

ERSATZNEUBAU FREIBAD NORDEN- NORDDEICH

Im Auftrag der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH

janßen
bär
partner

VORSTELLUNG VORENTWURF MIT KOSTENSCHÄTZUNG

Aufsichtsratssitzung der Wirtschaftsbetriebe Norddeich
27.06.2023

Projekt

Vor-/ Zielplanung

Grundlagenermittlung

Vorentwurfsplanung

Entwurfsplanung

Genehmigungsplanung

Ausführungsplanung

Vergabeverfahren

AGENDA ZUM 27.06.2023

1. Planungsstand

- 1.1. Vorentwurf Freiraumplanung – GrünPlan Landschaftsarchitekten
- 1.2. Vorentwurf Architekten / Ingenieurbauwerk - jbp Generalplanung GmbH
- 1.3. Zusätzliche Maßnahme: Betonsanierung im vorh. Technikkeller, NN
- 1.4. Vorentwurf TGA - Technische Gebäudeausrüstung - Ingenieurbüro Wolff + Partner GmbH
- 1.5. Vorentwurf ELT - Elektroplanung - Ingenieurbüro e-tech planungsbüro GmbH

2. Kostenschätzung

- 2.1. Kostenschätzung nach Kostengruppen 300 – 700
- 2.2. Gegenüberstellung Kostenschätzung Vorentwurf zum Kostenrahmen Förderantrag

3. Schnittstellen und Sonstiges

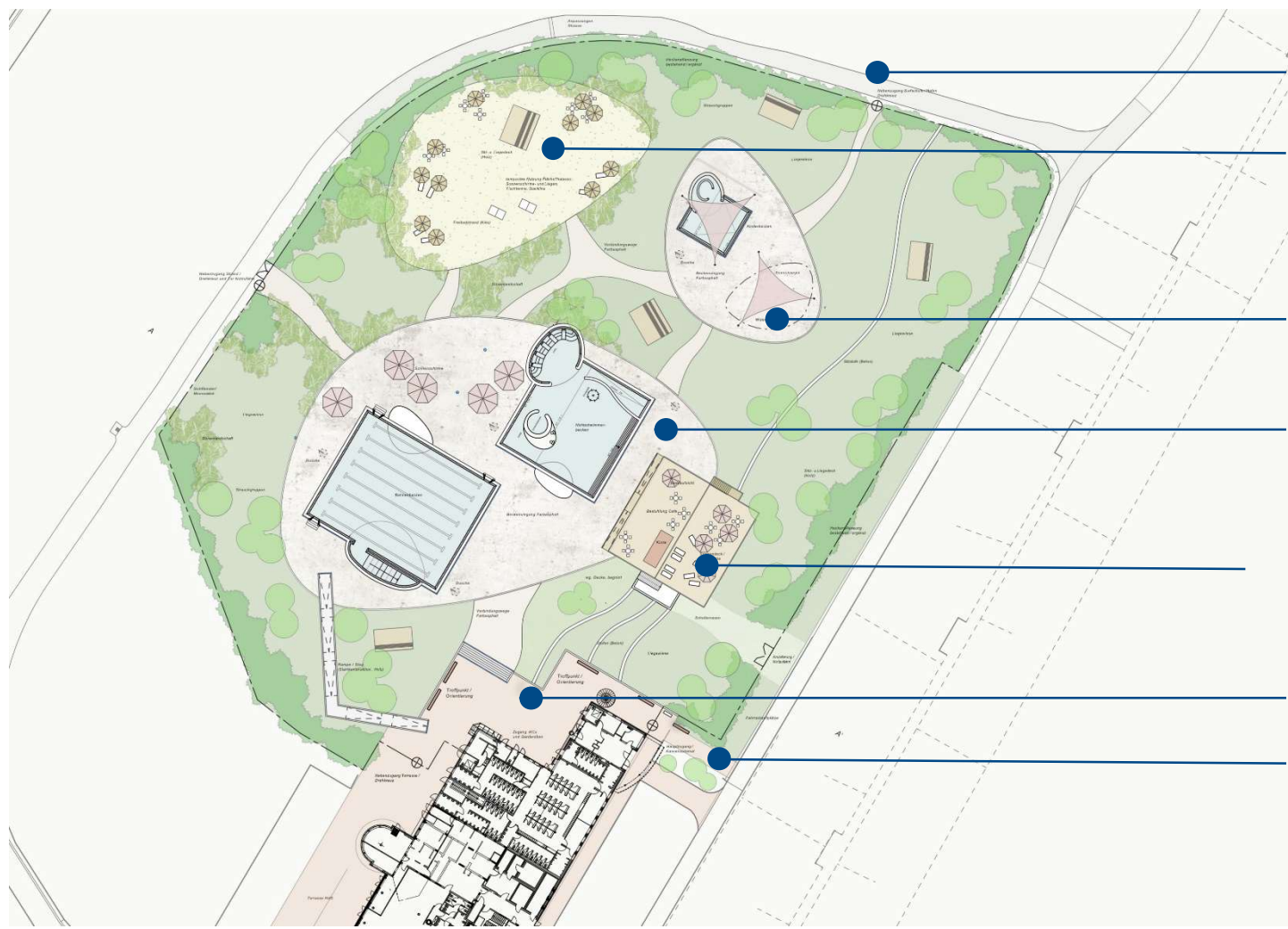
- 3.1. Projektterminplan mit Planungsphasen, Bauzeitenfenster, Genehmigungsfristen und Ausschreibungsphasen
- 3.2. Projektterminplan – Erkenntnisse aus dem Projektterminplan und dem Förderzeitraum
- 3.3. Prozessökonomie – Terminrisiken und Lösungsansätze
- 3.4. Koordination, Ausschreibung, Vergabeverfahren und Beauftragung



FREIRAUMPLANUNG
GrünPlan Landschaftsarchitekten

1.1 FREIRAUMPLANUNG

Vorentwurf Freibadgelände | Übersichtsplan



NEBENZUGANG

FREIBADSTRAND ZUKÜNFTIG
EVTL. THALASSO-BEREICH

KLEINKINDERBECKEN UND
WASSERSPIELPLATZ

BAHNEN- UND
NICHTSCHWIMMERBECKEN

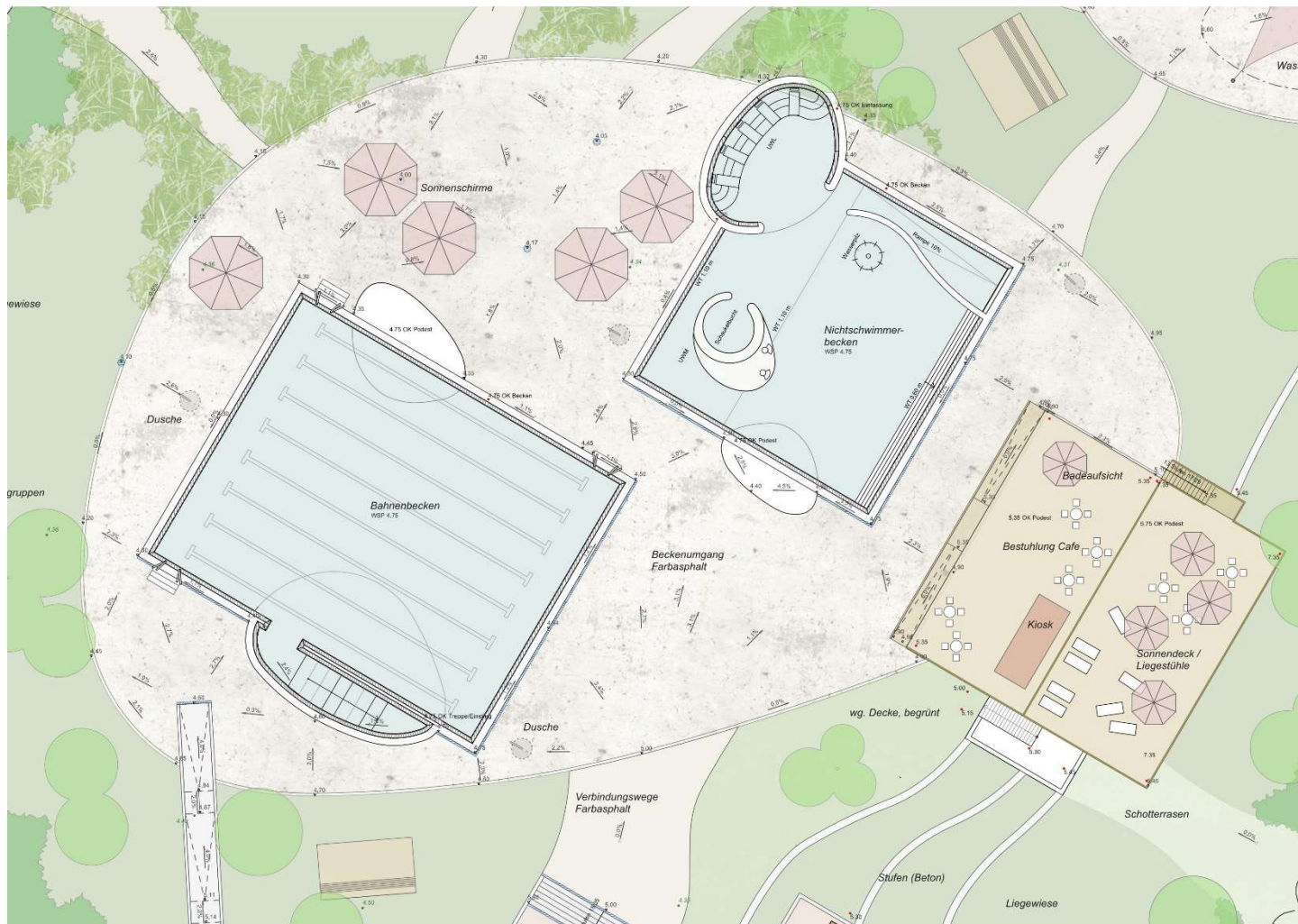
CAFÉ UND AUSSICHTSDECK

TREFFPUNKT UND
ORIENTIERUNG

HAUPTINGANG MIT KASSE

1.1 FREIRAUMPLANUNG

Vorentwurf Freibadgelände | Badeplatte mit Bahnen- und Nichtschwimmerbecken



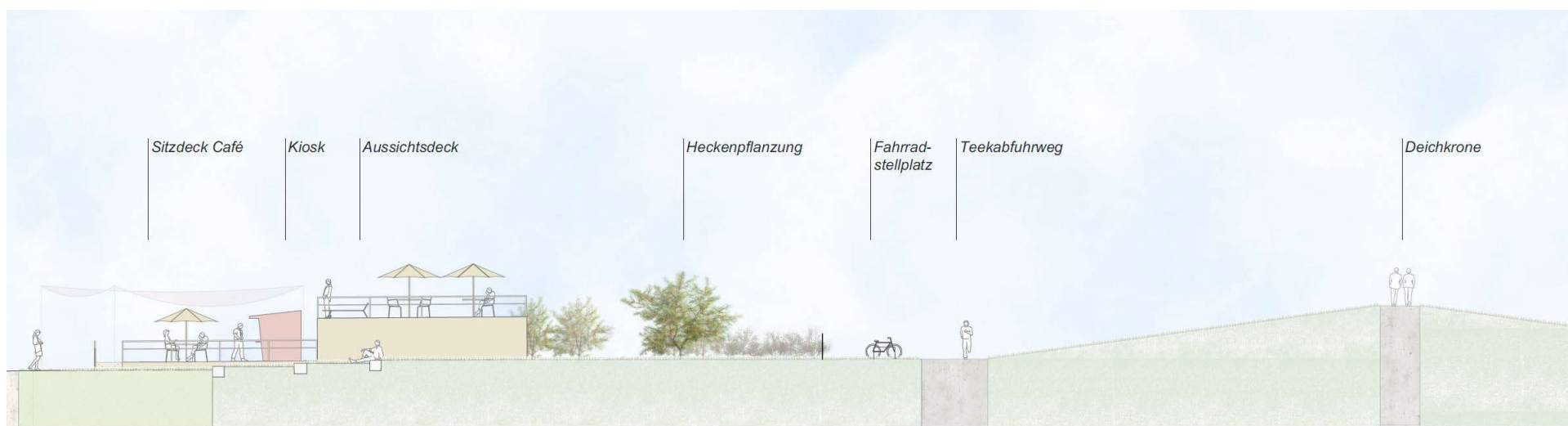
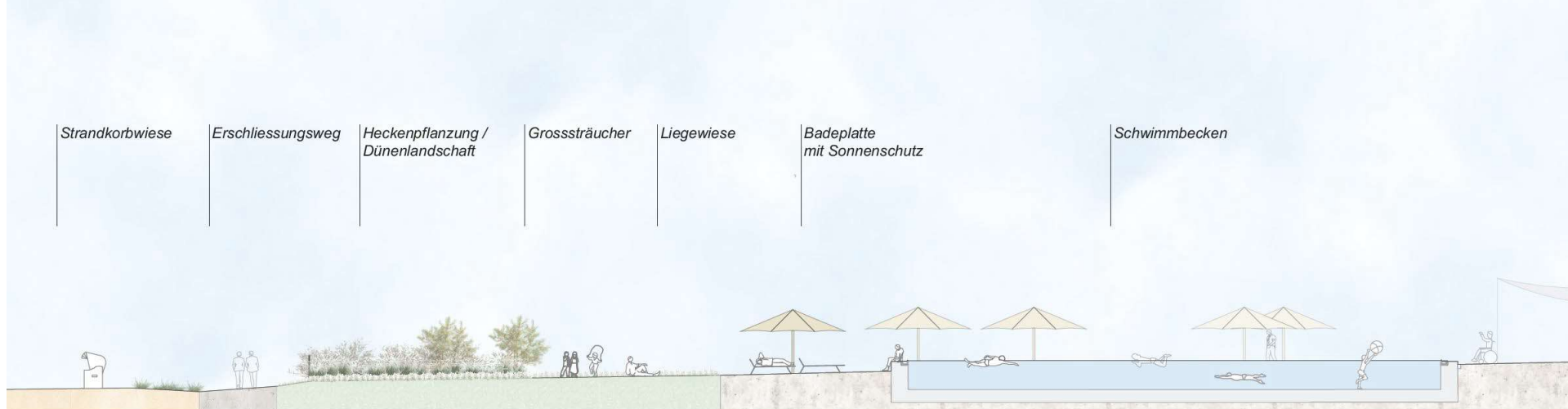
1.1 FREIRAUMPLANUNG

Vorentwurf Freibadgelände | Badeplatte mit Kleinkinderbecken und Wasserspielplatz



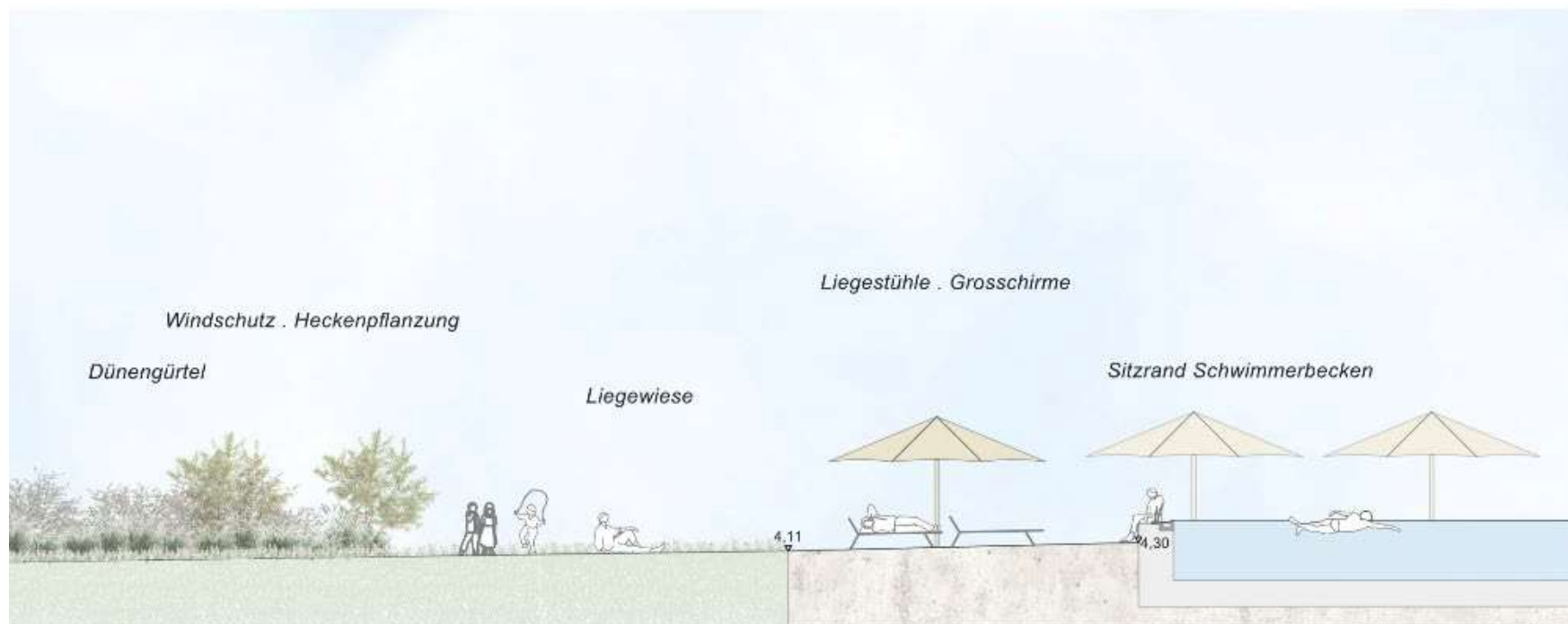
1.1 FREIRAUMPLANUNG

Vorentwurf Freibadgelände | Gesamtschnitt



1.1 FREIRAUMPLANUNG

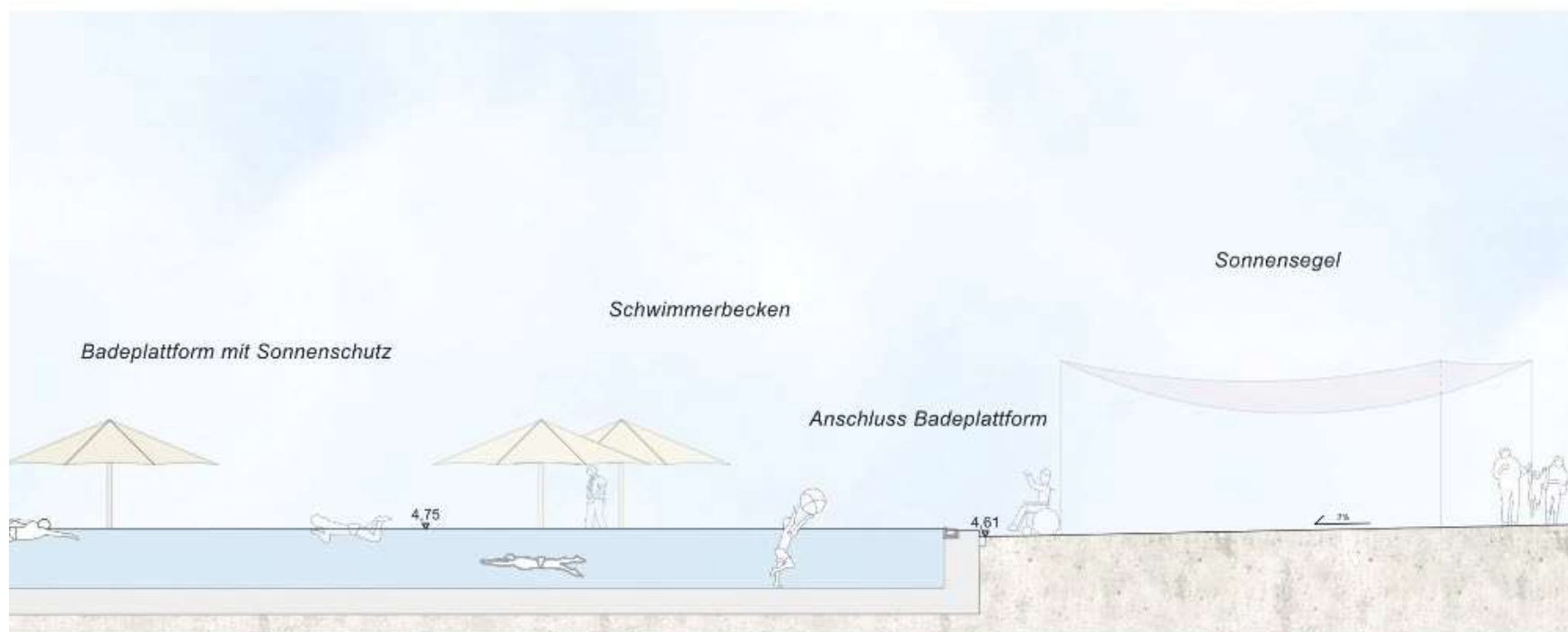
Vorentwurf Freibadgelände | Detailschnitte



Detail Liegewiese / Badeplattform

1.1 FREIRAUMPLANUNG

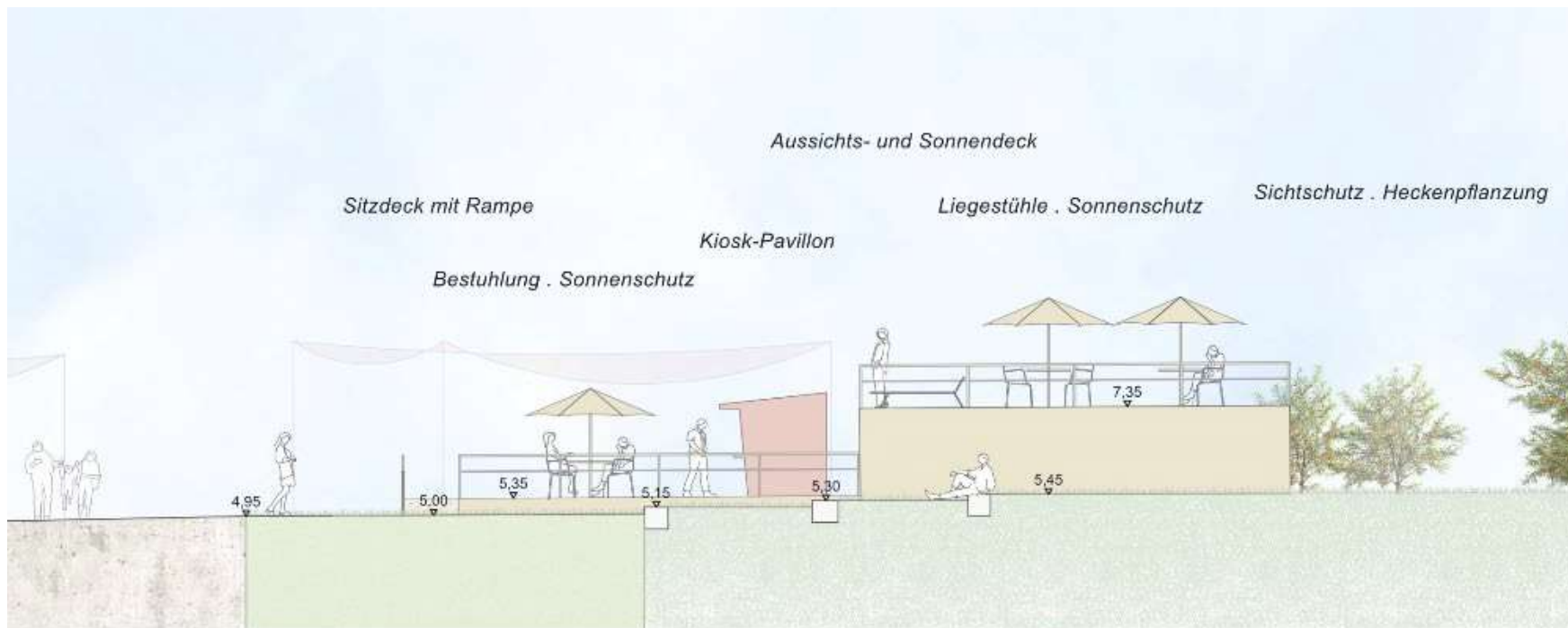
Vorentwurf Freibadgelände | Detailschnitte



Detail Badeplattform / Schwimmbecken

1.1 FREIRAUMPLANUNG

Vorentwurf Freibadgelände | Detailschnitte



Detail Kiosk- und Sonnendeck

1.1 FREIRAUMPLANUNG

Vorentwurf Freibadgelände | Einblick Freibadlandschaft



1.1 FREIRAUMPLANUNG

Vorentwurf Freibadgelände | Inspirationen



Inspirationen Wasserspielplatz



Stimmungsbilder Schwimmbecken



Inspirationen Freibadstrand

Landschaftliche Einbindung



1.1 FREIRAUMPLANUNG

Vorentwurf Freibadgelände | Inspirationen



Betonsitzstufen eingebunden in die Umgebung des Freibadgeländes



Holzbohlenweg/ Holzbohlensteg



Farbige Asphaltflächen



Holzdecks/ Aufenthaltsflächen

1.1 FREIRAUMPLANUNG

Vorentwurf Freibadgelände | Erläuterungsbericht

- Freibadgelände gänzlich neu strukturiert
- Becken (Bahnenbecken, Nichtschwimmer- und Kleinkindbecken) neu positioniert.
- typisches Landschaftsbild des Vordeichbereichs der Nordseeküste
- Fortführung des angrenzenden „Deck“
- Zusammenhängendes, attraktives Gesamtbild
- großflächige, muschelförmige Bereiche als prägende Form
- Eine muschelförmige Badeplatten mit „Bahnenbecken“ und „Nichtschwimmerbecken“
- eine Badeplatte mit „Kleinkindbecken“ und „Wasserspielpark“
- nördlichste Muschel wird als „Freibadstrand“ Multifunktionsfläche
- Aufenthaltsbereich mit Liegen, Sonnenschirmen und Freizeitsport-Einrichtungen
- Badeplatten auf dem ehemaligen Grundriss des Badebeckens positioniert.
- Neuer Technikraum als zentraler Anlaufpunkt für Gastronomie und Aufenthalt
- markante Punktbildung im Gelände,
- weit sichtbar von der Ferne mit Weitblick übers Freibad zum Meer.
- Großzügige, abgestufte Liegewiesen,
- Einsäumung und Abgrenzung durch Dünen mit ortstypischer Bepflanzung
- Das gesamte Areal ist barrierefrei erreichbar.
- DIN-konforme Rollstuhlrampe von der Ebene Haus des Gastes zur Badeplatte.
- Zentraler Zugang zum Freibad im Bereich Strandkorbvermietung HdG



