

# SANIERUNG HALLENBAD AQUAFIT ZEVEN

janßen  
bär  
partner



**BAUAUSSCHUSSSITZUNG**  
-Finale Konzeptentscheidung-  
24.03.2025

# Gliederung

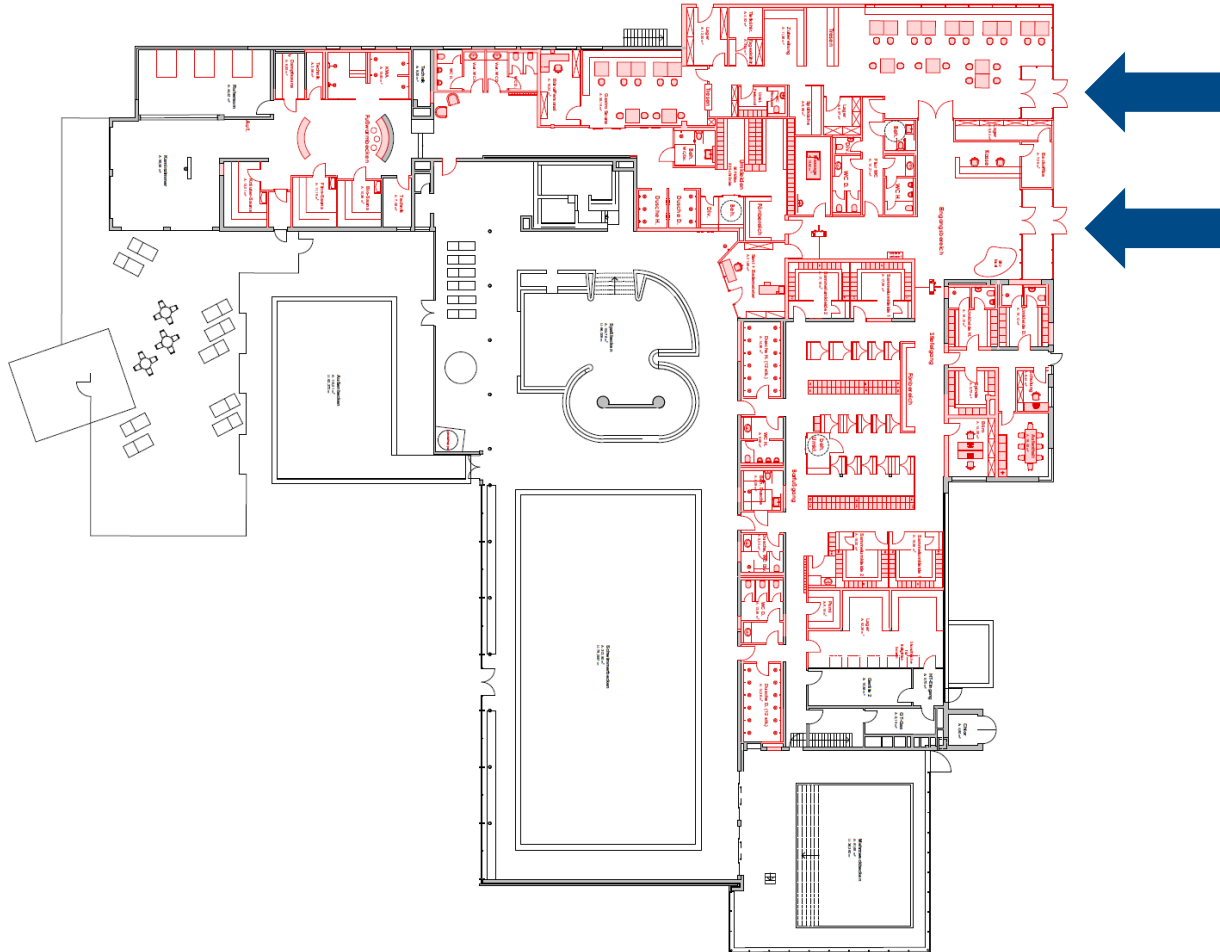
- Ausgangslage vom 13.02.2025 – VARIANTE 03
- Anträge aus der Bauausschusssitzung vom 13.02.2025
- Aktuell vorhandener Gastraum im Bad
- Vorstellung der Varianten
  - Variante 4
    - 4a | nur externe Gastronomie
    - 4b | Massage statt Automatengastro
    - 4b | externe Gastronomie + Automatengastro
  - Variante 5 | dreiseitige Gastro + sep. Eingang
  - Variante 6 | dreiseitige Gastro + Zugang Sauna ü. Foyer
  - Variante 7 | Gasträume extern und Sauna, größenoptimiert





# VARIANTE 3

## Übersicht

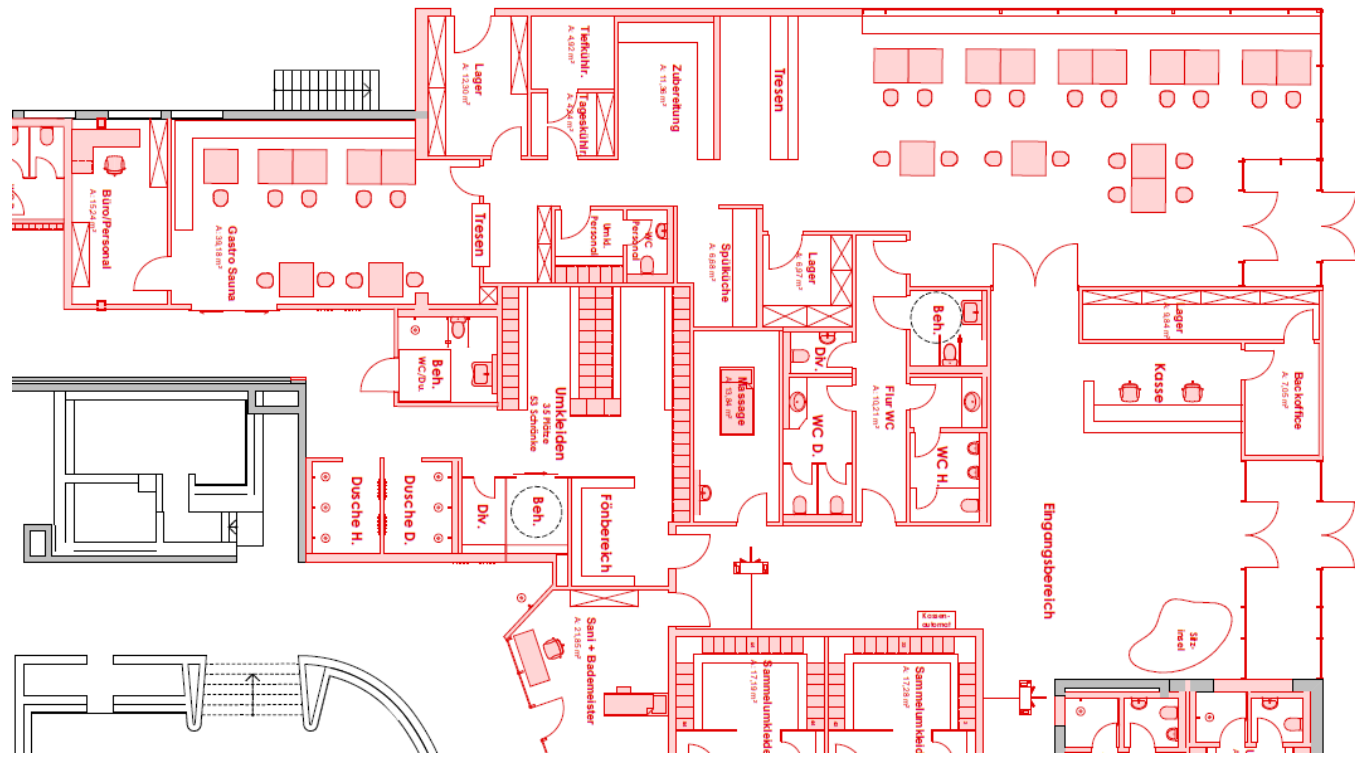


zweiseitige Gastronomie



# VARIANTE 3

## Gastronomie / Foyer

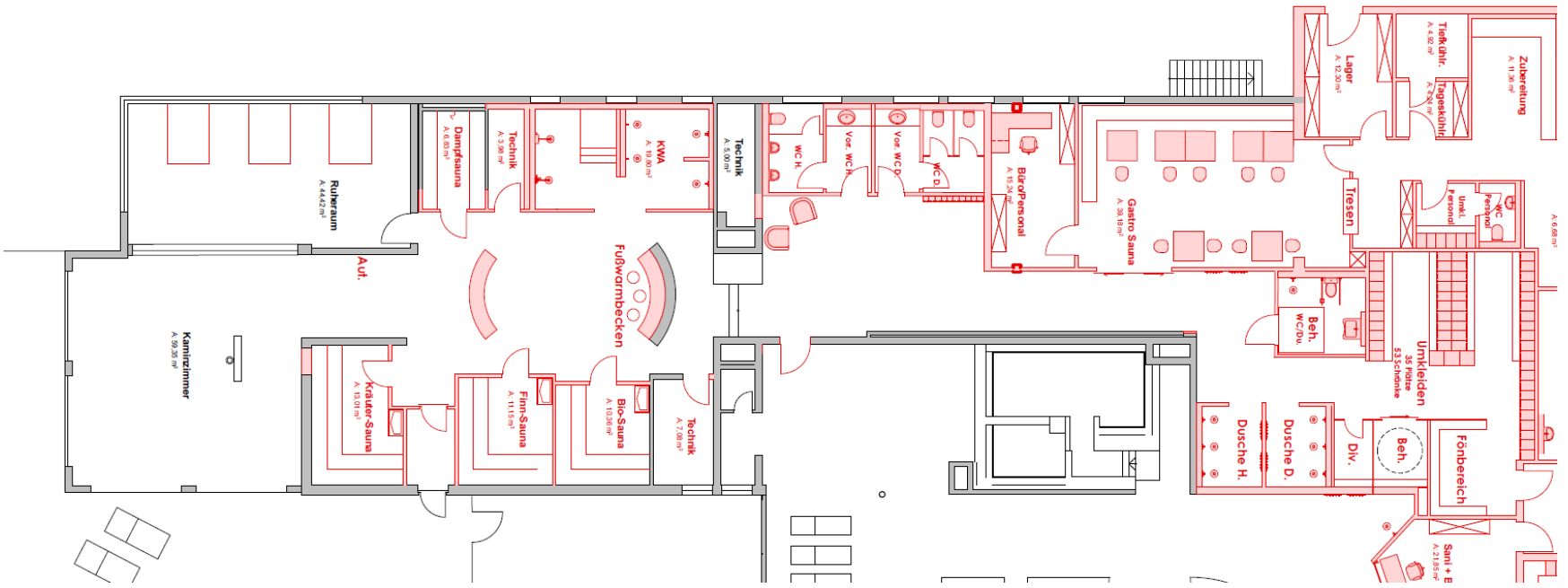


- Gastronomie von außen, Foyer und Sauna erschlossen
- WC-Kern zentral, von Gastro und Foyer nutzbar
- Externer Eingang der Gastronomie vom Parkplatz
- Sanitätsraum mit direkter Verbindung zum Foyer

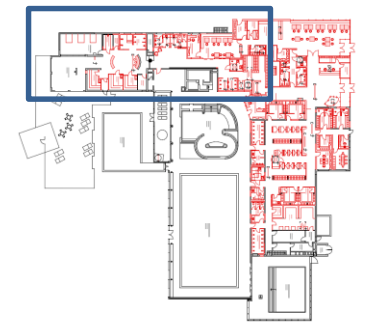


# VARIANTE 3

## Sauna



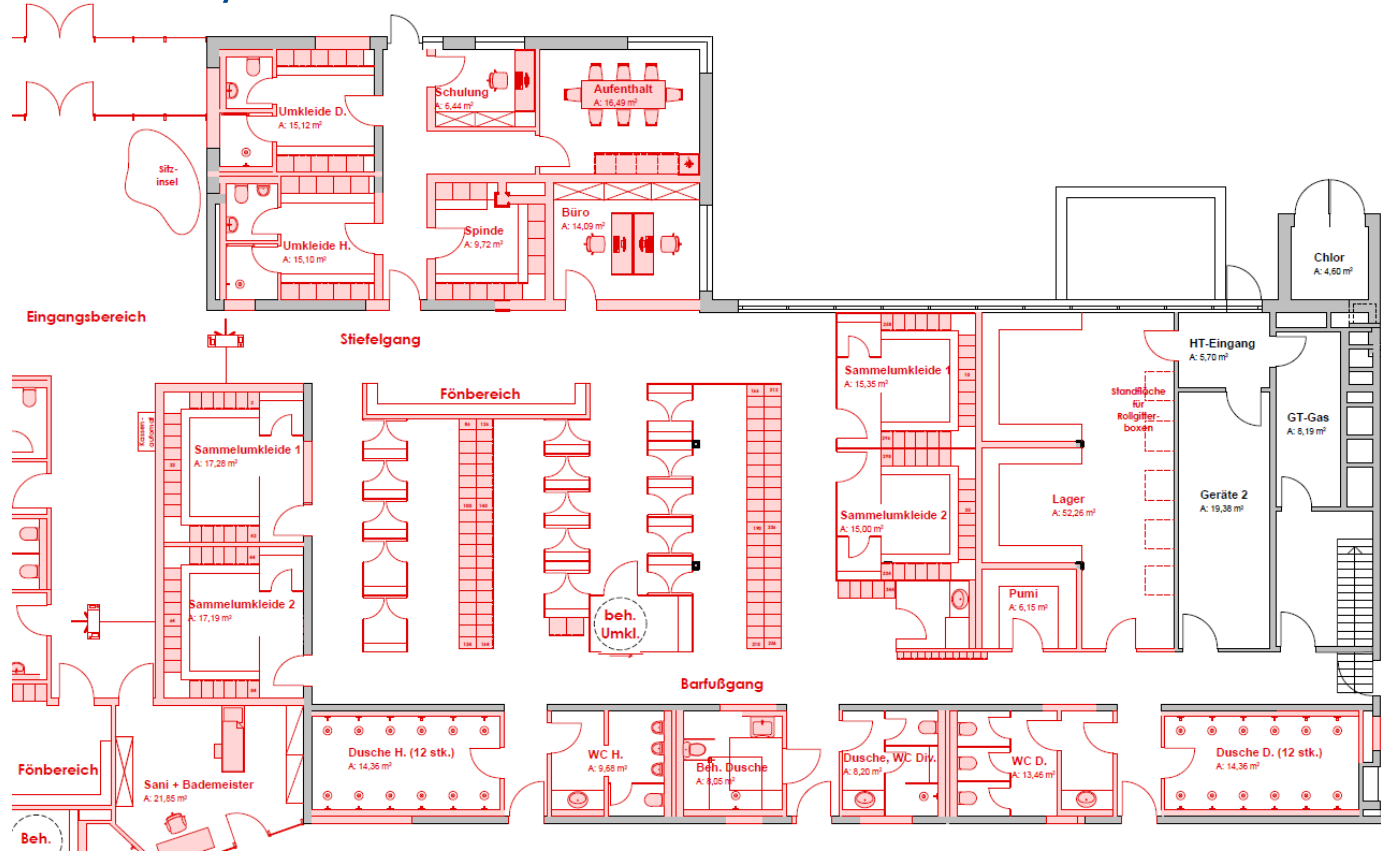
- Ein weiteres Schwitzangebot
- KWA mit zusätzlichen Warmwasserduschen
- WC-Kern nahe an Schwitzangeboten
- Abgetrennter Gastraum Sauna
- Verbindung der Sauna mit Hallenbad ohne Zwischenräume





# VARIANTE 3

## Umkleide / Personal

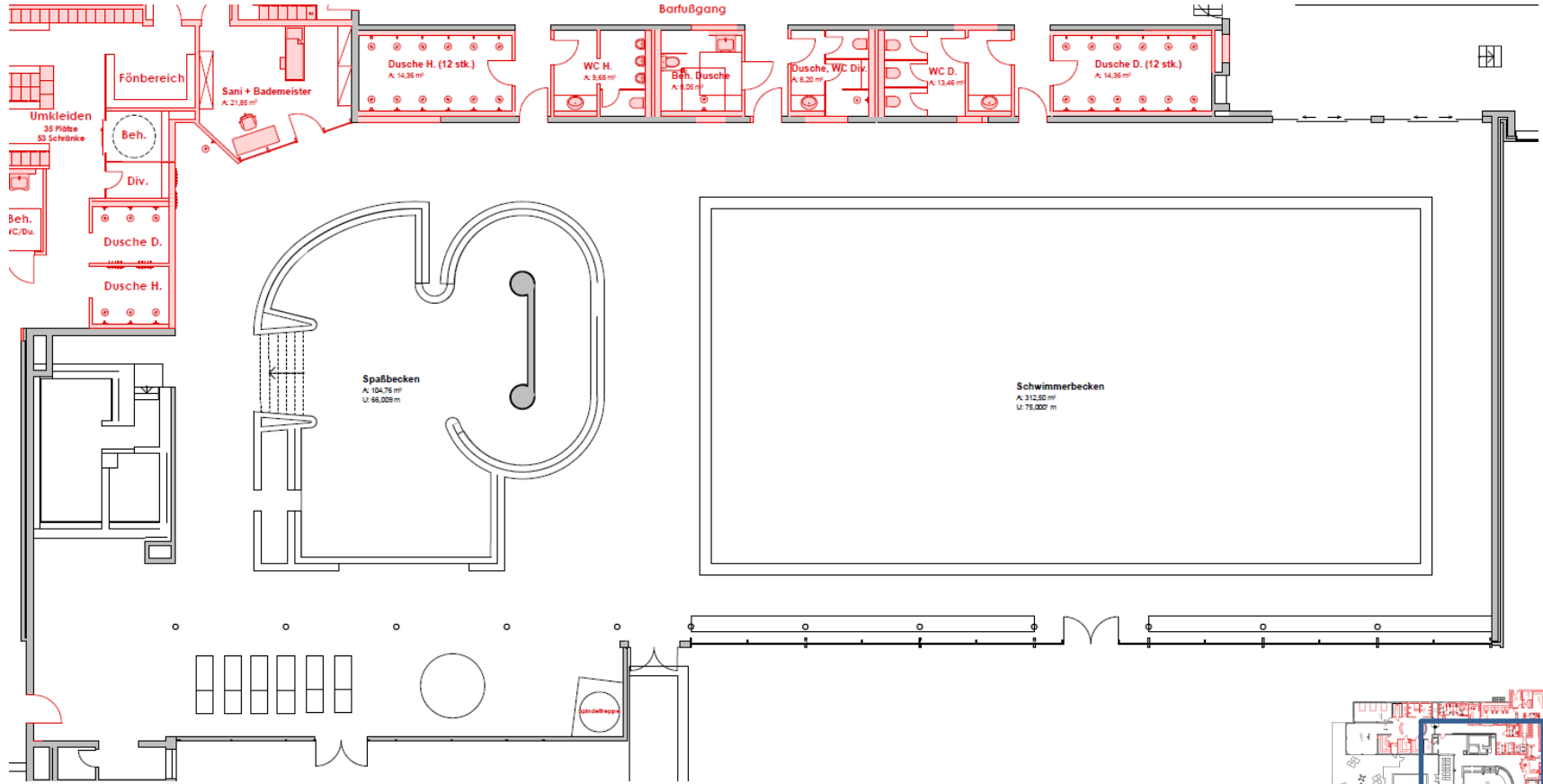


- Umkleide- und Personalbereich unverändert

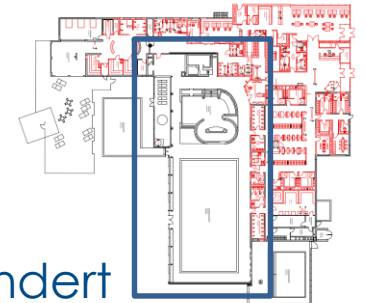


# VARIANTE 3

## Hallenbad



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





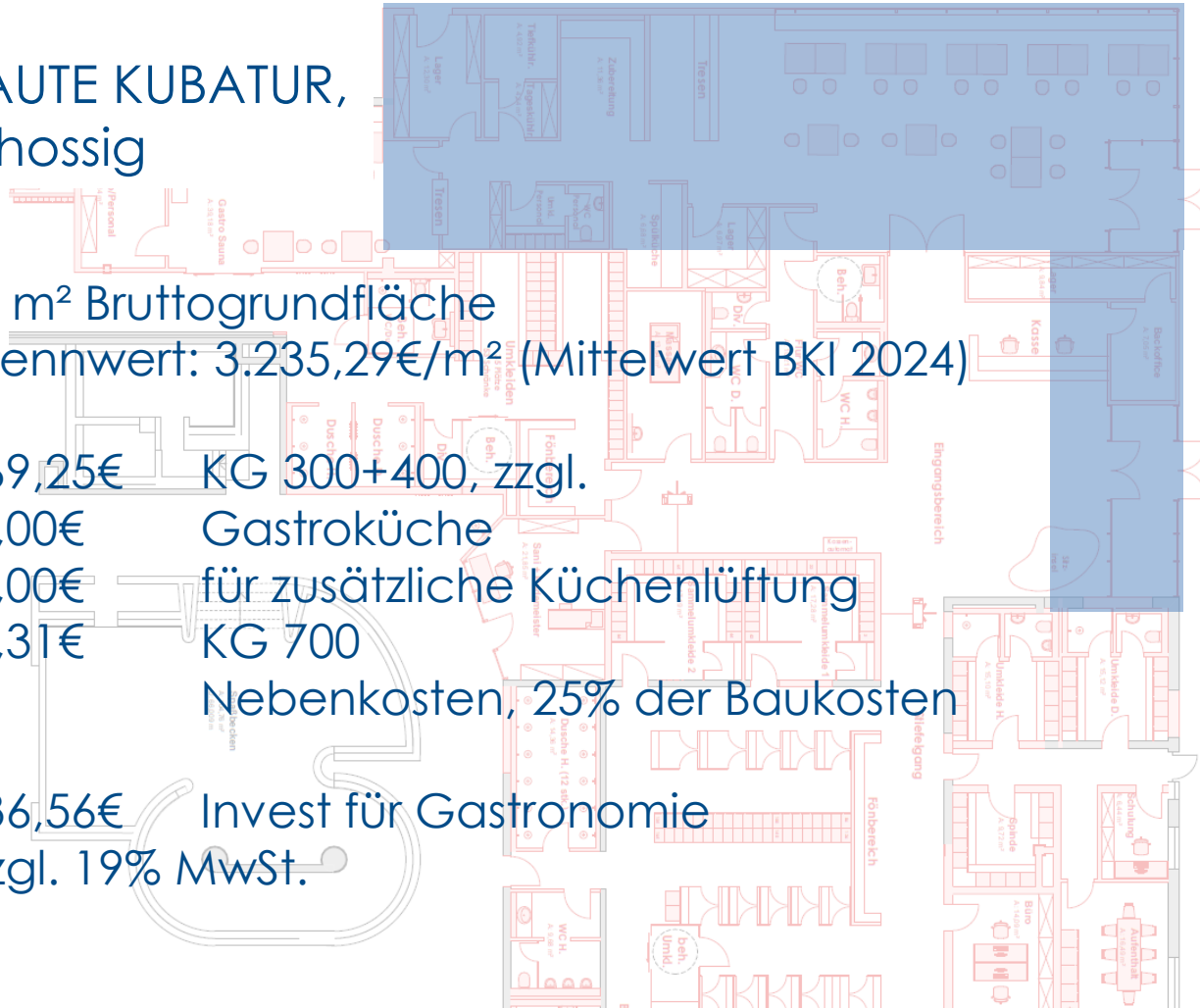
# KOSTEN – Variante 3

ANGEBAUTE KUBATUR,  
eingeschossig

Ca. 325 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche  
 Kostenkennwert: 3.235,29€/m<sup>2</sup> (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.



# Anträge aus der Bauausschusssitzung vom 13.02.2025

# Forderungen letzte Bauausschusssitzung

Antrag Ratsfrau Holsten:

- Fläche „Gastronomie“ im Sauna-Bereich streichen
- im Sauna-Bereich eine Räumlichkeit schaffen für Automaten-Gastronomie

Ergänzung durch Ratsherr Krauskopf:

- Eigener Eingang für den Sauna-Bereich
- 2. Zugang vom Foyer zum Sauna-Bereich berücksichtigen
- einen zentralen Gastronomie-Bereich schaffen

*Der Bauausschuss stimmt dem gemeinsamen Antrag von Ratsfrau Holsten und Ratsherrn Krauskopf mehrheitlich zu.*

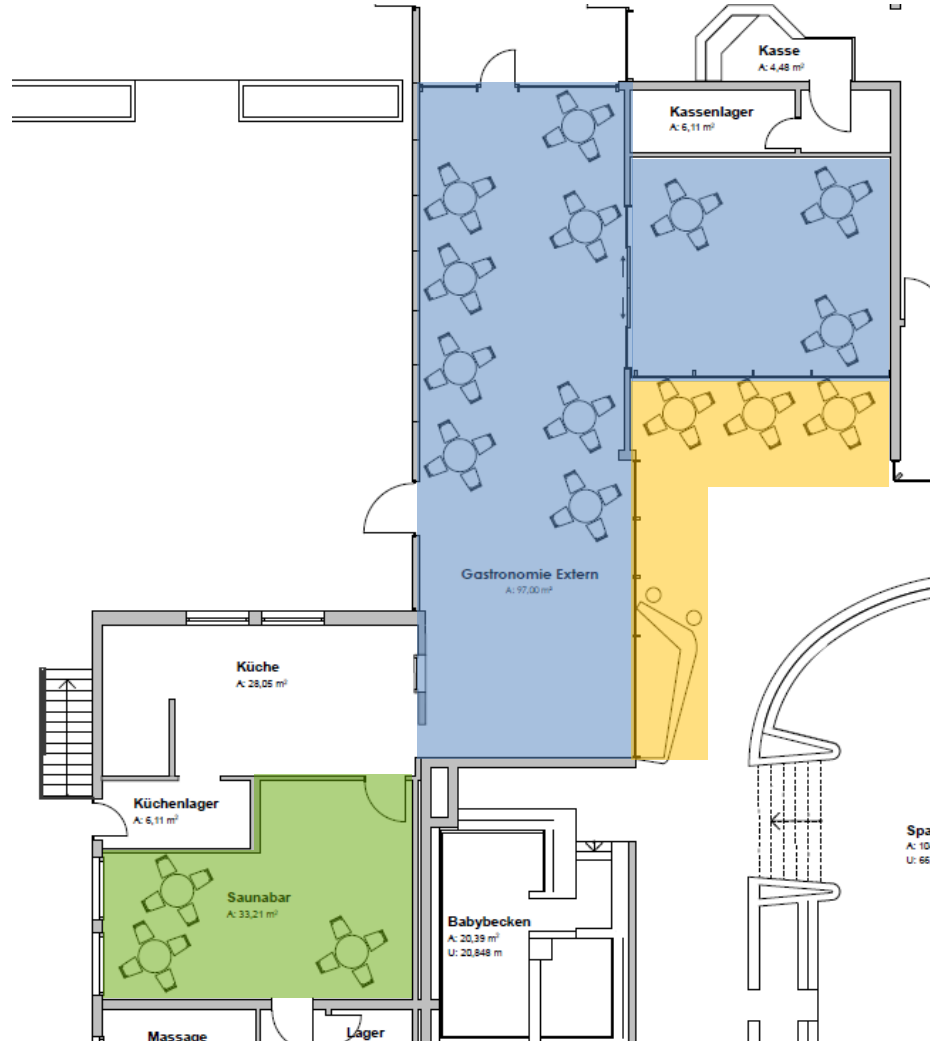


# Flächen Gasträume im Bestand



# BESTAND

## Quadratmeter Gastraum im Bestand



97 m<sup>2</sup> Gastraum Extern

34 m<sup>2</sup> Gastraum Sauna

11 m<sup>2</sup> Gastraum Bad

30 m<sup>2</sup> Küche inkl. Lager  
7,5m<sup>2</sup> Lager im KG

# BESTAND

## Räumlichkeiten Gastronomie

### Bestand

- Zubereitung inkl. Spülbereich
- Lager
- Weiteres Lager im KG

### Notwendig Räume in Neuplanung

- Zubereitung
- separate Spülküche
- Tageskühlung
- Tiefkühlung
- Büro / Aufenthalt
- WC Personal
- Umkleide Personal



# Variante 4

gem. Antrag Ratsfrau Holsten

*Fläche „Gastronomie“ im Sauna-Bereich streichen*

*im Sauna-Bereich eine Räumlichkeit schaffen für Automaten-  
Gastronomie*



# VARIANTE 4

## Übersicht

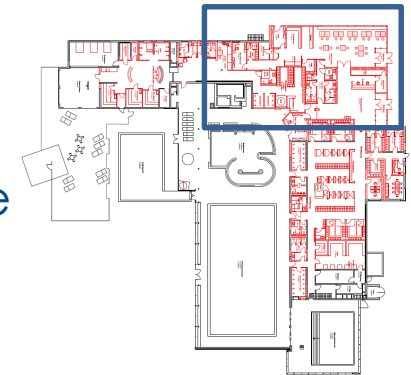
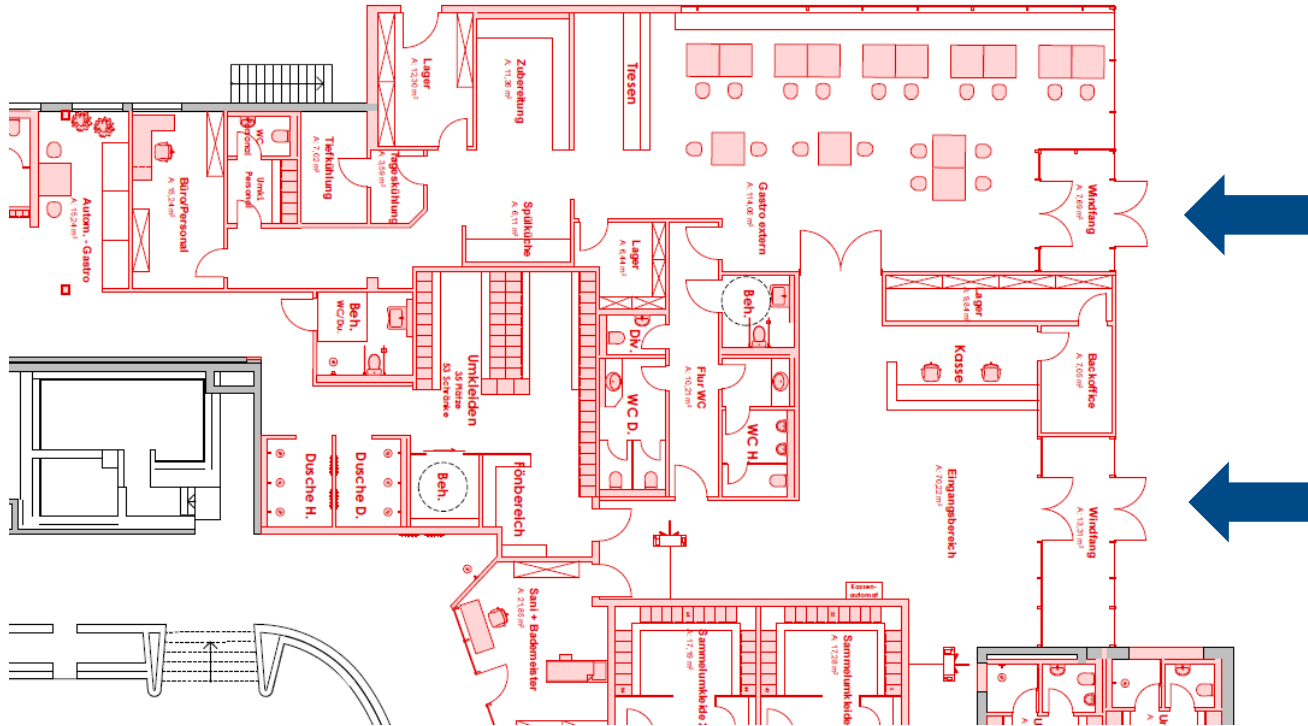






# VARIANTE 4

## Gastronomie / Foyer

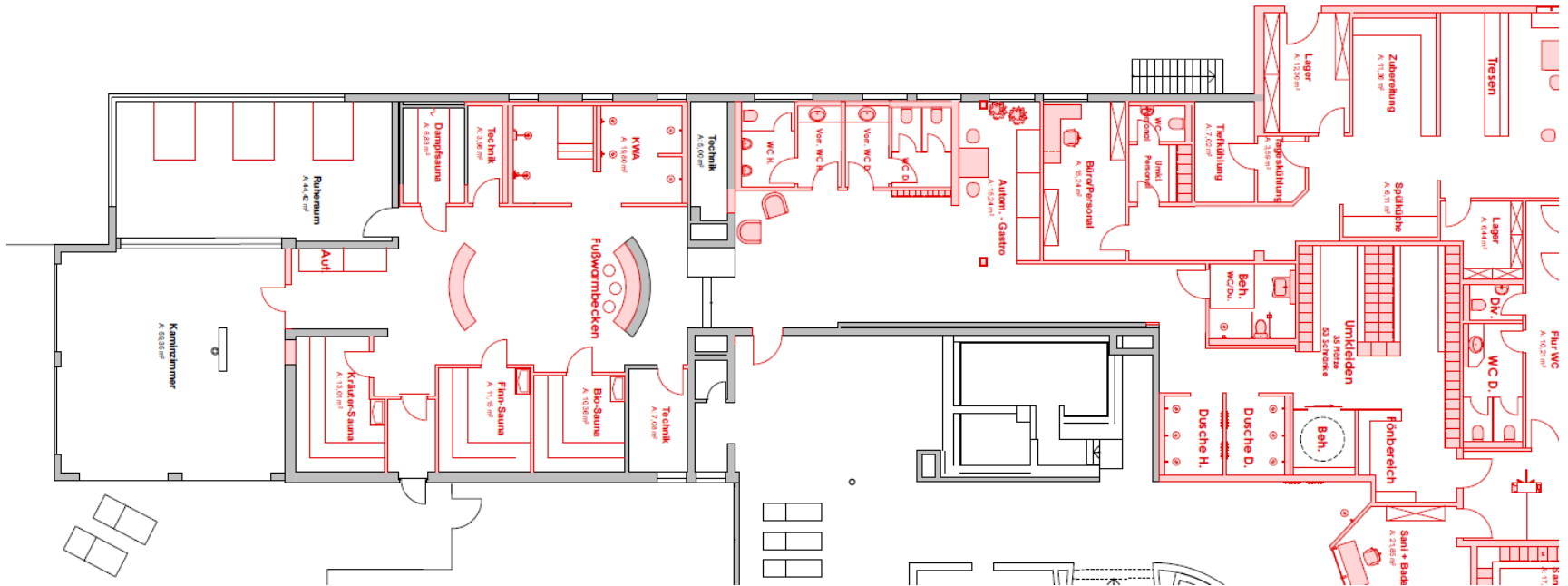


- Keine Sitzgelegenheiten im Foyer
- Gastro Extern und Foyer verfügen über separate Eingänge
- WC-Kern von Foyer und Gastro aus begehbar
- Kompakte Gastronomie, kurze Wege
- Optional: Verkleinerung des Gastraumes möglich

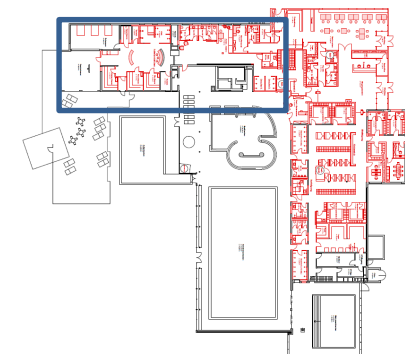


# VARIANTE 4

## Sauna



- Saunaeingang über Foyer
- Automatengastronomie
- Kein Massageraum vorhanden
- Schwitzangebote und KWA wie Variante 3

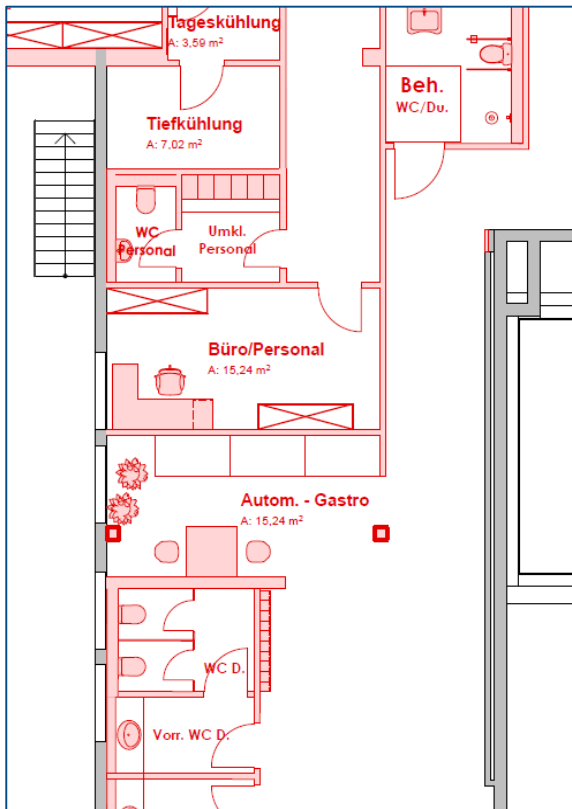




# VARIANTE 4a

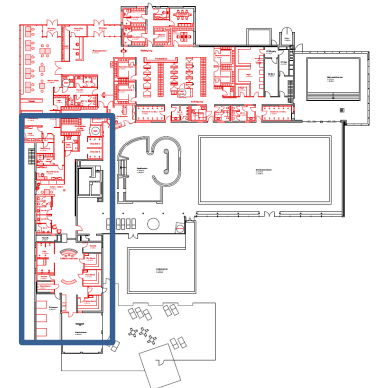
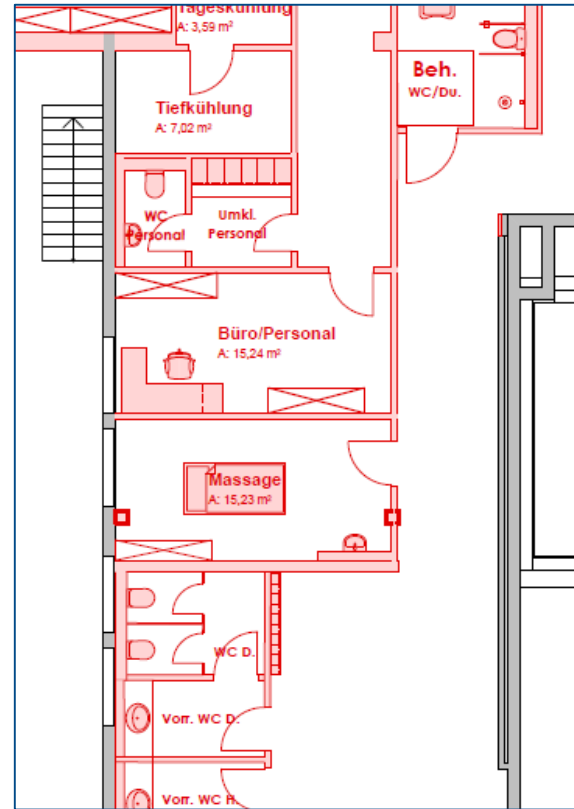
## Massageraum statt Automatengastro

### VARIANTE 4



vs.

