Sanierung, Modernisierung und Erweiterung

ALOHA Aqua-Land Osterode

Planungsgrundlage Vorentwurf 2

Bürgerinformation am 06.03.2018

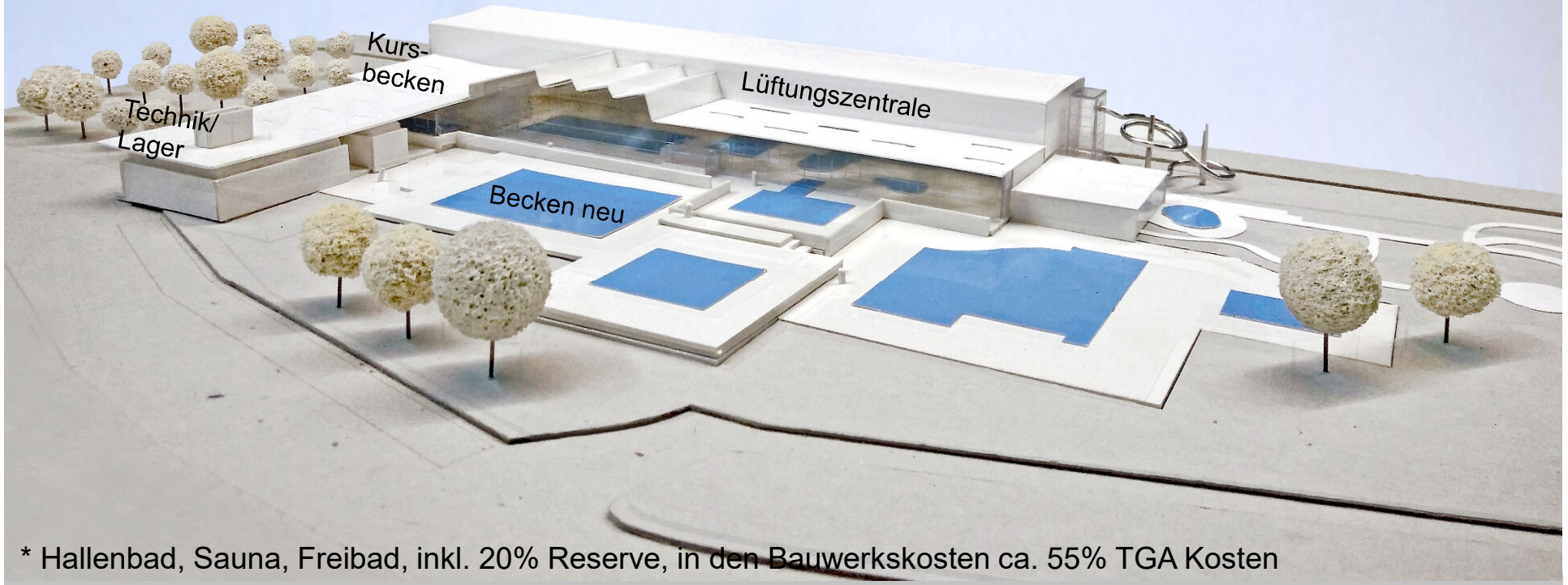
AUSGANGSLAGE

Vorentwurf 1, Vorstellung 11/2017

37,4 Mio. Sanierung* – nicht finanzierbar!

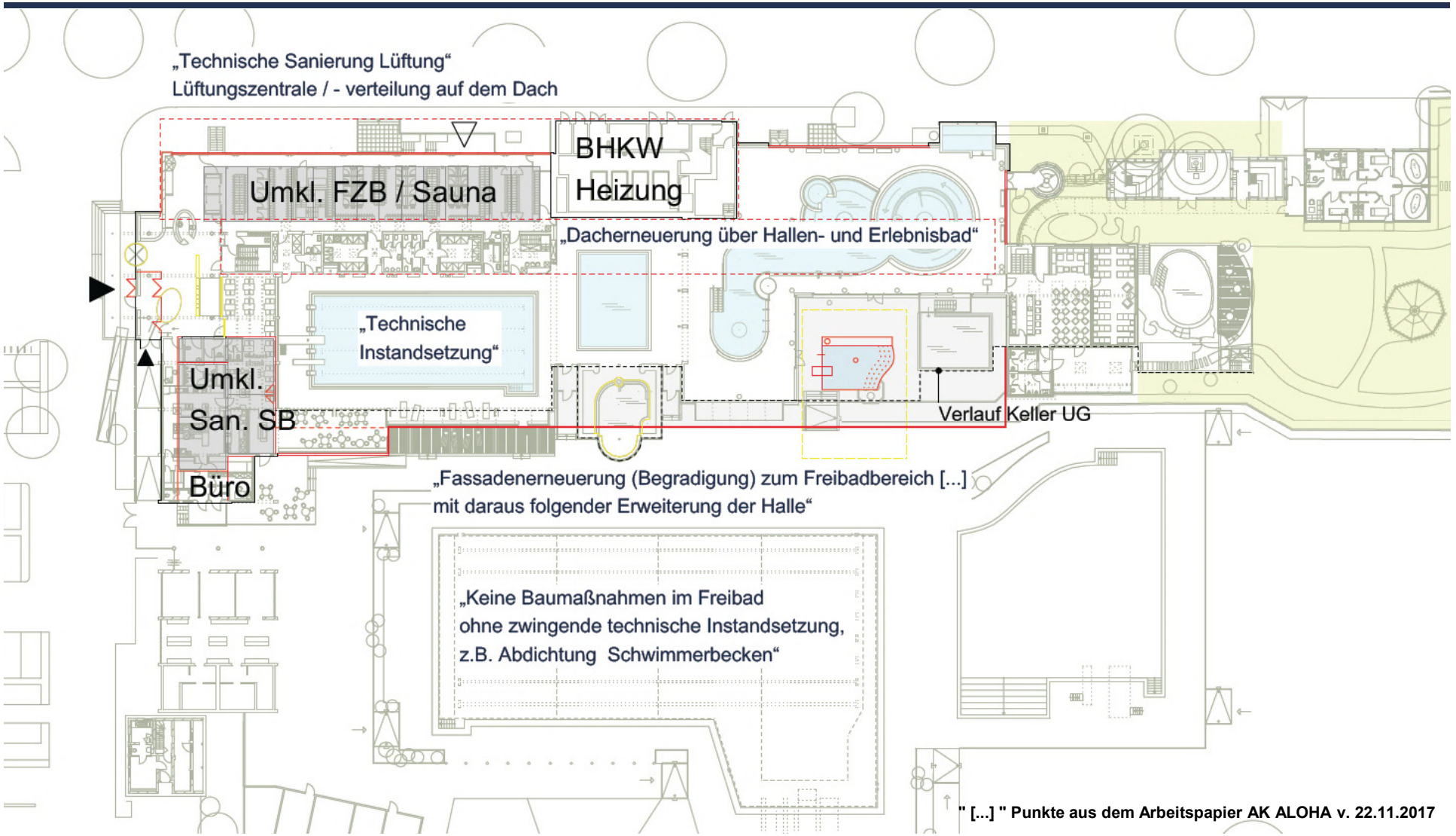
Grundlagenermittlung Planungsgrundlage Vorentwurf 2

> Zielzahl ca. 15 Mio.



