

Investitionsabschnitt 1 LPH 3

Projekt- und Baubeschreibung – Seite 1-11

Erläuterung Maßnahmen nach Kostengruppen DIN 276 – Seite 12

30.08.2022

1.0 Projekt- + Baubeschreibung



1.1 Vorbemerkung

Die Badewelt Waikiki wurde im Jahr 1996 erbaut.

Das einer hawaiianischen Gestaltung folgende Erlebnisbad wirkt im ersten Augenschein gepflegt und hält für die Nutzer ein vielfältiges und attraktives Angebot mit Sport- und Erlebnisbecken, sowie Sauna, Saunagarten und Gastronomie bereit. Besonderes Alleinstellungsmerkmal ist die auffahrbare Kuppel des Erlebnisbades, die eine Nutzung der Erlebnisbecken in den heißen Sommermonaten „en plein air“ ermöglicht.

Altersgemäße Verschleißerscheinungen werden von den Nutzern wahrgenommen, aber nicht als Beeinträchtigung empfunden.

Die Thermen- und Erlebniswelt „Waikiki“ einschließlich des Sportbades ist Bestandteil des Thüringer Schwimmbad- Entwicklungskonzeption 2005 unter der Rubrik „Hallenbäder“.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der touristischen Destination an der Talsperre Zeulenroda, dem „Zeulenrodaer Meer“, hat die Stadt seit 2013 konsequent die mit der Marke „Zeulenrodaer Meer“ definierten Maßnahmen umgesetzt. Im Ergebnis werden die Chancen für das bekannte Waikiki mit seinem Sportbad, auch durch die Synergieeffekte des Mikrostandortes am Zeulenrodaer Meer, sehr positiv bewertet. Durch die Eingliederung des Erlebnisbades soll auch weiterhin ein betriebswirtschaftlicher Vorteil aufgrund der professionellen Betreuung des gesamten Gebäudekomplexes erwirkt werden.

Die durchschnittliche Besucherzahl der letzten 10 Jahre betrug pro Jahr 205.000 Besucher. Diese kommen aus dem regionalen und überregionalen Umfeld.

Investitionsabschnitt 1 LPH 3

1.2 Baulicher Zustand + Studien

In den zurückliegenden Jahren wurden zahlreiche Gutachten zur Feststellung baulicher Mängel und zur Erhebung notwendiger Investitionen zur Sicherung des Betriebes erstellt und Geising und Böker zur Einschätzung zur Verfügung gestellt.

2011-Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dipl. Ing Rainer Fleischmann

2014-Vitalight-Einsparungspotenzial Led./Halogen

2017 Landwehr Wassertechnik

2017-Otwa Wasser und Abwasser GmbH

2018 Iproplan

2018 Dr. Matthias Melzer

1.3 Projektvorbereitung + Lph 2

In Vorbereitung des Vorhabens wurden mehrere europaweite Planerauswahlverfahren nach der Vergabeverordnung (VgV) durchgeführt.

Im Ergebnis dieser Verfahren beauftragte die Stadt Zeulenroda-Triebes folgende Architekten bzw. Ingenieurbüros:

- Fachplanung Technische Ausrüstung, Anlagengruppen (AG) 1 bis 3, sowie 7 und 8
Ingenieurbüro Dr. Melzer
- AG 1: Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen
- AG 2: Wärmeversorgungsanlagen
- AG 3: Lufttechnische Anlagen
- AG 7: nutzungsspezifische Anlagen- hier: Badewasseraufbereitung
- AG 8: Gebäudeautomation
-
- Fachplanung Technische Ausrüstung, Anlagengruppen 4 und 5 – Ingenieurbüro
- Elektroprojekt GmbH
- AG 4: Starkstromanlagen
- AG 5: Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Durch die Geising + Böker GmbH wurde die Konzeptplanung für das Vorhaben überarbeitet und die Ergebnisse der Fachplanungen in die Kostenschätzung nach DIN 276 eingearbeitet. Die Ergebnisse der Vorplanungen der einzelnen Planungsbüros bilden die Grundlage für die durchzuführenden Leistungen.

Im Rahmen der Lph 2 wurde die Vorplanung in verschiedenen Bereichen nochmals auf Varianten untersucht und konkretisiert.

1.4 Zusätzliche Gutachten im Rahmen der Lph 3

Im Rahmen der Lph 3 wurden folgende zusätzliche Gutachten beauftragt:

- Fachplanung Brandschutz
Ingenieurbüro für Brand- und Explosionsschutz Dipl.Ing. J. Kunstmann
- Grundleitungsbefahrung
Kanal Plus GmbH
- Gefahr-+ Schadstoffuntersuchung
Baubiologe Renè Lenk
- Untersuchung Stahlbetonbauteile
BPL Baustofftechnisches Prüflabor GmbH
- Untersuchung der Dachhaut
Holl Flachdachbau GmbH+Co.KG Isolierungen

Die Ergebnisse der Untersuchungen finden Eingang in den weiteren Planungen.

Die abgeschlossenen Untersuchungsergebnisse sind in die Kostenberechnung DIN 276 mit eingeflossen.

1.5 Notwendige Maßnahmen

Die oben genannten Studien ermittelten erhebliche, außerhalb der Publikumswahrnehmung

Investitionsabschnitt 1 LPH 3

liegende, bauliche und technische Mängel. Diese sind als progredient einzustufen und daher zwingend zu beheben. Es ist davon auszugehen, dass es ohne entsprechende bauliche Eingriffe in Zukunft zu weiteren substanziellen und in Folge wirtschaftlichen Verschlechterungen kommen wird.

Architektonisch ist hier vor allem das Gewerk Abdichtung zu nennen, da hieraus unzählige korrosive Schäden an Bausubstanz und Technik im Kellerbereich erwachsen sind, hohe Wasserverluste damit einhergehend. Dies bedeutet eine unerlässliche vollständige Sanierung von Bodenaufbauten und Leitungsdurchführungen.

Da sich die geschädigten Flächen erst mit dem Abräumen der der Bodenaufbauten feststellen lassen, und die Undichtigkeiten von oben nicht genau einzugrenzen sind, sprichwörtlich: "Wasser findet immer seinen Weg.", sind die Bauteile gezielt durch Probebohrungen und Materialentnahmen zu überprüfen, die Tragfähigkeit der stark korrodierten Betonbauteile ist sicher zu stellen. Im Abschluss der gutachterlichen Beurteilungen sind die Abdichtungen und Bodenbeläge flächendeckend zu erneuern. Solehaltiges Badewasser soll künftig nicht mehr zum Einsatz kommen. Hierdurch kann nach Sanierung der Becken im Außenbereich die korrosive Schädigung durch Sole ausgeschlossen werden und die Lebensdauer der sanierten Becken erhöht werden.

1.5 Restlebensdauer

Die bereits in den benannten Studien zusammengetragenen notwendigen technischen und baulichen Maßnahmen sind zwingend erforderlich um den Betrieb der Anlage langfristig sicherzustellen. Die Covid-19 bedingte Schließung der Anlage und der daraus resultierende Stillstand der Maschinentchnik führte zum weiteren und beschleunigten Fortschritt der Schädigungen durch Korrosion. Bereits 2020 wurde eine Restlebensdauer von weniger als 5 Jahren benannt.

