

***Pflichtenheft mit Raum- und  
Flächenprogramm  
Neubau Hallenbad mit Sauna  
am Standort Stommeln in Pulheim***

## **Inhalt:**

- 0. Ausgangssituation und Zielsetzung**
- 1. Allgemeine Beschreibung der geplanten Maßnahme**
- 2. Annahmen zum Betriebskonzept**
- 3. Angebotskonzept**
- 4. Funktionale Beziehungen**
- 5. Raum- und Flächenkonzept**
- 6. Ausstattungs- und Ausführungsqualitäten**
- 7. Standortspezifische Rahmenbedingungen**
- 8. Konzeptplan**
- 9. Kostenschätzung**
- 10. Annex**

## 0 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Pulheim beauftragte GMF 2007 mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie, die die Entwicklung eines zukunftsfähigen Bäderkonzeptes für die Stadt Pulheim zum Inhalt hatte.

Diese sah den Neubau eines zweckmäßigen Sportbades mit adäquater Sauna am Standort des Freibades in Stommeln vor. Hierfür wurden Investitionskosten in Höhe von ca. € 8,6 Mio. netto (KG 200-700) prognostiziert. Unberücksichtigt waren dabei die sich aus einer vertieften Betrachtung der Maßnahme an diesem Standort durch Grund und Boden bzw. durch eine Einbindung des Freibadbestandes eventuell zusätzlich ergebenden Kosten. Weiter zu berücksichtigen sind Kosten für Um- / Neubauten im Freibad von ca. € 0,7 Mio. netto (ohne Planungskosten).

Studie und Kosten wurden in den diversen Gremien und auch der Öffentlichkeit im April / Mai 2008 vor Ort vorgestellt und für verfolgenswert befunden.

Zwischenzeitlich formulierte die Verwaltung zusätzliche zu berücksichtigende Ausstattungen und Ergänzungen der Anlage. GMF ermittelte hierfür ebenso die notwendigen Investitionskosten in Form einer Schätzung. Für die Maßnahmen Sprunganlage und Vereinsräumlichkeiten wurden weitere ca. € 1 Mio. netto (ohne Planungskosten) veranschlagt.

Die Studie und Kostenschätzungen wurden vor etwa einem Jahr erarbeitet. Seitdem haben sich erhebliche Veränderungen im Bereich Baukosten und -bedingungen ergeben.

Um die heute relevanten Investitionskosten zu ermitteln und gegenüber der Studientiefe weiter zu plausibilisieren wurde GMF aufgefordert das aufgestellte Angebots- und Zielgruppenkonzept und Flächen- und Raumprogramm mit dem künftigen Nutzer (Stadt Pulheim bzw. kommunale Organisationsstruktur) abzustimmen, sowie die grundlegenden Ausführungs- und Ausstattungsqualitäten in Form eines Pflichtenheftes zu qualifizieren und mit einer auf diesem Stand der „Planung“ basierenden Grobkostenschätzung in Anlehnung an die DIN 276 erneut zu quantifizieren.

Ziel dieser Maßnahme ist, dieses Rahmenkonzept bestehend aus dem Pflichtenheft, aktueller Kostenprognose und Konzeptplan am 30.06.09 der Ratsversammlung vorzustellen und den Grundsatzbeschluss für die Weiterführung der Maßnahme herbeizuführen.

In Folge dienen die Ausarbeitungen als Basis und Leitfaden für die sich anschließende Generalplanerausschreibung nach VOF mit dem erwarteten Ergebnis einer Vorentwurfsplanung, die die geforderten Prämissen erfüllt und innerhalb des gesetzten Kostenrahmens bleibt.

## 1. Allgemeine Beschreibung der geplanten Maßnahme

Geplant ist der Neubau eines Hallenbades mit Sauna als Ersatz des bestehenden Hallenbades am Standort des Freibades im Ortsteil Stommel in Pulheim.

Mit Realisierung des Hallenbades und durch Anbindung des Freibades soll ein kombinierter Betrieb Hallenfreibad geschaffen werden.

Das 1974 erbaute Freibad wurde 1995 teilsaniert (insbesondere Edelstahlbecken und Leitungen) und modernisiert. Vgl. hierzu GMF Machbarkeitsstudie 2. Bestandsaufnahme. Es darf von einer erhaltenswerten und grundsätzlich zukunftsfähigen Substanz ausgegangen werden. Im Rahmen der Neubaumaßnahme werden jedoch ebenso notwendige, wie sinnvolle Eingriffe und Anpassungen das Freibad betreffend umgesetzt. Beispiel hierfür ist der Abriss der Bestandsgebäudes inkl. des Freibadtechnikellers und Integration des Eingangsbereiches in das Zugangskonzept des Hallenbades, Integration der neuen Freibad-Wasseraufbereitungstechnik in die Hallenbad-Technik, sowie der Neubau einer kompakten Dusch- und Sanitäreinheit nahe des bestehenden Gastropavillions. Im optimalen Falle ließe sich konzeptionell eine Anbindung des Freizeitbeckens im Freibad an das Hallenbad darstellen, stellt aber keine Bedingung dar.

Hintergrund der Standortwahl ist der gemeinsame Betrieb der Anlagen durch eine Leitung unter umfassender Nutzung möglicher Synergieeffekte. Diese liegen v.a. in der gemeinsamen Vermarktung, im Personaleinsatz, Einkauf und in der homogenen Auslastung der Anlage im Jahresverlauf. Während im Winterhalbjahr das Hallenbad mit Sauna im Fokus liegt, so wird im Sommer der Schwerpunkt beim Freibad liegen. Die Übergangszeiten und Schlechtwetterperioden, in denen ein Hallenbad nicht mehr und ein Freibad noch nicht genutzt werden, können künftig besser ausgelastet bzw. überbrückt werden. Das Hallenbad wird als Ganzjahreseinrichtung konzipiert, d.h. lediglich im Sommer für eine obligatorische Revisionszeit geschlossen sein.

Das Hallenbad dient (vgl. Machbarkeitsstudie GMF) in erster Linie der Sicherstellung von Bade- und Schwimmmöglichkeiten für die lokale Bevölkerung. Aufgrund des Grundversorgungsscharakters im Rahmen einer kommunalen Daseinsfürsorge liegt der Schwerpunkt auf sportlichen Angeboten, ergänzt um eine moderate Freizeitorientierung. Der Nutzungsfokus liegt somit in der obligatorischen Durchführung von Schul- und Vereinsschwimmen, individuellem Sportschwimmen und sonstigen Nutzungen zur Gesunderhaltung und Regeneration. Für letzteres steht insbesondere der Saunabereich. Auf eine deutliche Freizeitorientierung wird aufgrund des möglichen Besucherpotenzials verzichtet. Lediglich das Gesamtangebot ergänzende Angebote sind hierzu vorgesehen.

Das Hallenbad weißt neben Schwimmer- und Lehrschwimmbecken auch ein Kursbecken auf, um dem nachweislichen Trend und der Nachfrage nach Kursangebote adäquat nachkommen zu können. Ein Kinderbecken rundet das Angebot in der Badehalle ab. Die vorgesehene Saunaanlage ist zum Einen als Ersatz der bestehenden zu sehen, zum Anderen aufgrund der durchaus attraktiven Gestaltung und dem ermittelten Bedarf als Profit Center mit positivem Deckungsbeitrag, der die restlichen aufgrund ihrer Natur defizitären Angebotsbausteine im Ergebnis des Wirtschaftsbetriebes Hallenfreibad subventioniert.

Eine gastronomische Versorgung ist im Hallenbad und der Sauna aufgrund des prognostizierten Besucherpotenzials nicht vorgesehen. Vielmehr wird über eine Automatenaufstellung eine Grundversorgung gewährleistet.

Das Freibad behält seinen Charakter als Sommer- und Familienbad bei. Änderungen der Angebotskonzeption sind nicht vorgesehen. Im Freibad wird ein Kioskbetrieb die gastronomische Versorgung auch weiterhin sicherstellen. Als Ersatz für die bestehenden und abzureißenden Versorgungsräumlichkeiten (Duschen, Toiletten, Umkleiden) ist ein kompakter Dusch- und Sanitärblock vorzusehen. Der zu ersetzende Freibadtechnikkeller ist im Hallenbadtechnikkeller mit zu integrieren.

Die bestehenden und abzureißenden Räumlichkeiten für nichtschwimmsporttreibende Vereine sind in Art und Umfang wie heute bestehend wieder vorzusehen. Dies bedeutet vor allem auch die Einrichtung einer separaten Zugangsmöglichkeit.

Aufgrund der gegenläufigen Hauptnutzungszeiten von Hallenbad und Freibad im Jahresverlauf und witterungsbedingt sind die bestehenden Parkplatzmöglichkeiten als nahezu ausreichend anzusehen. Es sind mindestens 200 Stellplätze nachzuweisen. Die Abdeckung von absoluten Besucherspitzen, die das Freibad betreffen, ist dabei nicht berücksichtigt und müssen wie heute über die Bereitstellung von Überlaufparkflächen abgefangen werden.

Spätere Attraktivierungen und Erweiterungen sind aus Sicht der GMF vornehmlich im Bereich der Sauna und hier v.a. im Saunaaußenbereich zu erwarten, so dass in der Konzeption entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt und vorzusehen sind.

Eine Attraktivierung des Hallenbades könnte zu einem späteren Zeitpunkt die Angliederung einer Wasserrutschbahn sein, die von der Badehalle aus zugänglich sein sollte, jedoch als solitäre Einheit den Rutschenturm, eine außenliegende Röhrenrutsche und das Landebecken enthält, um die mit dieser Einrichtung einhergehenden Emissionen zu fassen. Entsprechende Anbindungen von Bau und Technik sind in den Überlegungen bereits zu berücksichtigen.

Im Freibad sind keine weiteren Attraktivierungsschritte vorgesehen. Der Bestand ist einer kontinuierlichen Instandhaltung zur Werterhaltung zu unterziehen.

Das neue Hallenbad soll zwischen dem bestehenden Schwimmbcken „Nichtschwimmer“ und dem Parkplatz auf dem Gelände des Freibades Stommeln entstehen (vgl. Baufenster – geplante Baugrenze Hallenbad). Der direkte Zugang vom Parkplatz für Freibad-, Hallenbad- und Saunagäste sowie für die Nutzer der Vereinsräumlichkeiten muss gewährleistet sein. Die funktionalen Beziehungen – Hallenbad Pulheim (vgl. **Anlage A**) sind zu gewährleisten.

## 2. Annahmen zum Betriebskonzept

Betriebsteile Hallenfreibad Pulheim:

1. Hallenbad
2. Sauna
3. Freibad

Betriebszeiten:

Hallenbad – ganzjährig, bis auf 2-wöchige Revisionszeit im Juli

Freibad – Anfang Mai bis Ende September (witterungsbedingte Verschiebungen sind möglich)

Öffentliche Öffnungszeiten:

Hallenbad / Sauna

Mo-Fr	07-08 Uhr (Frühschwimmen) 13-21 Uhr
Sa/So Feiertags	09-21 Uhr

Freibad

Mo-So	09-19 Uhr (witterungsbedingt evtl. kürzere Öffnungszeiten möglich)
-------	---

Nicht-öffentlicher Schwimmbetrieb:

Mo-Fr	08-13 Uhr Schulschwimmen
Mo-Fr	13-18 Uhr Vereinsschwimmen (parallel zur öffentlichen Nutzung)

Kursbetrieb

Mo-Sa	nach Bedarf
So	kein Kursbetrieb

Tarifzonen:

#### TZ 1: Freibad

Diese ermöglicht nach Lösung des pauschalen Eintrittstarifes an der gemeinsamen Rezeption oder am Verkaufsautomat die Nutzung des Freibadareals. Eine Nutzung des Hallenbades durch spätere Aufzahlung ist nur am Rezeptionstresen möglich.

