

steht ein weiterer Wartebereich am Ende des Flures. Da die Umkleiden durch die größeren Schwimmbadflächen recht schlank sind und knapp ausreichen, wird hierdurch eine sinnvolle Ergänzung für weitere Nutzungen wie z.B. Steckplätze für Haartrockner denkbar. Der Lichthof ermöglicht die Berücksichtigung einer gewünschten Zugangskontrolle sowie die Umkleiden für Damen, Herren und die barrierefreie Einzelumkleide an einem Ort zu erschließen. Umsetzbar wurde diese Einzelkabine durch die Verkleinerung des vormaligen Technikbereiches. Auch der notwendige separate Zugang zum Technikbereich wird vom Lichthof erschlossen und ermöglicht eine kurze Verbindung zu den Personalräumen.

Die Flächen für Umkleiden und Duschen wurden dem neuen Bedarf angepasst und räumlich optimiert, sodass auch noch Lagerräume für Schulsport und Vereine Platz finden.

Das Schwimmbecken bleibt in Lage und Größe wie im Bestand. Gegenüber der Einbuchtung des Beckenzugangs (Treppe) wurde das Becken allerdings etwas vergrößert, damit ein barrierefreier Zugang zusätzlich angeboten werden kann. Aufgrund des fehlenden ausreichenden Beckenumgangs muss die Südfassade, wie geplant, Richtung Süden verschoben werden. Das neue Lehrschwimmbecken wurde wie in der Vorstudie vorgestellt und im Stadtrat schon im Jahr 2017 beschlossen im Bereich des Verkehrsgartens vor der bestehenden Halle ergänzt.

Barrierefreier Haupteingang und zusätzlicher barrierefreier Zugang zum Hort

Um den Haupteingang des Schwimmbades barrierefrei zu gestalten, soll dieser über die gesamte Zufahrt ein flaches Längsgefälle von ca. 3 % erhalten. Das Schwimmbad selbst ist im Innenbereich, wie bereits im Bestand, schwellenlos.

Ein weiterer barrierefreier Zugang mit Rampe ist vom Flur zwischen Schwimmbad und Turnhalle zum Hort realisierbar. Dadurch kann auch die Turnhalle und das Schwimmbad barrierefrei vom Hort erreicht werden.

Zutrittskontrolle

Grundsätzlich ist die technische Möglichkeit gegeben, eine automatische Zugangskontrolle im Bad zu berücksichtigen. In Abhängigkeit des wahrscheinlichen Badebetriebes können verschiedene Lösungen eingesetzt werden. Für die Kostenberechnung wurde die Zutrittskontrolle mit einem Betrag von ca. 59.000 € brutto berücksichtigt.

Aufzug für Gefahrenstoffe

Auf Wunsch der Liegenschaftsverwaltung und des Schwimmmeisters wurde ein Aufzug für Gefahrenstoffe vom Außenbereich vor dem Haupteingang zum Technikeller eingeplant. Die Ausführung an dieser einzig sinnvollen Stelle ist aus technischer Sicht möglich, stellt jedoch aufgrund des hohen Grundwasserstandes eine Herausforderung dar. Der beauftragte Fachplaner Bummer Hof Planungs GmbH ermittelte, um den Bedarf für einen Gefahrenstoffaufzug zu bestimmen, einen Gesamtchemikalienverbrauch von ca. 4244 kg pro Jahr und somit eine mögliche Menge, aufgeteilt nach Chemikaliensorte, von 5 bis 7 Paletten pro Jahr. Die Kosten belaufen sich für den Aufzug auf ca. 45.000 € brutto.

Grünbereich Lichthof

Mit der Gebäudeerweiterung des Lichthofes entfällt die durchaus reizvolle grüne Außenzone des Bestandes. Der großzügige Raumgewinn kann mit wenigen gestalterischen Elementen aufgewertet werden. Hier bietet sich eine Grünzone an. Der geplante „Pflanztrog“ in Form einer umlaufenden Brüstung als Abgrenzung zum Bodenbelag kommt ohne zusätzliche technische Hilfsmittel aus. Lediglich das Gießen der 3-4 Pflanzen müsste vom Hausmeister übernommen werden. Entlang der Brüstung werden Sitzbänke angeordnet, da hier mit einem längeren Aufenthalt vor dem „Auschecken“ (dem Verlassen der Zugangskontrolle) zu rechnen ist. Die Kosten für die Errichtung des Grünbereichs werden vorläufig auf ca. 3.500 € brutto geschätzt.

