

# FREIZEITBAD VEGESACK

Konzeptstudie zur Sanierung und Attraktivierung

janßen  
bär  
partner



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

**Wolff & Partner GmbH**  
Haferwende 18  
28357 Bremen

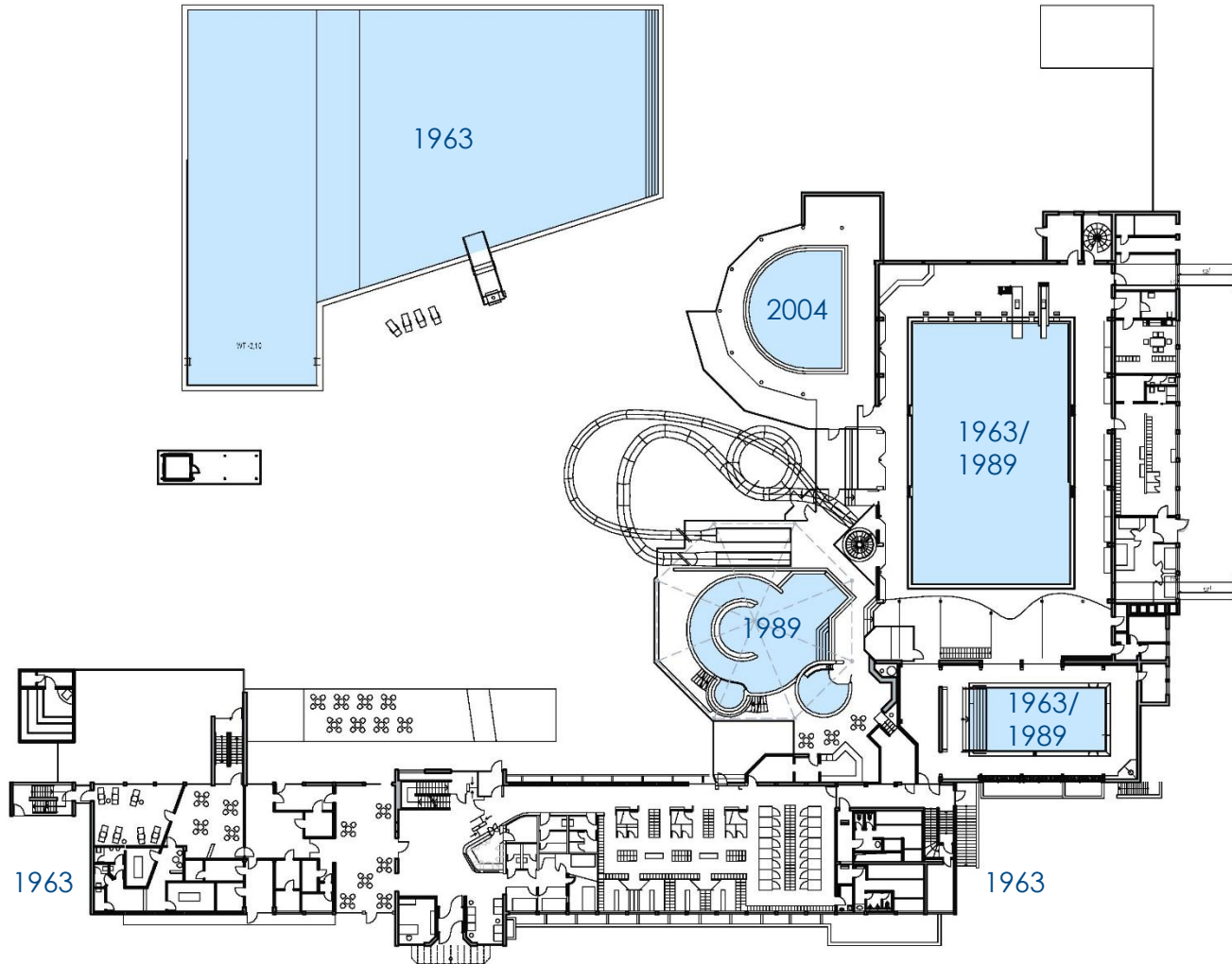
**Ingenieurbüro Wilfried Heise**  
Westerwieke 181  
26802 Moormerland

**Horeis + Blatt Partnerschaft mbB**  
Sonneberger Straße 13  
28329 Bremen

# PROZEDERE - PROJEKTABLAUF

- 2017 Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme zum baulichen Zustand der Bremer Bäder, auch dem Freizeitbad Vegesack, parallel werden größere Schäden im Freibad des Freizeitbades Vegesack festgestellt
- Frühjahr 2018 Information der Öffentlichkeit, dass das Freibad in der Saison 2018 nicht zur Verfügung gestellt werden kann
- Gremienbefassung
- Sommer 2018 Beauftragung von jbp (Konzeptidee, Überprüfung der Machbarkeit, weitere Gutachten etc.)
- September 2018 Durchführung des Bürgerbeteiligungsverfahrens
- Oktober 2018 Tag des Votums (Ergebnisse der Bürgerbeteiligung)
- Erarbeitung von Konzeptideen auf Basis der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und der Gutachten
- Gremienbefassung im Frühjahr 2019 mit Beschlussfassung zum weiteren Verfahren
- Ausschreibung der Projektsteuerung und Generalplanungsleistung im VgV-Verfahren.
- Entscheidung VgV-Verfahren im Herbst 2019
- Zuschlag Planungsleistungen
- Aufnahme der Planungsleistungen Anfang 2020.