WEGEFÜHRUNG UM DAS FREIBAD
GrünPlan Landschaftsarchitekten

1.1 WEGFÜHRUNG UM DAS FREIBAD

Bestandsfotos | Höhenlage



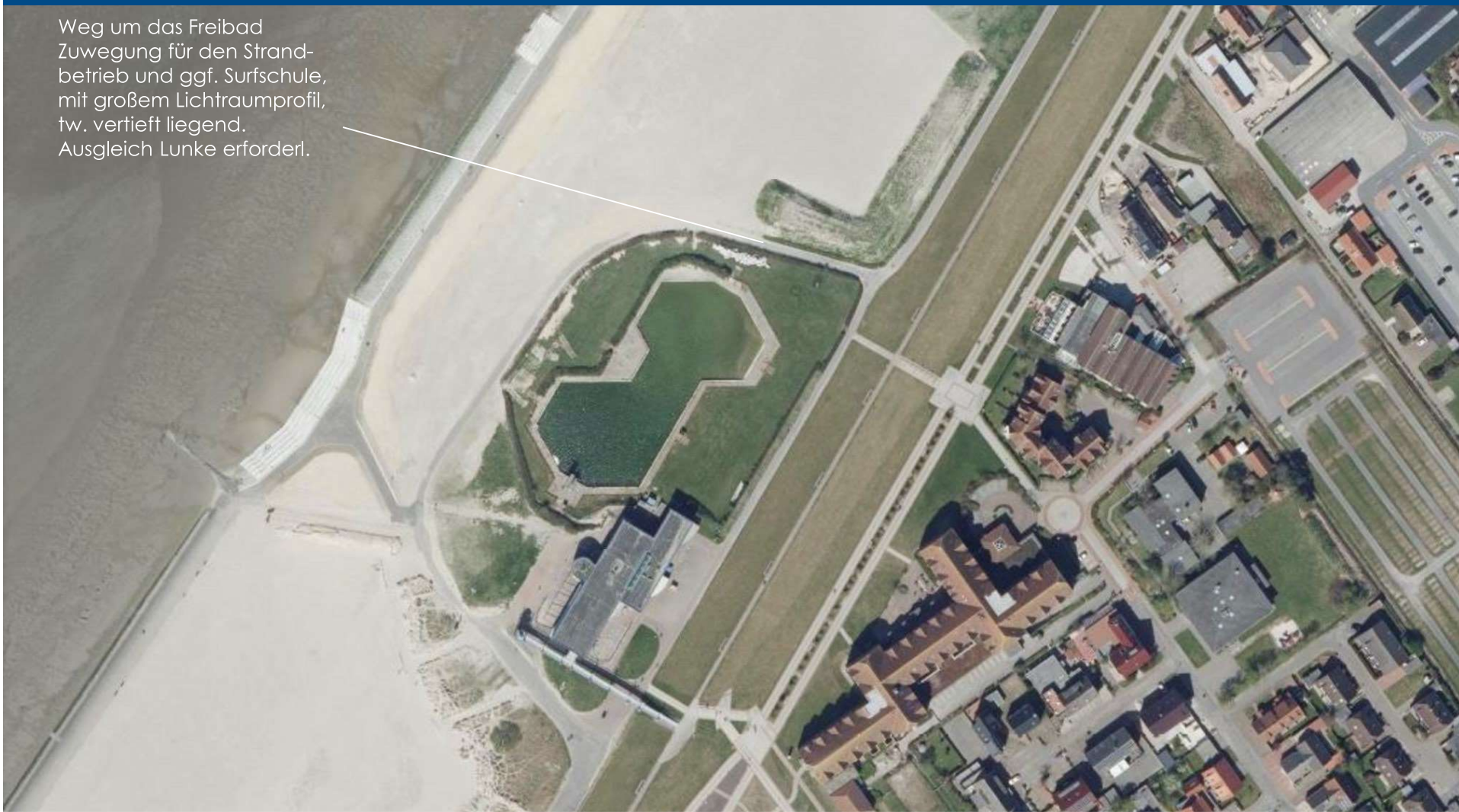
1.1 WEGFÜHRUNG UM DAS FREIBAD



janßen
bär
partner

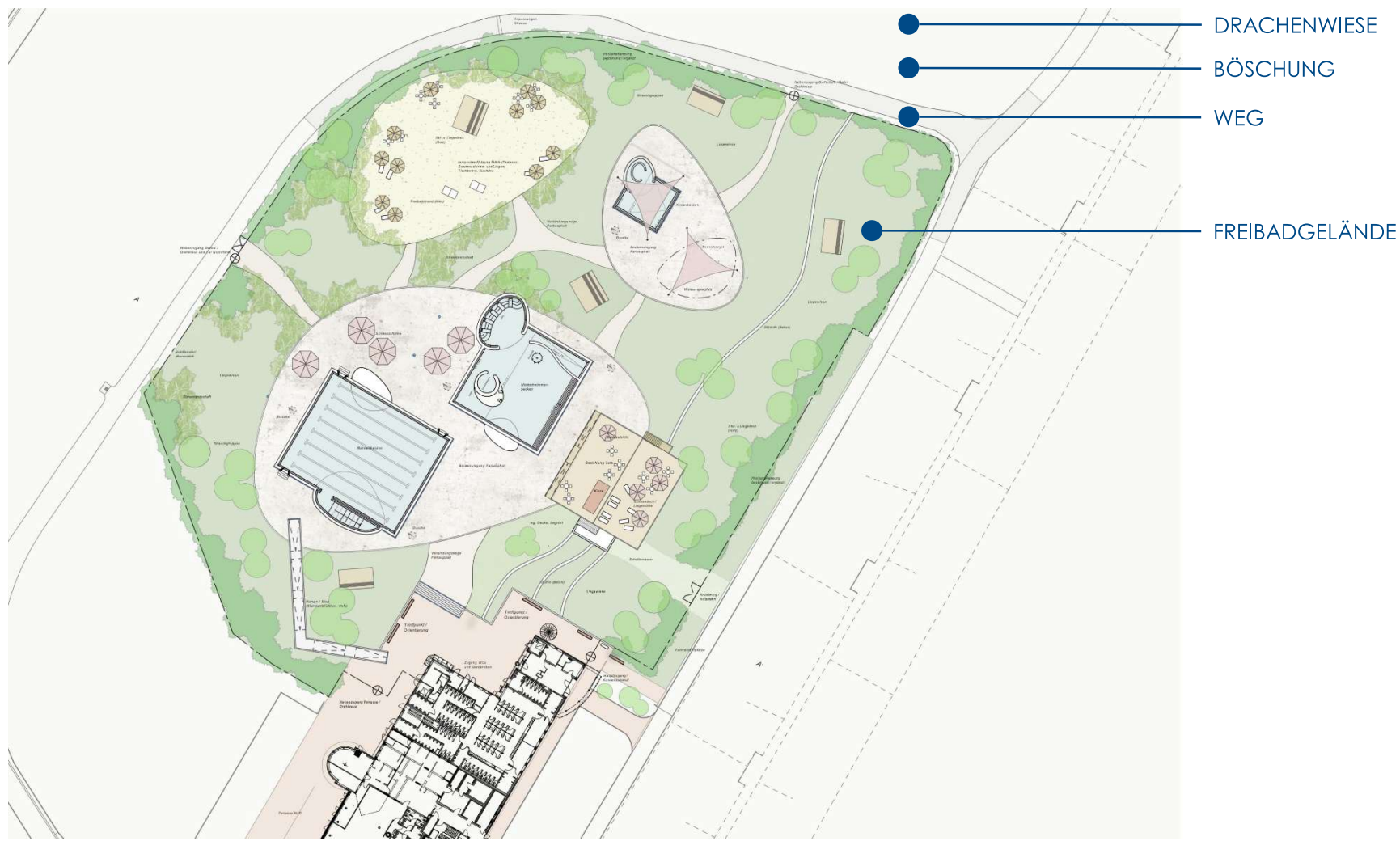
Luftbild Bestand

Weg um das Freibad
Zuwegung für den Strand-
betrieb und ggf. Surfschule,
mit großem Lichtraumprofil,
tw. vertieft liegend.
Ausgleich Lunke erforderl.



