

GMF

Kompetenz für Bäder & Thermen



BÄDERKONZEPT WÖRTH AM RHEIN AUSZUG UNTERSUCHUNG VARIANTE 5

HALLENBAD WÖRTH **BADEPARK** WÖRTH

Juli 2016

Auftraggeber

Stadtwerke Wörth am Rhein
Mozartstraße 2
76744 Wörth am Rhein
Tel. +49 (7271) 131 303
Fax +49 (7271) 131 9303
www.baeder-woerth.de

Ansprechpartner

Werkleitung
Stadtwerke Wörth am Rhein

Auftragnehmer

GMF mbH & Co. KG
Floriansbogen 2/4
82061 Neuried b. München
Tel. +49 89 74518-0
Fax +49 89 74518-433
info@gmfneuried.de
www.gmfneuried.de

Verfasser

GMF Team Beratung

Rechtlicher Hinweis

Die Urheberrechte dieser Studie liegen bei der GMF mbH & Co. KG. Jede Art der Vervielfältigung (darunter fällt ebenso eine weitere Veröffentlichung im Internet), Nutzung und Weitergabe dieser Studie oder Teile hieraus ist ohne ausdrückliche, schriftliche Genehmigung des Verfassers nicht gestattet.

Die Aussagen und Ergebnisse der vorliegenden Studie geben die Erfahrungen der GMF in den Bereichen Betriebsführung, Projektentwicklung und Beratung von Freizeitbädern, Thermen sowie Aqua-Parks wieder und wurden nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird keinerlei Gewähr für die Inhalte der zur Verfügung gestellten Informationen übernommen.

Haftungsansprüche gegenüber der GMF mbH & Co. KG, die sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, welche durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht werden, sind ausgeschlossen.

Je nach Zeitpunkt, Art und Weise der Umsetzung der in der Studie dargestellten Empfehlungen kann es notwendig sein, die Aussagen auf Aktualität und Marktentwicklungen anzupassen.

Verwendetes Bildmaterial unterliegt den Rechten der GMF mbH & Co. KG und den Auftraggeber.

Der Arbeitskreis „Bäderkonzept“ hat in seiner Sitzung vom 24. Mai 2016 beschlossen, die GMF mit einer detaillierten Untersuchung der Variante 5 („Neubau Kombibad bei Teilerhalt Bestand Freibad und Schließung Hallenbad“) zu beauftragen. Eine Reduzierung der Wasserfläche im Badepark soll nicht erfolgen.

In Phase 2 (Untersuchung Varianten „Bäder im Bestand“ und „Freizeitbad“) zum Bäderkonzept Wörth am Rhein hat GMF dargestellt und verwiesen, dass nachhaltige Gründe gegen eine Verwirklichung der Variante 5 insbesondere aus wirtschaftlichen Aspekten sprechen.

Bei der nachfolgenden Ausarbeitung der Variante 5 ist dies entsprechend zu beachten. Die Variante verfolgt das Ziel „Kombibad“ - in der Definition des Fachbegriffes, ein Hallenbad und Freibad an einem gemeinsamen Standort und mögliche Nutzungs-, Planungs- und Betriebssynergien.

Besucherprognose Kombibad

Voraussetzung ist eine zeitgemäße Angebotsdarstellung eines Kombibades. Die in Phase 2 dargestellte Zielgruppen- und Angebotskonzeption bildet ein Besucherpotenzial im Best-Case-Szenario ab, welches zur weiteren Betrachtung der Variante 5 herangezogen wird

Hallenbad & Sauna: ca. **90.000** öffentliche Besuche/Jahr (davon ca. 22.500 – 27.000 Saunabesuche/Jahr)

