Stadtholding Landau in der Pfalz GmbH

Modernisierung und Sanierung des Freizeitbades / Hallenbades „La Ola“ in Landau

Vergabe der Planungsleistungen

Leistungsbeschreibung

1. Gegenstand und Ziel der Maßnahme

Die Stadtholding Landau in der Pfalz GmbH (nachfolgend: Auftraggeberin) beabsichtigt die Modernisierung und Sanierung des Freizeitbades / Hallenbades „La Ola“ in Landau. Im Rahmen dessen soll die Vergabe der Planungsleistungen erfolgen.

Die Auftraggeberin beabsichtigt, für die Maßnahme Fördermittel aus den jeweils aktuellen Bundesförderprogrammen in Anspruch zu nehmen. Besonderes Augenmerk liegt daher auf der Einhaltung der Fördervoraussetzungen, insbesondere der geforderten energetischen Mindeststandards. Die Planung ist von Beginn an so auszurichten, dass diese Vorgaben eingehalten werden. Der Auftragnehmer hat die Fördervorgaben bei allen Planungsentscheidungen zu berücksichtigen, ihre Einhaltung in den Planungsunterlagen nachvollziehbar darzustellen und die Auftraggeberin bei der Beantragung der Fördermittel sowie beim Verwendungsnachweis zu unterstützen.

Die Gesamtmaßnahme wird in zwei Bauabschnitten realisiert; der ursprünglich vorgesehene dritte Bauabschnitt (Saunabereich) entfällt nach der Festlegung des Projektumfangs.

Bauabschnitt 1: Sanierung des bestehenden Schwimmbades (Bereich Schwimmer- und Lehrschwimmbecken) einschließlich des Anbaus eines weiteren Lehrschwimmbeckens sowie der Gebäudetechnik (Neubau eines Technikanbaus); ferner die Erneuerung des Umkleide- und Sanitärbereichs einschließlich Verwaltung und der zugehörigen Dachflächen.

Bauabschnitt 2: Erneuerung und Neugestaltung des Erlebnisbereichs (Badehalle mit Wellenbecken) einschließlich Foyer, Gastronomie und Außenanlagen sowie der Sanierung der Dachflächen über dem Erlebnis- und Gastronomiebereich.

Eine Vorstudie ist den Vergabeunterlagen beigefügt. Der Auftragnehmer schuldet die vollständige, eigenverantwortliche Planung ab der Grundlagenermittlung. Die in der Studie enthaltenen Annahmen, Mengen und Lösungsansätze dienen der Beschreibung des angestrebten Ergebnisses und als Orientierung. Eine Gewähr für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen; der Auftragnehmer kann hieraus keine Ansprüche herleiten.

Die Planungsleistungen werden losweise vergeben. Gegenstand des vorliegenden Vergabeverfahrens ist ausschließlich das folgende Los:

- Los 1: Objektplanung Gebäude und Freianlagen in den Leistungsphasen 1-9 nach §§ 34, 39 HOAI.

Die weiteren Lose – Los 2: Tragwerksplanung nach § 51 HOAI, Los 3: TGA HLS und Wassertechnik nach § 55 HOAI sowie Los 4: TGA Elektro nach § 55 HOAI – werden nachfolgend vergeben.

Es ist eine stufen- und abschnittsweise Ausführung und dem folgend auch die Beauftragung der Planungsleistungen vorgesehen.

Zunächst wird der 1. Bauabschnitt beauftragt. Die Beauftragung erfolgt stufenweise: zunächst die Leistungsphasen 1 bis 2 (Grundlagenermittlung und Vorplanung), sodann optional die Leistungsphasen 3 bis 4 (Entwurfs- und Genehmigungsplanung) und anschließend optional die für die Ausführung erforderlichen Leistungsphasen 5 bis 9.

