

**HALLENBAD WIESMOOR**

Sanierungskonzept

janßen  
bär  
partner



**SANIERUNGSKONZEPT**

**14.03.2022**

# GLIEDERUNG

## I. BÜROVORSTELLUNG

- Vorstellung janßen bär partnerschaft mbB

## II. BESTAND

- Fotodokumentation

## III. SANIERUNGSKONZEPT

- Variante 1
- Variante 2



# BÜROVORSTELLUNG

janßen bär partnerschaft mbB



## GESCHÄFTSLEITUNG

Architekt Dipl.-Ing. **Christian Bär**  
Architektin M.A. **Elisabeth Böckmann**  
Innenarchitekt Dipl.-Ing. (FH) **Olav Rothauscher**

## ASSISTENZ DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Christien Jungsthöfel  
Karin Kreiter

## BERATUNG / CONTROLLING

Architekt Dipl.-Ing. Udo Janßen

## EDV- UND SYSTEMADMINISTRATOR

Andreas Kreiter

## ARCHITEKTEN UND BAUZEICHNER

Arch. Dipl.-Ing. (FH) Simone Ackert – Arch. Dipl.-Ing. (FH) Heiner Berens – B.A. Robin Burrichter  
Arch. Dipl.-Ing. (FH) Dennis de Boer – M.A. Katharina Eckert – Arch. Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Franz  
B. Eng. Julian Hoft – Arch. Dipl.-Ing. (FH) Daniel Kuhl – M.A. Karin Kuhlmann – M.Sc. Maren Loos – M.A. Jana Oberneyer  
M.A. Lena Schedemann – Arch. Dipl.-Ing. Johannes Steiner – M.A. Tabea Webermann

Bauzeichner: Merle Buschmann – Marlies Hinrichs – Kevin Pleyn – Karen Setje-Eilers – Katharina Taute  
Auszubildende / Studenten: Denise Fresemann – Jan-Ole Hoppenberg – Henrike Lüschen – Kaja Pieniazek – Elko Romann – Hanna Specht



# PROJEKTAUSZUG | 10 JAHRE

FZB	Delmenhorst	GraffTherme	Neubau	2011	19,3 Mio. €
FTB	Norderney	Thalassobad bade:haus	Sanierung & Attraktivierung	2012	6,7 Mio. €
HB	Hemmingen	Büntebad	Sanierung & Attraktivierung	2012	4,9 Mio. €
FB	Harsefeld		Sanierung & Attraktivierung	2012	2,8 Mio. €
T	Bad Rothenfelde	SpaTherme Carpesol	Neubau	2013	18,8 Mio. €
HB	Hamburg-Volksdorf	Parkbad	Neubau Sauna	2015	1,6 Mio. €
KB	Dorum	Watt'n Bad	Neuabu und Attraktivierung	2014	10,1 Mio. €
HB	Wildeshausen	Krandelbad	Neubau	2014	7,1 Mio. €
GB	Nienburg	Wesavi	Neubau	2014	16,0 Mio. €
KB	Melle	Grönegaubad	Neubau	2015	7,6 Mio. €
HB	Delbrück		Sanierung	2015	6,5 Mio. €
HB	Barßel	Hafenbad	Sanierung	2016	1,8 Mio. €
HB	Münster Kinderhaus		Sanierung	2016	4,4 Mio. €
HB	Osterholz-Scharmbeck	Allwetterbad	Sanierung	2016	2,0 Mio. €
HB	Dinklage	Hallenbad H <sub>2</sub> O	Sanierung & Attraktivierung	2018	3,0 Mio. €
SZ	Itzehoe	Schwimmzentrum Itzehoe	Komplettsanierung	2019	10,1 Mio. €
KB	Bremen	Horner Bad	Neubau (im Bau)	2016/22	27,2 Mio. €
HWB	Büsum	Meerzeit Büsum	Komplettsanierung	2022	21,5 Mio. €

# REGIONALE BÄDERPROJEKTE

## Festland:

HB	Barßel	Hafenbad	Neubau
FB	Weener	Friesenbad	Sanierung
HB	Westerstede	Hössenbad	Sanierung
HB	Greetsiel	Oase Greetsiel	Sanierung
HWB	Norddeich	Ocean-Wave	Sanierung
HB	Rastede	HB am Palaisgarten	Sanierung
FB	Rastede		Sanierung
HWB	Bad Zwischenahn	Wellenbad	Sanierung
HB	Bad Zwischenahn		Sanierung
HB	Varel		Sanierung
HB	Wildeshausen	Krandelbad	Neubau
HB	Wardenburg	Lehrschwimmhalle	Neubau
HB	Horumersiel	Frieslandtherme	Sanierung