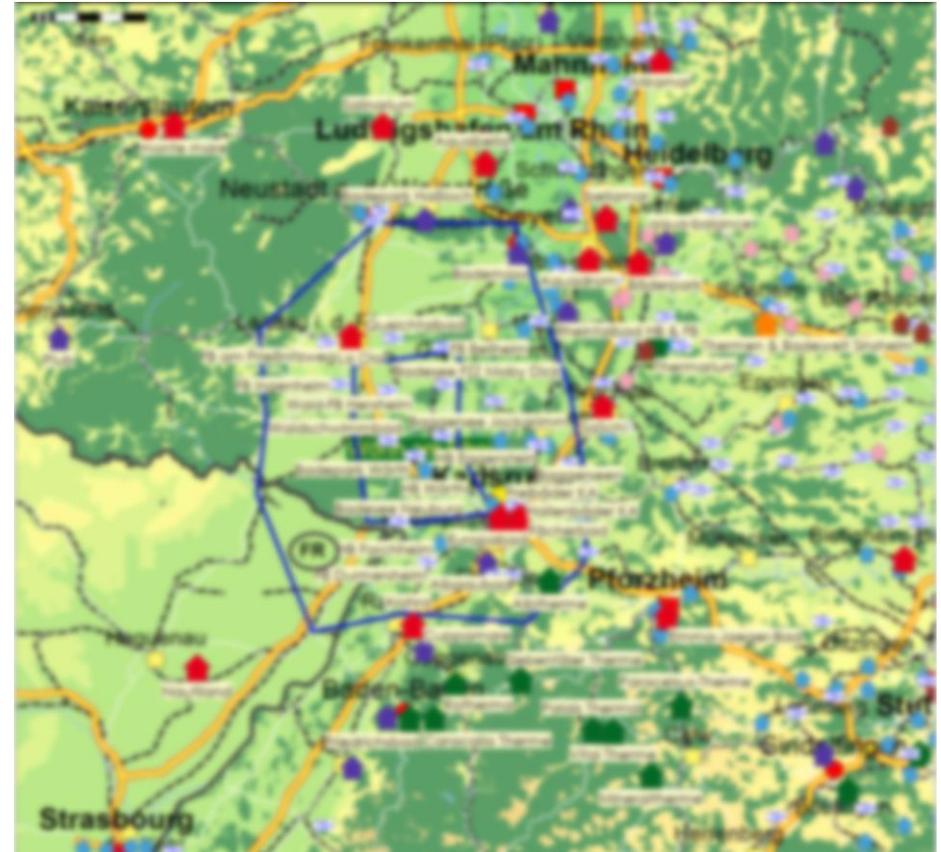
Schulen & Vereine: ca. **15.800** nichtöffentliche Nutzungen/Jahr

Freibad: ca. **110.000 – 120.000** Besuche/Saison (starke Schwankungen/wetterbedingte Abhängigkeit)

AUSGANGSLAGE BÄDERKONZEPT

Markt & Wettbewerb

- Region ist flächendeckend mit Bädern besetzt
- zwar hohe Bevölkerungsdichte; dennoch Beschränkung von Einzugsgebiet/Besucherpotenzial
- (über-)regionale Ausstrahlung bestehender Bäderanlagen für sport- und gesundheits- sowie freizeit- und erlebnisorientierte Angebote im In- und Outdoor-Bereich
- keine Empfehlung für Eintritt in den überregionalen Wettbewerb → Markt = gesättigt!



