

# Referate

## Sanierung von Schwimmbädern

Dipl.-Ing. H. Kannewischer; Zug/CH

### 1. Einleitung

Eine häufige Ausgangslage in den Gemeinden, die ein Hallen- oder Freibad, vor allem aus den 60er und 70er Jahren haben, ist, dass die Besucherzahlen sinken, da das Angebot nicht mehr den heutigen Kundenbedürfnissen entspricht und gleichzeitig der laufende Unterhalt stark zunimmt, d. h. die



Defizite werden unerträglich. Aufgrund des Alters und Zustandes der Bäder drängt sich eine komplette Sanierung des Bades immer stärker auf. In dieser Situation gibt es fünf mögliche Szenarien:

1. Schließung des Bades
2. Umnutzung
3. Sanierung
4. Sanierung und Attraktivierung
5. Neubau

Die Schließung eines Bades ist jedoch aus politischen Gründen selten durchsetzbar. Eine Umnutzung ist aufgrund der speziellen Gestaltung eines Bades sehr schwierig und daher wenig sinnvoll. In der Regel bleiben also die Szenarien Sanierung, Sanierung und Attraktivierung oder Neubau.

### 2. Vorgehen

Um zu einer Lösung zu kommen, die einerseits den Bedürfnissen der Nutzer entspricht und sich andererseits im Rahmen der Möglichkeiten einer Gemeinde bewegt, ist in folgenden Schritten vorzugehen:

#### 1. Marktanalyse

Im Rahmen der Marktanalyse werden die allgemeinen Kundenbedürfnisse in der engeren und weiteren Region ermittelt. Dabei ist vor allem zu berücksichtigen, dass sich

◀ Blick ins Friedrichsbad in Baden-Baden

▼ Caracalla-Therme Baden-Baden



▲ Dipl.-Ing. H. Kannewischer, Zug/CH

heute der Megatrend Gesundheit immer stärker durchsetzt, d. h., dass auch die öffentlichen Bäder, nebst Sport- und Spaßangeboten, auch über Einrichtungen verfügen sollten, die die Entspannung und Erholung der Badegäste fördert. Im Rahmen der Marktanalyse sind auch das Marktpotenzial zu erheben sowie die Wettbewerbssituation abzuklären.

#### 2. Analyse Ist-Zustand

Bei der Analyse des Ist-Zustandes ist zunächst eine bauliche und technische Zustandsbeurteilung im Rahmen einer Grobdiagnose durchzuführen. Die Wirtschaftlichkeit im Quervergleich zu anderen vergleichbaren Bädern ist darzustellen. Ein wichtiger Punkt ist auch die Überprüfung des Wasserflächenbedarfes nach allgemeinen Richtlinien, insbesondere ist der Schulschwimmbedarf zu überprüfen.

#### 3. Projektkonzeption

Aus den Erkenntnissen der Marktanalyse und der Analyse des Ist-Zustandes ist eine neue Projektkonzeption zu entwickeln, die eine Vision für die Zukunft des Bades darstellt und daraus die Inhalte aller Nutzungsbereiche ableitet. Im Rahmen der Projektkonzeption ist also das Raum- und Flächenprogramm zu erarbeiten, das später auch als Grundlage für eine Architekturplanung dient. Im Weiteren sind alle betrieblichen Aspekte aufzuzeigen. Im Rahmen der Projektkonzeption wird überlegt, ob das zukünftige Projekt in ein bestehendes Bad integriert werden kann





oder ob es aus Kostengründen sinnvoller ist einen Neubau zu planen. D. h., zur Projektkonzeption gehört auch eine Grobschätzung der Investitionskosten.

#### 4. Wirtschaftlichkeitsprognose

Wenn die Projektkonzeption feststeht und das Marktpotenzial bekannt ist, kann eine Besucherzahlenprognose und daraus die Einnahmenprognose entwickelt werden. Aufgrund des Raum- und Flächenpro-

gramms sowie der betrieblichen Aspekte kann eine Prognose des Betriebsaufwandes erstellt werden, aus der Einnahmen- und Betriebskostenprognose leitet sich die Wirtschaftlichkeitsprognose ab.

Die Ausarbeitungen zu vorstehend aufgezeigtem Vorgehen werden in der so genannten Machbarkeitsstudie oder dem Zielkonzept zusammengefasst. Wichtig ist, dass, wenn alle Arbeitsschritte transparent und nachvollziehbar in den interessierten

Kreisen einer Gemeinde kommuniziert werden, wird aufgrund der Erfahrung immer eine Lösung gefunden, die mit allen Vor- und Nachteilen und allen langfristigen Konsequenzen mitgetragen wird und somit politisch tragfähig ist. Auf Basis der Resultate der Machbarkeitsstudie können also Planungsaufträge erteilt werden, die Finanzierung geklärt werden sowie die langfristige Wirtschaftlichkeit in die Gemeindefinanzrechnung integriert werden.