Deutsche Gesellschaft für das Badewesen e.V.

Badlantic Ahrensburg

Bauzustandsbericht und Ausblick

Badlantic Ahrensburg

Ist-Zustand

Leckagen und Wärmebrücken in Dach und Fassade

Unzureichende und defekte Dämmung

Folge:
Bauschäden und Energieverluste

Badlantic Ahrensburg

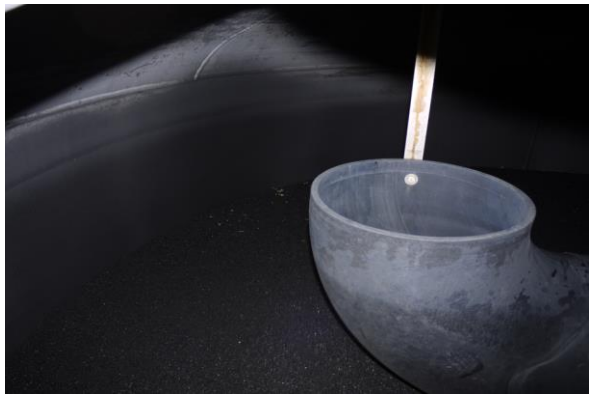
Energiesparendes Bauen

- Luftdichtes Bauen
- Wärmebrücken freies Bauen
- Hohe Dämmqualität
- Geringes *A/Ve* Verhältnis

Badlantic Ahrensburg

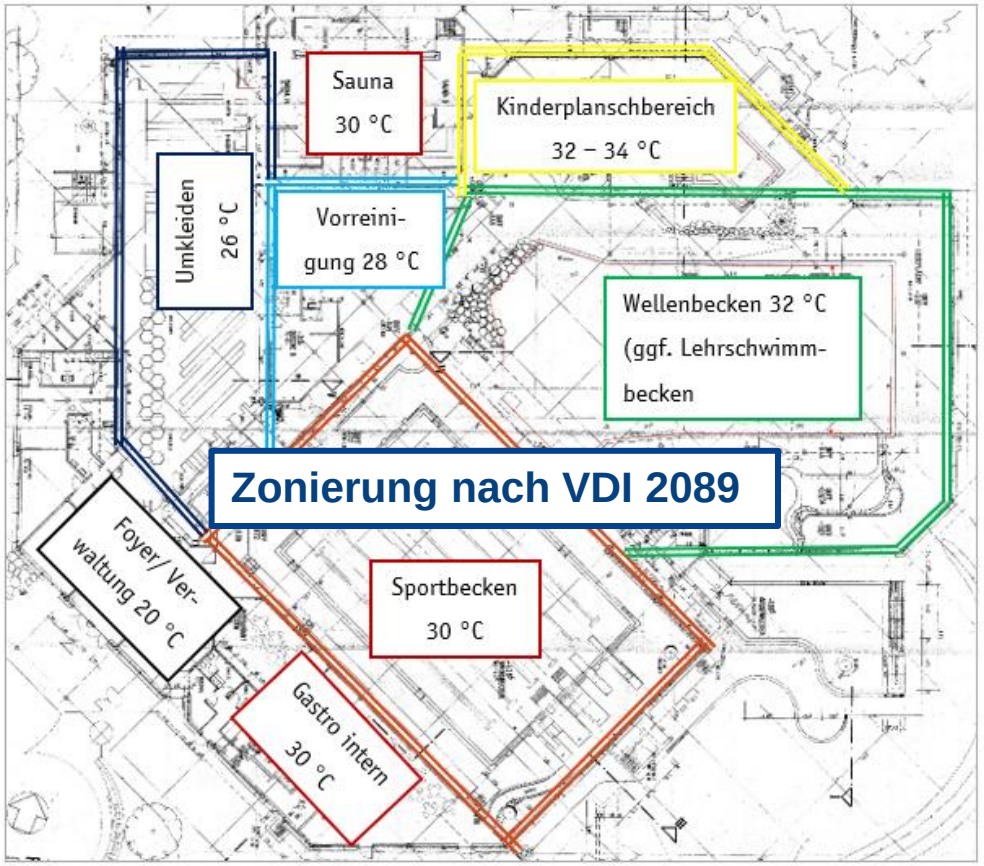
Haustechnik Ist-Zustand

- Fast alle technischen Komponenten haben ihre rechnerische Nutzungsdauer erreicht oder überschritten.
- Mangel in Filtern vorhanden.
- Nachrüsten unterschiedlicher Temperaturzonen mit mehreren Lüftungsanlagen nahezu unmöglich.
- Raumhöhen unter dem Lehrschwimmbecken zu gering.



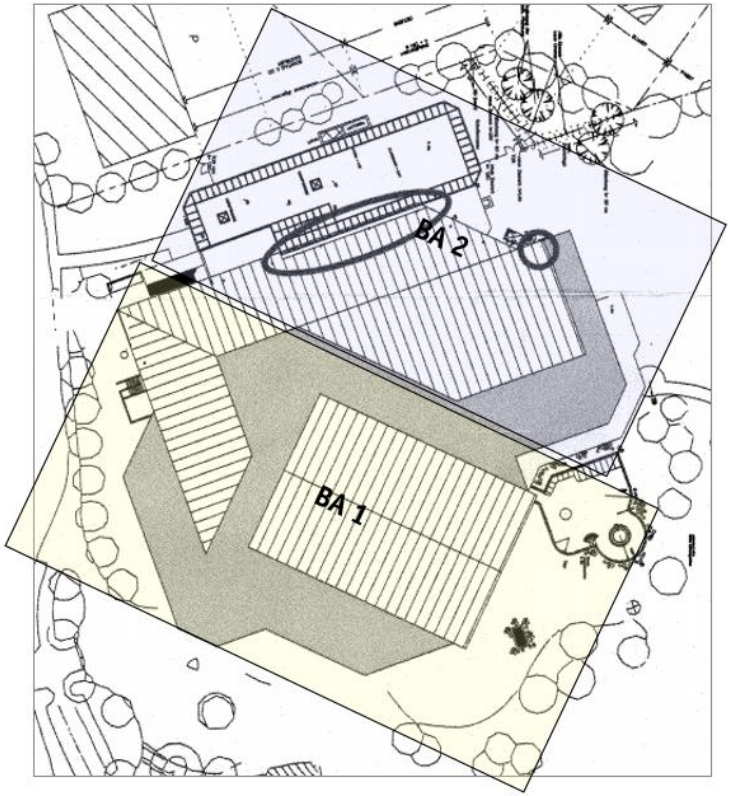
Badlantic Ahrensburg

Keine thermische Zonierung vorhanden = eine Klimazone



Badlantic Ahrensburg

Sanierung in Schritten



Achtung:
Nur ganzheitliche Sanierung
aus Gründen der Gewährleistung
anzustreben.

Vorteile:
Teilbetrieb für Schulen und Vereine
möglich.

Nachteil:
Kostensteigerung bei zwei Bauabschnitten zu erwarten.
Haustechnisch aufwendig, um die Wärmelieferung sicherzustellen.

Badlantic Ahrensburg

Vergleich Raumprogramm Altbau vs. Neubau

Gegenüberstellung Raumprogramm			
Raum		**m² Altbau**	**m² Neubau**
Vergleich Beckengrößen	KG Technik	3.079	**915**
	EG Eingang- und Personalbereich	279	228
			182
	EG Umkleiden und Vorreinigungen	584	**525**
	EG Gastronomie	266	193
	EG Schwimmbereich	2.531	1.631
	EG Sauna	217	**-**
	EG Lehrschwimmbecken mit Umkleiden 2. BA	700	**-**
	Obergeschoß Galerie	124	-
Summe	Flächen 1. BA – 3. BA	7.780	**3.674**
	Differenz Altbau – Neubau	**Δ -4.106 m²**	