Ein Verlassen des Freibades erfolgt wiederum über die Drehkreuzanlage im Eingangsbereich des Hallenbades oder über einen separaten „Schnellablass“.

#### TZ 2: Hallenbad

Diese ermöglicht nach Lösung eines Zeittarifes oder der Tageskarte die Nutzungen der Einrichtungen der Badehalle zu den Zeiten des öffentlichen Schwimmbetriebes. Je nach Tageszeit oder Wochentag können auch nur Teile daraus nutzbar sein, durch gleichzeitig stattfindenden Schul-/Vereinsbetrieb oder während der Kurszeiten. In den Abendstunden und am Wochenende darf von einem rein öffentlichen Schwimmbetrieb ausgegangen werden.

Gegen Aufbuchung eines Zusatzentgeltes ist auch die Nutzung der Sauna zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Im Sommer stehen den Gästen des Hallenbades auch die Einrichtungen des Freibades zur Verfügung, die sie über eine Anbindung und Zugangskontrolle aus der Badehalle erreichen.

Bei Verlassen der Badeanlage sind gegebenenfalls eine zeitliche Überziehung der Badezeit, eine Aufbuchung der Saunaleistung und Solarium an der Rezeption zu begleichen.

#### TZ 3: Sauna

Diese ermöglicht nach Lösung eines Zeittarifes oder der Tageskarte die Nutzungen der Einrichtungen der Sauna zu den ausgewiesenen Nutzungszeiten.

Darüber hinaus stehen Saunagästen auch die Einrichtungen des Hallenbades und im Sommer auch die des Freibades zur Verfügung, die sie über oben beschriebene Anbindung aus der Badehalle erreichen.

Bei Verlassen der Sauna- und Badeanlage sind gegebenenfalls eine zeitliche Überziehung der Saunabadezeit oder die Aufbuchung von Solarium an der Rezeption zu begleichen.

#### Tarifstruktur:

Empfehlung GMF liegt im Rahmen der Machbarkeitsstudie vor. Diese ist von Seiten des künftigen Betriebsführers zu verifizieren und in weiterer Folge die Wirtschaftlichkeitsprognose und Ausweisung der Folgekosten neu darzustellen.

Zugangskontrollsystem:

Elektronisches Kassensystem mit 2 unterschiedlichen Medien

Freibad – Barcodeticket

Hallenbad und Sauna – Transpondermedium

Zentrale Lösung der jeweiligen Zutritte an der gemeinsamen Rezeption. Detailkonfiguration → siehe „Generelle Baubeschreibung“ Punkt 6.5 Technische Ausbaugewerke, Position Kassensystem

Dienstleistungen:

#### 0. Rezeption

Verkauf Zutrittstarife

Gutscheinverkauf

Verleih Badeartikel

Verkauf Shopartikel

Telefonzentrale

#### 1. Hallenbad

Individueller Schwimmbetrieb

Kurse (Schwimmkurse, Wassergewöhnung, Babyschwimmen, Aqua Fitness ...)

Gastroautomaten (Barzahlung)

Events (Senioren-, Familientag,...)

#### 2. Sauna

Individueller Saunabetrieb

Aufgusszeremonien nach fix definiertem Turnus

Gastroautomaten (Barzahlung)

Solarium (Buchung über Transpondermedium)

Events (Mitternachts-, Themensauna,...)

#### 3. Freibad

Individueller Schwimm- und Badebetrieb

Kurse (Schwimmkurse, Wassergewöhnung, Babyschwimmen, Aqua Fitness ...)

Gastrokiosk (Barzahlung)

Events

Betriebsorganisation:

Eigentümer - Stadt Pulheim

Betreiber - Stadt Pulheim

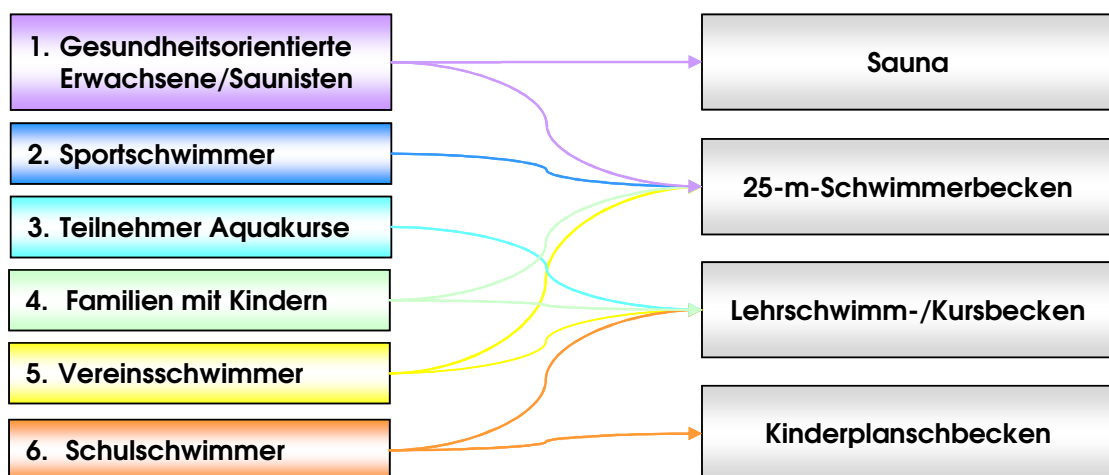
Betriebsführer – kommunale Betriebsführungsorganisation (Rechtsform nicht geklärt) mit Sitz im Hallenbad bzw. unter Führung und Kontrolle der zuständigen Gremien der Stadt Pulheim



### 3. Angebotskonzept

Nachfolgend die Übersicht der Zielgruppen und des zu berücksichtigenden Angebotes, sowie das sich daraus ergebende zu realisierende Angebot wie teilweise in den vorangegangenen Punkten bereits angerissen:

Ein neues Badeangebot wird im Hinblick auf die vornehmlich sport- und gesundheitsorientierte Ausrichtung folgende Zielgruppen ansprechen (die Nummerierung stellt keine Wertung bzw. Gewichtung dar!):



Ausstattung des Hallenbades entsprechend der Bedarfsvorgaben

Foyer-/Umkleide-/Sanitärbereiche bestehend aus:

- zentralem Zugang und Verteilerplatz der Besucherströme Freibad / Hallenbad / Sauna
- zentraler Kasse, 2 Arbeitsplätze, mit 3 Drehkreuzen und zwei Gruppentüren; danach Trennung der Wege zu den Bereichen:
- Sammelumkleiden (3 Stück á 30 Spinde, je 1 Wechselkabine)
- Einzel-/Wechselumkleiden für Hallenbad und Sauna (240 Halb- und Vollspinde, 12 Wechselkabinen, 2 Familienumkleiden)
- Dusch- und Sanitärbereich
- eine behindertengerechte Umkleide mit angeschlossenem Sanitärbereich
- Freibadzugang
- Lager-/Tresorraum
- Aufenthalts- und Wartebereiche
- Aufstellfläche für Snack-/Getränke-/Eisautomaten
- öffentliche Toilettenanlage

Sonstiges:

- Wert- und Helmächer im Foyer
- Wickelraum und Fönbereich
- Verleih und Verkauf (über Kasse)

Schwimmbereich bestehend aus:

- wettkampftauglichem Schwimmerbecken: 6 Bahnen á 2,50 m Breite, 25,0 m Länge, entspricht 375 m<sup>2</sup> Wasserfläche mit Sprunganlage (1 m Brett / 3 m Plattform)
- Wassertiefe durchgängig 1,80 m mit Fußraste und Sprunggrube mit min. 3,40 m Wassertiefe
- sechs Startblöcken und seitlichem Treppeneinstieg bis auf 1,35 m
- Lehrschwimmbecken mit Wassergewöhnungstreppe von 0,00 auf 0,90 m; Becken abfallend auf 1,35 m max. Tiefe (8,0 m x 12,5 m, entspricht 100 m<sup>2</sup> Wasserfläche)
- räumlich und akustisch von der eigentlichen Badehalle getrenntem Therapiebecken für Kursprogramme aller Art mit Hubboden von 0,4 m bis 1,80 m absenkbar und variabler Leiter (8,0 m x 12,5 m, entspricht 100 m<sup>2</sup> Wasserfläche)
- Kinderplanschbecken mit ca. 25 m<sup>2</sup> in Fantasieform; Wassertiefe von 0,00 m bis 0,40 m

Sonstiges:

- Beckenumgänge und Aufenthaltsmöglichkeiten (z. B. Bänke) für Gruppen sind gemäß KOK-Richtlinien vorzusehen
- ausreichend Ablagemöglichkeiten (für Taschen etc.)
- zweckmäßige Darstellung des Angebots
- umlaufende Fensterfronten (mind. zwei Seiten) sowie indirekte, künstliche Beleuchtung
- Zuordnung eines Sportgeräte- und Putzmittelraumes
- Erste-Hilfe-Raum
- Behindertenaufzug
- Aufsichtskabine
- Speisen- und Getränkeangebot in Automatenform
- Optionale Anbindung Freizeitbecken Freibad an Stelle der Wärmehalle

Saunabereich bestehend aus:

- Drehkreuz mit Gruppentür
- 3 Saunakabinen im Innenbereich (finnische Sauna, Biosauna, Dampfbad) mit Kapazitäten für insgesamt 45 Personen
- Tauchbecken mit 2 m<sup>2</sup> Fläche

- Aufenthalts- und Ruhezone
- Kneippbereich mit Fußbecken
- Erlebnisduschbereich
- attraktive Gestaltung des Innenbereiches
- Event-Saunakabine im Außenbereich (finnische Sauna) für ca. 25 Personen
- Außendusche
- Tauchbecken (außen)

#### Sonstiges:

- thematisch gestalteter Außenbereich mit Liegeflächen und Fußreflexzonenparcours
- Speisen- und Getränkeangebot in Automatenform
- ausreichend Ablagemöglichkeiten (für Taschen etc.)
- Zuordnung eines Saunameister-/Lager- und Putzmittelraumes
- Solarium

#### Verwaltungsräumlichkeiten bestehend aus:

- zwei Büros, einem Lager, einem Serverraum
- Fundsachenraum
- Personalumkleiden/-aufenthaltsraum
- Sanitäreinrichtungen

#### Technik-/Lagerräume im UG

Erschließung per Zufahrtsrampe zur Belieferung

#### Freibad

- Abriss und Entsorgung (gemäß vorzulegendem Entsorgungskonzept) der Bestandsgebäude
- Einbindung des zu erneuernden Technikellers in den Hallenbadneubau
- Realisierung der Zugangssituation Freibad über die Rezeption Hallenbad
- Neuanlage eines kompakten Dusch-/Sanitärblocks mit Lager im Freibad (ca. 60 m<sup>2</sup>)
- Die bestehende sanierungsbedürftige Rutsche kann kostenneutral (Instandhaltungsbudget Freibad) verlegt werden
- Frei stehende „Umkleehütten“ im Freibadareal
- Keine Spinde

#### Sonstiges

- Einbindung der neu zu schaffenden Vereinsräumlichkeiten mit ca. 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Art und Umfang der bestehenden Räume)

- Anbindung in / an den Hallenbadneubau; separate Zugänglichkeit, auch außerhalb der Hallenbadöffnungszeiten

#### 4. Funktionale Beziehungen - „Weg des Gastes“

Alle Gäste betreten das Foyer des neuen Hallenbades. An der zentralen Rezeption lösen die Gäste den jeweiligen Eintrittstarif für Freibad / Hallenbad / Sauna (im Falle des Freibades steht auch ein Verkaufsautomat bereit). Danach trennen sich die Wege über die jeweilige Zugangskontrolle in die einzelnen Bereiche:

Var. 1 – direkter Zugang in das Freibad

Var. 2 – Zugang in das Hallenbad über Einzelumkleidebereich und vorgelagerte Vorreinigungszone

Var. 3 – Zugang in die Sauna über Einzelumkleidebereich, Drehkreuz und vorgelagerte Vorreinigungszone

Sonderform Schulen / Vereine: Nach Anmeldung an der Rezeption oder beim diensthabenden Mitarbeiter und Ausgabe der Spindelschlüssel über Gruppentür in die Sammelumkleiden. Von dort über die Vorreinigungszone in die Badehalle.