Außenanlagen

Der Planung der Außenanlagen, ehemals Verkehrsgarten mit einem kleinen Wasserspiel im Außenbereich, wurde bereits mit der Projektgenehmigung im Stadtrat zugestimmt.

Die Außenanlagenplanung sieht eine sehr reduzierte Gestaltung vor. Ziel ist es, eine naturnahe Gartengestaltung mit wenigen Akzenten zu verwirklichen. Der Grünbereich wird durch die offene Südfassade vom Innenraum stark wahrgenommen und ist gestalterisch ein wichtiger Beitrag für eine harmonische Atmosphäre. Vorgesehen sind eine große Liegewiese mit schattenspendenden Bäumen, ein kleines Wasserspiel und einige fest installierte Liege-/Sitzflächen. Dazu können ein bis zwei Spielgeräte aufgestellt werden. Entlang des Zaunes wird eine neue Bepflanzung zwischen den bestehenden Bäumen die Attraktivität des Bades steigern. Alternativ wird angedacht, im Zuge des Themas „Kinderfreundliche Kommune“ weitere Ideen und Wünsche aufzunehmen.

Die Kosten für die Berücksichtigung eines Wasserspiels belaufen sich auf 32.000 € brutto.

Zusätzlicher Arbeitsplatz Schwimmmeister

Auf Wunsch der Liegenschaftsverwaltung und des Schwimmmeisters soll ein zweiter Arbeitsplatz im Schwimmbadbereich entstehen. Der Arbeitsplatz ermöglicht ein paralleles Arbeiten vom Schwimmmeister und Schwimmaufsicht. In der Kostenschätzung wurde ein Computerarbeitsplatz im Schwimmmeisterraum eingeplant. Der zusätzliche Arbeitsplatz könnte im optionalen Kassenraum untergebracht werden und ggf. auch später für eine eventuelle Kassenaufsicht herangezogen werden. Die Kosten hierfür werden mit 19.000 € brutto bewertet.

Fassadengestaltung

Im Laufe der Planung wurden zwei Optionen zur Ausführung des Traufbereichs über der Verglasung überlegt. Für eine Metallfassade wurden Kosten von 22.000 € brutto berücksichtigt. Eine Streckmetallfassade würde zusätzliche Kosten von 5.500 € brutto ausmachen und sind momentan in der Kostenberechnung eingeplant.

Kostenberechnung

Die vorliegende Kostenermittlung wurde durch die ARGE Architekturbüro Pichler Tschabrun Ingenieur

GmbH für die Kostengruppe 300 Bauwerk/Baukonstruktionen, nach dem Stand einer Kostenberechnung ermittelt. Für die Kostengruppe 400 – Bauwerk/technische Anlagen, Kostengruppe 500 – Außenanlagen und Kostengruppe 600 – Ausstattung, liegt ebenfalls eine Kostenberechnung vor, welche von den jeweiligen Fachplanern ausgearbeitet wurde.

Kostenberechnung

		Vorentwurf	Entwurf
KG100	Grundstück	10.000,00 €	10.000,00 €
KG200	Herrichten und Erschließen	250.000,00 €	197.300,00 €
KG300	Bauwerk Konstruktion	4.200.000,00 €	4.809.801,90 €
KG400	Bauwerk Technische Anlagen	2.050.000,00 €	2.263.008,43 €
KG500	Außenanlagen	420.000,00 €	447.209,96 €
KG600	Ausstattung	200.000,00 €	265.616,44 €
KG700	Baunebenkosten	2.100.000,00 €	2.300.000,00 €
		9.230.000,00 €	10.292.936,73 €
	Baupreissteigerung v. 5% f. 2020 (100%)	356.500,00 €	399.646,84 €
	Baupreissteigerung v. 4% f. 2021 (50%)	114.080,00 €	127.886,99 €
	Baupreissteigerung v. 4% f. 2022 (20%)	42.780,00 €	47.957,62 €
	Sicherheit / Reserve (KoSch 20% - KoBe 15%)	1.948.672,00 €	1.630.264,23 €
		11.692.032,00 €	12.498.692,40 €
	19% MwSt	2.221.486,08 €	2.374.751,56 €
	Summe	13.913.518,08 €	14.873.443,96 €

Die beiden folgenden Punkte waren bis dato nicht in dem Projekt enthalten, wurden jedoch in der Kostenberechnung implementiert.

Überdachung - Fahrradunterstellplatz

Entlang des barrierefreien Zugangs soll ein Fahrradunterstellplatz für 18-20 Stellplätze berücksichtigt werden. Da im Bestand der Grundschule bereits einige Sichtbetonflächen vorhanden sind, wurde hier eine schlichte Konstruktion ebenfalls aus Sichtbeton gewählt.

