

Erläuterungsbericht

Bauvorhaben: Energetische Sanierung und Modernisierung der technischen Gebäudeausrüstung sowie funktionale Innenumgestaltung des MarienBades

Bauort: Bismarckstraße 65, 56470 Bad Marienberg

Bauherr: MarienBad GmbH / Verbandsgemeinde Bad Marienberg

1. Standort und Ausgangslage

Allgemeine Informationen

In der Verbandsgemeinde Bad Marienberg (Rheinland-Pfalz / Westerwaldkreis) steht für rund 20.000 Einwohner nur ein Hallenbad mit Saunabereich zur Verfügung. Dabei handelt es sich um das im Stadtteil Zinhain gelegene MarienBad, das mittlerweile über 30 Jahre alt ist.

Entstehung und Bau

Das MarienBad wurde nach einer Bauzeit am 04.11.1995 eröffnet. Es wurde als Erlebnisbad konzipiert und umfasst ein Aktiv- und Bewegungsbad, einen Sauna- und Wellnessbereich, Gastronomie sowie einen Wohnmobilpark.

Die Baukosten beliefen sich auf 25,5 Mio. DM und wurden mit Mitteln des Landes Rheinland-Pfalz gefördert.

Hintergrund des Neubaus

Der Neubau wurde erforderlich, nachdem das frühere „Kurbad“ im November 1991 durch einen Großbrand infolge von Brandstiftung nahezu vollständig zerstört wurde.

Ein weiterer Brandschaden im Jahr 2010 machte zusätzliche bautechnische Sanierungen und Umbauten notwendig.

Badeangebot

Das Hallenbad bietet ein vielfältiges Angebot für die ganze Familie. Dazu gehören ein Aktivbad, ein Bewegungsbad, ein Babybecken sowie ein Außenbecken.

Das Aktivbad verfügt über eine Wasserfläche von 380 m², eine Wassertiefe von 0,8 bis 1,9 m und ist mit vier 25 Meter langen Schwimmbahnen ausgestattet.

Das Bewegungsbad ist 50 m² groß und hat eine Wassertemperatur von über 30 °C. Es wird unter anderem für Aquajogging, Wassergymnastik und Babyschwimmen genutzt.

Das Außenbecken umfasst eine Wasserfläche von 144 m² und bietet ebenfalls verschiedene Wasser-Massageattraktionen.

Attraktionen

Den Badegästen stehen zahlreiche Attraktionen zur Verfügung, darunter eine 12 Meter lange Doppelrutsche, ein Strömungskanal, Nackenduschen sowie Unterwasser-Massagedüsen.

Kursangebote

Das MarienBad bietet ein breites Kursangebot, darunter Schwimmkurse für Kinder und Erwachsene, Schwangerschaftsschwimmen, Säuglingsschwimmen sowie Eltern-Kind-Schwimmen. Auf Wunsch können auch Einzelkurse gebucht werden.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Saunalandschaft, eine Massageabteilung, Gastronomie sowie einen angrenzenden Wohnmobilpark für Urlauber.

2. Projektgegenstand und Zielsetzung

Ziel der Maßnahme ist die nachhaltige Sicherstellung des Badebetriebs unter Berücksichtigung aktueller gesetzlicher Anforderungen, insbesondere hinsichtlich:

- Energieeffizienz
- Brandschutz
- Barrierefreiheit
- Arbeitsstättenrichtlinien

Es handelt sich um eine Sanierung im Bestand ohne Nutzungsänderung der Hauptfunktion.

3. Bauzeit und Umsetzung der Maßnahme:

- **Baubeginn:** April 2027
- **Inbetriebnahme:** September bis Oktober 2028
- **Fertigstellung und Eröffnung:** Dezember 2028

Während der Bauzeit bleibt die Sauna soweit wie möglich im Betrieb.

4. Beschreibung der Baumaßnahmen (Bausteine)

Modernisierung der technischen Gebäudeausrüstung (TGA)

Erweiterung der Barrierefreiheit (DIN 18040)

- Neuschaffung einer rollstuhlgerichten Sanitäreinheit und Umkleide in der Badeebene.
- Herstellung eines schwellenfreien Zugangs vom Foyer bis zur Badeplatte mittels automatisierter Türsysteme und taktilem Leitsystem.
- Integration der vom Behindertenbeauftragten geforderten Bauteile – siehe separates Schreiben.

Optimierung der Betriebsabläufe

- **Foyer/Kasse:** Neugestaltung des Eingangsbereichs inklusive neuer Drehkreuzanlagen und neuer Positionierung der öffentlichen Toiletten und des Backoffice.
- **Wellness:** Umnutzung des Umkleide-Containers zum Lager und ein erweiterter Umkleidebereich der Sauna, neuer Zugangsbereich mit Duschen und WCs.

- Neuer **Textilsauna-Bereich** mit Saunarium, Dampfbad und Erlebnisduschen an Stelle des bisherigen zweiten Umkleidebereichs.
- **Instandsetzung:** Abdichtung der undichten Becken (Aktiv- und Bewegungsbad) sowie der Beckenumgänge.
- **Brandschutz:** Montage einer neuen Außen-Fluchttreppe zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs. Aktualisierung des Brandschutzkonzepts.
- **Verwaltung:** Modernisierung der Büroräume gemäß aktueller Arbeitsstättenrichtlinien.
- **Massagebereich:** Verlegung des bestehenden Massagebereichs für barrierefreien Zugang und bessere Erreichbarkeit.

5. Bauliches Konzept nach Ebenen

Allgemeine Materialien Wand- Decken und Bodenbekleidungen

Brandschutztechnische Anforderungen siehe Separates Brandschutzkonzept

Bodenbeläge

Die Bodenbeläge sind sichtlich in gutem Zustand, allerdings treten nach genauerem Hinsehen defekte Bodenabläufe und Ausblühungen in der Betondecke in der Technikebene auf. Außerdem ist die Abdichtung defekt und muss entsprechend ausgetauscht werden. Auf Grund der neu zu verlegenden Leitungen und Einbauten für die technische Aufrüstung müssen diese komplett entfernt werden in den betroffenen Bereichen und es wird entsprechende eine Betonsanierung stattfinden.

- Räume in der Badeebene werden mit Fliesen auf 2-K-Verbundabdichtung auf Gefälleverbundestrich ausgestattet.
- Der Beckenkopf des Bewegungsbads in der Technikebene wird Betonsaniert.
- Sanitärräume und Aufenthaltsräume in der Technikebene werden entsprechend der technischen Richtlinien ausgeführt, die übrigen Räume werden im Bestand belassen.

Wandbeläge:

Die Wandbeläge sind zum Teil stark strapaziert, vor allem im Bewegungsbad. Auf Grund der neuen Leitungen die für die technische Gebäudeausrüstung verlegt werden müssen, müssen diese komplett entfernt werden und werden neu wieder aufgebaut.

- Die Wände in den Nassräumen (WC, Duschen) werden mit Fliesen auf 2-K-Verbundabdichtung ausgestattet.
- Die Wände in den sonstigen Räumen erhalten Mineralischen Zementputz mit Anstrich. Am Bodenanschluss wird ein Fliesensockel eingebaut.

Deckenbekleidungen:

Die Deckenbekleidungen – abgehängte Decken - werden in allen zu sanierenden Bereichen erneuert. Da darüber größtenteils Leitungen erneuert und Lüftungsanlagen installiert werden müssen, bedürfen diese der Erneuerung als Folgemaßnahme.

Vor allem die Deckenbekleidung der Schwimmhalle ist stark strapaziert, die Akustik ist durch mehrmaligen Anstrich nicht mehr gegeben.

- In den Nassräumen werden Aluminium-Lamellendecken eingebaut.
- Die sonstigen Räume werden mit Mineralischen Rasterdecken ausgestattet.
- Die Schwimmhalle erhält aufgrund ihrer Kubatur in Abstimmung mit dem Schallschutzguter eine neue Akustikdecke.

Türen:

Im Zuge der Herstellung der Barrierefreiheit müssen die Türen teilweise aus barrierefreien und brandschutztechnischen Gründen verbreitert und/ oder gespiegelt, sowie auch ausgetauscht werden.

- In der Technikebene werden Stahlblechtüren nach brandschutztechnischem Erfordernis eingebaut, für den Personalbereich werden die innenliegenden Türen als Kunststofftüren mit Aluzarge ausgeführt.
- Die Zugangstür zum Windfang Foyer werden als Schiebetüren ausgeführt.
- Weitere Türen werden als Kunststofftüren mit Aluminium-Umfassungszargen nach brandschutztechnischem Erfordernis ausgeführt.

Badeebene

1. Foyer und Eingangsbereich ca. 200 m²

- **Maßnahmen:** Entkernung des kompletten Foyers. Die Boden- Wand und Deckenbeläge werden zurückgebaut. Einbau neuer Drehkreuzanlagen und Kassen-Backoffice-Kombination. Der Kassenautomat wird neu platziert. Der Zugang ins Bad wird mit Schiebetüren ausgestattet, die Interimslösung der Pfosten-Riegeltrennwand im Windfang wird zurückgebaut. Das Foyer wird großzügig gestaltet, es erhält Bestuhlung, ein Kinderspielbereich wird eingerichtet.

Öffentliche WC´s werden für jeden zugänglich platziert, diese sind hingegen der bestehenden Unisextoilette in Damen und Herren WC getrennt. Das Damen WC wird behindertengerecht ausgeführt. Eine weitere barrierefreie Toilette ist in dem neu geplanten barrierefreien Sanitärbereich enthalten.

Anschließend werden Boden- Wand- und Deckenbeläge wieder neu aufgebaut.

Es wird weiterhin ein komplett barrierefreier Sanitärbereich mit Umkleide und Dusche an das Foyer angeschlossen. Dieser ist mit 4 unterfahrbaren Spinden und Rollstuhlumstellplatz ausgestattet.

- **Konstruktion:** Mauerwerk mit Putz und Anstrich, WC mit Vorsatzschalen für sanitäre Ein- und Anbauten, teilweise raumhohe Fliesen je nach Funktion
- **Materialien & Bodenbeläge:**
 - **Boden:** Fliesen auf Estrich
 - **Decke:** Akustik-Abhangdecke, im Sanitärbereich Duschen barrierefrei Alu-Lamellendecke

- **Wände:** Allgemein verputzt und gestrichen, im Sanitärspritzwasserbereich und Dusche barrierefrei Raumhoch gefliest.

2. Sanitärbereich Badeebene

ca. 70 m²

- **Maßnahmen:** Kernsanierung der Sanitärkerne, Vergrößerung eines bestehenden Geräteraums, neuer Wickelraum. Da aktuell aus der Badehalle eine Einsicht in die Duschbereiche möglich ist, werden die Sanitärbereiche komplett neu strukturiert und umgestaltet.
- **Konstruktion:** Massive Mauerwerkswände mit vorgesetzten Installations-Vorsatzschalen.
- **Materialien & Bodenbeläge:**
 - **Boden:** Fliesen auf Gefälleestrich
 - **Wände:** Raumhohe Fliesen in den Duschbereichen, Vorsatzschalen im Spritzwasserbereich gefliest, ansonsten verputzt und gestrichen.
 - **Decken:** Wasserbeständige GK-Akustikrasterdecke, Duschbereiche Alu-Lamellendecken
 - **Trennwände:** HPL-Kabinenanlagen, Sichtschutzwände bodenfrei hängend für optimale Reinigung.

3. Massagebereich

ca. 65 m²

- **Maßnahmen:** Verlegung des Massagebereichs aus dem Obergeschoss Saunabereich in den alten Personal- Verwaltungstrakt für bessere Zugänglichkeit von außen und aus dem Foyer.
Der Bereich wird mit 3 Massagenräumen und einem Wartebereich mit Tresen und Backoffice ausgestattet. Hierzu wird der Bereich im Verwaltungs- und Personaltrakt komplett entkernt und neu aufgebaut.
- **Materialien & Bodenbeläge:**
 - **Boden:** Fliesen auf Estrich
 - **Decke:** Akustik-Abhangdecke
 - **Wände:** Mauerwerk, raumhoch bzgl. Schall, Verputzt und Anstrich

4. Einzel- und Sammelumkleiden, Stiefel und Barfußgang Badeebene

ca. 240 m²

- **Maßnahmen:** Erneuerung der Spind Anlagen, Erneuerung der Bodenabläufe. Der Fliesenbelag Boden und Wand soll erhalten bleiben.

Die Abhangdecken-Konstruktion wird in diesem Zuge aufgrund der neuen technischen Installationen und Beleuchtungen erneuert.

- **Materialien & Bodenbeläge:**

- **Boden:** Fliesen auf Estrich (Bestand), Austausch Punktabläufe
- **Decke:** Akustik-Abhangdecke
- **Wände:** bleiben

5. Verwaltungs- und Büroräume

ca. 113 m²

- **Maßnahmen:** Neugestaltung der Bürotrakt-Struktur gem. Arbeitsstättenrichtlinien.

Der aktuell nicht, bzw. Großteils als Lagerfläche genutzte Bereich, wird entkernt und neu aufgebaut, Bestandswände werden abgebrochen und komplett neu strukturiert als einheitliche Bürofläche mit Aufenthalts- und Sanitärbereich.

- **Konstruktion:** Raumhohe Mauerwerkswände zur Schalltrennung zwischen den Büroeinheiten. Der Besprechungsbereich und das Büro des technischen Leiters erhält eine Glastrennwand mit Tür für bessere Belichtung.

- **Materialien & Bodenbeläge:**

- **Boden:** Fliesenbelag
- **Wände:** Verputzt und gestrichen, in Spritzwasserbereichen teilweise gefliest
- **Decke:** Akustikrasterdecke, dort wo kein bestehendes Glasdach vorhanden ist. Dies betrifft den Gang, Büro Technischer Leiter, Büro Geschäftsführer, Besprechungsraum und Büro Mitarbeiter.

6. Bewegungsbad

ca. 310 m²

- **Maßnahmen:** Der ursprünglich geplante separate Betrieb des Bewegungsbades findet nicht statt. Bestehende Umkleiden und Sanitärbereiche werden zugunsten eines vergrößerten Geräteraumes, eines Dampfbades und Saunariums mit Erlebnisdusche abgebrochen.

Der komplette Beckenumgangbodenbelag inkl. Einläufen wird erneuert und der Beckenkopf betonsaniert und mit Fliesenbelag ausgekleidet.

Konstruktion: Saunarium und Dampfbad werden als eigene Konstruktion in eine bauseitige Konstruktion eingebaut, Einhausung aus Mauerwerks- bzw. aus Bestandswänden.

- **Materialien & Bodenbeläge:**

- **Boden:** Gefälleestrich, Fliesenbelag
- **Dampfbad/Saunarium** Eigenkonstruktion aus Holz und Fliesen, Bodenbelag Fliesen

- **Wände:** teilw. Holz und Fliesenbelag, Erlebnisdusche komplett gefliest, Beckenumgangswände verputzt und gestrichen.
- **Decke:** Abhangdecke mit technischen Einbauteilen

7. Badehalle Aktivbad

ca. 920 m²

- **Maßnahmen:** Grundhafte Instandsetzung der Beckenumgänge und des Beckenkörpers mit Fliesen, Abbruch Bestandsboden- und Wandbeläge, Neuaufbau Beckenumgang – falls erforderlich Betonsanierung. Das Kinderbecken erhält ebenfalls eine Erneuerung des Beckenkörpers mit Fliesenbelag, sowie auch die Rinne saniert wird. Die Badehalle soll im Grunde weiterhin mit Wärmebänken und der Bestandsgalerie, der Breitwellenrutsche ausgestattet bleiben. Die Rutsche erhält einen neuen Anstrich, die Geländer und die Treppe im Innenbereich werden erneuert.
- **Materialien & Bodenbeläge:**
 - **Beckenkörper:** Erneuerung der Abdichtung und des Fliesenbelages
 - **Rinnen:** Die Rinne ist als Fertigteil aktuell ausgebildet, Erneuerung und Abdichtung des Bestandsrinnensystems, Erneuerung der Verrohrung
 - **Boden:** Neuer Gefälleestrich mit Fliesenbelag
 - **Wand:** Verputzt, Anstrich, Bestehende Fliesenkunst an der Wand zum Bewegungsbad soll erhalten bleiben.

8. Gastronomie und Küche

ca. 60 m²

- **Maßnahmen:** Brandschutztechnische und thermische Abtrennung durch eine neue raumhohe Mauerwerkswand. Eine neue Fluchttür wird aus dem Gastronomiebereich für die Badehalle, Umkleide und Barfussgang angeordnet. Die Fluchttreppe wird als Stahlkonstruktion einläufig mit Zwischenpodest ausgeführt.

Wand- und Bodenbeläge werden abgebrochen und komplett erneuert. Der Gastronomiebereich erhält eine neue attraktive Möblierung.

- **Konstruktion: Mauerwerkswände**
- **Materialien & Bodenbeläge:**
 - **Boden Gastronomie:** Gefälleestrich, Fliesen
 - **Decke:** Wasserbeständige GK-Akustikrasterdecke
 - **Wände:** Verputzt und gestrichen

9. Wellness -Saunabereich

ca. 86 m²

Maßnahmen: Der Zugangsbereich zur Sauna wird verändert, um auch den Badegästen einen Zutritt aus der Badehalle zum Saunabereich zu ermöglichen. Der bestehende Umkleidecontainer im Außenbereich wird umgenutzt zum Lager und die fehlenden Spinde in den neu gestalteten Umkleidebereich integriert. Hierzu wird ein Stück Bodenplatte, sowie eine Außenwand und ein Dachbereich neu ans Gebäude angegliedert. Aus dem Zugang kann man wie aktuell bereits in die 2 Umkleideräume, die mit neuen Spinden ausgestattet werden, und gelangt von dort über die Duschen in den Zugangsbereich mit Taschenablage. Der Saunabereich erhält 2 separate WC's Damen und Herren, sowie 2 neu gestaltete Duschbereiche für Damen und Herren.

- **Konstruktion:** Mauerwerkswände, Vorsatzschalen Trennwandanlagen
 - **Boden:** Fliesenbelag mit Gefälleestrich
 - **Wände:** Fliesen raumhoch in Spritzwasserbereichen, restliche Räume verputzt und gefliest.
 - **Decke:** Akustik Abhangdecke, teilw. Bestandsdecke Holzbalken in den Umkleidebereichen.
 - **Innenausstattung:** Spinde, Trennwandanlagen und Regale HPL

Technikebene

10. Personalbereich Untergeschoss

ca. 50 m²

- **Maßnahmen:** Komplette Sanierung der Personalumkleiden und Sanitärräume nach Arbeitsstättenrichtlinien, Modernisierung des Aufenthaltsraums, Erneuerung der Boden- Wand und Deckenbeläge. Es werden neue geschlechtergetrennte Umkleideräume mit angeschlossenen Duschbereich, sowie Toiletten nach ASR umgesetzt. Es gibt zwei separate Umkleidebereiche für Damen und Herren, Damen: Ausgestattet mit 14 Spinden, einem Vorraum WC, 2 WCS und Dusche. Herren: Ausgestattet mit 15 Spinden, einem Vorraum, WC, Steh WC und Dusche.
- **Konstruktion:** Mauerwerkswände, Vorsatzschalen Trennwandanlagen
- **Materialien & Bodenbeläge:**
 - **Boden:** Fliesenbelag mit teilw. Gefälleestrich in den Duschen und Sanitäranlagen.
 - **Wände:** Fliesen raumhoch in Spritzwasserbereichen, restliche Räume verputzt und gefliest.
 - **Decke:** Akustik Abhangdecke
 - **Innenausstattung:** Spindanlagen und Sitzbänke HPL

Zwischenebene

11. Obergeschoss – Erweiterung Lüftung ca. 56 m²

Maßnahmen: Lüftungsgeräte: Durch die größeren Lüftungsgeräte wird eine Erweiterung der Lüftungszentrale erforderlich. Hier wird aus der bestehenden Lüftungszentrale eine Tür mit 3-stufiger Treppe eingebaut und führt in die Erweiterung oberhalb des Zugangs zur Sauna. Das Fenster zur Eingangshalle wird geschlossen.

- **Konstruktion:**

Eine neue Stahlbetonplatte wird eingezogen, die Schwingungen und Lautstärke der Lüftungsgeräte werden durch schallschutztechnische Maßnahmen bei Ausführung der Konstruktion gemindert.

- **Materialien & Bodenbeläge:**

- **Boden:** Stahlbeton
- **Wände:** -
- **Treppe:** Stahlkonstruktion nach ASR

6. Zusammenfassung

Die geplante Maßnahme stellt eine umfassende Sanierung des bestehenden Hallenbades ohne Nutzungsänderung dar.

Karlsruhe, 09.06.2026
i.A. B. Rössler

Schick GmbH
Architekten + Ingenieure