2.0 Barrierefreiheit

2.1 Vorbemerkung

Der 1996 realisierte Entwurf der Badewelt ist durch eine Terrassierung der einzelnen Bereiche geprägt. Wenngleich dies gestalterisch und räumlich reizvoll wirkt, wird hierdurch für Menschen mit Beeinträchtigung die Zugänglichkeit zahlreicher Bereiche nicht nur erschwert, sondern stellenweise auch verhindert. Dies ist nicht mehr zeitgemäß und bedarf zwingend einer Anpassung.

2.2 Maßnahmen

- 2.2.1 Im Foyer werden zur Verbreiterung der Zugänge Teilflächen angehoben. Zur Überwindung der vorhandenen, unumgänglichen Stufen zum externen Bistro und zum Shop wird künftig ein Hublifter eingesetzt.
- 2.2.2 Im Erdgeschoß wird im Bereich zwischen Verwaltung und Übergang zum Kommunalbad eine Umkleide für Menschen mit Beeinträchtigung, sowie eine barrierefreie Dusch+ WC-Einheit eingebaut. Diese steht dann allen Nutzern mit Beeinträchtigung aller Bereiche zur Verfügung.
- 2.2.3 Zwei neue Aufzugsanlagen im Saunabereich und der Tropenhalle erschließen die oberen Etagen des Bades und ermöglichen die Überwindung der Ebenenversprünge. Die Stufen im Übergang zwischen Tropenbad und Sauna werden über einen weiteren Hublifter überbrückt
- 2.2.4 Der barrierefreie Zugang zu den jeweiligen Gastronomiebereichen wird über die beiden Aufzüge ermöglicht. Von der Kommunikationszone auf der Empore im OG der Erlebnishalle wird der Gast mit Beeinträchtigungen über eine dekorativ gestaltete Rampe mit max. 6% Steigung in das um 3 Stufen erhöhte hawaiianische Rundhaus geleitet. Von dort führt eine 2. Barrierefreie Rampe hinab in den Gastronomiebereich Bad.
- 2.2.5 Die unterschiedlichen Ebenen der Badeplatte des Tropenbades werden über eine verlängerte und flachere Rampe miteinander verbunden

Investitionsabschnitt 1 LPH 3

3.0 Energetische Optimierung

3.1 Foyerbereich (erhält gesonderte Fördermittel)

Der großflächig verglaste Foyerbereich ist an Sonnentagen grundsätzlich überhitzt. Aus Arbeitsschutzgründen muss hier Abhilfe geschaffen werden. Daher ist auf der Fassadenaußenseite ein Sonnenschutz mittels drehbaren Bambus-Läden im OG-Bereich vorgesehen.

3.2 Fahrbare Kuppel

Die leichte Konstruktion der fahrbaren Kuppel über den Erlebnisbecken ist mit hohen energetischen Verlusten verbunden. Es wurde eine Sanierung abgewogen. Die Stegplatten sollen daher ausgetauscht und die Dichtungen nachgearbeitet werden. Hierdurch ist eine energetische Verbesserung zu erzielen.

Eine vollständige Überarbeitung, die der jüngsten EnEV entspricht, ist aus statischer Sicht und aufgrund konstruktiver Vorgaben mit den bestehenden Fassadenelementen nicht möglich. Bei einer vollständigen konstruktiven Schließung/Stilllegung der Kuppel ginge das Alleinstellungsmerkmal der Anlage verloren. Daher wurde dieser Ansatz aus Marketing-Überlegungen und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen verworfen.

Mit dem Erhalt der Auffahrbarkeit wird zusätzlich die Überarbeitung und Reparatur der Schienen erforderlich.

3.3 Verkleinerung des zu beheizenden Raumvolumens im Aufenthaltsbereich der Sauna

Die Decke über dem jetzigen Warmbecken der Sauna soll verschlossen werden. Dadurch kann erstens mehr Fläche für Ruhebereiche geschaffen und zweitens die Heizleistung reduziert werden, da die Bereiche EG und OG getrennt sind und geringere Temperaturverluste durch nach oben aufsteigende Wärme zu verzeichnen sind.

3.4 Trennung des Außenbeckens Sauna

Das zu erneuernde Außenbecken Sauna soll künftig nicht mehr über einen Ausschwimmkanal mit dem Innenraum verbunden sein. Hierdurch können Wärmeverluste verringert werden.

3.5 Dächer, Außenhaut und Fenster

Die Dächer wurden bis auf das Dach über der Tropenhalle im laufenden Betrieb saniert. Das Dach der Tropenhalle weist Undichtigkeiten auf. Dieses soll im Investitionsabschnitt 2 erneuert, um weitere Schäden, sowie energetische Verluste zu vermeiden. In LPH 3 wurden weitere Gutachten mit Bauteilöffnung beauftragt, Ergebnisse teilweise noch ausstehend. Die Fassade (Außenwand+Fenster) wurde als System überprüft und Herstellungskosten im Vergleich zum möglichen Einsparpotenzial zu betrachten. Die Glasfassade ist als System in der Substanz in Ordnung. Allerdings weist ca. 1/3 der Verglasung Risse auf. In Folge beschlagen die Scheiben und sind daher zu ersetzen um dauerhaft Wärmeverluste zu vermeiden. Die Holzfenster im gesamten Objekt sind verschlissen und undicht. Um die geforderte Luftdichtheit zu erreichen und Wärmeverluste zu reduzieren, sind diese auszutauschen.

3.6 Technische Installationen

Durch Erneuerung der Technischen Anlagen kann ein ressourcensparender Betrieb erzielt werden. Siehe hierzu Studie Dr. Melzer 2018 und Ingenieurbüro Elektroprojekt. Potenzial ist bei den Gewerken Lüftung, Heizung und Beleuchtung(LED) zu sehen. Hierzu liegen inzwischen Betriebskosten-Einsparungsberechnungen vor.

4.0 Funktionale und gestalterische und bauliche Maßnahmen

Grundsätzliche Betrachtung

Anhand der Planung durch G+B können die einzelnen Bereiche nachvollzogen werden. Das Raumprogramm ist durch die Bestandspläne bereits vorgegeben. Am Baukörper und den funktionalen Zusammenhängen werden keine grundlegenden Veränderungen vorgenommen. Erweiterungen sind ausschließlich im Bereich des Saunagartens im Rahmen des

Investitionsabschnitt 1 LPH 3

Investitionsabschnittes 3 vorgesehen.

Die vorhandenen Angebote sollen durch Umgestaltung neue Anreize bilden und die Attraktivität der Anlage steigern. Authentizität und höhere Aufenthaltsqualität soll durch Thematisierung und hawaiianisch gestaltete bauliche Einbauten vorwiegend aus Natur- und naturähnlichen Materialien geschaffen werden. Das Tropenszenario wird zur Attraktivierung für Familien mit Kindern durch das zusätzliche gestalterische Leitmotiv der bekannten und beliebten Kinderbuchfigur des Käpt'n Sharky ergänzt. So sollen der kleine Pirat und seine Freunde als Maskottchen und wiederkehrende Identifikationsfiguren die den Familien und Kindern zugedachten Bereiche mitgestalten.

