

SANIERUNG HALLENBAD AQUAFIT ZEVEN

BAUAUSSCHUSS
-Konzeptentscheidung-
13.02.2025



Gliederung

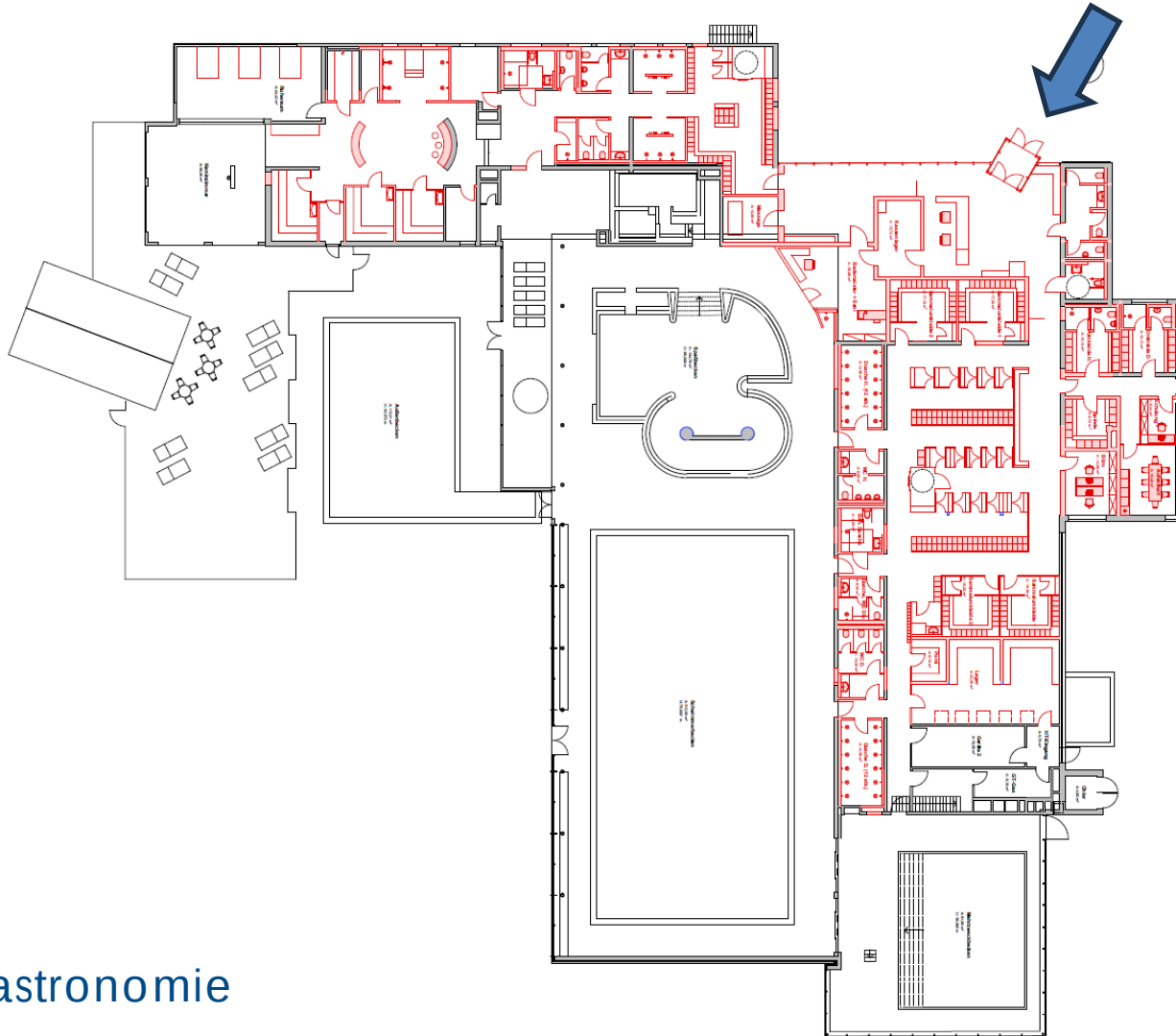
- Vorstellung der Varianten
 - Ausgangsplanung | ohne Gastro
 - Variante 1 | dreiseitige Gastro
 - Variante 2 | zweiseitige Gastro
 - Variante 3 | zweiseitige Gastro
- Vergleich der Varianten
 - Kosten
 - Vor- und Nachteile
- Termine