Der mögliche Wechsel zwischen den einzelnen Zonen durch die jeweiligen Gästegruppen ist zum Einen bereits in Punkt 1 und 2 erläutert worden, bzw. findet sich unter Punkt 6.5 der generellen Baubeschreibung in der Detailkonfiguration des Kassensystems wieder.

Der jeweils beschriebene Weg dient umgekehrt ebenso zum Verlassen der Anlage. Im Falle des Freibades steht zusätzlich ein sog. „Schnellablass“ zur Verfügung.

Die grafische Darstellung der Wegbeziehungen findet sich in **Anlage A.**

## 5. Raum- und Flächenkonzept

### Sportbad Pulheim

Netto-Flächenplan/ Raumprogramm	Anzahl	Innenflächen		Außenflächen		Nutzfläche gesamt m <sup>2</sup>
		Land m <sup>2</sup>	Wasser m <sup>2</sup>	Land m <sup>2</sup>	Wasser m <sup>2</sup>	
<b>Erschließung</b>						
Parkplätze (Bestand)	ca. 160					
behindertengerechte Parkplätze (Bestand)						
Personalparkplätze (Bestand)						
Bus-Parkplätze	1					
Fahrradständer + Motorradstellplätze (Bestand)	60					
Taxi-Stellplatz	1					
behindertengerechter Fußweg vom Parkplatz -> Haupteingang, beleuchtet	1					
stufenloser Zugang zum Haupteingang, beleuchtet	1					
Informationstafel, Eingangsschild	1					
Sitzgelegenheit außen	5					
<b>Summe Erschließung</b>		<b>o.B.</b>				
<b>Eingangsbereich</b>						
Haupteingang als Windfang mit Schmutzläufer als Klimaschleuse	1	4				
Übergang Freibad als Windfang mit Schmutzläufer als Klimaschleuse	1	4				
Kassentheke (in Kombination mit Shopverkauf, evtl. Espresso)	1	6				
Drehkreuz (Eingang/Ausgang Hallenbad + Sauna; kombiniertes Ein-/Ausgangsdrehkreuz Freibad)	3	6				
Behindertenzugang / Gruppentor	2	2				
Wartzone mit Sitzgelegenheit, Infotafel u. evtl. Snackautomat	2	51				
Helmfächer; in ein Schließsystem integriert, 40 cm x 40 cm x 40 cm	20					
Werffächer, in ein Schließsystem integriert, 20 cm x 20 cm x 20 cm	100					
öffentliches WC Herren	1	8				
öffentliches WC Damen	1	8				
Kassenautomat	1	1				
Putzgeräteraum	1	4				
<b>Summe Eingangsbereich</b>		<b>94</b>				<b>94</b>
<b>Umkleidebereich</b>						
Langspinde für Sportbad/ Sauna; Breite 33cm	240	240				
Wechselkabinen	12	24				
Familienumkleiden mit Wickeleinrichtung	2	6				
Behindertenumkleide mit entsprechender Sanitäreinrichtung	1	6				
Sammelumkleiden, à 30 Halbspinde, à 1 Wechselkabine	3	90				
Wickelraum	1	4				
Friseurplätze mit Spiegel, Ablage und Fön	8	16				
<b>Summe Umkleidebereich</b>		<b>386</b>				<b>386</b>
<b>Duschen / WC</b>						
Damen-Duschen	10	20				
Herren-Duschen	10	20				
Damen - WC:	4	16				
Herren - WC	3	16				
<b>Summe Duschen/WC</b>		<b>72</b>				<b>72</b>

<b>Verwaltung</b>					
Serverraum, Ela-Anlage	1	4			
Büro I	1	12			
Büro II (mit Verbindungstür zu Büro I)	1	12			
Fundsachenraum	1	6			
Lager mit Tresor	1	10			
<b>Summe Verwaltung</b>		<b>44</b>			<b>44</b>
<b>Personalräume</b>					
Personalumkleiden (Kabinen)	2	4			
Garderobenschränke je 12 Spinde, geschlechtergetrennt	24	24			
Pausenraum u. Aufenthaltsraum mit Kochgelegenheit	1	12			
Damen - WC mit Dusche	1	12			
Herren - WC mit Dusche	1	12			
<b>Summe Personalbereich</b>		<b>64</b>			<b>64</b>
<b>Sportbadbereich</b>					
Sportschwimmbecken: 6 Bahnen (25 x 15 m), WT 1,80m , 6 Startblöcke, 2 Leitern integriert in Seitenwände, seitlicher Treppeneinstieg bis auf 1,35 m, gem. KOK-Richtlinie,	1		375		
Lehrschwimmbecken (circa 8x12,5 m), 1 x mit Hubboden: 0,3 -1,80 m versenkbar mit 2 Leitern an Seitenwand	2		200		
Beckenumgänge u. Aufenthaltsflächen für Gruppen inkl. z.T. verglaste Fassade	1	481			
Ablagemöglichkeiten für Taschen/ Handtücher; offene Fächer 40 x40 x40	25	2			
Haken für Bademäntel (Wandmontage)	25				
Kinderplanschbecken WT 0 bis 0,40 m	1		25		
Schwimmeisterraum	1	6			
Sanitätsraum	1	8			
Geräte- und Lagerraum	2	50			
Putzraum	1	8			
Aufenthaltsflächen	1	94			
Übergang Freibad als Windfang mit Schmutzläufer als Klimaschleuse inkl. Drehkreuzanlage	1	6			
<b>Summe Sportbadbereich</b>		<b>655</b>	<b>600</b>		<b>1.255</b>
<b>Sauna-Innenbereich</b>					
Zugangsdrehkreuz Übergang Hallenbad / Sauna inkl. Gruppentür	1	6			
Finnische Sauna (Kapazität bis 20 Sitzplätze) 90°C, oder vergleichbare Angebote	1	30			
Bio-Sauna (Kapazität ca. 10-12 Sitzplätze) oder vergleichbare Angebote	1	15			
Dampfbad (Kapazität ca.10-12 Sitzplätze) oder vergleichbare Angebote	1	12			
Tauchbecken	1		2		
Erlebnisduschen	1	6			
Kneippzone mit Fuß- und Tretbecken	1	8			
Ruheraum	1	35			
Aufenthalts-, Kommunikationsbereich /Verkehrswege	1	124			
Solarien, auch zugänglich vom Sportbad (Zugangssperre zur Sauna, bei Nutzung von Badegästen)	1	12			
Reinigungsduschen Damen	2	10			
Reinigungsduschen Herren	2	10			
WC Damen + Herren, je 2 Toilette Damen und 2 Toilette Herren	1	16			
Speise- und Getränkeautomat je 1	2	2			
Lager	1	4			
Saunameister	1	4			
Putzraum	1	6			
Übergang Sauna Außenbereich als Windfang mit Schmutzläufer als Klimaschleuse	1	4			
<b>Summe Saunabereich</b>		<b>298</b>	<b>2</b>		<b>300</b>

<b>Sauna-Außenbereich</b>						
Kelosauna (Kapazität ca. 25 Sitzplätze) oder vergleichbares Angebot	1			30		
Abkühlbereich (Schwallduschen)	2			5		
Tauchbecken	1				2	
Gestalteter, thematisierter Außenbereich mit Wegen, Sitz- und Ruheflächen	1			280		
<b>Summe Saunafreibereich</b>				<b>315</b>	<b>2</b>	<b>317</b>
<b>Sonstige Flächen</b>						
Technik im UG (inkl. integriertem Technikeller Freibad)	1					
Treppenhaus (nicht-öffentlich) als Zugang vom EG zum UG	1					
Anlieferung / Entsorgung über Zufahrtsrampe + separatem / geschlossenem Ladehof (stufenloser Zugang ins UG)	1					
<b>Summe Sonstige Flächen</b>		<b>o.B.</b>				
<b>Gesamtsumme Sportbad Pulheim</b>		<b>1.613</b>	<b>602</b>	<b>315</b>	<b>2</b>	<b>2.532</b>
<b>zusätzliche Maßnahmen</b>						
kompakter Dusch-/Sanitärblock Freibad (6 Einzelduschen; 6 Toiletten bzw. 3 Toiletten und 3 Plisso)	1	60				
Lager Freibad	1	30				
Vereinsräumlichkeiten (Art und Umfang der bestehenden Räumlichkeiten)	1	150				
<b>Summe zusätzliche Maßnahmen</b>		<b>240</b>				

## 6. Ausstattungs- und Ausführungsqualitäten

Die in **Anlage B** dargestellte generelle Baubeschreibung ist bestrebt umfassend Ausstattung und Qualitäten von Bau und Technik zu erfassen und diese zu beschreiben.

Sollten Bereiche oder Funktionen nicht berücksichtigt sein, die jedoch in anderen Teilen der Darstellungen zum Hallenbadneubau enthalten sind, so gilt dafür der hier angesetzte Standard im übertragenen Sinne. Der Beschrieb ist dem entsprechend fortzuschreiben.

Spezifische Größen und Massen sind grundsätzlich nicht Teil der Beschreibung, sondern sind separat zu ermitteln.

Die Ausführung hat den geltenden Vorschriften und Normen für den Bäderbau zu entsprechen. Es wird eine über alle Bereiche „mittlere Ausstattungsqualität“ angesetzt, die in vertretbaren Teilbereichen auch darunter liegen kann, bzw. bei objektbedingter Notwendigkeit auch darüber zur Ausführung kommen muss. Alle eingesetzten Materialien und Techniken müssen sich im Bäderbereich bereits über mehrere Jahre bewährt haben.

Eine „eingeschossige“ ebenerdige Ausführung wird unterstellt. Sieht der Vorentwurf eine Mehrgeschossigkeit bzw. den Versatz von Ebenen vor, so sind die Auswirkungen daraus gesondert darzustellen (v.a. Treppen, Rampen, Aufzüge) und zu kalkulieren.

Es erfolgte bis dato keine brandschutztechnische Begutachtung (kein Vorentwurf). Hieraus können sich weitere Anforderungen an Bau und Technik ergeben.

Alle weiteren Einrichtungen und Ausstattungen eines ordnungsgemäßen Hallen- und Saunabetriebes und v.a. des bestehenden Bestandsfreibades sind nicht Teil der Baubeschreibung und damit nicht Teil der Kalkulation (Abgrenzung Erstaussattung / Pre-Opening) – Bsp. UW-Reinigungsautomat.

Eine Grundausstattung an Verbrauchsmaterialien der technischen Anlagen zur Inbetriebnahme ist enthalten, jedoch nicht jeweils explizit aufgeführt.



## 7. Standortspezifische Rahmenbedingungen

### 7.1 Beschaffenheit Grund und Boden

#### 7.1.1 Bodenklasse

Nach Aussage Auftraggeber ist im Gebiet Stommeln von der Bodenklasse III auszugehen.

#### 7.1.2 Bodengutachten

Ein Bodengutachten wurde beauftragt und liegt zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor. Die Stellungnahme zur Baugrunderkundung des Büros Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH liegt vor (vgl. **Anlage 04 01**). Demnach wurde im Wesentlichen gewachsener „Lößlehm“ als mäßig belastbarer und generell tragfähiger Baugrund vorgefunden.

