



Bäderlandschaft Rastatt

Dipl.-Ing. **Kurt Pelzer**
Architekt und Stadtplaner
Sachverständiger für Bäderbau



Alohra + Natura

(seit 2014)

I Bestandsaufnahme und Analyse

Betriebs- und Nutzungsdaten
Energieverbrauche

II Sanierungsaufwand

Sanierungsumfang
Sachwerte

III Bedarfsfeststellung

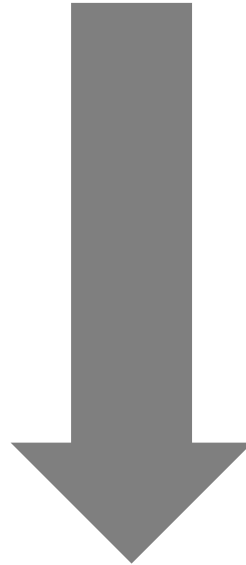
Schulen und Vereine
Öffentlichkeit

IV Raum- und Funktionsprogramm

Konzeptionelles Raumprogramm
Wasserflächenempfehlung



Ergebnisse





I Bestandsaufnahme und Analyse

Betriebsdaten

Alohra + Natura

Betriebsergebnis je Besuch Δ Alohra/ÜÖBV **-94,0%**
 (Alohra -6,11 € - ÜÖBV -3,14 €)

Betriebsergebnis je Besuch Δ Natura/ÜÖBV **-44,1%**
 (Natura -6,99 € - ÜÖBV -4,85 €)

Alohra Energiedaten Wärme + Strom deutlich zu hoch
 (nach EnEV 2014)

+157 % bzw. +53%

Natura Energiedaten Wärme + Strom sehr gering
 (Solarabsorber)

-98 % bzw. -37%

Wasserverbrauche in beiden Bädern deutlich zu hoch

+173 % bzw. +199 %

Feststellung Alohra: Kostendeckungsgrad Alohra 27,6% zu gering \longrightarrow ÜÖBV = 56,2% (2008-2012)

Feststellung Natura: Kostendeckungsgrad Natura 22,8% zu gering \longrightarrow ÜÖBV = 29,5% (2008-2012)



I Bestandsaufnahme und Analyse

Nutzungsdaten

Alohra Bj. 1971, BGF = 5.300 m², WF = 446 m² (innen) + 362 m² (außen)

Jahresbesuche Ø 2008 bis 2012 (Quelle: Betreiber)	Durchschnitt ÜÖBV 173.000	174.500 Bes./a
WF je 1.000 EW Ø B-W Quelle: Sportministerkonferenz 2000	100%	14,7 m²
WF je 1.000 EW Rastatt (48 Tsd.) (Quelle: Eigenberechnung)	63%	9,3 m²

Natura Bj. 1987, WF = 2.741 m² (außen)

Jahresbesuche Ø 2008 bis 2012 (Quelle: Betreiber)	Durchschnitt ÜÖBV 55.500	47.700 Bes./a
WF je 1.000 EW Ø B-W Quelle: Sportministerkonferenz 2000	100%	47,5 m²
WF je 1.000 EW Rastatt (48 Tsd.) (Quelle: Eigenberechnung)	136%	64,7 m²

Feststellung WF Alohra:

Im Verhältnis der Besuche und nach Landesdurchschnitt zu gering

Feststellung WF Natura:

Im Verhältnis der Besuche und nach Landesdurchschnitt zu groß



II Sanierungsaufwand

Sanierungsumfang

Sachwerte

Alohra Bj. 1971, BGF = 5.300 m², WF = 446 m² (innen) + 362 m² (außen)

Sanierungskosten lt. Ingenieurgutachten (Quelle: IB Schick, Stand 2017)	100%
Neubauherstellkosten Bauwerk lt. Sachwertschätzung	100%
Sachwert lt. Schätzung	45%

Natura Bj. 1987, WF = 2.741 m² (außen)

Sanierungskosten lt. Ingenieurgutachten (Quelle: IB Fritz GmbH, Stand 2017)	100%
Neubauherstellkosten Becken lt. Sachwertschätzung	100%
Sachwert lt. Schätzung	35%

Ergebnis: Der festgestellte Sanierungsaufwand erreicht das Niveau von Neubauherstellkosten, er übersteigt deutlich den aktuellen Substanzwert der Bäder, eine Sanierung der Bäder ist ökonomisch nicht vertretbar.



III Bedarfsfeststellung

Schulen und Vereine
Öffentlichkeit

Nutzer	IST 2015		Bedarf 2015				
	Std.Belegzeit/ Wo	Bahnstd./ Wo	Std.Belegzeit/ Wo	Bahnstd./ Wo	Bahnen Anzahl	WF (m ²)	Öffnungszeit Std./Tag
Schulen	24	62	55	203	10	689	4,1
Vereine	22	68	46	121	10	689	2,0
Öffentlichkeit	85	539	85	539	10	689	7,6
Zusammen	131	669	186	863	10	689	13,7



Ergebnis: Für Rastatt erforderliche bedarfsgerechte Hallenbadwasserfläche gegenüber

Status quo (446 m²) ca. 690 m² → + 30%

IV Raum- und Funktionsprogramm

Konzeptionelles Raumprogramm

Hallenbad

BGF Bruttogrundfläche (Quelle: Raumprogramm)	Kellergeschoss + Erdgeschoss rund		5.700 m²
WF Wasserfläche Ganzjahresbetrieb	SB+SPB (Schwimmer- u. Springerbecken)	500 m²	690 m²
BGF Bruttogrundfläche (Quelle: Bedarfsermittlung)	LSB/NSB (Lehrschwimm- u. Nichtschwimmerbecken)	160 m²	
	KB (Kinderbecken)	30 m²	

Freibad

BGF Bruttogrundfläche (Quelle: Raumprogramm)	Funktionsgebäude (o. Technikräume)		520 m²
WF Wasserfläche Sommerbetrieb	MZB (Schwimmer- u. Nichtschwimmerbecken)	1.165 m²	1.610 m²
BGF Bruttogrundfläche (Quelle: Bedarfsermittlung)	NSB (Nichtschwimmer- Ausschwimmbecken ganzjährig)	320 m²	
	KB (Kinderbecken)	125 m²	