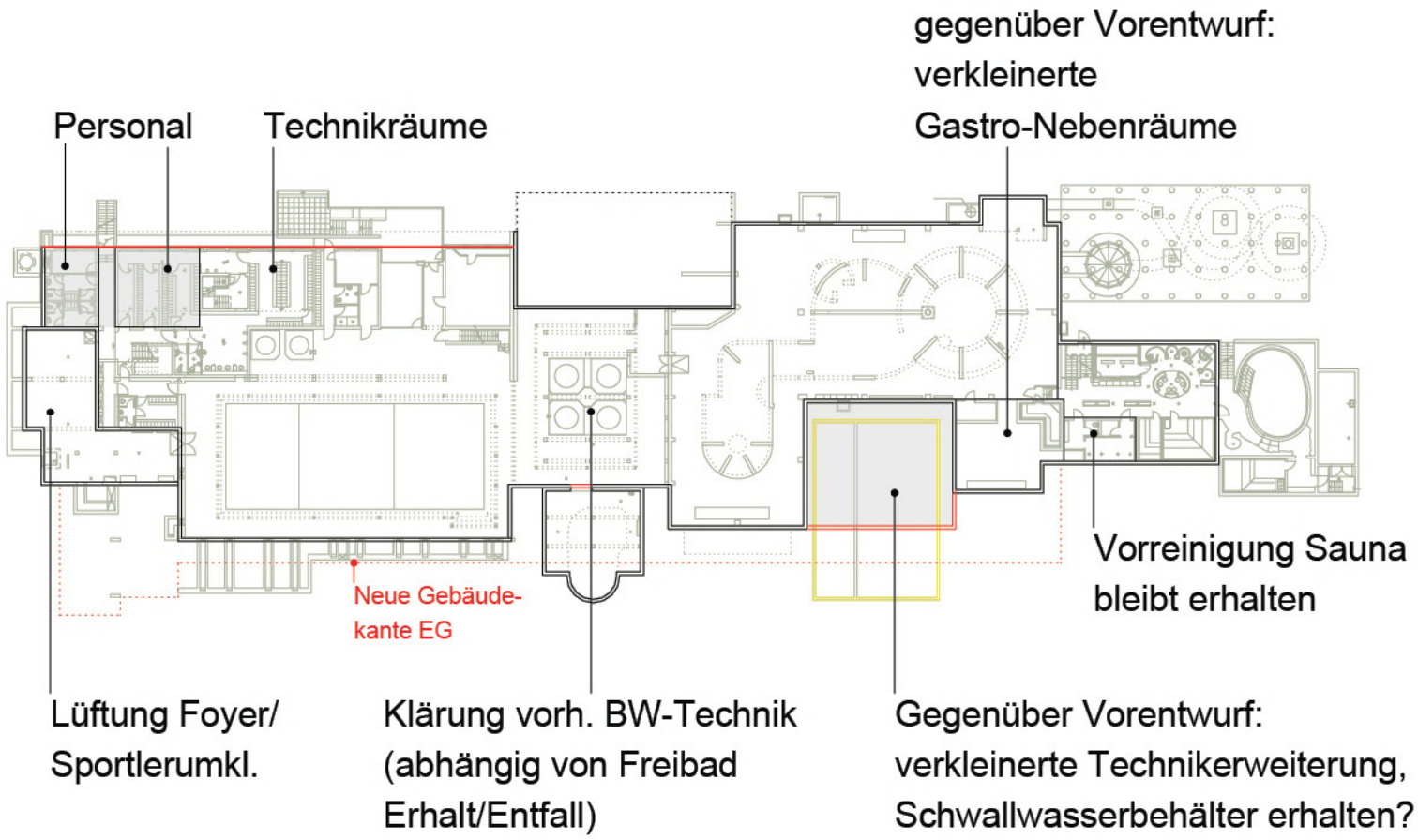
* Hallenbad, Sauna, Freibad, inkl. 20% Reserve, in den Bauwerkskosten ca. 55% TGA Kosten

ALTERNATIVE – SANIERUNG BESTAND EG

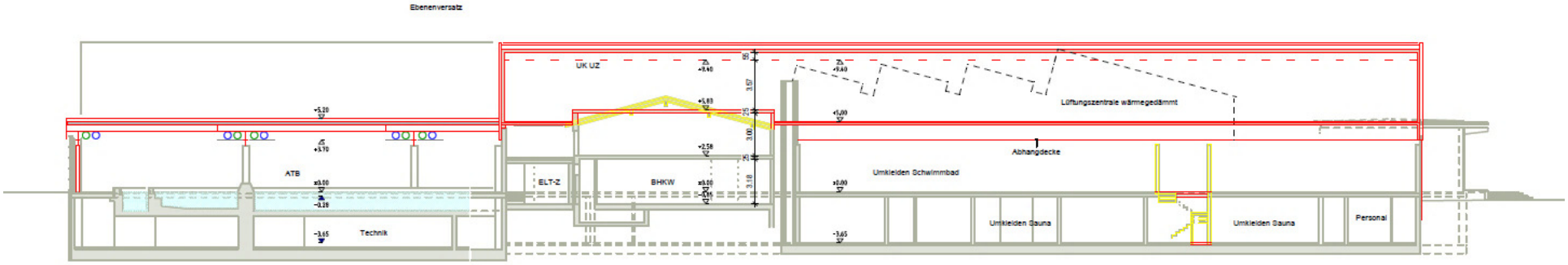


" [...] " Punkte aus dem Arbeitspapier AK ALOHA v. 22.11.2017

ALTERNATIVE – SANIERUNG BESTAND UG

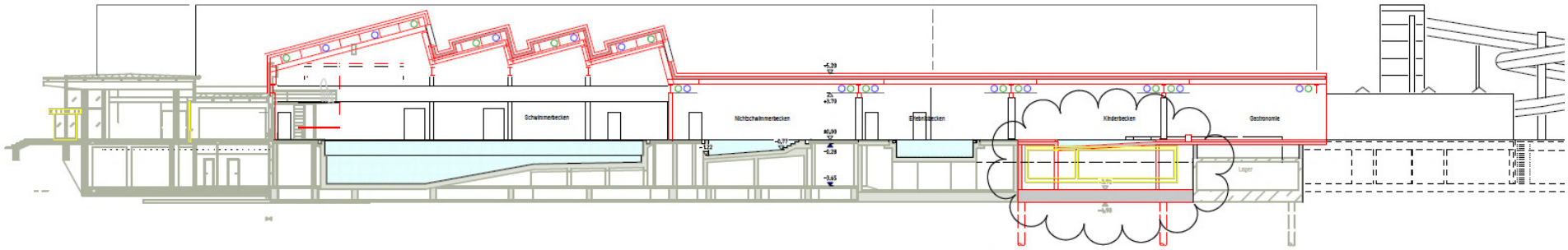


ALTERNATIVE – SANIERUNG BESTAND SCHNITTE / ANSICHTEN



Aufmaß S+K
OG Technikgebäude OKF +2,58
TGA Disposition Heizung/ BHKW/ Lüftung ist zu klären

Schnitt A mit Erhalt Technikgebäude (schematische Darstellung _ gestalterisch, konstruktiv und technisch nicht in allen Teilen gelöst)



Schnitt C-C mit Erhalt Bestandsfoyer (schematische Darstellung _ gestalterisch, konstruktiv und technisch nicht in allen Teilen gelöst)

Aufmaß S+K
SW-Behälter Sohle -3,01, LH 2,21 _ Klärung Erhalt / Überbauung bzw. Technikkellerbedarf?
Technikraum (Lager) Sohle -4,01, LH 2,24

	Maßnahmen Halle
1	Anlagentechnische Sanierung: - Sanitär durchgängig neu, da aus Hygienegründen notwendig - Lüftungsmengen und Lüftungseinströmung durchgängig neu, da aus Hygienegründen und zum Erhalt der Bausubstanz notwendig (erhöhter Aufwand Attraktionsbecken / Strömungskanal) - Badewasser teilw. Erhalt Altanlagen, da vorläufig hygienisch vertretbar - Elektro/GLT durchgängig neu, da Erhalt bautechnisch und aus Gewährleistungsgründen problematisch - BHKW bleibt im Bestand - Lüftungszentrale verkleinert durch Entfall Kursbecken
2	Dach neu: - Erhalt BHKW-Haus, Dachaufbau Lüftung nur über Umkleidebereich und BHKW-Gebäude; dadurch keine Lüftungszentrale über dem Erlebnisbereich (Brandschutz vereinfacht) - Dacherneuerung unter Erhalt Dach über Foyer und vorh. Gastronomie (Anschluss an Dach neu) - Fassadenerneuerung unter Erhalt Fassade Foyer und vorh. Gastronomie (Anschluss an Fassade neu)
3	Bautechnische Instandsetzung: - Fliesen Schwimmerbecken nicht erneuert (nur neue Einströmungen), ansonsten Fliesen Badeplatte und Becken neu
4	Beckenangebot: - Neugestaltung Kleinkinderbecken in Baderweiterung - Kein zusätzliches Beckenangebot gegenüber dem Bestand (Kursbecken entfällt)
5	Gastronomie: „3D“ Gastronomie mit reduziertem Angebot (Saunabetrieb bedient wie bisher zusätzlich Bad oder Automatenangebot)

	Maßnahmen Halle
7	Umkleiden: - Angebot Sportlerumkleiden im ehemaligen Gastronomiebereich am Foyer - Erhalt / Umsetzung vorhandener bereits erneuerter Schrankanlagen - Angebot Freizeit- und Sauna-Umkleiden im bisherigen Umkleidebereich - Sauna-Duschen / Vorreinigung verbleiben im UG Sauna (renoviert 2004)
8	Eingangsbereich: - Erhalt Foyer Kassentresen und Kassenanlage - Erhalt Bestandsparkplatz

	Maßnahmen Freibad
9	- Freibad bleibt bis auf Weiteres erhalten (ohne Beckensanierung) - Vorh. Wasseraufbereitungsanlage im UG bleibt für das Freibad erhalten → Problem Freibad: ‚Wasserverlust' ist nicht nachhaltig gelöst! (derzeit Wasserverlust pro Saison = 9.000m³, entspricht 3 Beckenfüllungen; täglicher Wasserverlust 100m³, muss vor Einspeisung aufgeheizt werden, Belastung Boden unklar)

SANIERUNG (KOSTENEINSCHÄTZUNG NETTO)

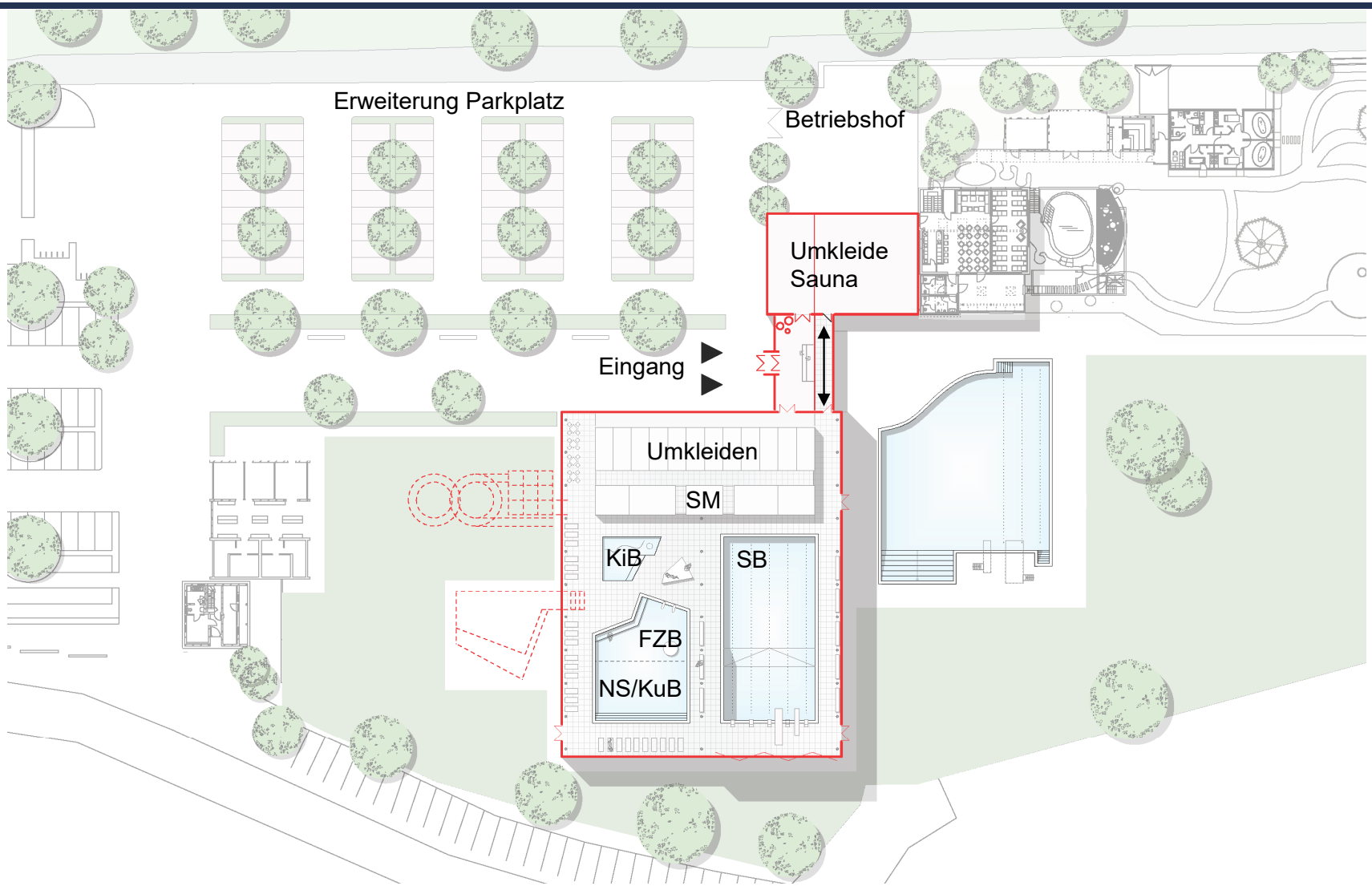
Zusammenfassung KGR 200-700 (mit Kostenpuffer/ Reserve ca. 20%):

