

BÄDERENTWICKLUNGSKONZEPT RASTEDE

IMPULSVORTRAG BÄDERENTWICKLUNG UND -PROGRAMM:

Bedarf, Anspruch und Entwurfsleitlinien
im Bäderbau –

Erste Impulse und Anregungen

GLIEDERUNG

I. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

II. ABGRENZUNG BÄDERTYPEN MIT JEWEILIGEN KOSTENBEISPIELEN

- Freibad
- Funktionsbad
- Erlebnisbad
- Kombibad
- Kursbad

I. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN



ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Bevor man in die konkrete Planung (gleich ob bei Neubau- oder Sanierungsplanung) einsteigt, sind diese Fragen essentiell.

Was soll und muss das Bad „können“?

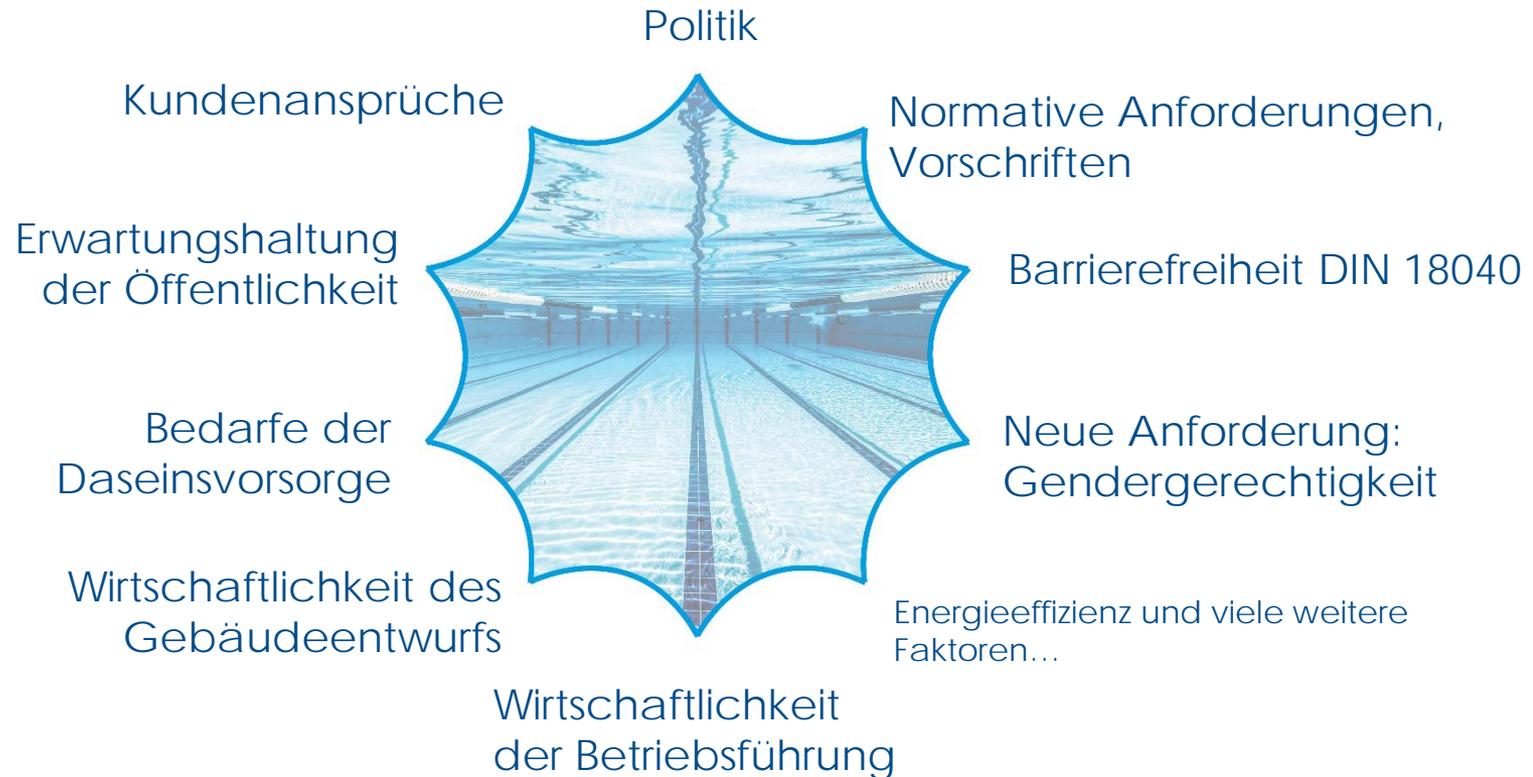
Was sind aktuelle und künftige Ansprüche und Bedarfe?

Einführung: Unterscheidung der Begriffe „Bedarf“ und „Anspruch“

- In der wirtschaftswissenschaftlichen Definition steht das Wort **„Bedarf“** für das Verlangen, eine bestimmte Ware oder Dienstleistung käuflich zu erwerben, um dadurch ein menschliches Bedürfnis zu befriedigen.
- In der juristischen Definition versteht man unter dem Begriff **„Anspruch“** das Recht des Einzelnen, von anderen ein Tun oder Unterlassen einzufordern [vgl. § 194 (1) BGB].
- Wir werden es im Folgenden aber mit einer nicht mehr trennscharfen **Vermengung von vielen „Bedarfen“ und „Ansprüchen“** zu tun haben, die von außen auf den Betrieb und die Konzeption des Bades einwirken.
- Die folgende Betrachtung soll zudem kaleidoskopartig zeigen, wie vielfältig die verschiedene Faktoren unterschiedlichster „Bedarfe“, „Ansprüche“ und „Anforderungen“ von unterschiedlichen Seiten auf den Bäderbau einwirken.

ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Öffentliche Bäder im Spannungsfeld der Faktoren
dargestellt am magischen Vieleck



...ohne Anspruch auf Vollständigkeit!

ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Spannungsfeld Politik-Öffentlichkeit-Planung-Bau-Betrieb

- **Bäder sind Bestandteil der Daseinsvorsorge** und insofern i.d.R. im Obliegenheitsbereich der kommunalen Gebietskörperschaften (oder deren Töchter).
- Die **Ortsparlamente haben die haushaltsrechtliche Budgethoheit** und bestimmen neben dem Finanzrahmen oftmals auch das Bäderprogramm.
- Das Primat der Politik ist zwar in der Kommunalverfassung der Länder verankert, führt aber oftmals dazu, dass **Bäderprojekte in der Praxis** mehr oder minder zum **Spielball der Politik** werden (können).
- Entscheidungswege werden hierdurch bisweilen zeitlich verlängert, **Kostensteigerungen durch Verzögerungen** unausweichlich.
 - Beispiel: Bei derzeit 3,9 % Baukostensteigerung p.a. bedeutet 1 Jahr Verzögerung bei einem Bäderprojekt von 7,5 Mio. € eine Kostensteigerung von rd. 292 T €! Das entspricht „anderthalb Hubböden“!
- **Sachfremde Vorgaben und Forderungen** können Projekte weiter verkomplizieren. Die Betreiber müssen aber mit den Folgen „leben“.

ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Spannungsfeld Politik-Öffentlichkeit-Planung-Bau-Betrieb

- Durch politische Vorgaben werden oftmals **Betriebskostenzuschüsse auf bestimmte „politische“ Summen „gedeckt“**, die nicht zwingend betriebswirtschaftlich motiviert sind.
- Im Gegenzug sind allerdings die **Betreiber nicht frei in ihrer Tarifpolitik**, unterliegen politischen Vorgaben und Einflussnahmen.
- Dies bezieht sich sowohl auf **Eintrittsentgelte** als auch auf das **Lohngefüge der Beschäftigten** in den Bäderbetrieben.
- Oftmals können wir beobachten, dass **positive Steuereffekte aus Abschreibungen nicht reinvestiv genutzt** werden dürfen, sondern dem allgemeinen Haushalt der Kommune zugute kommen.
- Im Ergebnis führen derartige Reglementierungen oftmals dazu, dass **Bäderbetriebe unterfinanziert betrieben werden** und baulich „auf Verschleiß“ gefahren werden.

ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Erwartungshaltung der Öffentlichkeit

- Bäder sind **Bestandteil der Daseinsvorsorge**:

Der Begriff der kommunalen Daseinsvorsorge bedeutet, dass die **kommunalen Gebietskörperschaften wirtschaftliche, soziale und kulturelle Dienstleistungen für alle Bürgerinnen und Bürger** bereitstellen. Sie ist dazu durch das Sozialstaatsprinzip (Art. 20 I Grundgesetz) gebunden.

Die **kommunale Daseinsvorsorge** einschließlich der dafür geschaffenen Einrichtungen (Ämter, Betriebe und privatrechtliche Unternehmen) gehört aus verfassungsrechtlicher Sicht zum **Wesen der kommunalen Selbstverwaltung**.

- Hieraus wird die Erwartung abgeleitet, jede Kommune müsse **flächendeckend für die Bürgerinnen und Bürger Schwimmbäder** vorhalten. Dies ist jedoch eindeutig **nicht** der verfassungsmäßige Auftrag.

ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Erwartungshaltung der Öffentlichkeit

behindertengerecht

familienfreundlich

in jedem Quartier ein fußläufig oder mit dem Rad leicht erreichbares Schwimmbadangebot

großes Beckenprogramm

lange Öffnungszeiten

großes Kursangebot

möglichst Kombination mit Wellness und Sauna

wirtschaftlicher Betrieb wird erwartet

Angebot für Babyschwimmen

Frühschwimmbadangebot

50-m-Becken

Angebot für Kinder

persönliche Gastansprache – ausreichende Personaldichte

Angebot für sportive Freizeitschwimmer

gastronomisches Angebot

Bad soll wenig Steuermittel benötigen

Angebot für Senioren

gute ÖPNV-Anbindung

Schulschwimmen

Spartenangebote für Jugendliche

günstige Eintrittspreise

gute Parkmöglichkeiten

Vereinsschwimmen

Oder doch vielleicht gleich Eintritt umsonst?

ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Normative Anforderungen für die grundsätzliche Bewertung einer planungsrechtlichen Machbarkeit von Vorhaben

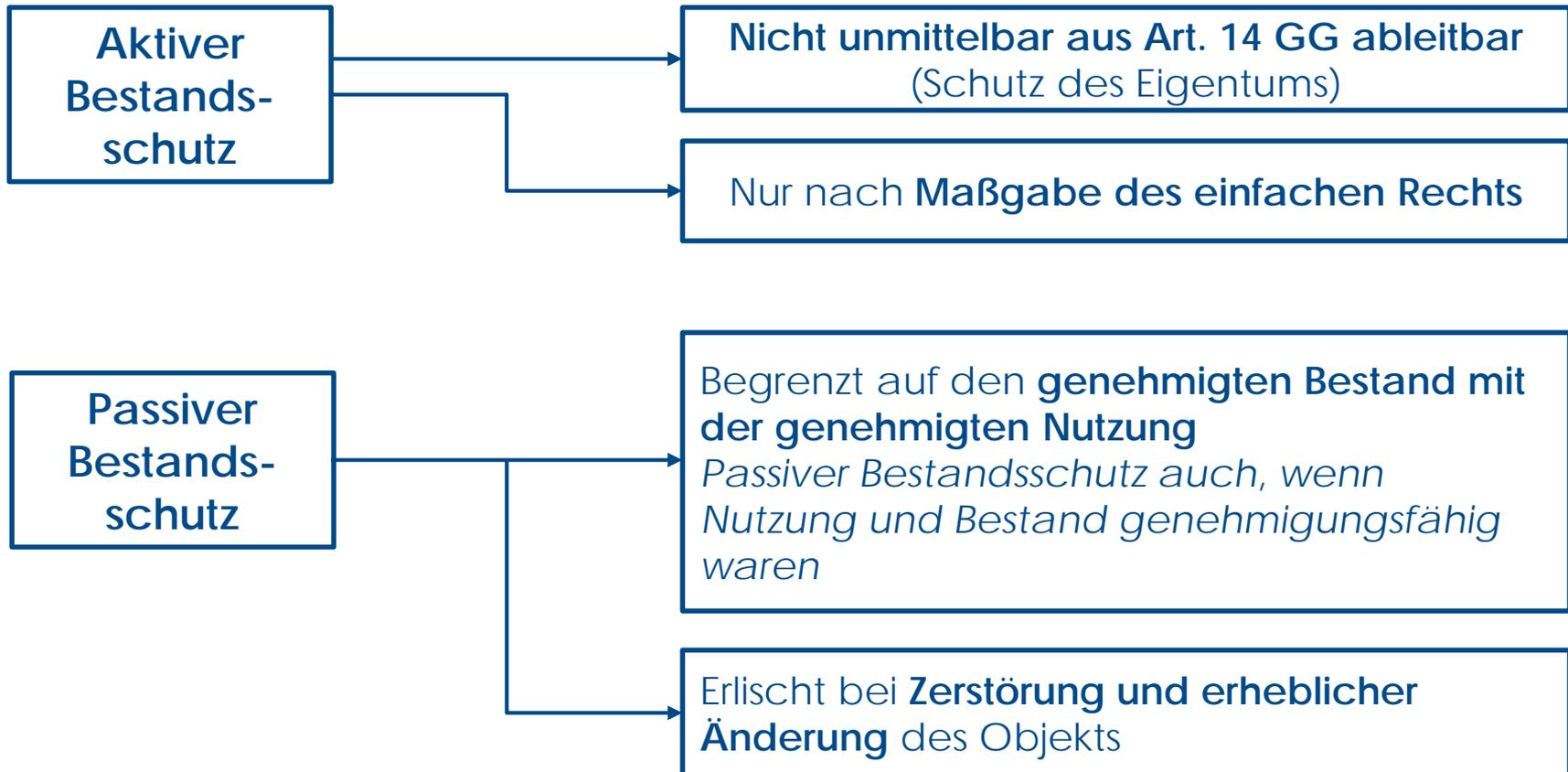
vom Großmaßstäblichen zum Kleinen:

externe Anforderungen durch öffentliches (Planungs-)Recht, hierbei im Besonderen:

- Vorgaben durch die **Flächennutzungsplanung**
- Vorgaben durch den **Bebauungsplan**
- planungsrechtliche Regelungen des **§ 34 oder §35 BauGB**
- Fragen des Immissionsschutzes im Sinne der **BImmschV** und der TA Freizeitlärm

ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Normative Anforderungen aufgrund des Planungsrechts – Fragen zu Grenzen des Bestandsschutzes beim Bauen im Bestand



ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Normative Anforderungen aufgrund des Bauordnungsrechts und anderer Rechtsvorschriften, hier heruntergebrochen für das Einzelobjekt:

- **Landesbauordnung der Länder**, z.B. NBauO oder MusterLBO
- **Bäder sind** aufgrund ihrer Abmessungen (>1.600 m²) i.d.R. sogenannte **Sonderbauten**
- daher immer wieder **Konflikt, ob VStättVO anwendbar oder nicht**
- demgegenüber nach DGfdB R 25.11: Bad nur VStätt, wenn z.B. **Tribünen mit separater Erschließung und >200 Plätzen** vorhanden
- darüber hinaus ist eine Vielzahl an **öffentl.-rechtl. Einzelvorschriften** beachtlich, wie z.B. LAR, LüAR, TPrüfVO/PVO, ArbStättV und ArbStättRL usw.

ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Weitere Anforderungen aufgrund der Normung und der anerkannten Regeln der Technik, hier heruntergebrochen für das Einzelobjekt:

- **DIN-Vorschriften aus den Bauregellisten** als mitgeltendes Baunebenrecht
- DIN-Vorschriften als **Stand der Regeln d. Technik** (= einzuhaltender baul. Mindeststandard, aber lt. BGH privatrechtliche Vereinbarung)
- **andere allg. techn. Regelwerke**, die den Stand der Regeln d. Technik repräsentieren, z.B. ZDB-Merkblätter (= gehen über DIN-Normung hinaus)
- **KOK-Richtlinie** in der aktuellen Fassung
- **BGI 108**
- **BGI/GUV-I 8527**
- sowie viele, viele **weitere technische Regelwerke**

ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Grundlagen des Gebäudeentwurfs für Neubau- und Bestandsplanung

Grundvoraussetzungen:

- Der Gebäudeentwurf sollte in seiner Auslegung den **exakt ermittelten Bedarfen und Potentialen des Standortes** angemessen sein, also keine Planung nach Bauchgefühl oder politischer Opportunität
- Diese definieren sich vor der eigentlichen Objektplanung eines Bades anhand eines aufzustellenden **Bäderentwicklungsplans**

ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Grundlagen des Gebäudeentwurfs für Neubau- und Bestandsplanung

Grundvoraussetzungen:

- Laut der im Zulauf befindlichen **KOK-Richtlinie** sind hierzu folgende Schritte unabdingbar:
 - **Bestandsaufnahme/Analyse**
 - Bestimmung des **Einzugs- und Einflussgebietes**
 - Prognose des **Besucherpotentials und der Zielgruppen**
 - daraus abgeleitet die **Bedarfsermittlung**
 - die Definition des **an die Bedarfe angepassten Betriebskonzeptes**
 - dann erst die **Festlegung eines Raumkonzeptes**
 - abschließend die **Wirtschaftlichkeitsbetrachtung**
 - ggf. der „**Rücksprung**“ in eine der Vorphasen

ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Grundsätze zur Wirtschaftlichkeit des Gebäudeentwurfs

Weitere Übersetzung in die Planung:

- Der **Gebäudeentwurf übernimmt** die in den Bedarfs- und Potentialanalysen des Bäderentwicklungsplans ermittelten **Vorgaben des Raum- und Funktionsprogramms**
- Der Gebäudeentwurf muss dabei zum einen einer **Flächen- und Kubatureffizienz** Rechnung tragen
- Aber auch zusätzliche, sich künftig manifestierende geänderte Anforderungen sollten sich durch **Reserveflächen, Ausbaureserven oder Entwicklungsachsen** umsetzen lassen
- Wichtig ist hier der **Masterplangedanke**, um z.B. die weitere Entwicklung und die Erweiterung um neue Angebotsbausteine zu ermöglichen
- Beispiel: Diejenigen **Bäder mit einer gewissen Kubaturreserve** erlauben heute am leichtesten eine **Sanierung der RLT-Anlagen und –Kanäle auf den aktuellen ErP-Standard** mit seinen vergrößerten Kanalquerschnitten

ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Grundsätze zur Wirtschaftlichkeit des Gebäudeentwurfs

Weitere Übersetzung in die Planung:

- Wichtig ist also die „gesunde“ **Balance zwischen Flächenoptimierung und dem „Reservegedanken“**
- Schaffung einer **klaren und logischen Struktur** mit sinnvollen Tragwerken und einer materialgerechten Tektonik
- Berücksichtigung von **elementierten und rationell (vorzufertigenden) Bauteilen**, die den spezifischen Lohnanteil senken
- Berücksichtigung einer leichten und möglichst **sortenreinen Rückbaubarkeit**
- Auswahl von **langlebigen und nachhaltigen Konstruktionen** unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit in **Abwägung zwischen Invest, Folgekosten, Abschreibungszyklus und technischer Lebensdauer**

ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Wirtschaftlichkeit des Gebäudeentwurfs im Kontext wirtschaftlicher Betriebsführung

Weitere Übersetzung in die Planung:

- **Flächenoptimierung zur Reduktion** zu reinigender, zu unterhaltender Bereiche
- **Entwurf nach zellulär-additiven Aspekten** im Gegensatz zum Ansatz „alles in einer Halle“ – **Vorteile:**
 - in Schwachlastphasen können **Bereiche abgetrennt** werden,
 - **Aufsichtserfordernisse entfallen** oder verringern sich,
 - **gegenseitige Störeinflüsse verringern** sich,
 - **Reinigungsaufwand reduziert** sich,
 - **Lüftung und Umwälzung** können bedarfsgerecht phasenweise **reduziert** werden

Aber: Der Architekt bildet nur den **räumlich-strukturellen Rahmen** für den wirtschaftlichen Entwurf und die Betriebsführung. Die Hardware muss der Betreiber adäquat selbst „bespielen“

- **Wichtig: Entwicklung eines übergeordneten Leitthemas und „Narrativs“ für Entwurfsidee und Marketing sowie Betrieb**

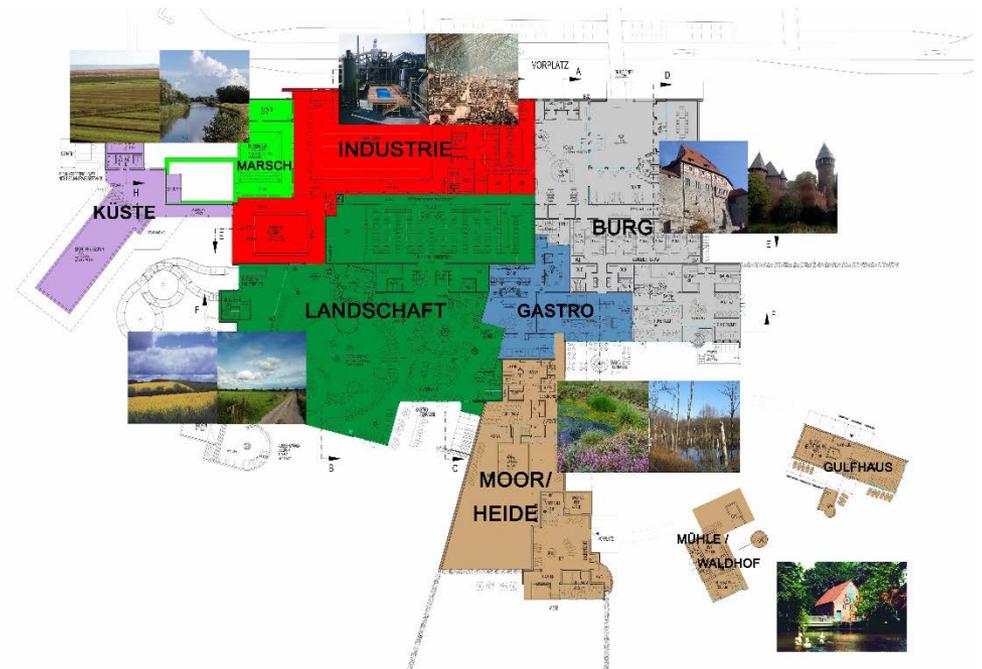
ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Wirtschaftlichkeit des Gebäudeentwurfs im Kontext wirtschaftlicher Betriebsführung

Entwicklung eines übergeordneten Leitthemas am Beispiel der Graft Therme in Delmenhorst:

Assoziationen zum Lokalkolorit (allgemein):

- Burg
- Industrie
- Landschaft
 - Moor / Heide
 - Küste
 - Marsch



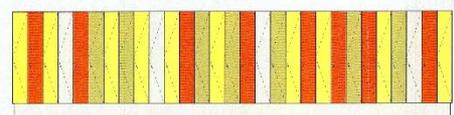
ALLGEMEINE GRUNDLAGEN



Mohnweg



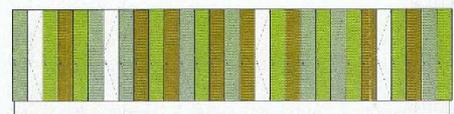
Waldweg



Feldweg



Moorweg



Wiesenweg



Erste Skizzen und Ideen für die Graft Therme Delmenhorst im Jahr 2010

II. ABGRENZUNG BÄDERTYPEN

janßen
bär
partner



ABGRENZUNG BÄDERTYPEN

Begriffsbestimmungen:

- Schwimmbäder können nach ihrer **Bauart und Betriebsform bzw. Nutzung** unterschieden werden
- Dies ist für **bauliche, betriebliche und rechtliche Fragen** von Bedeutung
- **Bäderarten:**
 - **Freibad** (Bauart) Anlage mit einer oder mehreren künstlichen Wasserflächen zum Baden im Freien
 - **Funktionsbad** (Nutzung) Schwimmbad mit Nutzung durch Schul- und Schwimmsport sowie durch die Öffentlichkeit
 - **Erlebnisbad** (Nutzung) Ergänzung der Schwimmsportanlagen durch zusätzliche Wasserflächen für Freizeitsport, Spiel und Erholung
 - **Kombibad** (Bauart) Kombination eines Hallen- und Freibades in einer baulichen und betrieblichen Einheit
 - **Kursbad** (Nutzung) eigenständige oder modulare Beckenanlage für den autarken Kursbetrieb



FREIBAD HARSEFELD

Sanierung und Attraktivierung

Bauzeit 2 x 12 Monate (2 Abschnitte)

Fertigstellung 2012

Kosten insgesamt ca. 4,5 Mio. € netto

FUNKTIONSBAD NEUBAU



KRANDELBAD WILDESHAUSEN

Neubau Hallenbad

Bauzeit 20 Monate

Fertigstellung 2014

DURCHSCHNITTliche KOSTEN

Krandelbad Wildeshausen | Neubau Hallenbad

- Baujahr 2014
- Becken Lehrschwimmbecken & Kursbecken
- Wasserfläche innen ca. 395 m²
- Brutto-Grundfläche ca. 1.620 m²
- Kosten KG 200 – 700 7.129.200 € netto
- Zzgl. 25% Teuerung im Bauwesen seit Fertigstellung **ca. 8.911.500 € netto (in 2019)**

FUNKTIONSBAD SANIERUNG



HALLENBAD DELBRÜCK

Sanierung und Attraktivierung

Bauzeit 23 Monate

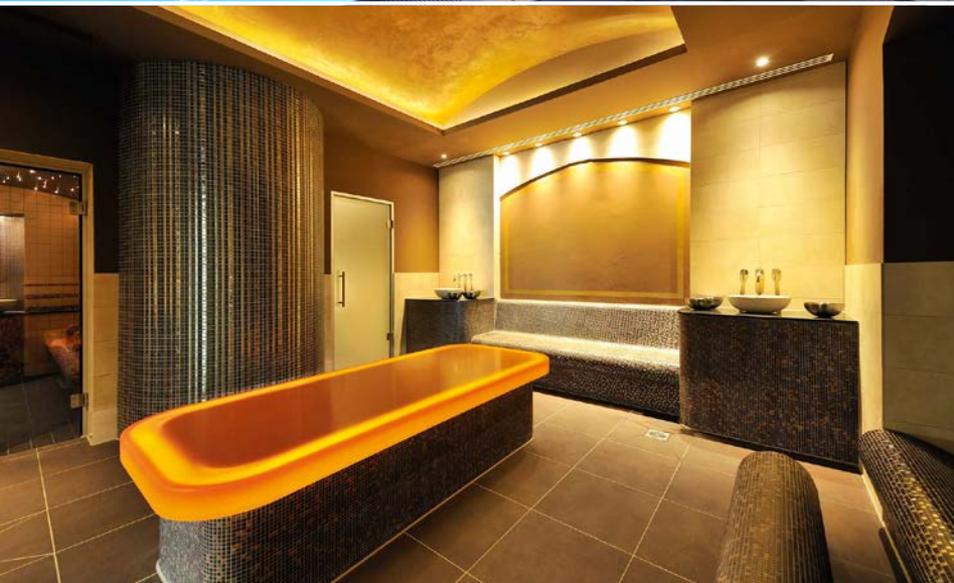
Fertigstellung 2018

DURCHSCHNITTliche KOSTEN

Hallenbad Delbrück | Sanierung und Attraktivierung mit neuem Kursbecken

- Baujahr 2018
- Becken Lehrschwimmbecken, Kursbecken & Planschbecken
- Wasserfläche innen ca. 380 m²
- Brutto-Grundfläche ca. 3.346 m²
- Kosten KG 200 – 700 6.685.000 € netto
- Zzgl. 5% Teuerung im Bauwesen seit Fertigstellung **ca. 7.019.250 € netto (in 2019)**

ERLEBNISBAD



GRAFT THERME DELMENHORST

Neubau Therme / Erlebnisbad

Bauzeit 22 Monate

Fertigstellung 2011

Kosten ca. 23 Mio. € netto (2011)

heute wären dies ca. 28 Mio. € netto

ERLEBNISBAD



BONDENWALD HAMBURG

Sanierung und Teilneubau

Bauzeit 15 Monate

Fertigstellung 2016

Kosten ca. 11,25 Mio. € netto

KOMBIBAD



KRANDELBAD WILDESHAUSEN

Neubau Hallenbad (2014)

Sanierung Freibad (in Planung)

KOMBIBAD



KURSBAD WARDENBURG

Ersatzneubau

Bauzeit 14 Monate

Fertigstellung 2018

Kosten ca. 1,75 Mio. € netto

VIELEN DANK FÜR
IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Christian Bär

Dipl.-Ing. Architekt
Geschäftsführender Gesellschafter

janßen bär partnerschaft mbB
Architekten und Ingenieure
Eyhauser Allee 4
26160 Bad Zwischenahn