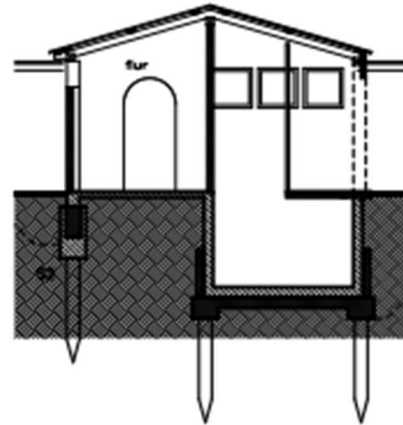


## Konzept zum Bauabschnitt 2024

### 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)**

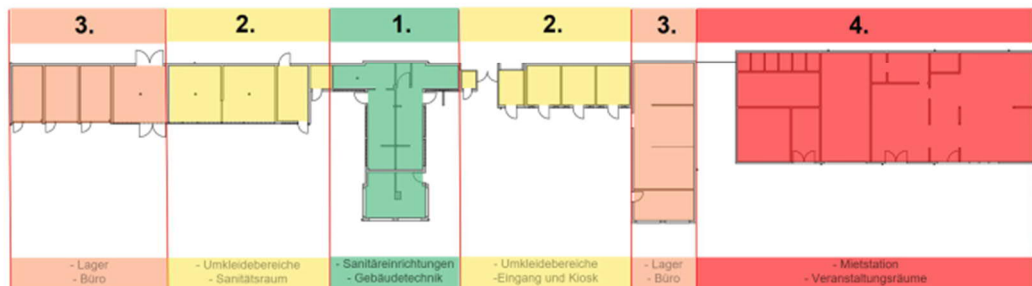
angrenzend an das Kerngebäude die Umkleibereiche für Damen und Herren sowie Sanitätsraum, E-Raum und Kiosk

**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

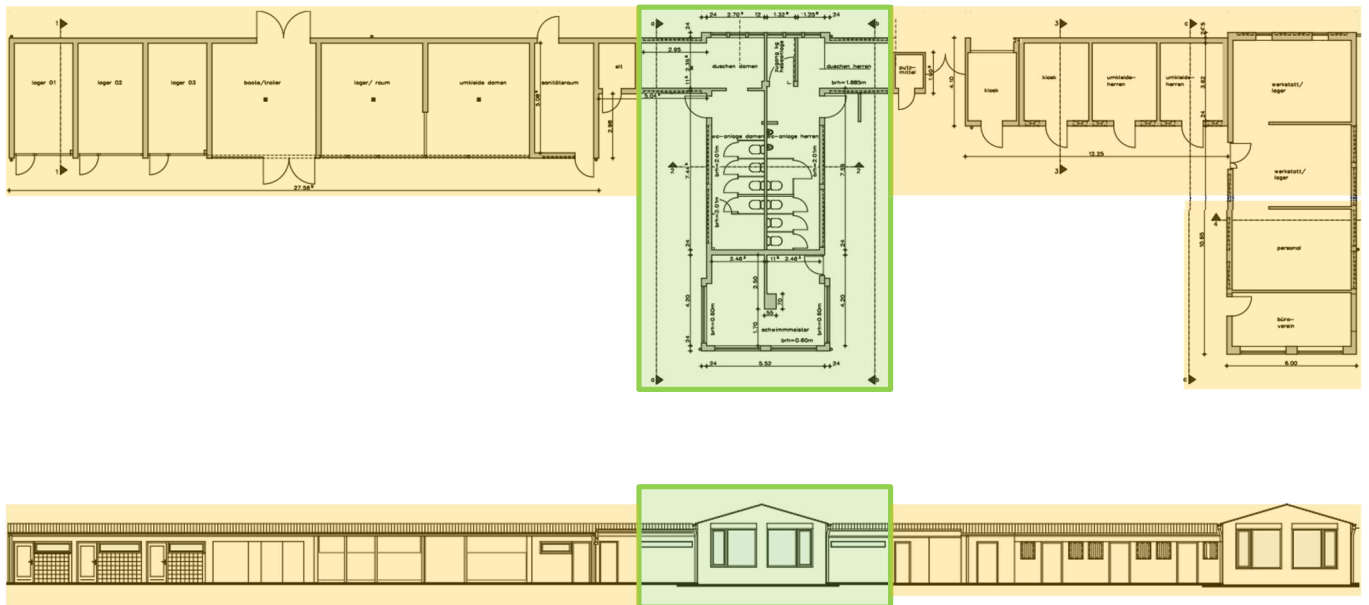
→ 3. Optische Gestaltung der Fassade der Abschnitte 1-3 gemeinsam (ggf. West und Ostseite getrennt)

→ 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		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 €
<b>Summe Baukosten</b>		<b>brutto</b>	<b>311.060 €</b>		<b>brutto</b>	<b>29.362 €</b>		<b>brutto</b>	<b>36.025 €</b>	<b>390.447 €</b>
Baunebenkosten ca.	17%	311.060 €	52.880 €	10%	29.362 €	2.936 €	10%	36.025 €	3.602 €	59.419 €
<b>Herstellungskosten</b>		<b>brutto</b>	<b>363.940 €</b>		<b>brutto</b>	<b>32.299 €</b>		<b>brutto</b>	<b>39.627 €</b>	<b>449.866 €</b>

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.