### VARIANTE 4a

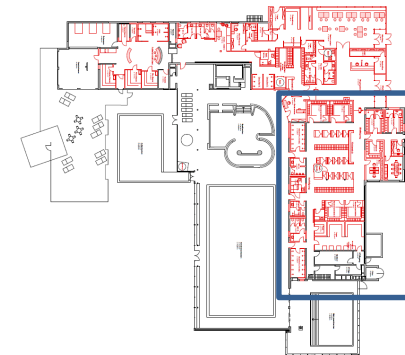


Nachteil: Massageraum nur über die Sauna erreichbar



# VARIANTE 4

## Umkleide / Personal



- Umkleide- und Personalbereich unverändert



# VARIANTE 4

## Hallenbad

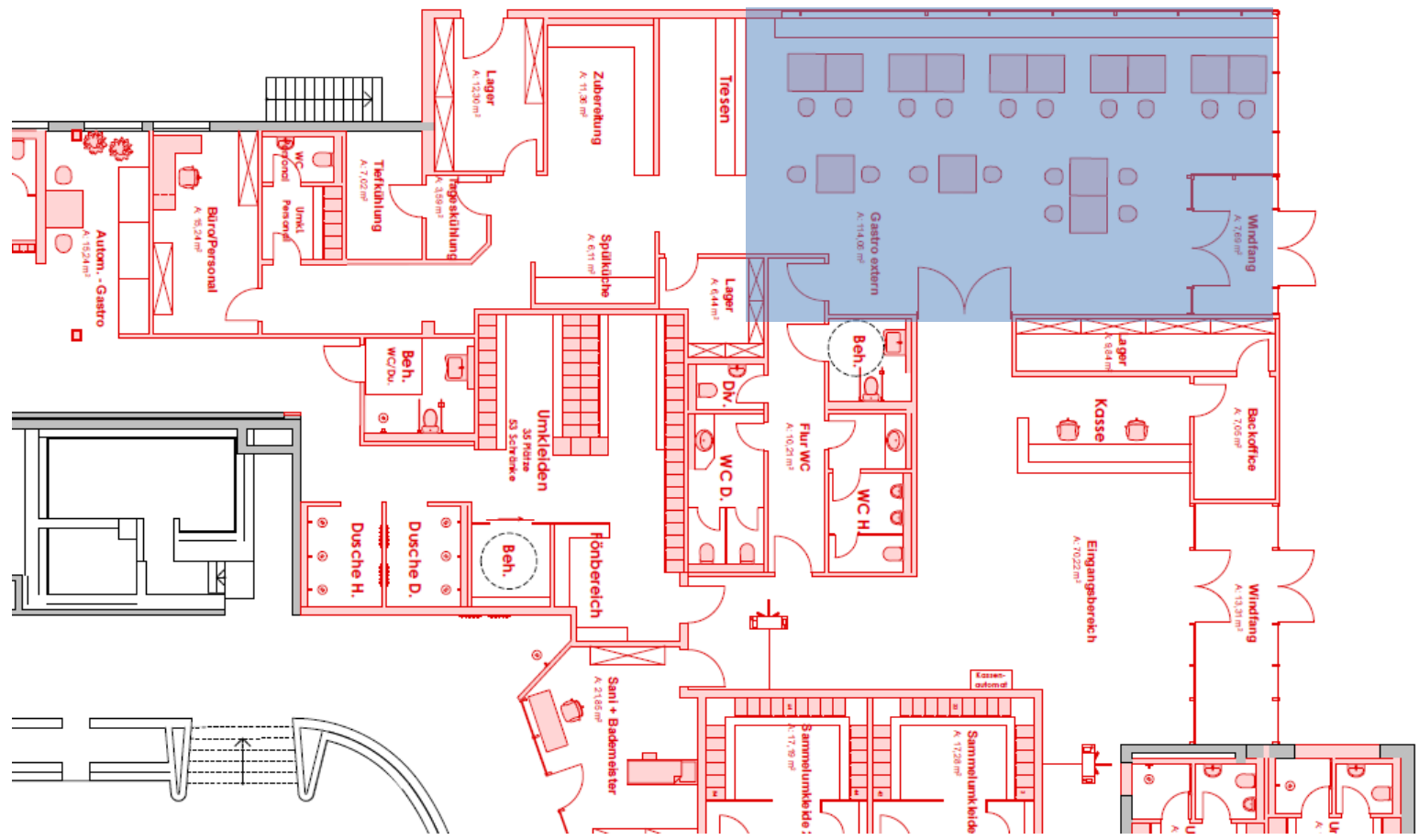


- Unverändert zu Variante 3



# VARIANTE 4

## Quadratmeter Gastraum



Variante 04 **114 m<sup>2</sup>** Gastraum | Bestand 142 m<sup>2</sup> Gastraum  
Exkl. Automatengastro

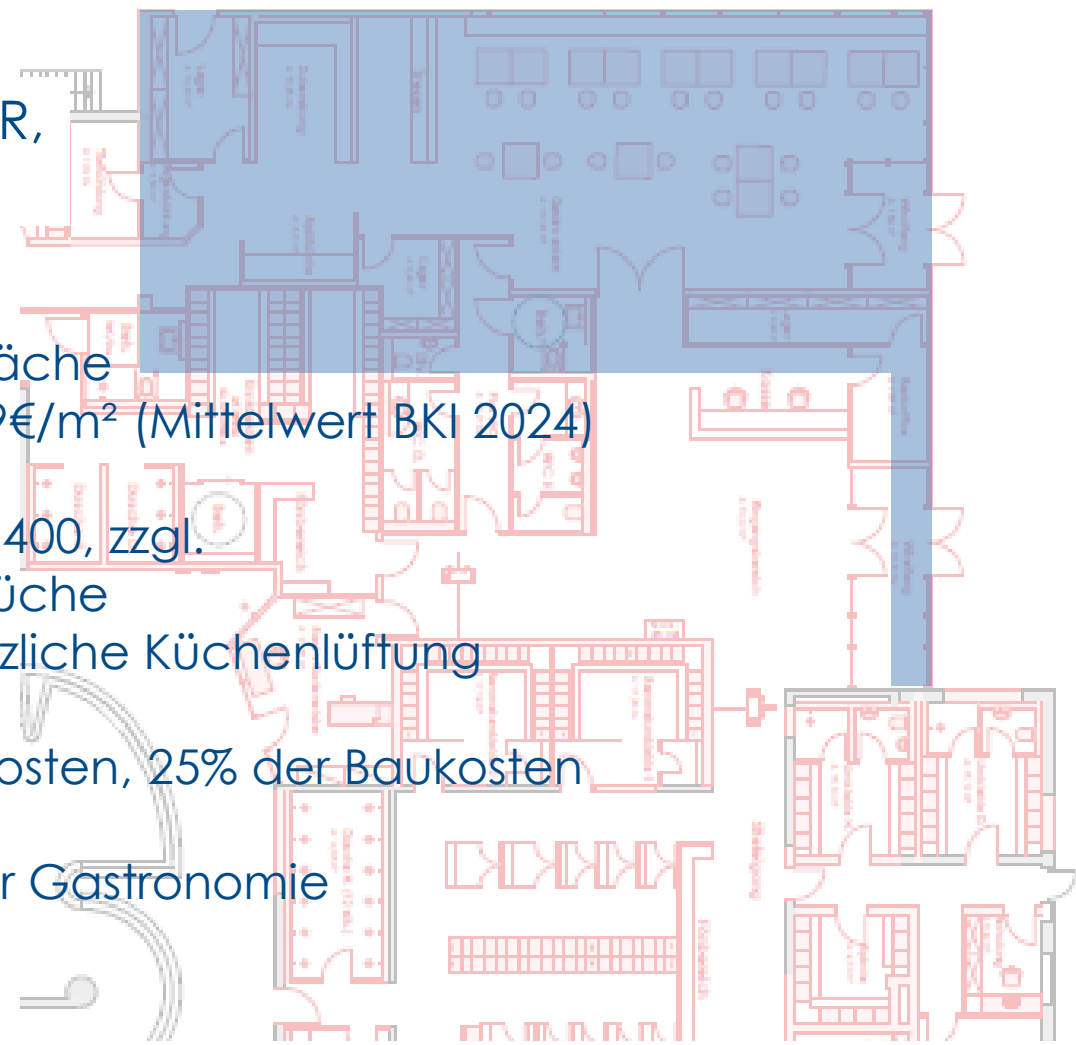
# KOSTEN – Variante 4

■ ANGEBAUTE KUBATUR,  
eingeschossig

Ca. 250 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche  
Kostenkennwert: 3.235,29€/m<sup>2</sup> (Mittelwert BKI 2024)

808.822,5€ KG 300+400, zzgl.  
150.000,00€ Gastroküche  
100.000,00€ für zusätzliche Küchenlüftung  
264.705,625€ KG 700  
Nebenkosten, 25% der Baukosten

1.323.528,125€ Invest für Gastronomie  
Netto zzgl. 19% MwSt.





# Variante 4b

Automatengastronomie ersetzt Gastraum Sauna





# VARIANTE 4b

## Übersicht



Baulich identisch zu Variante 3





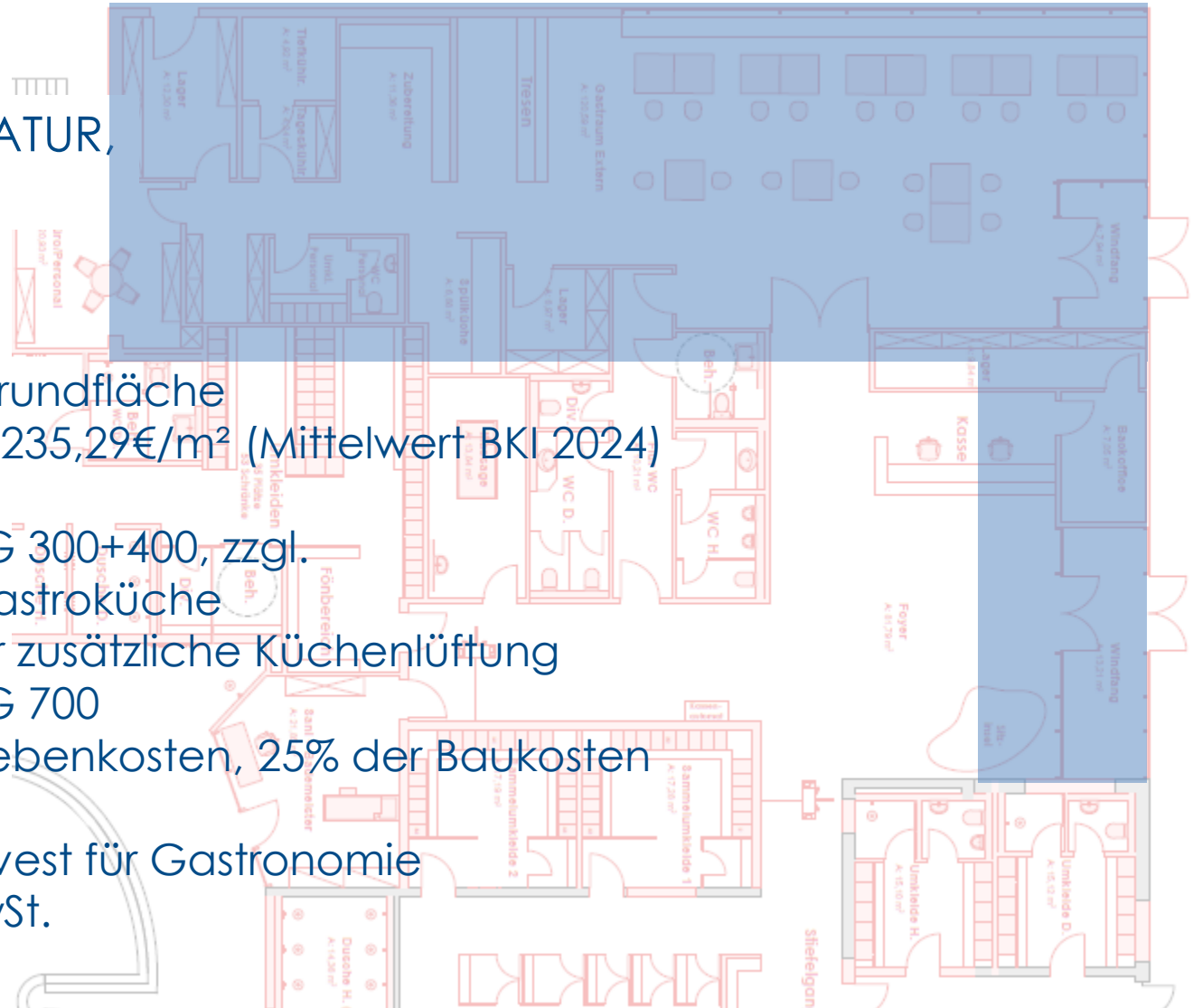
# KOSTEN – Variante 4b

ANGEBAUTE KUBATUR,  
eingeschossig

Ca. 325 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche  
Kostenkennwert: 3.235,29€/m<sup>2</sup> (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.





# Aufgabenstellung

gem. Antrag Ratsherr Krauskopf

- *Eigener Eingang für den Sauna-Bereich (automatisierter Eingang)*
- *2. Zugang vom Foyer zum Sauna-Bereich berücksichtigen*
- *einen zentralen Gastronomie-Bereich schaffen*