Die Nutzungsrechte an den Figuren und Geschichten wurden im Vorfeld beim Verlag Copenrath gesichert.

Das Projekt wurde in 3 Investitionsabschnitte gegliedert:

Erlebnisbad und Sauna - Investitionsabschnitt 1

- 1 Sanierung aller Duschen
- 2 Einbau von 2 Aufzügen, einem Speiseaufzug und 4 Hebeliften
- 3 Stilllegung Rundbecken Sauna, Verfüllung
- 4 Sanierung Laufschiene Kuppel
- 5 Anbau Zugang Keller
- 6 Überarbeitung Windfang
- 7 Ersatzneubau Großrutschen einschließlich Landebecken und Sanierung Rutschenturm
- 8 Umgestaltung Kalttauchbecken Sauna als Ersatz für Rundbecken
- 9 Thematische Gestaltung Gastrobereiche
- 10 Schließen der Deckenöffnung Sauna EG-OG
- 11 Innenbecken Böden, Wände, Rinnen, Umgang - Abdichtung, Fliesen/Belag
- 12 Betonsanierung Kellerbereiche
- 13 Erneuerung Doppelstegplatte und Dichtungen der fahrbaren Kuppel
- 14 Empfangstresen, Erneuerung Automaten und Einbau Verschattung am Eingang
- 15 Ersatzneubau Familienrutsche gedämmt
- 16 Erneuerung von 3 Saunakabinen und 1 Dampfbad Innensauna
- 17 neue Fussbecken Sauna innen
- 18 Bambushütten als aufgestellte Konstruktion inkl. Vordächer, Bambuswände, Steganlage
- 19 Hängebrücke zwischen der Hütte und dem Dach der Grotte
- 20 Kaminbereich im OG der Sauna
- 21 Teens-Lounge mit Hängesesseln im Bereich EG (ehemaliges Bistro)
- 22 Thematische Gestaltung Kommunikationszone OG (ehemaliger Solariumbereich)
- 23 Sanierung Außenbecken Sauna zum Süßwasserbecken, Edelstahlaukleidung
- 24 Möblierung im Innenbereich
- 25 Neuer Raum für Badeaufsicht im Zentrum des Erlebnisbades neben Kleinkindbereich
- 26 Erweiterung Kleinkinderbereich und Trockenspielfeld außen
- 27 Austausch defekter Scheiben der Glasfassade (ca. 33%)

Erlebnisbad und Sauna - Investitionsabschnitt 2

- 1 Wasserspielplatz Außen
- 2 Austausch schadhafte Holzfenster

Investitionsabschnitt 1 LPH 3

3 Austausch Bitumendachbahn incl. Wärmedämmung

*4 Sanierung Außenbecken Erlebnisbad zum Süßwasserbecken, Edelstahlaukleidung
Erlebnisbad und Sauna - Investitionsabschnitt 3*

1 Erschließung Saunagarten

2 Panoramasauna

3 Laubengang

4 Offene Remise

5 Feuerstelle

6 Holzofen

7 Stollensauna

Basis dieses Fördermittelantrages 2 sind ausschließlich die Maßnahmen des Investitionsabschnittes 1, die aufgrund der komplexen funktionalen und technischen Verknüpfungen nur zusammenhängend durchführbar sind.

Ebenfalls ausgegliedert aus diesem Antrag ist der Bereich Kommunalbad, der Fördermittel aus dem Bereich Sportförderung erhält.

Diese Maßnahmen des Investitionsabschnittes 1 sind in der beiliegenden Kostenberechnung erfasst.

Im Folgenden werden die Maßnahmen bereichsweise zugeordnet und beschrieben.

4.1 Eingangsbereich

Die Glasfassade erhält einen Sonnenschutz aus horizontal angeordneten Holzlamellen bzw. Bambusstäben. Der Windfang wird optisch angepasst. Die Stahltreppe und die Brücke über den Windfang werden zurückgebaut und durch einen neuen Treppenaufgang entlang der Wandscheibe zur Verwaltung ersetzt. Hierdurch wird im Raum mehr Weite erzielt. Die störende Stütze im Fluchtweg kann entfallen. Durch Anhebung des Fußbodens in Teilbereichen vergrößert sich die Stellfläche für den Kassentresen. Dieser wird Richtung Bistro verschoben werden, dadurch entsteht eine vergrößerte zusammenhängende Aufenthaltsfläche vor der Kasse. Das Kassensystem wird erweitert und die Umkleideschränke erhalten aufgeschaltete elektronische Schlösser. Die mögliche Aufbuchung der Gastronomie wird noch im weiteren Verlauf untersucht. Die Drehkreuze erhalten neue Positionen direkt an den Zugängen der jeweiligen Badbereiche.

Der gesamte Bereich incl. Bistro wird durch Bambusverkleidungen und tropisches Mobiliar und Dekorationen thematisch gestaltet. Snack-Automaten werden umbaut und im Bereich unter der Treppe eingehaust.

4.2 Umkleidebereich und Duschen

Sämtliche WC- und Duschbereiche werden erneuert und erhalten neue Boden- und Wandbeläge.

4.3 Erlebnisbad- Tropenhalle

Die gesamte Badehalle erhält flächendeckend eine neue Abdichtung und neue Bodenbeläge. In diesem Zusammenhang werden auch die Schienen des Kuppelfahrwerkes überarbeitet und die Bodenbeläge sicher und barfußsicher angearbeitet.

Die Terrassen zwischen Badeebene und Gastronomie werden durch das Aufsetzen von aufgeständerten polynesischen Bambus-Pavillions räumlich gegliedert. Auf Ebene der Badeplatte entstehen darunter einladende, räumlich gefasste Liegeflächen, in der oberen Etage Liegen mit Ausblick auf die Wasserflächen. Durch diese Zonierung der Aufenthaltsbereiche kann eine erhöhte Aufenthaltsqualität erzeugt werden. Insgesamt wird die Halle durch die sich ergebenden Ausblicke interessanter und abwechslungsreicher. Die Neugier der Badegäste wird geweckt und regt zum Erkunden der unterschiedlichen Bereiche an. Eine Hängebrücke verbindet die Terrassenebenen mit den Aufenthaltsflächen auf dem

Investitionsabschnitt 1 LPH 3

Felsen oberhalb der Schwimgrotten. Dort laden, von der Dachkonstruktion abgehängte Schwebekorbsessel nicht nur Jugendliche zum Chillen und Träumen ein.

Die Emporen erhalten blättergedeckte Vordächer und Brüstungsverkleidungen aus Bambusstäben. Auf diese Weise entsteht in der Tropenhalle die Anmutung einer Ansiedlung in der Südsee. Die mittig angeordnete Wendeltreppe zur Empore wird in die Badehalle versetzt. So kann die Fläche im EG, und OG zusammenhängend genutzt werden.