1.1 WEGFÜHRUNG UM DAS FREIBAD

Ausgleich Lunke in der Wegführung um das Freibadgelände

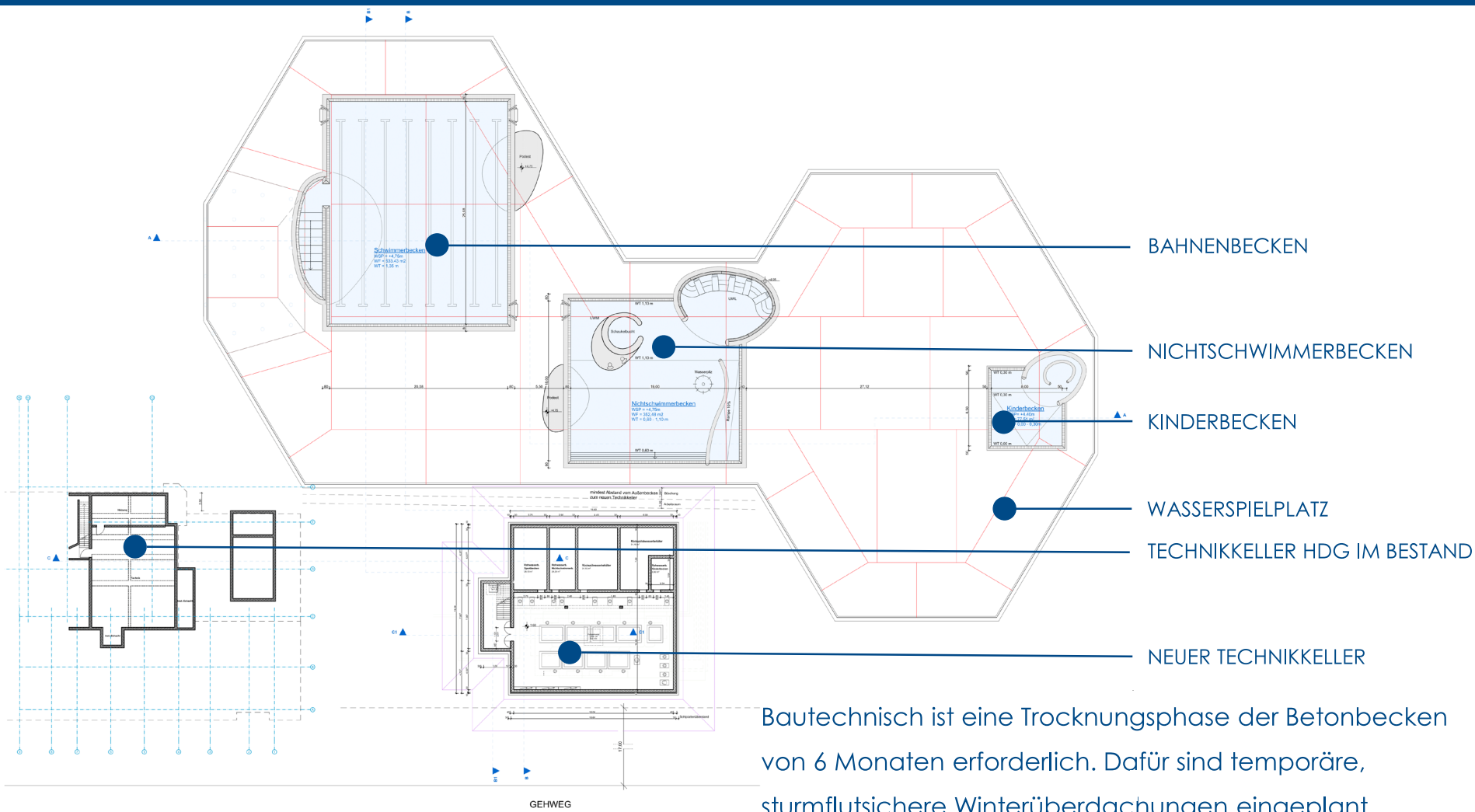




ARCHITEKTUR / INGENIEURBAUWERK
jbp Generalplanung GmbH

1.2 ARCHITEKTUR / INGENIEURBAUWERK

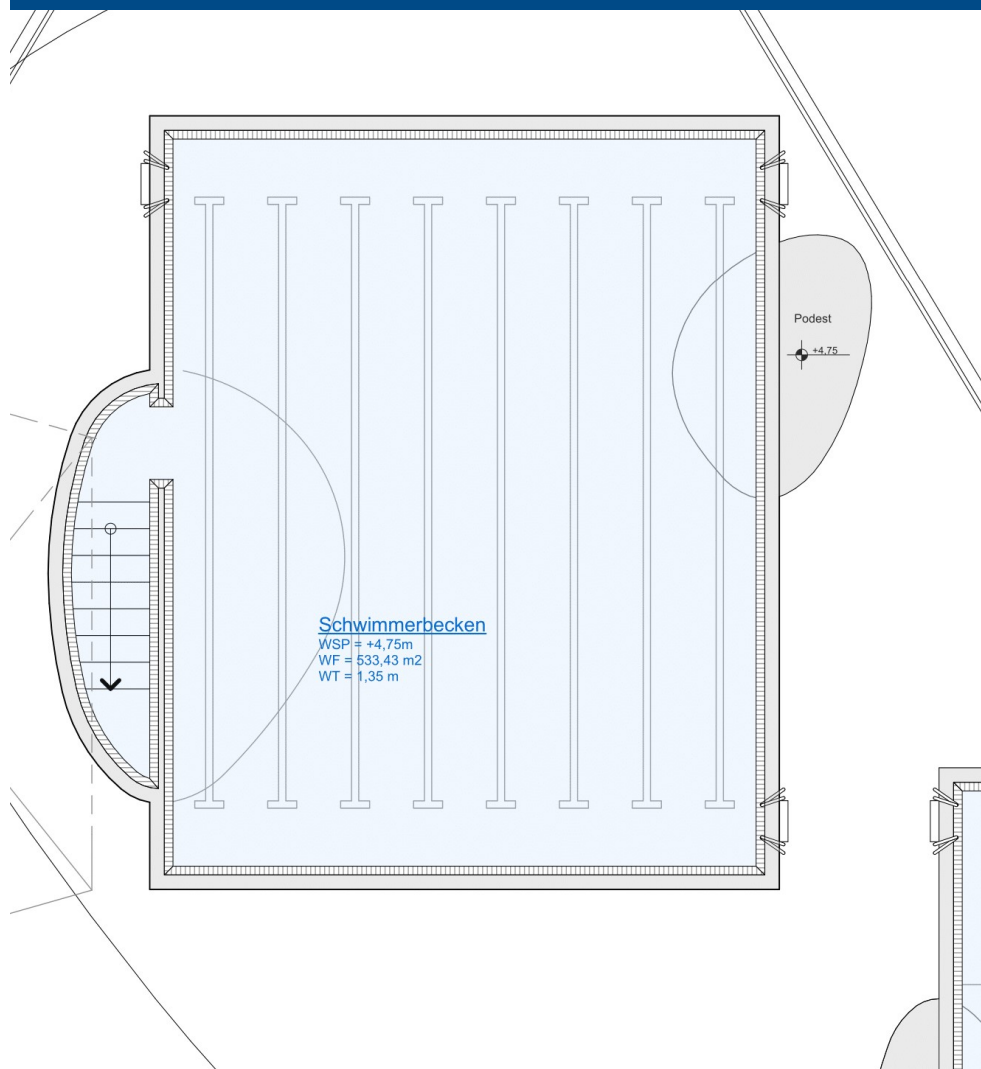
Vorentwurf | Anordnung der neu geplanten Becken



Bautechnisch ist eine Trocknungsphase der Betonbecken von 6 Monaten erforderlich. Dafür sind temporäre, sturmflutsichere Winterüberdachungen geplant.

1.2 ARCHITEKTUR / INGENIEURBAUWERK

Vorentwurf | Bahnenbecken



Bahnenbecken

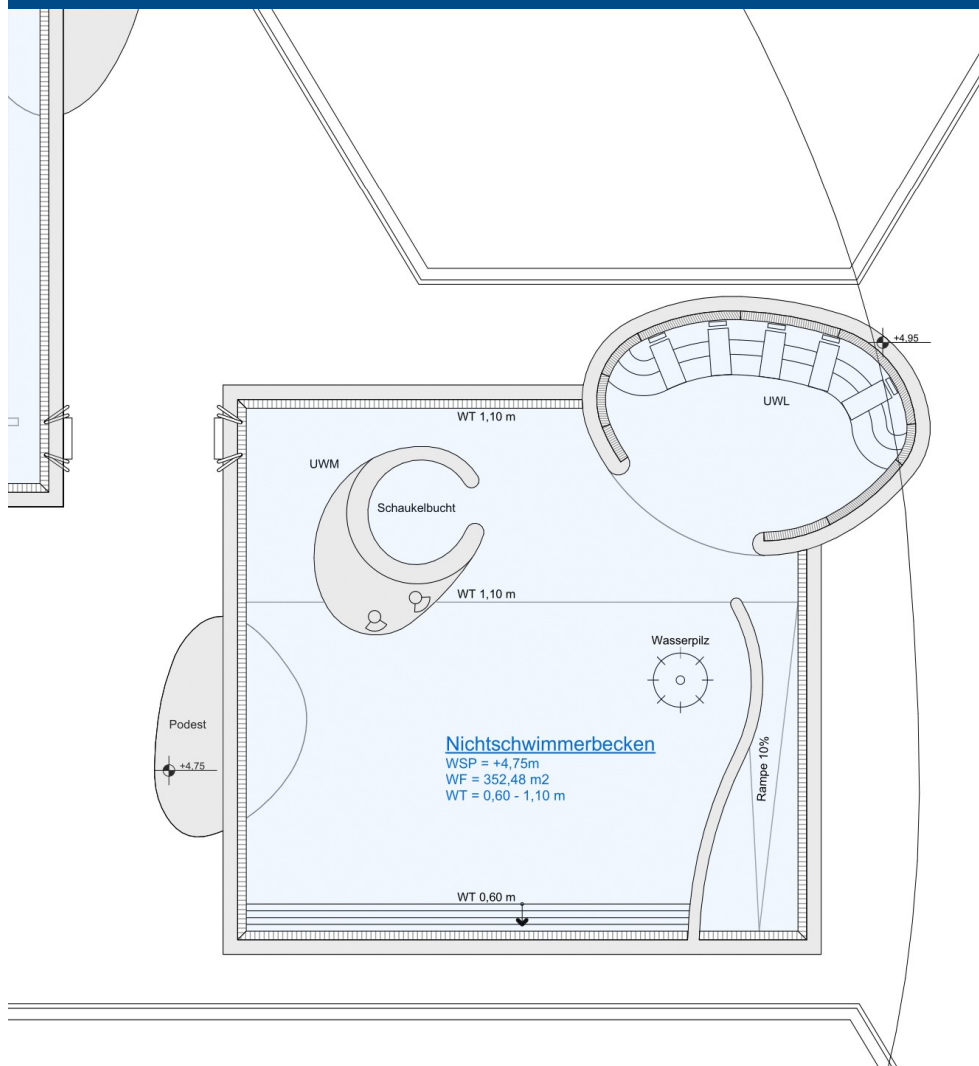
- 25 x 20 m mit einer Wassertiefe von 1.35 m
- 533 m² Wasserfläche
- 8 Bahnen inkl. Schwimmstreifen
- Solar beheiztes Seewasser

Ausstattung

- Unterwasserscheinwerfer farbig, LED, RGBW
- 1 Komfortestieg auf Geländeneiveau

1.2 ARCHITEKTUR / INGENIEURBAUWERK

Vorentwurf | Nichtschwimmerbecken



Nichtschwimmerbecken

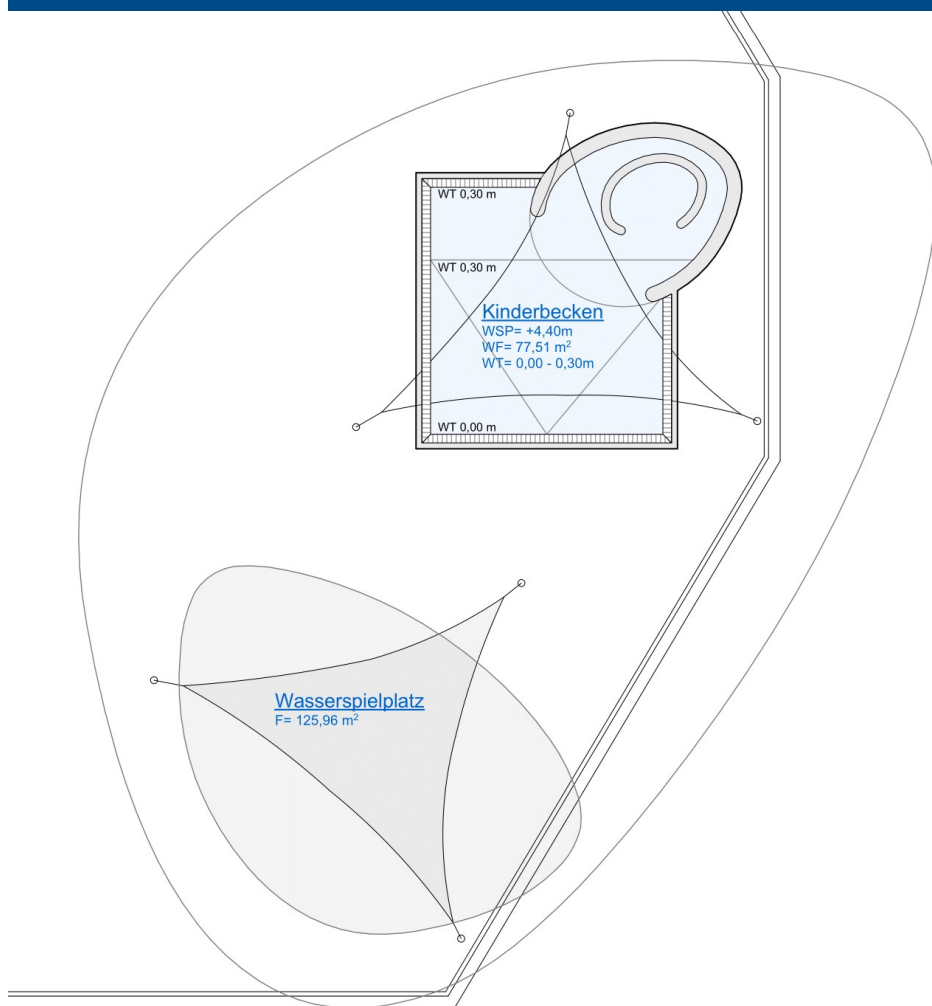
- ca. 20 x 20 m mit einer Wassertiefe von 0.60 – 1.10 m mit nach abfallenden Beckenboden
- 352 m² Wasserfläche
- Komforteinstieg auf Geländeneiveau
- Wassergewöhnungstreppe
- Rampenanlage
- Solar beheiztes Seewasser

Ausstattung

- Wasserattraktionen
- Unterwasserscheinwerfer farbig, LED, RGBW

1.2 ARCHITEKTUR / INGENIEURBAUWERK

Vorentwurf | Kinderbecken und Wasserspielplatz



Kinderbecken

- 9 x 9 m mit einer Wassertiefe von 0.00 – 0.30 m mit flach abfallenden Beckenboden
- 77 m² Wasserfläche
- Beachzone
- Solar beheiztes Seewasser

Ausstattung

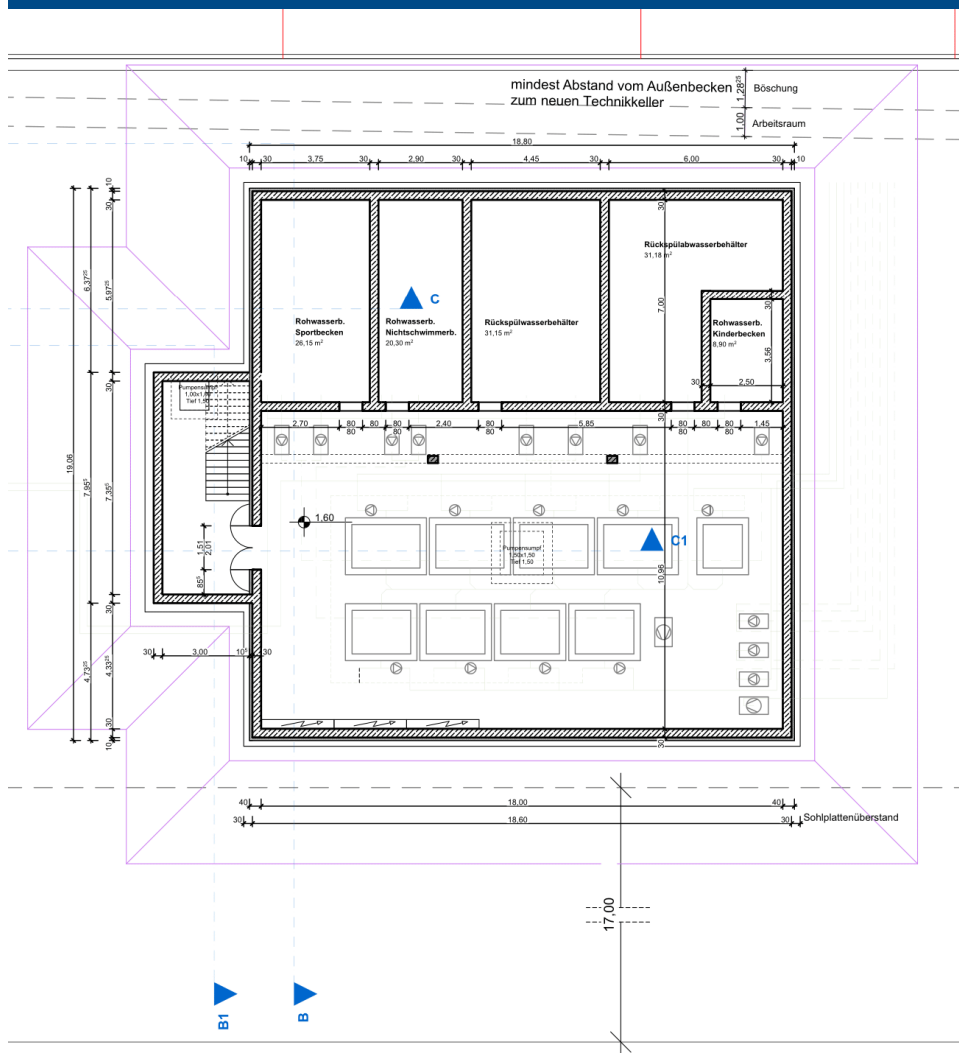
- Wasserattraktionen
- Sonnenschutz/ Sonnensegel mit sturmfesten Pylonen