# ERRICHTUNGSZEITRÄUME



## NUTZUNGSZEITRÄUME

- Ø Nutzungszeitraum für Hallenbäder ca. 30 – 40 Jahre
- Betriebszeiten:
- Sportbad + LSB: 55 Jahre
- Riegelbau Ost: 55 Jahre
- Freibad: 55 Jahre
- Erlebnisbad: 29 Jahre
- Solebad: 14 Jahre

LSB Edelstahlbecken aus 1989  
Wurde 2018 neu errichtet

# BESTANDSANALYSE GEBÄUDEHÜLLE/TGA



## ERGEBNISSE

### • Bestandsanalyse Gebäude

- Die Fenster/Fassaden des hinteren Gebäuderiegels sind aus dem Jahr 1963
- Die Rutsche verliert Wasser. Die Spindeltreppe ist zu sanieren.
- Die Edelstahlauskleidung des Sportbeckens ist teilweise durchgerostet und somit abgängig.
- Das Schwimmerbecken im Freibad ist undicht, die Verfließung & Abdichtung sind abgängig.
- Das Solebecken ist vollständig abgängig.
- Es wird die Installation einer Brandmeldeanlage und Sicherheitsbeleuchtung empfohlen.
- Die Barrierefreiheit ist zu verbessern.

### • Bestandsanalyse Technik: Elektro + TGA

- Die Elektrotechnik sowie ein Großteil der badewassertechnischen Anlagen, Sanitär – und Heizungstechnik, raumlufftechn. Anlagen und der Gebäudeautomation sind abgängig.
- Das BHKW, die Wärmeerzeugung und Heizungskomponenten müssen erneuert werden.
- Die Lüftungsgeräte im Solebad und Saunabereich sind abgängig.
- Es sind Instandsetzungen an der Meß- und Regeltechnik erforderlich.
- Die Trinkwasserhygiene ist ebenfalls in Teilen sanierungsbedürftig.

*Alle bis jetzt durchgeführten Sanierungen waren zur Substanzerhaltung notwendig und werden bei den weiteren Planungen berücksichtigt. Das Unterlassen hätte größere Schäden angerichtet.*

# BESTANDSANALYSE BETONUNTERSUCHUNG

## ERKENNTNISSE

- Die Betonuntersuchung und Beurteilung hat erbracht, dass die Betonkonstruktion der Stützen und Beckenkörper in den Bauteilen des Hallenbades als stark geschädigt anzusehen sind.
- Die Wahrscheinlichkeit von Schädigungen des Bewehrungsstahls ist dadurch deutlich erhöht.
- Die Betonbauteile im Bauteil Hallenbad sind somit als zwingend sanierungsbedürftig anzusehen.
- Eine Sanierung des Bauteils Hallenbad wäre – mit Ausnahme des Lehrschwimmbades – unwirtschaftlich.
- Das im Jahr 2004 errichtete Solebecken ist derart geschädigt, dass eine Sanierung unwirtschaftlich wäre.
- Durch den Bauherrn wurden Ad-hoc-Maßnahmen zur Sicherung und zum Monitoring veranlasst.

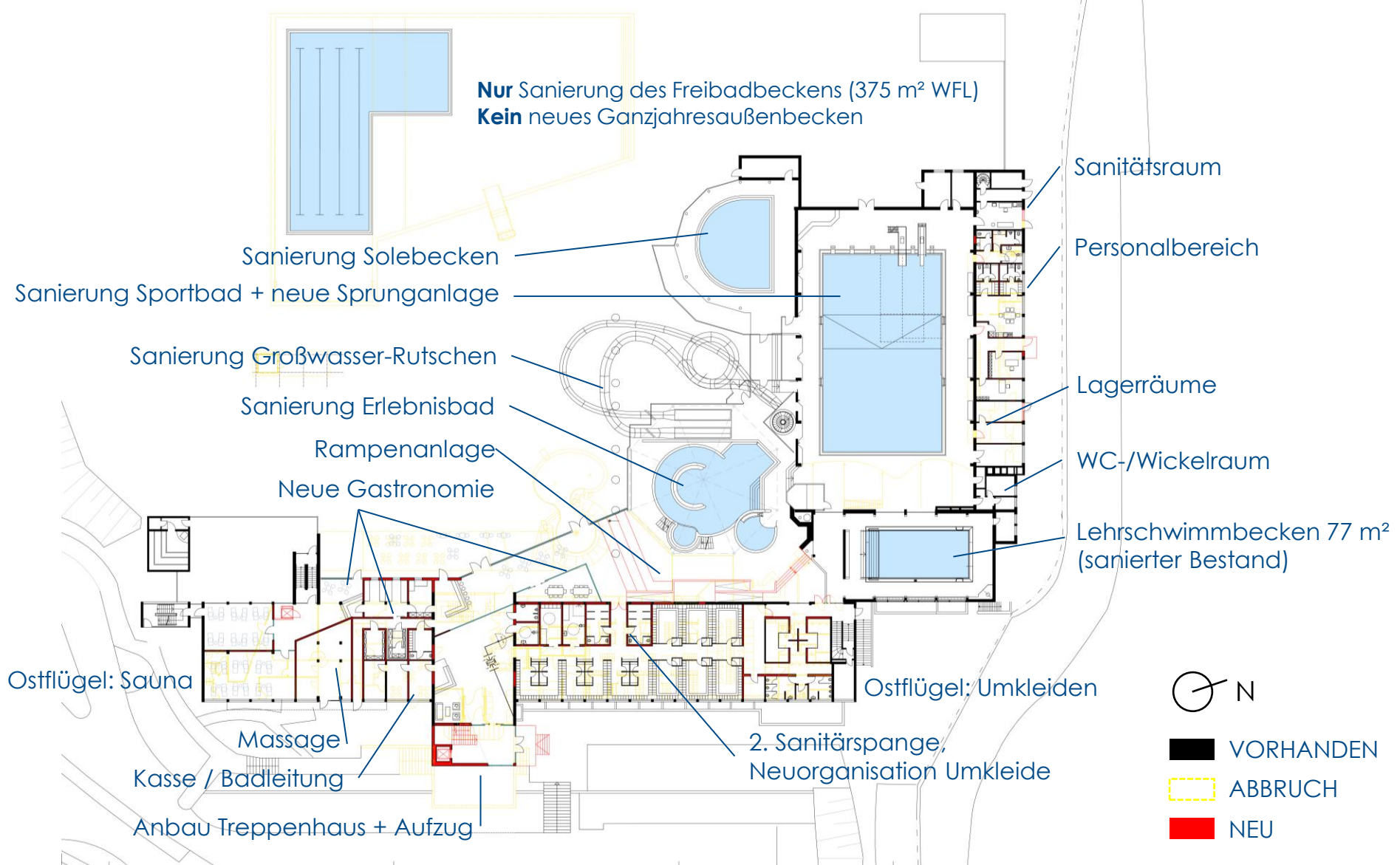
## FAZIT:

- **Eine Sanierung von Gebäuden ist nur wirtschaftlich, wenn die Tragsubstanz noch in gutem Zustand ist und damit der Rohbauwert noch gegeben ist, bzw. mit geringen Mitteln für eine weitere Restlebensdauer von mindestens 30 Jahren wieder erstellt werden kann.**
- **Die notwendigen, in diesem Falle sehr aufwendigen Betonsanierungsmaßnahmen würden den Restwert des Bauteils Hallenbad derart mindern, so dass ein Teilneubau wirtschaftlicher wäre.**
- **Die erarbeitete Sanierungsvariante sowie die Ausbau-Variante auf Grundlage einer Sanierungsvariante wurden aufgrund dieser Erkenntnisse aus der Betonuntersuchung in Verbindung mit den Kostenschätzungen als nicht wirtschaftlich sinnvoll verworfen.**

# KONZEPT

# SANIERUNGSVARIANTE

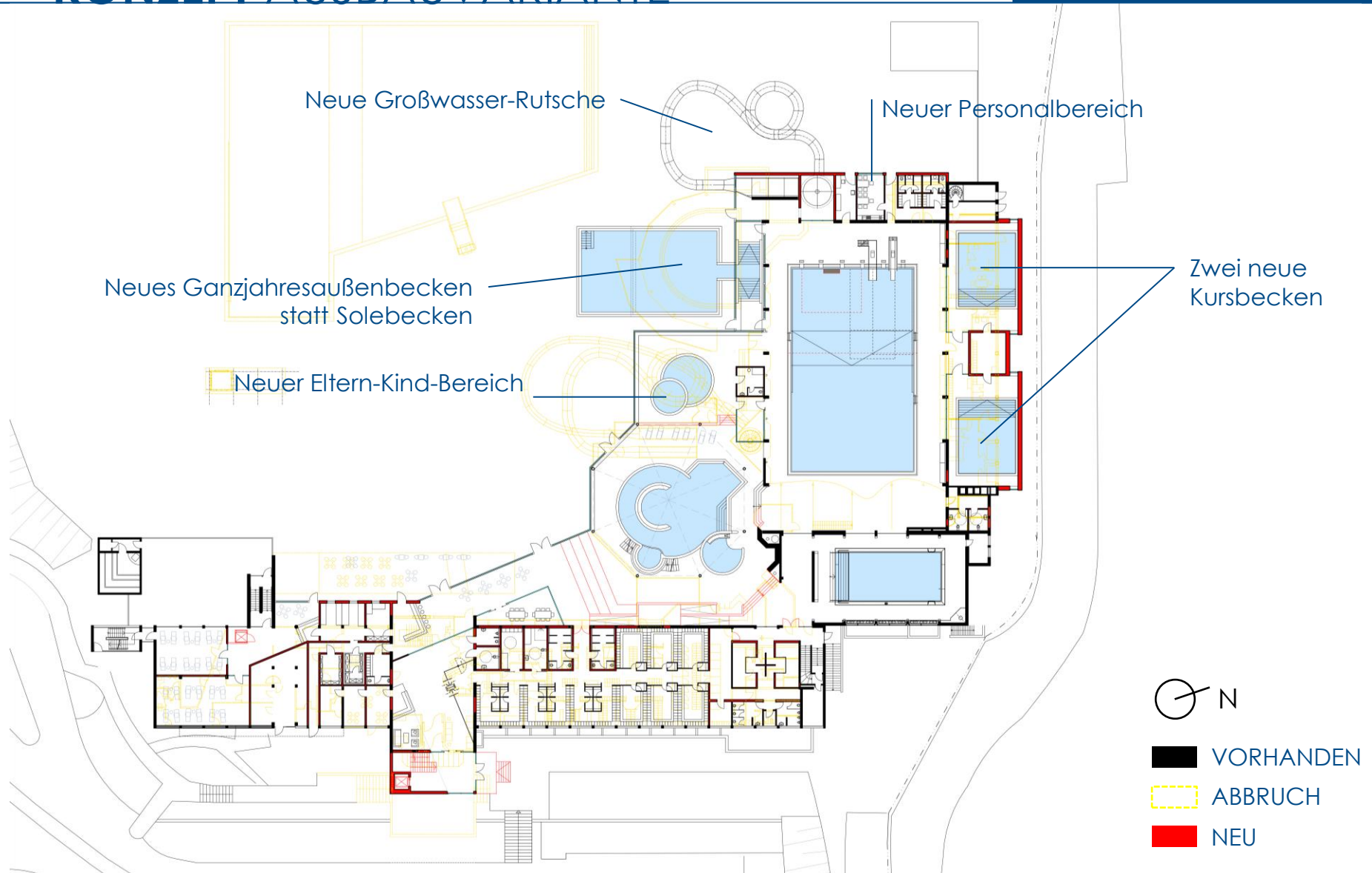
# KONZEPT SANIERUNGSVARIANTE



# KONZEPT AUSBAUVARIANTE



# KONZEPT AUSBAUVARIANTE



# KONZEPT FAZIT

## FAZIT DER UNTERSUCHUNGEN:

Die Sanierungskosten werden mit mehr als 70 % der Neubaukosten veranschlagt.