AUSGANGSPLANUNG

Übersicht

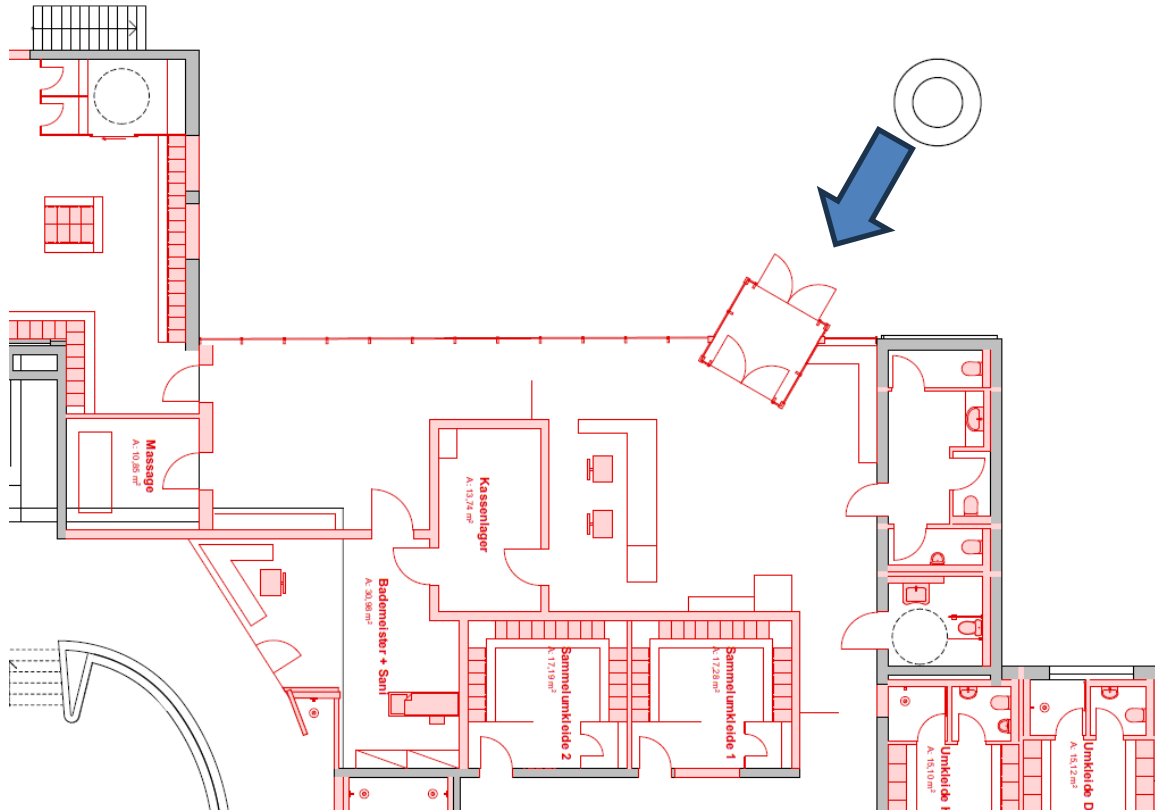


keine Gastronomie



AUSGANGSPLANUNG

Foyer

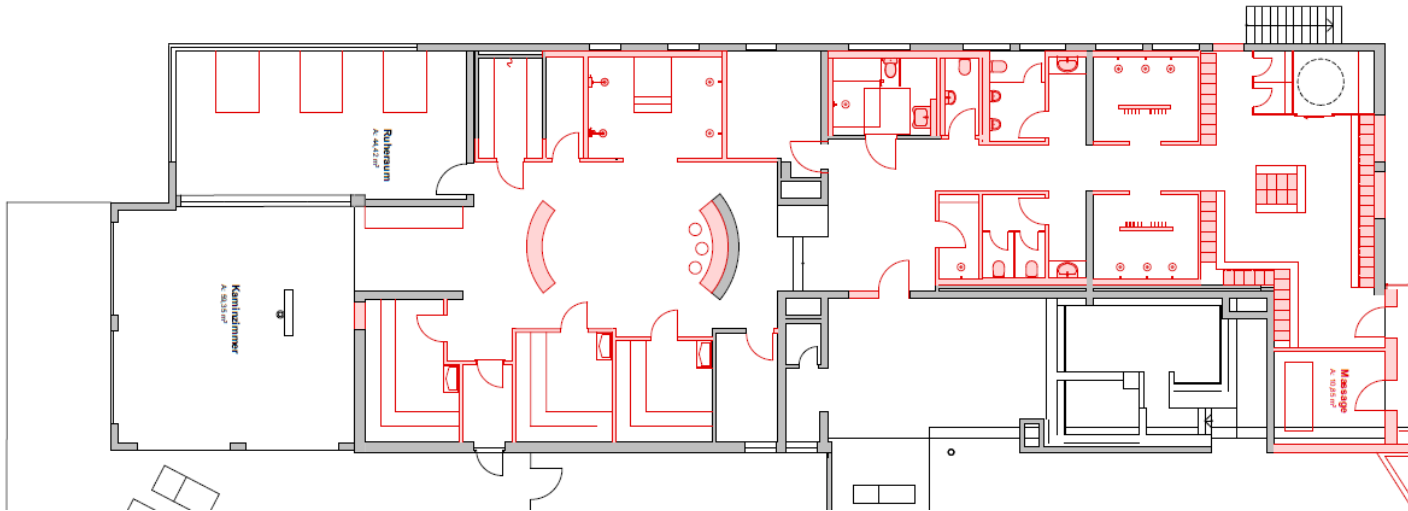


- Keine zusätzlichen Anbauten
- Großer Vorplatz möglich
- Bekannte Wegeführung



AUSGANGSPLANUNG

Sauna

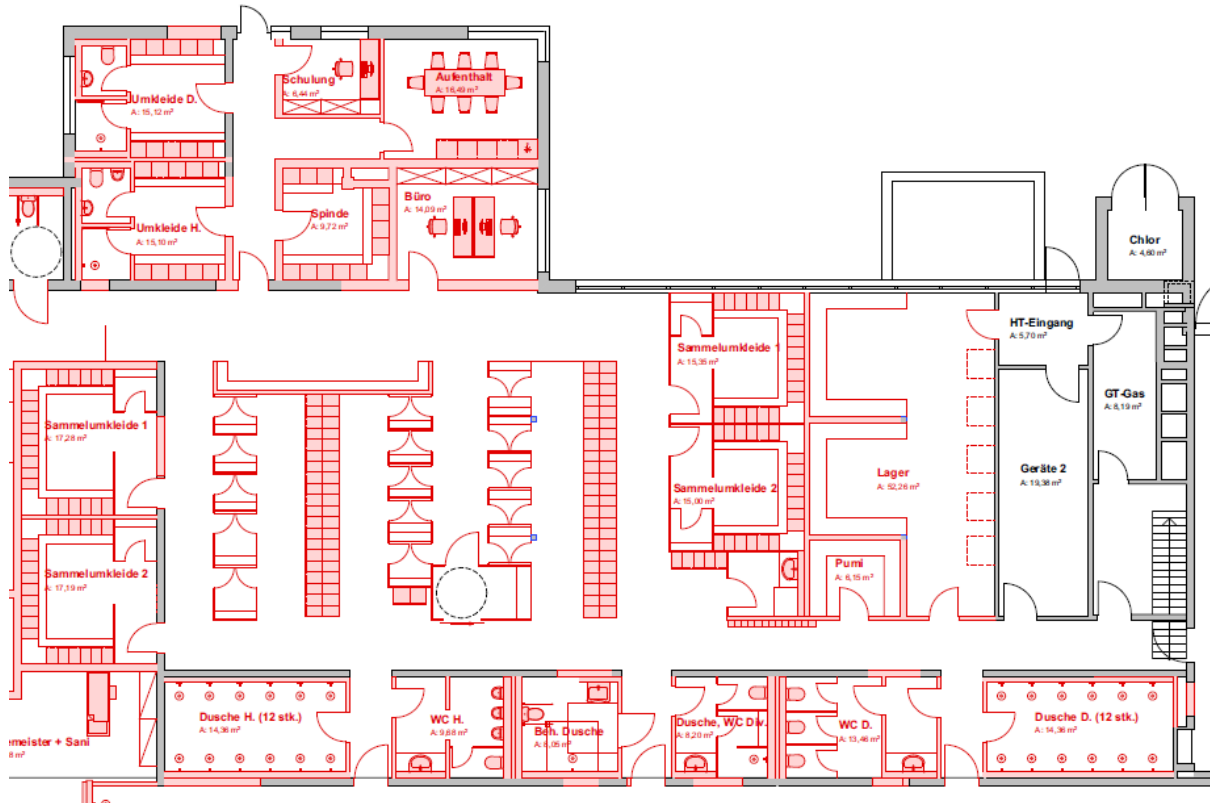


- Ein zusätzliches Schwitzangebot realisierbar
- Klare Wegeführung durch Umkleide und Sanitärbereich
- Massageraum in unmittelbare Nähe der Sauna, aber von Foyer aus erschlossen



AUSGANGSPLANUNG

Umkleide / Personal



- Umkleide- und Personalbereich unverändert zu vorheriger Sitzung



AUSGANGSPLANUNG

Hallenbad



- Neuverortung des Schwimmmeisterraums und der Körperdusche
- Bauliche Gegebenheiten im Bad unverändert





VARIANTE 1

Übersicht

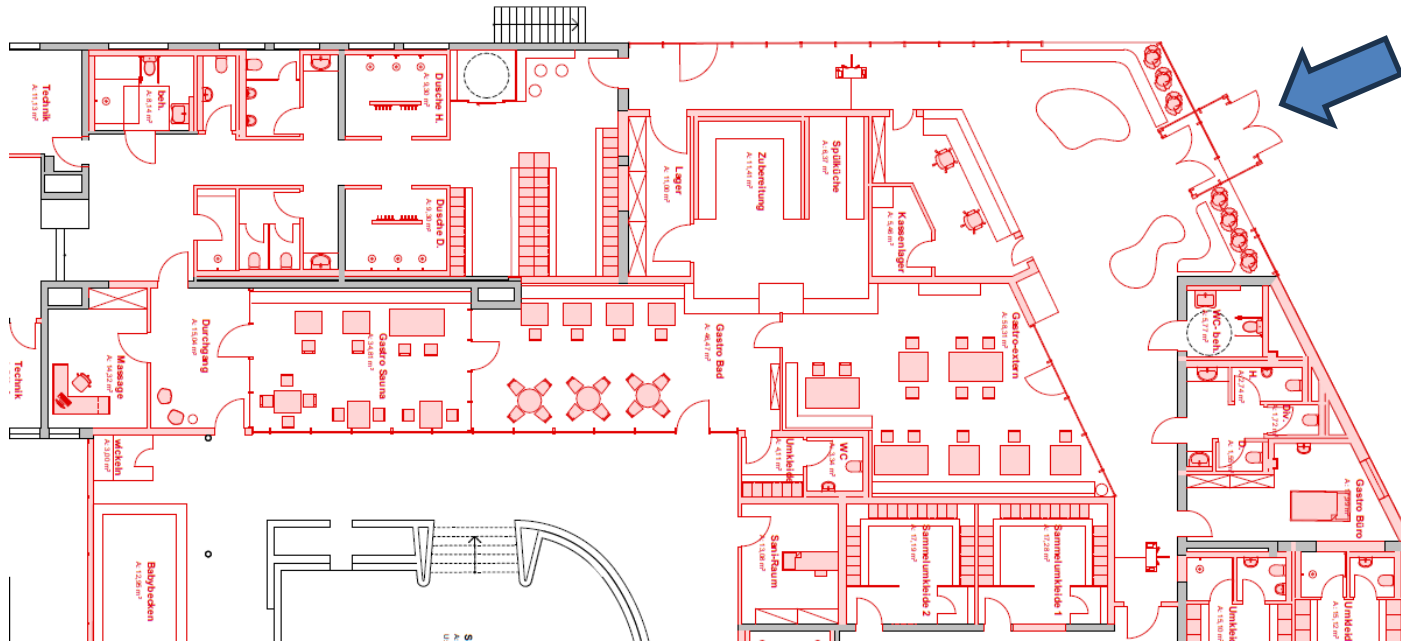


Dreiseitige Gastronomie



VARIANTE 1

Gastronomie / Foyer

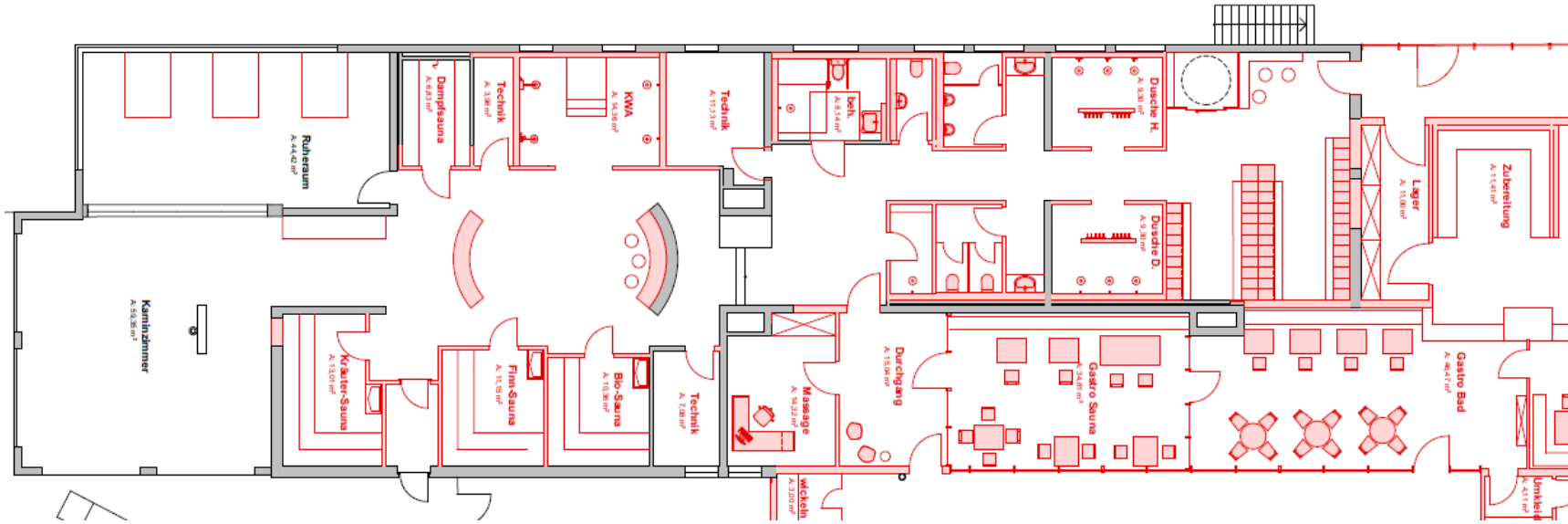


- Gastronomie ausschließlich über Foyer erschlossen
- Gasträume Sauna und Hallenbad ersetzen derzeitigen Kinderbecken-Standort
- Sanitätsraum ohne direkten Zugang zum Foyer
- Massageraum direkt an das Foyer angebunden