# AUFGABENSTELLUNG

gem. Antrag Ratsherr Krauskopf











# AUFGABENSTELLUNG

gem. Antrag Ratsherr Krauskopf

Wunsch des Bauausschuss

Separater Saunazugang





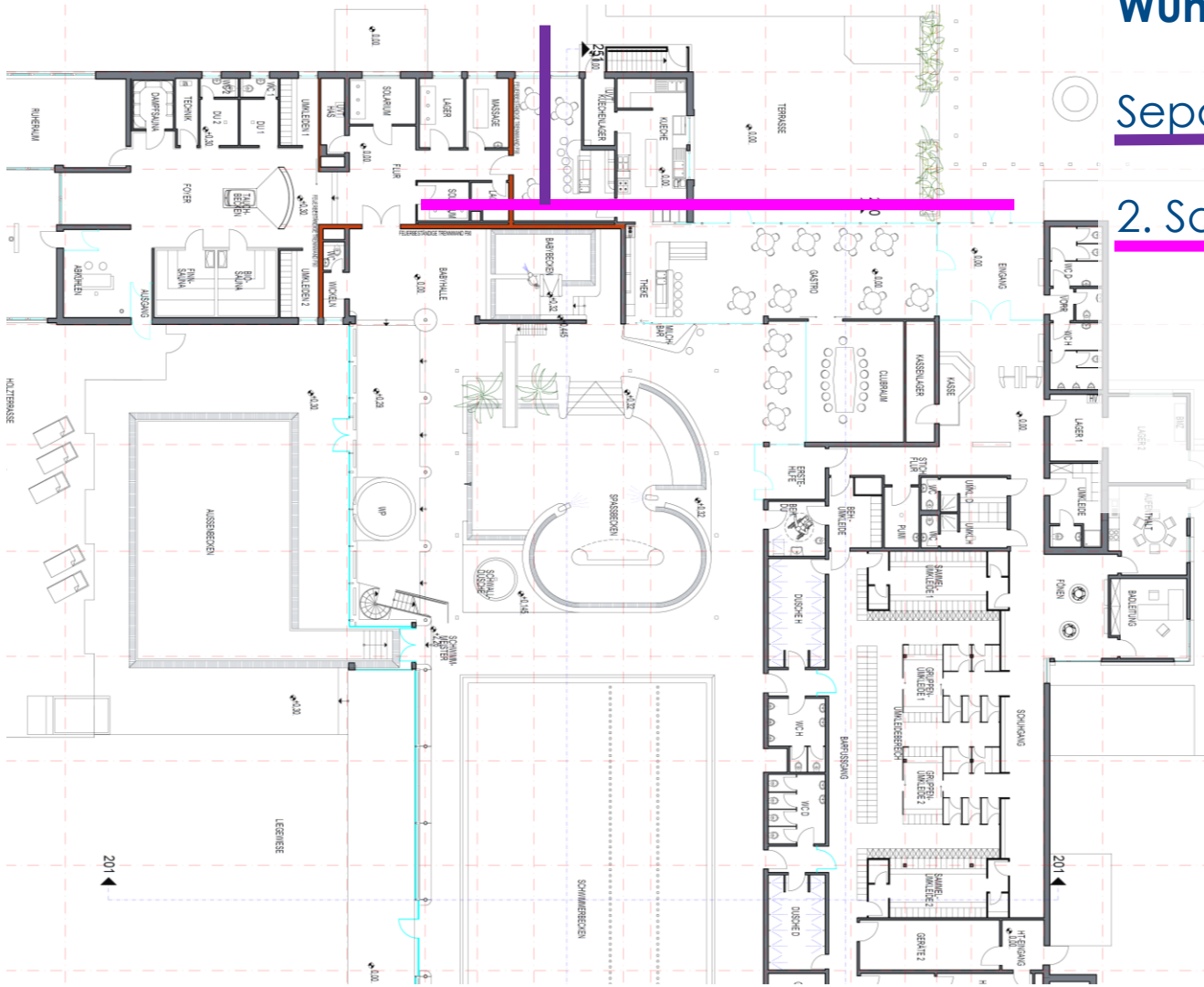
# AUFGABENSTELLUNG

gem. Antrag Rats Herr Krauskopf

**Wunsch des Bauausschuss**

Separater Saunazugang

2. Saunazugang über Foyer





# AUFGABENSTELLUNG

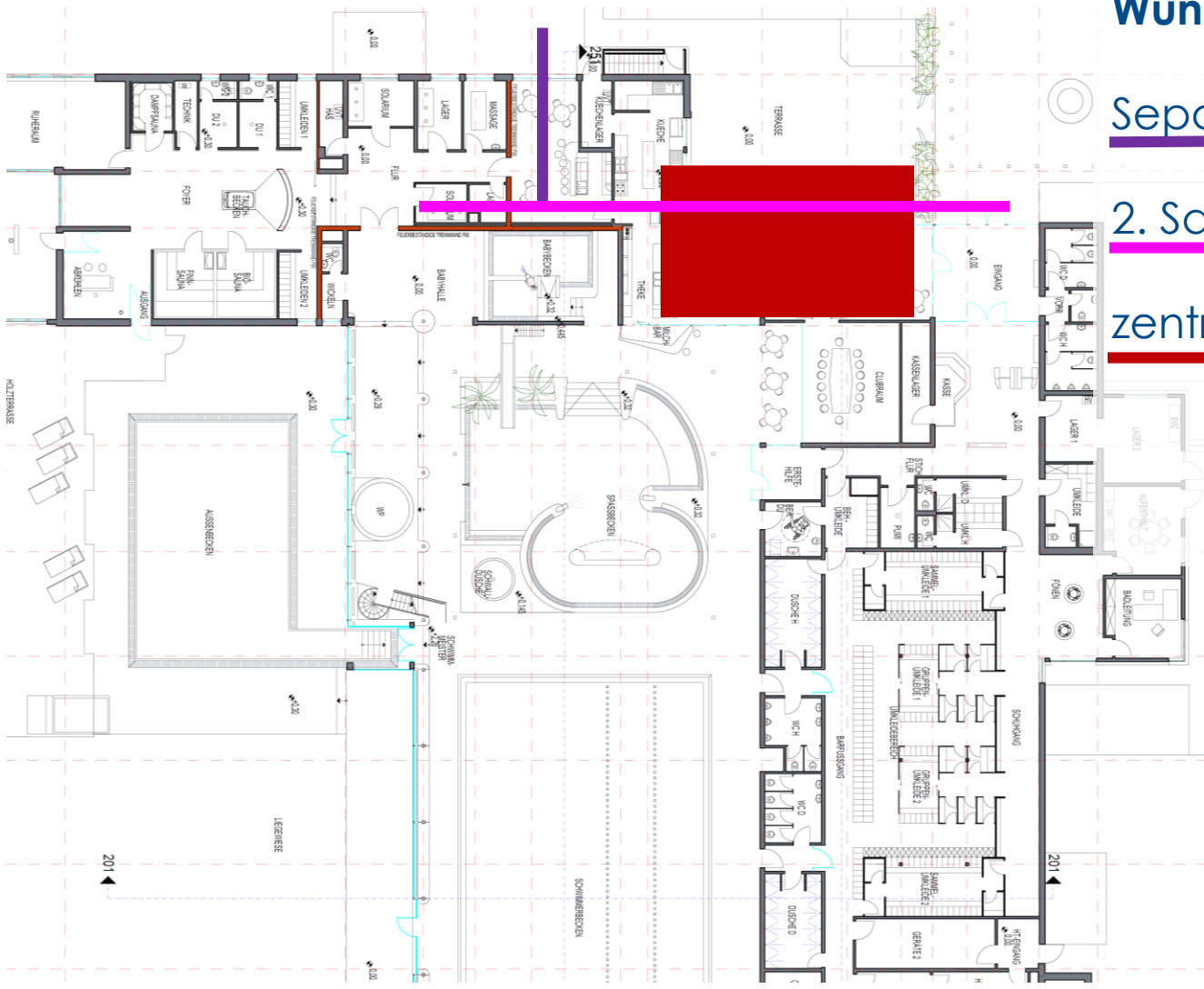
gem. Antrag Ratsherr Krauskopf

Wunsch des Bauausschuss

Separater Saunazugang

2. Saunazugang über Foyer

zentraler Küche





# AUFGABENSTELLUNG

gem. Antrag Ratsherr Krauskopf

**Wunsch des Bauausschuss**

Separater Saunazugang

2. Saunazugang über Foyer

zentraler Küche

Mit allseitiger Gastro





# AUFGABENSTELLUNG

gem. Antrag Ratsherr Krauskopf

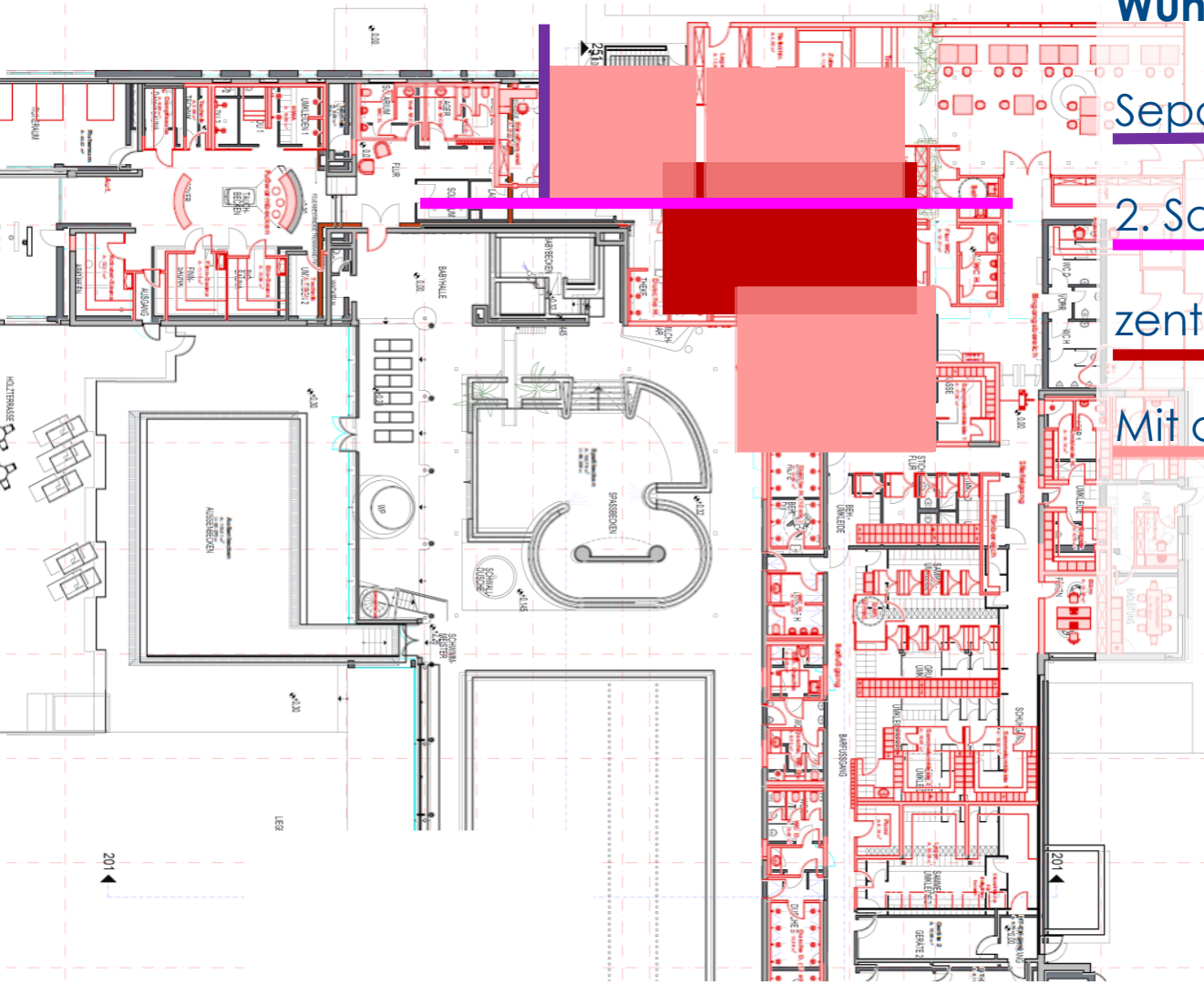
Wunsch des Bauausschuss

Separater Saunazugang

2. Saunazugang über Foyer

zentraler Küche

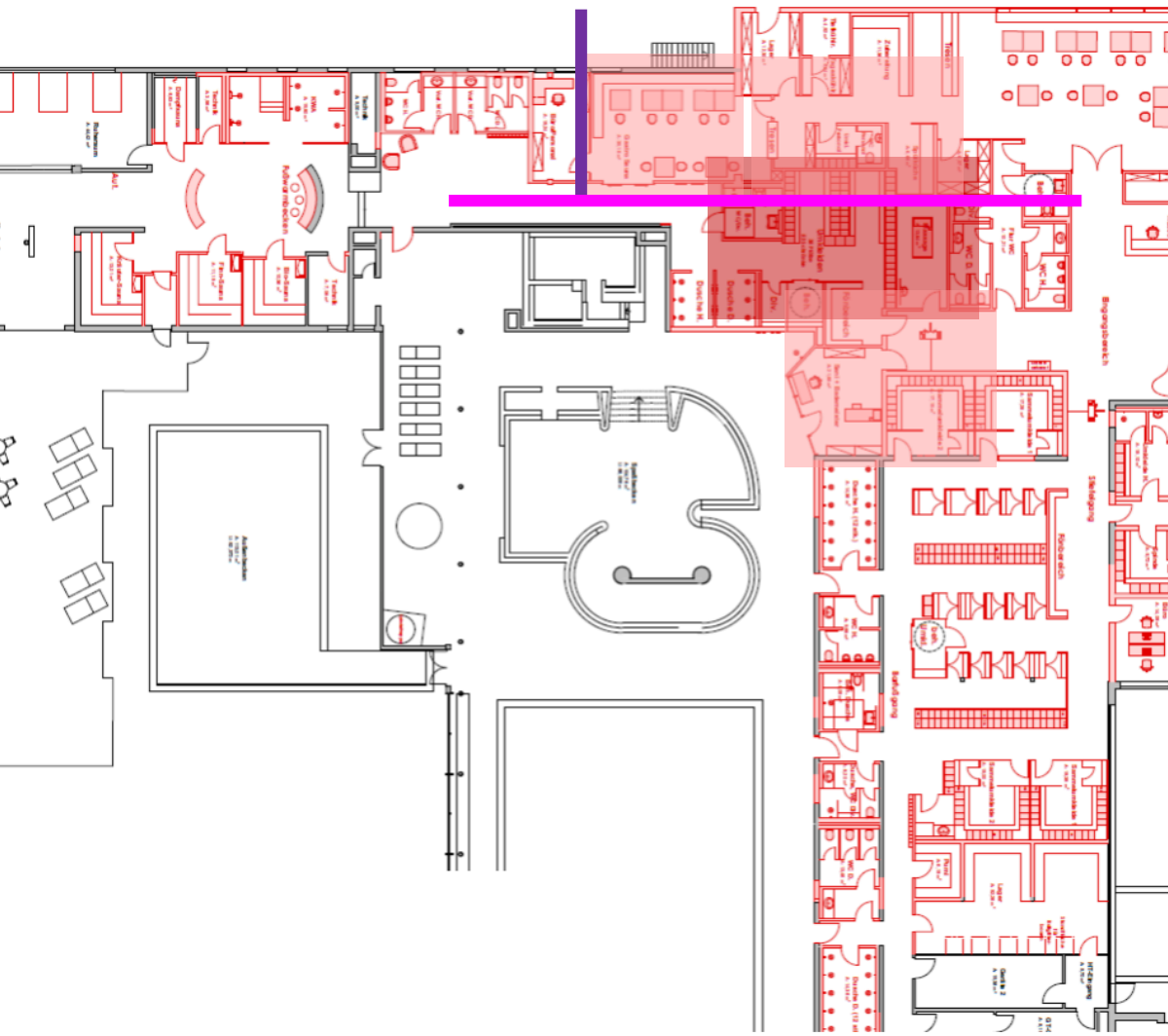
Mit allseitiger Gastro





# AUFGABENSTELLUNG

gem. Antrag Ratsherr Krauskopf



Wunsch des Bauausschuss

Separater Saunazugang

2. Saunazugang über Foyer

zentraler Küche

Mit allseitiger Gastro

Personalraum Gastro  
benötigt natürl. Tageslicht

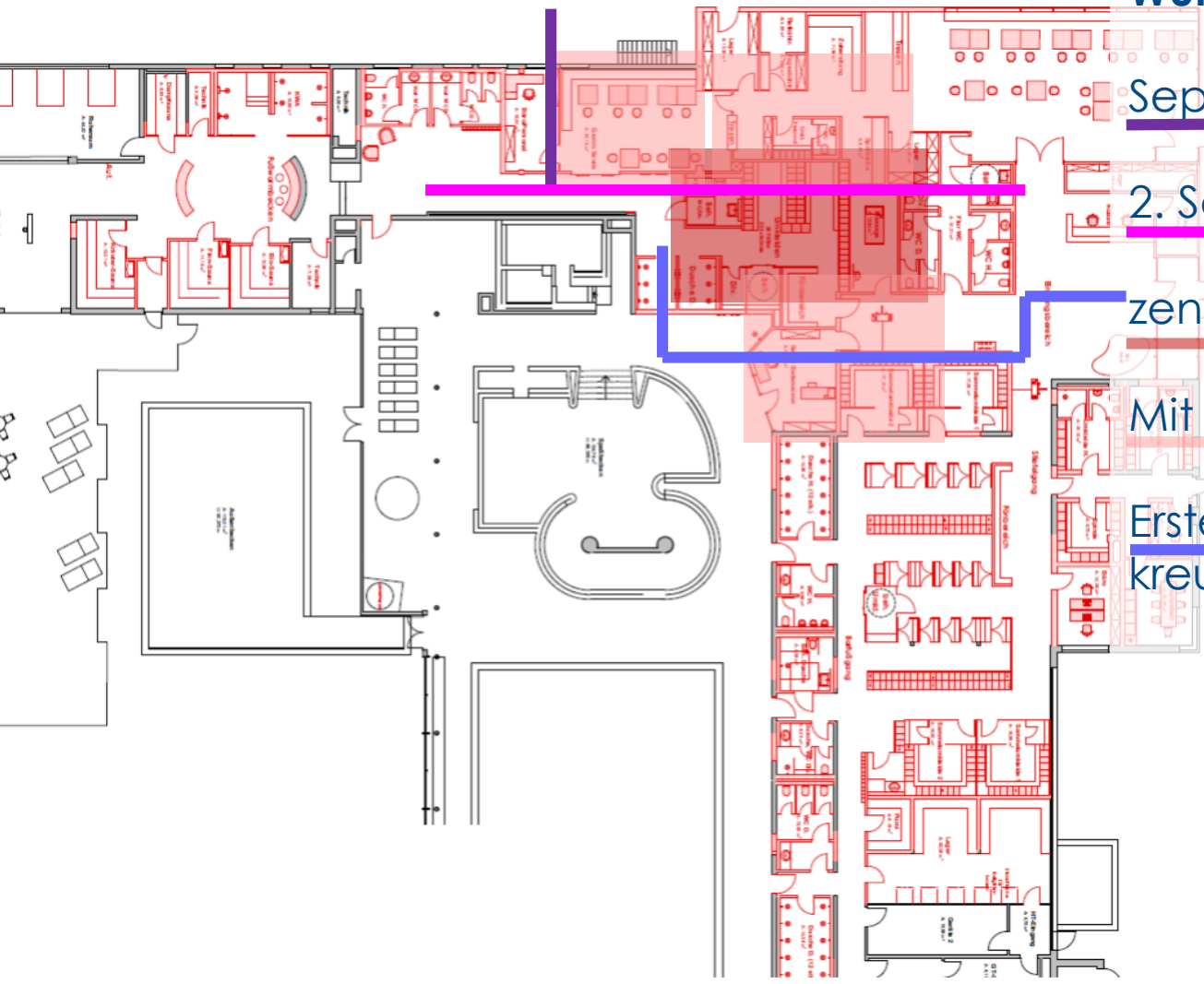
Erschließung der zentralen  
Küche für Anlieferung