Wasserspielplatz

- 125 m² muschelförmiger Wasserspielplatz
- Diverse Wasserattraktionen
- Sonnenschutz/ Sonnensegel mit sturmfesten Pylonen
- Seewasser, solar beheizt

1.2 ARCHITEKTUR / INGENIEURBAUWERK

Vorentwurf | Neuer Technikkeller

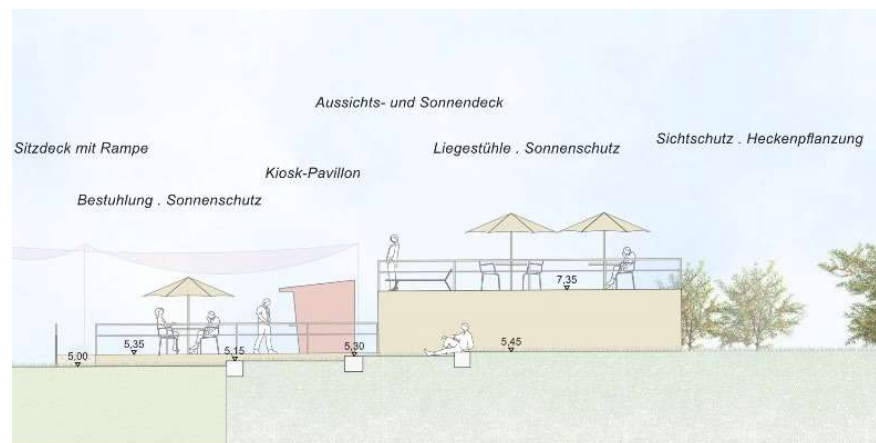


Neuer Technikkeller

- Ca. 19 x 19 m

Aussichts- und Aufenthaltsplattform

- zwei Plattformen mit Umwehrungen.
- Stellfläche für Badeaufsicht
- Stellfläche für mobiles Kiosk-Modul (Container o. ä.)
- Versorgungsanschlüsse für Kiosk und Badeaufsicht.
- Holzdeck, Holzfassaden und Umwehrungen



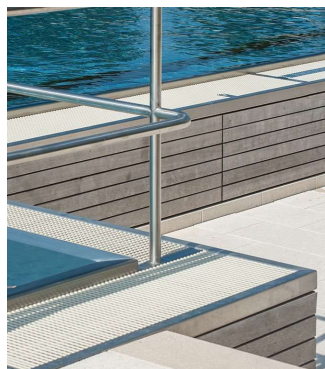
Detail Kiosk- und Sonnendeck

1.2 ARCHITEKTUR / INGENIEURBAUWERK

Vorentwurf | Inspirationen



Becken mit hochliegendem Wasserspiegel auf Sitzhöhe, barrierefrei, sandfangend



Becken mit multifunktionalem Podest



Kinderbecken mit Wasserattraktionen und Sonnenschutz



Wasserspielplatz mit unterschiedlichen Wasserattraktionen

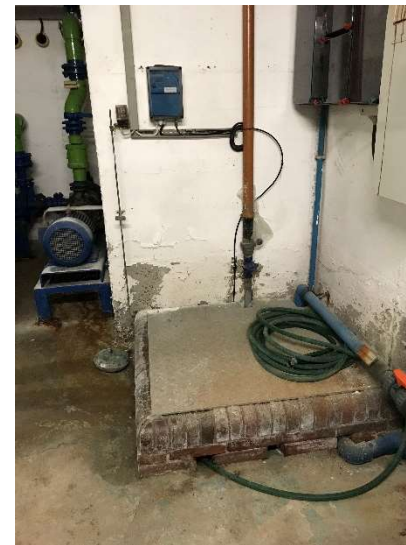
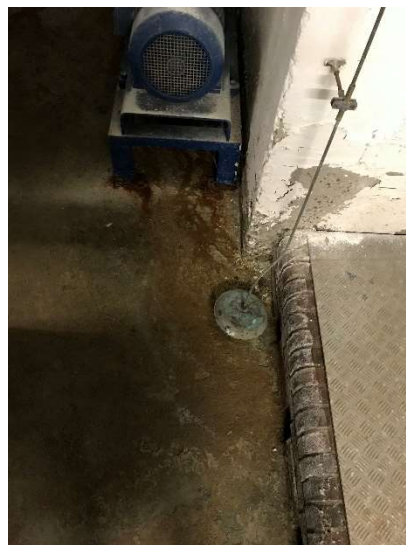


BETONSANIERUNG BESTANDSKELLER

NN

1.3 ARCHITEKTUR / INGENIEURBAUWERK

Vorentwurf | Betonsanierung Technikkeller im Bestand



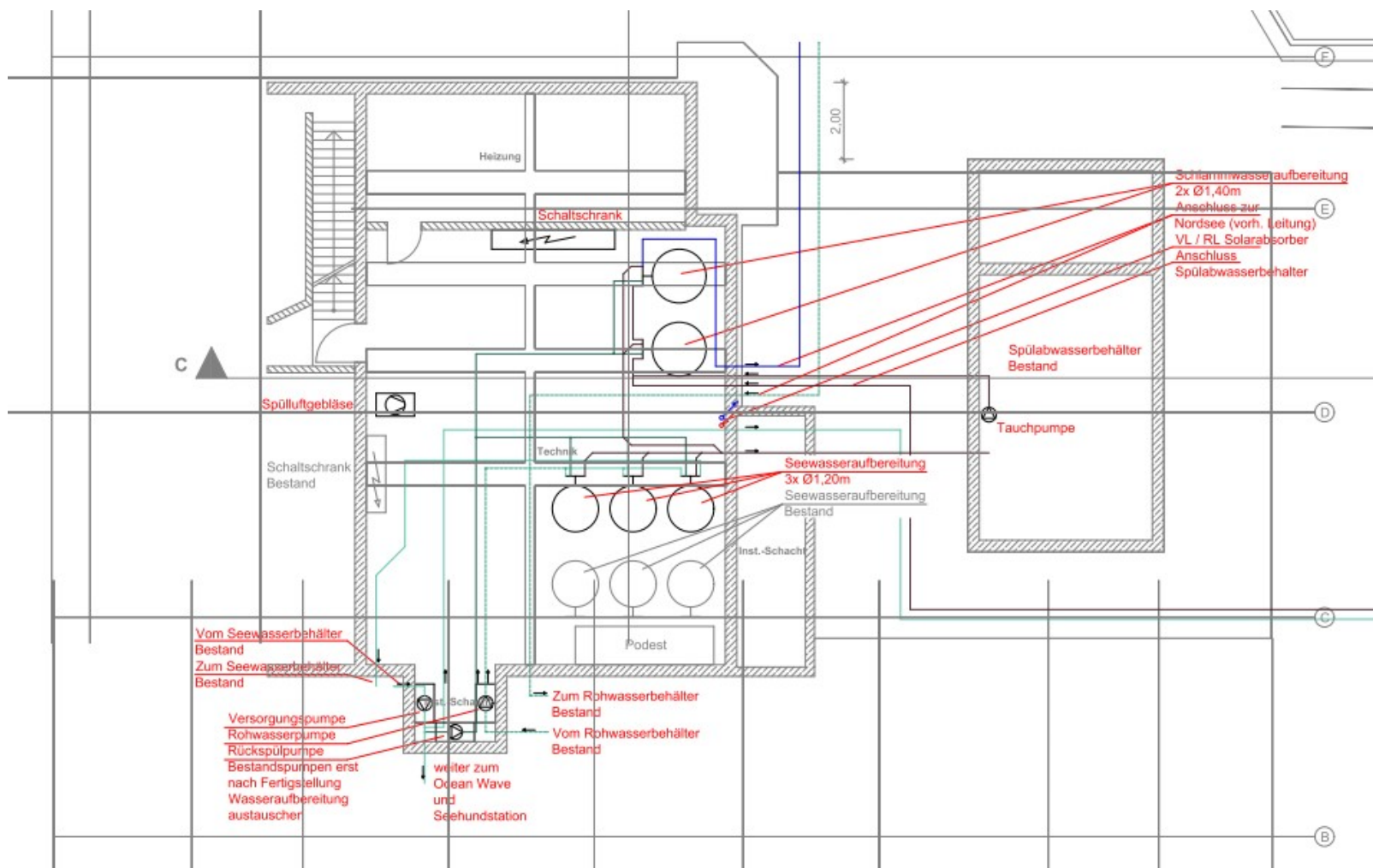


TGA – TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG
Ingenieurbüro Wolff + Partner GmbH

The background image is a detailed architectural site plan of a building complex. It shows several interconnected buildings with various technical equipment layouts overlaid. The plan includes green spaces, parking areas, and various technical symbols and lines representing infrastructure like piping, ductwork, and electrical systems. The text is centered over the plan.

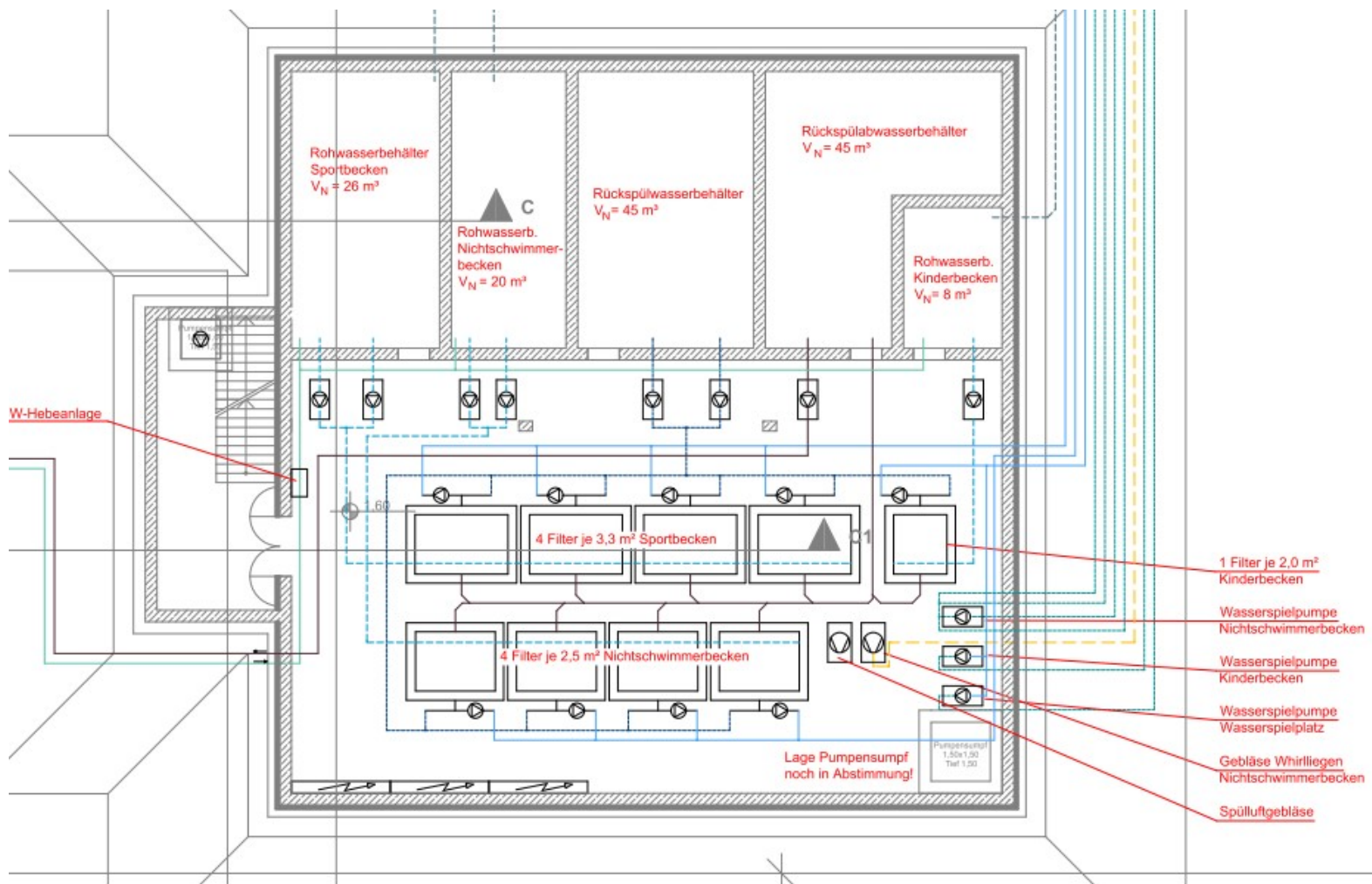
1.4 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

Vorentwurf | Vorhandene Technikzentrale



1.4 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

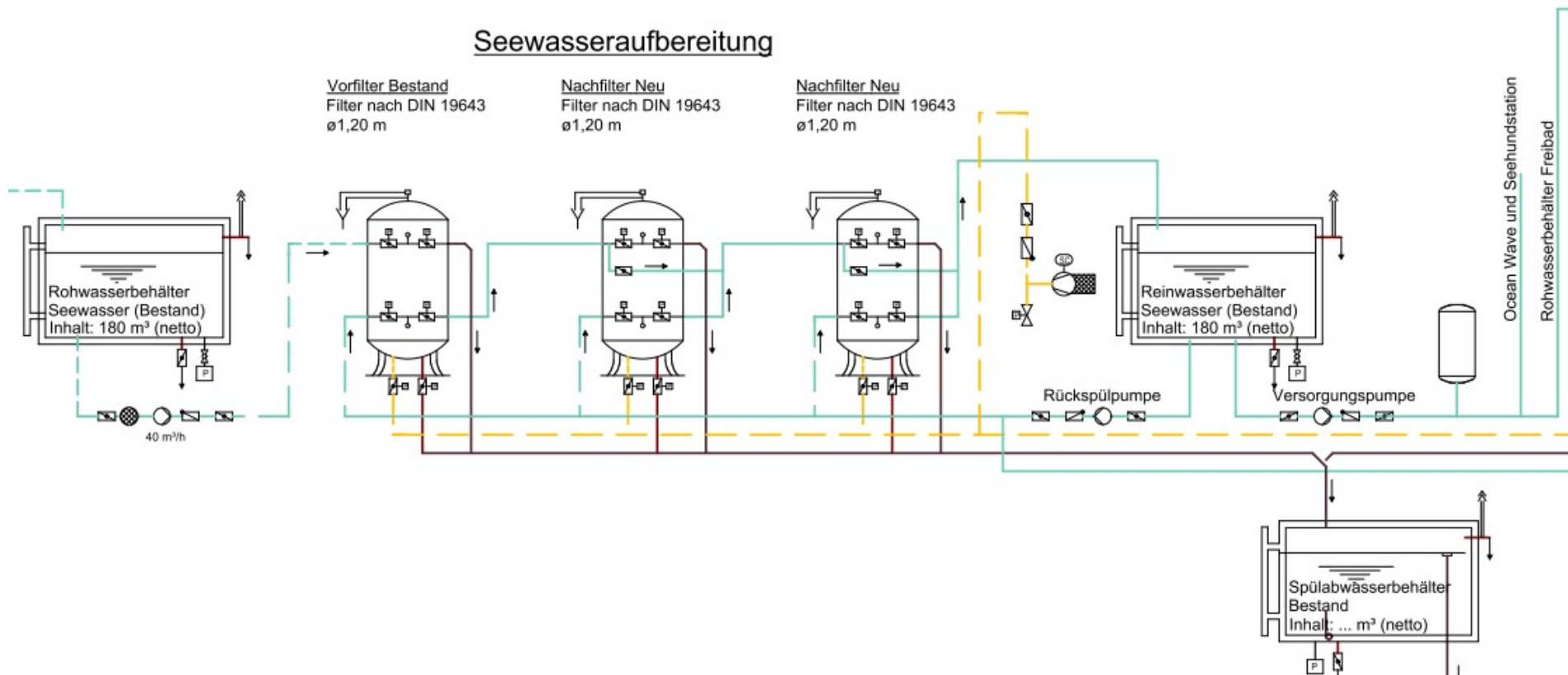
Vorentwurf | Neue Technikzentrale



1.4 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

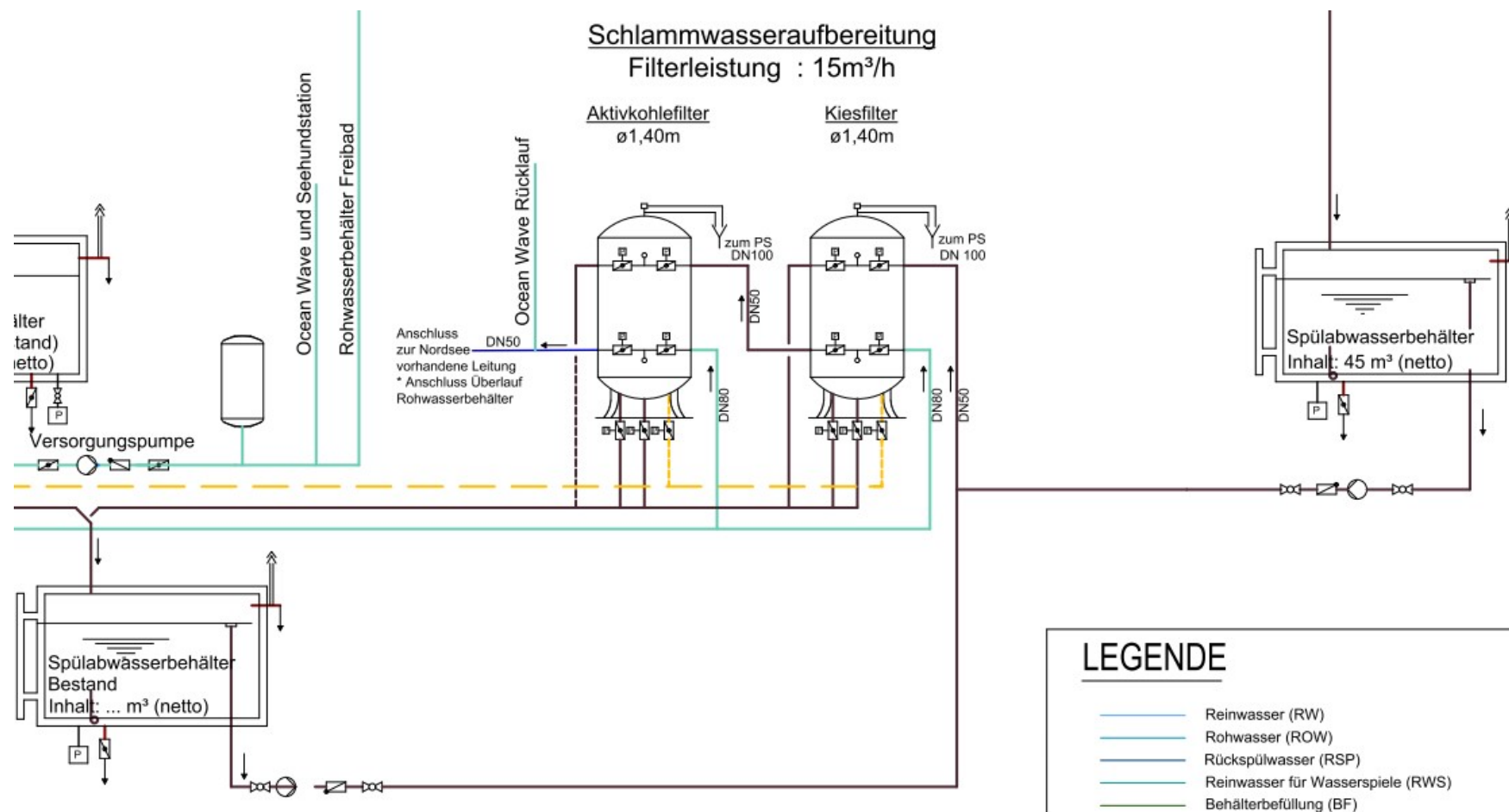
Vorentwurf | Schema Schlammwasseraufbereitung

Seewasseraufbereitung



1.4 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

Vorentwurf | Schema Schlammwasseraufbereitung



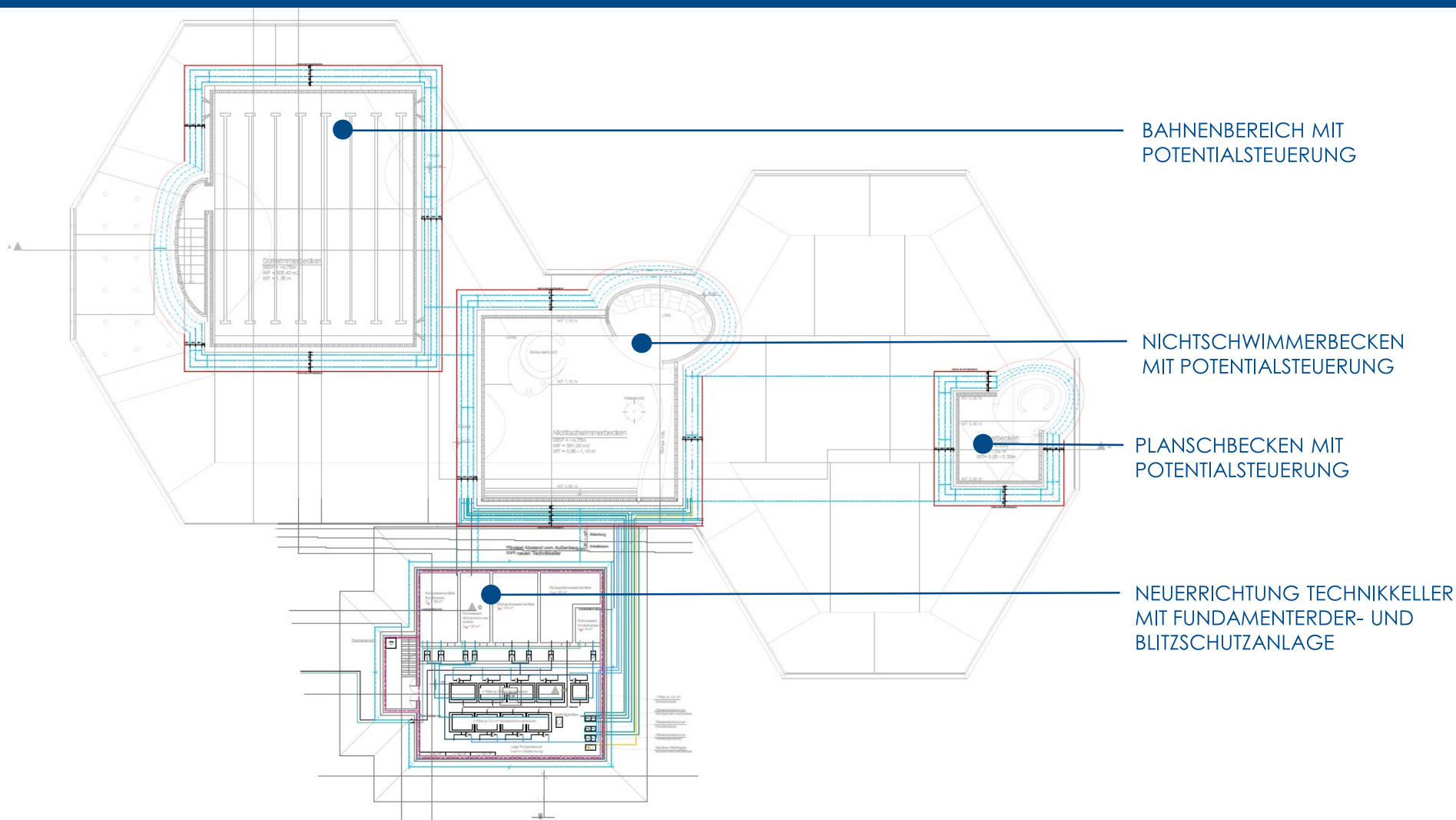


ELEKTROTECHNIK

Ingenieurbüro e-tech Planungsbüro GmbH

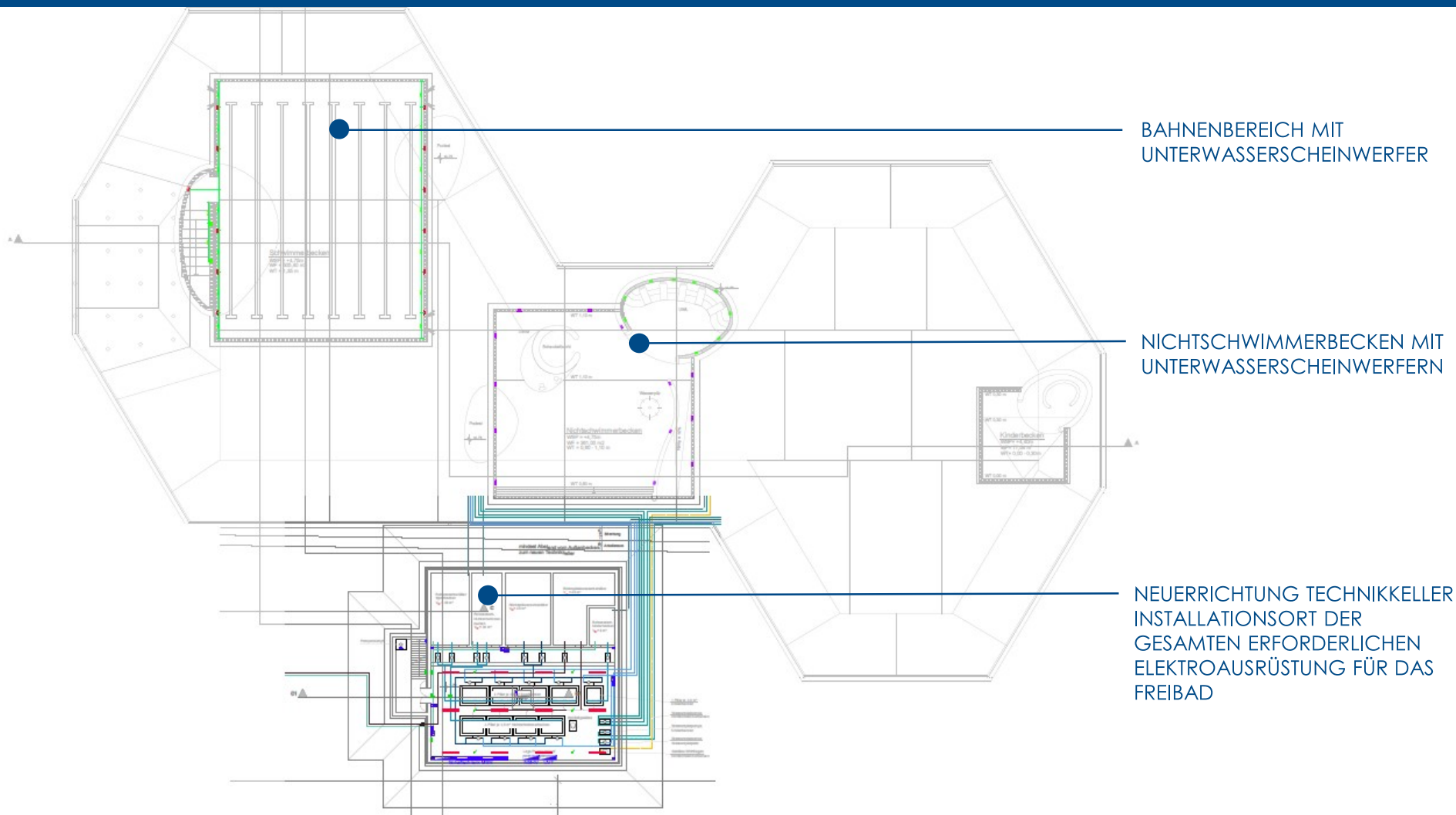
1.5 ELEKTROTECHNIK

Vorentwurf | Fundamenterder- und Blitzschutzanlage



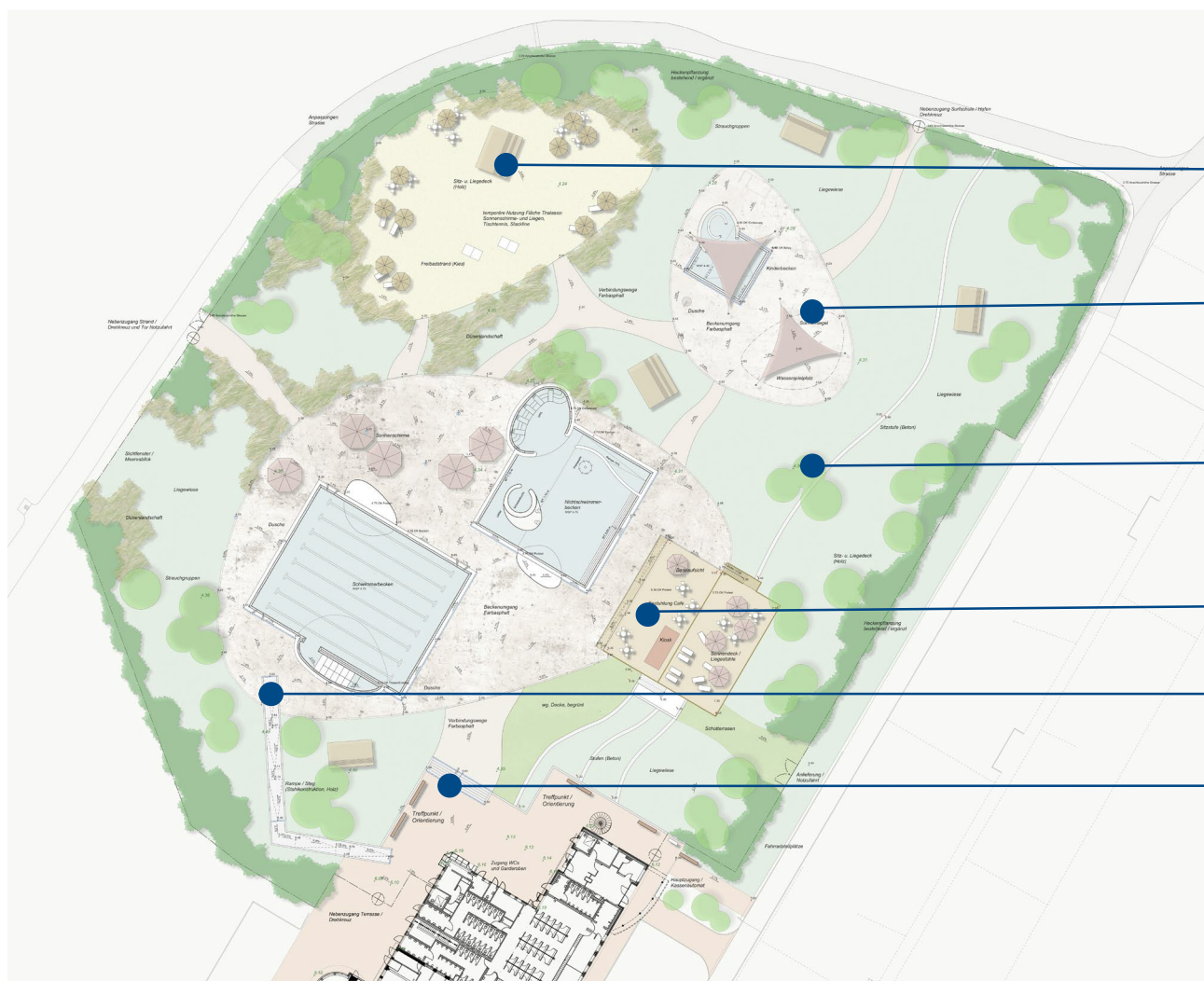
1.5 ELEKTROTECHNIK

Vorentwurf | Elektroausrüstung



1.5 ELEKTROTECHNIK

Vorentwurf | Technische Außenanlagen



GESAMTE FLÄCHE MIT MAST- UND POLLERLEUCHTEN SOWIE VERSORGUNGSPOLLERN BESTÜCKT

WLAN UND ELEKTROAKUSTISCHE ANLAGE FÜR DIE BESCHALLUNG UND DURCHSAGEN FÜR DAS GELÄNDE

SITZSTUFENANLAGE MIT BELEUCHTUNG

ELEKTROAUSRÜSTUNG ANSCHLÜSSE KIOSK/CAFE

RAMPENANLAGE MIT BELEUCHTUNG

BESTAND TECHNIKKELLER NEUINSTALLATION ELEKTROAUSRÜSTUNG

1.5 ELEKTROTECHNIK

Vorentwurf | Erläuterungsbericht zum Vorentwurf Ersatzneubau Freibad Norddeich

- Inkl. Demontage und Erneuerung Elektroinstallation
- Inkl. neuer Hauptverteilung im Bestandstechnikkeller
- Energieabgang für Versorgung des neuen Technikkellers
- Unterverteilung im neuen Technikkeller für Freifläche
- Beleuchtung In der Freifläche
- alles mit LED-Leuchten
- Potentialausgleich um alle Becken
- LED- Unterwasserscheinwerfer In den Schwimmbecken
- Versorgungspoller, Stufenleuchten und Mastleuchten in der Freifläche
- Lautsprecher für Durchsagen und Einspielungen.
- Brandmeldeanlage für die Technikbereiche
- Tw. Einbruchmeldeanlage.

Im Rahmen der Planung wird geprüft, ob der vorhandene EVU Anschluss und die vorhandene Zuleitung ausreichend ist oder diese vergrößern werden muss.



2. KOSTENSCHÄTZUNG

ERSATZNEUBAU FREIBAD NORDEN- NORDDEICH

2.1 HINWEISE KOSTEN

Vorentwurf | Hinweise zur Kostenschätzung auf Basis der Vorentwurfsplanung

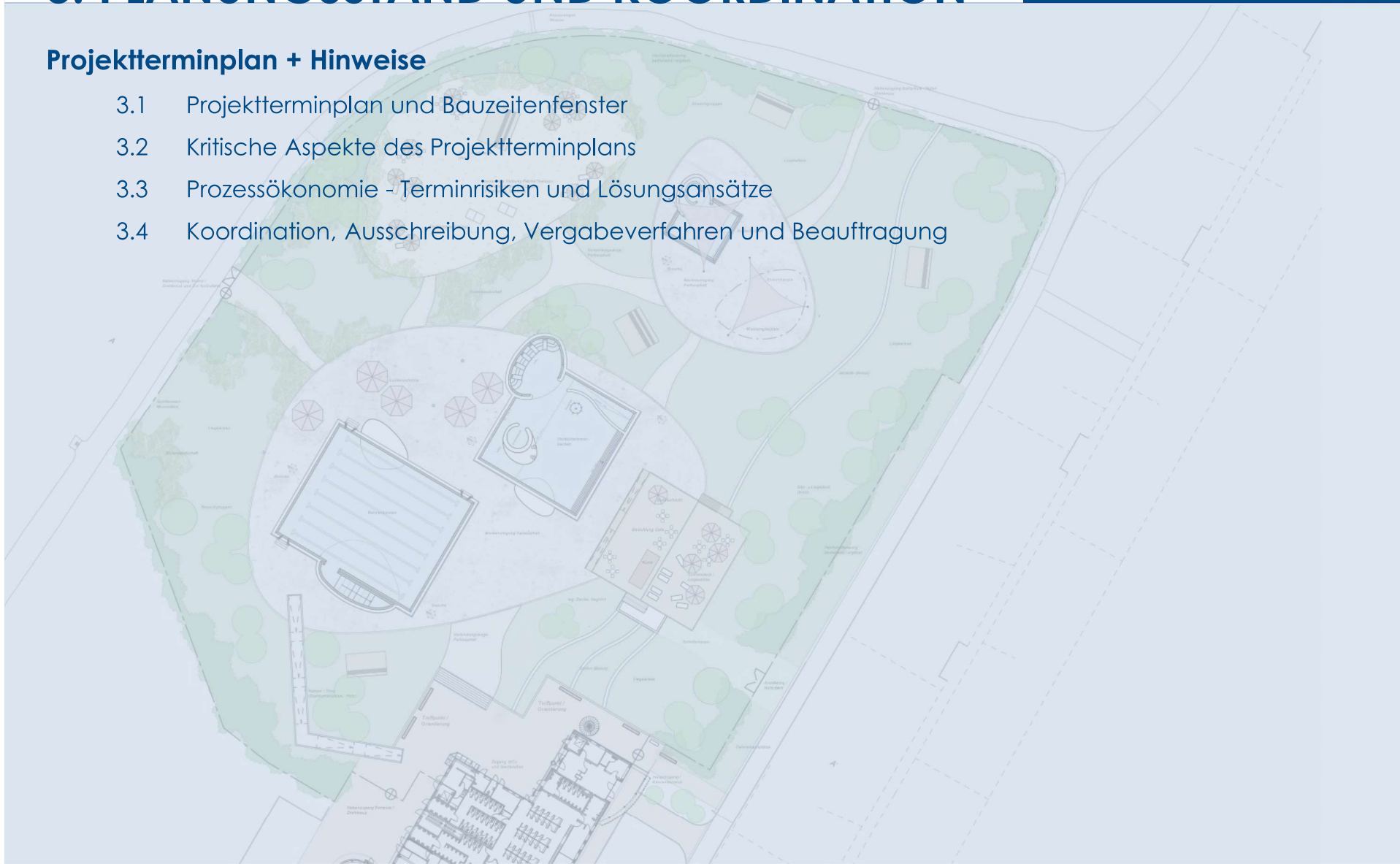
Hinweis: Die Kostenschätzung stellt einen Kostenrahmen auf Basis der Vorentwurfsplanung dar.

- Ohne Maßnahmen an den vorhandenen Umkleiden. Ohne neues Umkleidegebäude.
- Ohne Kassenanlage - Die Drehkreuze sind in KG 500 Außenanlagen enthalten.
- Ohne Gastronomisches Angebot.
- Ohne Maßnahme oder Zuleitung der Surfschule.
- Ohne Durchschreitemulden
- Inkl. Ertüchtigung Straße im Wert von ca. 200.000 € netto zzgl. 26 % Nebenkosten.
- Inkl. 5 Stück Außenduschen
- Inkl. Wasserspielplatz
- Inkl. Betonsanierung des Technikkellers im Bestand von 100.000 € netto zzgl. 26 % Nebenkosten.
- Inkl. Beheizung der Becken über Solarabsorber. Eine zusätzliche Beckenbeheizung erfolgt nicht.
- Inkl. Pfahlgründung unter allen Bauteilen.
- Inkl. Unterwasserbeleuchtung im Schwimmer- und Nichtschwimmerbecken.

3. PLANUNGSSTAND UND KOORDINATION

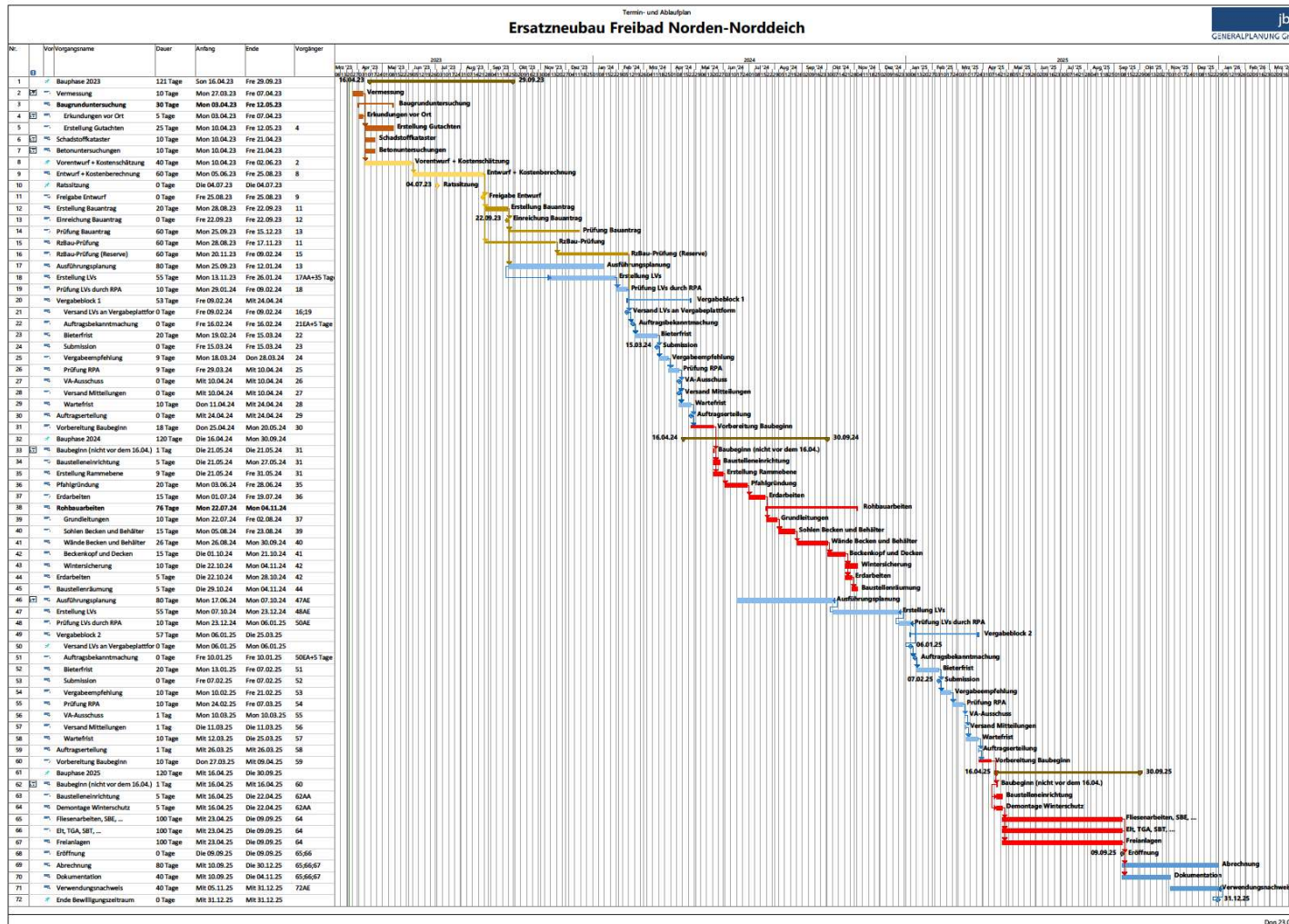
Projektterminplan + Hinweise

- 3.1 Projektterminplan und Bauzeitenfenster
- 3.2 Kritische Aspekte des Projektterminplans
- 3.3 Prozessökonomie - Terminrisiken und Lösungsansätze
- 3.4 Koordination, Ausschreibung, Vergabeverfahren und Beauftragung



3.1 PROJEKTERMINPLAN, BAUFENSTER

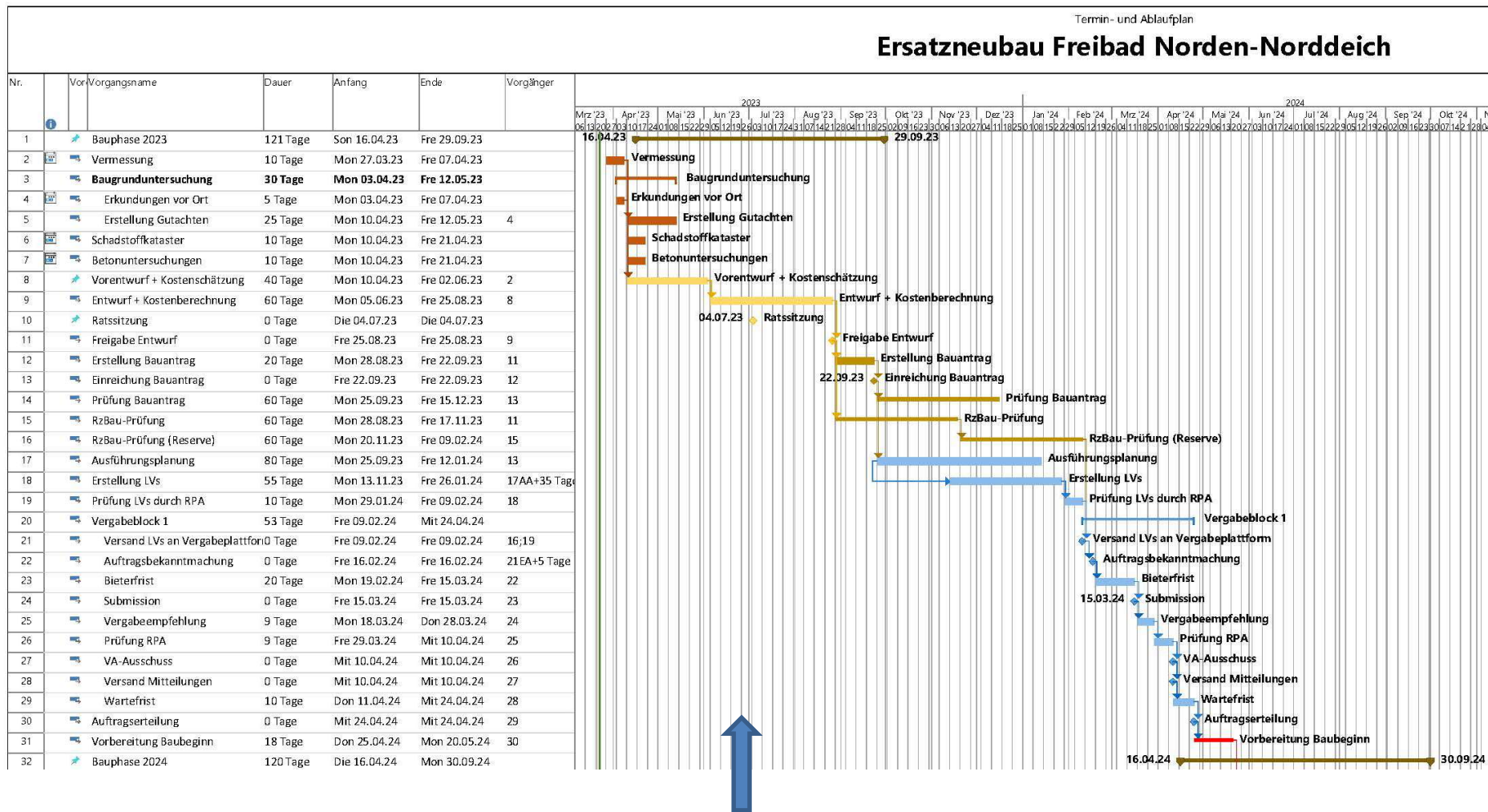
Projektterminplan mit Planungsphasen, Bauzeitenfenstern, Genehmigungsfristen u. Ausschreibungsphasen



Der Projektablaufplan wurde einmal komplett bis zum Verwendungsnachweis durchgerechnet, um die kritischen Bezüge, Rahmenbedingungen und Abhängigkeiten darzustellen.

3.1 PROJEKTERMINPLAN, BAUFENSTER

Projektterminplan mit Planungsphasen, Bauzeitenfenstern, Genehmigungsfristen u. Ausschreibungsphasen



3.2 PROJEKTERMINPLAN

Erkenntnisse aus dem Projekterminplan und dem Förderzeitraum

KRITISCHE ASPEKTE DES PROJEKTERMINPLANS

- Der Förderzeitraum endet derzeit am 31.12.2025.
- Eine Verlängerung wird nach Baubeginn durch die Stadt Norden beantragt werden.
- Es stehen bisher nur 2 Bauzeitenfenster im Sommer 2024 und 2025 zur Verfügung, je 16.04. bis 30.09.
- Bautechnisch ist eine Trocknungsphase der Betonbecken von 6 Monaten erforderlich.
- Die Prüfungszeiträume sind die wesentlichen Unsicherheiten im Projektzeitenplan.
- Die Frist für die Prüfung der Entwurfsunterlage nach RZ Bau durch das NLBL ist unsicher.
- Termin und Meilensteine für Gremien werden berücksichtigt.
- Eine Inbetriebnahme zum Saisonende ist terminlich unsicher und eher unwirtschaftlich im Hinblick auf Personal, Filterbefüllung, Unterhaltung und Wasserhygiene.
- Sitzungskalender für 2023 und 2024 und Fahrplan zur Festlegung der Meilensteine wird berücksichtigt.
- Die Ausschreibung der Bauleistungen ist in zwei zeitlich getrennten Blöcken erforderlich.
- 1. Paket Rohbau und Technik, 2. Paket Ausbau und Freianlagen, dadurch nur ca. 50-60% der Kosten im 1. Paket erfasst.
- **Jetziger Meilenstein am 27.06. und 04.07.2023:** Freigabe Vorentwurfsplanung und Kostenschätzung
- **Nächster Meilenstein am 25.08.2023:** Freigabe Entwurfsplanung und Kostenberechnung und Einreichung RZ Bau beim Fördergeber / NLBL, anschließend Bauantrag (22.09.2023).

3.3 PROZESSÖKONOMIE

3.3 TERMINRISIKEN UND LÖSUNGSANSÄTZE

3.3 TERMINRISIKEN UND LÖSUNGSANSÄTZE

- Verfahrensbeschleunigung: Bauantrag frühzeitig vorbesprechen mit allen Beteiligten.
- Verlängerung der Bauzeitenfenster anstreben (Deichbehörden).
- Verlängerung des Förderzeitraums mit Hinweis auf Bauzeitenfenster um 15 Monate beantragen (Fördergeber).
- Personal für die Bearbeitung des Förderprojektes einplanen.
- Stellplatzkonzept frühzeitig klären, zu Beginn der LPH 3, ist begonnen.
- Zwischenberichte für den Fördergeber sind regelmäßig zum 30.04. erforderlich.
- Monatliche Statusberichte für den Aufsichtsrat der WBN sind implementiert.

3.4 KOORDINATION / VERGABEN

3.4 KOORDINATION, AUSSCHREIBUNG, VERGABEVERFAHREN UND BEAUFTRAGUNG

3.4 KOORDINATION, AUSSCHREIBUNG, VERGABEVERFAHREN UND BEAUFTRAGUNG

- Es sind noch einige Planungsleistungen zu vergeben. (SiGeKo, Erdbau, Betonsanierungsplanung Keller HDG)
- Die Ausschreibung der Bauleistungen ist in zwei zeitlich getrennten Blöcken erforderlich.
- EU-weite Ausschreibung gibt Fristen vor. 80% der Bauleistungen sind EU-weit öffentlich auszuschreiben.
- 1. Paket Rohbau und Technik für das Jahr 2024, dadurch nur ca. 50-60% der Kosten im 1. Paket erfasst.
- 2. Paket Ausbau und Freianlagen, für das Jahr 2025.



VIELEN DANK FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT!