

Stuttgart, 13.04.2018

Mineralbad LEUZE Sanierung und Modernisierung des Foyers - Vorprojektbeschluss -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Bäderausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	27.04.2018

Beschlussantrag

1. Von der beabsichtigten Sanierung und Modernisierung des Foyers im Mineralbad LEUZE wird Kenntnis genommen.
2. Der Vergaben der erforderlichen Planungsleistungen nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) an das Architekturbüro Völlger, Stuttgart und das Ingenieurbüro IGP – Ingenieurgesellschaft für Technische Ausrüstung mbH in üblicher Form stufenweise wird zugestimmt.
3. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die erforderlichen Planungs- und Bauleistungen bis zur Vorbereitung der Vergabe (Leistungsphase 7) nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) durchzuführen. Auf einen Projektbeschluss wird verzichtet.
4. Für das Vorhaben mit Gesamtkosten in Höhe von netto 2,10 Mio. Euro stehen in den Wirtschaftsplänen 2018/2019 der Bäderbetriebe Stuttgart Mittel – wie folgt – zur Verfügung:

Wirtschaftsplan 2018	300 TEUR
Wirtschaftsplan 2019	1.800 TEUR
Gesamtsumme	2.100 TEUR

Begründung

Für den Gast ist das Foyer der erste und letzte Eindruck des Bades. Nach einer langen und intensiven Nutzung des Mineralbad LEUZE sind dort Schäden und Abnutzungen sowohl an der Baukonstruktion als auch an den technischen Anlagen festzustellen. In einem sichtbar schlechten Zustand befindet sich insbesondere die Akustikdecke der Eingangshalle. Des Weiteren sind die Glasfassade und Dachabdichtung sowie die sanitären Anlagen altersbedingt abgängig.

Neben einer umfassenden Sanierung von Technik, Decke und Glasfassade sollen mit der Modernisierung des Foyers auch die Abläufe der Besucherströme serviceorientiert optimiert werden. Die Bäderbetriebe erarbeiten mit den Architekten ein zukunftsfähiges Konzept einer modernen Eingangshalle. Durch Umbau und Verlegung von Raumnutzungen kann das Foyer durch eine zeitgemäße Verkaufseinrichtung (Shop) ergänzt werden. Durch den Verkauf von ausgesuchten Badeartikeln sollen zusätzliche Deckungsbeiträge erzielt werden.

Bauliche Beschreibung

Der mit Naturstein belegte Boden der Eingangshalle ist Teil des künstlerischen Gesamtkonzepts des O.H. Hajek. Die künstlerische Darstellung (Kunst am Bau) gilt als Besonderheit und muss erhalten bleiben. Die beschädigten Bodenplatten werden ausgetauscht und umgebaute Bereiche ergänzt.

In der Vergangenheit wurde die geschlossene Gipskartondecke der Eingangshalle mehrmals nachgestrichen. Dies hatte den Nebeneffekt, dass die Akustikdämmeigenschaft nur noch marginal vorhanden ist. Ein weiterer Anstrich kann auch aus statischen Gründen nicht mehr verantwortet werden. Die Akustikdecke wird daher vollständig entfernt. Die in dem Hohlraum freigelegten Lüftungs- und Sanitärleitungen sowie die elektrischen Anlagen werden in dem Zuge ebenfalls erneuert.

Die aus einer Pfosten-Riegel-Konstruktion bestehende Glasfassade zeigt Undichtigkeiten und ist komplett entsprechend der aktuellen energetischen Normen und Richtlinien zu erneuern. Die Stahlprofile sollen nach einer Korrosionsschutzbehandlung erhalten bleiben. Entsprechend der rechtlichen und städtischen Vorgaben (EnEV 2016 -20% etc.) soll die Glasfassade mit einer 3-fachen Verglasung ausgestattet werden. Die Beschattungsanlage (Markise) wird ebenfalls erneuert.

Die Dachdeckung ist als bituminöse Abdichtung mit Kiesschüttung ausgeführt. Bisher wurden noch keine Undichtigkeiten festgestellt. Jedoch lassen aufgehende Anschlüsse eine fortschreitende Versprödung des Materials erkennen. Die Belastbarkeit der Tragkonstruktion muss hinsichtlich der aktuellen Vorschriften (Schneelasten, Anzahl der Noteinläufe etc.) geprüft werden. Untersucht werden soll auch, ob ausreichende Gewichtsreserven für eine Photovoltaik-Anlage bestehen. Die Photovoltaik-Anlage ist nicht im Projektumfang enthalten und soll bei Eignung der Tragwerkskonstruktion zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt werden.

Der Windfang am Eingang wird verbreitert und mit automatischen Türöffnern barrierefrei ausgeführt.

Im Zuge der Umorganisation soll die ebenfalls abgängige Toilettenanlage verlegt und um eine barrierefreie Toilette ergänzt werden.

Bei der Kernsanierung werden alle technischen Anlagen in der Eingangshalle (Lüftung, Heizung und Sanitär) unter Berücksichtigung der aktuellen energetischen Richtlinien erneuert.

Betriebliche Optimierung

Die Kassenanlage mit Tresen wurde in der Vergangenheit mehrfach umgebaut. Aus heutiger Sicht entspricht die Eingangshalle nicht mehr den betrieblichen Anforderungen und den Erwartungen des Badegastes an eine moderne Badeeinrichtung. Es ist für ein Bad auch außergewöhnlich, dass der Eingang über das 2. Obergeschoss erfolgt. Bei Zutritt ist der Kassentresen nicht sichtbar. Das Interieur ist abgewirtschaftet und nicht mehr zeitgemäß. Die Bäderbetriebe erstellten ein Anforderungsportfolio, das von den Architekten in ein zukunftsfähiges Konzept überführt werden soll. Zu berücksichtigen sind die baulichen unveränderbaren Zwangspunkte (Stützen, Aufzugschacht etc.) und die Wegeführung zu den Umkleiden und der Außengastronomie.

Provisorische und temporäre Maßnahmen

Während der Bauarbeiten ist der im 2. Obergeschoss liegende Eingangsbereich für Badegäste nicht zugänglich. Der Zugang soll mit einer provisorischen Kassenanlage über den Freibereich auf Höhe des 2. Obergeschosses gewährleistet werden. Der Badegast kann über die Außenfreitreppe direkt in die Umkleidebereiche im ersten Obergeschoss oder wahlweise über die Badeplatte in das Erdgeschoss des Gebäudes gehen. Der Kassenbereich ist überdacht, so dass bei jeder Wetterlage der Betrieb weitestgehend uneingeschränkt stattfinden kann. Da jedoch der Zugang über die Freitreppe nicht barrierefrei ausgeführt werden kann, muss zusätzliches Personal zur Unterstützung von Behinderten oder auch bspw. für den Transport von Kinderwagen bereitgestellt werden. Der Behindertenzugang findet wie bisher über die Am Leuzebad 2 Straße (unter der König-Karls-Brücke) statt. Der Badegast kann mit Hilfe von Personal über einen Zugang in das Kurmittelhaus das Bad im Erdgeschoss betreten. Auf kurzem Weg sind die im Erdgeschoss gelegenen barrierefreien Umkleiden und Duschen von dort zu erreichen. Die Trockengastronomie des Mineralbads LEUZE kann in der Bauzeit nicht betrieben werden.

Aufgrund der Zugangseinschränkungen von der Nißlestraße durch die Nachbarbaustelle am Leuzetunnel findet die Baustellenlogistik über den Wirtschaftshof statt. Ohne den Zugang der Badegäste zu beeinträchtigen, kann über Baugerüst und Lastenaufzüge die Baustelle angegliedert werden.

Während der Bautätigkeit wird eine zeitweise Lärm- und Staubbelastung nicht zu vermeiden sein. Durch entsprechende Schutzmaßnahmen wird versucht, den Aufenthalt der Gäste so gering als möglich zu beeinträchtigen.

Vergabe von Planungsleistungen

Aufgrund der Erfahrungen und Kenntnisse im LEUZE Mineralbad hatten die Bäderbetriebe das Büro Völlger Architekten aus Stuttgart zur Vorbereitung der Mittelanmeldung für den Wirtschaftsplan 2018/2019 mit einer Machbarkeitsstudie für die Sanierung des Foyers beauftragt. Aus Gründen des Urheberrechts kann das Architekturbüro Völlger Architekten ohne vorhergehendes VOF-Verfahren mit der Maßnahme beauftragt werden. Das vom DLZ geprüfte Angebot nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) über alle Leistungsphasen beträgt ca. brutto 255.000 Euro.

Die Beauftragung der Ingenieurleistung für die Haustechnik soll an das den Bäderbetriebe Stuttgart bekannte Ingenieurbüro IGP – Ingenieurgesellschaft für Technische Ausrüstung mbH für alle Leistungsphasen der HOAI in Höhe von brutto 96.000 Euro vergeben werden.

Die weiteren Beauftragungen von Tragwerksplaner und Elektroingenieure etc. erfolgt entsprechend der Betriebssatzung der Bäderbetriebe Stuttgart durch die Geschäftsführung.

Zeitliche Abfolge und Kostendarstellung

Aufgrund der Zugangsbeeinträchtigungen sollte die Ausführung der Maßnahme im Zeitraum von April bis Oktober 2019 erfolgen. Die Bauzeit wird auf ca. 6 bis 7 Monate angesetzt. Die grobe Kostenannahme wird auf netto ca. 2,1 Mio. Euro geschätzt.

Finanzielle Auswirkungen

Für das Vorhaben wurde in den Wirtschaftsplänen 2018/2019 der Bäderbetriebe Stuttgart die Gesamtsumme von netto 2,10 Mio. Euro bereitgestellt. Im Doppelhaushalt 2018/2019 wurde für die Maßnahme ein Sonderzuschuss in gleicher Höhe beschlossen.

Trotz verbesserten Abläufen der betrieblichen Prozesse sind keine Änderungen bei den Umsätzen zu erwarten. Inwieweit die energetischen Verbesserungen in gewissem Umfang Energiekosteneinsparungen ergeben, kann erst nach Vorliegen der detaillierten Planung beurteilt werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate WFB und StU haben die Drucksache mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

--

Erledigte Anfragen/Anträge:

--

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Bestandsplan
2. Baubeschreibung
3. Kostenblatt