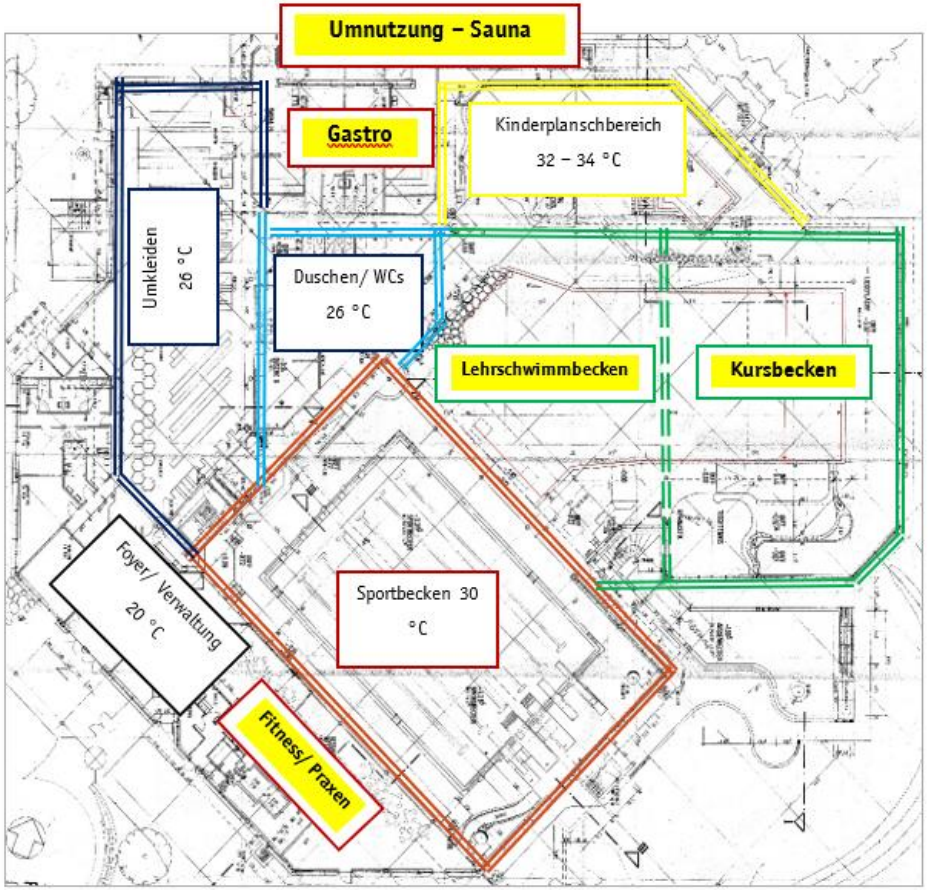
Badlantic Ahrensburg

Umbau und Umnutzung

Externe Umnutzungen:

- Gastronomie zu Fitness oder Praxen
- Lehrschwimmbecken zu Sauna Badlantic

Folge:
Cottage-Sauna steht leer



Badlantic Ahrensburg

Kostenprognose Sanierung

KG	Beschreibung	Menge	Kosten	Σ
300	Hochbau		11.312.500 €	
400	Technische Gebäudeausstattung		5.500.000 €	
500	Außenanlagen		600.000 €	
	Summe 300 - 500		17.412.500 €	
700	Honorare und Nebenkosten	ca. 24 %	4.179.000 €	
	Summe 300 – 700	**netto**		21.591.500 €
	Mehrwertsteuer	19 %	4.102.385 €	
	Summe 300 – 700	**brutto**		25.693.885 €

Hinweis zur Kostenprognose:
Die Kosten wurden ohne Vorplanung ermittelt und resultieren auf einer pauschalen Abschätzung der vorhandenen Flächen des Gebäudes. Die Kosten dienen nur zur Orientierung und werden von den Ausführungsqualitäten und baurechtlichen Anforderungen in der Ausführung bestimmt.