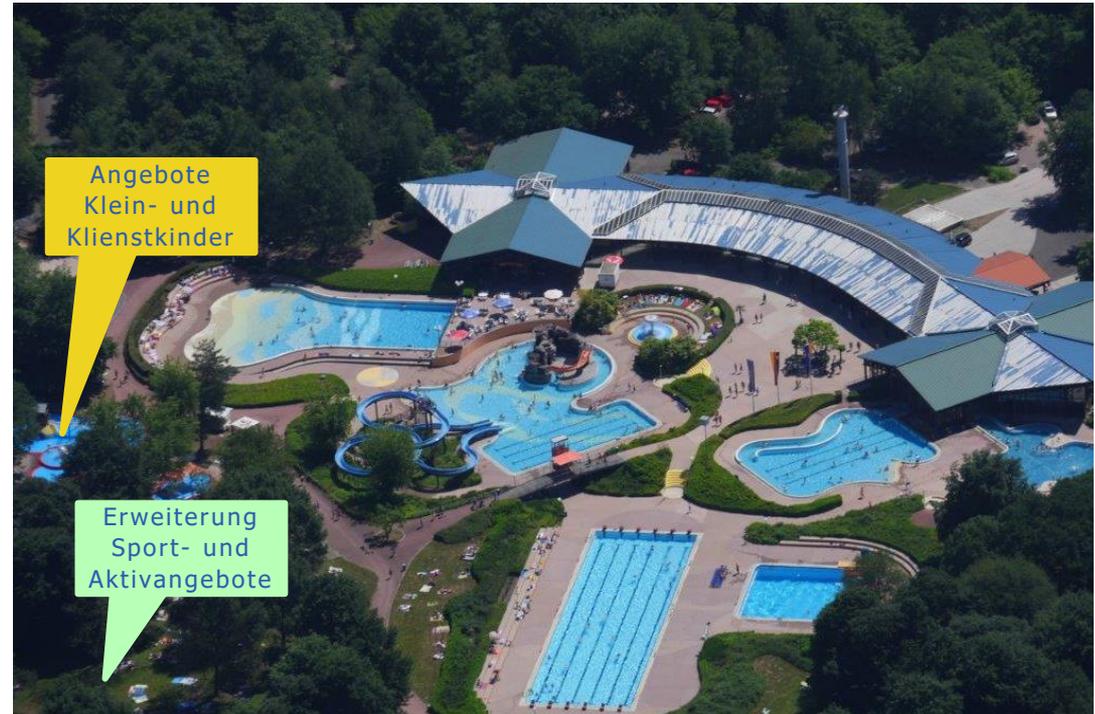
Kombibad → Neubau

- Das Angebot des Kombibades sollte vorwiegend die lokale Grundversorgung gewährleisten. Neben dem klassischen Schwimmbadangebot soll der Neubau auch ein Sauna- und Gastronomieangebot umfassen.
- Das Angebot sollte ein modernes und anspruchsvolles Niveau aufweisen und modular erweiterbar sein, um flexibel auf die Bedürfnisse und sich ändernde Marktbedingungen reagieren zu können.
- Die Sauna sollte aufgrund der prädestinierten Lage einen signifikanten Anteil am Gesamtangebot einnehmen.
- Das Kombibad sollte aus folgenden Betriebsteilen bestehen:
 1. Hallenbad
 2. Sauna
 3. Freibad
 4. Gastronomie
- Tarifzonen
 - TZ 1: Hallenbad (im Sommer inkl. Freibadnutzung)
 - TZ 2: Sauna
 - TZ 3: Freibad

Neubau Hallenbad im Kombibad Flächenplan und Raumprogramm	Innenflächen		Außenflächen		Nutzfläche gesamt m ²
	Land m ²	Wasser m ²	Land m ²	Wasser m ²	
	3.326	460	2.967	414	6.896

Kombibad → Erhalt Freibad

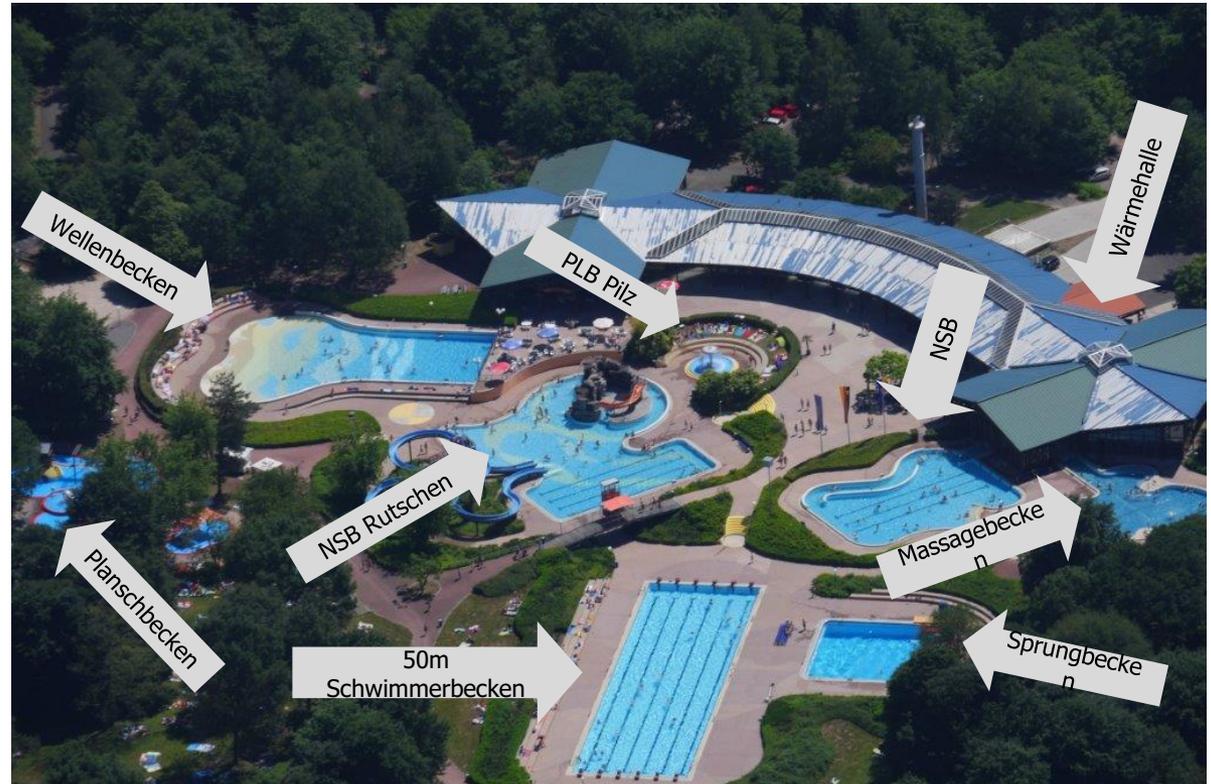
- Aufbauend auf der laufenden Bestands-erhaltung und unter Berücksichtigung des Besucherpotentials von 110.000 – 120.000 Besuchen pro Saison sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:
- Attraktivierung/Modernisierung der Wasserfläche und Bestandsgebäude
- Schaffung neuer Freibadangebote
- Steigerung Angebot der Zielgruppe Familie mit Kindern (Kleinstkinder (0–3 Jahre) und Kleinkinder (3–6 Jahre))
- Aufwertung/Erweiterung Sport- und Aktivangebote
- Das Kombibad soll unter Erhalt der Freibadbecken konzeptioniert werden