Diese Kommunikationszone kann durch Abtrennung mittels Vorhängen so zum Bereich für Yoga, Meditation und Gymnastik werden. Eine flexible lose Möblierung mit Loungesesseln und Liegen ermöglicht gleichzeitig die Nutzung als Liegefläche mit Blick auf die Becken. Durch die Erhöhung um 3 Stufen kann der Bereich bei Sonderveranstaltungen zur Bühne umgestaltet werden und für Events dann als Präsentationsfläche dienen.

Auf der Badeplatte entlang der Kuppelfassade finden fest eingebaute, stabile Bambussonenschirme Platz, die eine Strandoptik erzeugen und bei geöffneter Kuppel zum Sonnenschutz dienen.

Die kitschig-bunten Stützen werden übertüncht und mit (Kunst)Pflanzen-Ranken begrünt, um das tropische Flair neben den Naturpflanzen zu ergänzen.

4.4 Kinderbereich

Der beengte, eingehaute Kleinkindbereich wird zur Badehalle geöffnet. Die Glasfassade wird zurückgebaut und in Richtung Badehalle auskragend, wird ein zweites, leicht erhöhtes Becken mit ca.60 cm tiefem Wasser und einer Sitzstufe angebaut. Hierdurch entsteht ein für Kinder und Eltern attraktiverer Beckenbereich. So können, im warmen, flachen Wasser sitzend, Eltern die Kinder beaufsichtigen und mit ihnen kommunizieren. Es erfolgt eine thematische Ausgestaltung im Piratenthema Käpt'n Sharky. Der kleine Pirat, auf einem Spielschiff mit Rutsche, eine Riesenschildkröte und Piratenkanone bilden die neuen thematischen Wasserattraktionen. Wandbemalungen, den Geschichten des Käpt'ns folgend, gestalten die Wände.

Für größere Kinder soll im jetzigen Nebenraum des Eingangsbistros ein Kidsclub eingerichtet werden. Hier können Käpt'n Sharkys Freunde unter sich sein, spielen, Geburtstag oder eine Piratenparty feiern. Hier kann im Rahmen einer Kinderbetreuung gebastelt werden, oder etwas zurückgezogen eine Piraten-Märchenstunde erlebt werden.

4.5 Badeaufsicht

Neben dem Kinderbereich wird in einem weiteren erhöhten polynesischen Pavillion die neue, zentralgelegene Badeaufsicht positioniert. Von dort sind alle Becken der Tropenhalle gut einsehbar.

4.6 Familienrutsche und Großrutschen

Die vorhandenen Rutschen stellen eine Hauptattraktion für alle Badegäste dar. Alle Rutschen sind baulich überholungsbedürftig, und ohne Wärmedämmung entstehen hier erhebliche energetische Verluste. Daher werden die Rutschen zurückgebaut und durch neue, gedämmte Rutschen mit optischen Effekten und zusätzlichen Rutsch-Attraktionen ersetzt werden. Verschiedene Angebote wurden bau- und kostentechnisch untersucht. Der räumlich vorgegebene Treppenaufgang und der Landebereich schränken die Auswahl jedoch erheblich ein. In LPH 3 wurden am Rutschenturm eine Rutsche mit optischen Effekten, und eine Rutsche mit Bowl vorgesehen und die niedrigere Familienrutsche an der Tropenhalle ersetzt.

4.7 Außenangebot Kinder

An den innenliegenden Kinderbereich anschließend, entsteht ein dem Piraten-Thema folgender Trockenspielplatz. Im Investitionsabschnitt 2 wird dieser durch einen Wasserspielplatz ergänzt, der sich vor dem Innen-Kinderbecken in einem, durch die bauliche Peripherie sonnengeschützten Bereich erstrecken wird, der zudem gute Anschlussmöglichkeiten der Badewassertechnik bietet.

4.8 Außenbecken Tropenbad- (Investitionsabschnitt 2)

Das Außenbecken des Tropenbades ist aufgrund der bisherigen Nutzung als

Investitionsabschnitt 1 LPH 3

Solebecken starken Belastungen und korrosiven Abnutzungen ausgesetzt. Der auf Tragfähigkeit der Betonkonstruktion weiter zu untersuchende Betongrundkörper soll erhalten werden und eine vollflächige Edelstahlauskleidung erhalten. Der Einsatz von Sole ist künftig nicht mehr vorgesehen..

4.9 Saunabereich

Der Saunabereich ist räumlich durch das zentrale, säulenumstellte Warmbecken dominiert. Die bis unters Dach reichende offene Galerie bewirkt eine starke Geräusentwicklung mit Halleffekt und Zugscheinungen, sowie eine Überhitzung der oberen Etage durch die Abwärme der Schwitzangebote. Im jetzigen Zustand stehen für die Saunagäste zu wenige wettergeschützte Ruhebereiche zur Verfügung. Im Rahmen der Ertüchtigung soll hier mehr Fläche geschaffen werden.

Das durch Undichtigkeiten und Korrosion stark geschädigte, zentrale Warmbecken der Sauna wird stillgelegt, da es auf Grund der allseitig und von oben einsehbaren Lage ohnehin nur von wenigen Saunagästen genutzt wird. Unter Erhaltung der Umfassungswände der entsteht hier ein zusätzlicher, geschützter Entspannungsbereich mit Wärmesitzbänken und neuen Fußbecken. Die darüberliegende Deckenöffnung zum Obergeschoss wird verschlossen und ein tropischer Sternenhimmel eingebaut. Gleichzeitig dient dies zur Verbesserung der Raumakustik und Reduktion des Halleffektes.

Das Kneipp- und das Tauchbecken werden beibehalten, jedoch unter Begrenzung des Wasservolumens auf max. 2 m³ pro Becken, sodass die Kosten für die Badwassertechnische Aufbereitung entfallen. Der Duschbereich wird durch Naturstein- Wandgestaltung zur Felsendusche umgestaltet und erhält zusätzlich einen Duschplatz mit Warmwasser. Die innenräumliche Gestaltung wird dem hawaiianischen Thema angepasst.

Das Ausschwimmbekken und die Schleuse werden aufgrund erheblicher Schäden in Folge der Solebelastung zurückgebaut. Das Außenbecken wird um den Ausschwimmbekken verkleinert, der zu erhaltende Betonkörper wird im Außenbereich geschlossen und erhält eine Edelstahlauskleidung. Auf den Einsatz von Sole wird künftig verzichtet. Das Becken wird mit Süßwasser befüllt. Der bestehende Windfang bleibt erhalten und soll künftig als Hauptaustgang zum Saunagarten genutzt werden. So kann der Wärmeverlust durch den Ausschwimmbekken, sowie die einfachen Ausgänge zum Saunagarten unterbunden werden. Das Dampfbad und die 3 Saunakabinen werden erneuert im Temperaturbereich und gestalterisch variiert und thematisiert. Es werden ein Geysir-Dampfbad, eine Lava-Sauna, eine Feuersauna und eine Vulkansauna gestaltet.