Kosten zur Erneuerung der Wasseraufbereitung der Becken des Freibads sind nicht erfasst.

Badlantic Ahrensburg

Neubau

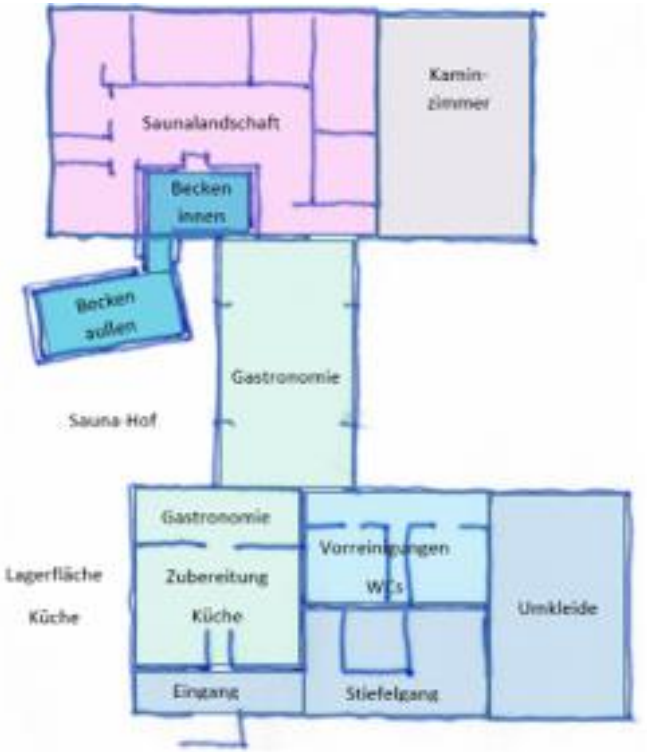
Umfeld und Abhängigkeiten

- Zuwegung für Gäste
- Cottage-Sauna
- Räume DLRG
- Ehemaliges 50 m-Becken
- Außenbecken Bestand
- Parkplätze
- Lieferanten und Versorgung

Badlantic Ahrensburg

Cottage-Sauna Ist-Zustand

Umfeld und Abhängigkeiten



Badlantic Ahrensburg

Anbau und Cottage-Sauna 2015

Vorentwurf Geising + Böker

- 6 Bahnen im Sportbecken
- Weitgehender Umbau der Cottage-Sauna
- Lieferverkehr am Eingangsbereich

Quelle: Geising + Böker, Vorentwurf 2015

Badlantic Ahrensburg

Anbau und Cottage-Sauna

Flächenbelegung und Erhalt der Cottage-Sauna

- Zugang Mühlenredder
- Anlieferung Mühlenredder
- Freihalten des Geländes von weiteren versiegelten Flächen
- Anschluss Cottage-Sauna mit hohem Aufwand
- Zwangspunkt Außenbecken und Cottage-Sauna

Abbildung 16 Luftbild des Außenbereichs mit einem möglichen Haupteingang am Mühlenredder.

Quelle: Stadt Ahrensburg

Badlantic Ahrensburg

Neubau mit integrierter Sauna
Überplanen der vorhandenen Cottage-Sauna

- Optimierung der Synergien durch
  - gemeinsames Foyer
  - Umkleiden
  - Gastronomie
- Einschränkungen durch Cottage-Sauna wird für das Baufeld behoben
- Haustechnische Komponente haben die rechnerische Nutzungsdauer reicht.
- Kostenprognose 2015 lag bei ca. 15,1 Mio. € netto für 770 m² WF