RAUM- UND FLÄCHENPROGRAMM

Legende Freibad

- WB = Wellenbecken
- SB = Sprungbecken
- SWB = 50m Schwimmerbecken
- MSB = Massagebecken
- PLB = Planschbecken
- PLB Pilz = Planschbecken Pilz
- NSB = Nichtschwimmerbecken
- NSB Rutschen = Nichtschwimmerbecken Rutschen



RAUM- UND FLÄCHENPROGRAMM

Kombibad → Erhalt Freibad
Erneuerung Bestandsgebäude und Anlage

Allgemein

Sukzessive atmosphärische Aufwertung:

- Gastronomie
- Sitzgelegenheiten
- Liegefläche
- Wegeführung
- Trocken-Spielangebote
(Beachsoccer, Slackline-Parcour,...)



GMF Empfehlung

Die oben aufgeführten Maßnahmen sollten nach Fertigstellung des Neubaus Hallenbad erfolgen und eine Planung ohne Betriebsschließung vorgesehen werden



Abb.: Beispielbilder GMF
(Quelle: Daten GMF)

RAUM- UND FLÄCHENPROGRAMM

Kombibad → Erhalt Freibad
Becken Sanierung/Attraktivierung

Massagebecken (Erhalt WF 1:1)

- Umnutzung Ganzjahresbecken Hallenbad
- Steigerung Attraktionen



Nichtschwimmerbecken (Erhalt WF 1:1)

- notwendige Umbauten bei Anbindung Neubau (inkl. Sanierung Technik)
- Steigerung Attraktionen

Kleinkinderbecken Wärmehalle (Rückbau)

- notwendiger Rückbau durch Neubau
- Neubau Kinderplanschbecken



Whirlpool Wärmehalle (Rückbau)

- notwendiger Rückbau durch Neubau
- Neubau Kurs- und Lehrschwimmbecken

RAUM- UND FLÄCHENPROGRAMM

Kombibad → Erhalt Freibad
Becken Sanierung/Attraktivierung

Wellenbecken (Erhalt WF 1:1)

- Mittelfristige Sanierung

Nichtschwimmer mit Rutschen (Optimierung Beckennutzung)

- Kurzfristig notwendige Um- und Neubauten (inkl. Sanierung)
- Rückbau Badeplattform und Rutsche Bestand
- Neubau Halbschale sowie Turbo-Breitwellenrutsche mit separiertem Rutschen-Auslaufbecken
- Attraktivierung Strömungskanal und/oder Badeplattform

50m Schwimmerbecken (Erhalt WF 1:1)

- Mittelfristige Sanierung
- Evtl. Einbau eines Edelstahlbeckens
- Berücksichtigung einer seitlichen Einstiegstreppe

Sprungbecken (Erhalt WF 1:1)

- Kurzfristige Sanierung
- Ergänzung um eine Aquabouldering - Wand

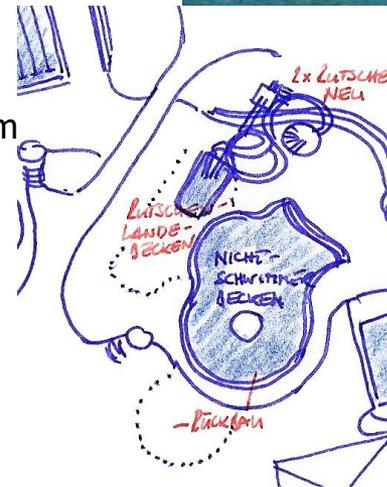


Abb.: Beispielbilder GMF
(Quelle: Daten GMF)

RAUM- UND FLÄCHENPROGRAMM

Kombibad → Erhalt Freibad
Becken Sanierung/Attraktivierung

PLB Pilz (Schaffung neuer Angebote)

- Mittelfristig Sanierung
- Attraktivierung (z.B. Wasserspielplatz, Liegefläche...)

Planschbecken (Schaffung neuer Angebote)

- Neubau Kinderbecken ca. 100 – 130 m²
- Kindergerechte Attraktionen
- Schaffung von Sitzmöglichkeiten
- Sonnenschutzsegel

umfangreicher Trocken-Abenteuerspielplatz

- Matschplatz mit Edutainment-Elementen (z. B. Wasserspirale, Stauvorrichtungen...) inkl. Sitz- und Liegegelegenheiten



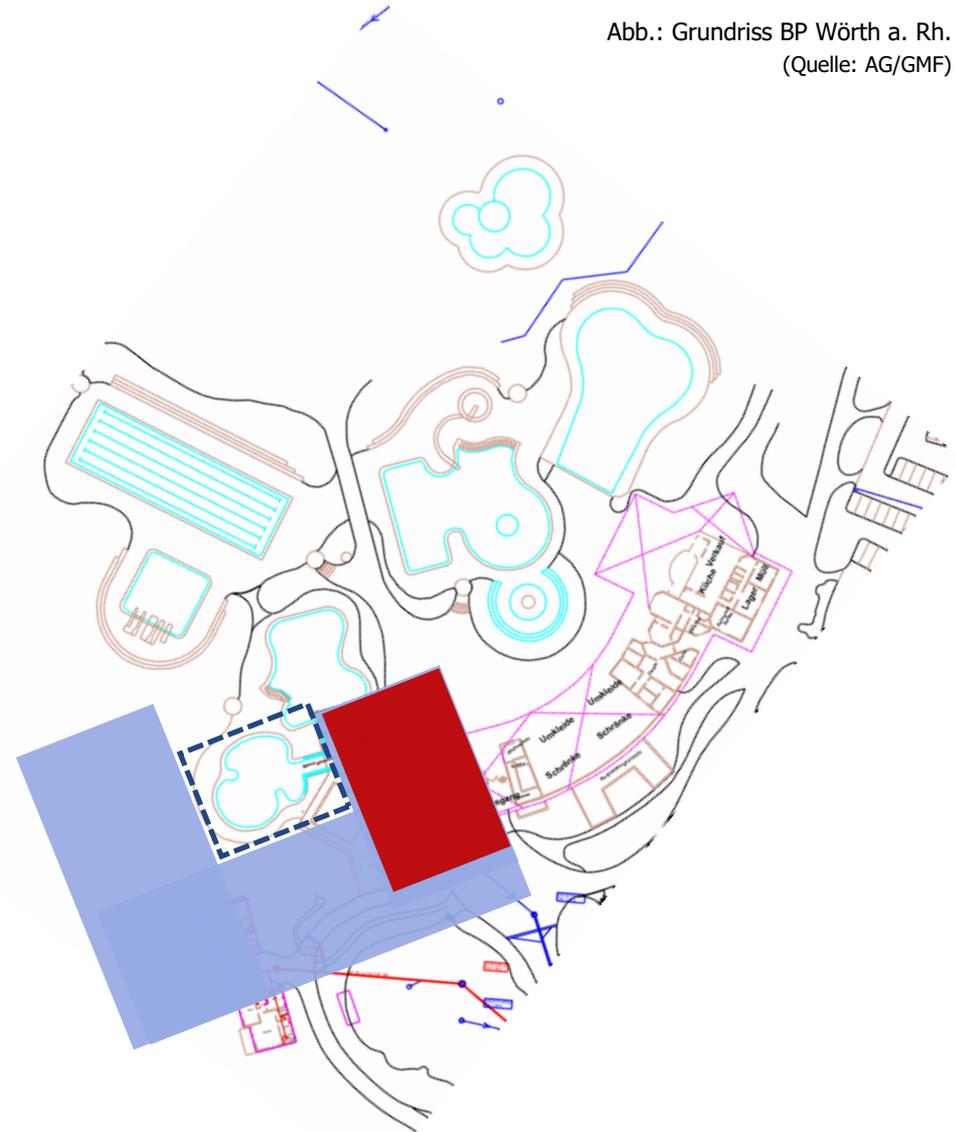
Abb.: Beispielbilder GMF
(Quelle: Daten GMF)

Kombibad → Neubau

Die Rahmenbedingungen (Neubau und Erhalt Freibad) lassen einen Neubau mit direktem Anschluss in südwestliche Ausrichtung am schlüssigsten erscheinen

- Erhalt Zugangs- und Parkplatzsituation
- Weitestgehender Erhalt Gebäude Freibad
- homogene Einbindung des Neubaus auf dem Gelände
- Nutzung Massagebecken als Ganzjahresaußenbecken
- Schaffung eines zeitgemäßen Sauna Innen- und Außenbereiches
- Zentralisierung Eingangs- und Kassenbereich (Hallenbad/Sauna/Freibad)
- zentraler Zugang und Verteilerplatz der Besucherströme Kombibad
- Notwendigkeit → Umbau Zugangssituation Bestand Freibad und Rückbau Wärmehalle

Abb.: Grundriss BP Wörth a. Rh.
(Quelle: AG/GMF)



Kombibad → Neubau

Wettkampftaugliches Schwimmerbecken (inkl. Hubboden)

- 12,5 m Breite/25 m Länge (5 Bahnen à 2,50 m)
- Sprunganlage mit 1m und 3m Brett
- \cong WF von 312,50 m²

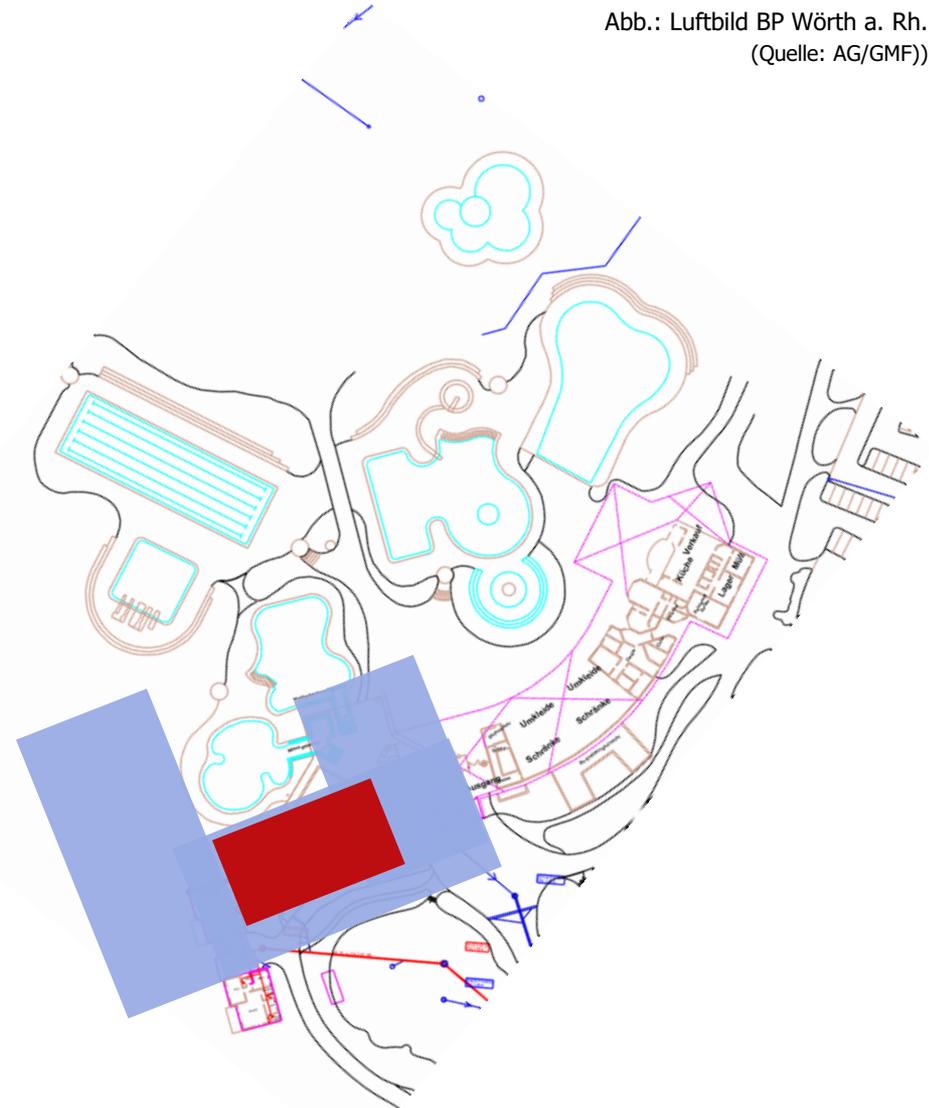
Kurs- und Lehrschwimmbecken (räumlich/akustisch von eigentlicher Badehalle getrennt)

- ergänzende Wasserattraktionen
(Nackenduschen, Massagedüsen)
- \cong WF von 100 m²

Kinderplanschbecken

- Diverse Kinderattraktionen mit kindgerechter
Gestaltung (Schiffchenkanal, Wasserspritzen,
Kleinkindrutsche)
- Zusätzliche Aufenthaltsflächen/Liegebereiche
- \cong WF von 35 m²

Abb.: Luftbild BP Wörth a. Rh.
(Quelle: AG/GMF)



Kombibad → Neubau

Textildampfbad

- Alternativ Textilsauna

Ruhe- und Kommunikationszonen

- Evtl. mit räumlicher Trennung

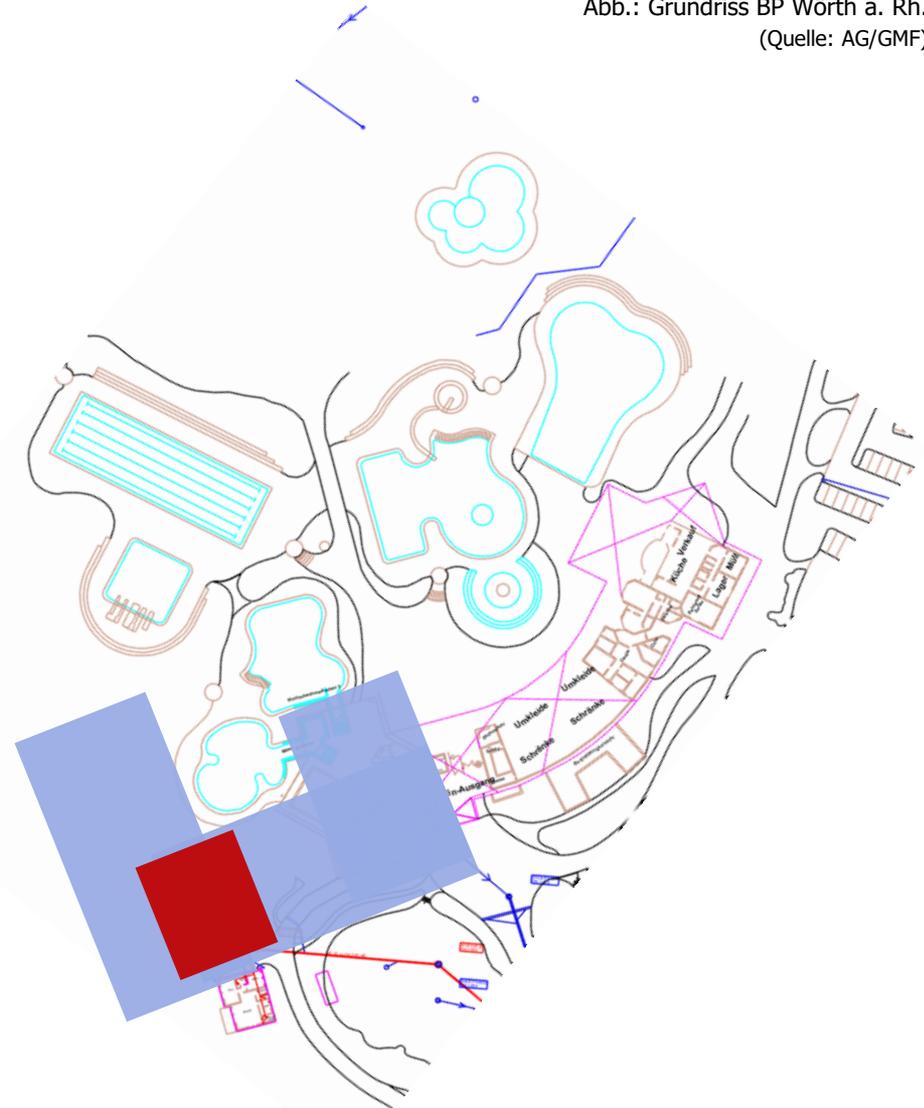
Gastronomie Hallenbad

- Gastronomiekonzept:
Free-Flow & Bistro Charakter

Sonstiges/Schwimmbhallenbereich

- Zentrale Aufsichtskabine mit direktem Zugang Technikbereich
- ausreichend Ablagemöglichkeiten
- Kinder-WC mit Wickelbereich nahe Kinderplanschbecken
- Zuordnung eines Sportgeräte- und Putzmittelraums
- mobiler Behindertenlift

Abb.: Grundriss BP Wörth a. Rh.
(Quelle: AG/GMF)



→ Der (auf volle Tausend Euro gerundete) Kostenrahmen wurde nach bestem Wissen und Gewissen anhand von Erfahrungswerten, BKI (Baukosteninformationszentrum) und Vergleichsprojekten in Deutschland erstellt

→ Der Investitionskostenrahmen beinhaltet die Kostengruppen nach DIN 276 KG 200 – 700.

→ Zugrunde gelegt wurde ein mittlerer Qualitätsstandard in der Ausstattung sowie dem heutigen Stand der Technik entsprechend

→ Zusätzliche Sicherheit hinsichtlich der Kosten kann durch die weitere Planung sowie anhand von Untersuchungen und Berechnungen mittels Fachingenieurbüros erreicht werden

INVESTITIONSKOSTENRAHMEN VARIANTE 5

Kombibad → Neubau

Gesamtzusammenstellung Kosten Neubau	
Kosten EUR netto	11.000.000 €
19 % MwSt	2.090.000 €
Gesamtkosten EUR brutto	13.090.000 €

- Der Kostenrahmen über 11 Mio. € entspricht planerischen Ausführungen eines zeitgemäßen und bedarfsgerechten Kombibades (Schwimmerbecken incl. Sprungturm, Lehrschwimm- und Kinderbecken und einem Saunabereich)
- Die Rückbaukosten des Hallenbades werden mit 300.000 Euro netto angesetzt, diese sind nicht im Kostenrahmen inkludiert

Anmerkung GMF

Der gesamte Investitionskostenrahmen beruht auf einem anerkannten Bau- und Ausstattungsmindeststandard und berücksichtigt einen mittleren Qualitätsanspruch.

Einzukalkulieren ist eine allgemeine Kostensteigerung von 10% bis 15%, innerhalb des Projektverlaufes sowie in den laufenden Bauprozess. Faktoren sind meist baulicher, technischer, qualitativer und betrieblicher Natur sowie evtl. Anpassungen an Raum- und Flächenprogramm durch Nutzeranforderung.

Maßnahmen zur Kostenreduzierung sollten von Anfang an im Projektverkauf gefunden werden, in der Endphase kann nur noch an der Gastoberfläche (Innengestaltung, Ausstattung) Einsparungen vorgenommen werden.

Kombibad → Erhalt Freibad

Zusammenstellung Kosten Freibad	Bestandserhaltung	Attraktivierung	Gesamt
Kosten EUR netto	3.506.250 €	1.375.000 €	4.881.250 €
19 % MwSt	666.188 €	261.250 €	927.438 €
Gesamtkosten EUR brutto	4.172.438 €	1.636.250 €	5.808.688 €

- Es können weitere Kosten durch Bodenbeschaffenheit, Altlasten oder sonstige, standortspezifische Gegebenheiten entstehen.
- Zu beachten ist, dass zusätzlich für eine Projektrealisierung Vorlauf- und Transferkosten einzuplanen sind.

Investitionskostenrahmen

Variante 5 „Neubau Kombibad bei Teilerhalt Freibad und Schließung Hallenbad“

Freibad 4.8 Mio. Euro netto

Hallenbad 11. Mio. Euro netto

Gesamt 15.8 Mio. Euro netto

Gegenüberstellung → Betriebsergebnis

	IST 2013	Variante 5
Rohertrag (Netto Umsatz)		1.359.200
Betriebskosten		2.050.400
Deckungsbeitrag 1 (ohne Afa/Zins)	-937.480	-691.200
Deckungsbeitrag 2 (incl. Afa/Zins)	-1.399.916	-1.781.500