Grundwasser wurde bis 9 m unter Flur nach vorliegenden Unterlagen nicht erbohrt.

### 7.2 Mögliche Risiken

#### 7.2.1 Hochwasser

Das Freibad Stommeln grenzt direkt an die Einstaufläche HRB Stommeln-Sportplatz an (siehe hierzu **Anlagen 03 01, 03 03, 03 05**).

Das Freibad Stommeln grenzt direkt an das WSG Chorbusch, WSZ III B an (siehe hierzu **Anlage 03 02**).

Ein Neubau des Hallenbades auf dem Gelände des Freibades Stommeln unter Zugrundelegung der vorangegangenen Kapitel ist nur möglich, wenn die geplante Baufläche in die Einstaufläche des Hochwasserrückhaltebeckens reichen kann.

Eine schriftliche Stellungnahme des Erftverbandes liegt noch nicht vor. Der Telefonvermerk zum geführten Telefonat vom 15.06.09 zwischen Auftraggeber und Erftverband ist in **Anlage 03 04** beigefügt. Nach einem Termin zwischen Auftraggeber und dem Erftverband ist eine Überschreitung der Einstaufläche möglich, wenn Kompensationsflächen geschaffen werden. Dies wird zum aktuellen Zeitpunkt als Grundlage angesehen. Daher sind weitere Kosten für die Erstellung von Kompensationsflächen zu erwarten.

#### 7.2.2 Rechte Dritter

Auftraggeber prüft Baulastverzeichnis hinsichtlich Grunddienstbarkeiten.

#### 7.2.3 Grundwasser, Altlasten

Eine Aussage hierzu kann erst nach Vorliegen des Bodengutachtens (vgl. Punkt 7.2.1) getroffen werden.

#### 7.2.4 Abdichtung „Weiße Wanne“

Kosten für eine Weiße Wanne sind zu kalkulieren, da der Standort im Hochwasserschutzbereich liegt.

#### 7.2.5 Entminung

Stellungnahme Auftraggeber/Kampfmittelbeseitigungsdienst steht noch aus.

#### 7.2.6 Rohrleitungspläne

Der Kanalkatasterplan ist in Anlage **05 02** beigelegt.

Ein Plan zum Wasserleitungsnetz ist in Anlage **05 01** beigelegt.

Die genaue Lage zu vorhandenen Leitungen (Wasser, Abwasser, Druckerhöhungsanlage, Strom, Gas) ist noch zu prüfen. Eine Verlegung von Bestandsleitungen bzw. Anpassung der Dimensionierung insbesondere der vorhandenen Kanalleitungen muss erfolgen.

#### 7.2.7 Sonstiges

Die Schutzzonen der vorhandenen Hochspannungsleitung sind zu berücksichtigen.

### 7.3 Herrichten und Erschließen

#### 7.3.1 Dimensionierung Zu-/Abwasserleitungen, Drücke

Der bestehende Wasseranschluss ist DN 100 aus Richtung Ingendorfer Straße (vgl. Leitungsplan). Laut Aussage Auftraggeber ist der Druck nicht ausreichend. Eine Anpassung bzw. eine Alternativlösung (z.B. Tiefbrunnen) ist zu prüfen und zu berücksichtigen.

#### 7.3.2 Gasanschluss

Über den bestehenden Gasanschluss können max. 2,5 MW abgenommen werden.

#### 7.3.3 Verkehrsanbindung, Kreisel, Bushaltestelle

Hierzu muss eine übergeordnete Planung erfolgen, welche nicht Inhalt des Neubaus Hallenfreibad Pulheim sind.

### 7.4 Bestandspläne

Der Bebauungsplan \_ST-22 ist in **Anlage 01 01** beigelegt.

In **Anlage 01 03** und **Anlage 01 04** ist ein Luftbild und Luftbild Vermessung beigelegt.

### 7.5 Sonstiges

Von Seiten des Auftraggebers sind folgende Räume im Neubau zu berücksichtigen:

Lageraum für Animationsmaterial, etc. für städtisches Personal

Lageraum für die DLRG

Lageraum für DUC (Antrag 20 qm)