## Nordseeinsel:

FZB	Borkum	Gezeitenland	Sanierung
FZB	Langeoog	Meerwasser-Freizeit- und Erlebnisbad	Sanierung
HWB	Wangerooge	Erlebnisbad Oase	Sanierung
HB	Norderney	Bade:haus	Sanierung
HWB	Norderney	Familien-Thalassobad	Sanierung
HB	Juist	Meerwasser-Erlebnisbad	Sanierung
FB	Helgoland	Mare Frisicum-Spa	Sanierung



# REALISIERTE BÄDERPROJEKTE



**HB Hemmingen (Büntebad)**  
Sanierung & Attraktivierung (2012)  
Baukosten 4,9 Mio. €



**KB Dorum (Watt'n Bad)**  
Neubau & Attraktivierung (2014)  
Baukosten 9,8 Mio. €

# REALISIERTE BÄDERPROJEKTE



**HB Wildeshausen (Krandelbad)**  
Neubau (2014)  
Baukosten 7,1 Mio. €

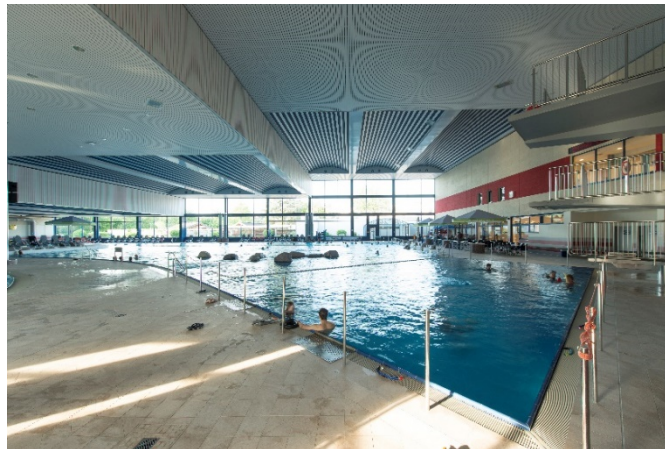


**Hallenbad Dinklage**  
Sanierung (2018)  
Baukosten 3,0 Mio. €

# REALISIERTE BÄDERPROJEKTE



**Hallenbad Delbrück**  
Sanierung (2015)  
Baukosten 6,5 Mio. €

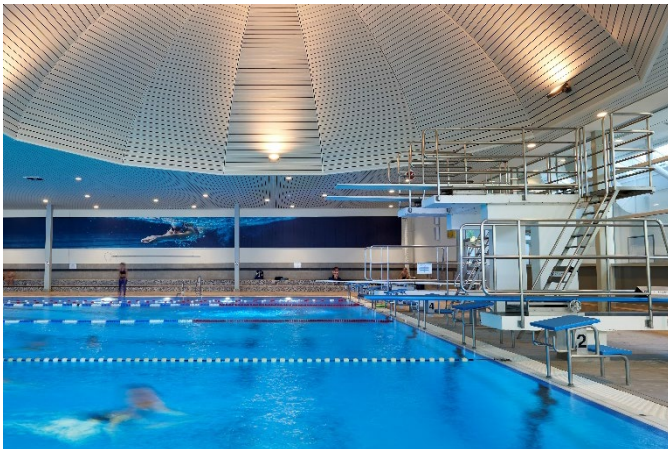


**Allwetterbad Osterholz-Scharmbeck**  
Sanierung 2016  
Baukosten 2,0 Mio. €

# REALISIERTE BÄDERPROJEKTE



**Hallenbad Dinklage**  
Sanierung (2018)  
Baukosten 3,0 Mio. €



**Schwimmzentrum Itzehoe**  
Sanierung 2019  
Baukosten 10,1 Mio. €



**BESTAND**

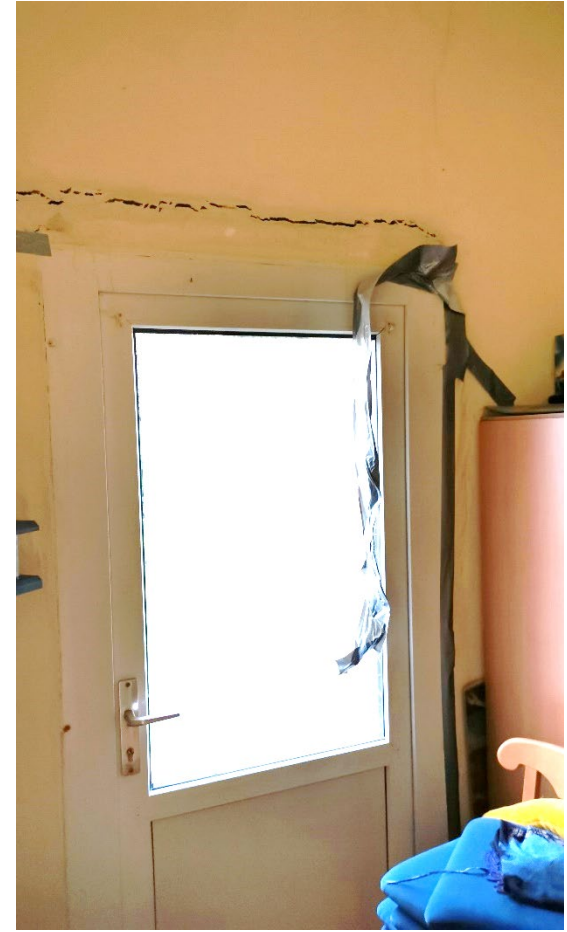




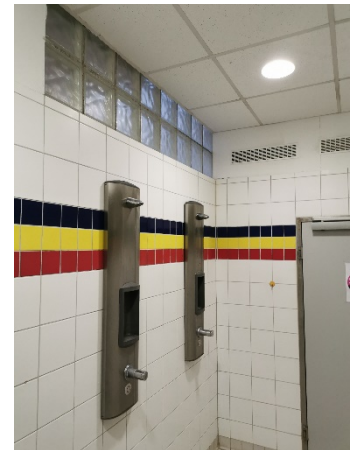
# BESTAND







# BESTAND





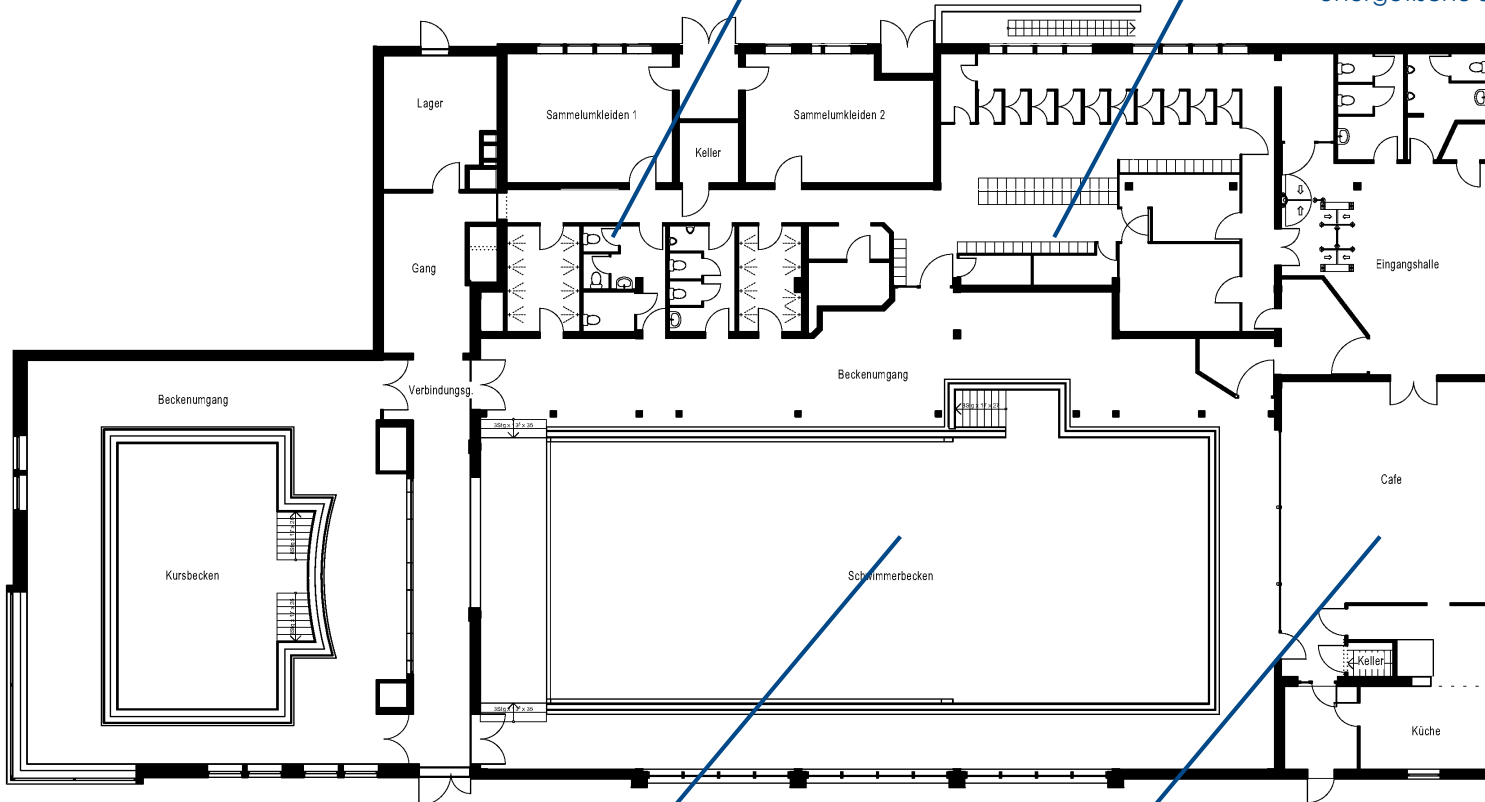


## 3 | TECHNIK

- Schwimmbadtechnik
- BHKW

## 1 | UMKLEIDE / VORREINIGUNG

- Dachsanierung
- Umkleidebereich
- energetische Sanierung Fassade



## 4 | BECKEN

- Betonsanierung

## 2 | GASTRO / KÜCHE

- Eingangshalle und Kasse
- Gastronomie und Küche
- Personalbereich
- Bauschäden

# SANIERUNGSKONZEPT - VARIANTE 1

Mit Kleingastronomie und Textilsauna



## BAUABSCHNITTE

1. Stiefelgang
2. Umkleide
3. Vorreinigung
4. Eingangshalle
5. Gastronomie
6. Küche
7. Personal
8. Textilsauna





# V1 - UMKLEIDEBEREICH UND VORREINIGUNG

## 1 | ANBAU STIEFELGANG

- Aufweitung der Umkleide um einen neuen Erschließungsgang (Stiefelgang)

## 2 | UMKLEIDE

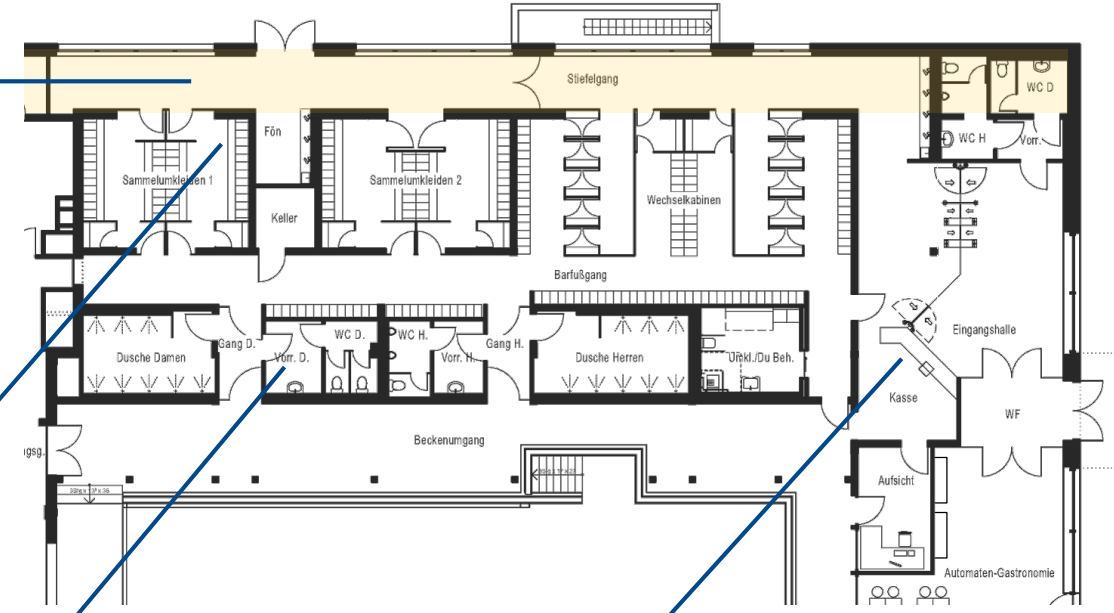
- Neuordnung der Umkleiden
- Sammelumkleiden mit separatem Eingang für Schule und Verein

## 3 | VORREINIGUNG

- Neuordnung der Vorreinigung
- Neue barrierefreie Umkleide und Sanitäreinheit

## 4 | EINGANGSHALLE

- Neuer Windfang als Klimaschleuse
- barrierefreie Zugangskontrolle
- Aufsicht klimatisch von Schwimmhalle und Eingang getrennt
- Erneuerung WCs





# V1 - GASTRONOMIE UND KÜCHE

## 5 | GASTRONOMIE

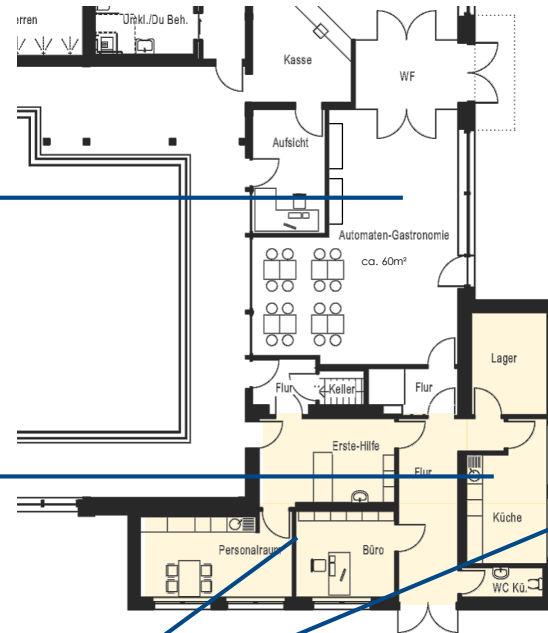
- Verkleinerung der Restaurantfläche durch Neuordnung der Aufsicht

## 6 | KÜCHE

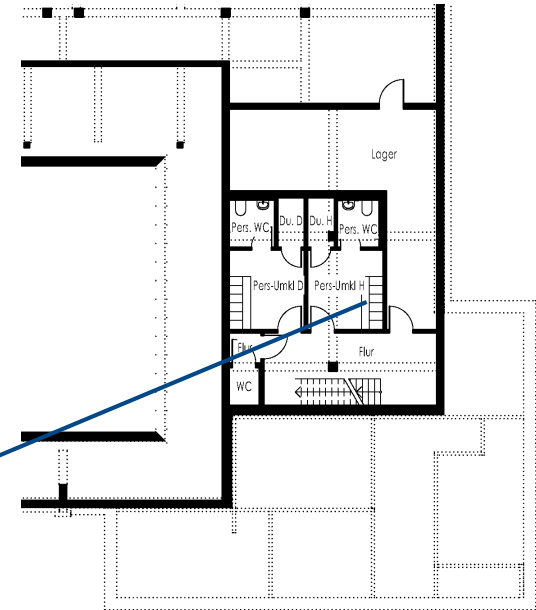
- Abbruch alter Anbau Küche
- Erweiterungsbau mit neuer Küche, Lager und WC

## 7 | BADPERSONAL

- Neue Personalräume gem. Arbeitsstättenrichtlinie
- Büro Badleitung
- Erste-Hilferaum mit Zugang für Rettungsdienst



ERDGESCHOSS



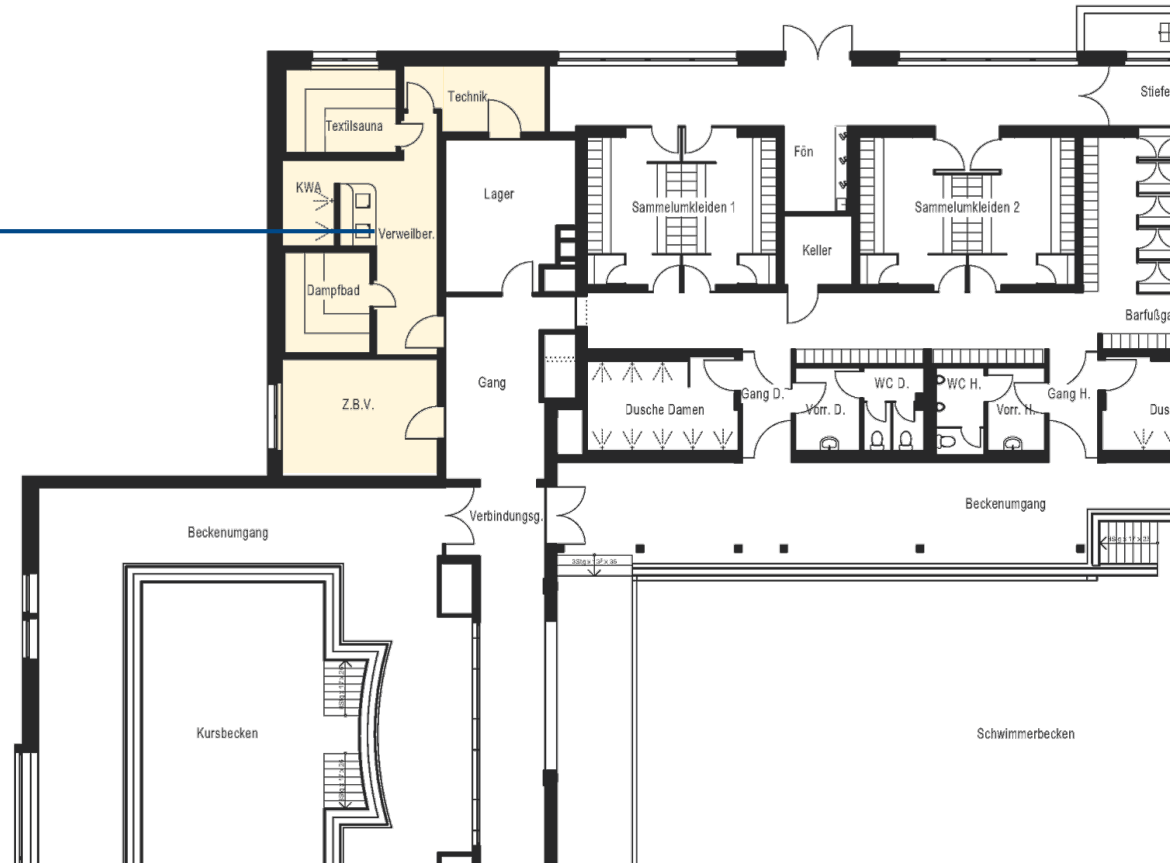
KELLERGESCHOSS





## 8 | ANBAU TEXTILSAUNA

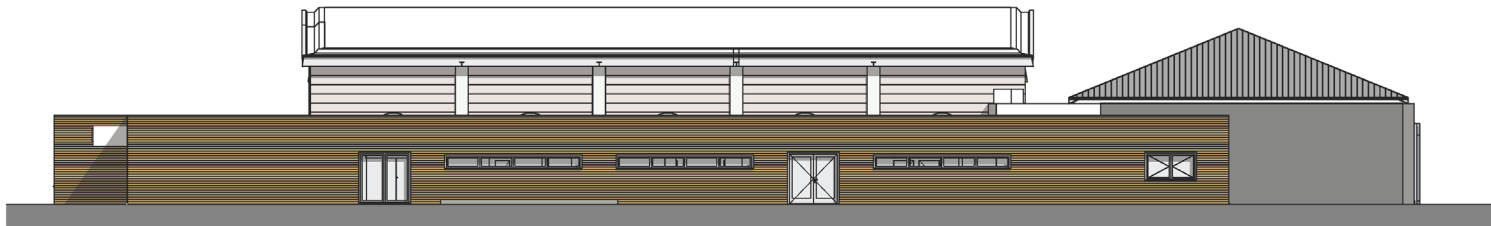
- Ergänzung des Angebotes durch Anbau einer Textilsauna und eines Dampfbades



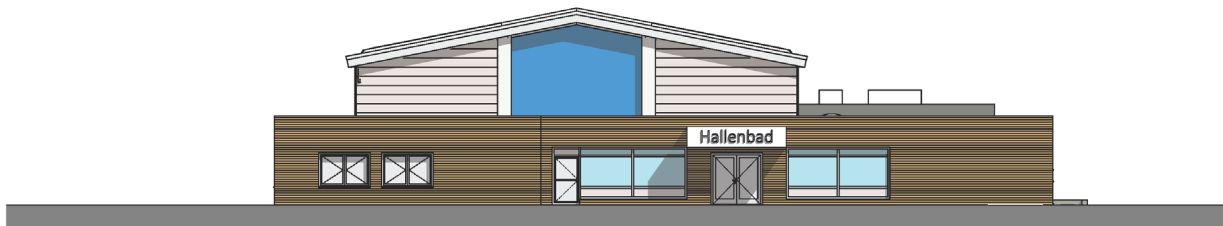
# V1 - ANSICHTEN



Ansicht von Süden



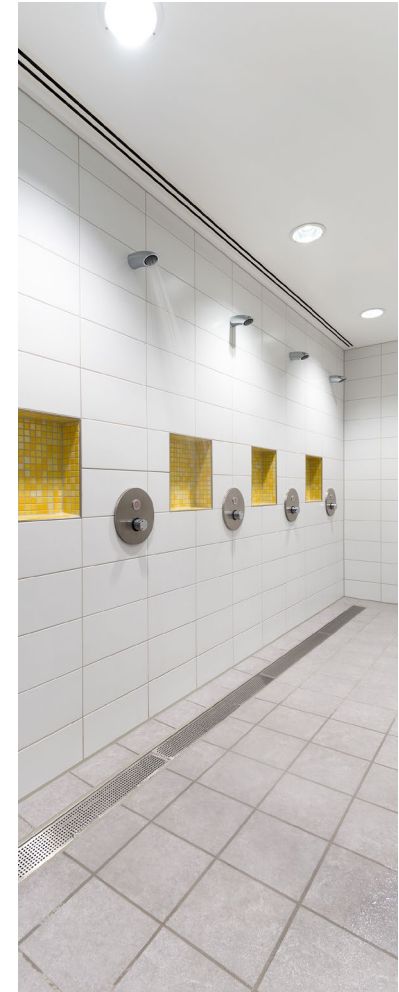
Ansicht von Norden



Ansicht von Osten

# V1 - UMKLEIDEBEREICH UND VORREINIGUNG

## Referenz Umkleide- und Sanitärbereich



# V1 - EINGANGSHALLE

## Referenz Eingangsbereich und Gastronomie



# V1 - AUTOMATENGASTRONOMIE

Referenz Automaten im Hafenbad Barßel

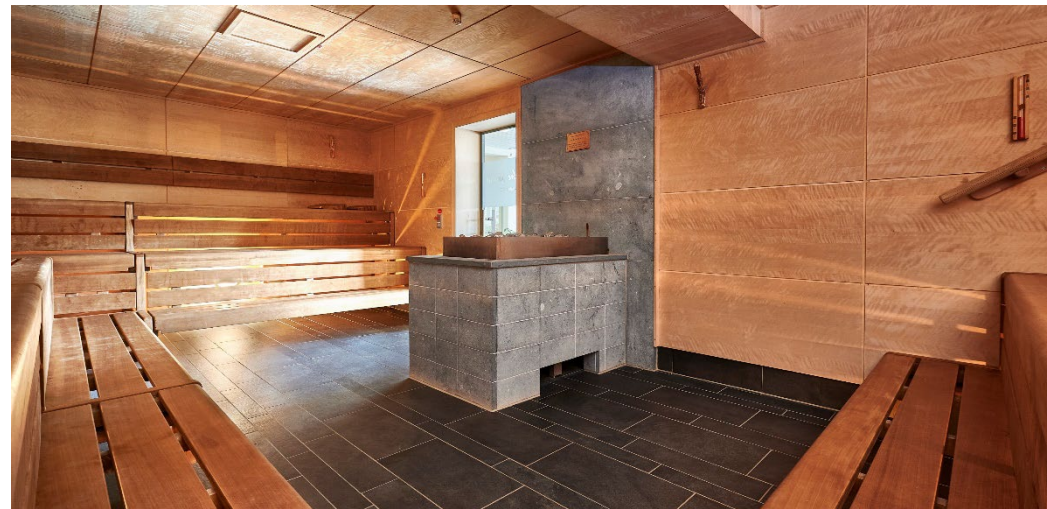


## Referenz Betonsanierung und Technik



# V1 - TEXTILSAUNA

## Referenzen - Saunabereich



# V1 - KOSTENSCHÄTZUNG

Gesamtbaumaßnahme mit Kleingastronomie und Textilsauna (einschl. Betonsanierung und Technik)	BKI 2021	IV/2023
KG 100 - Grundstück	0,00	0,00
KG 200 - Vorbereitende Maßnahmen	25.829,82	29.109,80
KG 300 - Bauwerk – Baukonstruktionen	1.523.201,88	1.716.624,34
KG 400 - Bauwerk – Technische Anlagen	1.603.586,88	1.807.216,96
KG 500 - Außenanlagen und Freiflächen	133.279,49	150.203,87
KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke	196.970,42	221.982,54
KG 700 - Baunebenkosten	886.735,63	999.336,98
KG 800 - Finanzierung	0,00	0,00
<b>Gesamt (brutto) inkl. Nebenkosten</b>	<b>4.369.604,11</b>	<b>4.924.474,47</b>
Anteil Textilsauna		444.212,47



# SANIERUNGSKONZEPT - VARIANTE 2

Mit Vollgastronomie und Textilsauna



# V2 - GASTRONOMIE UND KÜCHE

## 1 | GASTRONOMIE

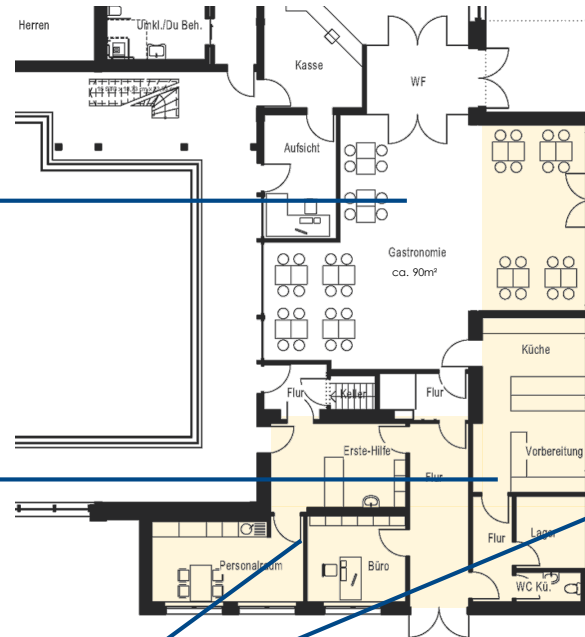
- Vergrößerung der Restaurantfläche durch Anbau Richtung Parkplatz

## 2 | KÜCHE

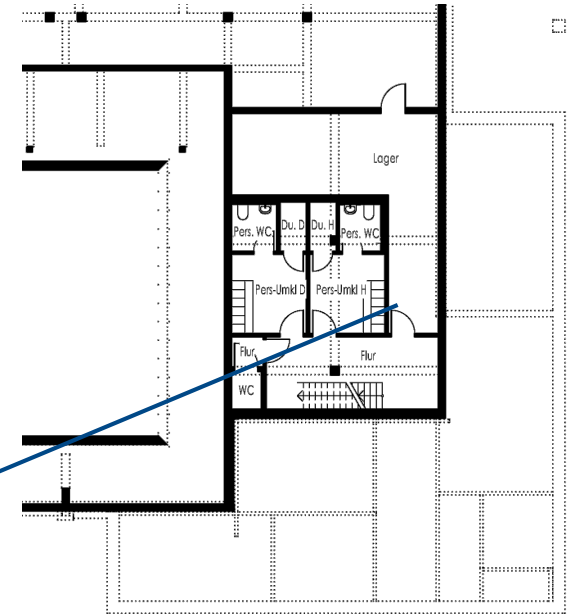
- Abbruch alter Küchenanbau
- Erweiterungsbau mit neuer Küche, Vorbereitung, Lagerraum und WC

## 3 | BADPERSONAL

- Neue Personalräume gem. Arbeitsstättenrichtlinie
- Büro Badleitung
- Erste-Hilferaum mit Zugang für Rettungsdienst



ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

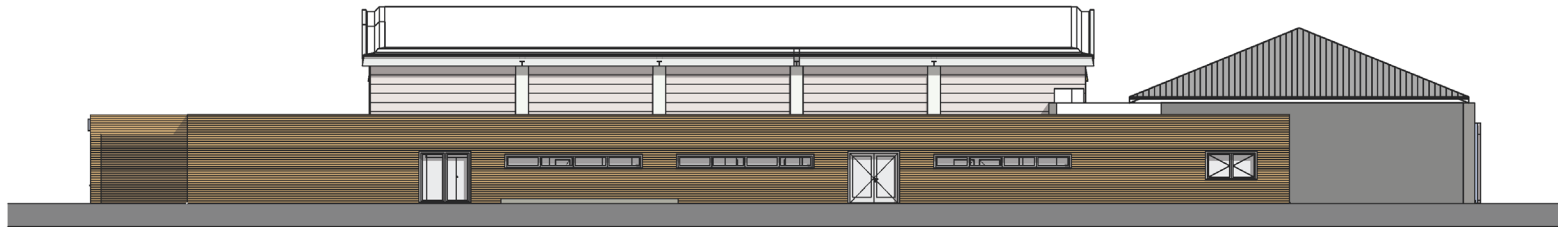
## WEITERE BAUSTEINE:

- Umkleide und Vorreinigung
  - Eingangshalle
  - Textilsauna
- Ausführung wie in Variante 1

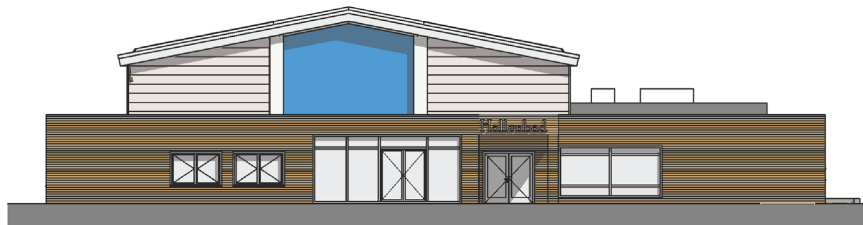
## V3 - ANSICHTEN



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Ansicht von Osten

## V2 - KOSTENSCHÄTZUNG

Gesamtbaumaßnahme mit Vollgastronomie und Textilsauna (einschl. Betonsanierung und Technik)	BKI 2021	IV/2023
KG 100 - Grundstück	0,00	0,00
KG 200 - Vorbereitende Maßnahmen	25.829,82	29.109,80
KG 300 - Bauwerk – Baukonstruktionen	1.569.140,62	1.768.396,57
KG 400 - Bauwerk – Technische Anlagen	1.663.382,00	1.874.605,11
KG 500 - Außenanlagen und Freiflächen	133.279,49	150.203,87
KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke	208.479,17	234.952,72
KG 700 - Baunebenkosten	921.643,89	1.038.678,04
KG 800 - Finanzierung	0,00	0,00
<b>Gesamt (brutto) inkl. Nebenkosten</b>	<b>4.521.754,99</b>	<b>5.095.946,10</b>



**VIELEN DANK FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT!**