Saunazugang Foyer wird  
immer weitere Bereiche  
kreuzen



# AUFGABENSTELLUNG

gem. Antrag Ratsherr Krauskopf



Wunsch des Bauausschuss

Separater Saunazugang

2. Saunazugang über Foyer

zentraler Küche

Mit allseitiger Gastro

Erster altern. Saunazugang  
kreuzt Gastraum Bad



# AUFGABENSTELLUNG

gem. Antrag Ratsherr Krauskopf

## Wunsch des Bauausschuss

Separater Saunazugang

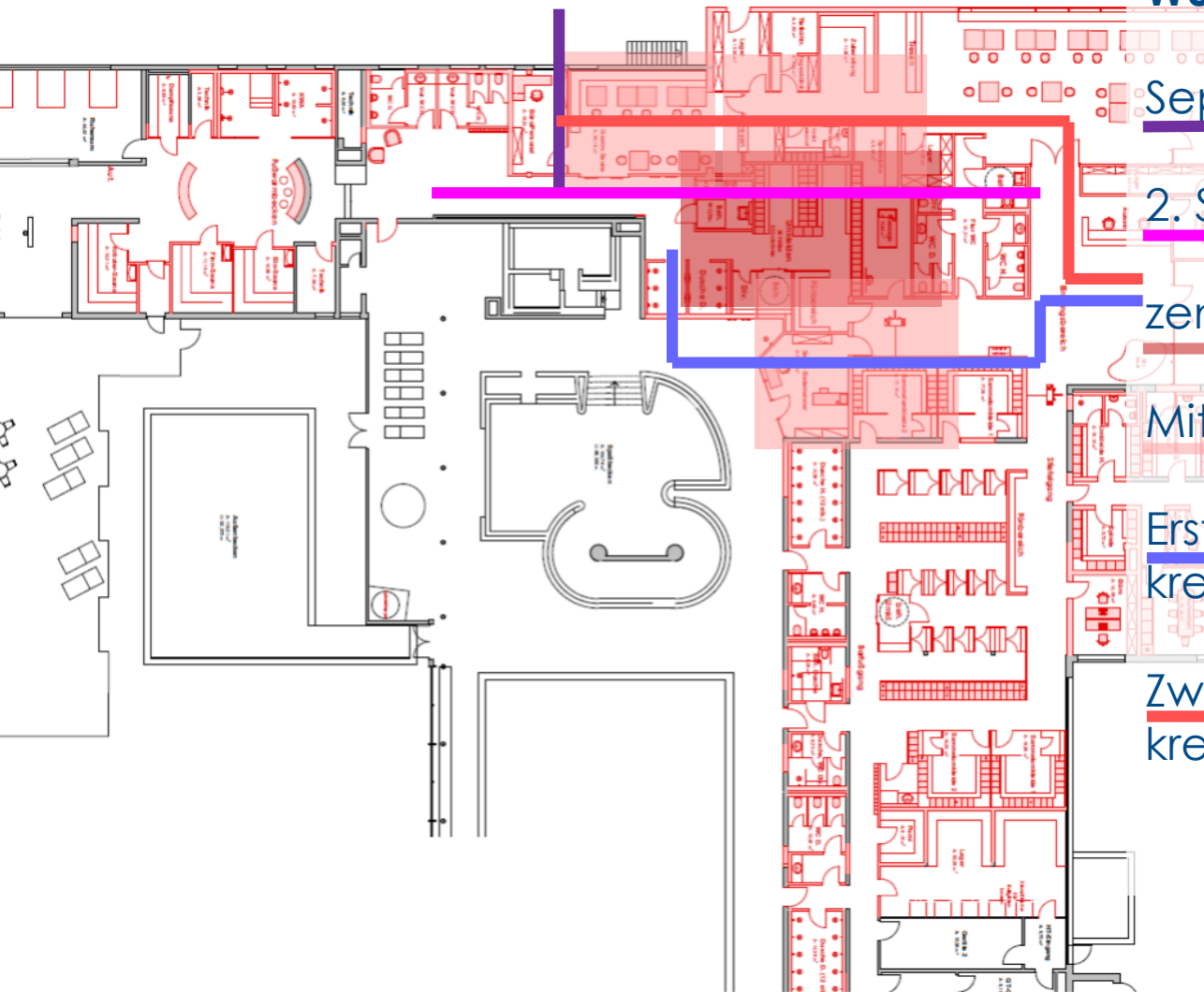
2. Saunazugang über Foyer

zentraler Küche

Mit allseitiger Gastro

Erster altern. Saunazugang  
kreuzt Gastraum Bad

Zweiter altern. Saunazugang  
kreuzt Gastraum extern



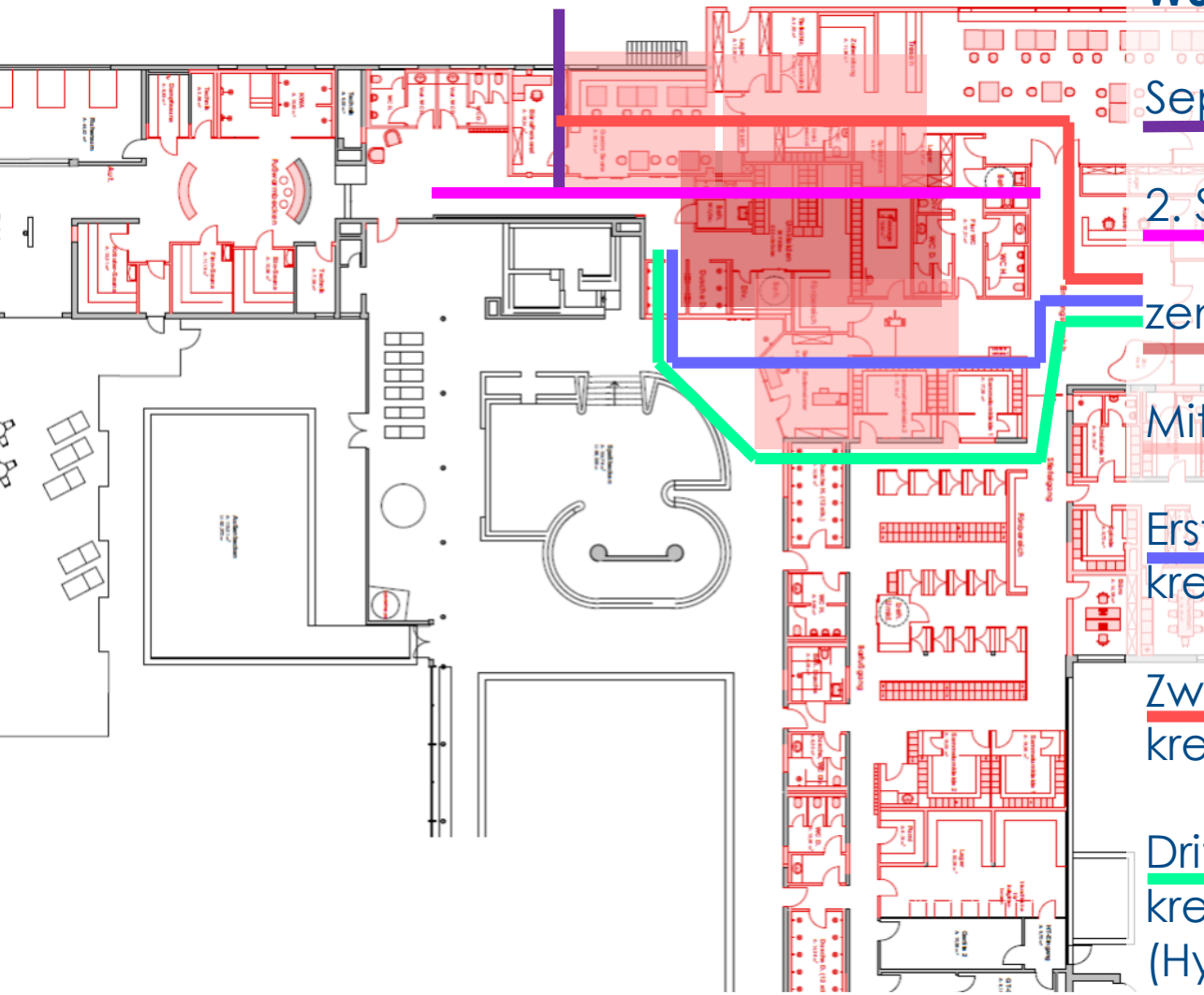




# AUFGABENSTELLUNG

gem. Antrag Ratsherr Krauskopf

## Wunsch des Bauausschuss



Separater Saunazugang

2. Saunazugang über Foyer

zentraler Küche

Mit allseitiger Gastro

Erster altern. Saunazugang  
kreuzt Gastraum Bad

Zweiter altern. Saunazugang  
kreuzt Gastraum extern

Dritter altern. Saunazugang  
kreuzt Badeplatte + Umkleide  
(Hygiene)



# AUFGABENSTELLUNG

## Keine sinnvollen Varianten mit den Parametern:

- *Eigener Eingang für den Sauna-Bereich (automatisierter Eingang)*
- *2. Zugang vom Foyer zum Sauna-Bereich berücksichtigen*
- *einen zentralen Gastronomie-Bereich schaffen*

möglich

daher zwei Varianten:

- *Separater Sauna-Zugang mit zentraler Gastro*
- *Zentrale Gastro, Saunazugang über Foyer, Zugang kreuzt einen weiteren Bereich*



Separater Saunazugang

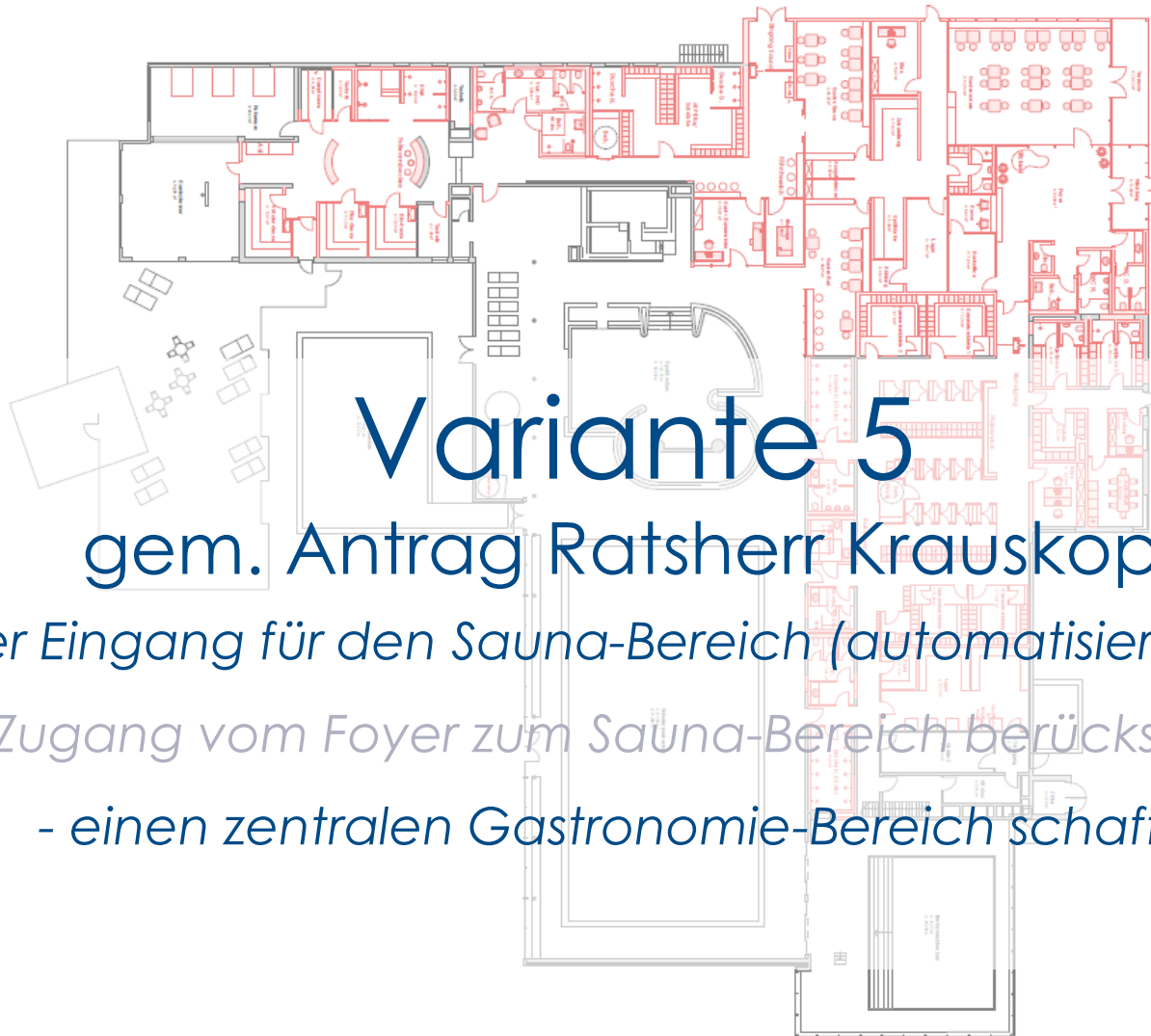
Z. Saunazugang über Foyer

Allseitige Gasträume mit zentraler Küche

Erster altern. Saunazugang  
Kreuzt Gastraum Bad

Zweiter altern. Saunazugang  
Kreuzt Gastraum extern

Dritter altern. Saunazugang  
Kreuzt Badeplatte + Umkleide



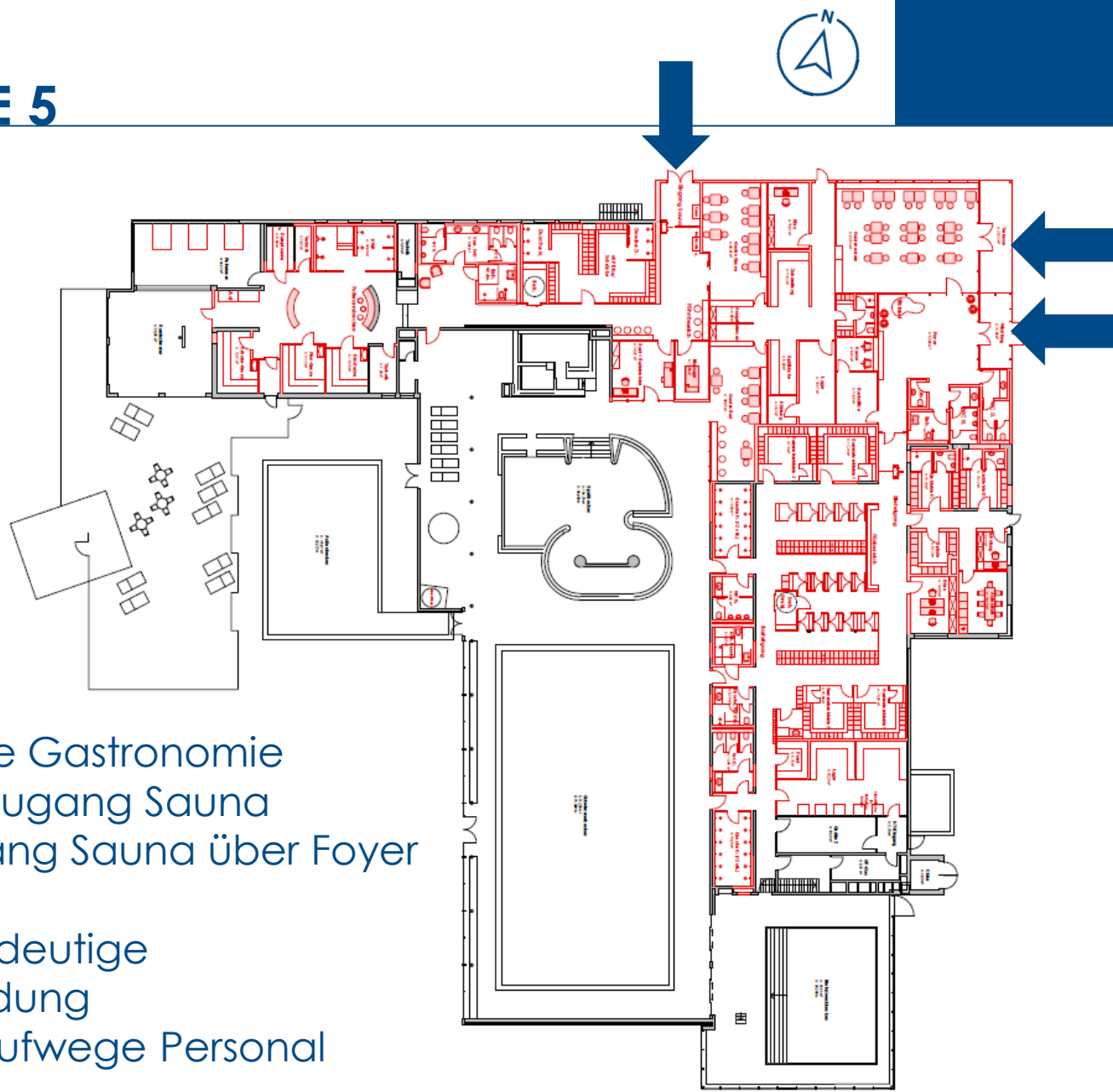
# Variante 5

gem. Antrag Ratsherr Krauskopf

- *Eigener Eingang für den Sauna-Bereich (automatisierter Eingang)*
- *2. Zugang vom Foyer zum Sauna-Bereich berücksichtigen*
- *einen zentralen Gastronomie-Bereich schaffen*

# VARIANTE 5

## Übersicht

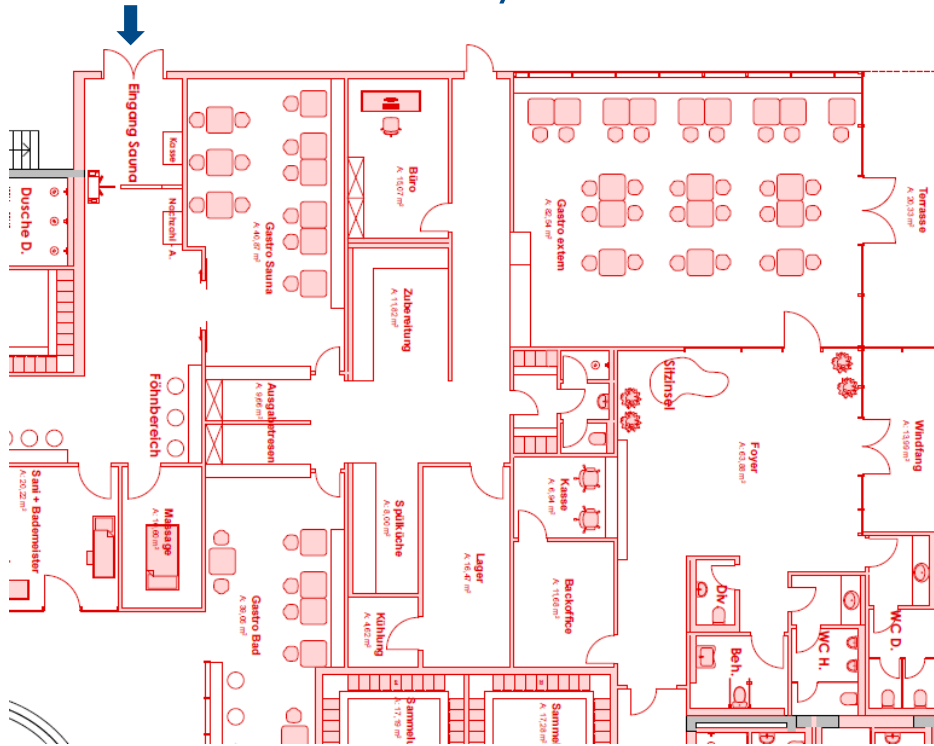


- Dreiseitige Gastronomie
- Externer Zugang Sauna
- Kein Zugang Sauna über Foyer
  
- Keine eindeutige Adressbildung
- Lange Laufwege Personal

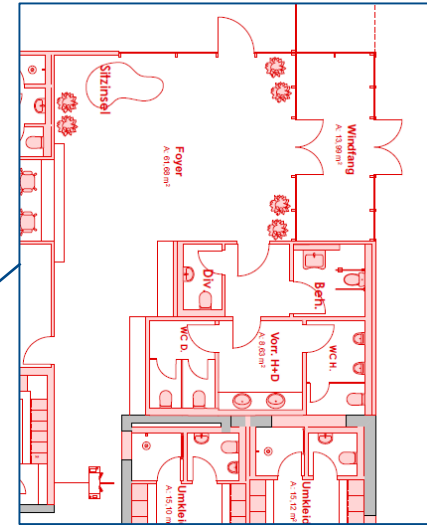


# VARIANTE 5

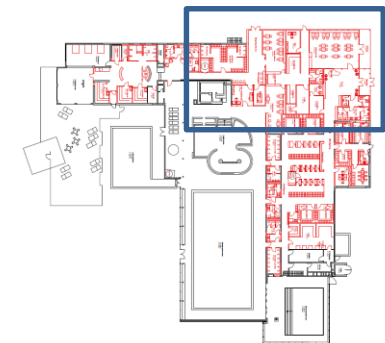
## Gastronomie / Foyer



## Variante 05a



kein getrennter Vorraum,  
dafür mehr  
Sitzmöglichkeiten

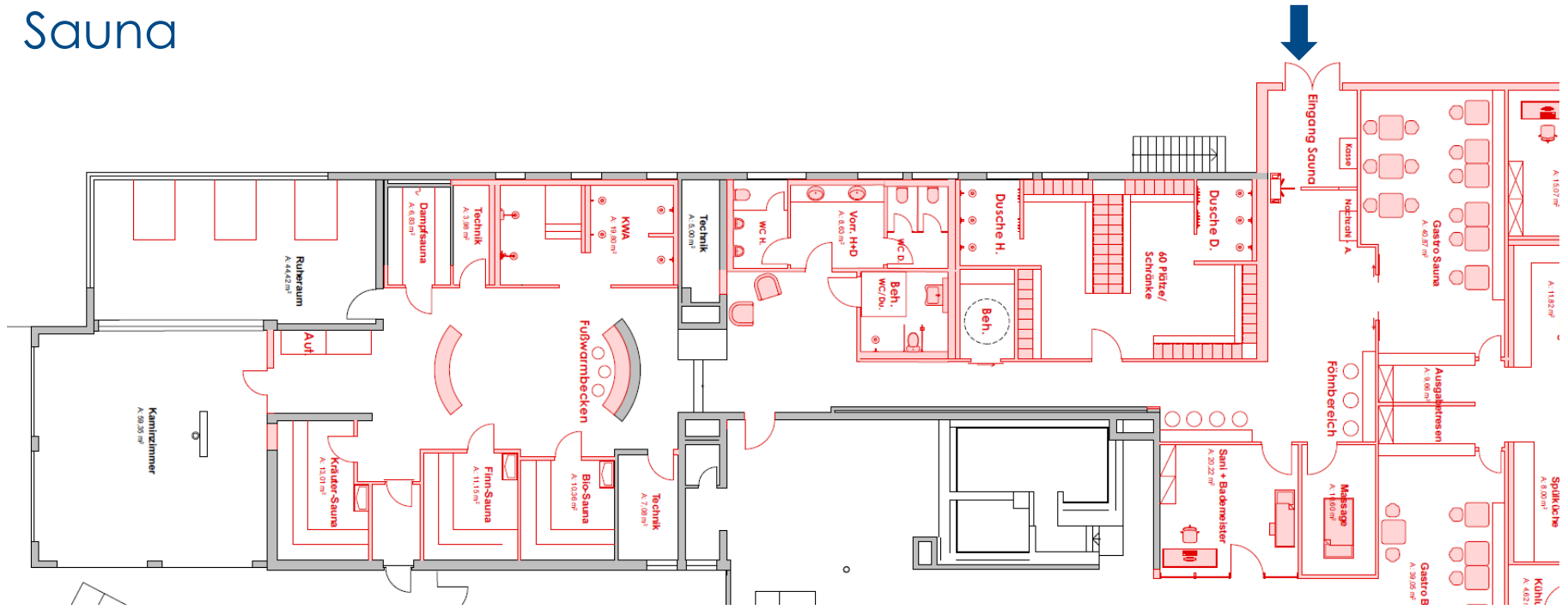


- wenig Sitzgelegenheiten im Foyer
- Gastro Extern, Sauna und Foyer verfügen über separate Eingänge
- WC-Kern für Gastro über Foyer erreichbar
- Kompakte Gastronomie, kurze Wege



