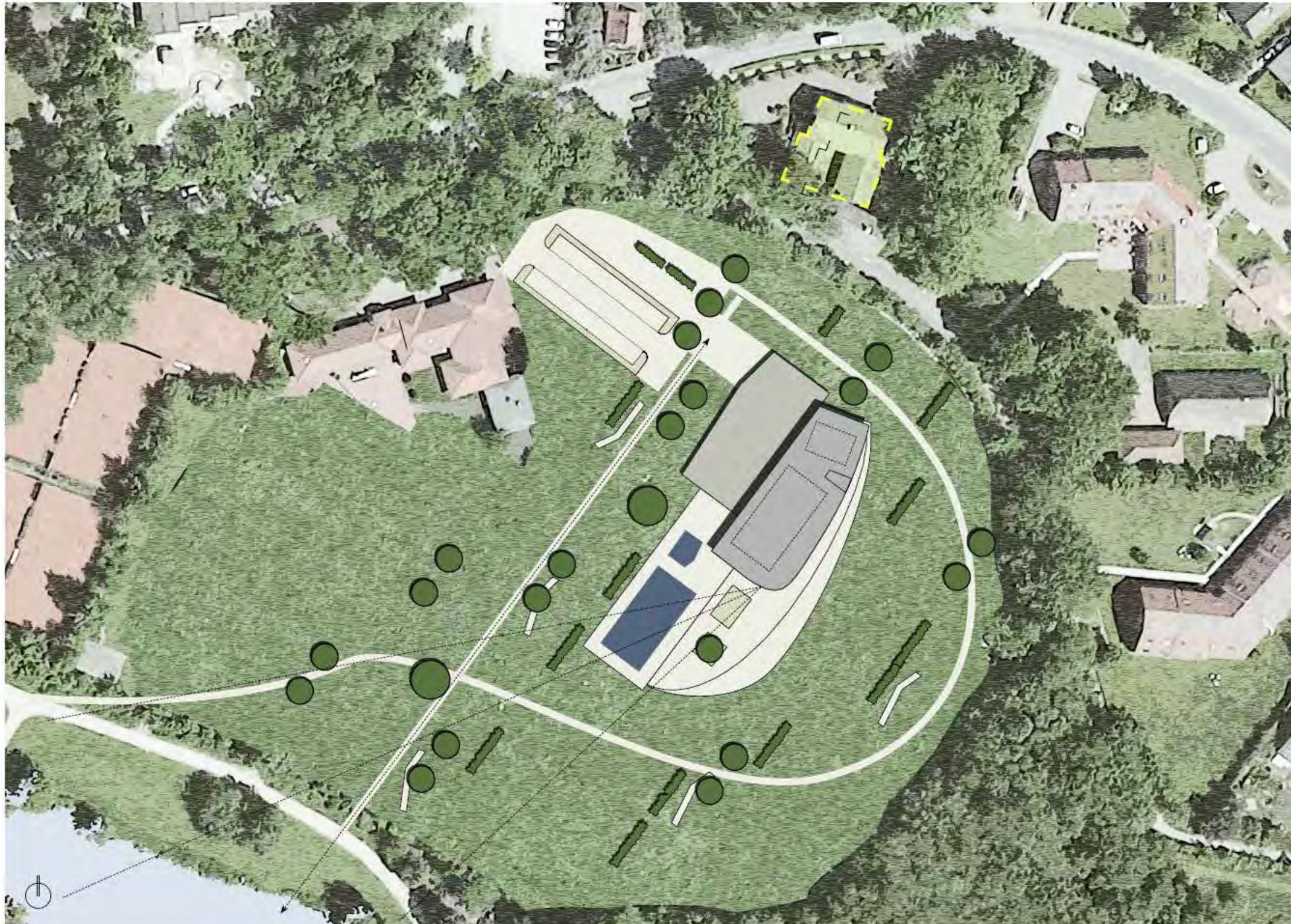
Auch hier können **viele unbekannte Parameter** noch zu ganz erheblichen **Veränderungen** führen.