Quelle: Geising + Böker, Vorentwurf 2015

Badlantic Ahrensburg

Variantenvergleich	Entwurf Geising + Böker	Konzept DGfdB
Parkplatz	Neu auf dem Gelände: Vorgaben TA-Lärm Parkplatzlärmstudie	Bestand wird genutzt
Zuwegung	neu errichtet auf dem Gelände	Bestand = Weg Mühlenredder
Pavillon Gelände	Abbrechen wg. Parkplatz	Abbrechen wg. Gebäude
Container DLRG	Umsetzen	Umsetzen
Betriebshof - Anlieferung	Neben dem neuen Weg	Vom Mühlenredder
Eingang Technik	Neben dem Haupteingang/ Front	neben dem Haupteingang/Seite
Zugang Sauna	Über Foyer mit Aufzug und Treppe = nicht barrierefrei	nach Umkleiden über Neubau als Gang im EG
Cottage-Sauna	Umbau und Neuordnung wesentlicher Flächen	Umbau und Neuordnung wesentlicher Flächen
Baufeld zwischen Cottage-Sauna und Außenbecken	voraussichtlich zu gering	voraussichtlich zu gering

Badlantic Ahrensburg

Variantenvergleich	Entwurf Geising + Böker	Konzept DGfdB
Saunagarten	Bleibt erhalten Erweiterung zur Rückseite möglich	Bleibt erhalten Erweiterung Rückseite möglich
Außenbecken	Vor dem Sport- bzw. Lehrschwimmbecken des Neubaus	Vor dem Sport- bzw. Lehrschwimmbecken des Neubaus
Ehemaliges 50 m-Becken	Das vorhandene Becken wird überbaut. Die Gründungsbedingungen sind unklar. Gutachten muss eingeholt werden.	Das vorhandene Becken wird überbaut. Die Gründungsbedingungen sind unklar. Gutachten muss eingeholt werden.
Filtertechnik Außenbecken	Muss umgebaut werden, weil Grundstück mit Wohngebäuden bebaut wird	Filtertechnik muss erneuert und in den Neubau integriert werden. Im Außenbereich müssen neue erdverlegte Leitungen zu den bestehenden Becken geführt werden.

Badlantic Ahrensburg

Kostenprognose Neubau
Vorentwurf Geising + Böker hochgerechnet

Variante	Baukosten Badlantic nach Kapitel 12.1 hoch-gerechnet	Sanierung Cottage-Sauna nach Kapitel 12.2 hochgerech-net	Summe
A	18,3 Mio. € netto	1,31 Mio. € netto	19,61 Mio. € netto
B	18,3 Mio. € netto	1,13 Mio. € netto	19,43 Mio. € netto
C	18,3 Mio. € netto	1,55 Mio. € netto	19,85 Mio. € netto

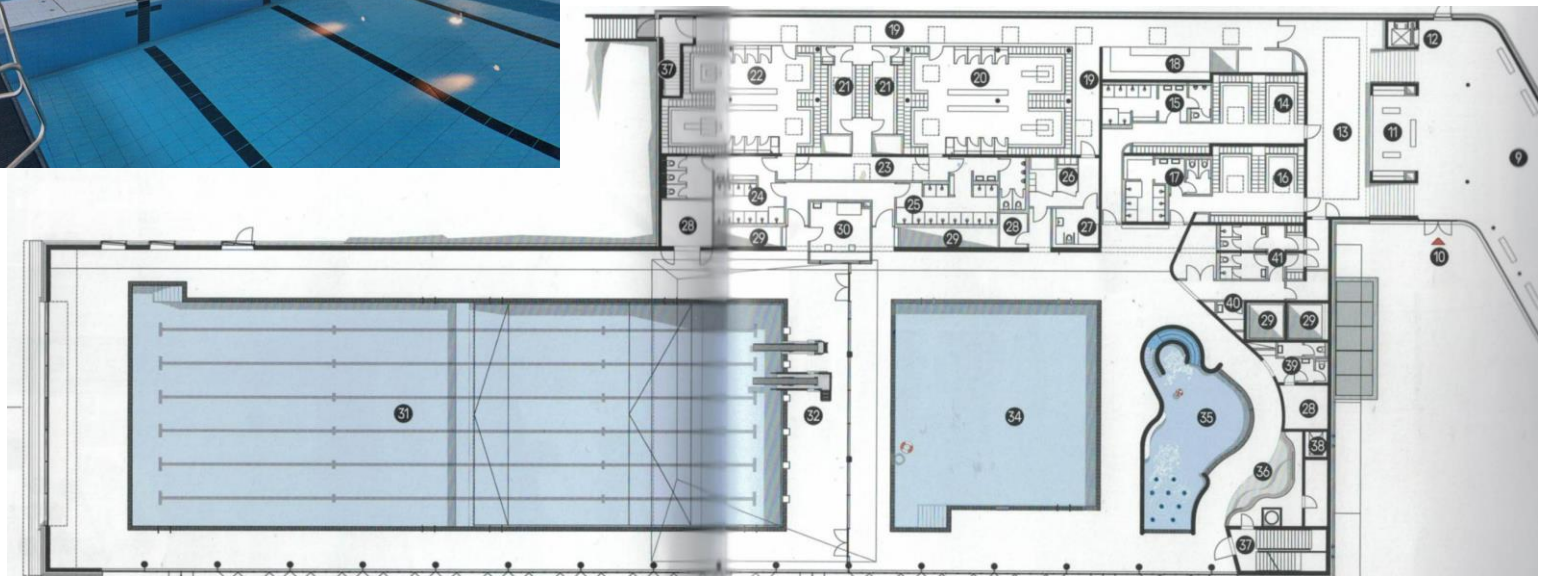
Ergänzung:
Die Kostenermittlung zum Vorentwurf ist undetailliert.

Inwiefern Kosten für ein BHKW, die Kälteanlage oder den Umbau der Filtertechnik für die Außenbecken berücksichtigt sind, ist nicht feststellbar.

Familienbad Hamburg-Ohlsdorf

Bäderland Hamburg

Baukosten	ca. 18 Mio. € netto
Bauzeit ca. 3 Jahre incl.	Abbruch Freibad
Wasserfläche ins.	1.142 m²
Bruttogrundfläche	7.500 m²



Quelle: Archiv des Badewesen, 06-2021; czerner göttsch architekten gmbh Hamburg; Bauherr: Hamburger Bäderland

Badlantic Ahrensburg

Zusammenfassung

Sanierung vorhandenes Bad

- Weiternutzen der vorhandenen Betonkonstruktion
- Energetische Sanierung und Herstellen von luftdichten Anschlüssen und Wärmebrücken bleibt kritisch
- Teilsanierung in Abschnitten ist aufwendig und wird nicht empfohlen
- Schließung des Bades für min. 2 – 3 Jahre zu erwarten
- Organisation des Schul- und Vereinssport mit Bussen notwendig
- Flächen des Bades und Kubatur sind groß. Möglichkeit der Reduzierung wird vertan.
- Beckenaufsicht durch die vorhandene Aufteilung mit hohem Aufwand

Badlantic Ahrensburg

Zusammenfassung + Empfehlung

Neubau Badlantic

- Bedarfsgerechte Planung möglich
- Flächen- und Personaloptimierung möglich
- Zeitgemäße energetische Standards können entwickelt werden ohne auf ein Bestandsgebäude Rücksicht zu nehmen
- Schul- und Vereinssport können im Bestandsgebäude weiter, bis zur Fertigstellung des Neubaus, angeboten werden

Die Integration einer Saunalandschaft im Neubau wird empfohlen.

In Anbetracht einer möglichen Nutzungsdauer von 30 – 40 Jahren sollten die Abhängigkeiten zu Bestandsbauten aufgehoben werden.

Badlantic Ahrensburg

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit