

4a Architekten GmbH  
Hallstraße 25  
70376 Stuttgart  
Germany

Fon +49 711 3893000 0  
Fax +49 711 3893000 99

kontakt@4a-architekten.de  
www.4a-architekten.de

Stadtwerke Biberach GmbH  
Herr Isenmann  
Freiburger Str. 6  
88400 Biberach / Riss

über Hr. Munz, JKLM Architekten  
per Email: munz@jklm-architekten.de

4a

Stuttgart, 02.12.2019

## Beantwortung Rückfragen Gemeinderat

Sehr geehrter Herr Isenmann,

anbei erhalten Sie unsere Antworten auf die Rückfragen des Gemeinderates zur Freibadstudie vom 06.06.2019

### 1. Erläuterung der Kostengruppe 500, hier Außenanlagen „grün“

Die Kostengruppe 500 wird für die Grobkostenschätzung in drei Unterpunkte geteilt. Die Frage richtet sich auf den Unterpunkt Außenanlagen „grün“.

Hiermit sind alle grünen Flächen – Liegewiese, Sträucher, Bäume etc.- des Freibades gemeint. Die ermittelte Fläche von 18.120m<sup>2</sup> umgreift alle Flächen, die von der Baumaßnahme „Freibad“ betroffen sind. Da die Funktionen des Freibades wesentlich verändert und verschoben werden, betrifft die Baumaßnahme nahezu die gesamte Grünfläche des Freibades. Dabei sind auch die durch Abbruchmaßnahmen, Erdmieten, Baustelleneinrichtung und ähnliches betroffen Flächen berücksichtigt.

Der Einheitspreis ist ein Kennwert aus verschiedenen von 4a Architekten realisierten Projekten. Zu beachten ist dabei, dass es selbstverständlich Unterschiede im Bearbeitungsaufwand der Flächen geben wird. Im Mittel werden sich die Kosten für den Aufwand aber ausgleichen. Zum Zeitpunkt einer Studie ein Kennwert über die gesamte zu bearbeitende Fläche ein probates Mittel zur Ermittlung einer ersten groben Kostenschätzung ist. Mit der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung kann der tatsächliche Aufwand im Rahmen einer Kostenberechnung verifiziert werden.

Matthias Burkart  
Andreas Ditschuneit  
Ernst Ulrich Tillmanns  
Dipl.-Ing. Architekten  
Geschäftsführende  
Gesellschafter  
Martin Reimer  
Dipl.-Ing. Architekt  
Geschäftsführer

Sitz Stuttgart  
Handelsregister  
HRB 720949  
Amtsgericht Stuttgart

# 4a

## 2. Vor- und Nachteile der Umsetzung (Bauzeit) für den Neubau bzw. für die Sanierung

Der Rahmenterminplan sieht die Bauzeit des Freibades zurzeit von 09/2022 bis 05/2024 vor. Daraus resultiert, dass in der Sommersaison 2023 kein Freibadbetrieb möglich ist.

Ein gewichtiger Nachteil von beiden Varianten ist die Schließung während einer Sommersaison. Umfangreiche Abbrucharbeiten am bestehenden Becken und eine aufwendige neue Gründung sowie Zwangspunkt bei der Verarbeitbarkeit von Materialien (z.B. Temperaturen über 5°C notwendig oder Wiederherstellung der Grünflächen im Winter) führen dazu, dass sowohl ein Neubau, wie auch eine Sanierung, nicht in einer Wintersaison realisierbar sind.

Ein Vorteil der Sanierung ist, dass eine größere Fläche zwischen Hallensportbad und Freibad von der Baustelle unberührt bleibt und in der Sommersaison weiter genutzt werden kann. Wenn der Ersatzneubau für den Eltern-Kind-Bereich separat erstellt wird, ist ein weiterer Vorteil, dass diese Baumaßnahme soweit vorgezogen werden kann, dass der Eltern-Kind-Bereich schon in der Sommersaison 2023 wieder in Betrieb gehen könnte.

Ein wesentlicher Vorteil des Neubaus ist eine mögliche Abschnittsbildung. Das Schwimmerbecken mit Technikkeller und Warmgebäude kann relativ unabhängig vom Freizeitbecken und den weiteren Kaltgebäuden errichtet werden. Einzig die Technik für alle Becken (Schwimmer, Freizeit, Kinder) befindet sich im neuen Technikkeller. Bei ganz optimalen Ablauf und guten Witterungsbedingungen im Winter 2022/23 könnten das Schwimmerbecken und der Eltern-Kind-Bereich schon in der Sommersaison 2023 in Betrieb gehen.

Auf die deutlichen funktionalen Vorteile des Neubau gegenüber der Sanierung wird an dieser Stelle noch einmal hingewiesen.

# 4<sub>a</sub>

3. Inwieweit lässt sich für den Neubau bzw. auch bei der Sanierung sinnvoll eine PV-Anlage installieren?

Siehe technische Kurzstellungnahme und Zustandsbeschreibung des IB Kannewischer vom 29.11.2019

4. Wo wäre eine PV-Anlage aufgestellt?

Siehe technische Kurzstellungnahme und Zustandsbeschreibung des IB Kannewischer vom 29.11.2019

5. Welchen energetischen Nutzen würde eine PV-Anlage bringen?

Siehe technische Kurzstellungnahme und Zustandsbeschreibung des IB Kannewischer vom 29.11.2019

Weiterhin erhalten Sie in der Anlage die Grobkostenschätzung für eine Beckensanierung mit neuem Technikeller für die Badewassertechnik aller Becken. Verändert haben sich die folgenden Positionen.

- Die Abbruchkosten wurden erhöht wg. zusätzlichem Aufwand beim Teilabbruch der vorhandenen Gründungspfähle.
- Beim Technikeller „warm“ reduziert sich die Fläche, weil das „warme“ Umkleidegebäude entfällt.
- Die Flächen Freibadgebäude „kalt“ erhöhen sich um den Schwimmmeisterbereich (ehemals im Warmgebäude).
- Die Kosten Edelstahlbecken erhöhen sich auf Grund der runden Geometrie des Bestandsbeckens.
- Die Flächen der Außenanlagen „grün“ reduzieren sich leicht. Richtung Hallensportbad wird weniger Fläche von der Baumaßnahme betroffen sein, dafür bleibt die Fläche am nord-westlichen Ende des Geländes dem Freibad zugeordnet.

Lässt man den in der Sanierungsvariante entfallenden Hubboden und die Breitwellenrutsche außen vor, so unterscheidet sich die Kostenschätzung von Sanierung und Neubau nur unwesentlich.

Ich hoffe, dass ich Ihnen die Rückfragen umfassend beantworten konnte.  
Für weitere Informationen und Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Martin Reimer  
4a Architekten GmbH