

Leistungsbeschreibung

Leistungsbeschreibung Freianlagen Generalsanierung Niederrheintherme Mattlerbusch

Präambel

Die Auftraggeberin betreibt seit 1979 den Revierpark Mattlerbusch und im Jahr 1989 wurde die Niederrhein-Therme eröffnet. Diese bietet mit 15 Saunen, 2 Thermalsolebecken, einem Wellen- und Freibad ein umfangreiches gesundheitsorientiertes Angebot für alle Zielgruppen.

Im Mai 2021 wurde ein Sanierungsgutachten für die Niederrhein-Therme erstellt, welches die dringendsten Handlungsmaßnahmen aufzeigt, um die Betriebssicherheit der Anlage aufrecht zu erhalten und wiederherzustellen. Die verschiedenen Optionen beinhalten die akutesten Maßnahmen und kalkulieren ein Investitionsvolumen von knapp 10 Millionen €. Daraufhin wurde die Geschäftsführung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für einen Neubau zu beauftragen.

Das Neubaukonzept, welches im Jahr 2022 erstellt wurde, sieht eine „ganzheitliche, barrierefreie Wohlfühl- und Gesundheits-Therme für Jedermann“ vor. Die derzeitige Fläche inkl. der Außenbereiche steht zur Verfügung und soll auf eine jährliche Besucherzahl von 320.000 – 360.000 Besuchern abzielen. Die neue Anlage soll über ein zukunftsweisendes Energiekonzept verfügen, hier sollen Techniken und Baustoffe zum Einsatz kommen, die einen CO²-neutralen Bäderbetrieb mit Wärmerückgewinnung, wirtschaftlichen Verbrauchsmedien, bei umweltfreundlicher, ökologischer Nachhaltigkeit garantieren. Die wichtigen identitätsstiftenden Angebote Sauna & Sole sollen sinnvoll durch beispielsweise ein Soleschwebe- und ein Kursbecken, ein Poolbar-Becken, einen Fitnessbereich und durch Aufenthaltsbereiche mit hohem Wohlfühlfaktor ergänzt werden.

Die Alternative zum Neubau – die Generalsanierung, die nach aktueller Schätzung ca. 30 % unter den Neubaukosten liegt - verspricht höhere Erfolgchancen bei der Fördermittelsuche und soll die Inhalte des Neubaukonzepts umsetzen. Ggf. unter leichten quantitativen Modifikationen (z.B. Beckengröße, Flächenanteile, Lage im Gebäude). Die generelle strategische Ausrichtung bliebe aber wie geplant. Es würde ein kompletter Tausch der Technik stattfinden; ebenso müssten die Dächer komplett erneuert werden.

Die betriebssichere Fortführung der Niederrhein-Therme in den kommenden Jahren ist unter den derzeitigen Verhältnissen nicht möglich. Die im Jahr 2024 erbrachte Gegenüberstellung einer Ersatzneubaumaßnahme versus einer Generalsanierung wurde einstimmig durch die Gremien entschieden: Es wird die Generalsanierung verfolgt.

A. Projektbeschreibung und Leistungsumfang

I. Grundüberlegungen

Die Niederrhein-Therme befindet sich baulich-technisch in einem Zustand, der zeitnah entweder grundlegende Sanierungsmaßnahmen oder gar einen Ersatzneubau erfordert.

Im Rahmen der Generalsanierung beabsichtigt der Auftraggeber auch die Neuplanung bzw. umfassende Neugestaltung der Freianlagen der Niederrheintherme nach deren Generalsanierung mit Außenbecken, Saunagarten und Inhalatorium. Ziel ist die Schaffung einer hochwertigen, funktionalen und gestalterisch anspruchsvollen Freianlage, die den Erholungs- und Wellnesscharakter der Gesamtanlage unterstützt und gleichzeitig den betrieblichen Anforderungen gerecht wird.

Auf Basis der bislang angestellten Voruntersuchungen ergeben sich entsprechend der Anlagen derzeit grob geschätzte Kosten in Höhe von ca. 35 Mio. € netto für eine Generalsanierung im Sinne einer Worst-Performing-Building-Sanierungsmaßnahme im Sinne des entsprechenden KfW-Programms.

Im Zuge der geplanten Generalsanierung sind bereits die Planungsleistungen für die Leistungsbilder Objektplanung Gebäude und Innenräume sowie der Fachplanung Statik und TGA vergeben. Zudem sind auch der Bodengutachter mit Schadstoffanalyse und Tragfähigkeitsprüfung, die Kampfmittelanfrage, ein Schallschutzgutachten und ein Brandschutzgutachten bereits vergeben.

II. Anzubietende Leistungen

Der Auftragnehmer übernimmt die Planung gemäß HOAI-Teil 3, Abschnitt 2 – Freianlagen. Die anrechenbaren Kosten werden für die Leistungsstufe 1 (Leistungsphasen 1 und 2) auf 1.285.200,00 EUR netto ohne Aufschlag festgesetzt. Ab der Leistungsstufe 2 (Leistungsphasen 3 bis 9) richten sich die anrechenbaren Kosten nach der Kostenberechnung, wobei auf diesen Betrag noch eine Pauschale in Höhe von 60.000 € netto für die mitzuverarbeitende Bausubstanz aufgeschlagen wird. Die Planung muss sämtliche Freianlagen einschließlich Aufenthalts-, Bewegungs- und Erschließungsflächen sowie die landschaftsarchitektonische Einbindung der Gebäude, womit auch vier Tiny-Häuser eingeschlossen sind, umfassen. Eine Planung der vier Tiny-Häuser selbst ist nicht erforderlich, diese wird durch das verantwortliche Architektenbüro Hooper Architects umgesetzt. Im Rahmen der Planungsleistungen Freianlagen müssen jedoch die Grund- und Medienleitungen sowie Vorplätze, Laufwege und Bepflanzung rundum die Tiny-Häuser Gegenstand der Planung sein. Im Detail sollen die Planungen insbesondere umfassen:

- Bestandsaufnahme und Analyse der vorhandenen Situation
- Entwicklung eines gestalterischen Gesamtkonzeptes
- Erstellung von Vorentwurfs- und Entwurfsplanungen
- Ausarbeitung der Genehmigungs- und Ausführungsplanung
- Ausarbeitung eines Überflutungsnachweises zur Bauvorlage
- Erstellung von Leistungsverzeichnissen
- Einbeziehung eines Dendrologen
- Mitwirkung bei der Vergabe
- Objektüberwachung und Dokumentation (optional)

Ausgeschrieben wird eine gestufte Planungsbeauftragung. Gesucht wird in diesem Verfahren zunächst ein Auftragnehmer für die Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 2 und die zugehörigen Besonderen Leistungen, wobei sich der Auftraggeber die stufenweise Beauftragung weiterer Leistungsphasen vorbehält. Der Bieter hat allerdings zudem auch sämtliche weiteren Leistungen der Leistungsphasen bis einschließlich Leistungsphase 9 HOAI des Leistungsbildes Freianlagenplanung verbindlich anzubieten so wie auch die Besonderen Leistungen der Leistungsphasen 3 bis 9. Der Auftraggeber ist berechtigt, die weiteren Leistungsphasen und Besonderen Leistungen jeweils durch einseitige schriftliche Abforderung zu den angebotenen Konditionen abzurufen.

B. Planungsinhalte

I. Allgemeine Anforderungen

Die Freianlagen sollen eine hohe Aufenthaltsqualität, klare Besucherführung und eine gestalterische Einheit mit dem Gebäudekomplex bilden. Der Außenbereich soll Freizeitwert, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit vereinen. Die Freianlage soll sich dabei harmonisch in die umgebende Landschaft und Topografie einbinden sowie durch Verwendung von langlebigen und wartungsarmen Materialien realisiert werden. Bei der Planung sollen Wegeverbindungen, Parkplätze, Fahrradabstellanlagen, Entwässerung, Einfriedungen und Beleuchtung beachtet werden. Zudem müssen die Besucherströme sowie Flächen für Technik, Müll, Anlieferung und Rettungswege beachtet werden. Es ist auch eine barrierefreie Erschließung nach DIN 18040 sowie die Integration von Spiel- und Bewegungsflächen (bsp.: Beachvolleyball, Kinderbereich etc.) erforderlich. Der Planungsentwurf soll insbesondere die folgenden Leistungsbereiche berücksichtigen:

- Freianlagen mit Liegewiesen
- Saunagarten mit Ruhe- und Rückzugsbereichen
- Wege- und Platzgestaltung
- Gestaltung eines Kioskplatzes in den Freianlagen
- Terrassen und Aufenthaltsflächen
- Erschließung der geplanten und zu einem späteren Zeitpunkt zu errichtenden Tiny-Häuser (insbesondere durch Planung der Grund- und Medienleitungen sowie Vorplätze, Laufweg, Bepflanzung etc.)
- Planung von schattenspendenden Bäumen
- Gewährleistung des Schutzes des alten Baumbestandes v.a. während der Baustelleneinrichtung und Baustellenabwicklung
- Einfügung der vorhandenen Saline in ein stimmiges Gesamtkonzept und Ausgestaltung als attraktiven Anhaltspunkt für die Saunagänger
- Technische Lösung für die Abdeckung der Außenbecken
- Wiedererkennungswert der gestalterischen Linie des Gesamtprojektes in der Planung der Freianlagen
- Pflanzkonzept mit ganzjähriger Attraktivität
- Wasserflächen und Gestaltungselemente
- Sichtschutz- und Raumgliederung
- Außenbeleuchtung
- Barrierefreie Erschließung
- Möblierung und Ausstattung

- Fahrradstellplätze
- Rettungs- und Betriebswege
- Nachhaltiges Regenwassermanagement
- Bewässerungskonzept
- Maßnahmen zur Biodiversitätsförderung
- Klimaanpassung durch Beschattung, Verdunstung und hitzeresistente Vegetation

Zudem soll der Planer bei der Ausführung seiner Freianlagenplanung auch die Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Duisburg sowie etwaige Vorgaben des Umweltscopings beachten.

II. Besondere Anforderungen

Der Entwurf soll einen hohen Aufenthalts- und Erlebniswert schaffen, den Wellnesscharakter der Therme unterstreichen, langlebige und pflegearme Materialien berücksichtigen, wirtschaftlich umsetzbar sein, ökologische und nachhaltige Aspekte integrieren, sowie Sicherheits- und Hygieneanforderungen berücksichtigen.

1. Entwässerungsleitungen

Die Schnittstelle der Entwässerungsleitungen ist jeweils die Gebäudeaußenkante/Beckenaußenkante. Die Ausführungsplanung für die Freianlagen ist für den ausführenden Garten- und Landschaftsbauer zu erbringen. Hierzu zählen die Entwässerungsleitungen des Regen-/Schmutzwassers einschließlich der Revisionsschächte, der Speicherblockrigole und den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

a) Regenwasser

Es sind Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Regenwasser des Gebäudes und der befestigten Flächen in den Außenanlagen auf der Grundlage der technischen Entwurfsplanung des Planungsbüros DTF Ingenieure GmbH & Co. KG (Fachplaner TGA) zu planen. Die Bemessung von Leitungsdimensionen und Volumen der Staukorperrigole sind zu überprüfen und in eine Ausführungsplanung zu überführen. Die genaue Lage des Anschlusses mit gedrosselter Einleitung an das öffentliche Kanalnetz ist mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Duisburg abzustimmen.

b) Schmutzwasser

Es sind Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Schmutzwasser des Gebäudes und der befestigten Flächen in den Außenanlagen auf der Grundlage der technischen Entwurfsplanung des Planungsbüros DTF Ingenieure GmbH & Co. KG (Fachplaner TGA) zu planen. Die Bemessung von Leitungsdimensionen ist zu überprüfen und in eine Ausführungsplanung zu überführen. Die genaue Lage des Anschlusses an das städtische Kanalnetz ist mit den Stadtwerken der Stadt Duisburg abzustimmen.

Es ist das System der Entwässerungsleitungen außerhalb des Gebäudes, für Schmutz- und Regenwasser im Trennsystem, mit Kunststoffleitungen aus PP-MD in den erforderlichen Dimensionen, mit Schachtbauwerken aus Betonfertigteilen und Abdeckungen aus Gusseisen-Beton-Kombinationen in den erforderlichen Belastungsklassen gemäß späterer Gestaltung der Oberflächen, mit Staukanal / Speicherblockrigole aus Kunststoffelementen mit dem erforderlichen Volumen einschließlich Absetz- und Revisionsschächten sowie einem

Drosselschacht zur Einhaltung der maximal vorgegebenen Einleitungsmenge in den öffentlichen Kanal von 5l/s Regenwasser zu planen. Der Anschluss an das öffentliche Netz für die Entwässerungsleistungen einschließlich aller erforderlicher Tief- und Wegebauarbeiten und der endgültigen Abstimmung mit der Stadt Duisburg sind zu planen.

2. Abbruch und Rodung in den Außenanlagen

Die Planungsleistung soll den Abbruch und die Entsorgung vorhandener Flächen aus ungebundenem Betonsteinpflasterbelag im Bereich der Wege und Becken, des vorhandenen Holzpavillons, Beton-Pflanzringen, etc., Fällung und Rodung von ca. 36 Bäumen (Stammdurchmesser 15-50 cm) sowie mehreren Sträuchern und Großsträuchern beinhalten. Auch umfasst sein sollen der Schutz der zahlreichen zu erhaltenden Bäume während der gesamten Bauzeit sowie der Abbruch und die Entsorgung vorhandener Flächen aus ungebundenem Betonsteinpflasterbelag im Bereich des Altbaus und der PKW-Stellplätze, des vorhandenen Folienteichs, des vorhandenen Holz-Pavillons und der Beton- und Pflanzenringen.

3. Befestigte Flächen

Die Planung der Freianlagen soll im Hinblick auf die befestigten Flächen solche für die Bauklasse 0,3 nach RStO 2012 für die Zufahrten zum Haupteingang und zum Wirtschaftshof enthalten. Zudem sind Wege mit entsprechendem Regelaufbau aus Frostschutz-/Tragschichtmaterialien und folgenden Oberflächenbelegen und Einfassungen zu beplanen:

- Zufahrt Betonsteinpflaster, grau, Reihenverband mit versetzten Fugen, sickerfähig über die Fugen mit Abstandshalter und Körnung des Fugen- und Bettungsmaterials; Einfassungen mit Granitgroßpflaster
- PKW-Stellplätze Betonsteinpflaster grau, mit 3cm breiten Rasenfugen, Füllung mit geeignetem Vegetationssubstrat und Einsaat mit Parkplatzrasen RSM 5.1.1; Stellplatzmarkierungen / Ausstiegsflächen aus Betonsteinpflaster 20x30x8cm, grau, im durchlaufenden Längsverband; Einfassungen mit Betonkantensteinen 8/25cm, grau, mit 5cm Anschlag zum Belag
- Wege-/Platz-/Terrassenflächen Betonsteinpflaster, vollkantig, Steinstärke 8cm, 9 verschiedene Steingrößen, alternativ Mastix
- Fertigstellungspflege für die Flächen aus Betonsteinpflaster mit Nachverfugen, Nachverfüllung der Rasenfugen, Nachsaat der Rasenfugen, je nach Erfordernis, ca. 6 Monate nach Fertigstellung der Flächen

4. Einfriedung

Im Hinblick auf die Einfriedung des Geländes ist an den notwendigen Stellen ein Sichtschutzzaun erforderlich. Zwischen der vorhandenen Natursteinmauer und dem Gebäudeanschluss mit Rhombenholz-Elementen soll ein Holzstaketenzaun in Anlehnung an dessen Konstruktion (runde Holzpfosten mit Durchmesser ca. 12 cm, mit 2 Querriegeln ca. 4x6 cm, senkrechte Latten ca. 3x5 cm, Edelstahlverschraubungen) geplant werden.

5. Ausstattung

Bezüglich der Ausstattung der Freianlage sollen Pavillons, Duschabtrennungen, Festeinbauten nach Vorgaben des Architekten auf Stahlbetonfundamenten einschließlich der

Anschlüsse an das Blitzschutzsystem des Neubaus sowie an das Entwässerungssystem geplant werden. Es sollen zudem zehn nicht ortsfeste Sitzelemente (3-Sitzer mit Rücken- und beidseitigen Armlehnen, Stahlkonstruktion mit Holzauflagen, Hartholz FSC Zertifikation, Länge ca. 200 cm) geplant werden. Dazu zehn nicht ortsfeste Sitzelemente (2-Sitzer mit Rücken- und beidseitigen Armlehnen, Stahlkonstruktion mit Holzauflagen, Hartholz FSC Zertifikation, Länge ca. 120 cm) geplant werden.

6. Vegetation

Die Bepflanzung erfolgt in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde der Stadt Duisburg. Es sollen keine pflegeintensiven Pflanzen geplant werden und es ist eine Anwuchszeit von einem Jahr zu berücksichtigen. Die Bewässerung der Pflanzen kann durch eine zu planende Bewässerungsanlage bewerkstelligt werden. Es müssen bei der Planung der Bepflanzung die Verletzungen von Besuchern der Freianlagen ausgeschlossen werden. Zudem sind auch schattenspendende Bäume einzuplanen.

7. Beleuchtung

Für die Beleuchtung sollen Pollerleuchten eingeplant werden. Die Integration der Steuerung dieser Leuchten soll im Technikraum der Therme erfolgen.

Zur Veranschaulichung des Leistungsgegenstandes wird auf das Leistungsbild der **Anlage 1** verwiesen.

Die Planung hat fördermittelloptimiert zu erfolgen (z.B. Ausgestaltung des Projekts als Sanierung durch Erhaltung erhaltenswerter Bestandteile).

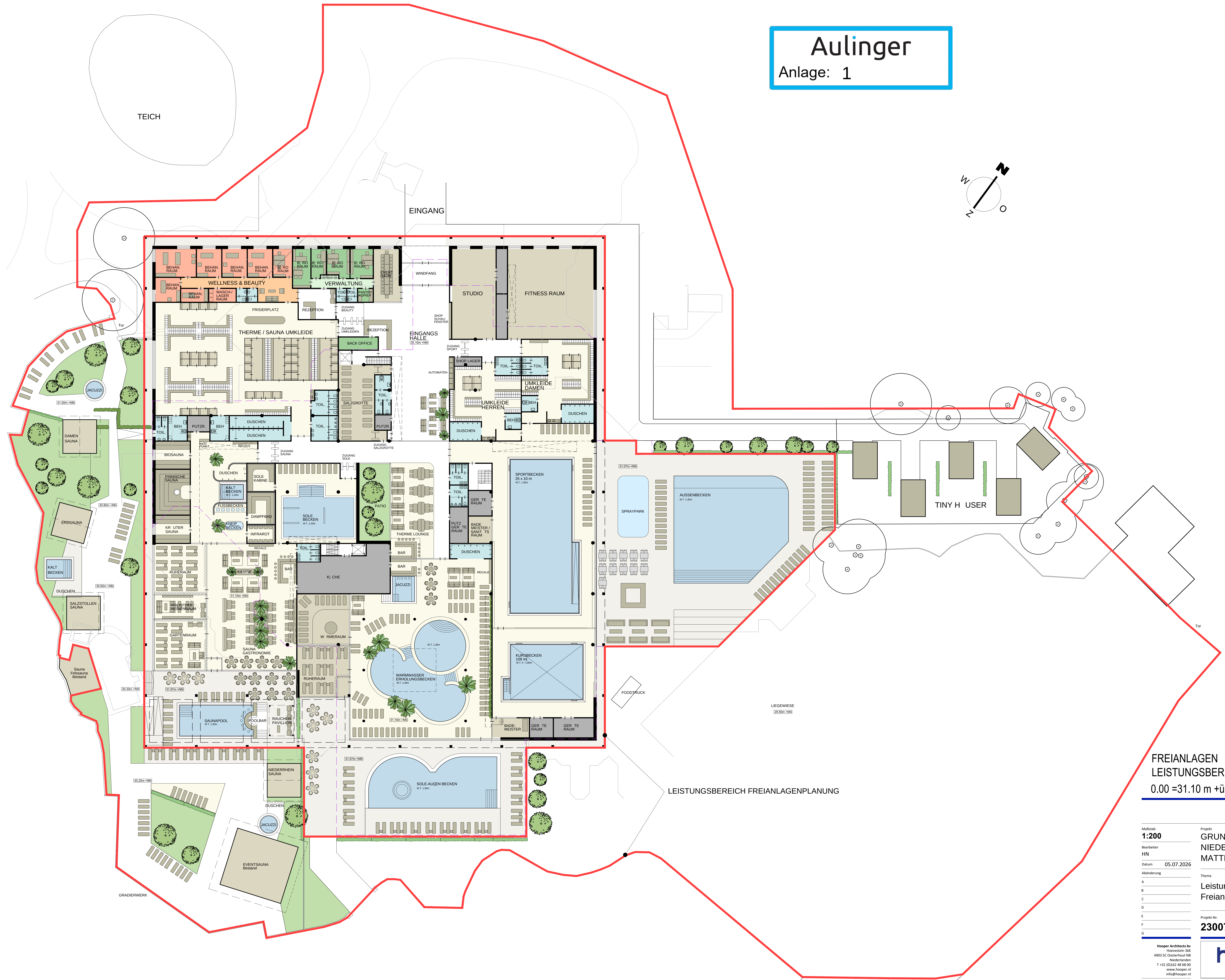
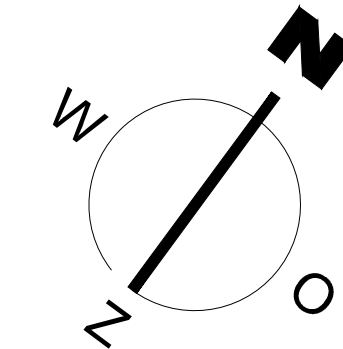
Der Auftragnehmer hat die weiteren Planungsbeteiligten zu koordinieren und deren Zuarbeiten in seine Planung zu integrieren. Er hat den Auftraggeber auf das Erfordernis der Einschaltung weiterer Fachleute jeweils rechtzeitig hinzuweisen.

Preisgestaltung:

Der Preis ist in Anlehnung an die HOAI 2021 anzubieten, wobei einer der Honorarermittlungsparameter für die zunächst fest beauftragten Leistungen bis zur Einreichung des förderfähigen Fördermittelantrages pauschalisiert wird. Die anrechenbaren Kosten werden insoweit für die Leistungsstufe 1 (Leistungsphasen 1 und 2) auf 1.285.200,00 € netto ohne Aufschlag festgelegt. Ab der Leistungsstufe 2 (Leistungsphasen 3 bis 9) richten sich die anrechenbaren Kosten dann nach der Kostenberechnung. Auf die sich aus der Kostenberechnung ergebenden anrechenbaren Kosten werden pauschal 60.000 € netto für die mitzuverarbeitende Bausubstanz aufgeschlagen. Zudem hat der Auftragnehmer bereits als Besondere Leistungen für das Projekt die Anfertigung eines Renderings, die Anfertigung eines Geländemassemodells sowie die Erstellung eines Baumkatasters jeweils zu einer Pauschale anzubieten, wobei die Beauftragung dieser Leistungen zunächst nur optional ist.

Aulinger

Anlage: 1



FREIANLAGEN
LEISTUNGSBEREICH 11.675 m²
0.00 =31.10 m +ü.NN

Mallstab 1:200	Projekt GRUNDSANIERUNG NIEDERRHEINTHERME MATTLEBUSCH
Bearbeiter HN	Thema Leistungsbereich Freianlagenplanung
Datum 05.07.2026	Projekt-Nr. 23007
Abänderung A B C D E F G	Plan-Nr. EP503