



Standort mit Tradition

Die traumhafte Lage zwischen Fulda und Karlssaue, die gute Erreichbarkeit aus der Innenstadt und von der Autobahn, das vielseitige Raumprogramm sowie das attraktive Freibad sind die hervorragenden Standortfaktoren des neuen Auebades. Der Auedamm ist ein traditioneller Badestandort in Kassel. Bis 1923 bestanden am linken Fuldaufer private Badeanstalten. Das neue Auebad wurde im Juli 2013 von der Städtische Werke Kassel AG eröffnet. Die Basis für den realisierten Entwurf bildete das Ergebnis

Fortsetzung auf Seite 2

In dieser Ausgabe

Das neue Auebad in Kassel Seite 2

Modernisierung des Laguna Badelands,

Weil am Rhein Seite 6

Bedarfsplanung ab Seite 8

Neubau Hallenbad Wildeshausen Seite 10

Weitere Projekte Seite 11/12

Bäderkongress AQUA LOUNGE 2013 Seite 12

Liebe Leserinnen und Leser,

innerhalb der Projektsteuerung gewinnt die Bedarfsplanung immer mehr an Bedeutung. Sie legt konkrete Ziele, Bedürfnisse und Anforderungen des Bauherrn und des Nutzers frühzeitig fest und ist gleichzeitig ein wichtiges Instrument der Kostensteuerung. Immer mehr Bauherren delegieren diese Aufgabe.



Dipl.-Ing. Jens-Wilhelm Brand

Beim Bau des neuen Auebades in Kassel haben wir für die Städtische Werke Kassel AG das Raumprogramm entwickelt und anschließend den Architektenwettbewerb betreut, um die Vorteile einer intensiven Projektvorbereitung voll zu nutzen.

Mehr über das neue Auebad erfahren Sie in dieser Ausgabe. Außerdem erhalten Sie Einblicke in die Projektarbeit bei anderen Bauvorhaben.

Mit freundlichen Grüßen aus Bielefeld

Jens-Wilhelm Brand



Fortsetzung von Seite 1

des von *CONSTRATA* betreuten Architektenwettbewerbs, der am 30.06.2009 entschieden wurde.

Das neue Auebad gliedert sich in die besucherfrequentierten Nutzungsbereiche:

- Hauptzugang mit Kassencounter, differenzierte Warte- und Verteilzone, Shop und Bistro
- eigenständiger Schüler-, Vereins- und Veranstaltungszugang

Standort mit Tradition

Das neue Auebad in Kassel



- getrennte Umkleide- und Nassbereiche für Bad und Sauna
- Sport- und Lehrschwimmbad mit Terrassen
- Freizeitbad mit Liegegalerie, Gastronomie, Terrassen und Großrutschenanlage
- Sauna und Saunagarten
- Freibad mit differenzierten Freizeitangeboten

sowie die innere Funktion und dem Betrieb dienende Bereiche:

- Technik-Untergeschoss

- zentraler Küchenbereich
- Verwaltungs-Obergeschoss

Die Gesamtinvestition lag bei rund 32 Mio. Euro netto.

Baukörperstruktur und -gliederung

Ausgehend von dem naturgeprägten Standort zwischen Karlsaue und Fulda wurde das neue Hallenbad durch eine sensible und maßstäbliche Baukörpergliederung zurückhaltend in den umgebenden

Landschaftsraum eingebettet. Der großzügige Haupteingang verfügt über einen Lobby- und Wartebereich mit zentralem Kassencounter, Bistro und Shop und dient auch als Zugang zum internen Treppenhaus, welches den Verwaltungsbereich im Obergeschoss und das Technik-Untergeschoss erschließt. Schüler und Vereine nutzen einen eigenständigen Eingang in den Sportbadbereich. Zwischen dem Hauptzugang und dem Schüler-/Vereinszugang liegen dem jeweiligen





Badbereich direkt zugeordnet die Badnebenräume. Kernstück des Sportbereichs ist das 50 m große Becken mit einer Wassertiefe von 2 m. Das Becken verfügt über 8 Schwimmbahnen mit Sprunganlage. Das Lehrschwimmbecken mit ansteigender Wassertiefe von 0,6 bis 1,35 m hat eine Größe von 12,5 x 8 m. Dem Sport- und Lehrschwimmbad ist direkt eine südorientierte Terrasse mit Treppenabgang ins Freibad zugeordnet. Im Freizeitbad befindet sich ein polygonal geformtes, ca. 240 m² großes und durchgehend 1,35 m tiefes Freizeitbecken mit verschiedenen Wasserattraktionen (Strömungskanal, Sprudelliegen, Massagedüsen, Wasserspeier). Hauptbestandteile des zentralen Eltern-Kind-Bereiches sind das organisch geformte, ca. 33 m² große Kinderbecken mit Wassertiefen von 0,15 m bis 0,35 m sowie ein Schiffchenkanal und Wasserspielgeräte. Der Kindergeburtstagsbereich ist direkt zugeordnet.

Im Übergangsbereich zwischen Sport- und Freizeitbad befinden sich der Treppenaufgang und der Landebereich der 115 m langen Reifenbreitrutsche. Der 9,80 m über der Badeebene liegende, ringsum

verglaste Startbereich hat zur Minimierung des Wärmeverlustes eine zusätzliche Außenschale als Sandwichkonstruktion erhalten.

Zur gastronomischen Versorgung des Hallenbades ist ein zentraler Küchenbereich zur Andienung der Gastronomie im Freizeitbad und der Saunagastro- nomie gebaut worden.

Sauna und Saunagarten

Als Ergänzung des Schwimmbadangebotes wurde ein Sauna- und Wellnessbereich mit den wesentlichen Kernfunktionen (Finnische Sauna, Dampfbad, Ruheraum, Solarium etc.) und den zugehörigen Warm-/Kaltbecken und Attraktionsduschen gebaut. Der Saunabereich wird ergänzt durch einen terrassenartig abgestuften, vorgelagerten Saunagarten mit besonderem Freiraumbezug in die Auendlandschaft.

Verwaltung

Der Verwaltungsbereich des Bades wird über das interne, mit einem Aufzug ausgestattete Treppenhaus am Hauptzugang erschlossen.

Technik

Die vollständige Gebäude- und Schwimmbadtechnik für das Hallen-, Freizeit- und Freibad, die Küchennebenräume, ein Freianlagenpflegeraum und der Kiosk für das Freibad wurden wirtschaftlich auf einer zusammenhängenden Ebene im ca. 4.650 m² großen Untergeschoss angeordnet. Für die Erwärmung der Freibadbecken sind auf dem Hallendach ca. 800 m² Solarabsorber installiert worden.

Freibad

Folgende Becken bzw. Angebote sind im Freibad zu finden:

- ein Sprungbecken mit Edelstahlaukleidung mit einer sanierten Sprunganlage (10 m-, 5 m-, 3 m-, 1 m-Plattformen bzw. Sprungbretter)
- ein kombiniertes 650 m² großes Schwimmer-/ Nichtschwimmerbecken mit zahlreichen Attraktionen
- ein 75 m² großes Kinderplanschbecken mit kindgerechten Wasserattraktionen
- ein Schiffchenkanal
- ein attraktiver Wasserspielplatz
- ein Kinder-Abenteuer-Spielplatz
- zwei Beach-Volleyball-Felder

Die Natur eingefangen

Modernisierung des Laguna Badelands, Weil am Rhein



In Weil am Rhein wurde im Jahr 1983 auf dem Gelände der ehemaligen Landesgartenschau eines der ersten deutschen Spaßbäder eröffnet. Die aufwendige Architektur des Architekturbüros Geller-Müller und die attraktive Badelandschaft lockten bis zum Jahr 2007 über 10 Millionen Besucher in die An-

lage. Im Jahr 2009 entschied sich die Auftraggeberin Laguna Freizeitanlagen- und Stadthallenbetriebsgesellschaft mbH, das gesamte Bad umfassend zu modernisieren und zu attraktivieren.



Aus Alt wird Neu: Mit großem Aufwand und viel Engagement wurde das Laguna Badeland in über 20 Monaten Bauzeit von Grund auf renoviert und modernisiert. Es entstand ein Freizeitbad der gehobenen Klasse. Die Aufgabe der Architekten war, die Natur von außen im Innenbereich einzubeziehen. Und: Das Konzept ist aufgegangen. In sämtlichen Bereichen trifft der Gast auf die Farben der Natur. Neben der Generalsanierung des Laguna Badelands wurden ein neuer Eingangsbereich und vollständig neue Umkleiden geschaffen. Dadurch können nunmehr die Angebotsteile Spaßbad,

Saunalandschaft und Freibad über einen zentralen Eingangsbereich erschlossen werden. Neben dem Badeland wurde auch das Freibad neu gebaut und die bestehende Sauna-Anlage nach 13 Betriebsjahren innerhalb von nur vier Monaten vollständig modernisiert. Während der übrigen Bauphase für das Badeland und das Freibad konnte der Betrieb der beliebten Sauna vollständig aufrechterhalten werden. Im Frühjahr 2013 wurden das Freibad und im August das Laguna Badeland wiedereröffnet. *CONSTRATA* realisierte die Projektsteuerung und die Projektleitung.

Bedarfsplanung

Die Bedarfsplanung im Bauwesen gewinnt immer mehr an Bedeutung. Bereits seit 1996 existiert die DIN 18205 „Bedarfsplanung im Bauwesen“; sie stellt eine originäre Bauherrenaufgabe dar und wurde bisher kaum an Bedarfsplaner, Architekten oder Ingenieure vergeben. Die Durchführung einer Bedarfsplanung sieht die HOAI als „Besondere Leistung“ an. Und auch im Leistungsbild des Projektsteuerers nach AHO ist die Erstellung eines Nutzerbedarfsprogramms eine „Besondere Leistung“. Um Kosten zu sparen, übernimmt der Bauherr meist selbst die Definition der Ziele seines Bauvorhabens. In vielen Fällen kann jedoch der Bauherr seine Ziele oder die Anforderungen an das Vorhaben nicht konkret benennen oder erkennen.

Die Kostenanalyse bei einem Projekt zeigt, dass die Beeinflussbarkeit mit dem Fortschritt des Projektes sinkt. Der größte Einfluss auf die Kosten bzw. auf deren Entwicklung besteht während der ersten Projektstufe „Projektvorbereitung“. Mit Hilfe einer kompetenten Bedarfsplanung werden konkrete Ziele, Bedürfnisse und Anforderungen des Bauherrn und des Nutzers frühzeitig festgelegt und schriftlich in einem Nutzerbedarfsprogramm dokumentiert. Im weiteren Verlauf der Planung und Ausführung können die beauftragten (Fach-)Planer und Unternehmen auf das erstellte Bedarfsprogramm zurückgreifen und im Sinne des Bauherrn agieren. Auf diese Weise entstehen weniger Konflikte und das Risiko eventueller Nachträge wird minimiert. Dem Bauherrn werden dadurch Zeit, Kosten und Stress erspart.

Der Aspekt der Nachhaltigkeit eines Gebäudes gewinnt fortwährend an Bedeutung und immer mehr Bauherren streben eine Zertifizierung an. Dabei darf die Bedarfsplanung nicht außer Acht gelassen werden. Bei der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen befindet sich in der Kriteriengruppe „Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit“ das Merkmal „Einfluss-

nahme des Nutzers“. Die Projektsteuerung kann hierbei die Methode der nutzerorientierten Bedarfsplanung anwenden. Bei dieser Methode ist der Mensch Mittelpunkt der Betrachtung. In der Grafik (Abb. auf Seite 9) sind die Arbeitsschritte der verschiedenen Phasen aufgeführt. Es geht deutlich hervor, dass die Einbeziehung der Nutzer zur Formulierung der Ziele und Anforderungen, sowohl qualitativer als auch quantitativer Art, im Vordergrund steht. Dadurch wird die Qualität des Gebäudes/Pro-

jektes sichergestellt und die Zufriedenheit und Identifikation der Nutzer mit dem Gebäude/Projekt ist während der Nutzungs- und Betriebsphase wesentlich höher. Eine kompetent durchgeführte Bedarfsplanung erfordert zwar einen hohen Aufwand, sie ist jedoch in jedem Fall lohnenswert für den Bauherrn. Durch die fachgerechte Erstellung eines verbindlichen Bedarfsplans wird die Qualität des Projektes sichergestellt und das Risiko zusätzlicher Kosten, z. B. durch Nachträge, reduziert.

Vorgehensweise bei der nutzerorientierten Bedarfsplanung

Beim **Zieleworkshop** werden die wesentlichen Projektziele definiert, welche auf den strategischen Unternehmenszielen basieren. Dieser Workshop findet meist im Rahmen eines Gesprächs mit der Unternehmensleitung und eventuell dem Projektleiter statt.

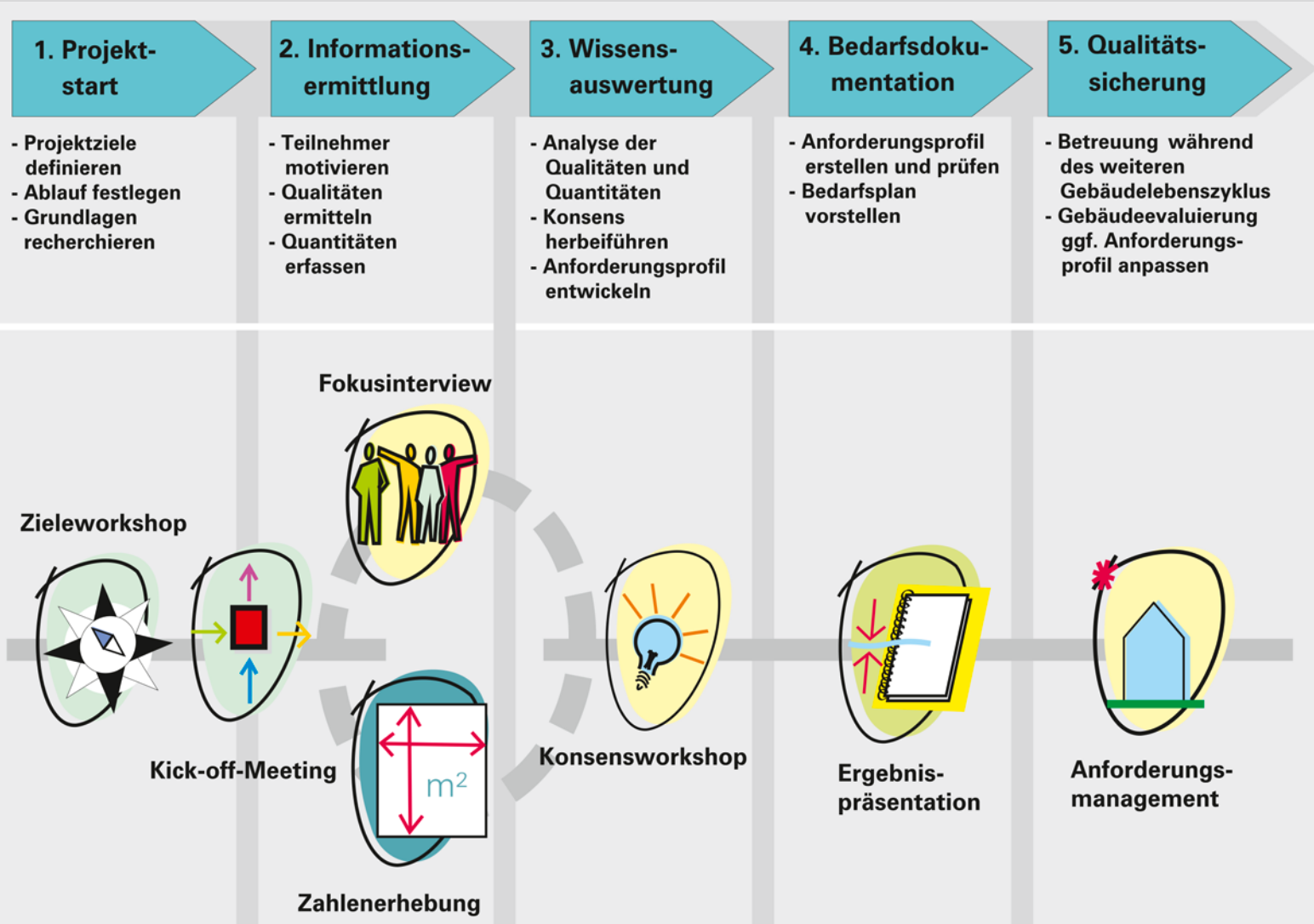
Das **Kick-off-Meeting** dient dem offiziellen Projektbeginn. Allen Beteiligten werden die Inhalte und der Ablauf des Projektes erklärt. Die Projektbeteiligten werden in Nutzergruppen eingeteilt und anschließend in den **Fokusinterviews** zu Bedürfnissen und Erwartungen befragt.

Die **Zahleerhebung** kann analog zu den Fokusinterviews stattfinden. Relevante Zahlen und Mengen werden gesammelt, strukturiert und dokumentiert. Sie bilden die Grund-

lage für den Kostenrahmen und die Mengenermittlung. Als Arbeitsmittel können Fragebögen oder die Prüflisten (eventuell in modifizierter Form) der DIN 18205 „Bedarfsplanung im Bauwesen“ verwendet werden. Die Informationszusammenführung und der Abgleich der festgestellten Erfordernisse finden im **Konsensworkshop** statt. Hierbei werden auch widersprüchliche Einzelbetrachtungen vorgestellt und abgestimmt.

Die **Ergebnispräsentation** ist der eigentliche Abschluss der Bedarfsplanung. Das erstellte Anforderungsprofil wird vorgestellt und in gedruckter sowie eventuell in digitaler Form übergeben.

Das **Anforderungsmanagement** dient dem Zweck der projektbegleitenden Betreuung. Die verbindlich ermittelten Anforderungen sollen während des weiteren Gebäudelebenszyklus sichergestellt werden.



Heidelandchaft in Schwimmbad integriert

Neubau Hallenbad Wildeshausen

Viele Kommunen stehen vor der Entscheidung, bestehende Hallenbäder grundhaft zu sanieren oder zu erneuern. Wildeshausen, Kreisstadt des Landkreises Oldenburg, stand vor gut drei Jahren genau vor diesem Problem. Die Grundkonstruktion des Gebäudes rechtfertigte keine Sanierung im vertretbaren Kosten-/Nutzenverhältnis. Das Hallenbad musste geschlossen werden und somit stand lediglich ein noch angrenzendes Freibad während der Sommermonate zur Verfügung. Mit Beschluss zur Neuerrichtung eines Hallenbads wurde das Architekturbüro de witt, janßen partner, Bad Zwischenahn als Generalplaner für die Umsetzung des Projekts beauftragt. Der Entwurf bindet regionale Bezüge der „Wildeshäuser Geest“ ein, einer Landschaft aus Heide und Gräsern mit monolithischen Felsengruppen und säumenden Baumreihen.

Nach Abbruch des alten Hallenbads und sechs Monaten Bauzeit waren Größe und Konturen des neuen Hallenbads in Wildeshausen bereits deutlich erkennbar. Parallel zum Hallenbadneubau wurde die Technik für den Freibadsaisonbetrieb 2013 umgebaut, um den Betrieb des an die Baustelle angrenzenden Freibads zu gewährleisten. Die Versorgung des neuen Bades wird insgesamt über einen Wärmeverbund der städtischen Kläranlage erfol-



gen, der als parallele Baumaßnahme umgesetzt wird. Diese Form der Wärmenutzung stellt eine energieeffiziente Versorgung sicher.

Mittlerweile ist der Neubau bereits auf die höher liegende Freibadebene gewachsen und hat Ende September 2013 mit der Stahldachkonstruktion weitestgehend erkennbar seine endgültige äußere Form erhalten. Mit geplanter Schließung der Gebäudeaußenhülle vor dem nächsten Winter steht der Eröffnung nach den Sommerferien 2014 nichts im Weg.

CONSTRATA wurde durch die Stadt Wildeshausen mit der Projektsteuerung aller Leistungsphasen be-



auftrag und wird wesentlich an der Aufgabe einer strikten Kosteneinhaltung gemessen. „Wildeshausen ist eben nicht Berlin, Hamburg oder Stuttgart“, so hieß es bereits bei der Grundsteinlegung.

Erweiterung der Logistik für Hch. Perschmann, Braunschweig



Auf knapp 21.000 m² entsteht innerhalb von zehn Monaten eine neue Logistikhalle für den Wareneingang, die Lagerung, die Kommissionierung, die Verpackung und den Versand von Werkzeugen. Bauherr ist die Hch. Perschmann GmbH mit Sitz in Braunschweig. Bei einer Gesamthöhe von 10,70 m und einer Fläche von rund 62 x 31 m werden auf zwei Geschossen ein Schubladenspark mit Rollen und Gurtförderstrecken für Kommissionierboxen errichtet. Dabei wird die Behälterfördertechnik aus der bestehenden Halle 2 mit dem Schubladenspark und dem Leerbehälterpuffer in der neuen Halle 3 verbunden. Außerdem werden in der Halle künftig die Vertriebsbüros der Perschmann Calibration GmbH untergebracht.

Eröffnung des Lessingtheaters Wolfenbüttel

Am 24. Mai 2013 ist das Lessingtheater Wolfenbüttel nach dreijähriger Bauzeit im Rahmen einer großen Open-Air-Inszenierung wiedereröffnet worden. Das Gastspieltheater in historischem Ambiente wurde mit einem Investitionsvolumen von 18,8 Mio. Euro grundhaft saniert und erweitert. Planer, Bauingenieure, Denkmalschützer und zahlreiche Handwerker aus 50 Gewerken haben das Gebäude baulich erhalten und technisch für die Zukunft modernisiert.





Mit Neueröffnung Hallenbad Rheindahlen Bäderkonzept verwirklicht

Mit der Neueröffnung des fast 40 Jahre alten Hallenbades in Mönchengladbach-Rheindahlen ist die Neuausrichtung der Bäderlandschaft abgeschlossen. Die Sanierung des Hallenbades umfasste neue Dachflächen und Glasfassaden, Wärmedämmung, Lüftung, Elektrik, Böden- und Wandbeläge sowie eine Erneuerung des Duschbereichs. Die Kosten der Maßnahmen betragen etwa vier Millionen Euro. In der Zeit von 2004 bis 2013 haben die Stadt und die NEW mobil und aktiv Mönchengladbach GmbH etwa 50 Millionen Euro in die Bäderlandschaft Mönchengladbachs investiert. Sechs Freizeid- und Hallenbäder wurden saniert, modernisiert oder sogar neu gebaut. Dabei wurde ein Bäderkonzept mit verschiedenen Schwerpunkten entwickelt:



Bäderkongress AQUA LOUNGE 2013

Mit knapp 150 Teilnehmern, zwei Eisbären sowie einem Mix aus interessanten Vorträgen, Abendevent im Tierpark Hagenbeck und Netzwerktreffen war die AQUA LOUNGE 2013 ein voller Erfolg. Auf dem zweitägigen Kongress wurden innovative Konzepte, neue Steuerungsinstrumente und Optimierungsstrategien für Profitcenter sowie aktuelle Trends in Beiträgen aus Lehre und Wirtschaft vorgestellt. Gemeinsam mit der PROFUND Consult GmbH planen wir bereits für den 14./15. April 2015 die zweite AQUA LOUNGE. Bitte gleich vormerken!

- Vitusbad: neu gebaut als freizeitorientiertes Sport- und Vereinsbad, 2006 eröffnet
- Hallenbad Schlossbad Niederrhein: Familienbad, 2008 eröffnet
- Volksbad: generalüberholt als naturverbundenes Naherholungsbad, 2009 eröffnet
- Stadtbad Rheydt: generalüberholt als Kurs- und Gesundheitsbad, 2012 eröffnet
- Hallenbad Rheindahlen: grunderneuert als Schul- und Vereinsbad, ortsnahes Schwimmen, 2013 eröffnet

CONSTRATA realisierte bei allen Bauvorhaben die Projektsteuerung.



CONSTRATA

Oberntorwall 16-18
D-33602 Bielefeld

Telefon +49 (0) 5 21 / 400 75 - 0
Telefax +49 (0) 5 21 / 400 75 - 10

E-Mail info@constrata.de
Internet www.constrata.de

Friedhof 4, Ecke Reinoldstraße 1
D-44135 Dortmund

Telefon +49 (0) 2 31 / 33 00 91 - 79
Telefax +49 (0) 2 31 / 33 00 91 - 74

PROJEKTMANAGEMENT

PROJEKTSTEUERUNG

PROJEKTLEITUNG

PROJEKTENTWICKLUNG

WETTBEWERBE

Impressum

Herausgeber: CONSTRATA Ingenieur-Gesellschaft mbH
Abbildungen: Aileen Rogge, CONSTRATA Ingenieur-Gesellschaft mbH, de witt janßen partner Architekten und Ingenieure, Laguna Freizeit-anlagen- und Stadthallenbetriebsgesellschaft mbH, wiedemann fotografie

Konzeption, Grafik: Kuhl|Frenzel Osnabrück, Hamburg
Auflage: 1.000 Exemplare