**Erläuterung möglicher Bau- und denkmalrechtlicher Hürden**

**KOMBIBAD AM ELLERNTTEICH IN RASTEDE**

Entwurfsansatz B: „Gespiegelte Nutzung entlang der Achse“

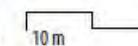


**Maßnahmen**

- 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 / Raster Tennis Club e.V.	777,0 m <sup>2</sup>	777,0 m <sup>2</sup>
Freibadgebäude (alt)	434,0 m <sup>2</sup>	
Hallenbad (neu)		1018,0 m <sup>2</sup>
Foyer / Umkleide / Duschen (neu)		733,0 m <sup>2</sup>
Außenbadeplatte (neu)		878,0 m <sup>2</sup>
Außengestaltung (neu)		1065,0 m <sup>2</sup>





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 €
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>2.600.000,00 €</b>	<b>4.616.000,00 €</b>	<b>5.290.000,00 €</b>	<b>4.700.000,00 €</b>

## 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 €
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>4.800.000,00 €</b>	<b>6.550.000,00 €</b>	<b>5.600.000,00 €</b>	<b>7.350.000,00 €</b>

# 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**

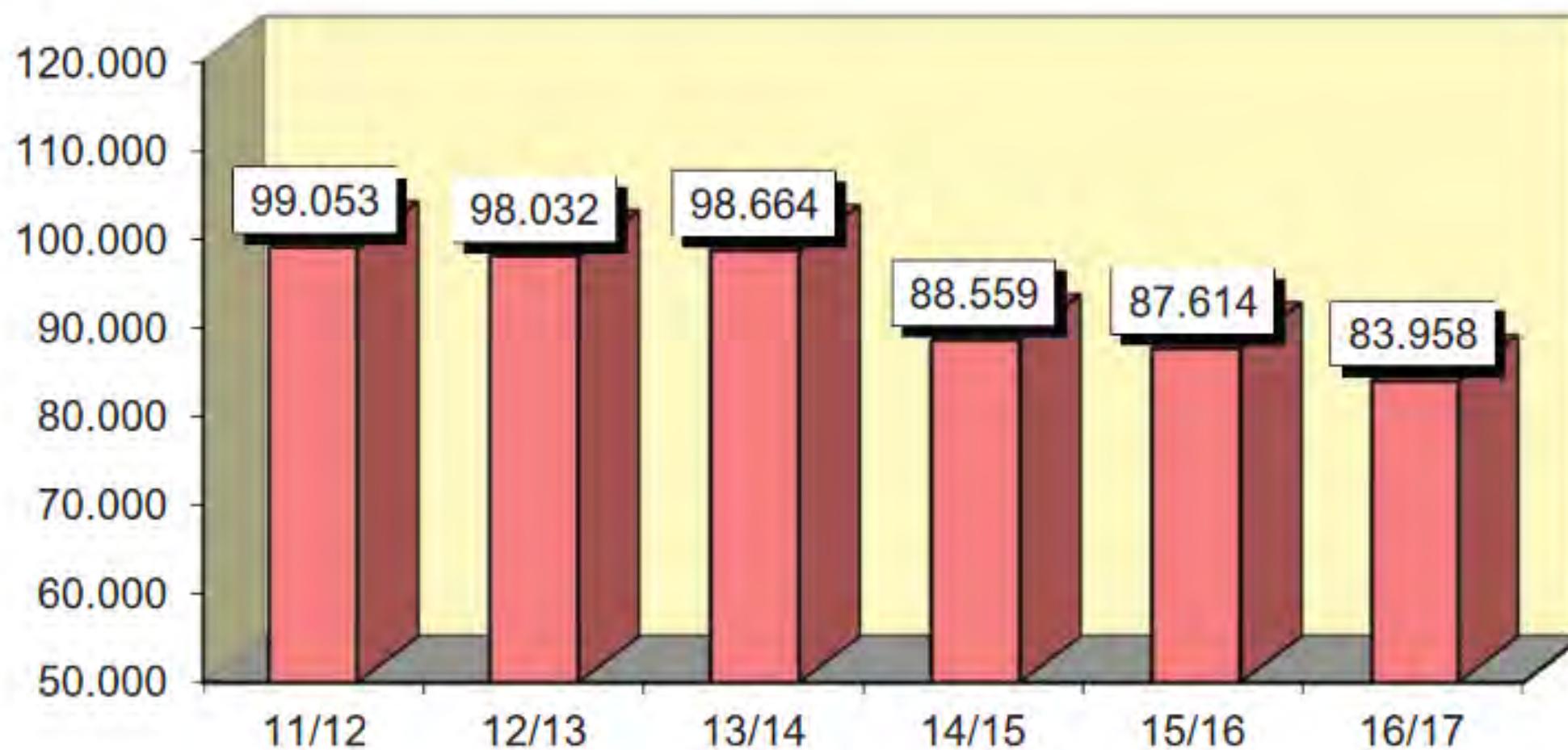
**ca. 12.000.000,-- € Neubau Freibad am jetzigen Standort**

**ca. 23.500.000,-- € Kombibad an der Mühlenstraße**

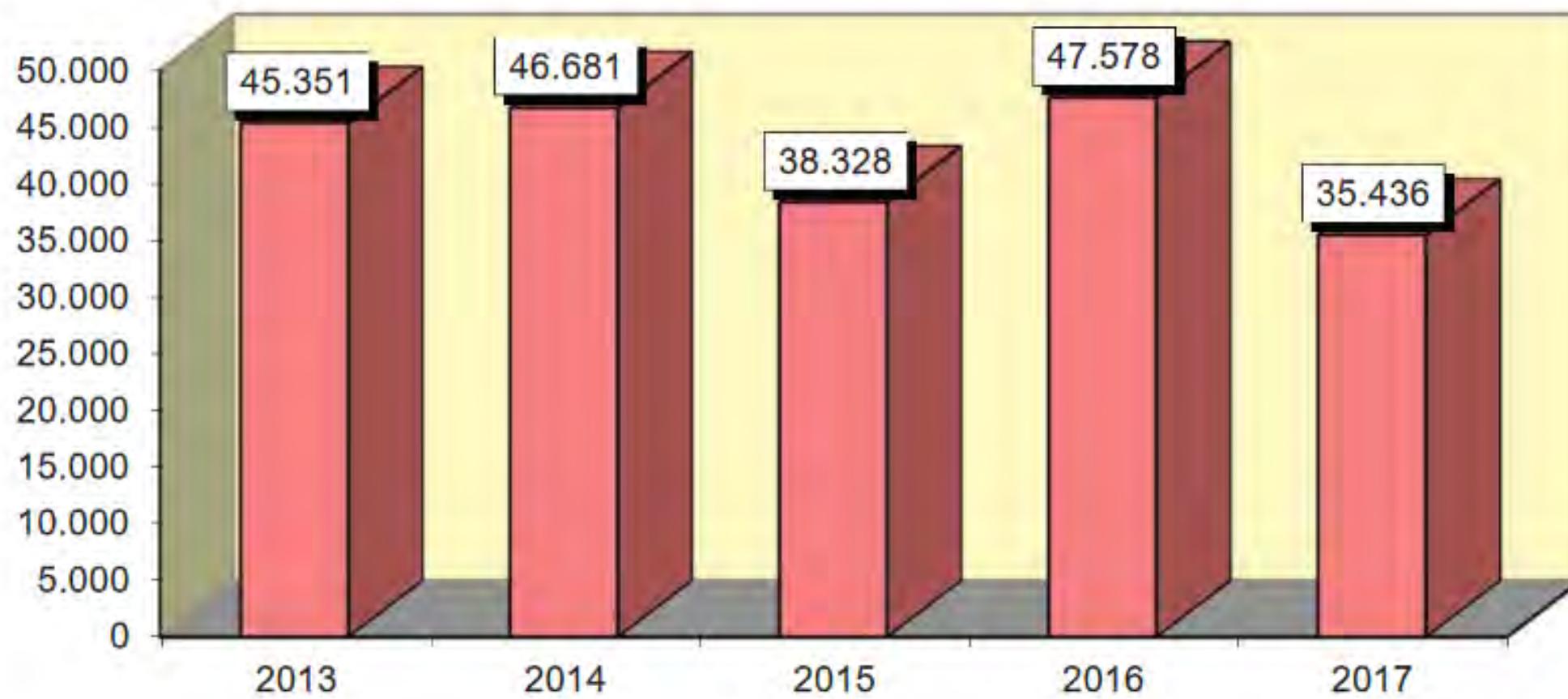
**Übersicht Bäder**

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

## 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.