Die Kostenannahmen der Auftraggeberin beruhen auf der Vorstudie und sind bislang nur bis zur 1. Ebene der Kostengliederung nach DIN 276 (KG 200 bis 600) aufgeteilt; eine Untergliederung der KG 400 liegt nicht vor. Der Auftragnehmer hat daher im Rahmen der Leistungsphase 2 die Kostenschätzung nach DIN 276 bis zur 2. Ebene der Kostengliederung (insbesondere KG 410 bis 480) aufzustellen und die Kosten je Bauabschnitt darzustellen. Diese Leistung wird als Besondere Leistung beauftragt und ist gesondert zu kalkulieren. Die Kostenaufteilung dient der Auftraggeberin zugleich als Grundlage für die Vergabe der Lose 3 bis 4.

Der Auftraggeberin wird die Möglichkeit eröffnet, den 2. Bauabschnitt zu einem späteren Zeitpunkt abzurufen. Auch insoweit ist eine stufenweise Beauftragung vorgesehen: zunächst bis zur Vorplanung (Leistungsphasen 1 bis 2), sodann bis zur Genehmigungsplanung (Leistungsphasen 3 bis 4) und anschließend die Umsetzung (Leistungsphasen 5 bis 9).

Die beiden Bauabschnitte werden zeitlich getrennt geplant und ausgeführt. Sie werden honorarrechtlich als gesonderte Objekte behandelt und getrennt abgerechnet; die anrechenbaren

Kosten werden je Bauabschnitt gesondert ermittelt. Eine Zusammenrechnung der Kosten beider Bauabschnitte erfolgt nicht.

Zur Absicherung der Finanzierung beabsichtigt die Auftraggeberin, sich an laufenden Förderprogrammen zu beteiligen. Der Auftragnehmer hat die Auftraggeberin bei der Beantragung der Förderung zu unterstützen.

Der Abruf des weiteren Bauabschnitts erfolgt insofern abhängig von den Entscheidungen der Gremien der Auftraggeberin sowie den tatsächlich zur Verfügung stehenden Haushalts- und Fördermitteln. Ein Anspruch des Auftragnehmers auf Abruf weiterer Stufen oder des weiteren Bauabschnitts besteht nicht; zunächst wird lediglich eine Bindung hinsichtlich der ersten Leistungsstufe (Leistungsphasen 1 bis 2) des 1. Bauabschnitts eingegangen.

2. Beschreibung der Bauabschnitte

Bauabschnitt 1: Bereich Schwimmer- und Lehrschwimmbecken mit Technikanbau sowie Umkleide- und Verwaltungsbereich

Ziel des 1. Bauabschnitts ist die grundlegende Modernisierung und Sanierung der Schwimmhalle mit dem Bereich des Schwimmer- und Lehrschwimmbeckens einschließlich der Erneuerung der Gebäudetechnik sowie die Erneuerung des Umkleide- und Sanitärbereichs einschließlich der Verwaltung.

Die bestehenden Schwimmer- und Lehrschwimmbecken aus Edelstahl sollen vorrangig saniert und erhalten werden; zunächst ist zu prüfen, ob eine umfassende Sanierung zukunftsfähig ist, da dies die bevorzugte Vorgehensweise ist. Sollte sich eine umfassende Sanierung als nicht zukunftsfähig erweisen und ein vollständiger Ersatzneubau der Becken in Edelstahl erforderlich werden, sind in diesem Zusammenhang Überlegungen zum Entfall des Sprungturms – mit der Folge einer geringeren Beckentiefe und einer entsprechend angepassten Deckenhöhe – anzustellen; ein Entfall des Sprungturms ist derzeit jedoch nicht vorgesehen. Der Erhalt des Sprungturms ist insbesondere für die Schwimmausbildung, den Hochschulsport und die DLRG von Bedeutung. Die Schwimmhalle selbst soll umfassend instand gesetzt werden; die Vorstudie sieht hierfür insbesondere die Erneuerung der Boden- und Wandbeläge einschließlich Abdichtung sowie der Wand- und Beckenanschlüsse, eine neue abgehängte Decke – unter Berücksichtigung eines über dem Schwimmerbecken vorgesehenen NinjaCross-Parcours – und die Erneuerung der Fassade der Schwimmhalle vor. Ebenso sollen die Dächer über der Schwimmhalle (Flach-/Schrägdach), über den Umkleiden und über der Verwaltung saniert

werden. Die Entscheidung über einen etwaigen Entfall des Sprungturms bleibt den Gremien der Auftraggeberin vorbehalten.

Kernstück des 1. Bauabschnitts ist der Neubau eines Technikgebäudes als Anbau. In diesem soll von vornherein ausreichend Platz für die gesamte Wassertechnik beider Bauabschnitte geschaffen werden, sodass die Technik anschließend abschnittsweise für den ersten und zweiten Bauabschnitt ausgebaut werden kann. Im Zuge dessen sind die technischen Anlagen zu erneuern; die Studie benennt hierzu die Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen, die Wärmeversorgungsanlagen, die lufttechnischen Anlagen, die Starkstromanlagen, eine PV-Anlage sowie die nutzungsspezifischen badetechnischen Anlagen. Ergänzend sind die erforderlichen Sicherungs-, Abbruch- und Rodungsarbeiten, die nichtöffentliche Erschließung sowie die Wiederherstellung der Außenanlagen (Zuwegung, Zaunanlage, Rasenfläche) vorgesehen.

Ergänzend ist der Anbau eines weiteren Lehrschwimmbeckens vorgesehen. Das neue Lehrschwimmbecken soll ebenfalls in Edelstahl ausgeführt werden und ist in der Vorplanungsskizze der Badewassertechnik mit einer Wasserfläche von 167 m² dargestellt; der Anbau umfasst die zugehörigen baukonstruktiven Maßnahmen und technischen Anlagen. Der Anbau des Lehrschwimmbeckens ist von Beginn an, das heißt bereits in den Leistungsphasen 1 bis 4, mitzuplanen.

Darüber hinaus umfasst der 1. Bauabschnitt die Erneuerung des Umkleide- und Sanitärbereichs. Vorgesehen ist ein Anbau mit eigenem Eingang und separatem Umkleidebereich für Schulen und Vereine. Der bestehende Umkleidebereich einschließlich der Verwaltung sowie die zugehörigen Dachflächen (über Umkleidebereich und Verwaltung) werden erneuert.

Bauabschnitt 2: Erlebnisbereich / Badehalle mit Foyer, Gastronomie und Außenanlagen

Ziel des 2. Bauabschnitts ist die umfassende Erneuerung und Neugestaltung des Erlebnisbereichs (Badehalle). Nicht mehr zeitgemäße bzw. aufzugebende Einbauten sollen zurückgebaut werden; dies betrifft nach der Studie die große Glas-Pyramide, den unteren Kinderbereich mit der kleinen Pyramide sowie die Großrutsche mit Rutschenturm und Landebecken.

Das Wellenbecken soll als Mehrzweckbecken in Edelstahl mit Wellenmaschine und Gegenstromanlage neu errichtet (nicht saniert) werden; in den Planunterlagen ist es mit einer Wasserfläche von 238 m² dargestellt. Die Erneuerung des Wellenbeckens kann gegebenenfalls ab der Leistungsphase 3 aus der Planung entfallen. Ergänzend sind eine neue Rutsche am bzw.

ins Wellenbecken mit gestaltetem Auslaufbereich sowie ein neuer Anbau für einen Ausschwimmkanal (ca. 30 m²) mit erneuerter Schleuse vorgesehen. Für die jüngsten Badegäste sollen ein neues Kinderplanschbecken mit Bachlauf und neue Attraktionen sowie ein Spraypark mit rund 20 Attraktionen, EPDM-Gelände, Animation, Beleuchtung und Beamertechnik entstehen. Die Schwimmmeisteraufsicht und der Whirlpool sollen ebenso erneuert werden.

Die Badehalle soll oberhalb der Bodenplatte vollständig abgebrochen und erneuert werden – einschließlich Beckenumgang, Belägen, Glasfassade und Außenwänden, eines vollständigen Neubaus des Dachs samt Tragkonstruktion sowie der Erneuerung der technischen Ausrüstung einschließlich PVT-Anlage und badetechnischer Anlagen. Vorzusehen sind zudem ausreichende und ansprechende Aufenthaltsbereiche. Für den Fall, dass der Sprungturm entfällt (vgl. Bauabschnitt 1), soll das Dach zugunsten der Energieeffizienz niedriger ausgeführt werden.

Im 2. Bauabschnitt wird ferner das Foyer vollständig neu gestaltet, einschließlich neuer Boden- und Wandbeläge. Der Entwurf sieht einen diagonal angeordneten Eingang anstelle des bisherigen Technikbüros, links entlang der Wand angeordnete Kassenplätze sowie eine Karusselltür anstelle der bisherigen Schiebetür vor. Im Rahmen der Neugestaltung des Eingangsbereichs ist Kunst am Bau vorgesehen.

Der Gastronomiebereich verbleibt im Projektumfang und wird gegen Ende des 2. Bauabschnitts umgesetzt; die hierfür erforderlichen Geräte sowie ein Puffer sind in der Kalkulation berücksichtigt.

Die Außenanlagen werden gegen Ende des 2. Bauabschnitts hergerichtet. Vorgesehen ist insbesondere die Erneuerung des Parkplatzes im Bereich der Sichtachse zum Haupteingang einschließlich neuer Markierungen und Familienparkplätze. Der seitliche Teil des Parkplatzes bleibt unverändert; die hintere Parkfläche ist nicht Gegenstand der Modernisierung und wird in den Folgejahren schrittweise optimiert (u. a. Schranke, Wohnmobil-Stellplätze).

Die Dachflächen über dem Gastronomiebereich werden gemeinsam mit den Dachflächen des Erlebnisbereichs saniert. Der Textilsauna-Bereich ist nicht Gegenstand der Modernisierung.

Kostenannahmen je Bauabschnitt

Die Baukosten werden in den KG 200-600 (1. Ebene der Kostengliederung nach DIN 276) getrennt nach Bauabschnitten wie folgt angenommen. Die Bauabschnitte werden gesondert abgerechnet (vgl. Ziffer 1); eine Zusammenrechnung der Kosten beider Bauabschnitte erfolgt nicht:

KG		1. BA netto	2. BA netto
KG 200	Herrichten und Erschließen	90.000,00 €	1.436.695,00 €
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	6.911.346,00 €	4.658.185,00 €
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	3.615.740,00 €	3.072.100,00 €
KG 500	Freianlagen	86.000,00 €	355.000,00 €
KG 600	Ausstattung	0,00 €	40.000,00 €
	Gesamtsumme netto	**10.703.086,00 €**	**9.561.980,00 €**

3. Technisches Konzept

Für die Technik sind insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Umstellung der Wasseraufbereitung vom Sonderverfahren Ultrafiltration (über Membrane, seinerzeit wegen Platzproblemen und fehlender Zugänglichkeit eingebaut) auf das Standardverfahren Mehrschichtfiltration (über Sand und Kohle) wie im Freibad, wegen einfacherer Bedienung und Wartung;
- Beheizung mit Fernwärme;
- PV- und PVT-Anlagen zur Stromversorgung und teilweisen Wärmeversorgung auf den Dächern.

Im ersten Bauabschnitt soll im Technikgebäude ausreichend Platz für die gesamte Wassertechnik geschaffen werden. Diese soll sodann abschnittsweise für den ersten und zweiten Bauabschnitt ausgebaut werden, und zwar so, dass sich die einzelnen Bauabschnitte voneinander sauber trennen lassen.

Die Gebäudehülle und die technischen Anlagen, insbesondere Wärmeversorgung, PV-/PVT-Anlagen, Lüftung und Wasseraufbereitung, sind so zu planen, dass die energetischen Mindestanforderungen der in Anspruch zu nehmenden Bundesförderprogramme erfüllt werden.

4. Leistungszeit

Grundsätzlich ist eine zügige Umsetzung vorgesehen. Die Fertigstellung des 1. Bauabschnitts ist voraussichtlich spätestens bis zum 31.12.2030 geplant und zwar inklusive der Inbetriebnahme des Bades.

Für den Fall spezifischer Vorgaben des Fördergebers wird hinsichtlich der Ausführungsfristen ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht der Auftraggeberin vereinbart.