Lageraum für PSC-Schwimmabteilung

Lageraum für Schulen

Werkstattraum

Lageraum für Reinigungsmittel und Gefahrstoffe

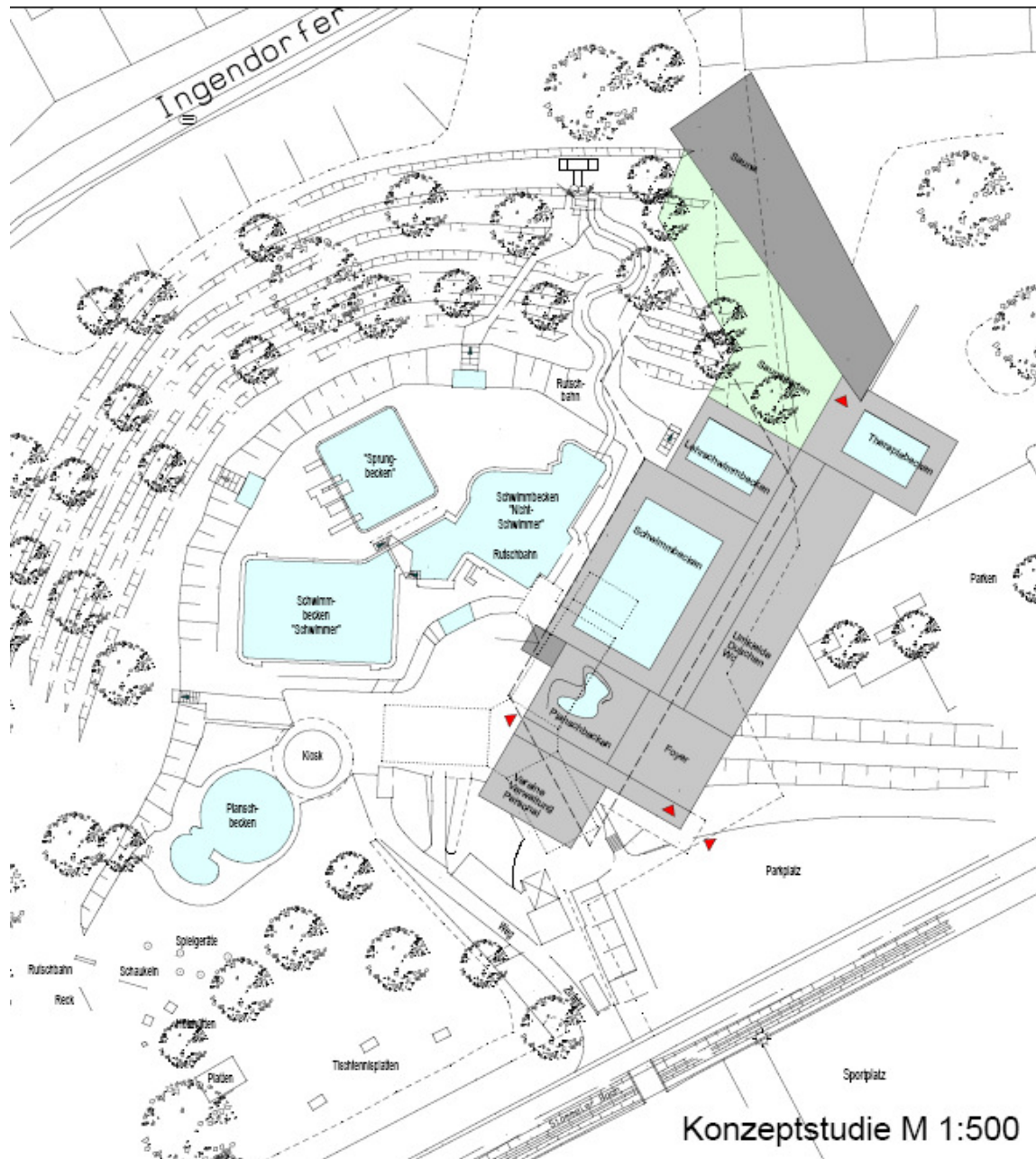
Lageraum für Freibadüberwinterungsgegenstände

Maschinen- und Materialraum für Freibadbereich

Die Einbindung der Vereine muss im Planungsprozess im Detail erfolgen.

## 8. Konzeptplan

# Neubau Hallenbad-Sauna Stommeln



Anlage C pdf Konzeptstudie 1:500.pdf

Anlage C dxf Konzeptstudie 1:500.dxf

## 9. Kostenschätzung

Neubau  
Hallenbad mit Sauna Pulheim-Stommeln  
Kostenübersicht nach DIN 276

Kostengruppen	Anzahl	Einheit	EP/ €	GP/ €	Summe/ €
<b>100 Grundstück</b>					
<b>Zwischensumme Kostengruppe 100</b>					0,00
<b>200 Erschließung</b>					
- Gebäudeabbruch, Herrichten, Schutz vorh. Anlagen					
- Ergänzung/Änderung Erschliessung					
<b>Zwischensumme Kostengruppe 200</b>					350.000,00
<b>300 Bauwerk</b>					
- Hallenbad, Sauna, Verwaltung, Verein, Personal, Freibad					
<b>Zwischensumme Kostengruppe 300</b>					6.100.000,00
<b>400 Technische Anlagen</b>					
- einschl. neuer Filtertechnik Freibad					
<b>Zwischensumme Kostengruppe 400</b>					2.900.000,00
<b>500 Aussenanlagen</b>					
- einschl. Saunahof, Parkplatz Bestand, nur Angleichung					
<b>Zwischensumme Kostengruppe 500</b>					500.000,00
<b>600 Ausstattung</b>					
- Möblierung, Bad, Sauna und Accessoires Sauna					
- Beschilderung, Feuerlöscher, Fluchtwegpläne					
<b>Zwischensumme Kostengruppe 600</b>					150.000,00
<b>Summe Kostengruppe 200 - 600 (o. MwSt)</b>					10.000.000,00
<b>700 Nebenkosten</b>					
- 25% von KG 200 - 600					2.500.000,00
<b>Zwischensumme Kostengruppe 700</b>					2.500.000,00
<b>Summe Kostengruppe 200 - 700 (o. MwSt)</b>					12.500.000,00
<b>- zur Aufrundung</b>					0,00
<b>Gesamtsumme (o. MwSt)</b>					12.500.000,00
MwSt. 19 %					2.375.000,00
<b>Gesamtsumme (incl. MwSt)</b>					14.875.000,00

### Übersicht der ca. Baumassen

- Bebaute Fläche	3.650,00 m2
- Bruttorauminhalt / BRI	25.935,00 m3
- Bruttogeschossfläche / BGF	6.540,00 m2

### Bemerkung

Folgende Kosten sind nicht enthalten:

- Entsorgung von kontaminierten Material Abbruch und Aushub
- Unsicherheiten, evtl. Sondergründungsmaßnahmen und Auflagen aus dem Hochwasserschutz
- Kosten für Erstausrüstung
- Pre-Openingkosten

## 10. Annex

Bis zu einem geplanten Eröffnungstermin des neuen Hallenfreibades in Stommeln ist zu berücksichtigen, das weitere Kosten insbesondere für

- Erstausrüstung (Chemie, Verbrauchsmaterial, Technisches Gerät (Reinigungsmaschinen, Beckenbodensauger, EDV,..)
- Pre-Opening (Personalkosten vor der Eröffnung (Einarbeitung, Schulung), Marketing (Eröffnungsbewerbung, Internet, Drucksachen,..), Beschilderung zur Anlage,...
- Instandhaltungsmaßnahmen Freibad anfallen.

Einen Betrieb des Freibades während des Umbaus bzw. Neubaus des Hallenfreibades wird durch GMF nicht empfohlen.