

BEDARFSPLANUNG Funktionalschwimmhalle Hennigsdorf Raumprogramm:

Zur Umsetzung der weiteren Vorbereitung und Planung des Neubaus einer Schwimmhalle gemäß BV 0075/2018 werden die bis dato ermittelten Besucherzahlen des im Bestand befindlichen Stadtbades Aqua in der Rigaer Straße 1 in 16761 Hennigsdorf der letzten fünf Jahre für die nachfolgenden Nutzungen als Planungsgrundlage zur Bedarfsermittlung unterstellt. Hierbei finden Nutzungen des Saunabereiches keine Berücksichtigung.

Das funktionale und gebäudebildende Raumprogramm dient als Grundlage der Planung und Errichtung einer Funktionalschwimmhalle am Standort Rathenaustraße 6 in Hennigsdorf.

Das gesamte Raumprogramm bildet den Rahmen zur Umsetzung eines barrierefreien, öffentlich zugänglichen Gebäudes, welche durch Betriebs- und Nutzungszeiten den verschiedenen Nutzergruppen entgeltlich zur Verfügung stehen wird.

Die baurechtliche Basis zur Umsetzung der Funktionalschwimmhalle einschließlich seiner nutzungsbedingten Außen- und Freianlagen bildet der rechtskräftige Bebauungsplan 1. Änderung des B-Plan 15b „Stadtbad“ mit Satzungsbeschluss vom 15.02.2012.

Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass mögliche alleinstehende modulare Erweiterungen der Funktionen Sauna und Bewegung/ Rutsche innerhalb der Baugrenzen abgebildet werden. Eine Vorbereitung und Planung von funktionalen Erweiterungsmodulen zur baulichen Umsetzung finden in der Bedarfsplanung zum Raumprogramm keine Berücksichtigung.

Nutzungen BESTAND:

Schulsport:	jährlich ca. 17 Tsd.
Vereinsport:	jährlich ca. 16 Tsd.
Kursteilnehmer (öffentlich):	jährlich ca. 7,5 Tsd.
Öffentlichkeit Schwimmen:	jährlich ca. 85 Tsd.

BEDARF Nutzer: 130 Tausend Besucher pro Jahr

Unter Anwendung der aktuellen "KOK-Richtlinien für den Bäderbau" des Koordinierungskreises Bäder (KOK) erarbeitet von Experten der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen e. V., des Deutschen Schwimm-Verbandes e. V. und des Deutschen Sportbundes e. V.– werden hier die Mindestforderungen zur Sicherung oben genannter Funktionen für den Neubau einer Schwimmhalle als Bedarfsplanung unterstellt und angenommen.

Die BEDARFSPLANUNG aus den ermittelten Nutzern und dem festgestellten Raumprogramm auf der Grundlage der „KOK Richtlinien für den Bäderbau“, gelten somit als Planungsgrundlage zur Umsetzung einer Funktionalschwimmhalle in Bezug zur BV 0075/ 2018 der SVV Hennigsdorf vom 30.05.2018.

RAUMPROGRAMM Funktionalschwimmhalle

Raumprogramm Gebäude	Fläche	Bezeichnung/ Funktion
Eingangshalle	69 -115 m ²	1 WC (D), 1 WC (H), 1 PP, 1 WC (BEH)
Windfang	5 m ²	
Kasse	5 m ²	
Personal	60 m ²	Umkleide, Wasch- und Toilettenräume, Aufenthalt
Verwaltung	12 m ²	
Umkleidebereich		40 Umkleideplätze, 135 Garderobenschränke davon 4 Stück 10% Familien- / BEH Wechselzellen 18 Stück 45% Einzelwechselzellen 2 Stück Sammelumkleiden
Umkleide (BEH)	kein Flächenbezug m ²	1 Duschen (BEH), 1 WC (BEH), 2 Schränke
Frisierbereich	9,2 m ²	8 Haartrockner, 1Auswringbecken, 2 Waschbecken
Duschen	kein Flächenbezug m ²	11 Duschen je Geschlecht
WC	kein Flächenbezug m ²	2 WC (D), 1 WC (H), 2 PP, 1 BEH- WC
1.Hilfe Raum	12 m ²	
Aufsicht	8 m ²	
Geräteräume	15 m ²	
Reinigungsgeräteraum	8 m ²	Ausgussbecken mit Wasser- und Schlauchanschluss
Lager, Abstellräume	46 m ²	
Besprechung	20 m ²	bei 5 Bahnen
Aufenthalt	30 m ²	
Unterrichts-/Vereinsraum	30 m ²	bei 5 Bahnen
Technik	ca. 1350 m ²	ohne RLT (Regeltechnik) Zentrale
Bebaubare Grundfläche	min. ca. 2.400 m ²	Grundstücksfläche größer 5.000 m ²
PKW Stellplätze	ca. 675 m ²	27 Stück (Annahme)
PKW Stellplätze (BEH)	ca. 70 m ²	2 Stück
Fahrrad Stellplätze	ca. 68 m ²	mind. 27 Stück
Raumprogramm Funktionen		Kategorie D - nachgeordnete Anforderungen Regionale Meisterschaften
25m Schwimmerbecken	ca. 315 m ²	5 Bahnen a 1,25 m Tiefe durchgehend 1,80m Temperatur 28°C/ separate Einstiegszone Schulsport/ Vereinssport /Schwimmernbereich/ Aquasport
Multifunktionsbecken	ca. 115 m ²	Tiefe 1,35m / Temperatur mind. 32°C Warmbecken, mit Einstiegszone Prävention gesundheitsfördernde Maßnahmen, Wassergymnastik
Bewegungsbecken	ca. 50 m ²	Tiefe mind. 0,80 m / Temperatur 32 °C Flachbecken, mit Einstiegszone Nichtschwimmerbecken, Wassersport und-gymnastik, gesundheitliche Prävention

BEH: Behindertengerecht

Die Bedarfsplanung gilt als Grundlage und Umsetzungsrahmen zur Planungsabsicht der Errichtung einer Funktionalschwimmhalle auf dem Grundstück Rathenaustraße 6 in 16761 Hennigsdorf.

Grundstück:	Rathenaustraße 6 in 16761 Hennigsdorf
	Flur 5, Flurstück 179 teilweise
Größe:	12.177 m ²
	Fläche „Funktionalschwimmhalle“ 7.210 m ²
Baurecht:	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 b „Stadtbad“ mit Satzungsbeschluss am 15.02.2012 Stadt Hennigsdorf

Die Bedarfsplanung zum funktionalen und gebäudebildenden RAUMPROGRAMM beinhaltet ausschließlich den funktionalen Grundanspruch der Realisierung des ermittelten Bedarfes

- des Schulsportes
- des Vereinssportes
- der präventiven Gesundheitsvorsorge
- des öffentlichen Schwimmens

im regionalen Bezug der Stadt Hennigsdorf.

Es stellt den Anspruch der Daseinsvorsorge im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung sicher.

Erweiterte Aufenthaltsqualitäten und Funktionen liegen der Bedarfsplanung nicht zu Grunde.

Die BEDARFSPLANUNG Kostenrahmen Stand November 2018

Die Ermittlung des Kostenrahmens erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsplanung gemäß dem umzusetzenden funktionalen und gebäudebildenden RAUMPROGRAMM zur Errichtung der Funktionsschwimmhalle.

Der ermittelte Kostenrahmen– bezieht sich ausschließlich auf die Aufgabenstellung zur planerischen und baulichen Umsetzung des RAUMPROGRAMMS und die dazugehörigen Erschließungsfunktionen, geplante Ausstattungen im Normalstandard, notwendige Baunebenkosten sowie baubegleitende Projektkosten.

KOSTENRAHMEN Stand 19. November 2018

25 Mio. €

Zeit- und Maßnahmeplanung zum Projekt

Maßnahme	Beginn	Ende	Erläuterungen
Entscheidung zum Projektstart SVV Beschluss Stadt Hennigsdorf	05. Dezember 2018		Beschluss zur weiteren Vorbereitung und Planung der Errichtung des Neubaus einer Schwimmhalle gemäß BV 0075/2018
PLANUNGSPHASE – und Vorbereitungsphase	Dezember 2018	September 2020	
Beauftragung Stadtwerke Hennigsdorf GmbH (SWH)	05. Dezember 2018	Januar 2019	Gründung/ Erwerb einer Tochtergesellschaft: Eigentumsgesellschaft Stadtbad Hennigsdorf GmbH (ESH GmbH) 200T€ Stammkapital Gesellschaftszweck Vorbereitung, Planung, Errichtung und Verpachtung Schwimmhalle
Beauftragung Vergabeverfahren Planung	Januar 2019	Februar 2019	Beauftragung Fachplanung auf der Grundlage der aktuell gültigen HOAI 2013 auf der Basis der unmittelbaren Vorleistungen zum Projekt
Erarbeitung Vorentwurfs- und Entwurfsplanung	Februar 2019	August 2019	HOAI Lph. 2 Vorentwurf Kostenschätzung gemäß DIN 276 →■ (Punkt 1) HOAI Lph. 3 Entwurf Kostenberechnung gemäß DIN 276 →■ (Punkt 2)
Erarbeitung Genehmigungsantrag	August 2019	Oktober 2019	HOAI Lph. 4 Genehmigungsplanung Kostenberechnung aktuell gemäß DIN 276 →■ (Punkt 4)
Genehmigungsverfahren	November 2019	Juni 2020	Genehmigungsverfahren (Annahme Verfahrensdauer) Kostenanschlag aktuell gemäß DIN 276 →■ (Punkt 4)
Erarbeitung der Ausführungsplanung	Oktober 2019	Juni 2020	Parallelverfahren zur Vorbereitung Ausschreibungsverfahren HOAI Lph. 5 Ausführungsplanung Kostenanschlag gemäß DIN 276 →■ (Punkt 4)
Vorbereitung Ausschreibungsverfahren	April 2020	Juni 2020	Parallelverfahren zur Vorbereitung Ausschreibungsverfahren HOAI Leistungsphase 7 Vorbereitung der Vergabe
Erarbeitung Kostenrahmen Rückbau Stadtbad Aqua	Oktober 2019	Juni 2020	Planungsvorbereitung und Kostenschätzung gemäß DIN 276
Erarbeitung Betriebskonzept Neubau	August 2019	Juni 2020	ESH GmbH Nutzungs- und Betriebskonzept Funktionalsschwimmhalle
Steuerrechtliche – und Wirtschaftsrechtliche Prüfung	März 2019	Juni 2020	Steuerrechtliche -und wirtschaftsrechtliche Klärung aller Rahmenbedingungen und Entscheidungskriterien →■ (Punkt 3)
Entscheidung zur Projektrealisierung Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Stadt Hennigsdorf	September / Oktober 2020		Beschluss zur Umsetzung Neubau Schwimmhalle Hennigsdorf – Bau einer Funktionalschwimmhalle Weitergehende Entscheidungen in Abhängigkeit der Prüfungen

Maßnahme	Beginn	Ende	Erläuterungen
UMSETZUNGSPHASE- bauliche Durchführung	September/ Oktober 2020	Herbst 2023	
Vergabe der Bauleistungen	August 2020	Dezember 2020	HOAI Lph. 7 Mitwirkung an der Vergabe Kostenanschlag aktuell gemäß DIN 276 → ● (Punkt 1)
Objektüberwachung / Durchführung der Baumaßnahme	Januar 2021	Oktober 2022	HOAI Lph. 8 Objektüberwachung / Baubegleitung & Dokumentation Kostenfortschreibung gemäß Bauablauf
Inbetriebnahme	Oktober 2022	Juni 2023	HOAI Lph. 9 Objektbetreuung Kostenfortschreibung gemäß Bauablauf Kostenfeststellung aktuell gemäß DIN 276
Eröffnung	Herbst 2023		

Erläuterungen Abkürzungen:

- HOAI – Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure - HOAI) in der Fassung vom 10.07.2013
- Lph. - Leistungsphase gemäß jeweiligem Leistungsbild der unterschiedlichen Gewerke gemäß HOAI
- DIN 276 - ist eine DIN-Norm, aktuell DIN 276-1 2008/12, die im Bauwesen zur Ermittlung der Projektkosten und zur Ermittlung des Honorars für Architekten und Ingenieure dient

Die Zeit- und Maßnahmeplanung steht unter dem Vorbehalt der jeweiligen Fortschreibung der Erkenntnisse und Feststellungen aus dem Planungsprozess zur Errichtung einer Funktionalschwimmhalle gemäß Bedarfsplanung und Kostenrahmen.

Um das höchste Maß an Transparenz gemäß der öffentlichen Teilhabe und Entscheidung sicher zu stellen und zu gewährleisten, wird nach Feststellung von wesentlichen Veränderungen im zeitlichen und inhaltlichen Ablauf unmittelbar gemäß der Beschlussfassung informiert.

Insbesondere werden darüber hinaus Abbruchkriterien (siehe ■) zur Umsetzung der Verfahrensschritte aus der Planungsphase Dezember 2018 bis September/ Oktober 2020 wie folgt benannt:

1. Ergebnisse aus dem Stand der Vorentwurfsplanung und der dazugehörigen aktuellen Kostenschätzung gemäß DIN 276 zur Umsetzung des Projektes Funktionalschwimmhalle.
2. Ergebnisse aus dem Stand der Entwurfsplanung und der dazugehörigen aktuellen Kostenberechnung gemäß DIN 276 zur Umsetzung des Projektes Funktionalschwimmhalle.
3. Ergebnisse aus dem Prozess der steuerrechtlichen- und wirtschaftsrechtlichen Betrachtung und Bewertung
4. Erkenntnisse aus dem Stand zum Genehmigungsverfahren und der Ausführungsplanung zum Projekt Funktionalschwimmhalle und dem dazugehörigen Kostenanschlag gemäß DIN 276

Weitergehende Abbruchkriterien (siehe ) werden innerhalb der Umsetzungsphase Juli 2020 bis Herbst 2023 wie folgt benannt:

1. Ergebnisse aus der dem Ausschreibungsverfahren vor Beauftragung der Bauleistungen Fortschreibung des aktuellen Kostenanschlages gemäß DIN 276

Unabhängig der vorgenannten spezifischen Abbruchkriterien zur Projektumsetzung, steht die Zustimmung zur Fortführung des Projektes nach der Vorbereitung und Planung des Neubaus einer Schwimmhalle als Funktionalschwimmhalle Hennigsdorf unter dem Vorbehalt der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung Hennigsdorf. Die dazugehörige zeitliche Einordnung steht hier in der jetzigen Annahme im September/ Oktober 2020.

Alle Angaben und Einschätzungen zur zeitlichen und inhaltlichen Maßnahmeplanung stehen unter dem Vorbehalt der Abhängigkeiten von Genehmigungsvoraussetzungen und direkten Zuarbeiten am Projekt Beteiligter.