Die ermittelten zusätzlichen Baukosten für die Überdachung belaufen sich auf ca. 57.000 € brutto und beinhalten Abbrucharbeiten, Stahlbetonarbeiten, Fahrradbügel und Belagsarbeiten.

Barrierefreier Beckeneinstieg

Der barrierefreie Beckeneinstieg mit einer Rutschtreppe wurde dem Behindertenbeirat und Seniorenbeirat bei den ersten Gesprächen im September 2019 vorgestellt. Es wurde jedoch noch keine abschließende Beurteilung der Beiräte getroffen, da diese Rutschtreppe bis dahin noch unbekannt war. Bislang liegen dem Beiräten noch keine Erfahrungen vor, um beurteilen zu können, ob diese für den überwiegenden Nutzerkreis sinnvoll erscheint. In der Kostenberechnung sind die Rutschtreppe und ein Abstellraum in Beckennähe für einen mobilen Lift enthalten. Die Kosten für eine Rutschtreppe

wurden mit 2.000,00 € brutto bemessen, ein mobiler Lift mit 13.000,00€. Ein stationärer Lift würde ca. 25.000,00€ brutto kosten.

Die Stadtverwaltung schlägt vor die Rutschtreppe umzusetzen und einen mobilen Lift nach Bedarf anzuschaffen. Empfiehlt der Behindertenbeirat einen stationären Lift, anstelle der Rutschtreppe und dem mobilen Lift, können die Mehrkosten in Abstimmung mit dem Bürgermeister aus der Reserve abgedeckt werden.

Material und Farbkonzept

Das als Anlage in der Präsentation des Architekten beiliegende Materialkonzept wurde von dem Architekturbüro Pichler erarbeitet:

Wie auch bei der benachbarten Grundschule am Gernerplatz werden Naturfarben vorherrschen, damit das gesamte Ensemble als eine Einheit wahrgenommen wird. Die nach Süden orientierte Frontansicht wird mit einer Pfosten-Riegel-Fassade aus schlichten Aluminiumprofilen und Aluminiumbleche in einem Eloxalton hellbronze ausgeführt. Zusammen mit der hinterlüfteten Faserzement-Fassade Richtung Osten und Westen in anthrazit, ergibt sich ein harmonisches Erscheinungsbild.

In den Innenräumen werden alte und neue Elemente soweit möglich kombiniert. Der im Zugangsbereich vorhandene Natursteinboden wird ausgebessert. Die Riemchenfassade im Verbindungsgang zur Turnhalle wird analog zum Grundschulgebäude in grau geschlämmt. Die Ziegelwände zum Treppenhause der Grundschule und im Lichthof bleiben erhalten. Farblich passen dazu werden im Schwimmbadbereich Feinsteinzeugbeläge in einem Naturton eingesetzt. In Teilbereichen wird die gewählte Holzoberfläche Eiche für sämtliche Holzoberflächen wie Decken- und Wandbekleidungen/Holzakustikplatten sowie für Sitzbänke und Ablagen eingesetzt. Alle übrigen Oberflächen sowie Decken, Trockenbauteile, Trennwände und Schrankfächer werden im Farbton weiß ausgeführt. Die Pfosten-Riegelfassade wird aus funktionalen Gründen auch innenseitig in einem Eloxalton hellbronze ausgeführt. Innentüren werden mit einer HPL-Oberfläche o.ä. in weiß und anthrazit ausgeführt.

Die Materialwahl gibt wie in der Grundschule die grundlegende Farbgestaltung vor. Eine Akzentuierung wird durch eine farbige Ausstattung erreicht.

Die Materialwahl gibt wie in der Grundschule die grundlegende Farbgestaltung vor. Eine Akzentuierung wird durch eine farbige Ausstattung erreicht.

Vorhergehende Beschlüsse

2019/0901 Stadtratssitzung vom 30.04.2019

Finanzielle Auswirkungen

- ☐ Die notwendigen Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan zur Verfügung.
- ☐ Haushaltsmittel sind nicht ausreichend vorhanden, es ist eine überplanmäßige Ausgabe von € erforderlich. Deckung:
- ☐ Haushaltsmittel sind nicht vorhanden, es ist eine außerplanmäßige Ausgabe von € erforderlich. Deckung:

Anlagen

SWB_BHP_VorstellungLPH3

SWB_Burnickl_VorstellungLPH3

SWB_Pichler_Handout-Präs-LPH3

SWB_SSB_Praesentation_Tragerwerk

Fachbereich: Hochbau

Freigabe:

Bearbeiter/in: Frau Hofmann