VARIANTE 1

Sauna

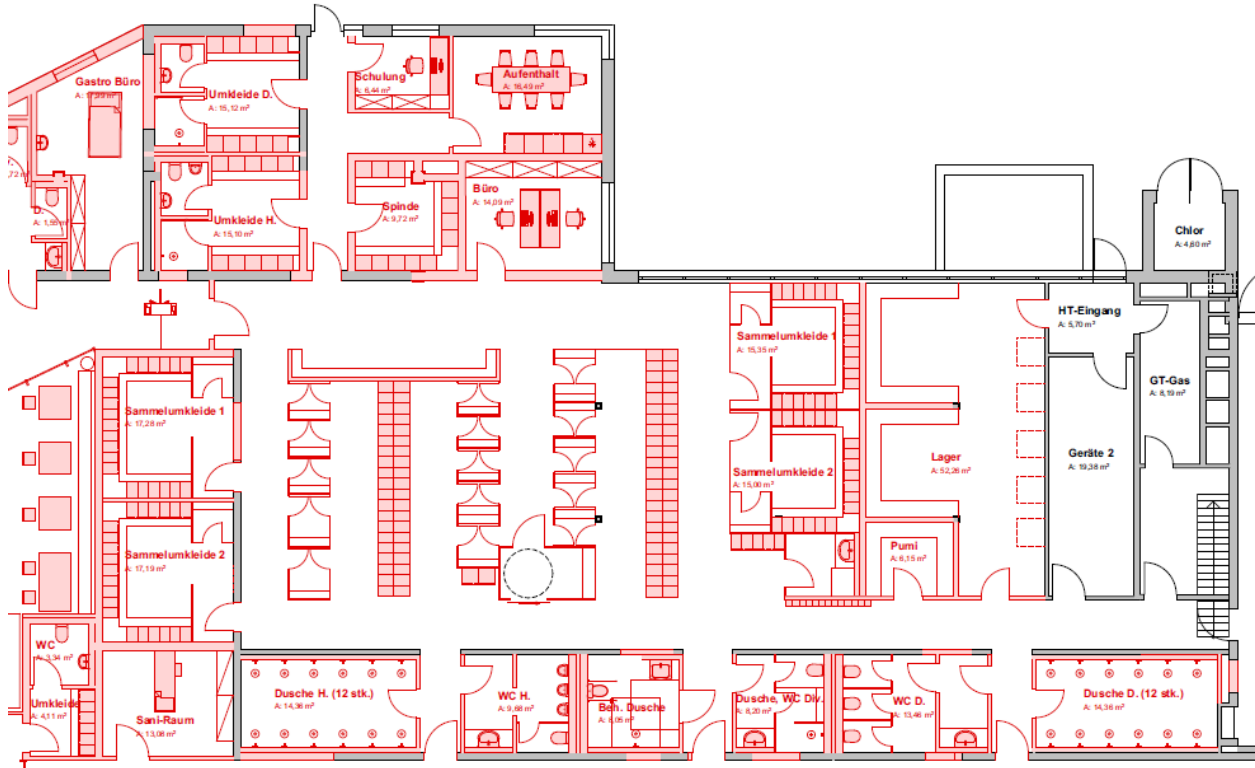


- Büro Gastro durch Gastraum Sauna erschlossen
- Bewirtung der Saunagäste nur durch Gastraum Hallenbad möglich
- Ein zusätzliches Schwitzangebot realisierbar
- Sanitärbereich „Divers“ vorhanden



VARIANTE 1

Umkleide / Personal



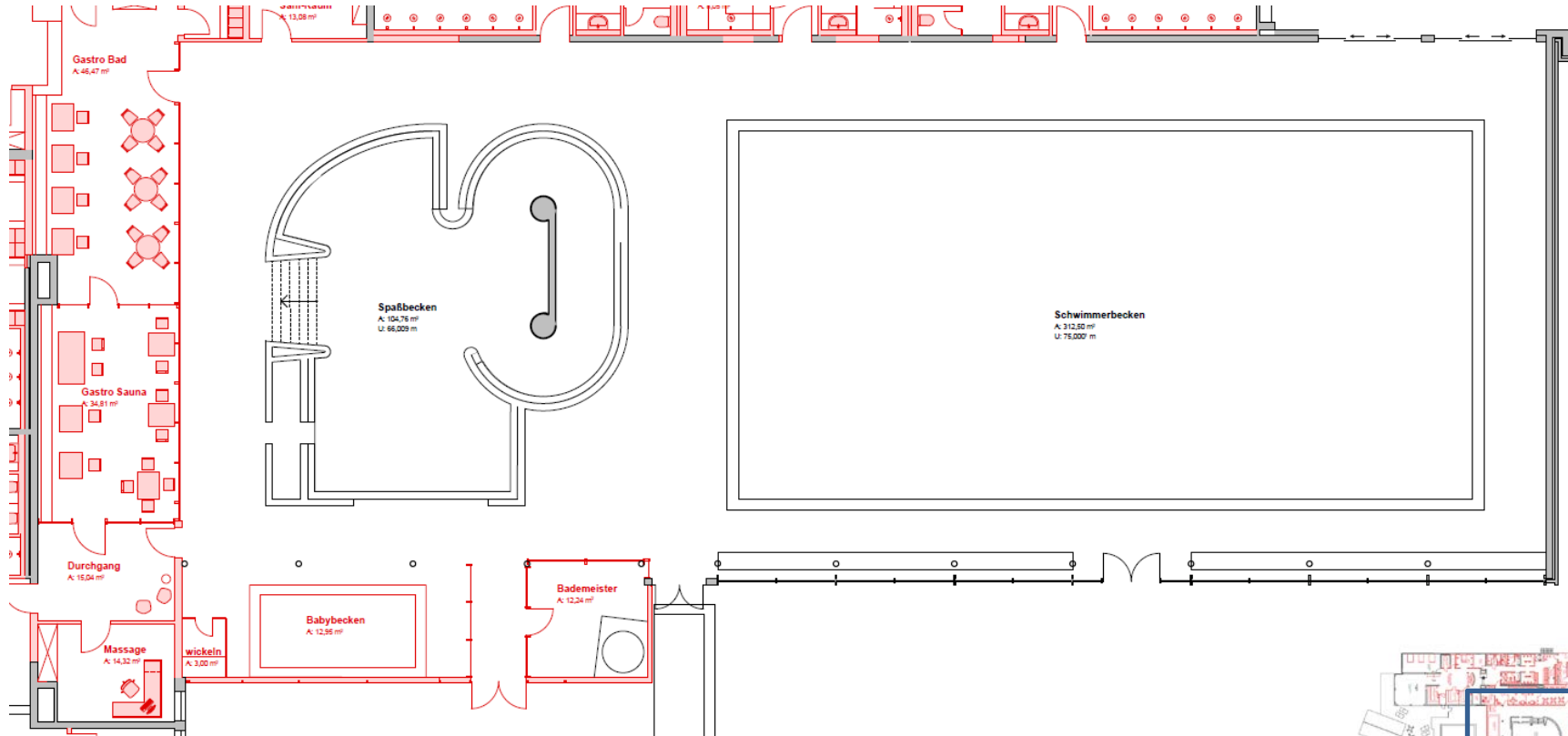
- Umkleide- und Personalbereich unverändert zu vorheriger Sitzung





VARIANTE 1

Hallenbad



- Babybecken neu verortet
- Schwimmmeisterraum neu verortet
- Ersatzloser Entfall der Whirlpools
- Weniger mögliche Liegeflächen



KOSTEN

Variante 1

■ ANGEBAUTE KUBATUR,
eingeschossig

Anbaufläche 158 m² Bruttogrundfläche
Kostenkennwert: 3.235,29€/m² (Mittelwert BKI 2024)

511.175,82€
150.000,00€
100.000,00€

KG 300+400, zzgl.
Gastroküche
für zusätzliche Küchenlüftung

761.175,82€

Invest für Gastronomie KG 300-400
ohne Planungskosten

Netto zzgl. 19% MwSt.



KOSTEN

Variante 1

Zusätzliche Umbauten im Bad, die aus der Gastronomie resultieren

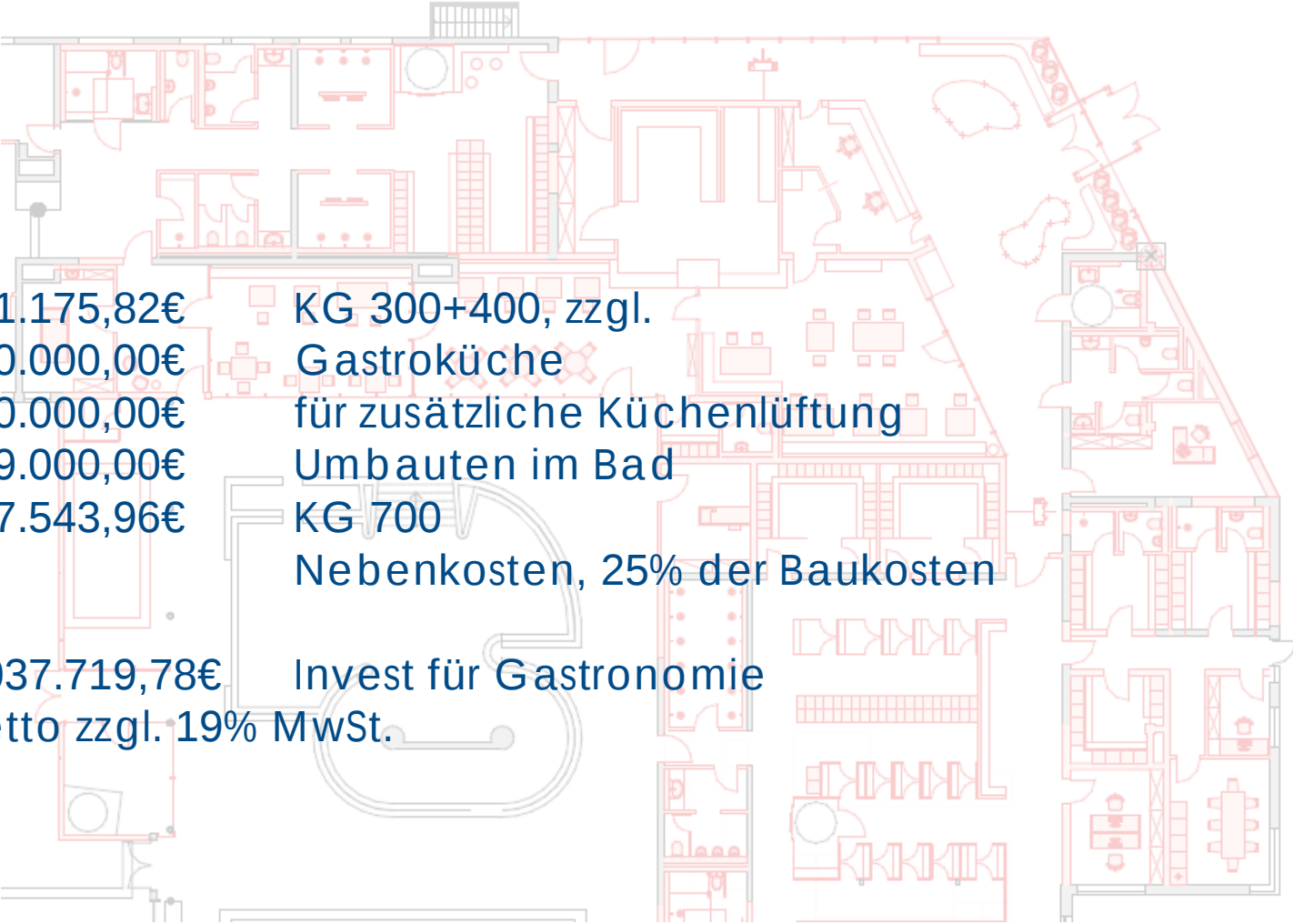


Abbruch der alten Kinderbeckens:	12.000,-
Schließen der Geschosdecke:	5.000,-
Öffnen der Geschosdecken an neuem Standort:	5.000,-
Erstellen der Rohbaukonstruktion inkl. Abfangungen:	25.000,-
Zusätzlicher Schwimmmeisterraum:	7.000,-
Glasfassade an Gastroräumen:	15.000,-
GESAMT:	69.000,-



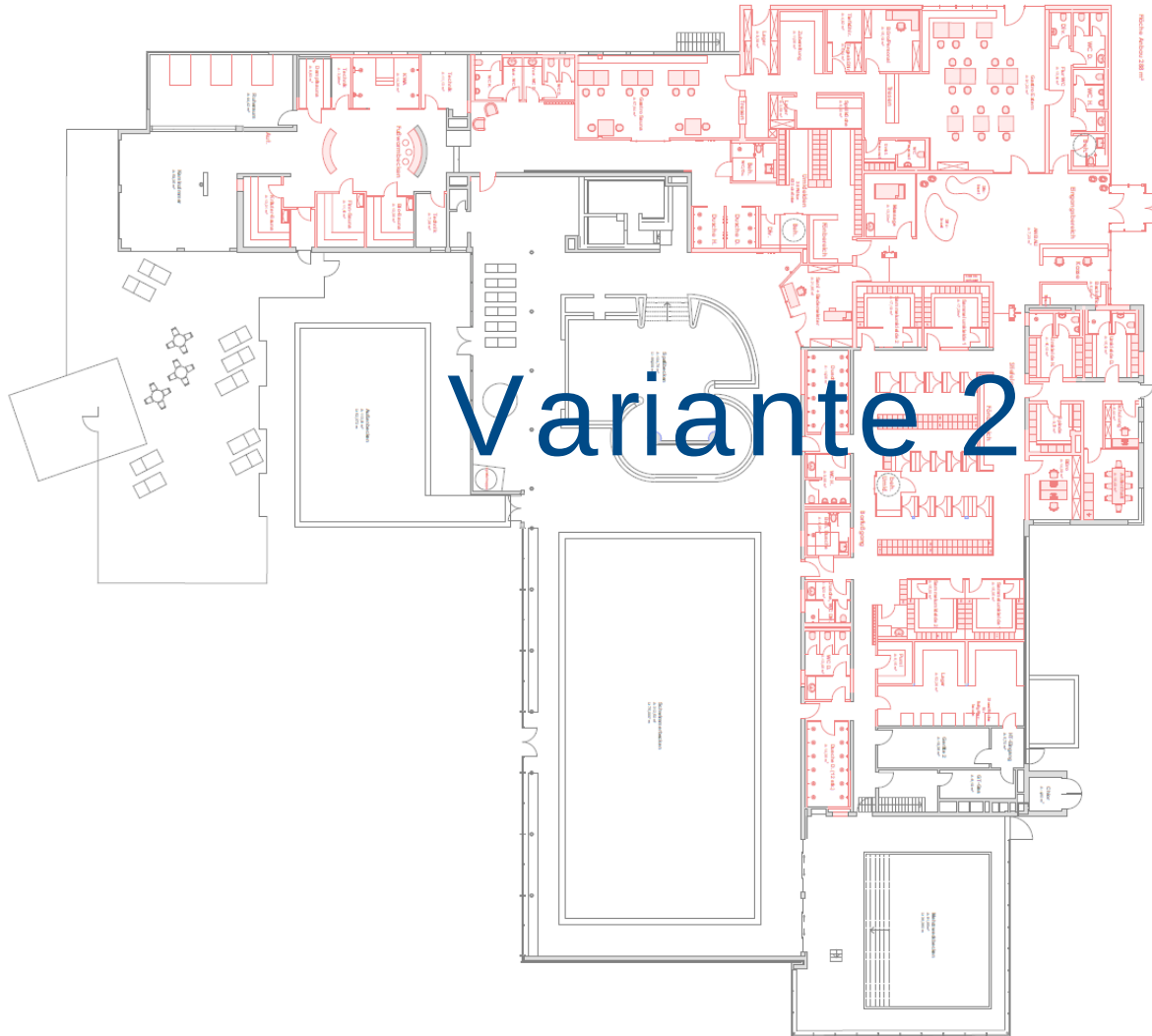
KOSTEN

Variante 1



511.175,82€ KG 300+400, zzgl.
150.000,00€ Gastroküche
100.000,00€ für zusätzliche Küchenlüftung
69.000,00€ Umbauten im Bad
207.543,96€ KG 700
Nebenkosten, 25% der Baukosten

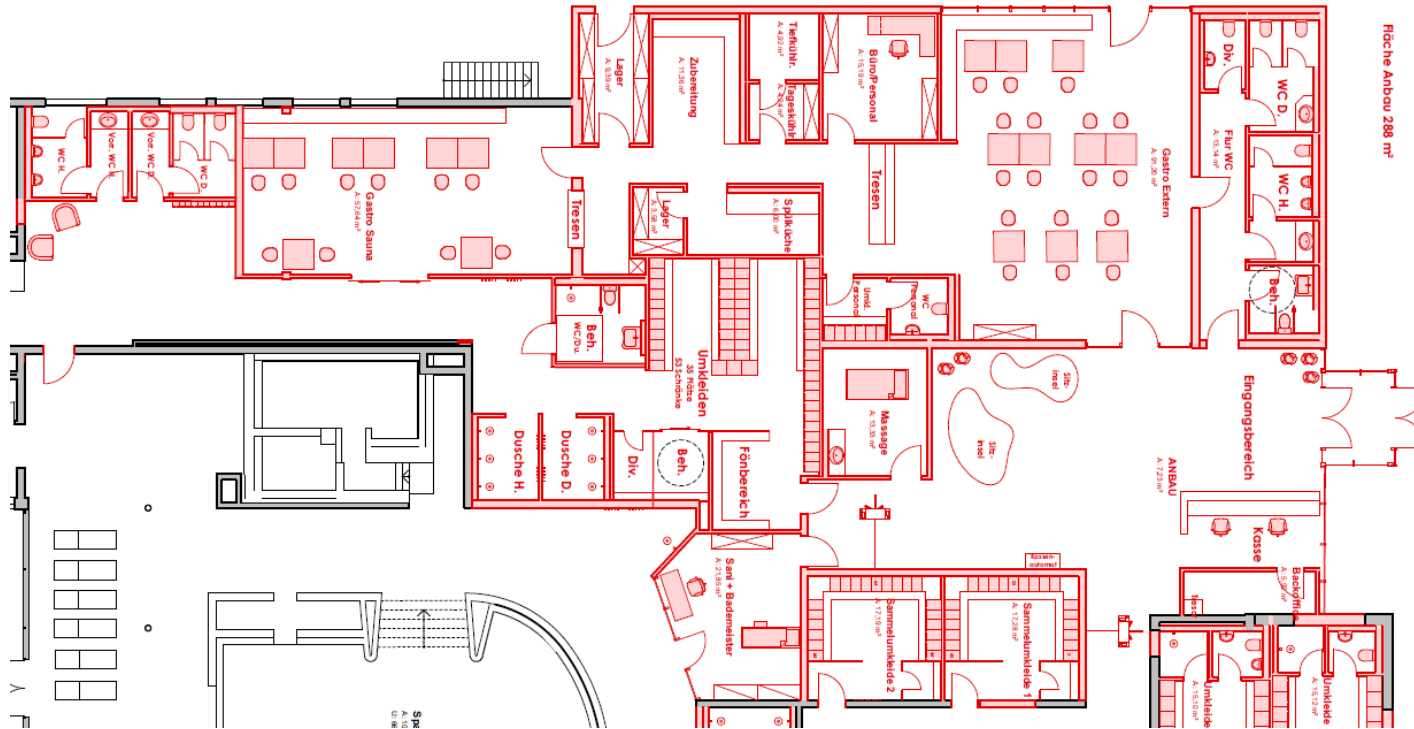
1.037.719,78€ Invest für Gastronomie
Netto zzgl. 19% MwSt.



Übersicht



Gastronomie / Foyer

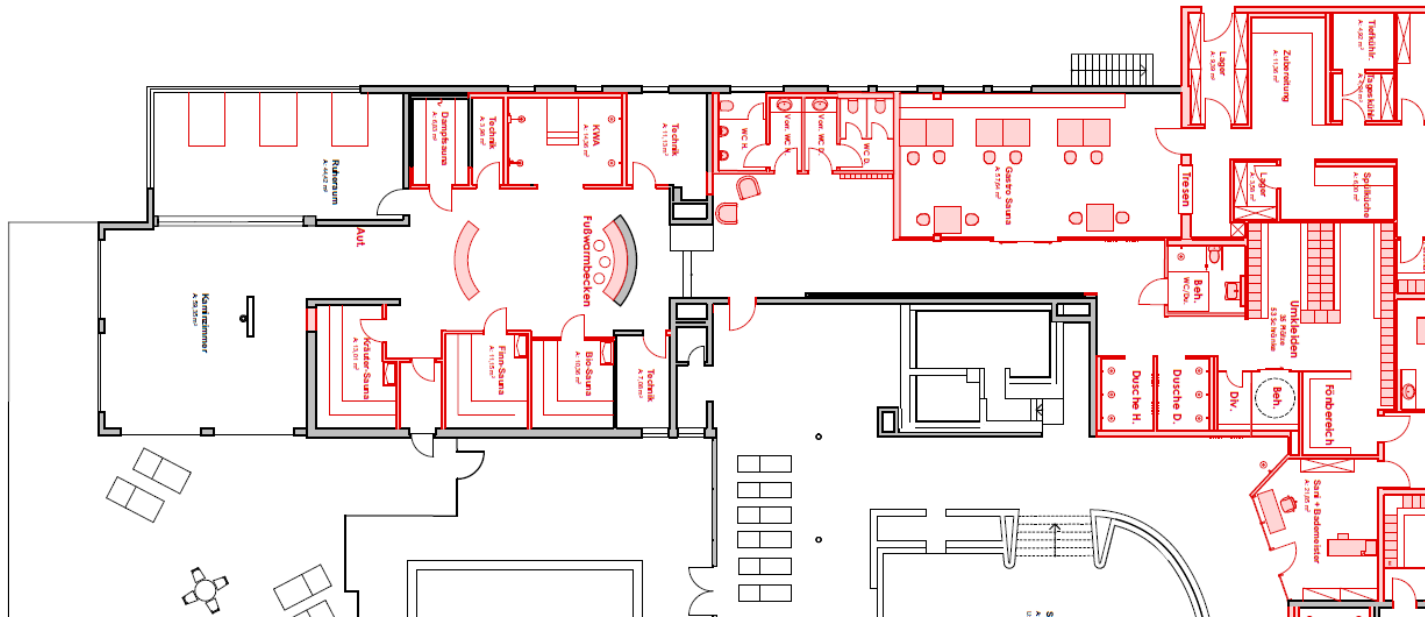


- Gastronomie von außen, Foyer und Sauna erschlossen
- WC-Kern „blockiert“ Fassadenfläche
- Externer Eingang der Gastronomie von der Goethestraße
- Sanitätsraum mit direkter Verbindung zum Foyer
- Kurze Wege in der Küche



VARIANTE 2

Sauna



- WC-Kern nahe an Schwitzangeboten
- Abgetrennter Gastraum Sauna
- Verbindung der Sauna mit Hallenbad ohne Zwischenräume
- Ein zusätzliches Schwitzangebot realisierbar



VARIANTE 2

Umkleide / Personal

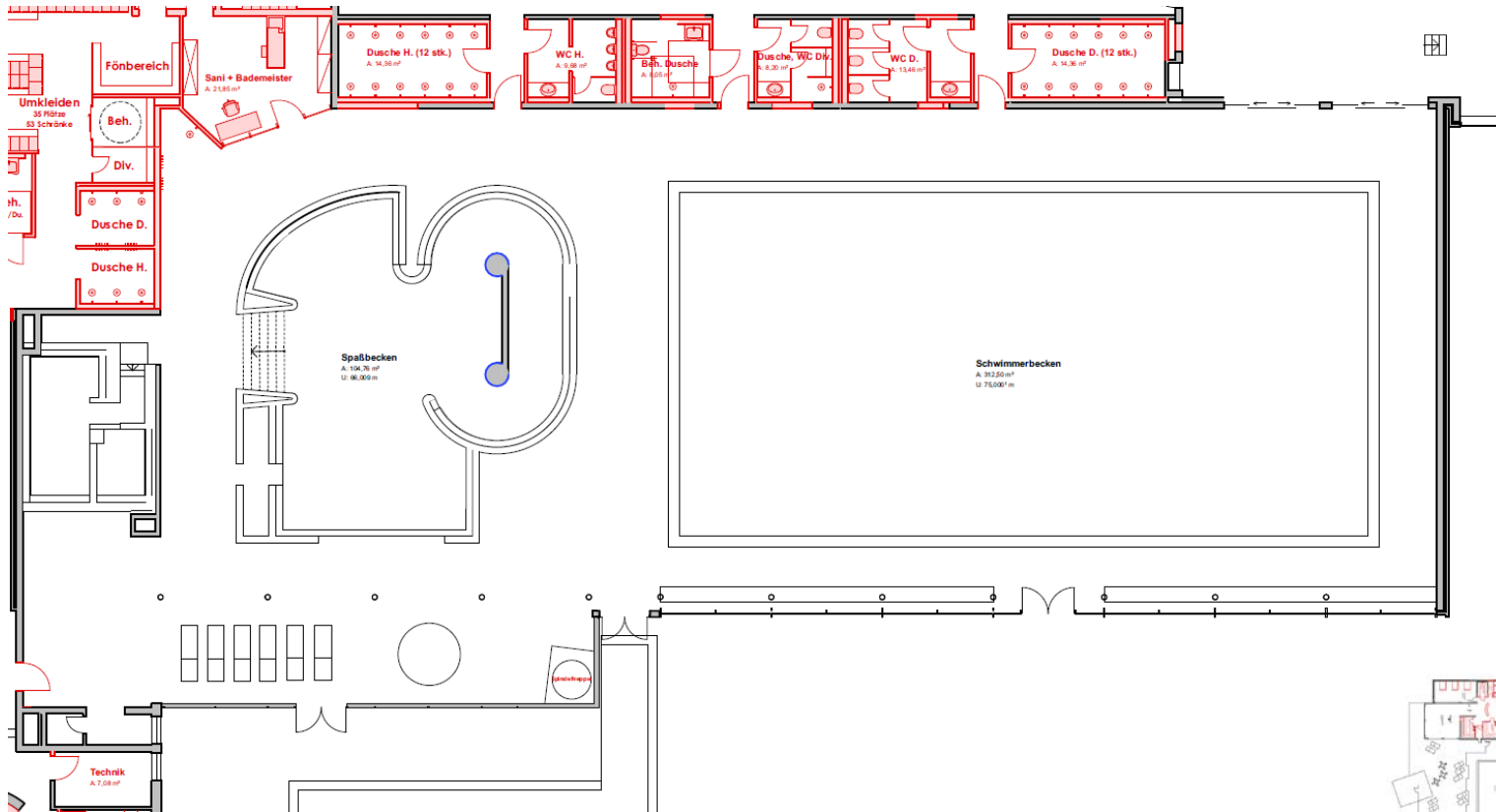


- Umkleide- und Personalbereich unverändert zu vorheriger Sitzung



VARIANTE 2

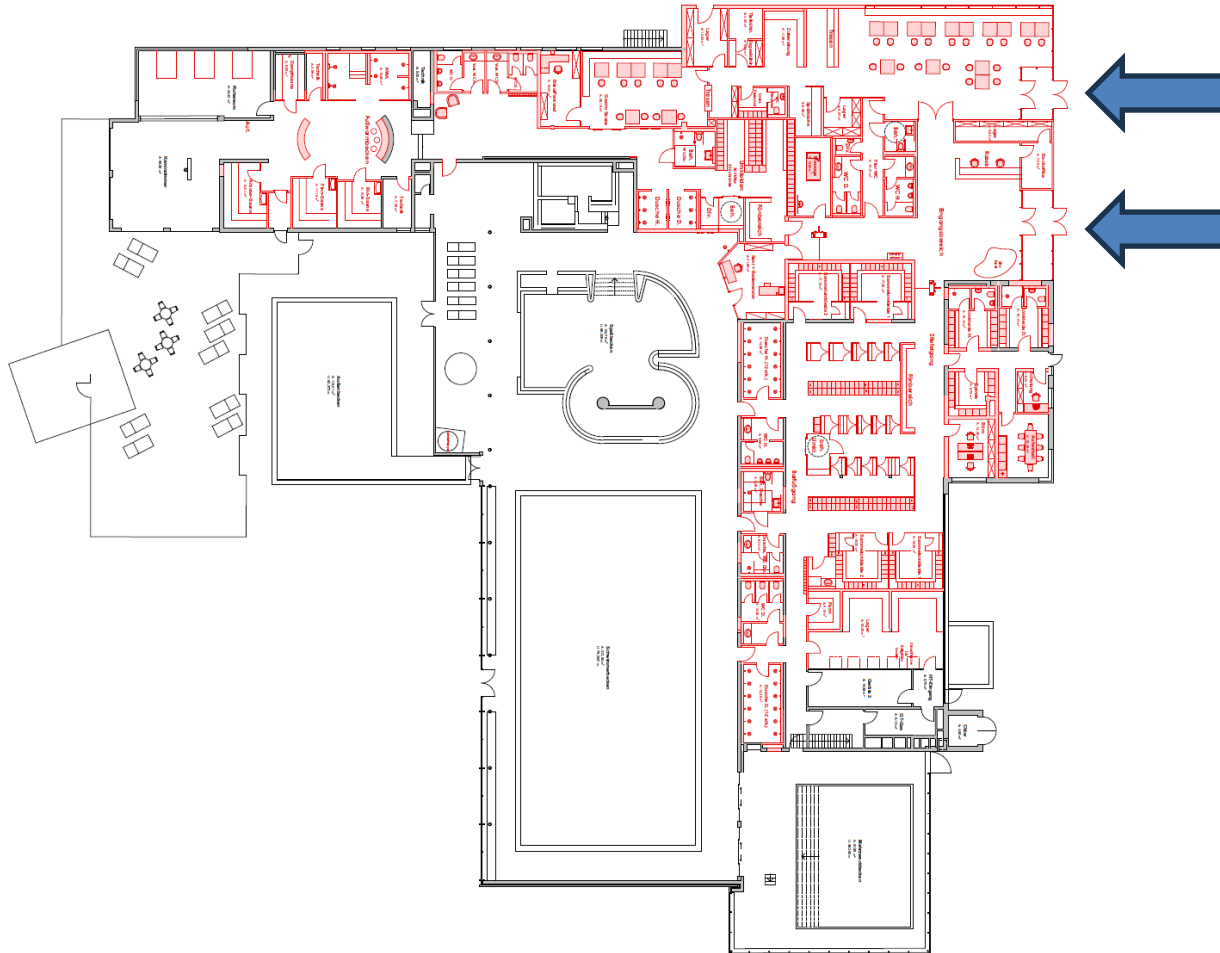
Hallenbad



- Neuverortung des Schwimmmeisterraums und der Körperdusche
- Bauliche Gegebenheiten im Bad bleiben ansonsten unverändert



Übersicht

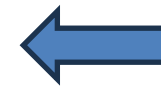
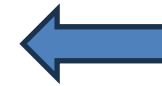
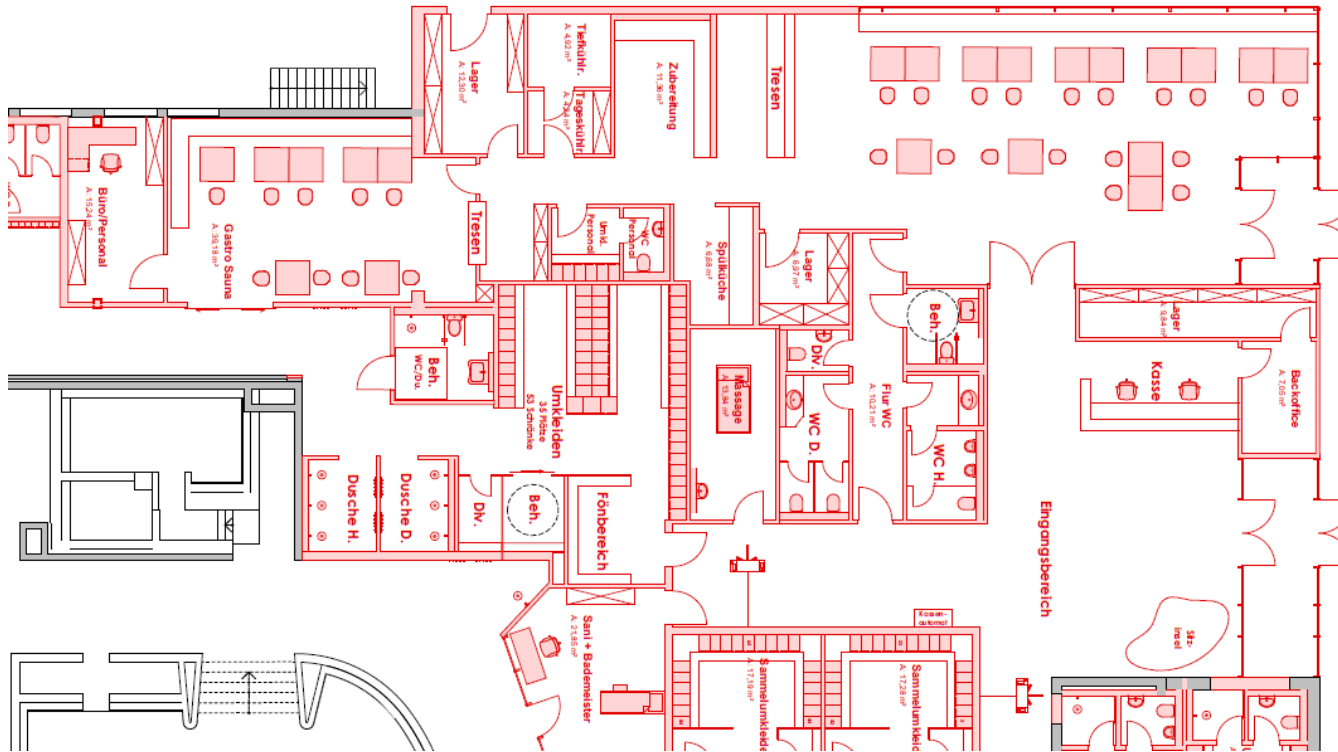


zweiseitige Gastronomie



VARIANTE 3

Gastronomie / Foyer

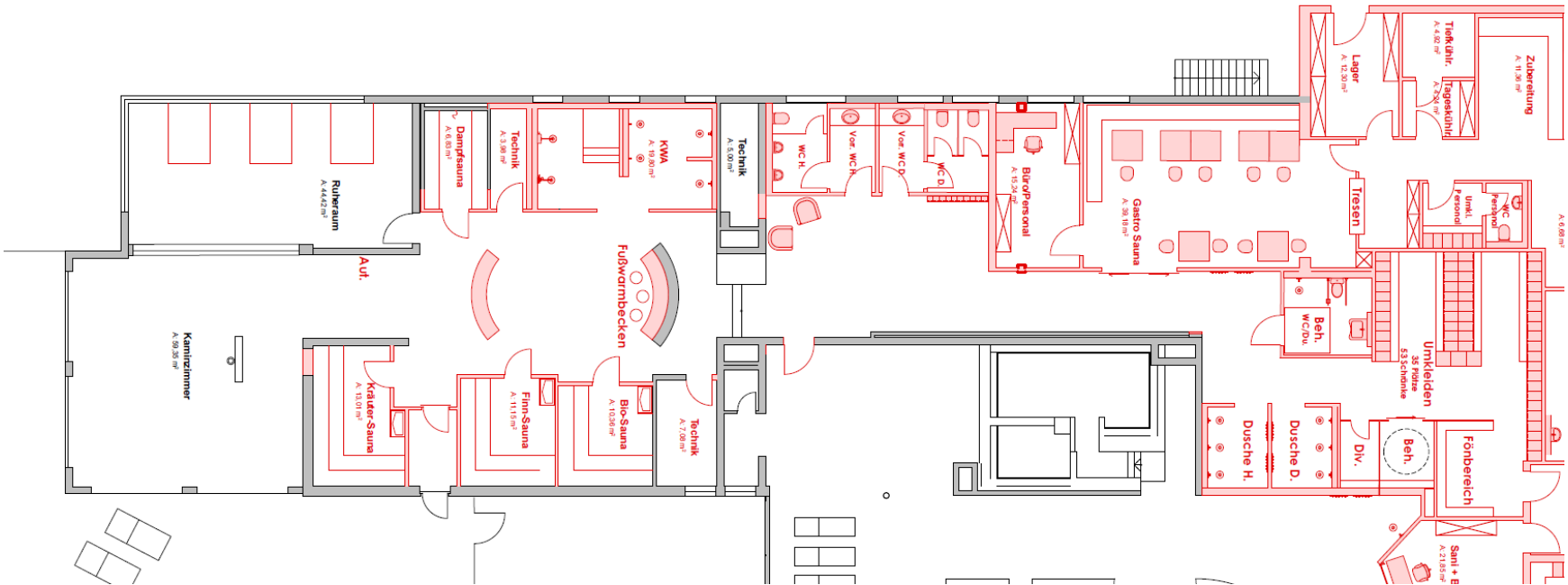


- Gastronomie von außen, Foyer und Sauna erschlossen
- WC-Kern zentral, von Gastro und Foyer nutzbar
- Externer Eingang der Gastronomie vom Parkplatz
- Sanitätsraum mit direkter Verbindung zum Foyer
- Kurze Wege in der Küche



VARIANTE 3

Sauna



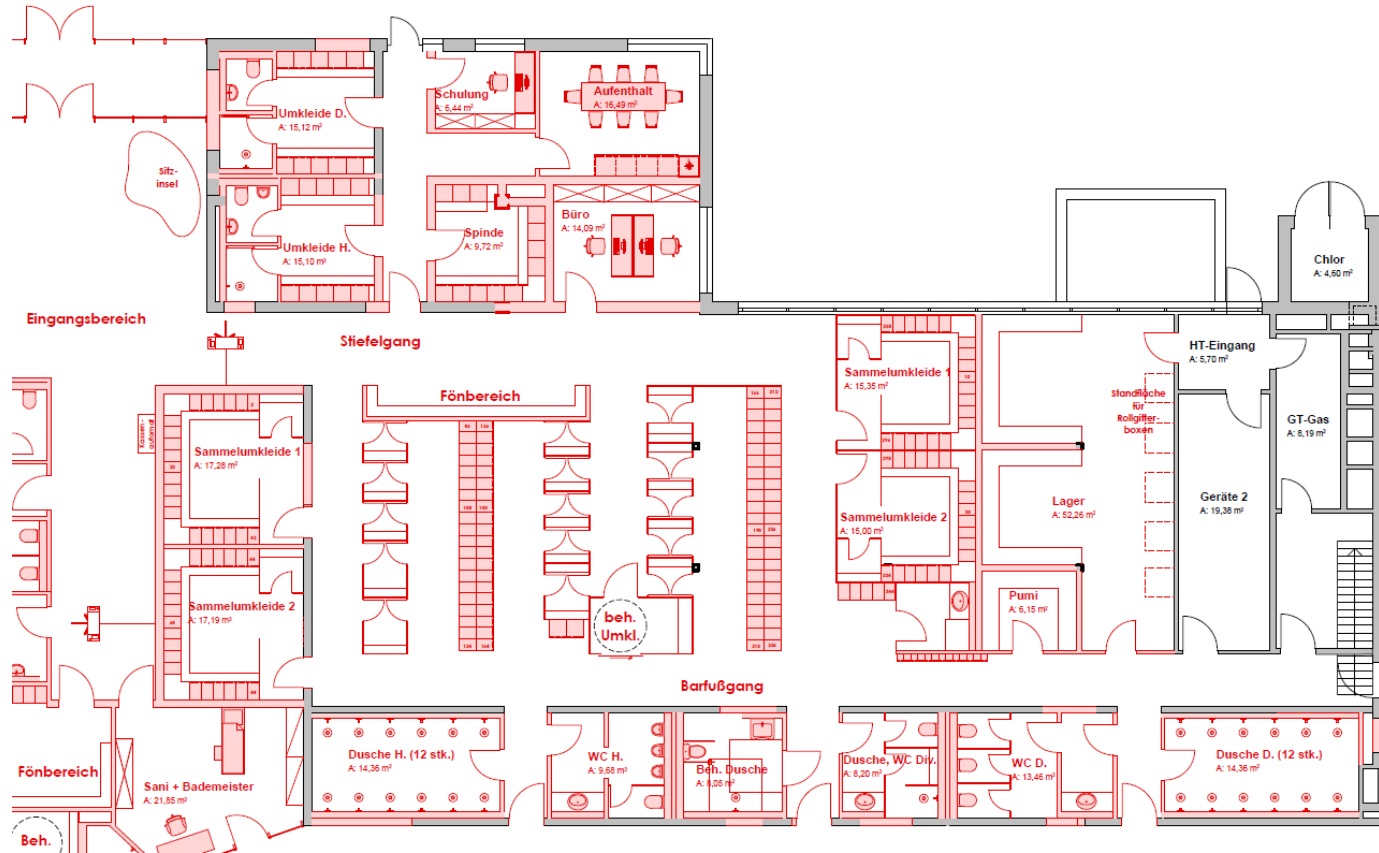
- Ein weiteres Schwitzangebot
- KWA mit zusätzlichen Warmwasserduschen
- WC-Kern nahe an Schwitzangeboten
- Abgetrennter Gastraum Sauna
- Verbindung der Sauna mit Hallenbad ohne Zwischenräume





VARIANTE 3

Umkleide / Personal



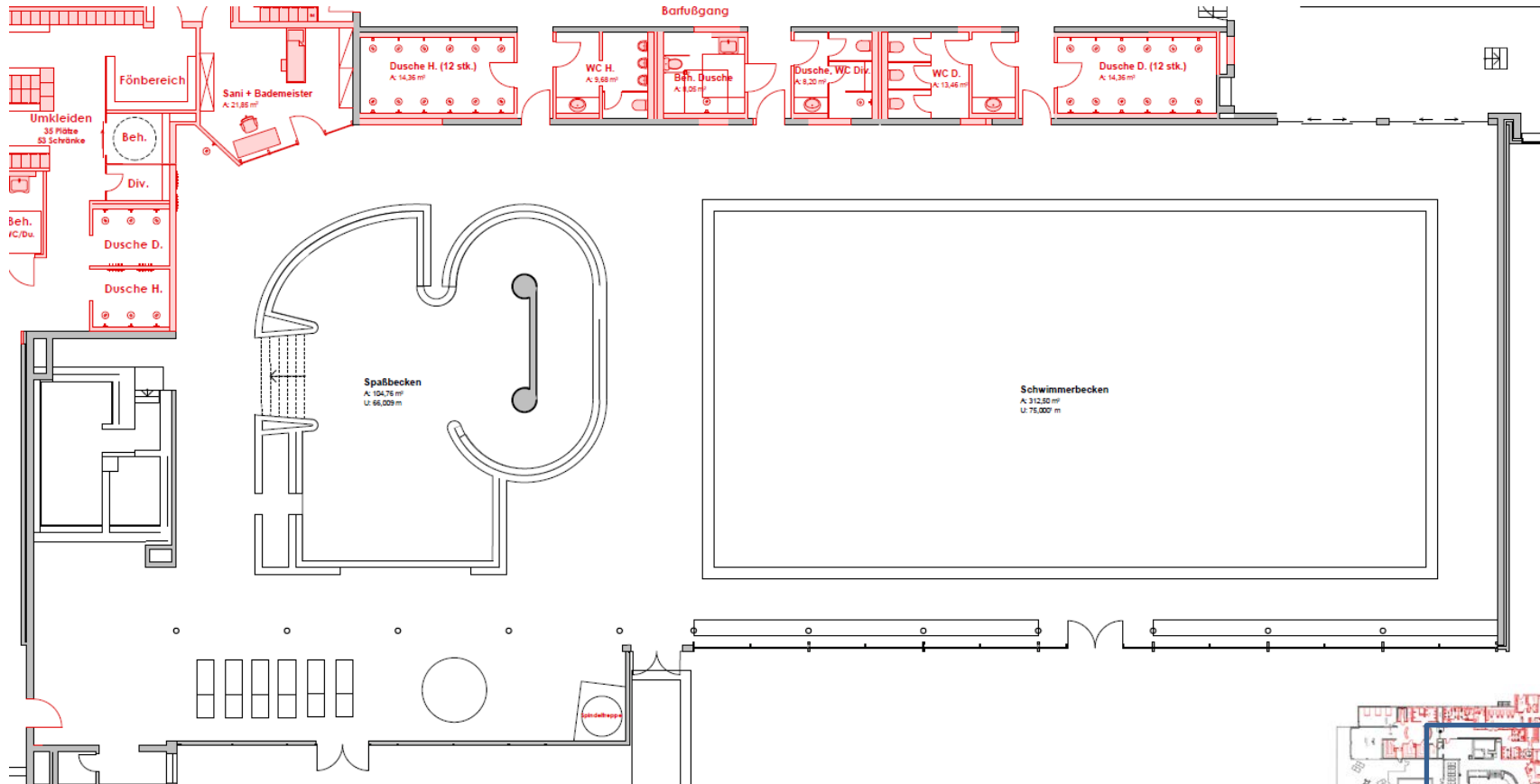
- Umkleide- und Personalbereich unverändert zu vorheriger Sitzung



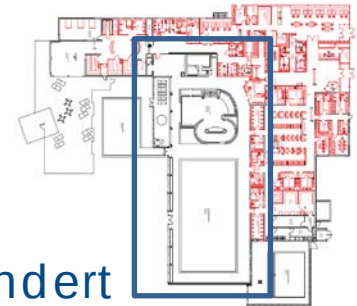


VARIANTE 3

Hallenbad



- Neuverortung des Schwimmmeisterraums und der Körperdusche
- Bauliche Gegebenheiten im Bad bleiben ansonsten unverändert





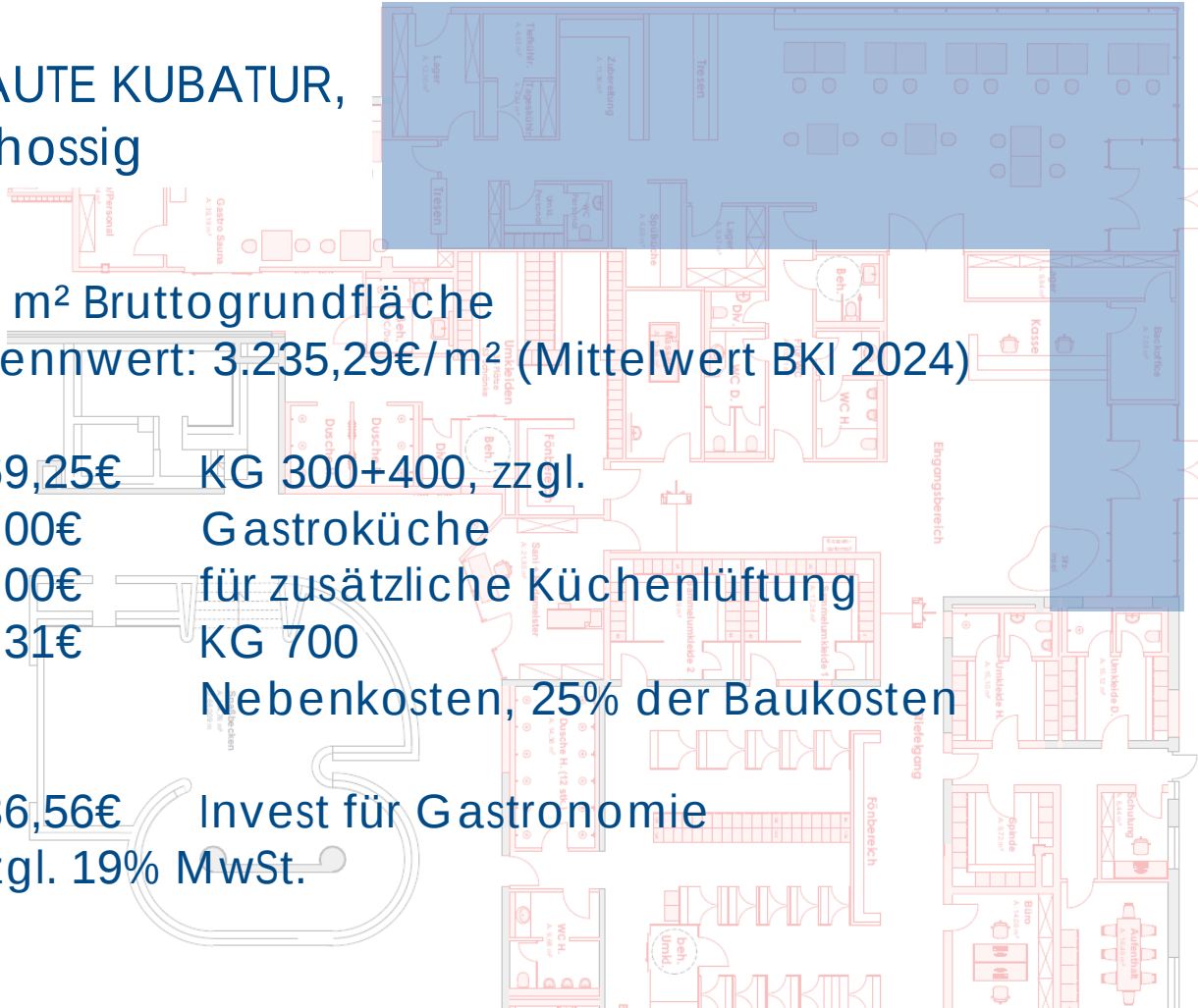
KOSTEN – Variante 3

ANGEBAUTE KUBATUR, eingeschossig

Ca. 325 m² Bruttogrundfläche
Kostenkennwert: 3.235,29€/m² (Mittelwert BKI 2024)

1.051.469,25€ KG 300+400, zzgl.
150.000,00€ Gastroküche
100.000,00€ für zusätzliche Küchenlüftung
325.367,31€ KG 700
Nebenkosten, 25% der Baukosten

1.626.836,56€ Invest für Gastronomie
Netto zzgl. 19% MwSt.



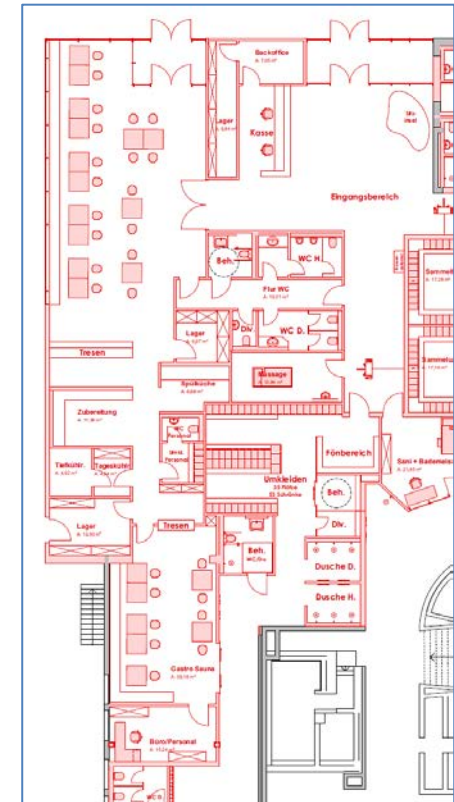
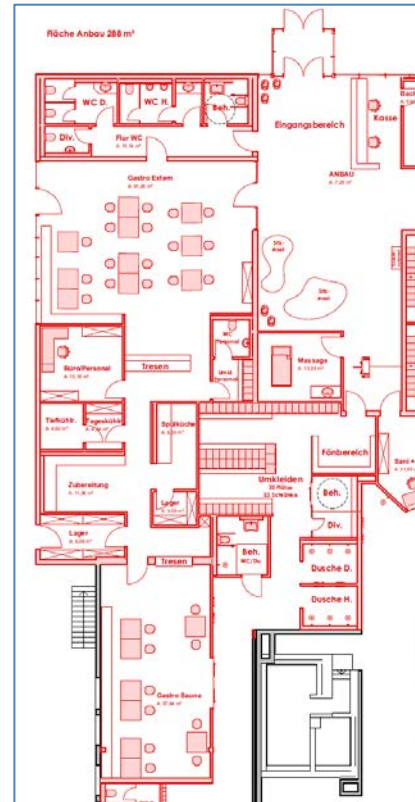


Vergleich der Varianten

ÜBERSICHT DER VARIANTEN

Zusätzliche Kosten für Gebäudeerweiterung | Gastronomie

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Fläche Anbau	158 m ²	282m ²	325 m ²
Invest Gastro	1.037.719,78€	1.452.939,73€	1.626.836,56€



ÜBERSICHT DER VARIANTEN

Eigenschaften der Varianten mit Gastronomie

	+	-
Variante 1	• Klare Wegeführung Sauna • Kompakte Küche • Gastroangebot direkt im Hallenbad	• Gefangener Sanitätsraum • Gastro extern nur durch Foyer • Entfall von Liegeflächen & Whirlpool • Neuverortung Kinderbecken
Variante 2	• Kompakte Küche • Sanitätsraum mit Zugang zum Foyer • Badbereich baulich unverändert • Direkte Verbindung Sauna /Hallenbad	• WC-Kern versperrt Außenfassade • Zugang Gastro extern nur über Goethestraße • Kein Gastroangebot im Hallenbad
Variante 3	Wie Variante 2 und zusätzlich: • WC-Kern liegt mittig zwischen Gastro und Foyer • Gastro mit direktem Zugang vom Parkplatz • KWA mit Warmwasserduschen	• Kostenintensivste Gastroerweiterung • Kein Gastroangebot im Hallenbad



VIELEN DANK FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT!