



► Nr. VO/2024/13357
öffentlich

Lübeck, 10.06.2024

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
4.525 - Lübecker Schwimmbäder

Bearbeitung: Holger Bockelmann (E-Mail: holger.bockelmann@luebeck.de Telefon: 122 - 4702)

Gebäudesanierungsbericht zum Beschluss der Bürgerschaft vom 28.09.2023 (VO/12437 02-01)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
01.07.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.07.2024	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	

Anlass:

Mit Beschluss der Lübecker Bürgerschaft vom 28.09.2023 wurden 370.000,00€ für die Gebäudesanierung vom Naturbadstandort Marli im Haushalt der Hansestadt verankert.

Teil des Beschlusses ist eine einvernehmliche Abstimmung der Maßnahmen mit dem betreibenden gemeinnützigen Verein und den traditionell fördernden Stiftungen.

Vorbereitend darauf hat die LSB-Verwaltung das Architekturbüro Kriese mit einer IST-Analyse, einer Kostenschätzung und einer Leistungspriorisierung beauftragt. Mit der daraus entstandenen und vorliegenden Bauablaufplanung fand eine Differenzierung nach erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zum Erhalt des Bestandes für den originären Badebetrieb und zusätzlich wünschenswerten baulichen Maßnahmen statt. Hierzu fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Architektenbüro, dem gemeinnützigen Verein Naturbäder Wakenitz, Vertreter:innen der Sparkassenstiftung und dem Fachbereich Kultur und Bildung statt.

Es wurde einvernehmlich verabredet, dass die Hansestadt Lübeck / Lübecker Schwimmbäder die für den Erhalt der dem originären Badebetrieb zuzuordnenden Baumaßnahmen in zwei Bauphasen finanziert und die Stiftungen sowie der Gemeinnützige Verein die wünschenswerten Baumaßnahmen, die nicht dem originären Badebetrieb dienen, finanziert.

Finanzierung Hansestadt Lübeck:

- Dachsanierung
- Gebäudesanierung inkl. Fenster/Türen
- Techniksanieung inkl. Strom-/Wasserleitungen/Hebeanlage
- WC/Duschen/Umkleidekabinensanierung

Gesamt: 449.866,00 EUR (netto)

Finanzierung Stiftungsmittel:

- Planung, Bau, Inbetriebnahme, Wartung einer PV-Anlage 55.000,00€
- Planung, Bau, Inbetriebnahme, Wartung einer Solarthermie-Anlage 22.000,00€
- Sanierung des Veranstaltungsgebäudes nebst *Gründung 207.000,00€

Gesamt 284.000,00 EUR (netto)

Das Gesamtkonzept inkl. Kostenschätzungen ist der Berichtsvorlage beigelegt. Die LSB sind vorsteuerabzugsberechtigt, so dass lediglich die Nettokosten zugrunde gelegt wurden. Die Bürgerschaft hat per Haushaltsbegleitbeschluss für das Haushaltsjahr 2024 einen Betrag in Höhe von 370.000,00 EUR im städtischen Haushalt bereitgestellt.

Der fehlende Finanzbedarf in Höhe von 79.866,00 EUR soll im Wege der überplanmäßigen Bewilligung noch in 2024 geordnet werden.

Die Maßnahmen könnten, nach Freigabe der mit Sperrvermerk gekennzeichneten investiven Haushaltsmittel, im kommenden Winter 2024 beginnen und zum Jahresende 2025 abgeschlossen sein. Die Bauherrin wird vertreten durch die LSB und die Bauleitung, einschließlich Kostencontrolling und Dokumentation kann das, für die LSB regelmäßig tätige Architekturbüro Kriese, in Abstimmung mit dem Vorsitzenden Andreas Pawlowski (Betreiber Gemeinnütziger Verein) übernehmen. Die beiden Stiftungen Possehl und die Sparkassenstiftung haben signalisiert, bereits Mittel eingestellt zu haben und bereit zu sein, diese für eine zusätzliche PV-Anlage nebst Sanierung des Veranstaltungsraums einsetzen zu wollen. Der Schul- und Sportausschuss wird um Zustimmung gebeten

Bericht:

Siehe Anlage 1

Anlagen:

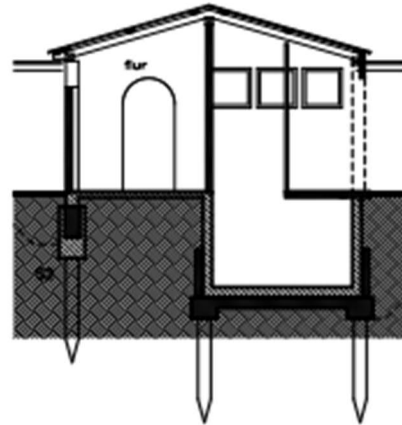
Anlage 1: WK-Naturbad Marli-02

Senatorin Monika Frank

Konzept zum Bauabschnitt 2024

Naturbad Marli

Bauzeitenplan, Baukosten und Umsetzungskonzept des Bauabschnitts für 2024



Auftraggeber:

Lübecker Schwimmbäder
Eigenbetriebsähnliche Einrichtung
Der Hansestadt Lübeck
Ziegelstraße 152
23556 Lübeck

Entwurfsverfasser:

Architekturbüro
Dipl.-Ing. Wolfgang Kriese
Nachtigallensteg 35
23562 Lübeck

Dokumenteninfo:

Dokumenten Nr.: **WK-Naturbad Marli-02**
Sachbearbeiter: **Dipl.-Ing. (FH) M. Jochems**

Seitenanzahl: **8**
Datum: **29.05.2024**
Ort: **Lübeck**



Dipl.-Ing. Wolfgang Kriese

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	3
2.	Bauabschnitt 2024	3
2.1	Einzelpositionen des Bauabschnittes 2024	5
2.2	Bauzeitenplan Bauabschnitt 2024	6
2.3	Baukostenschätzung	7
3.	Zusammenfassung	7

1. Veranlassung

Auf Basis des Sanierungskonzeptes *WK-Naturbad Marli-01.1 [1]* vom 20.02.2024 und der Besprechung vom 29.04.2024 wurde das Architekturbüro Wolfgang Kriese gebeten den Bauabschnitt für das Jahr 2024 zu definieren und mit Bauzeitenplan und Kostenschätzung zu hinterlegen.

2. Bauabschnitt 2024

Das Bauzeitenfenster definiert sich durch die Schließ- und Öffnungszeiten des Naturbades Marli.

Ende Badesaison 2024:	Mitte September 2024
Beginn Badesaison 2025:	Mitte Mai 2025

Der Bauabschnitt mit Beginn September 2024, definiert sich über die **Kernsanierung des Hauptgebäudes** mit den Sanitäreinrichtungen, dem Schwimmmeisterraum sowie den im Untergeschoss befindlichen technischen Einrichtungen zur Schmutzwasserentsorgung sowie **allen Dachflächen und Elektroinstallationen der benachbarten Massivbauteile** .

Basierend auf dem Sanierungskonzept *WK-Naturbad Marli-01.1 [1]* entspricht dies im Wesentlichen der 1. Priorisierung nach **Nutzung** und der 1.+2. Priorisierung nach **Bauteilen** sowie der Berücksichtigung von Synergieeffekte 1.+2. aus Kapitel 4.2.

Die wesentlichen Informationen sind auf Seite 13-15 [1] zu verifizieren und sind auf der Folgeseite zusammengefasst dargestellt.

Eine Detailliertere Auflistung ergibt sich in Kapitel 2.1 des

Der Gebäudekomplex kann hinsichtlich der **Nutzung** für eine etwaige Modernisierung in priorisierte Bereiche unterteilt werden.

1. Sanitärbereiche (1. Bauabschnitt)

Kerngebäude mit Sanitäreinrichtungen und wesentlicher Gebäudetechnik zum Betrieb des Naturbades

2. Umkleibereiche Damen und Herren (Teilbereiche von 2. und 3. Bauabschnitt)

angrenzend an das Kerngebäude die Umkleibereiche für Damen und Herren sowie Sanitätsraum, E-Raum und Kiosk

3. Lager und Werkstatträume mit Büro (Teile von 2. und 3. Bauabschnitt)

Jeweils angrenzend an die Umkleibereiche, Räumlichkeiten für Lagerflächen und Werkstätten etc.

4. Holzgebäude

Das Gebäude ist/kann einzeln betrachtet werden. Für den Betrieb des Naturbades spielt es u. E. in der aktuellen Nutzung eine untergeordnete Rolle. Im Vorfeld müssen weitergehende Untersuchungen zur Gründung des Gebäudes erfolgen.

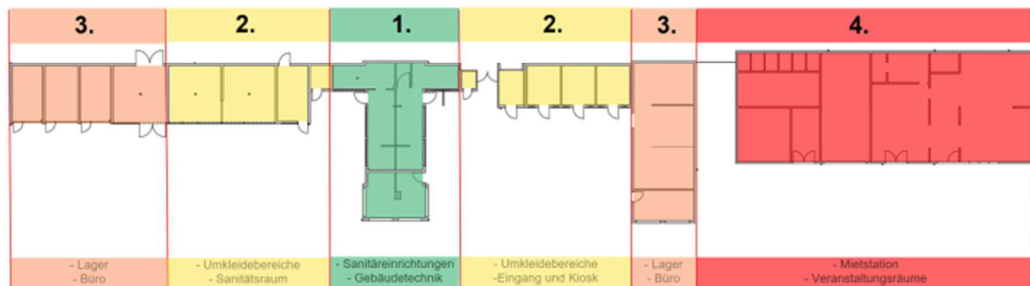


Bild 19 Mögliche Priorisierung der Gebäudeabschnitte hinsichtlich einer Modernisierung

Eine weitere Einordnung der Priorisierung ist durch **Bauteile** möglich. Hier ergibt sich folgende Aufteilung. Siehe hierzu auch Kapitel

1. Dachflächen mit Klempnerarbeiten

2. Gebäudetechnik mit Sanitäreinrichtungen

3. Fassade mit Fensteröffnungen

4. Innenwände und Umkleide Modernisierung

Im Folgenden wird ein kurzes Sanierungskonzept vorgestellt, welches eine stufenweise Modernisierung berücksichtigt.

Nutzungs- und Bauteilpriorisiert kann zusammenfassend genannt werden:

→ 1. Schadstoffbelastete Dächer gemeinsam

→ 2. Gebäudetechnik gemeinsam

→ 3. Optische Gestaltung der Fassade der Abschnitte 1-3 gemeinsam (ggf. West und Ostseite getrennt)

→ 4. Holzkonstruktion als freistehendes Objekt nach vorheriger Prüfung einzeln betrachten

Bild 1 Auszug aus dem Sanierungskonzept [1] Seite 13+15

Leistungen des
Bauabschnitts
2024

2.1 Einzelpositionen des Bauabschnittes 2024

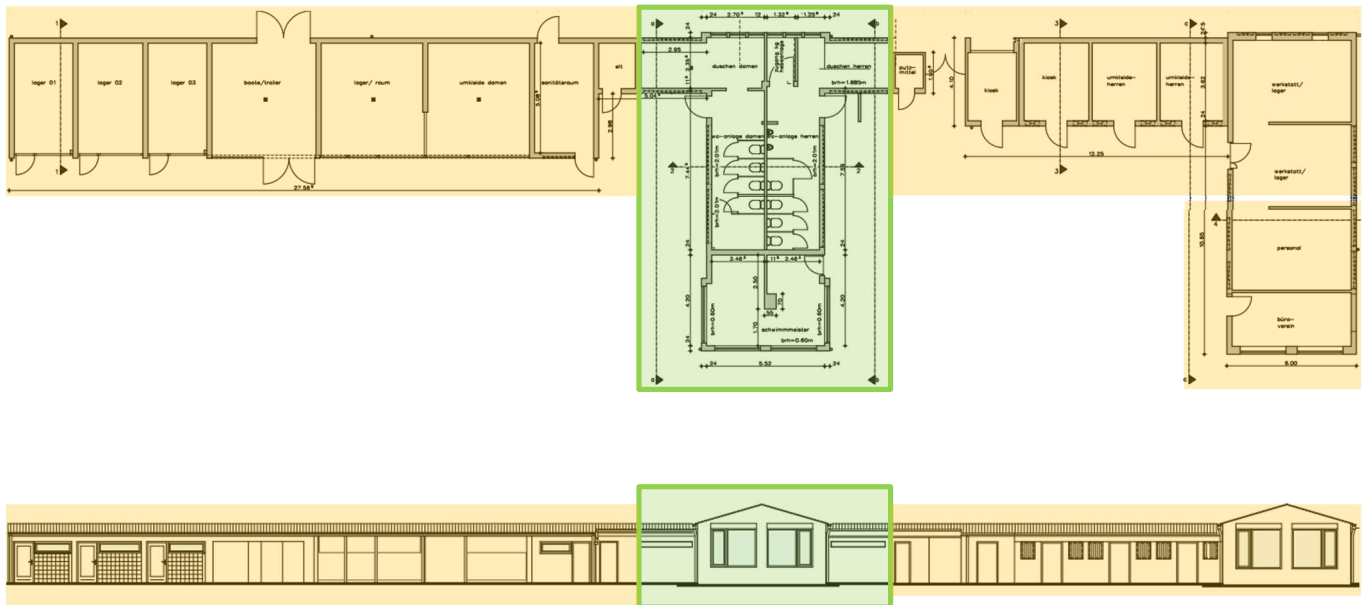


Bild 2 Grundriss und Ansicht Massivbau, grün Hauptgebäude, gelb Nebengebäude

Im Folgenden werden die Wesentlichen Einzelpositionen für den Bauabschnitt 2024 getrennt nach Hauptgebäude (grün) und Nebengebäude (gelb) aufgelistet.

Kernsanierung des Hauptgebäudes

- **Entkernung**
 - Sanitäreinrichtungen
 - technischen Gebäudeausstattung
 - Große Schmutzwasserhebeanlage im Untergeschoss
 - Schmutzwasserleitungen der Sanitäranlagen
 - Wasserführende Leitungen für Sanitäranlagen
 - Elektroinstallationen
 - Fenster und Türen
 - Wand und Bodenbeläge
 - Dachhaut inklusive Regenentwässerung
- **Neuinstallation**
 - Dachhaut aus Faserzement Wellprofil +Zinkrinnen
 - Standard-Sanitäreinrichtungen (Duschen +WC-Anlagen)
 - Inklusive aller Leitungen
 - Trennwandsystem für WC-Anlage

2.3 Baukostenschätzung

Basierend auf den in [1] ermittelten Massen und Kosten ergeben sich folgende Baukostenschätzung für den Bauabschnitt 2024

Kostenschätzung - Naturbad Marli										brutto
Bezeichnung	Abschnitt 1 Kerngebäude			Abschnitt 2 Umkleidbereiche			Abschnitt 3 Lager Werkstätte			Summe Abschnitt 1-3
	Masse	EP	Summe	Masse	EP	Summe	Masse	EP	Summe	Gesamt- summe
Dachflächen	136 m²	185 €/m²	25.210 €	130 m²	185 €/m²	23.972 €	180 m²	185 €/m²	33.330 €	82.512 €
Fassadenflächen	159 m²	82 €/m²	12.997 €	143 m²	82 €/m²	11.687 €	194 m²	82 €/m²	15.876 €	12.997 €
Wandfläche innen	275 m²	295 €/m²	81.125 €	249 m²	85 €/m²	21.165 €	350 m²	30 €/m²	10.514 €	81.125 €
Fenster/ Türen	25 Stck	1250 €/Stck	31.250 €	22 Stck	1250 €/Stck	27.500 €	23 Stck	1250 €/Stck	28.750 €	31.250 €
Bodenfläche	111 m²	360 €/m²	39.888 €	122 m²	110 €/m²	13.442 €	61 m²	37 €/m²	2.257 €	39.888 €
E-Installation	14 Stck	635 €/Stck	8.890 €	14 Stck	385 €/Stck	5.390 €	7 Stck	385 €/Stck	2.695 €	16.975 €
Hebeanlage	1 Stck	22500 €/Stck	22.500 €	0 Stck	0 €/Stck	0 €	0 Stck	0 €/Stck	0 €	22.500 €
Sanitäreinrichtungen	22 Stck	3600 €/Stck	79.200 €	0 Stck	0 €/Stck	0 €	2 Stck	3600 €/Stck	7.200 €	79.200 €
Ausstattung	standard		5.000 €	Trennwand		30.000 €	niedrig	4	3.000 €	5.000 €
sonstiges	2 Stck	2500 €/Stck	5.000 €	2 Stck	2500 €/Stck	5.000 €	4 Stck	2500 €/Stck	2.500 €	5.000 €
Baustelleneinrichtung	1 Stck	8000 €/Stck	8.000 €	1 Stck	3000 €/Stck	3.000 €	1 Stck	3000 €/Stck	3.000 €	14.000 €
Summe Baukosten		brutto	311.060 €		brutto	29.362 €		brutto	36.025 €	390.447 €
Baunebenkosten ca.	17%	311.060 €	52.880 €	10%	29.362 €	2.936 €	10%	36.025 €	3.602 €	59.419 €
Herstellungskosten		brutto	363.940 €		brutto	32.299 €		brutto	39.627 €	449.866 €

Die Herstellungskosten belaufen sich auf geschätzte 450.000,-€ brutto

3. Zusammenfassung

Es wurden Leistungen für den Bauabschnitt 2024 definiert. Im wesentlichen handelt es sich um die komplette Kernsanierung des Hauptgebäudes mit zusätzlicher neuer Dachhaut der unmittelbar angrenzenden Nebengebäude.

Es ist eine 3-monatige Vorlaufzeit für Bauherrenorganisation, Planungs- und Vergabephase eingeplant. Die Hauptbauzeit erstreckt sich von Oktober bis zum Ende des Jahres 2024. Restarbeiten finden witterungsabhängig im Frühjahr 2025 statt.

Die Herstellungskosten belaufen sich voraussichtlich auf rund 450.000,-€ brutto.