# VARIANTE 5

## Sauna

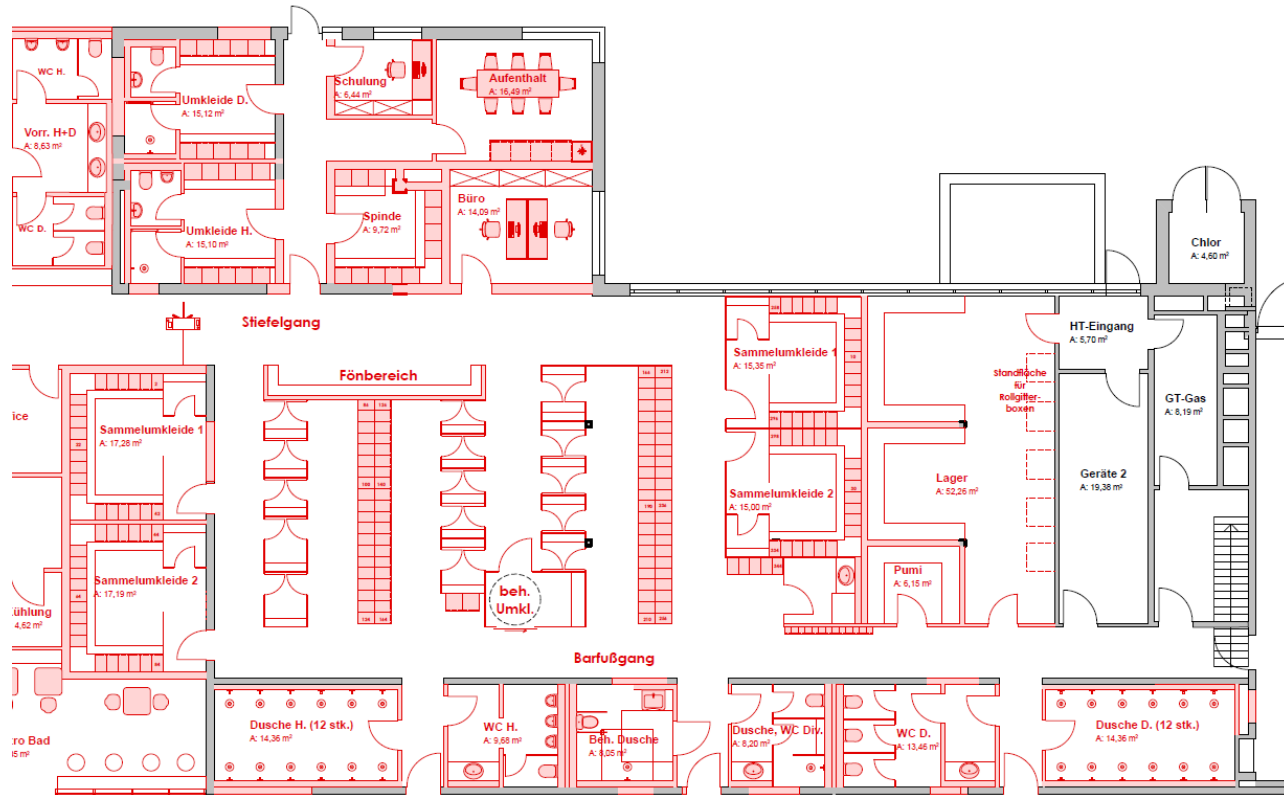


- Eigener Saunaeingang, keine Anbindung zum Foyer
- Eigene Saunagastronomie
- Massageraum nur über Sauna zugänglich
- Großer, neu angeordneter Umkleidebereich mit Duschen
- Schwitzangebote und KWA unverändert zu Variante 3
- Zugang Saniraum für Rettung über Eingang Sauna



# VARIANTE 5

## Umkleide / Personal

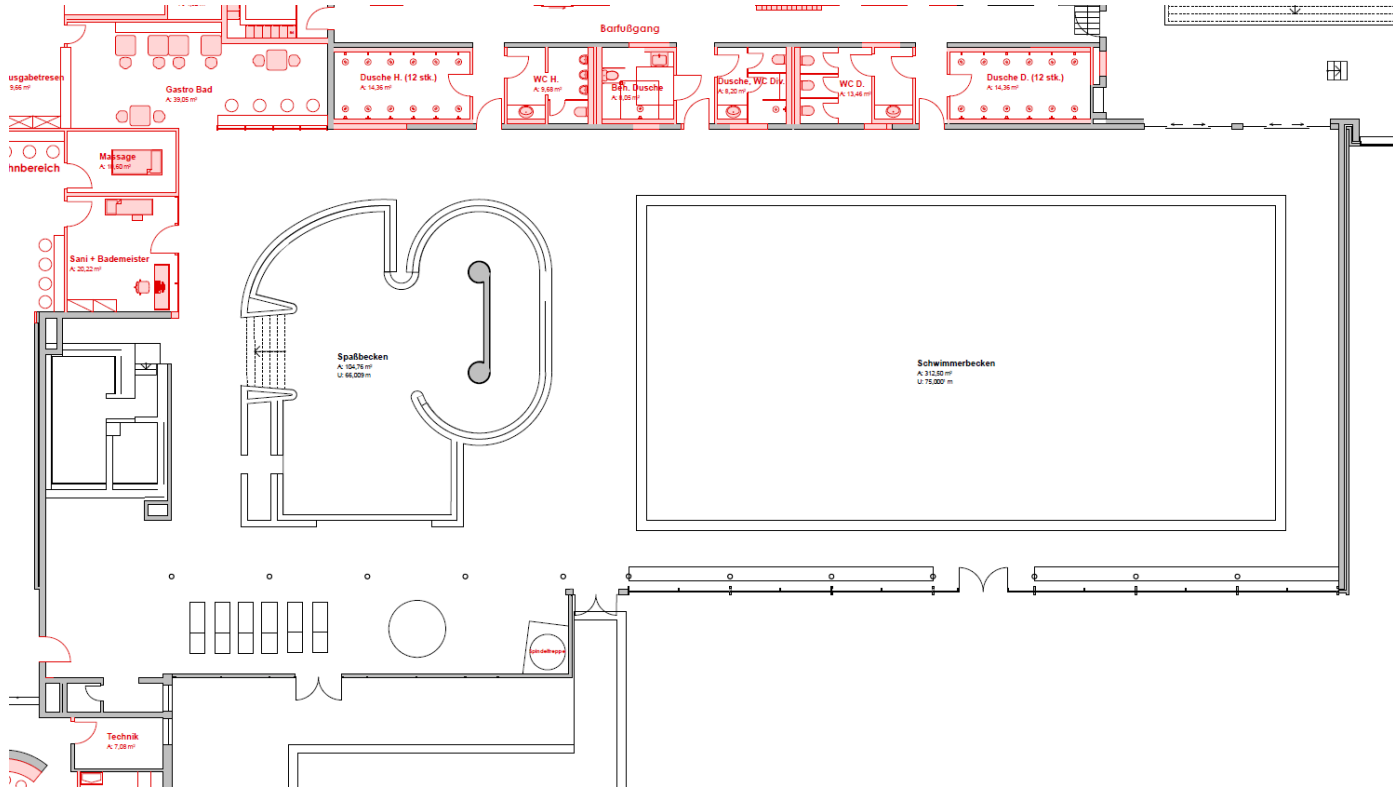


- Umkleide- und Personalbereich unverändert

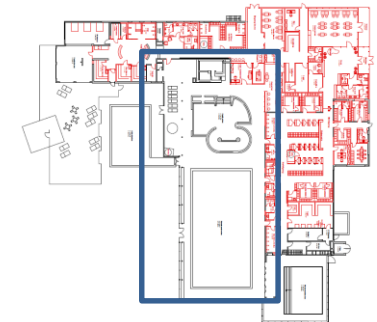


# VARIANTE 5

## Hallenbad



- Zugang Saniraum für Rettung über Eingang Sauna
- Körperdusche entfällt
- Eigene Badgastronomie, direkter Zugang vom Bad in die Gastro

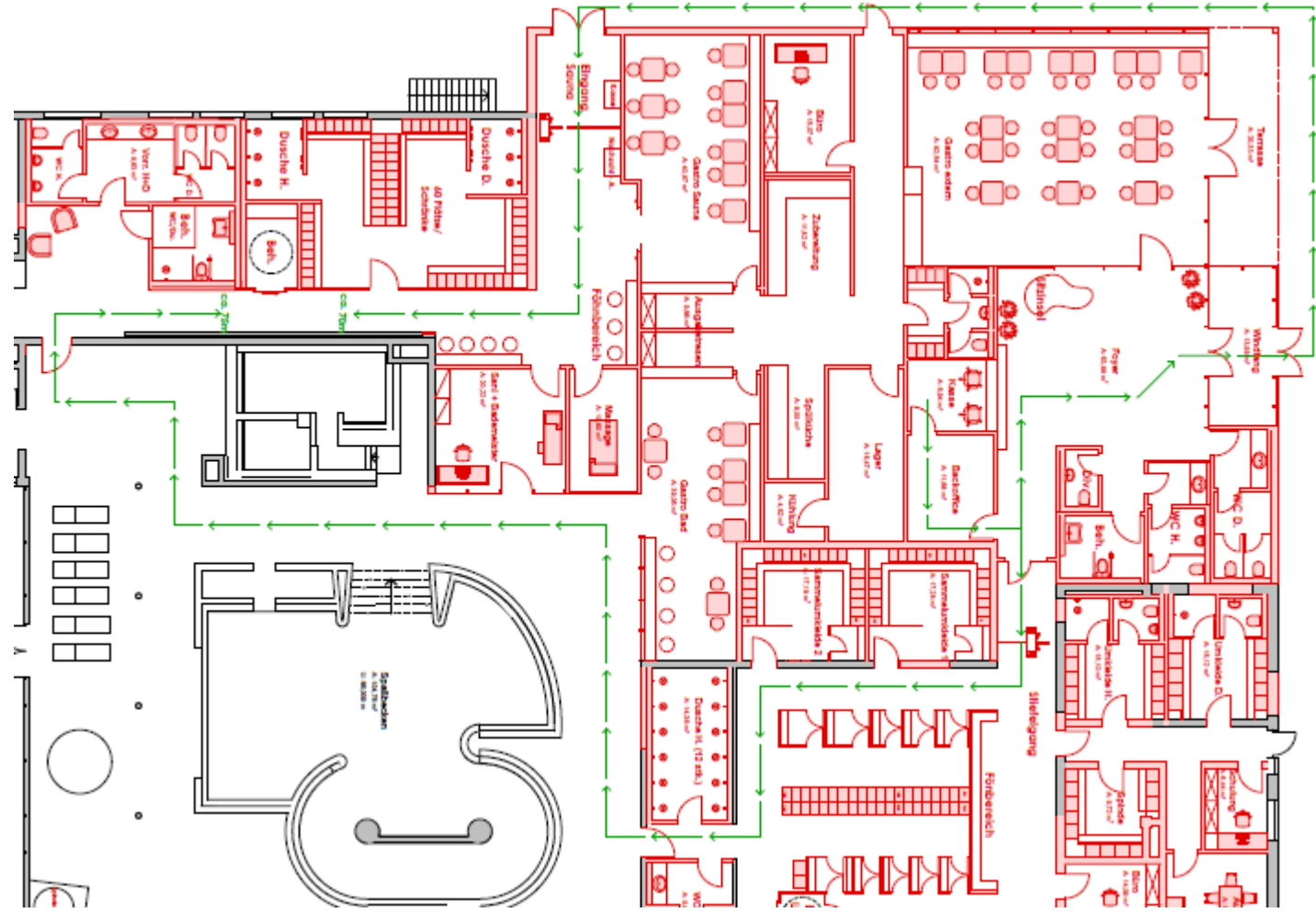






# VARIANTE 5

## Wegeführung Kasse - Sauna



70 – 75 m Laufweg Kasse - Sauna



# VARIANTE 5

## Quadratmeter Gastraum



	Bestand	Neu
Gastr. extern	97 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>
Gastr. Sauna	34 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>
Gastr. Bad	11 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>142 m<sup>2</sup></b>	<b>163 m<sup>2</sup></b>

# KOSTEN – Variante 5

■ ANGEBAUTE KUBATUR,  
eingeschossig

Ca. 300 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche  
Kostenkennwert: 3.235,29€/m<sup>2</sup> (Mittelwert BKI 2024)

970.587€

KG 300+400, zzgl.

150.000,00€

Gastroküche

100.000,00€

für zusätzliche Küchenlüftung

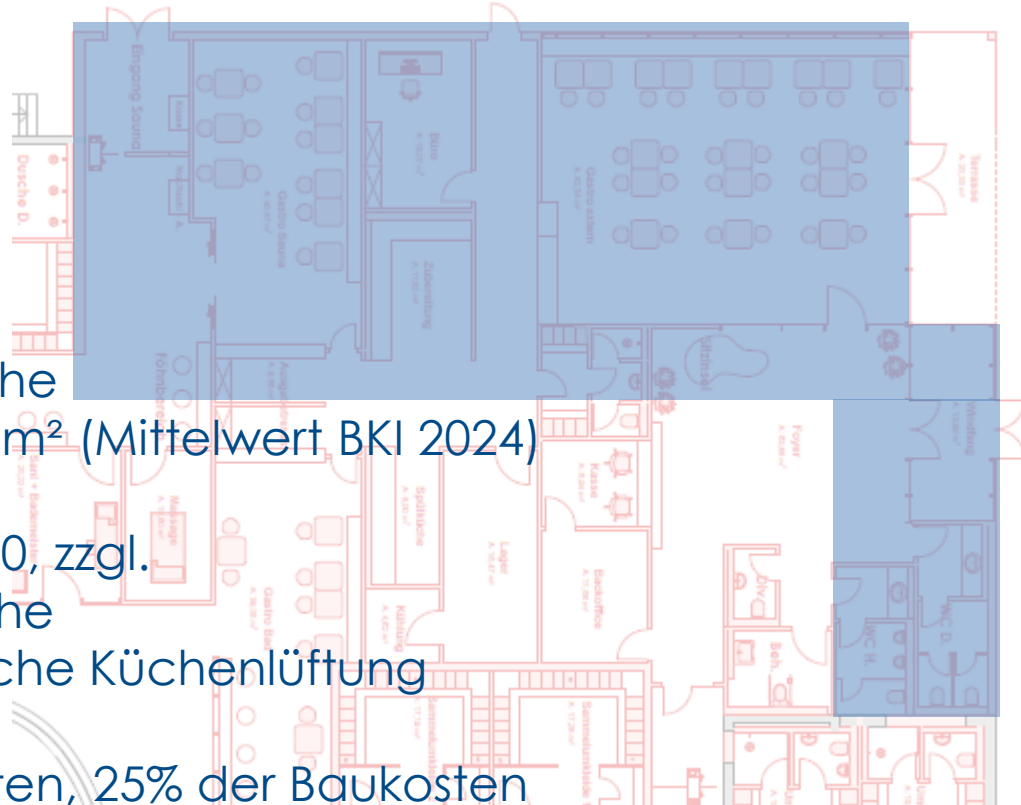
305.146,75€

KG 700

Nebenkosten, 25% der Baukosten

1.525.733,75€ Invest für Gastronomie

Netto zzgl. 19% MwSt.





# Variante 6

gem. Antrag Ratsherr Krauskopf

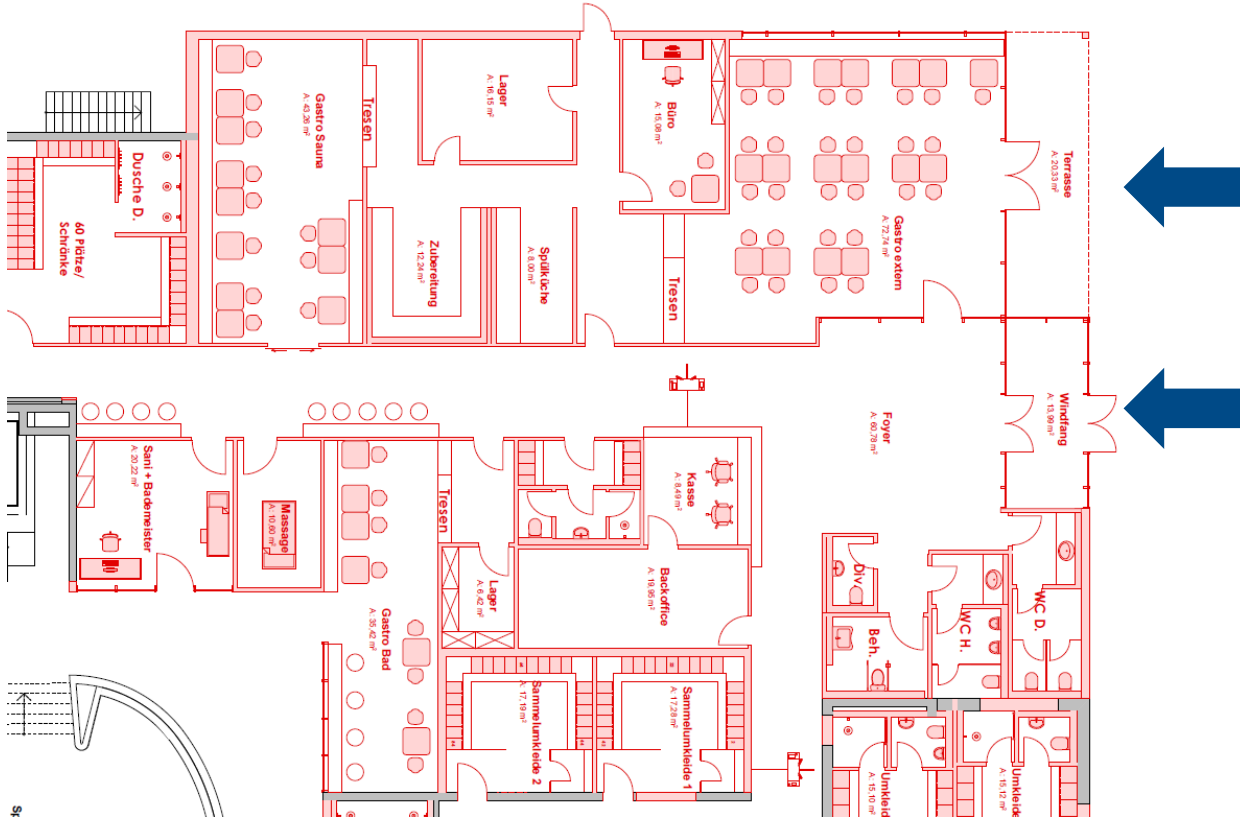
- *Eigener Eingang für den Sauna-Bereich (automatisierter Eingang)*
- 2. Zugang vom Foyer zum Sauna-Bereich berücksichtigen
- einen zentralen Gastronomie-Bereich schaffen





# VARIANTE 6

## Gastronomie / Foyer



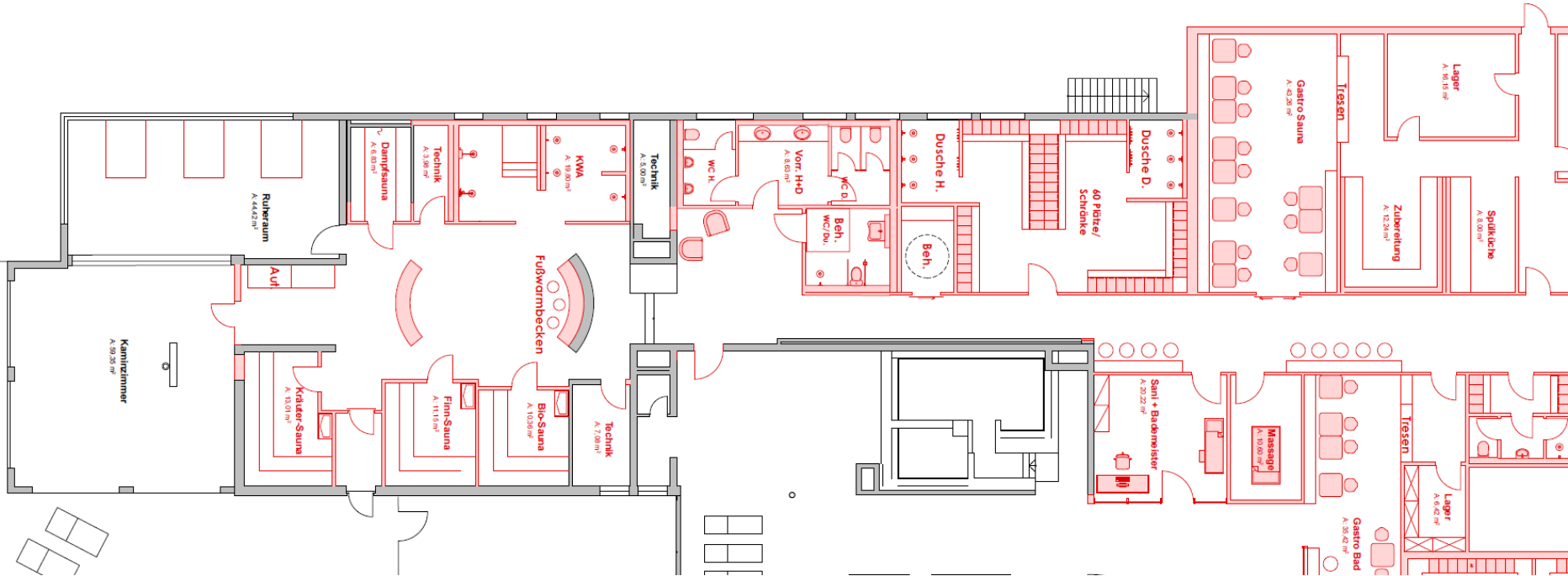
- Gasträume für extern, Sauna und Bad
- Badgastro muss über ‚öffentlichen‘ Flur bedient werden
- WC-Kern für Gastro über Foyer erreichbar
- Externer Eingang der Gastronomie vom Parkplatz
- Abschluss Kasse anspruchsvoller





# VARIANTE 6

## Sauna



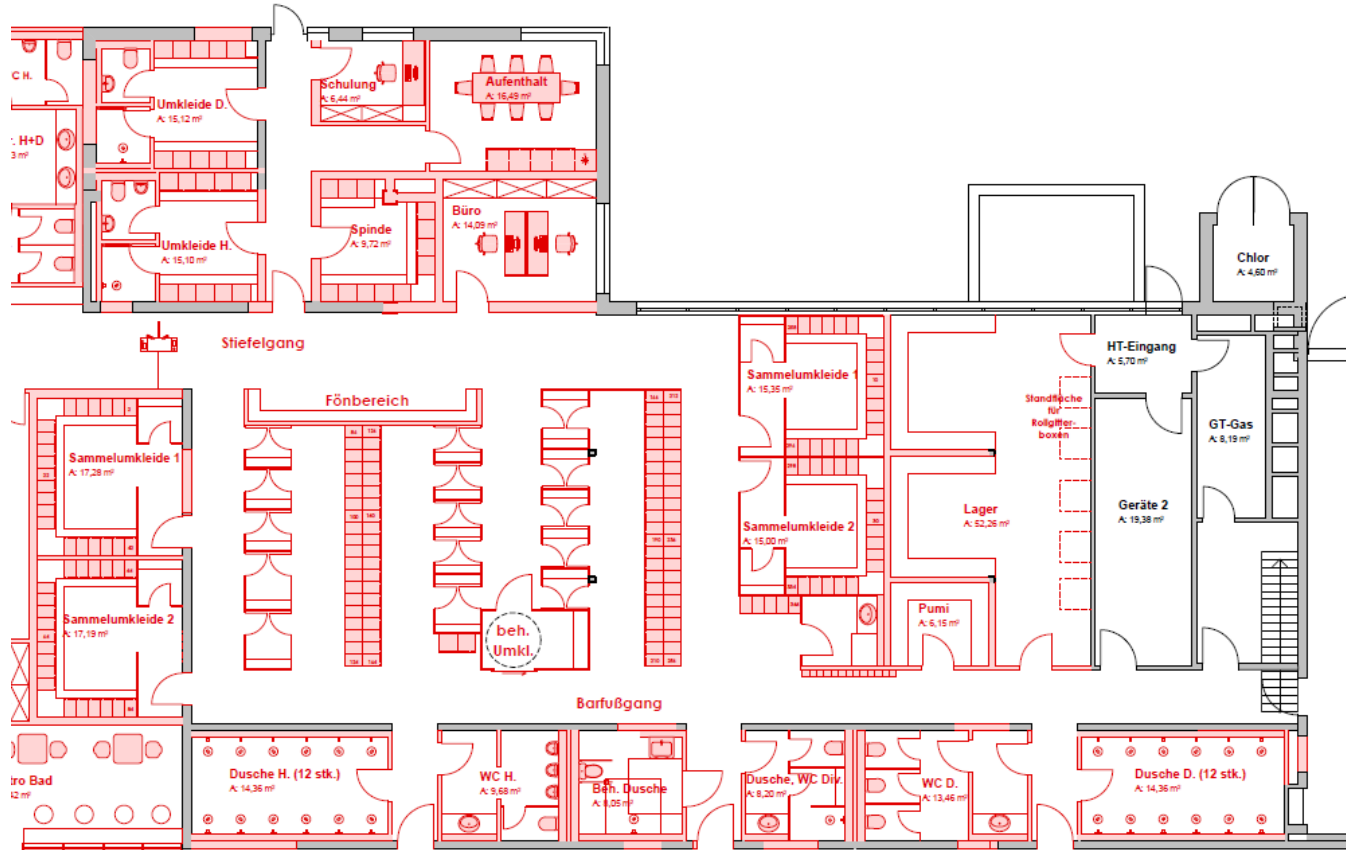
- WC-Kern nahe an Schwitzangeboten
- Abgetrennter Gastraum Sauna
- Massageraum nur über Sauna zugänglich
- Verbindung der Sauna mit Hallenbad und Foyer ohne Zwischenräume





# VARIANTE 6

## Umkleide / Personal



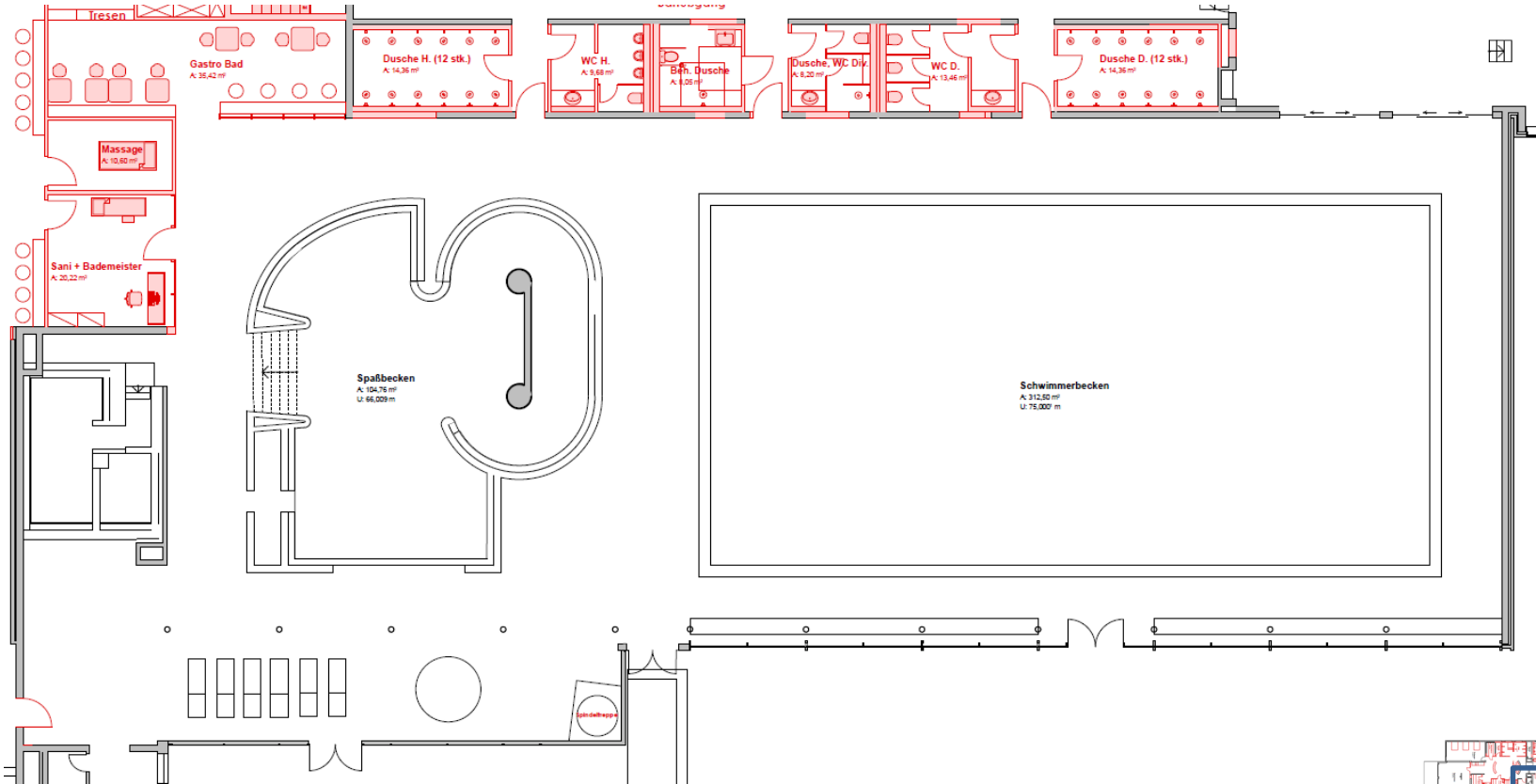
- Umkleide- und Personalbereich unverändert





# VARIANTE 6

## Hallenbad



- Neuverortung des Schwimmmeisterraums, langer Weg nach außen
- Bauliche Gegebenheiten im Bad bleiben ansonsten unverändert



# VARIANTE 6

## Quadratmeter Gastraum



	Bestand	Neu
Gastr. extern	97 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>
Gastr. Sauna	34 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>
Gastr. Bad	11 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>142 m<sup>2</sup></b>	<b>151 m<sup>2</sup></b>

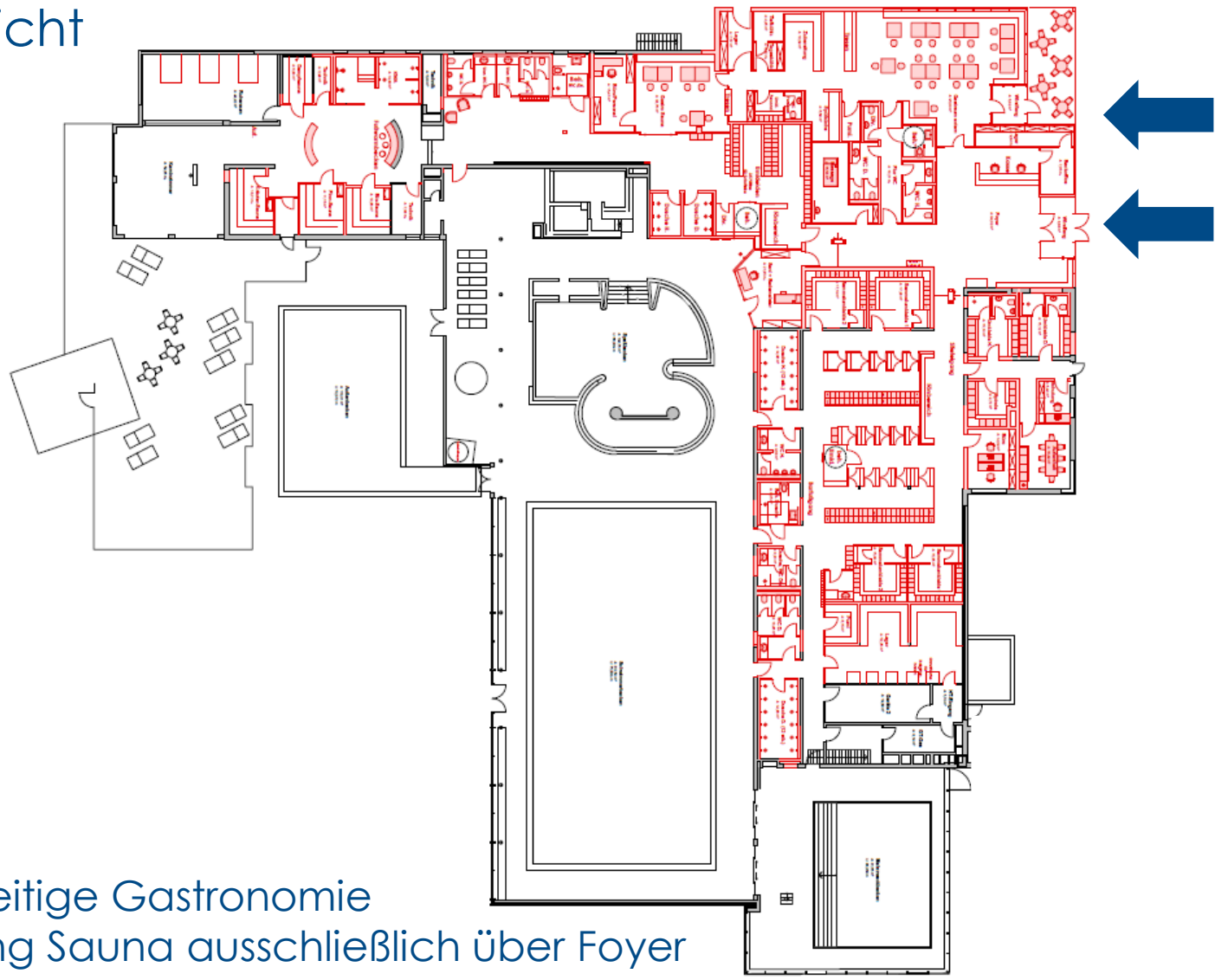






# VARIANTE 7

## Übersicht

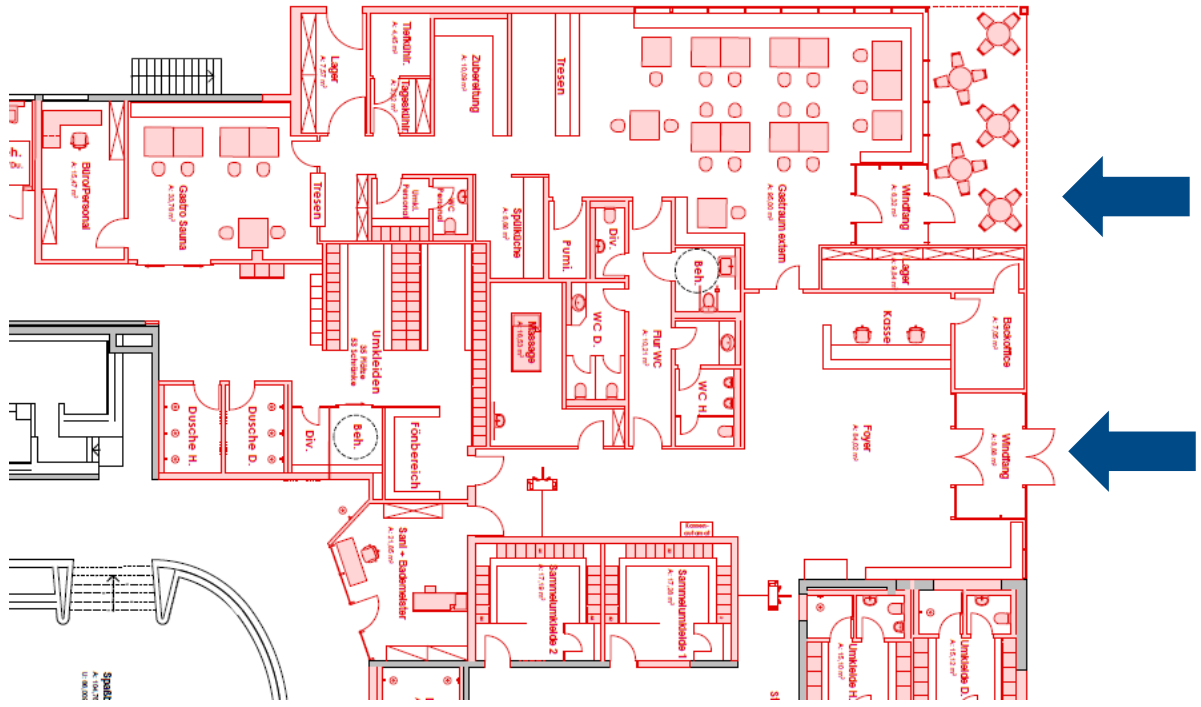


Zweiseitige Gastronomie  
Zugang Sauna ausschließlich über Foyer



# VARIANTE 7

## Gastronomie / Foyer



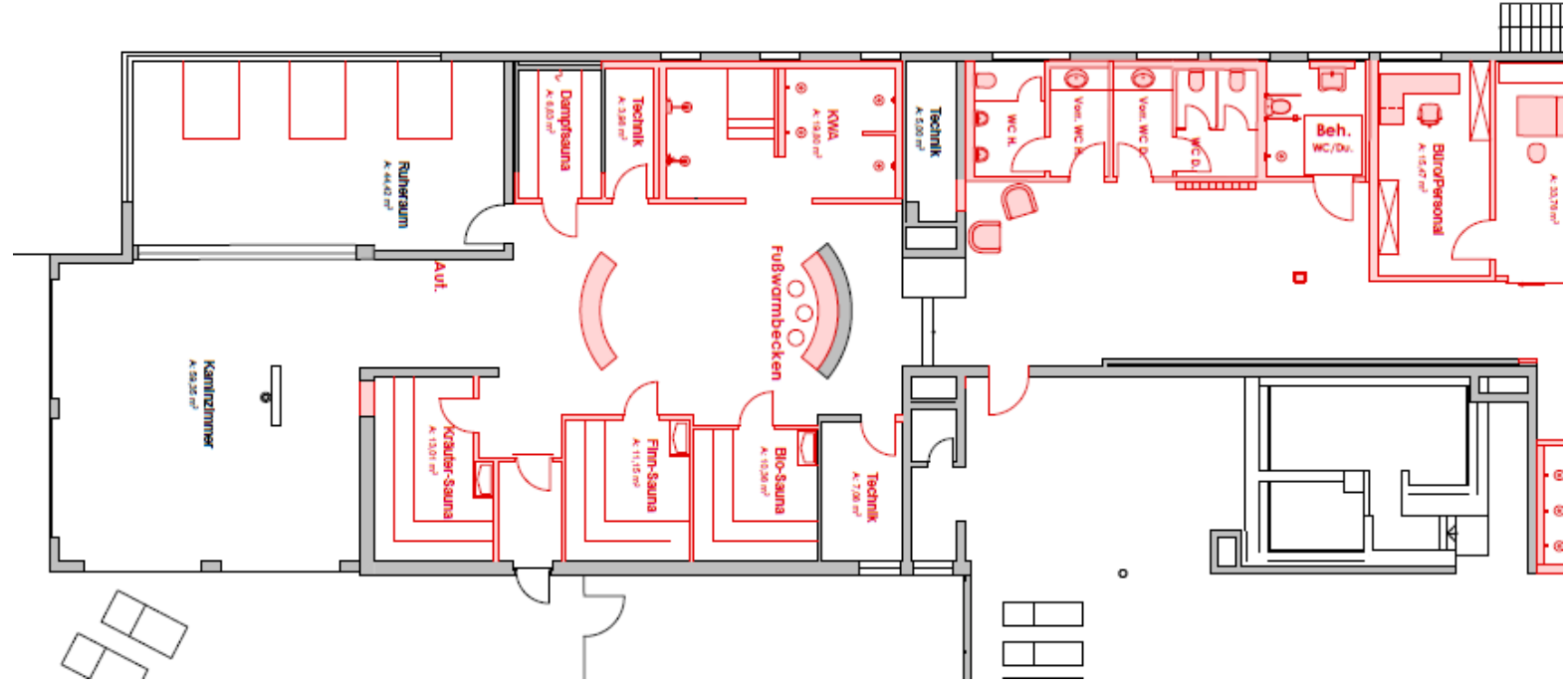
- Gastronomie von außen, Foyer und Sauna erschlossen.
- Sanitätsraum mit direkter Verbindung zum Foyer
- WC-Kern für Gastro über Foyer erreichbar
- Externer Eingang der Gastronomie vom Parkplatz





# VARIANTE 7

## Sauna



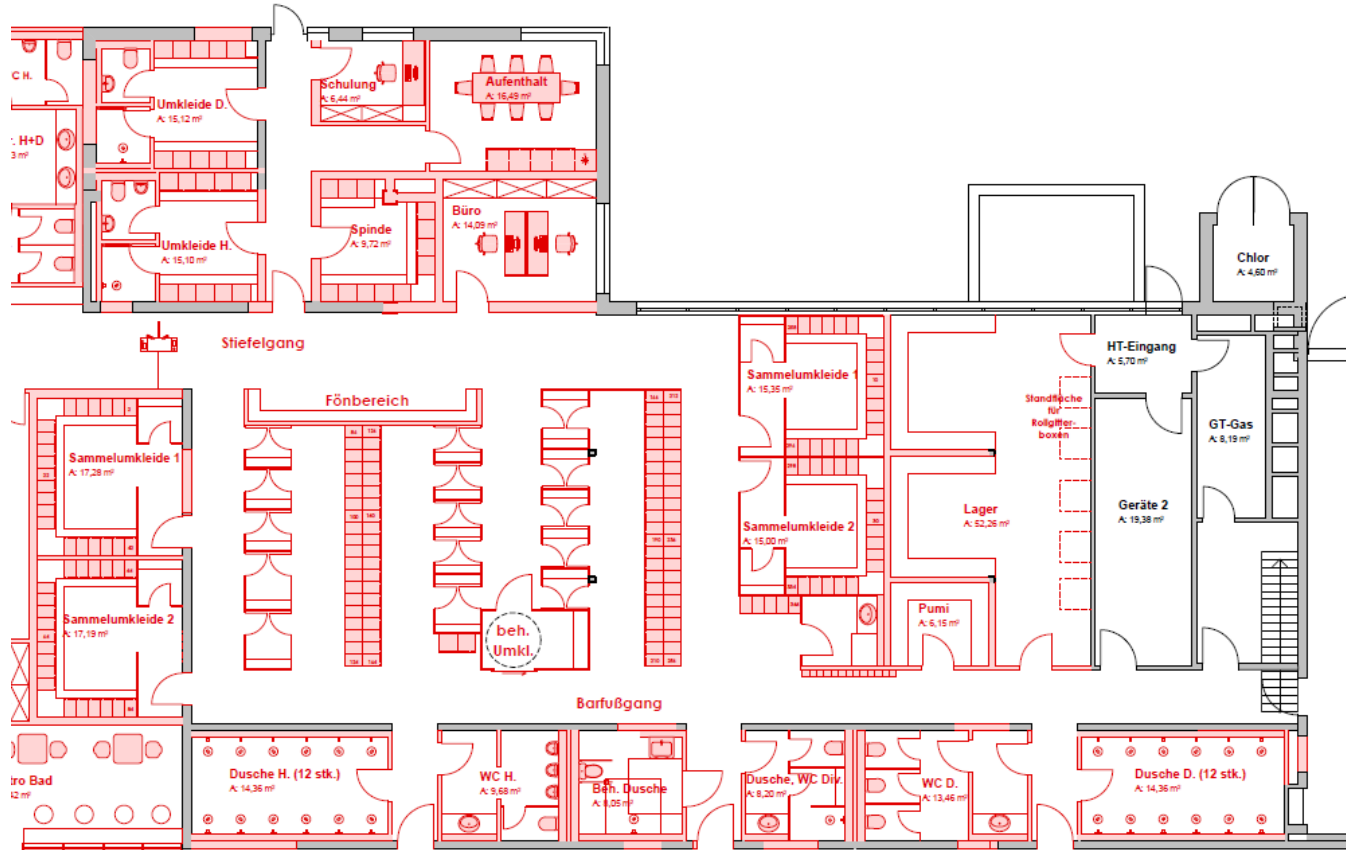
- Ein weiteres Schwitzangebot
- WC-Kern nahe an Schwitzangeboten
- Abgetrennter Gastraum Sauna
- Verbindung der Sauna mit Hallenbad und Foyer ohne Zwischenräume





# VARIANTE 7

## Umkleide / Personal



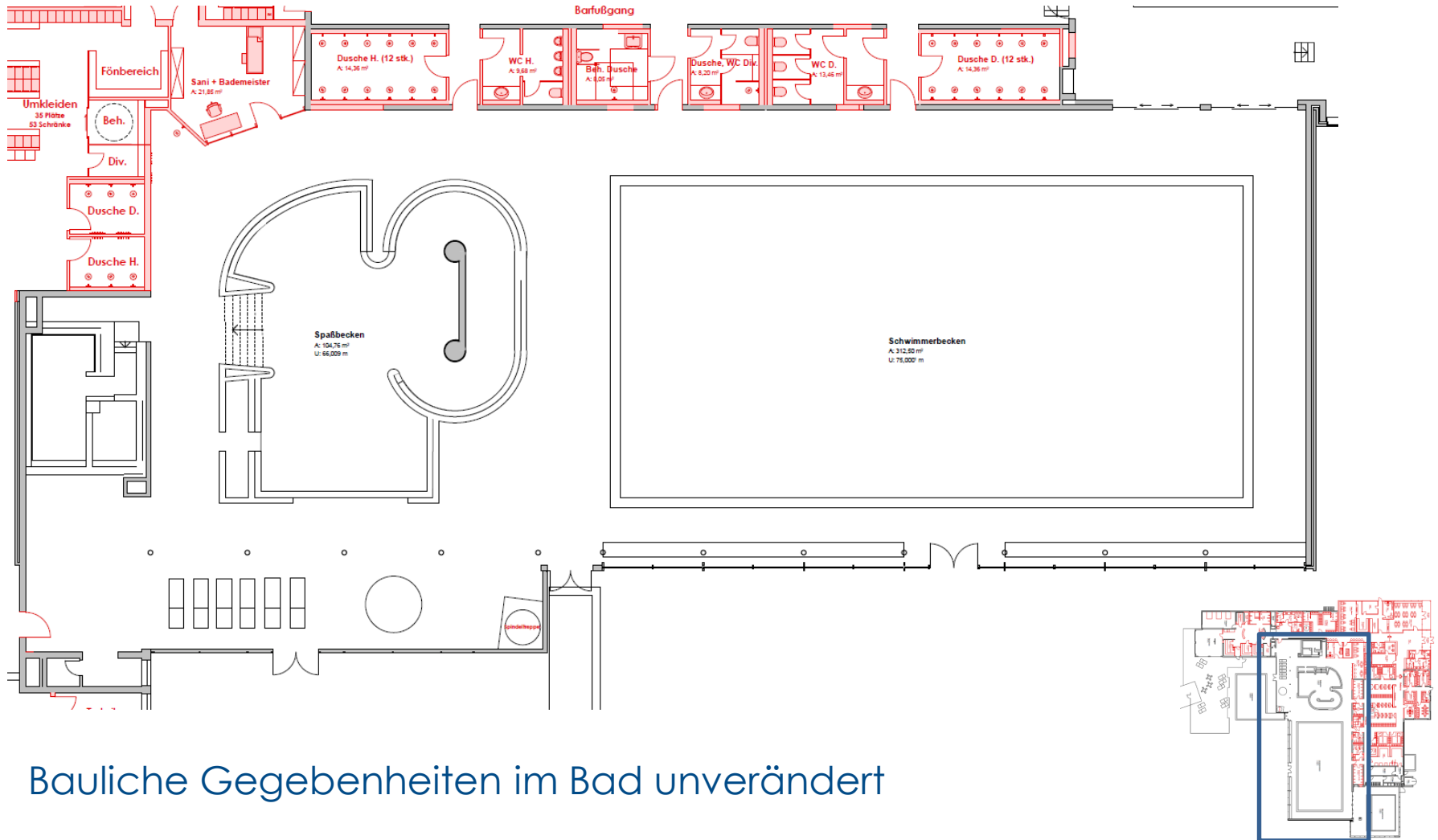
- Umkleide- und Personalbereich unverändert





# VARIANTE 7

## Hallenbad



- Bauliche Gegebenheiten im Bad unverändert



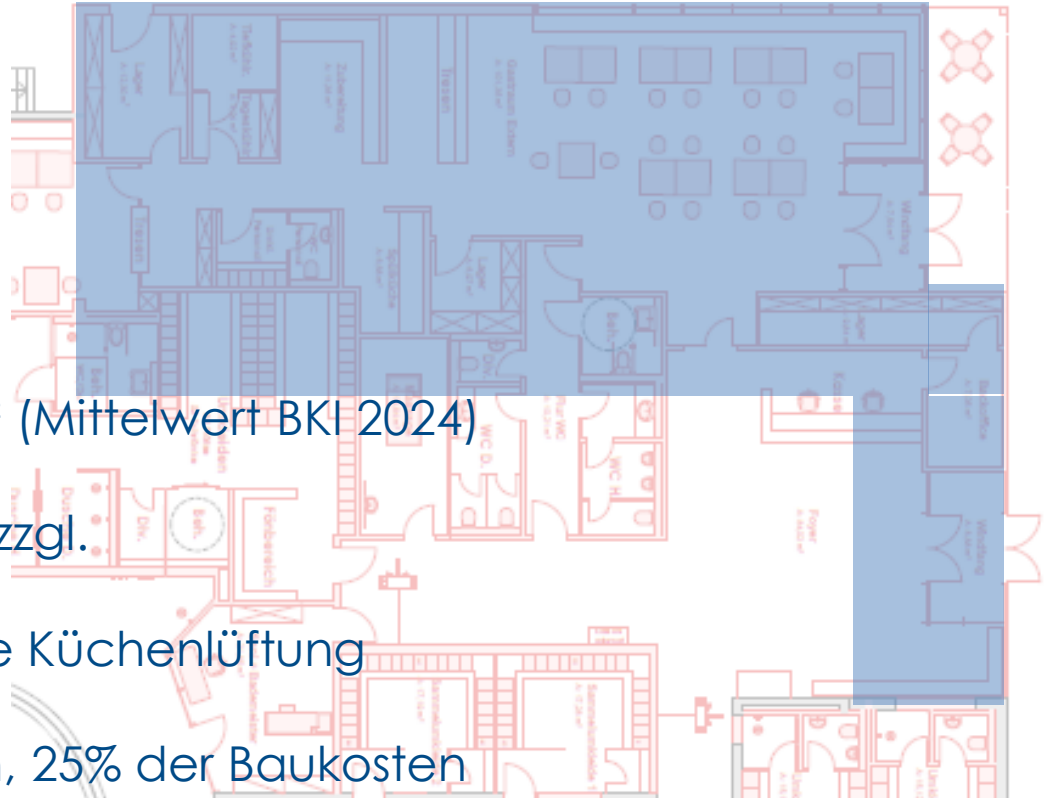
# KOSTEN – Variante 7

■ ANGEBAUTE KUBATUR,  
eingeschossig

Ca. 293 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche  
Kostenkennwert: 3.235,29€/m<sup>2</sup> (Mittelwert BKI 2024)

947.939,97€	KG 300+400, zzgl.
150.000,00€	Gastroküche
100.000,00€	für zusätzliche Küchenlüftung
299.484,992€	KG 700
	Nebenkosten, 25% der Baukosten

1.497.424,96€ Invest für Gastronomie  
Netto zzgl. 19% MwSt.





# Vergleich der Varianten

# ÜBERSICHT DER VARIANTEN

## Zusätzliche Kosten für Gebäudeerweiterung | Gastronomie

	<b>Variante 3</b>	<b>Variante 4</b>	<b>Variante 4b</b>
Fläche Anbau	325m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	325m <sup>2</sup>
Invest Gastro	1.626.836,56€ €	1.323.528,25€	1.626.836,56€

	<b>Variante 5</b>	<b>Variante 6</b>	<b>Variante 7</b>
Fläche Anbau	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	293 m <sup>2</sup>
Invest Gastro	1.525.733,75€	1.525.733,75€	1.497.424,96€

- 4 – 4b: Gastro extern, Saunagastro über Automaten, keine Badgastro
- 5: externer Saunaeingang, Gasträume in allen Bereichen
- 6: Saunaeingang über Foyer, langer Flur, Erschließung der drei Gasträume über den Flur.
- 7: Gasträume extern und Sauna, größenoptimiert

# ÜBERSICHT DER VARIANTEN

## Flächen der Gasträume

	Bestand	3	4	4b	5	6	7
Gastro extern	97 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	73m <sup>2</sup>	95m <sup>2</sup>
Gastro Sauna	34m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>	-/-	-/-	41 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>
Gastro Bad	11 m <sup>2</sup>	-/-	-/-	-/-	39 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	-/-
Gesamt	142 m <sup>2</sup>	159 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	163 m <sup>2</sup>	151 m <sup>2</sup>	129 m <sup>2</sup>

- 4 – 4b: Gastro extern, Saunagastro über Automaten, keine Badgastro
- 5: externer Saunaeingang, Gasträume in allen Bereichen
- 6: Saunaeingang über Foyer, langer Flur, Erschließung der drei Gasträume über den Flur.
- 7: Gasträume extern und Sauna, größenoptimiert

# ÜBERSICHT DER VARIANTEN

## Chancen und Herausforderungen im Betrieb

### Variante 3:

- ✓ Massage über Foyer direkt erreichbar (externe Verpachtung)
  - ✓ Rückstauplätze im Foyerbereich für Schulklassen vorhanden
  - ✓ WC-Kern für Foyer und Gastro extern nutzbar
  - ✓ Keine zusätzlichen Maßnahmen für Gastrobetrieb außerhalb der Hallenbetriebszeiten notwendig
  - ✓ Kurze Wege für das Bad von Kasse in die Halle und den Saunabereich
- Kein Gastbereich im Hallenbad

# ÜBERSICHT DER VARIANTEN

## Chancen und Herausforderungen im Betrieb

Variante 4 bis 4b:

- ✓ WC-Kern für Foyer und Gastro extern nutzbar
- ✓ Keine zusätzlichen Maßnahmen für Gastrobetrieb außerhalb der Hallenbetriebszeiten notwendig
- ✓ Kurze Wege für das Bad von Kasse in die Halle und den Saunabereich
  
- Kein Gastbereich im Hallenbad
- Keine Vollgastronomie in der Sauna
- Kein Massageraum (4) bzw. Massageraum nur über Sauna erreichbar (4a+b)
- Weniger Rückstaupläche im Foyer (4)



# ÜBERSICHT DER VARIANTEN

## Chancen und Herausforderungen im Betrieb

### Variante 5:

- ✓ Drei Gastbereiche realisiert
- Massageraum nur über Sauna erreichbar
- Externer Saunaeingang schwer überwachbar, Personal kann nur verzögert eingreifen
- Keine persönliche Ansprache der Gäste
- Wenig Rückstafläche im Foyer
- WC-Nutzung für Gastro extern über Foyer bedingt zusätzliche Sicherungsmaßnahmen im Foyer (Türen, Rolläden)
- Separater Saunazugang erschwert die eindeutige Adressbildung (wohin müssen die Rettungskräfte?)
- Die sehr langen Wege für das Personal erschweren den Betrieb
- Gastraum im Hallenbad bedeutet erhöhten Reinigungsaufwand

# ÜBERSICHT DER VARIANTEN

## Chancen und Herausforderungen im Betrieb

### Variante 6:

- ✓ Drei Gastbereiche realisiert
- ✓ Eindeutige Adressbildung
- ✓ Kürzere Wege für das Personal Kasse -> Hallenbad/Sauna
  
- Massageraum nur über Sauna erreichbar
- Wenig Rückstafläche im Foyer
- WC-Nutzung für Gastro extern über Foyer bedingt zusätzliche Sicherungsmaßnahmen im Foyer (Türen, Rolläden)
- Gastraum im Hallenbad bedeutet erhöhten Reinigungsaufwand
- Erschließung des Gast- und Thekenraumes Hallenbad über den Erschließungsflur Sauna nachteilig für das Ambiente und problematisch für den Betrieb
- Langer Weg aus dem Saniraum über Flur/Foyer nach draußen (Rettung)

# ÜBERSICHT DER VARIANTEN

## Chancen und Herausforderungen im Betrieb

### Variante 7:

- ✓ Massage über Foyer direkt erreichbar (externe Verpachtung)
  - ✓ Rückstauplätze im Foyerbereich für Schulklassen vorhanden
  - ✓ WC-Kern für Foyer und Gastro extern nutzbar
  - ✓ Keine zusätzlichen Maßnahmen für Gastrobetrieb außerhalb der Hallenbetriebszeiten notwendig
  - ✓ Kurze Wege für das Bad von Kasse in die Halle und den Saunabereich
  - ✓ Gasträume in der Größe optimiert
  - ✓ Außenbereich für Gastro extern
- Kein Gastbereich im Hallenbad



**VIELEN DANK FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT!**