Die erarbeitete Sanierungsvariante sowie die Ausbau-Variante wurden aufgrund der Erkenntnisse aus der Betonuntersuchung in Verbindung mit den Kostenschätzungen als nicht wirtschaftlich sinnvoll verworfen.

# KONZEPT

## TEILNEUBAU-VARIANTE

# ERGEBNISSE BÜRGERBETEILIGUNG

## Barrierefreiheit herstellen:

- Behinderten-Parkplätze/Stellflächen für Behinderten-Busse.
- Barrierefreie Zugänge in und am Gebäude und zu allen Wasserflächen, v.a. für Kurse.
- Barrierefreie Umkleiden und Duschen.

## Wasserflächen

- Freibad wiederherstellen bzw. Prüfauftrag: ganzjähriges Außenbecken, Allwetterbad.
- Die Bürger/innen können sich beide Lösungen sehr gut vorstellen.
- Schwimmbecken erhalten – zum sportlichen Bahnschwimmen.
  - Warmbecken mit Kursangebot erhalten.
  - Erlebnis- /Spaßbeckenangebot und Nichtschwimmer-Möglichkeit erhalten.
  - Kleinkindbecken erneuern/erweitern.

## Aktionen/Angebote im Wasser

- Rutschenangebot erhalten/erneuern/erweitern.
- Sprungmöglichkeit erhalten/erweitern.
- Strömungskanal erhalten.

## Außenbereich

- Spielplatz + Matschplatz erneuern.
- Liegewiese erhalten.
- Mehr/weitere (Sport-)Angebote/Attraktionen: Volleyball, Tischtennis, Federball, Fußball.

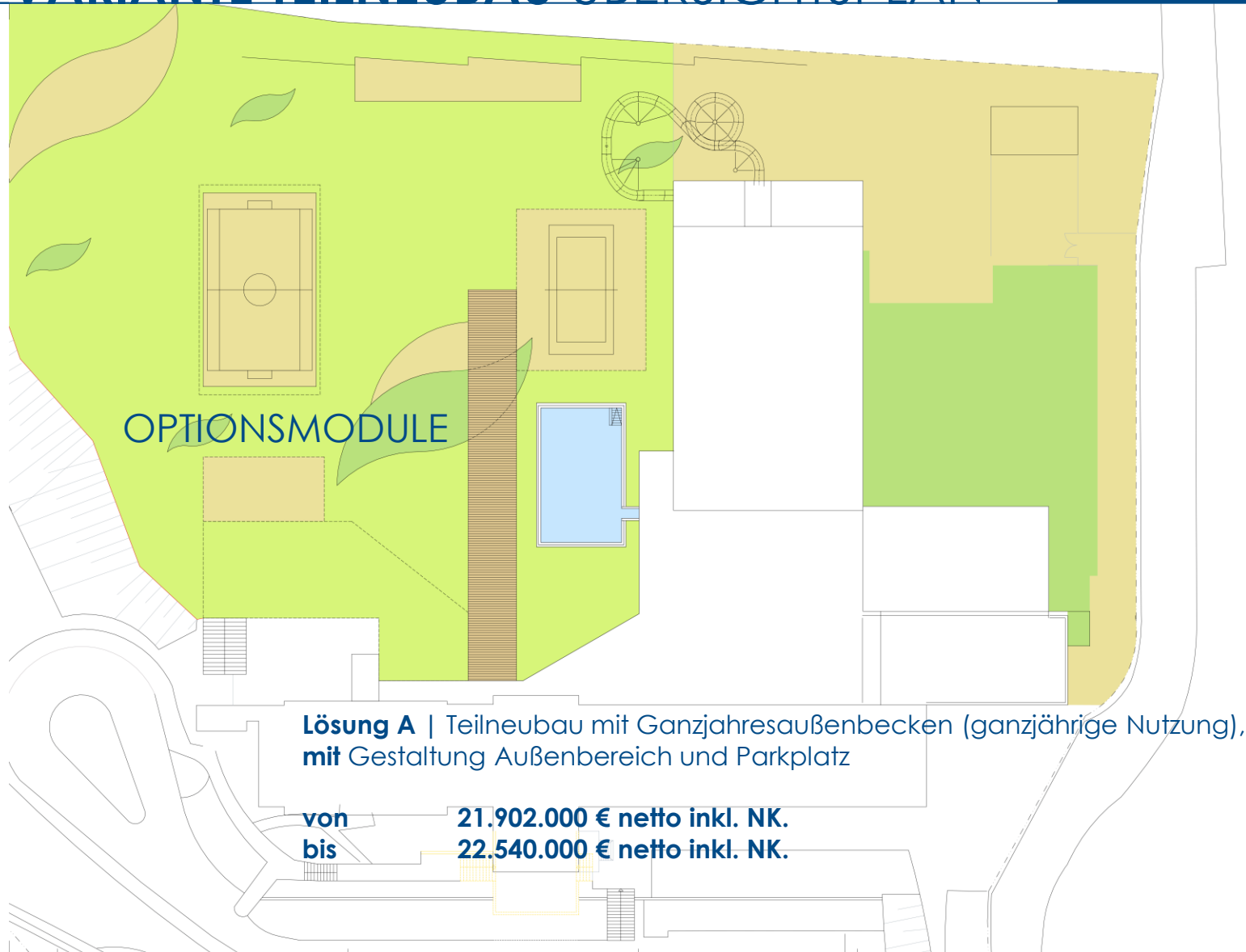
## Saunabereich

- Ruhebereich erneuern, neue Liegen.
- Saunabereich UG auffrischen, freundlichere Gestaltung.
- Saunagarten erneuern, Sichtschutz aufwerten.

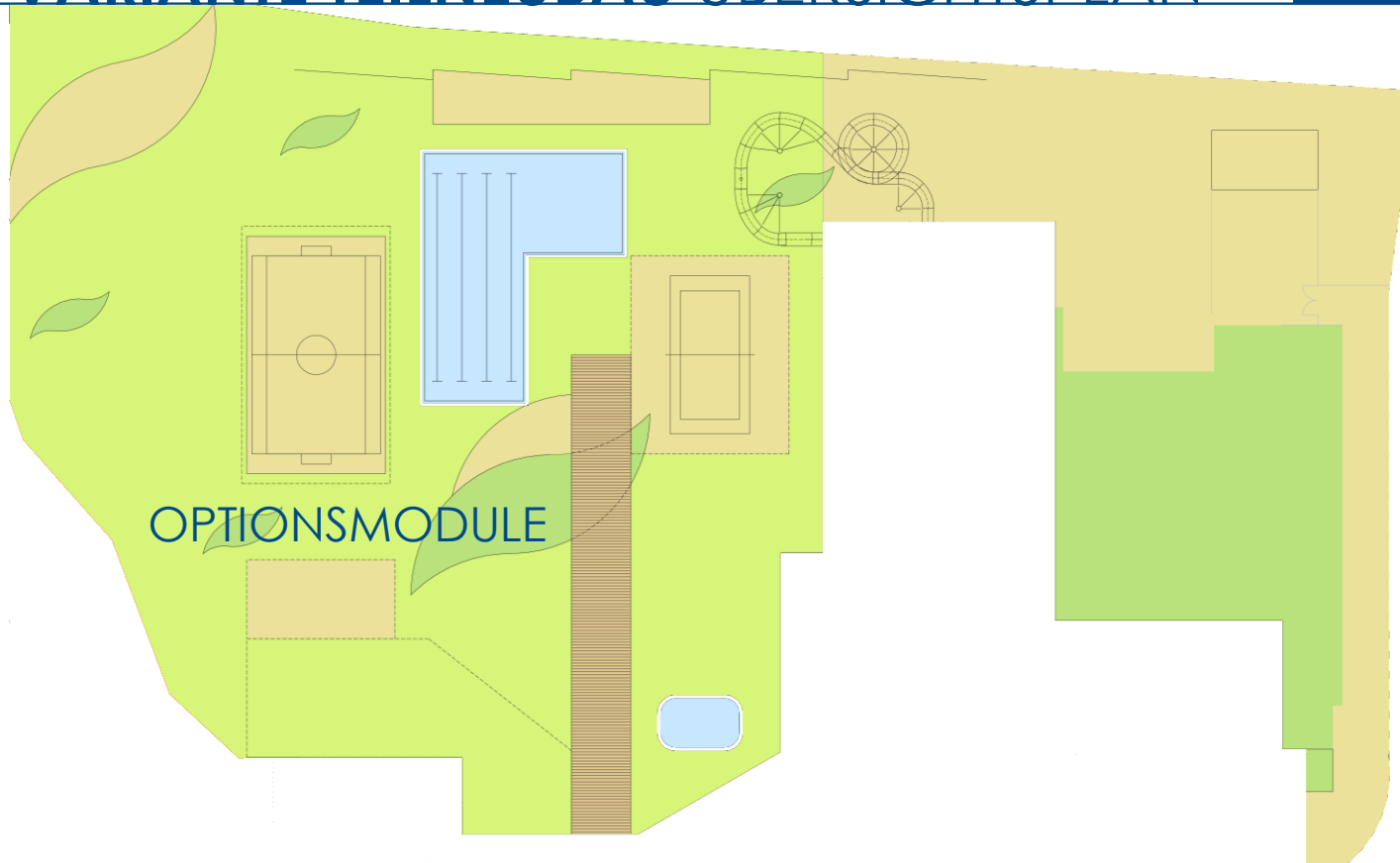
## Allgemein

- Parkplatzsituation verbessern.
- Gastronomieangebot vorsehen/schaffen.
- Familienumkleiden, Duschen erweitern, Schränke erneuern.
- Weitere Ruhe- und Sitzbereiche: mehr Liegen, Abtrennung/Ambiente/Pflanzen. Lärminderung.
- Möglichst kurze Umbauphase, aber Berücksichtigung der Prioritäten.
- Klimaschonende Technik nutzen.

# VARIANTE TEILNEUBAU ÜBERSICHTSPLAN



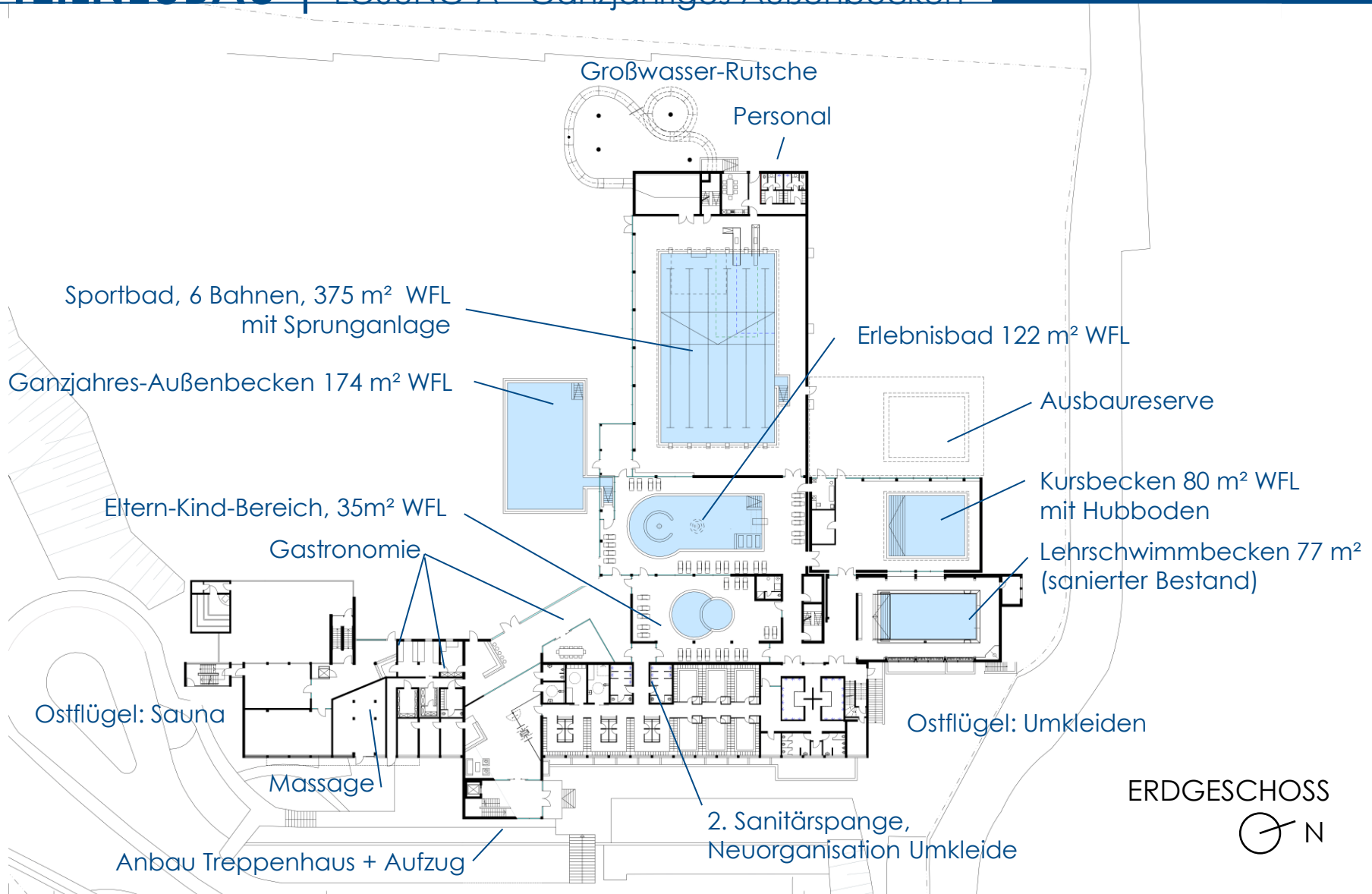
# VARIANTE TEILNEUBAU ÜBERSICHTSPLAN



**Lösung B** | Teilneubau mit Freibad-Außenbecken und Außen-Kleinkindbecken (Nutzung nur in der Sommersaison möglich), **mit** Gestaltung Außenbereich und Parkplatz

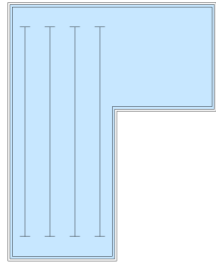
**von** 22.422.000 € netto inkl. NK  
**bis** 23.061.000 € netto inkl. NK.

# TEILNEUBAU | LÖSUNG A - Ganzjähriges Außenbecken



# TEILNEUBAU | LÖSUNG B - Saisonales Freibad

Freibadbecken, 4 Bahnen,  
350 m<sup>2</sup> WFL, < 1,35 m  
Nichtschwimmertiefe



Großwasser-Rutsche

Personal

Sportbad, 6 Bahnen, 375 m<sup>2</sup> WFL  
mit Sprunganlage

mit Außen-Kinderbecken 40 m<sup>2</sup> WFL

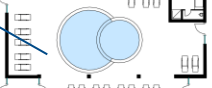
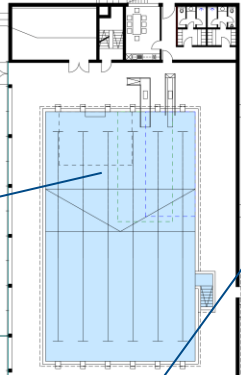
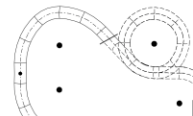
Eltern-Kind-Bereich, 35m<sup>2</sup> WFL

Gastronomie

Ostflügel: Sauna

Massage

Anbau Treppenhaus + Aufzug



Erlebnisbad 122 m<sup>2</sup> WFL

Ausbaureserve

Kursbecken 80 m<sup>2</sup> WFL  
mit Hubboden

Lehrschwimmbecken 77 m<sup>2</sup>  
(sanierter Bestand)

Ostflügel: Umkleiden

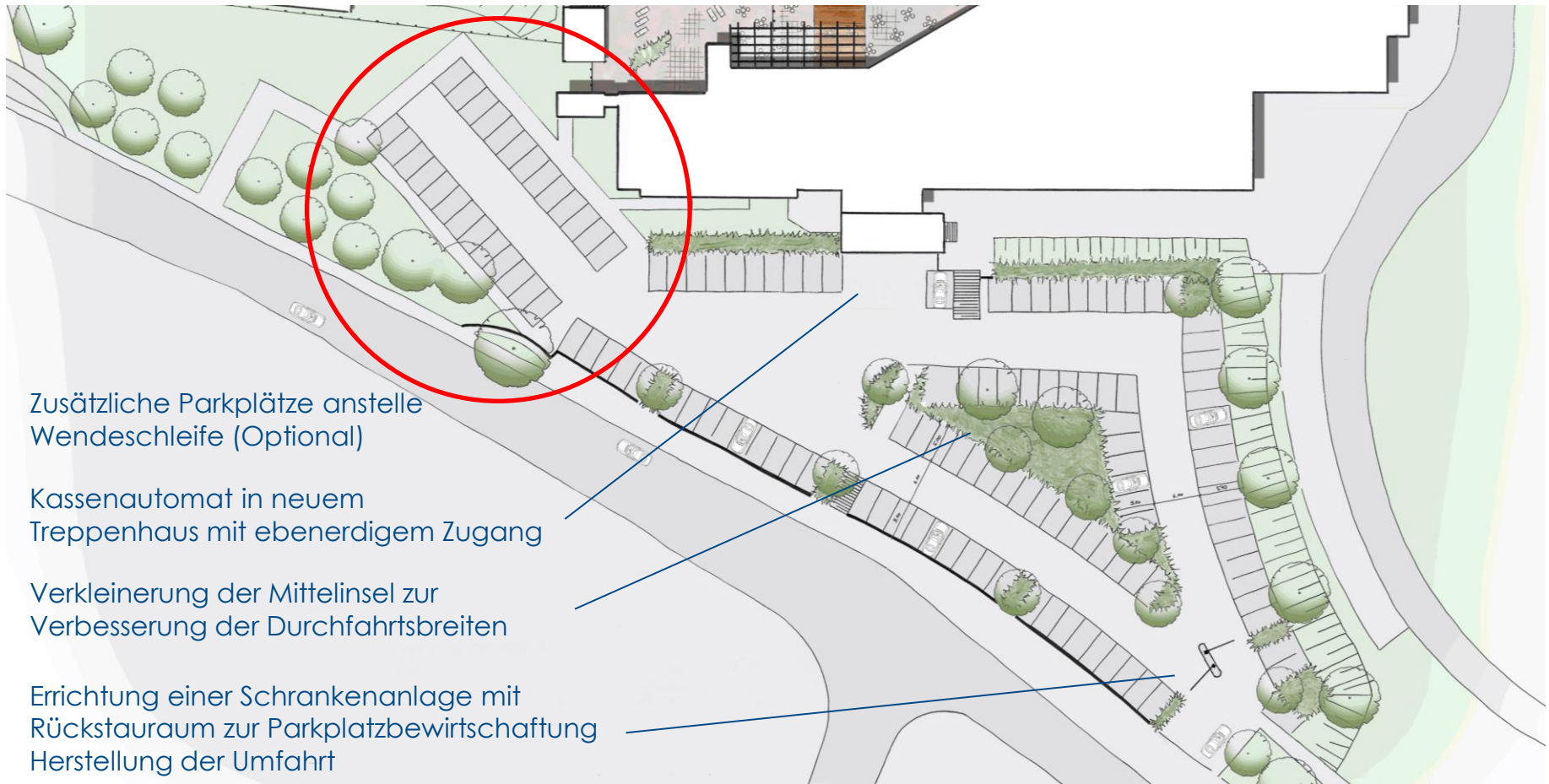
2. Sanitärspange,  
Neuorganisation Umkleide

ERDGESCHOSS





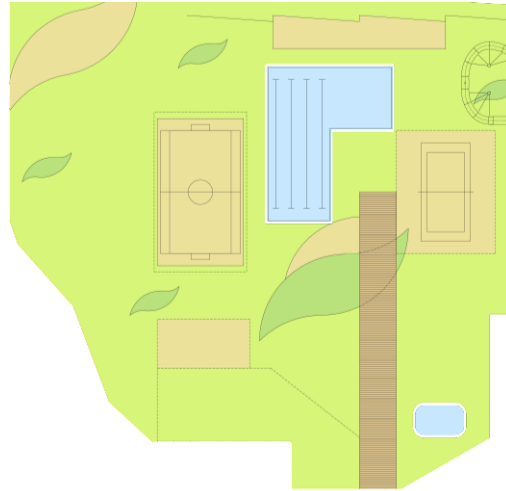
# VARIANTE TEILNEUBAU FREIFLÄCHEN



# VARIABLE ERGÄNZUNGSMODULE



Lösung A



Lösung B

## VARIABLE ERGÄNZUNGSMODULE

- Lärmschutzwand als Kletterwand
- Indoor-Kletterwand am Schwimmerbecken
- Matschspielplatz
- Beach-Soccer-Feld
- Sonnendeck mit Pergola
- Fitness-Parcours (Lösung A - anstelle des Freibads)
- Beach-Volleyball-Feld
- Erweiterung Saunagarten
- Erweiterung Parkplatz

### **GESCHÄTZTE KOSTEN**

**bis zu 639.000 € netto**

**inkl. NK**



# TEILNEUBAU - LÖSUNG A



**Gestaltung der Freifläche mit Ganzjahresaußenbecken**  
z.B. Fitnessparcours bzw. Trimm-Dich-Pfad (Calisthenics, CrossFit, freeletics, etc.)

# KOSTENSCHÄTZUNG STUDIE 17.12.2018

- **Einschränkungen zur Kostenschätzung**
- Der Mehraufwand für die Durchführung der Arbeiten bei weiter laufendem Betrieb wurde aufgrund des noch nicht feststehenden Gesamtumfanges der Baumaßnahmen bisher nicht berücksichtigt.
- Es wurde davon ausgegangen, dass eine Verstärkung des Hausanschlusses ELT nicht erforderlich ist.
- Es wurden keine Kosten für Trafo und Mittelspannung eingerechnet.
- Es wurde ein Gutachten zum Erdbau und zur Gründung ausgelöst, in der Kostenermittlung wurde zunächst von normalen Gründungs- und Grundwasserverhältnissen ausgegangen.

# BÜRGERBETEILIGUNG ABGLEICH PLANUNG

## Barrierefreiheit herstellen:

- Behinderten-Parkplätze/Stellflächen für Behinderten-Busse.
- Barrierefreie Zugänge in und am Gebäude und zu allen Wasserflächen, v.a. für Kurse.
- Barrierefreie Umkleiden und Duschen.

JA, Stellplätze am Treppenhaus.  
JA, neues Bad stufenlos.  
JA.

## Wasserflächen

- Freibad wiederherstellen bzw. Prüfauftrag: ganzjähriges Außenbecken, Allwetterbad.
- Schwimmbecken erhalten – zum sportlichen Bahnschwimmen.
- Warmbecken mit Kursangebot erhalten.
- Erlebnis- /Spaßbeckenangebot und Nichtschwimmer-Möglichkeit erhalten.
- Kleinkindbecken erneuern/erweitern.

JA, Wahlmodul.  
JA, neues Sportbecken.  
JA, neues Kursbad mit Hubb.  
JA, neues Erlebnisbecken.  
JA, neuer Kind-Eltern-Bereich.

## Aktionen/Angebote im Wasser

- Rutschenangebot erhalten/erneuern/erweitern.
- Sprungmöglichkeit erhalten/erweitern.
- Strömungskanal erhalten.

JA, neue Großwasserrutsche.  
JA, neue Sprunganlage.  
JA, im neuen Erlebnisbecken.

## Außenbereich

- Spielplatz + Matschplatz erneuern.
- Liegewiese erhalten.
- Mehr/weitere (Sport-)Angebote/Attraktionen: Volleyball, Tischtennis, Federball, Fußball.

JA, in Optionen.  
JA, in Freiflächen enthalten.  
JA, in Optionen.

## Saunabereich

- Ruhebereich erneuern, neue Liegen.
- Saunabereich UG auffrischen, freundlichere Gestaltung.
- Saunagarten erneuern, Sichtschutz aufwerten.

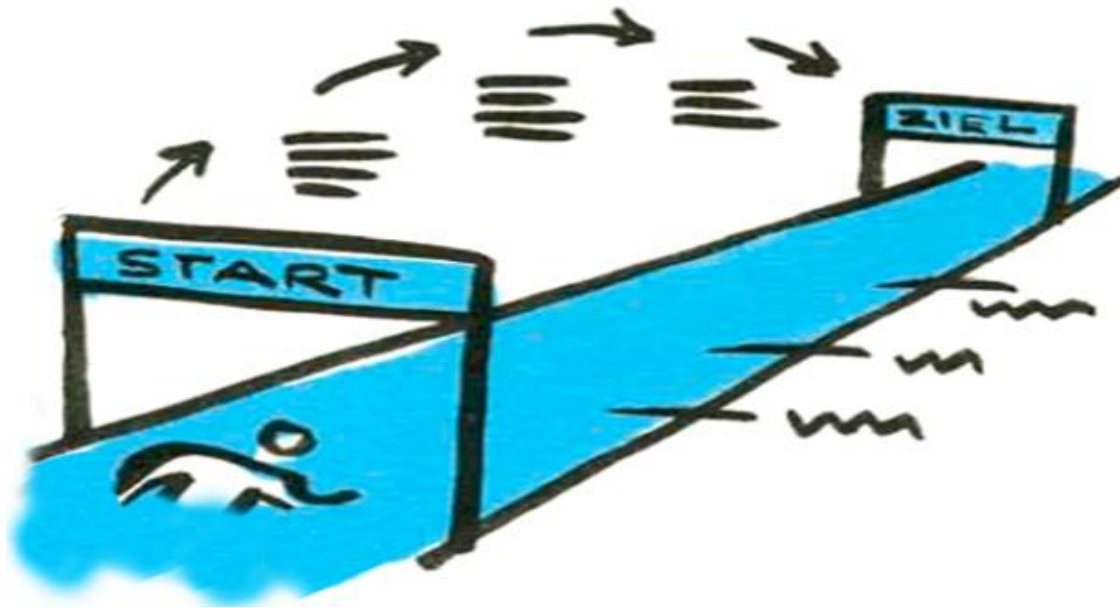
JA, im EG, 2 Ruhe/Schlafräume.  
JA, mit neuem Kalttauchbecken.  
JA, + Option Gartenerweiterung.

## Allgemein

- Parkplatzsituation verbessern.
- Gastronomieangebot vorsehen/schaffen.
- Familienumkleiden, Duschen erweitern, Schränke erneuern.
- Weitere Ruhe- und Sitzbereiche: mehr Liegen, Abtrennung/Ambiente/Pflanzen/Akustik.
- Möglichst kurze Umbauphase, aber Berücksichtigung der Prioritäten.
- Klimaschonende Technik nutzen.

JA, Schrankenanlage, Umfahrt.  
JA, für Sauna, Bad, Freibad.  
JA, in Umkleiden EG.  
JA, in allen Badbereichen.  
JA, Teilneubau vor Abriss.  
JA, Abwasserrecycling, WRG.

# FREIZEITBAD VEGESACK



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!