Im Obergeschoss der Sauna entsteht durch das Verschließen der mittigen Bodenöffnung zusätzliche qualitativ hochwertige Aufenthaltsfläche. Die neue Fläche wird zu einem runden Sitzplatz mit zentraler Feuerstelle im exotischen Flair gestaltet.

Der unattraktive, unpersönliche Schlafräum wird zu einem Anwendungsbereich umgestaltet. Die Fläche der jetzigen Solarien wird als variable Aktionsfläche für Sonderveranstaltungen Aloha-Parties oder Yoga-Events erhalten. Gestalterisch wird die Variable Fläche durch Zeltartige Dekostoffe gefasst, die gleichzeitig der Verbesserung der Raumakustik dienen.

4.10 Saunagarten und Panoramasauna (Investitionsabschnitt 3)

Zwischen den bestehenden, aber umzugestaltenden Saunahäusern soll durch zusätzliche Baukörper ein dorfähnliches bauliches Ensemble um einen zentralen Platz mit Feuerstelle entstehen. Eine nicht allseitig umschlossene Remise lädt nach dem Saunagang zum Entspannen ein. Auf der Westseite schließt sich am vorhandenen Teich eine Außenterrasse mit Blick in die weite Landschaft an. An der Westgrenze des Geländes soll eine neue Panoramasauna mit Blick über das „Zeulenrodaer Meer“ errichtet werden. Zur Abkühlung gibt es eine schneckenförmige Außendusche. Am nördlichen Grundstücksrand ergänzt eine Erdsauna das Angebot. Eine neu zu errichtende Pergola bietet Wetterschutz auf dem Weg durch den Garten.

5.0 Gastronomie und Küche

Investitionsabschnitt 1 LPH 3

Im Rahmen der Attraktivierung wird ein neues Gastronomie- und Küchenkonzept entwickelt. Hier steht für die Gastbereiche ebenfalls die Thematisierte Gestaltung als Hawaiianisches Restaurant und Beachbistro im Vordergrund. Ethnisch passend ist die Möblierung hierauf abzustimmen, Strohdachauskleidungen und landestypische Accessoires. Für die Küche bedeutet das ein neues, darauf abgestimmtes Speisenangebot.

Die Zugänglichkeit der Restaurantbereiche wird über die Aufzugsanlage und über die Kommunikationszone mittels dekorativ gestalteten Rampen für alle Badegäste sichergestellt. Wandbemalungen flankieren die Rampen und Bambusstäbe bilden einen Vertikalen Abschluss zu den Sitzplätzen. Das jetzige Küchenbüro muss aus diesem Grunde zurückgebaut und verlegt werden. Es findet im Bereich der wenig genutzten Fläche des Saunabistros Platz. Insgesamt werden die Selbstbedienungs-Thekenflächen reduziert. Ein Kinderbereich im Badrestaurant wird neugestaltet. Ein Schiffsbug bildet das Piratenbuffet für Sharky's Freunde, dekorativ mit Piratenflaggen und Schatzkisten bestückt entsteht eine geschützte Kinderzone neben dem Tropenbistrot für die „Großen Abenteurer“. Die Eisbar wird in den neuen hawaiianischen Thekenbereich integriert. Der bislang unattraktive Küchenzugang wird mit Saloontüren abgegrenzt, hier findet sich ein optisch verdeckter Platz für die Tabletrückgabe.

In den nächsten Leistungsphasen wird die Umgestaltung der Küchenarbeitsbereiche nochmals näher betrachtet.

6.0 Wellness und Anwendung

Das bisherige Angebot an Massagen und Anwendungen ist bisher auf 2 Anwendungsliegen beschränkt gewesen. Durch Anwendungen können Einnahmen generiert werden, daher soll das Angebot erweitert werden.

6.1 In Leistungsphase 3 wurde der Ausbau von weiteren Anwendungsplätzen beschlossen.

Es können durch Versetzen von Wänden 4 Einzelbehandlungsräume, mit jeweils vorgeschalteten Warte- und Beratungsbereichen untergebracht werden.

Eine Thematisierung erfolgt auch hier mittels exotischer Dekorationen mit duftigen Vorhängen und fotorealistischen Tropenbildern und entsprechender Duft- und Geräuschkulisse.

7.0 Resort und Übernachtungen

Im Zusammenhang mit der Attraktivierung und Modernisierung der Badewelt ist die Ansiedelung eines Hotels geplant. Die Investorensuche ist noch nicht abgeschlossen und damit einhergehend sind die Rahmenbedingungen eines künftigen Betreibers und der genaue Standort noch nicht weiter definiert. Die jetzige Planung optioniert für spätere Bauabschnitte die Errichtung von Polynesischen Ferienhäuschen, die das Gelände der Erlebniswelt Waikiki entlang der Grundstücksgrenzen säumen. So wird aus dem Erlebnisbad mit weitläufigen Liegewiesen ein gesamtheitlich gestaltetes Tropisches Freizeit- und Ferienresort. Eine ebenerdige Anbindung der Übernachtungsbereiche an das Bad kann über das Komunalbad erfolgen. Eine Mitnutzung der Badgastronomie für die Übernachtungsgäste ist angedacht.

Investitionsabschnitt 1 LPH 3

8.0 Zusammenfassung, Zielsetzung und Gesamtkonzeption- Ausblick

Die Südsee ist Sehnsuchtsort, Hawaii ein Ort, der Fernweh weckt. Waikiki der legendäre Strand. Aus der Nähe eintauchen in diese Ferne Welt ist das Ziel aller architektonischen Maßnahmen, die weit über das ausschließlich Dekorative hinausreichen. Für die Gäste soll der Besuch in der Badewelt Waikiki zum authentischen Erlebnis werden.

Die landschaftlich reizvolle Lage mit der Möglichkeit die Halle des Erlebnisbades durch die auffahrbare Kuppel mit dem Freiraum zu verzahnen sind eine ideale Basis, um den unterschiedlichen Jahreszeitlichen Anforderungen eines Ferien+ Erlebnisresorts gerecht zu werden.

Die gestalterisch gute Basis der Tropenhalle mit natürlicher Tropenbepflanzung soll durch den Einbau zusätzlicher Polynesischer Bambushütten und einer Hängebrücke verstärkt werden. Dies zoniert die Bereiche und bietet die Möglichkeit unterschiedlichste Funktionen und Aktivitäten sowohl räumlich abzugrenzen und dennoch über Blickachsen miteinander zu verbinden. Damit wird die offene Halle nicht nur thematisch gestaltet, sondern auch strukturiert. Farbkonzept und Materialwahl sollen die Südsee-Atmosphäre unterstreichen. Der Aufenthalt wird somit zum Wandel auf einem Erlebnispfad, zur Entdeckungsreise und einem Escape aus dem Alltag.

Dieser Erlebnischarakter soll bereits in den vorgeschalteten Bereichen beginnen.

Eingangshalle Umkleiden, Duschen sollen bereits mit Dekorationen, Wandgestaltungen, gedämpfte Beleuchtung und akustische Untermalungen, thematisiert werden und auf das anstehende Erlebnis vorbereiten. Die Beckenlandschaft mit Grotten und Whirlpools wird in ihrer Vielfalt erhalten, der Kinderbereich erweitert und in die Tropenhalle integriert. Es werden mit dem Konzept des Captain Sharky zusätzliche Anreize für Kinder gesetzt.

Hawaii als Sport- und Surferparadies ist ein weiterer assoziativer Ansatz. Beachfeeling, Surfboards, Megawellen wird zum gedanklichen Anziehungspunkt für die junge sportive Generation, dies kann gestalterisch im Bereich der Aufenthaltsflächen verortet werden. Hier bietet sich die vakante Fläche neben dem Kommunalen Becken an.

Langfristig könnten hier über den späteren Einbau von Sportparcours oder Kletterwänden dann auch Teambuilding-Events oder Trainingscamps mit Übernachtung angeboten werden.

Dieser Ansatz kann sich in Zukunft im Außenbereich (Beachvolleyball, Beach-Bar) fortsetzen.

Erweiterungen und zusätzliche Angebote sind im Bereich der Außen-Sauna vorgesehen. Das Angebot im Innenbereich der Sauna wird erneuert, neu geordnet und bietet über die Umfunktionierung des Zentralen Beckens zur tieferliegenden Sitz-“Kuhle“, den Verzicht auf den Einsatz von Sole und Rückbau des Ausschwimmkanals eine Vereinfachung und Kostenersparnis im Unterhalt. Auch hier wird in Materialwahl und Innenarchitektonischer Gestaltung das Thema Waikiki fortgeführt.

Eine wesentliche Rolle in diesem gesamtheitlichen Leitgedanken spielt die Gastronomie und deren Gestaltung. Speisen unter Palmen, und im Bambushain Hawaiianische Gerichte und traditionale Hawaiianische Events sollen dies unterstreichen. Dies spiegelt sich in der Inneneinrichtung und räumlichen Gestaltung der Restaurantbereiche wieder. Musik und Naturgeräusche, sowie Beleuchtung untermalen das Konzept.

Wesentliches Thema ist die barrierefreie Nutzungsmöglichkeit aller Bereiche. Mittels Rampen, Hubliftern und Aufzügen werden alle Ebenen miteinander verbunden.

Investitionsabschnitt 1 LPH 3

Auf diese Weise kann im bestehenden Raumvolumen ein hohes Maß atmosphärischer Verdichtung erreicht werden, die vorallem im Zusammenhang mit einem hinzukommenden Hotel und den Ferienhäusern die Badewelt zum Erlebnis-Resort erheben.

Dieser Transformation kommt vor allem nach den Erfahrungen mit der Pandemie und den jüngsten weltpolitischen Entwicklungen besondere Bedeutung zu, da ein „Escape“ in naher Erreichbarkeit künftig und langfristig an Attraktivität gewinnen wird.



Investitionsabschnitt 1 LPH 3

9. Erläuterung der Ertüchtigungs- und Attraktivierungsmaßnahmen nach Kostengruppen

Erläuterung der Ertüchtigungs- und Attraktivierungsmaßnahmen nach Kostengruppen

KG 100 - Grundstück

Keine Kosten, da vorhanden

KG 200 - Herrichtung+Erschließung

Das Grundstück ist vollumfänglich erschlossen und kann von 2 Seiten aus angefahren werden. Daher werden lediglich für die Vorbereitung und Einrichtung der Baustelle Sicherungsmaßnahmen des Bewuchses erforderlich, im unmittelbaren Baufeldbereich des Rutschenturmes und für Arbeiten am Außenbecken Sauna, sowie im Wirtschaftshof ist die Geländefläche freizuräumen.

KG 300 - Bauwerk Baukonstruktion

KG 310 - Baugrube/Fundamentaushub

Die neuen Erlebnisrutschen am Rutschenturm folgen einer anderen Kurvenführung und Geometrie, wodurch die Fundamente der Bestandsfundamente nicht wiederverwendet werden können.

Ein neuer Fortluftschacht und Fortluftturm im Bereich der Rutschen wird hergestellt.

Ein zusätzlicher Ausgang aus dem Kriechkeller um die Erlebnisbecken wird als Entfluchtungsmöglichkeit erforderlich. Hier entsteht ein Treppenabgang neben dem Kuppeltor.

Der Pufferspeicher soll im Böschungsbereich zum Wirtschaftshof aufgestellt werden, hier muss abgegraben werden.

KG 320 - Gründung

Die oben beschriebenen Bauteile benötigen Bodenplatten und Fundamente.

Die Bodenplatten der Kellerbereiche, sowie die Bodenplatten der Erlebnisbecken müssen gemäß vorliegendem Betongutachten saniert und ertüchtigt werden. Dazu ist ein großflächiges Abräumen der Bodenaufbauten erforderlich. Nach Freilegung der geschädigten Bauteile sind die Risse zu verpressen die Abdichtungen neu einzubauen und die Bodenaufbauten und Fliesenbeläge zu erneuern. In Teilbereichen des Kellers werden neue Maschinenfundamente benötigt.

Für die neuen Fortlufttürme werden neue Schächte und Betonkanäle eingebaut.

KG 330 - Außenwände

KG 331-336

Der Zugang zum Kriechkeller benötigt Umfassungswände. In diesem Bereich ist eine neue Perimeterdämmung an der Kellerwand vorzusehen.

Der Hangbereich am Pufferspeicher ist mit Winkelstützwänden zu sichern.

Für die Lüftungsansaugungen wird an der Außenwand am Foyer ein neuer außenliegender gemauerter Schacht errichtet.

KG 337- Elementierte Außenwände

In den Pfostenriegel-Fassaden sind im gesamten Erlebnisbadbereich ca. 30% der Glasscheiben defekt und müssen ausgetauscht werden. Der Windfang am Haupteingang erhält neue Isolierverglasungen und neue Dichtungen. Der Ausschwimmkanal in der Sauna wird stillgelegt und eine neue Windfangtür in die Pfostenriegelfassade integriert.

KG 338- Sonnenschutz

Ohne Anrechnung, da aus Klimaförderung finanziert.

KG 340 - Innenwände

Die Wände der Becken sind gemäß Betongutachten freizulegen und mittels Rissverpressung zu sanieren. Die Abdichtung ist zu erneuern und die Becken erhalten neue Fliesenbeläge. Im

Investitionsabschnitt 1 LPH 3

Bereich Rutschenturm sind im Zuge der Attraktivierung ebenfalls die Wandbeläge incl. Abdichtung zu erneuern.

Der Kinderbereich wird mit einem neues 60cm tiefen Elternbecken in Ortbetonbauweise erweitert. Im Keller werden zusätzliche KS-Wände zur Abgrenzung der Technikräume errichtet. Zugänge und Türen sind neu herzustellen. Die Wände und Stützen der Umkleide-, Eingangs- und Aufenthaltsbereiche erhalten im Zuge der Attraktivierungsmaßnahmen großflächig neue Wandanstriche. In publikumszugänglichen Teilbereichen werden Hawaiianische Bambusverkleidungen auf die Wände aufgebracht. Diese sind brandschutztechnisch zu bearbeiten, sodass sie als schwerentflammbar einzustufen sind.

In den Sanitär- und Duschbereichen werden die Wandfliesenbeläge incl. Abdichtung erneuert und neue elementierte Trennwandanlagen eingebaut. dAuch hier ist eine thematisch-motivische Gestaltung beinhaltet.

Zusätzliche Nebenräume werden zur funktionalen Verbesserung und Steigerung der Raumqualität in den Aufenthaltsbereichen mit zementgebundenen Trockenbauwänden abgetrennt.

Zur Herstellung einer Vertikalen Teilung in 2 Brandabschnitte werden gemäß Brandschutzkonzept neue Brandschutztüren auf allen Ebenen als Abgrenzung zum Kommunalbad erforderlich.

KG 350 - Decken

KG 351-352 Deckenbeläge

Im Saunabereich wird die Öffnung in der Rotunde zwischen EG und OG mit einer Ortbetondecke verschlossen. Die Decken um die Becken werden nach Rückbau der Bodenaufbauten und Sanierung der schadhafte Decken mittels Risseverpressung, Erneuerung von Estrich und Abdichtung mit neuen Natursteinbelägen versehen. Hier ist gemäß Betongutachten von einer vollflächigen Sanierung auszugehen, da eine klare Abgrenzung der Schadensstellen nicht möglich ist. Dabei wird im Endergebnis eine durchgehende Gestaltung eingehalten. Dies dient der Attraktivierung der Gesamtanlage. Material der Wahl: Quarzit gelb-orange-beige- Albino Yellow.

Die Treppensituation im Eingangsbereich wird neugeordnet, sodass mehr Platz für Wartende Gäste entsteht. Eine neue Stahltreppe mit Bambusbekleidungen führt nach oben. In der Badehalle wird die Wendeltreppe vor dem Bademeisterraum zur Empore zurückgebaut und an anderer Stelle neu errichtet. Sämtliche Geländer werden erneuert.

Im Saunabereich werden die Treppen versetzt, um Platz für einen Aufzug zu schaffen.

Zahlreiche Beläge in den Übergangsbereichen sind anzuarbeiten.

KG 353 - Deckenbekleidungen

Die Sanitär- und Duschbereiche erhalten neue Akustikdecken.

Aufenthaltsbereiche werden in Teilen mit neuen Akustikdecken ergänzt.

KG 360 - Dächer

Die Dachflächen der fahrbaren Kuppeltore werden erneuert. Die Doppel-Stegplatten werden durch neue 5-fach Stegplatten mit deutlich verbessertem Dämmwert ersetzt und sämtliche Dichtungen ausgetauscht. Die neuen vertikalen Zuluftkanäle an der Fassade erhalten Überdachungen. F90Paneele.

KG 370 – Baukonstruktive Einbauten

Ersatzneubau Eingangsbereich thematisierter Kassentrenen/Hawaiianische Gestaltung

Ersatzneubau Empfangstresen der Aufenthaltsbereiche Bambuslodge Liege-Terrassen

Erlebnishalle+ Saunabereich Thematisierung Südsee

Automatentheke im Eingangsbereich Bistro

Sauna innen - Vulkansauna incl. Kabine, Ofen, Bänke, Bodenbeläge, Beleuchtung +Technik

Sauna innen - Lavasauna incl. Kabine, Ofen, Bänke, Bodenbeläge, Beleuchtung +Technik

Investitionsabschnitt 1 LPH 3

Sauna innen - Feuersauna incl. Kabine, Ofen, Bänke, Bodenbeläge, Beleuchtung +Technik

Sauna innen - Geysir-Dampfbad incl. Kabine, Dampferzeuger, Wärmebänke, Bodenbeläge, Beleuchtung +Technik

neue Fussbecken Sauna innen innerhalb ehem. Warmbecken
Wärmesitzbank Wedikonstruktion gefliest

Ersatzneubau Body Bowlrutsche, gedämmt incl. GFK- Rutschenlandebecken Stahlpylon
Ersatzneubau 1 Großröhrenrutsche gedämmt incl. Daylightholes und Touchpoints, GFK-
Rutschenlandebecken+Stahlpylon

Badehalle Bambushütten mit Schilfdach als aufgeständerte Konstruktion 2 Stöckig

Badehalle Bambushütten mit Schilfdach 1 Stöckig

Ausbau Bambushütte Ausbau als Bademeister Aufsicht zentrale Position in Erlebnishalle

Hängebrücke zw.Hütte und Dach der Grotte

Hängesessel Chilloutzone auf Felsengrotte incl Aufhängung

Thematisierte Wasserattraktionen Kinderbecken Kaptain Sharky Piratenschiff mit Rutsche

Wasserspritzfiguren Käpt'n Sharky, Schildkröte, Krokodil

Sonnenschirme fest eingebaut, Erlebnishalle

Kamin Sauna innen EG

Kamin Sauna innen OG

Rundhütte Bambuslodge Dekoration Bambusdach

Rundhütte Bambuslodge Dekoration Raumteiler Bambusstäbe

Kommunikationszone und Aufenthalt Sauna

thematische Modellierung von Oberflächen, Elementen, Wandflächen und Figuren

Zusammengesetzt aus

Kunstfelswände+Decken

Illusionsmalerei

Kunstpflanzen Lianen an Hanfseilen Stützen Badehalle

Raumteiler mit Pflanzwannen b=50cm h=1.00-150 m

Einbaumöbel- Sitzbänke Erlebnishalle + Sauna

Einbauschränke Anwendungen

Vordächer an Brüstungen Schilfeindeckung

Vorhänge in Bambushütten incl. UK

Vorhänge in Ruheräumen Sauna incl. UK

Thematische Rustikale Anpassungen Geländer

Einbaumöbell Raumteiler Bambusstäbe

Einbau Bambus-Decken

Technikkeller, Arbeitstreppe, Stahlstreppe

Technikkeller, Metallbauarbeiten Abdeckroste, Stege, Geländer

KG 390 – Sonstige Maßnahmen

KG 391 Baustelleneinrichtung

Bauzaun, Bauschild, Baustraße, 4 Bürocontainer, 2 Sanitärcontainer, Lagerflächen

KG 392 Gerüste

Fassadengerüst incl. Vorhaltung

Innengerüste, Flächen+ Raumgerüste, Absturzsicherung über Becken Erlebnishalle + Sauna

KG 393 Sicherungsmaßnahmen

Staubschutzwände

Sicherung von Bestandsinfrastruktur im Baufeldbereich

Investitionsabschnitt 1 LPH 3

KG 394- Abbruch

Rückbau Rutschenanlagen außen
 Rückbau Rutschenanlagen Krankkosten
 Rückbau Rutschenturm Innen
 Rückbau Abhangdecken Duschen incl. UK und Entsorgung
 Rückbau Beläge Rutschenturm
 Rückbau Beläge Beckenumgang, Beckenfliesen, Wandfliesen
 Rückbau Beläge Empore Badehalle
 Entkernung Duschen/ Sanitärbereich
 Rückbau Wasserbecken Eingangsbereich
 Rückbau Brücke und Treppe Eingangsbereich
 Rückbau Einrichtungsgegenstände wie Tresen, eingebautes Mobilar ect.
 Deckendurchbruch Aufzug Sauna
 Wandöffnungen vergrößern Rutschenlandebecken neu
 Rückbau Wände Dusche+Treppe Sauna (Aufzug)
 Rückbau Beckenwände Sauna Außenbecken STB d=40 cm incl Beckenkopf
 Stilllegung Rundbecken innen, Verfüllung

Teilabbruch Kombiblock und Abbruch Abmauerungen Kellergeschoss

Rückbau Fußbecken Saunabereich
 Rückbau/ Entsorgung Dampfbad
 Rückbau/Entsorgung Saunakabinen innen
 Rückbau/Entsorgung Pfostenriegelfassade Sauna Auschwimmbecken
 Rückbau/Entsorgung Technische Arbeitsbühne UG
 Mehrkosten Ausbau + Entsorgung von Dämmmaterialien, Problemstoffen

KG 400- Bauwerk-Techn. Anlagen (durch G+B geplant)

KG 461 – Aufzugsanlagen

Aufzug je Sauna und Erlebnisbad, 3 und 4 Haltestationen - G+B
 2 Hubliftanlage zur barrierefreien Anbindung Deckenversprünge Eingang Umkleide - G+B

KG 479- Nutzungsspezifische Anlagen

Zugangs-Kontrolle mit 4 neuen Drehkreuzen und Fluchtwegsteuerungen, da nur 2 Drehkreuze zum Bereich des Tropenbades zuzuordnen sind, ist hier nur 50% der Kosten angesetzt. Die restlichen Kosten dienen dem Bereich Kommunalbad.

KG 500 - Außenanlagen

KG 510 - Geländeflächen

Erdaushub um Solebecken Saunabereich
 Wiederherstellung Baufeldbereiche um die Rutschen und das Außenbecken Sauna
 An den neuen Schächten und dem Kellerzugang, Wiederherstellung der Liegewiesen im Bereich der Baustraßen und Lagerflächen

KG 520 - Befestigte Flächen

Beckenumgangsbereich Sauna-Außenbecken nach Sanierung erhält neue Pflasterflächen

KG 530 – Baukonstruktionen in Außenanlagen

KG 534-

Abfangung Hang+Fundament zur Aufstellung des Pufferspeichers

Einhausung+Dämmung Pufferspeicher

KG 538

Sanierung Solebecken Sauna zum Süßwasserbecken, als Edelstahlaukleidung

KG 560 – Einbauten in Außenanlagen

Investitionsabschnitt 1 LPH 3

KG 590 - Rückbau

Rückbau Pflasterflächen am Solebecken

KG 600 – Möblierung/Ausstattung

Eingangsbereich Wartebereich Korbsessel (Nest)

Eingangsbereich Wartebereich Tischgruppen

Tropenhalle Badliegen hochwertige

Tropenhalle Empore OG Daybed mit Vorhängen (Cabana)

Tropenhalle Beistelltische

Tropenhalle Bambuslodge Sitzgruppen Lounge

Tropenhalle Chillout-Picknickarea Tischgruppen

Saunabereich Badliegen hochwertige

Saunabereich Beistelltische

Saunabereich Daybed mit Vorhängen (Cabana)

Saunabereich Sitzgruppen Lounge

Sauna Chillout-Picknickarea Tischgruppen

Sauna Anwendungen Behandlungsliegen

Käpt'n Sharky Club Sitzgruppen Lounge Sitzsäcke

Käpt'n Sharky Club Sitzgruppen Lounge Spieltische+Bänke

Alle Bereiche Südseedekorationen Schatzkisten, Masken, Stelen, Windlichter,
Seemannsartikel, Kunstpflanzen

KG 700

In KG 700 sind die Honorarkosten der Objektplanung, Freianlagenplanung, Tragwerksplanung, Technische Gewerke Ausbau und Elektro erfasst, ebenso die erforderlichen Gutachten
Die Kosten der TGA-Planung wurden durch die Fachplaner zugearbeitet,
Die Kosten für Gutachten sind als Schätzwert benannt.

Investitionsabschnitt 1 LPH 3

10. Kostenverschiebungen im Investitionsabschnitt 1 gegenüber Leistungsphase 3 zu 2

KG 338- Sonnenschutz ohne Anrechnung

Ohne Anrechnung, da aus Klimaförderung finanziert.

KG 351+394 ohne Anrechnung

Ersatzneubau Treppe im Foyer zum Umkleidebereich Kommunalbad wird den Kosten Kommunalbad zugeordnet. Rückbau Brücke+Treppe gleichfalls. Dies ist durch die ausschließliche Nutzung durch die Kommunalbadbenutzer gerechtfertigt. Diese Treppe erschließt den Umkleidebereich Kommunalbad und ist durch eigene Drehkreuze abgetrennt.

KG 322

Mehrkosten durch zusätzlich erforderliche neue Fundamente der Rutschen

KG 342

Zur Schaffung von Rampenanlagen zur Sicherstellung der Barrierefreiheit musste das Küchenbüro umverlegt werden. Zur besseren Raumgeometrie wurde noch ein Funktions+ Lagerraum hinzugefügt.

KG 344

Das neue Brandschutzkonzept erfordert eine Vertikale Trennung zwischen Kommunalbad und Erlebnisbad in 2 Brandabschnitte. Dies führt zu Mehrkosten.

Der Anwendungsbereich wurde neu strukturiert und verbessert.

KG351

Im Tropenbad wurde die Wendeltreppe zum OG hinter die neue Bademeisteraufsicht in der Badehalle verlegt und schafft somit mehr zusammenhängende Fläche für die Events und Beruhigung der Ruheflächen.

KG 534

Der Pufferspeicher wurde aufgrund bautechnischer und statischer Gründe in den Wirtschaftshof verlegt. Dies bedeutet, dass die Position in der Böschung, sowie die erforderliche Dämmung und Einhausung zu Mehrkosten führt.

Für alle Maßnahmen:

In der Kostenberechnung wurden die Einzelmaßnahmen gemäß Kostengruppen gesplittet.

Somit finden sich die Paketkosten der Kostenschätzung in Ebene 3 nun in unterschiedlichen Kostengruppen, hierdurch verschieben sich die Summen und sind nicht 1:1 als „echte“ Reduktion oder Kostenmehrung gegenzurechnen.

Kostenerhöhung:

Es ist grundsätzlich der momentanen Preisentwicklung geschuldet, dass sich die Kosten für Bauleistungen nach oben entwickeln.

Die aufgeführten Preise der Leistungen wurden anhand von gezielt eingeholten Angeboten und Submissionsergebnissen der in diesem Kalenderjahr submittierten Vergleichsprojekte ermittelt und stellen somit eine aktuelle, reale Basis für die weiteren Planungen dar.

aufgestellt:

Hamburg, 30.08.2022

AD-geising + böker gmbh