Maßnahme	**Schwimmhalle + Sauna***	**Freibad**	**Schwimmhalle + Sauna* + Freibad**
Komplettsanierung 11/2017	**32.000.000 €**	**5.430.000 €** (SB 7x25m + SPB)	**37.430.000 €**
Anteil TGA an den Bauwerkskosten ca.:	*52%*	*37%*	*50%*
Sanierung reduziert 12/2017	**21.660.000 €**	**1.010.000 €** (Becken= Bestand)	**22.670.000 €**
Anteil TGA an den Bauwerkskosten ca.:	*56%*	*100%*	*58%*

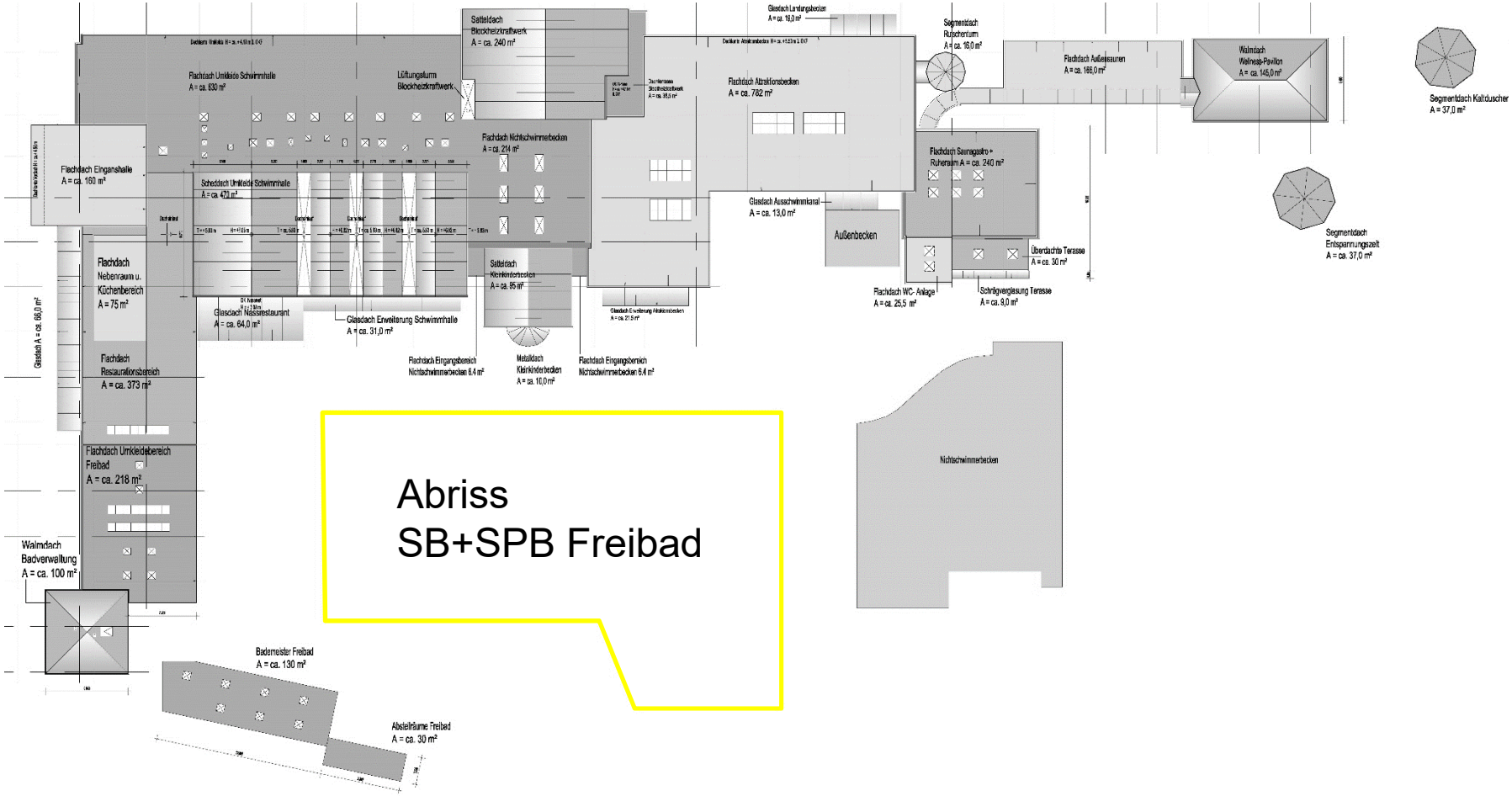
Reduktion gegenüber Vorentwurf 1 (Komplettsanierung 37.430.000 €): **14.760.000 €**
Mehrkosten gegenüber SOLL: ca. **7.670.000 €**

* keine Sanierung Bestandssauna enthalten

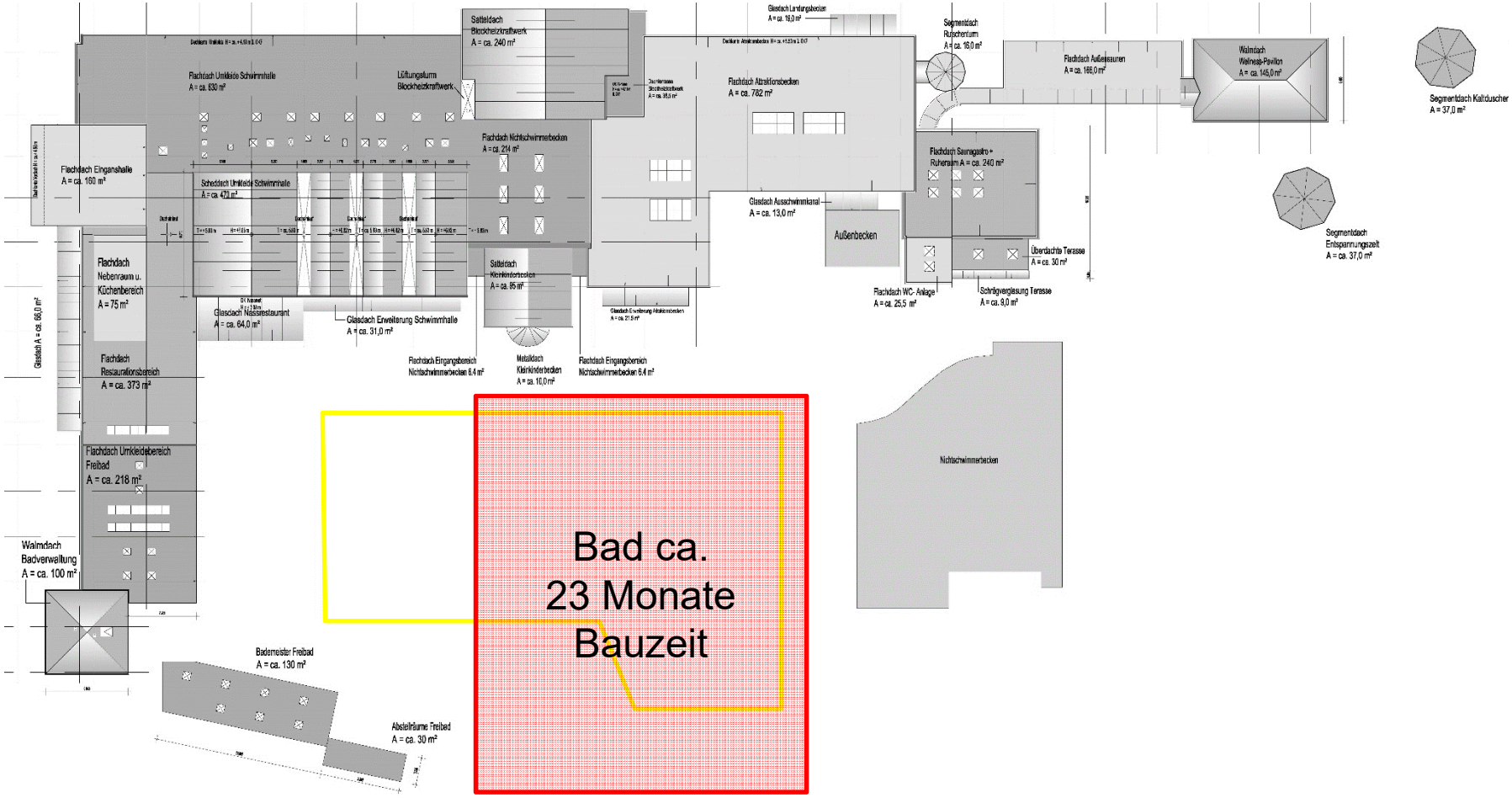
ALTERNATIVE ANBAU – TESTENTWURF EG – ENDAUSBAUSTUFE



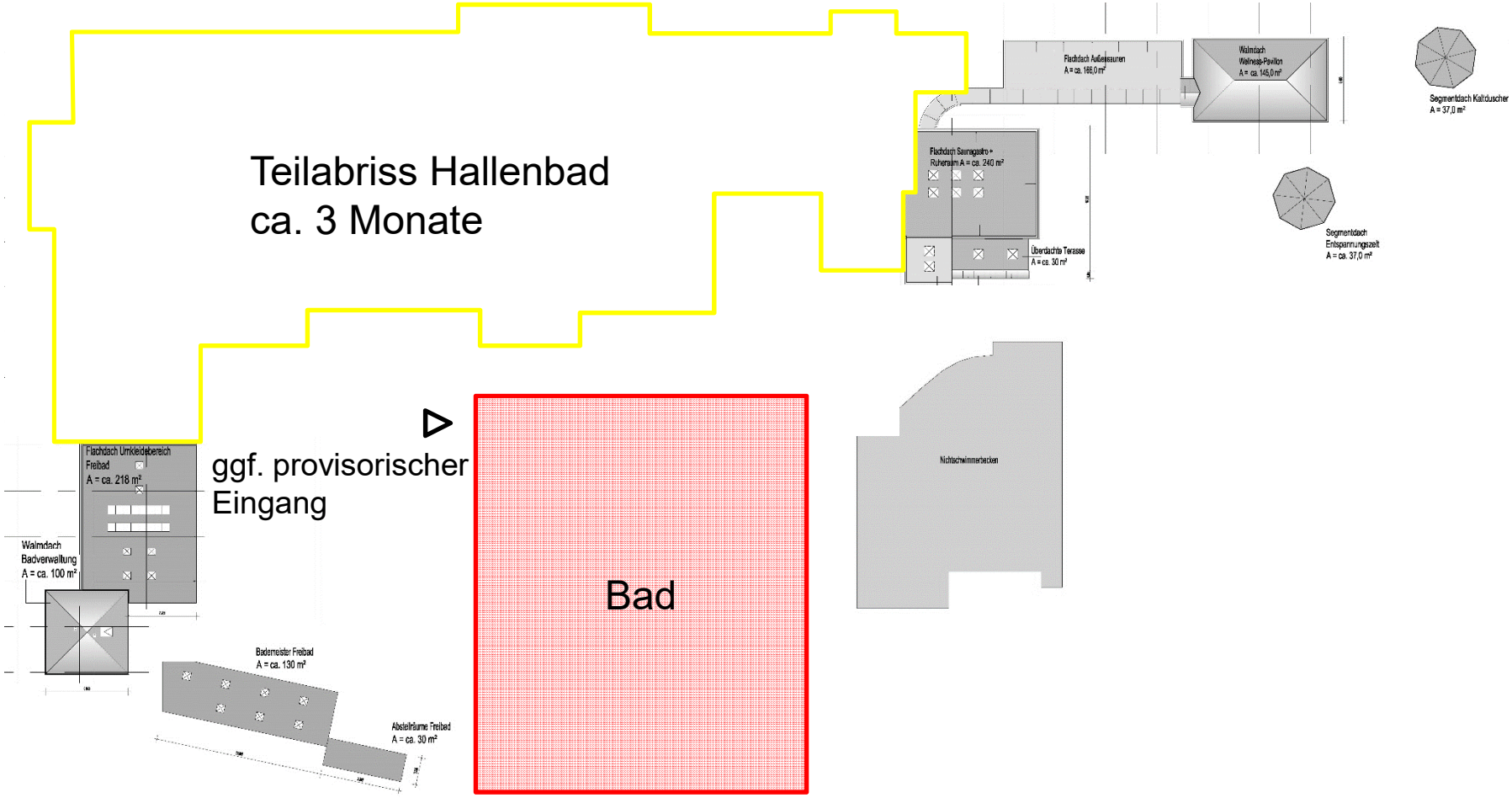
ALTERNATIVE ANBAU – REALISIERUNG BAUABSCHNITTSWEISE - 1.BA



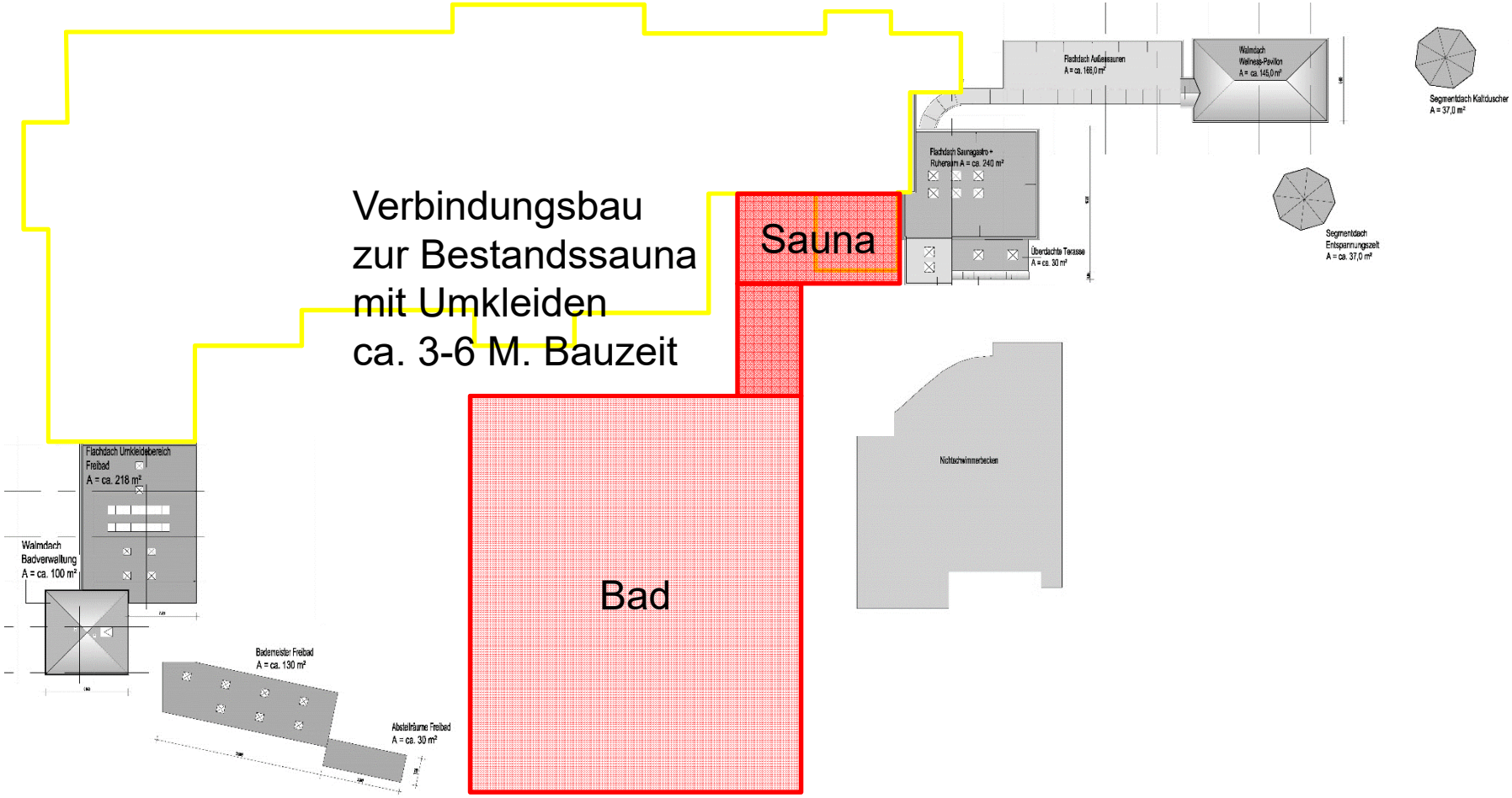
ALTERNATIVE ANBAU – REALISIERUNG BAUABSCHNITTSWEISE - 2.BA



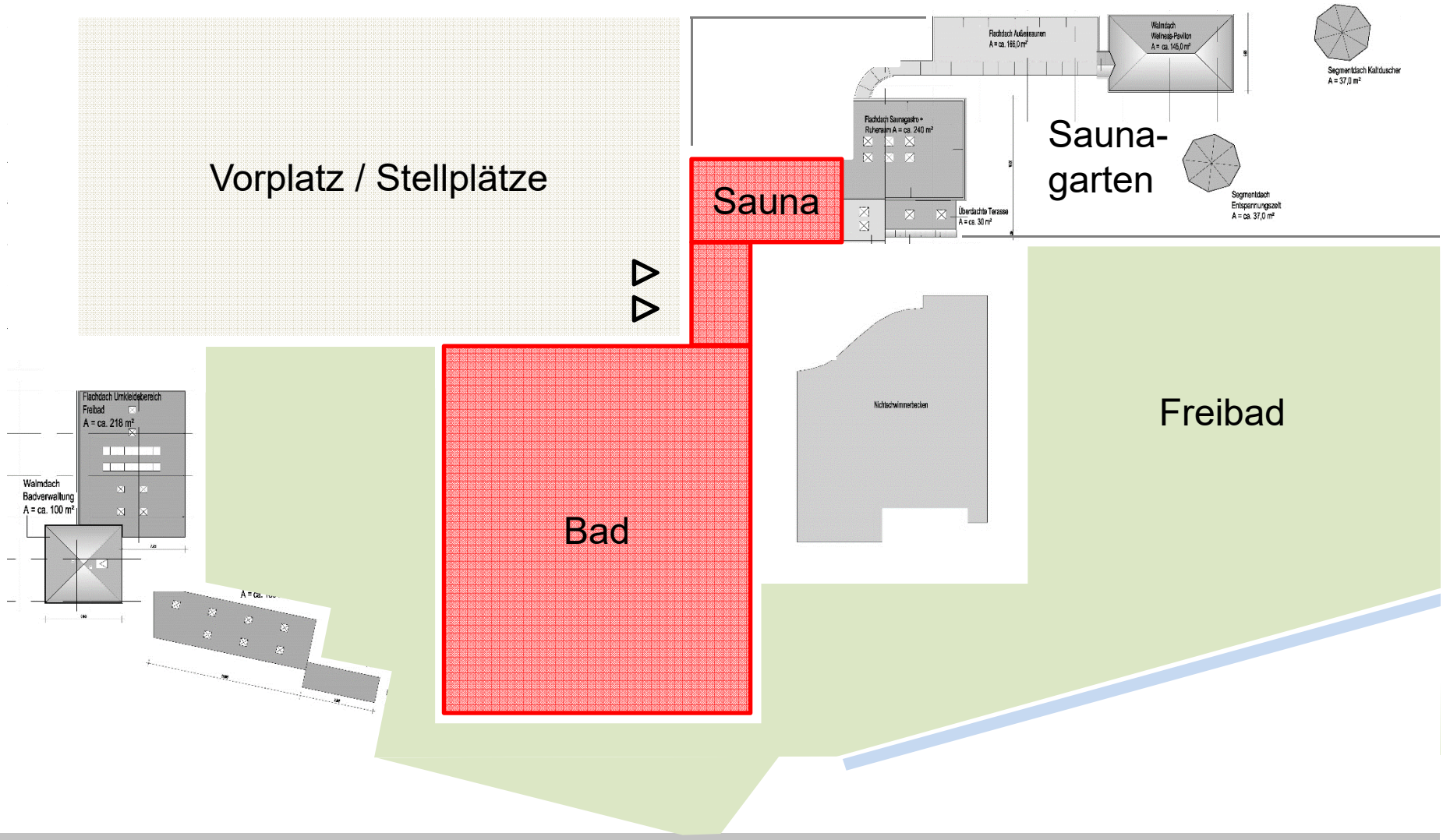
ALTERNATIVE ANBAU – REALISIERUNG BAUABSCHNITTSWEISE - 3.BA



ALTERNATIVE ANBAU – REALISIERUNG BAUABSCHNITTSWEISE - 4.BA



ALTERNATIVE ANBAU – REALISIERUNG BAUABSCHNITTSWEISE - 5.BA

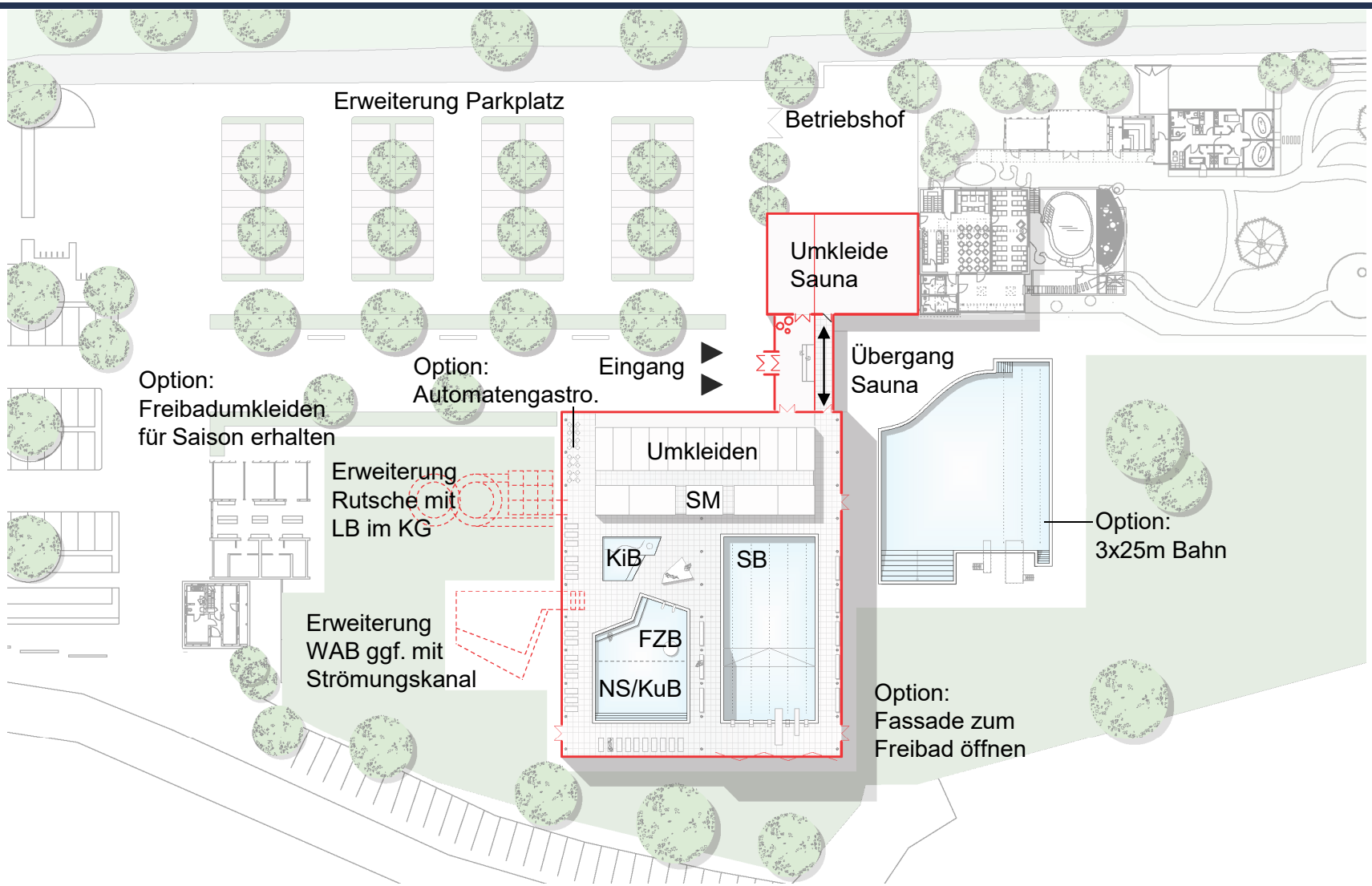


ALTERNATIVE – TEILABRISS BESTAND + ANBAU NEU

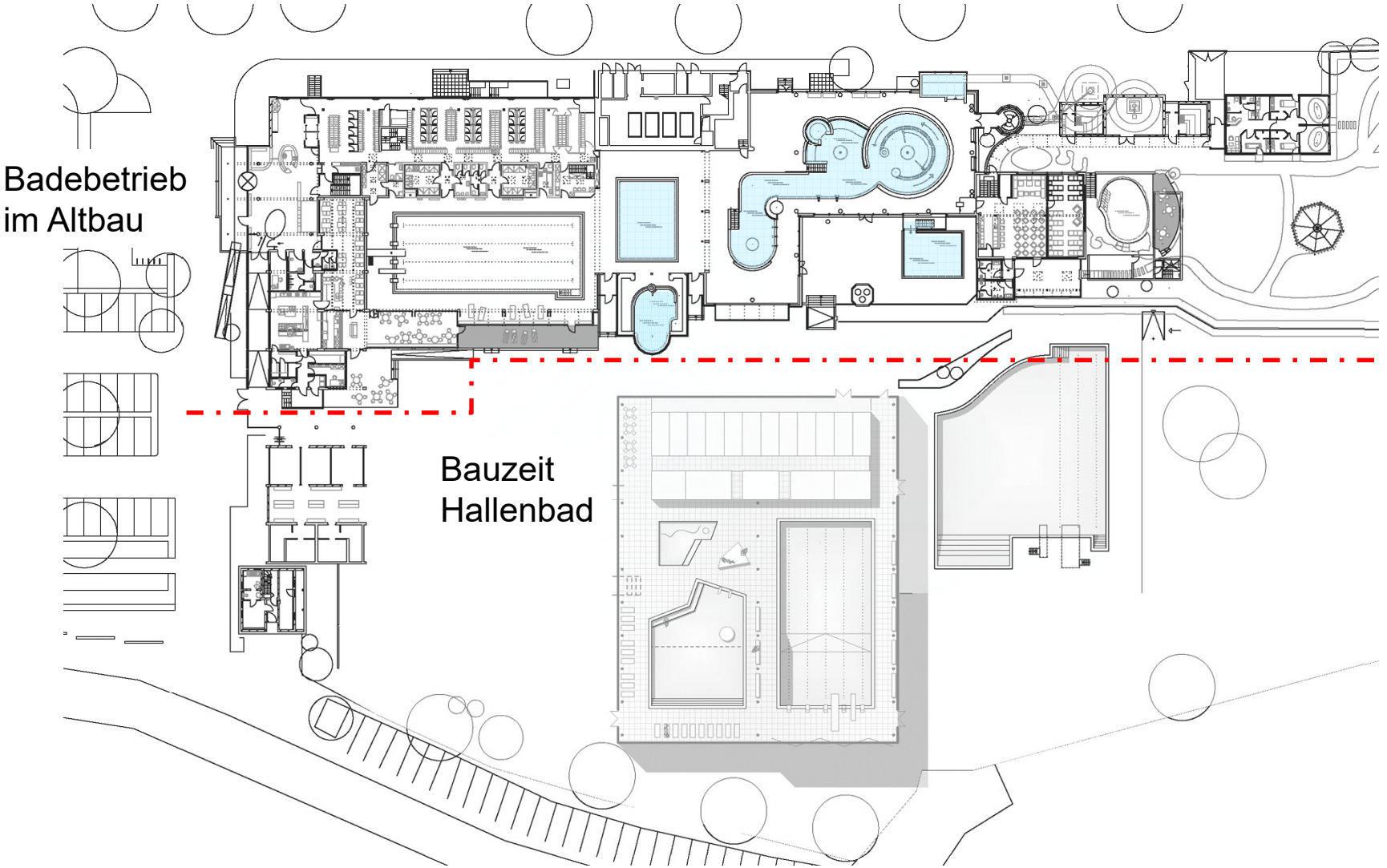
	Grundsätze
A	Kostenrahmen inklusive 15% Reserve einhalten (ca. 15 Mio. €)

	Planungskonzept – noch keine Architektonische Lösung!
1	Neues Bad als Anbau an den vorhandenen Saunabaukörper > Gesamtangebot am Standort Schwimmbadstraße
2	Baukörper mit optimiertem A/V Verhältnis (Nachhaltigkeit); gut gedämmte Hüllflächen; Technik im UG (Nutzung Abwärme)
3	Baukörper mit in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit und den wirtschaftlichen Betrieb optimierten Nutz- und Technikflächen
4	Wasserangebot mit Schwerpunkt Daseinsvorsorge: Basisangebot SB mit Sprunganlage, NSB für Kurse geeignet + verkleinerter Freizeitbereich FZB als Kombinationsbecken+ KiB
5	*Optionale Erweiterung: Großrutsche und Ganzjahresbecken (WAB, ggf. mit Strömungskanal)*
6	NSB im Freibad bleibt erhalten; Implementierung 3 Schwimmbahnen mit ca. 25m möglich; attraktives Sommerangebot mit Liegewiese; Bad z.B. über Faltschiebetürelemente zum Freibad öffenbar (gleiche Tarifzone)
7	Bauen bei laufendem Betrieb (Reduzierung der baubedingten Schließzeiten); Abriss Bestandsbad und Herstellung des Verbindungsbaus zur Sauna nach Fertigstellung des Bades

ALTERNATIVE ANBAU – TESTENTWURF EG – ENDAUSBAUSTUFE



ALTERNATIVE ANBAU – BAUZEIT HALLENBAD – BADEBETRIEB IM ALTBAU



FLÄCHENVERGLEICH – WASSERFLÄCHEN HALLENBAD

Hallenbad **Wasserflächen WF**	**Bestand [m²]**	**Neuplanung [m²]** **Anbau**
Schwimmerbecken SB		
4 Bahnen 10x25m+ Sprungturm 3/1m	252,00	
5 Bahnen 12,5x25m		**312,50**
Nichtschwimmer- / Kursbecken NSB/KuB		
7,42x12m	89,00	
8,00x12,50m		**100,00**
Freizeitbecken FZB		
Freiform, teilweise für Kurse genutzt	**236,50**	
Freiform, ggf. in Verbindung mit NSB/KuB		**80,00**
Kleinkinderbecken KiB		
Freiform	37,00	
Freiform		37,00
Rutschenlandebecken RB		
Sicherheitslandebecken	18,00	
Sicherheitslandebecken, nicht in den Kosten enthalten		*opt. 21*
Warmaußenbecken WAB		
Rechteck 45m²+Einstieg	51,00	
Freiform, nicht in den Kosten enthalten		*opt. 100*
Summe	**683,50**	(- ca. 25%) **529,50**

FLÄCHENVERGLEICH – WASSERFLÄCHEN FREIBAD

Freibad **Wasserflächen WF**	**Bestand [m²]**	**Neuplanung [m²]** **Anbau**
Schwimmerbecken mit Sprungbucht SB + SPB 8 Bahnen 50m+ Springerbucht /Sprungturm 5/3/1m	1.225	**-**
Nichtschwimmerbecken	552,50	
ggf. 3 Schwimmbahnen a 25m integriert		552,50
Kindersandspielplatz	vorh.	Bestandserhalt
Summe	**1.777,50**	(- ca. 70%) **552,50**

ZEITSCHIENE BAUZEIT / SCHLIESSZEITEN

Sanierung

Bad+ Sauna+ Freibad

Abriss / Bauzeit Hallen- und Freibad* / Inbetriebnahme

Schließzeit Hallenbad, Freibad und Sauna (23 Monate)

Anbau neues Hallenbad – Hier: Vorgezogene Eröffnung Hallenbad

Bad

Sauna+ Freibad

Abriss SB+SPB Freibad / Bauzeit Hallen- und Freibad* / Inbetriebnahme

Abriss Bad / Bau* / Inbetrieb.

Laufender Betrieb ALOHA Hallenbad Bestand wie bisher

Schließz. Bad (3 Monate)

Schließzeit Sauna (3-9 M.)

* ggf. zzgl. 2 Monate Winterbau