

STEULER-KCH GmbH • Berggarten 1 • 56427 Siershahn • GERMANY

Hüßing Architekten  
Herrn Detlef Hüßing  
Bahnhofstraße 40 E  
12207 Berlin

#### Pool Lininigs

Joachim P. Ostrowski  
Telefon +49 2623 600-580  
Telefax +49 2623 600-582  
Mobil +49 151 18213580  
Joachim.Ostrowski@steuler-kch.de

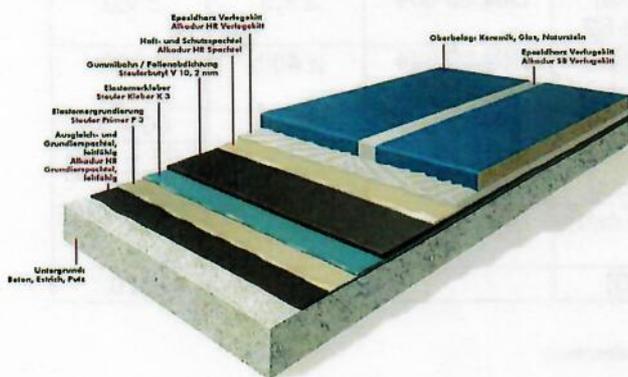
23.11.2018

### BVH: Wörgler Wasserwelt, Wörgl Sanierung der Beckenbereiche Richtpreisangebot: Vorbereitungs-, Abdichtungs- und Fliesenarbeiten

Sehr geehrter Herr Hüßing,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 04.09.2018 und den uns überlassenen Unterlagen vom 27.09.2018 übersenden wir Ihnen anbei unser Richtpreisangebot für die Sanierung bei vorgenanntem Bauvorhaben.

Für die Auskleidung der Beckenflächen bieten wir Ihnen unser **STEULER-Q<sup>7</sup>-System** für die Abdichtung und Verfliesung an - eine Maßnahme, die mit eigenem Montagepersonal ausgeführt wird und die erforderlichen Abdichtungs- und Verlegematerialien sowie Verfugekitte aus eigenem Hause kommen.



Geschäftsführer/President: Andreas Grimm, Arne Pochert, Michael Steuler | Sitz/Registered Office: Höhr-Grenzhausen  
Registriergericht/Commercial Register: Montabaur HRB 7594 | UID: DE814181081

Commerzbank AG, Koblenz, IBAN: DE67 5704 0044 0203 5558 00, BIC: COBADEFF570  
Rheinland-Pfalz Bank, Mainz, IBAN: DE35 6005 0101 0008 5182 57, BIC: SOLADEST  
Deutsche Bank AG, Mainz, IBAN: DE45 5707 0045 0018 8482 00, BIC: DEUTDE5M570  
HSBC Trinkhaus & Burkhard AG, Düsseldorf, IBAN: DE89 3003 0890 0011 4420 05, BIC: TUBDDE33  
Sparkasse Koblenz, Koblenz, IBAN: DE77 5705 0120 0000 1064 68, BIC: MALADE51KOB  
Sparkasse Westerwald-Sieg, Bad Marienberg, IBAN: DE90 5735 1030 0080 0142 44, BIC: MALADE51AKI  
Westerwald Bank eG, Hachenburg, IBAN: DE74 5739 1800 0006 2950 02, BIC: GENODE51WWW

STEULER-KCH GmbH

Berggarten 1, 56427 Siershahn | GERMANY  
Telefon/Phone: +49 2623 600-196  
E-Mail: schwimmbadbau@steuler-kch.de  
www.steuler-schwimmbadbau.de

FOCUS ON PROGRESS

## Ausführungsbeschreibung:

Zunächst ist bauseits der Fliesenbelag einschl. Estrich bis auf den OK Rohbeton in allen Becken zu entfernen. Ebenso wird bauseits der Handfasstein auf der Anlaufschräge des Beckens bauseits entfernt.

Danach werden alle Flächen von uns mittels Fräsen oder Schleifen vorbereitet. Die Bodenflächen erhalten einen neuen, kunststoffmodifizierten Ausgleichsestrich, die Wandflächen lediglich eine Spezialgrundierung. Unebenheiten in den Wandflächen können nur bedingt ausgeglichen werden. Im Beckenkopfbereich wird lediglich die Anlaufschräge bearbeitet.

Die Rinneninnenflächen bleiben unbehandelt und sind kostenmäßig nicht erfasst. Sollten hier zusätzliche Abdichtungen erforderlich sein, so sind diese separat abzustimmen.

Die gesamten Bodenflächen erhalten zunächst eine Untergrundspachtelung auf Basis Epoxidharz in leitfähiger Ausführung, Stärke ca. 2 mm. Die Wandflächen einschließlich der Anlaufschräge werden mit einem leitfähigen Primer vorbehandelt.

Diese Ausgleichsschicht bildet den Gegenpol für die elektrische Dichtigkeitsprüfung der Folie und gewährleistet eine kraftschlüssige Verbindung des Abdichtungssystems am Untergrund.

Die eigentliche Abdichtung erfolgt mit unserer 2 mm dicken Butyl-Kautschuk-Folie, die im Kaltklebverfahren nach den Regeln der Gummierungstechnik überlappend aufgeklebt wird. Die Verklebung erfolgt mit einem selbstvulkanisierenden Kleber. Anschlüsse an Einbauteile erfolgen mittels Klebe- und / oder Klemmflansch gemäß Abstimmung.

## Technische Daten der Gummifolie:

			A	B
<b>Polymer</b>		DIN ISO 1629	BIIR/CR	BIIR/CR
Reißfestigkeit	[MPa] Stab S2	DIN 53 504	≥ 1,5	≥ 5,0
Reißdehnung ermittelt am	[%] Stab S2	DIN 53 504	≥ 400	≥ 200
Härte	[Shore A]	DIN 53 505	50 + 5	60 + 5
Dichte	[g/cm <sup>3</sup> ]	DIN 53 479	1,23 ± 0,02	1,23 ± 0,02
Schälfestigkeit auf Stahl	[N/mm]	DIN 53 531	≥ 3	≥ 3
Prüfspannung bei Dichtheitsprüfung	[KV/2 mm]	DIN 28 055	5	5
Temperaturanwendungsgrenze	[° C]		≤ 70	≤ 70

A) Technische Daten nach Herstellung

B) Technische Daten an vollständig vulkanisierten Probekörpern

Die Fuge zwischen der Beckenrinne und den Umgangsflächen wird nicht bearbeitet und bleibt im Bestand erhalten. Ebenso ist die Wiederverwendung der vorhandenen Rinnenroste, soweit technisch noch ok, vorgesehen und damit nicht in dieser Kostenschätzung erfasst.

Im gesamten Beckenwandbereich erfolgt, nach den zuvor beschriebenen Abdichtungsmaßnahmen, die Verlegung mit keramischen Fliesen, Fabrikat: Agrob Buchtal, Serie Chroma Pool, Format 12,5 x 25 cm oder 25 x 25 cm hohlfugig in einem speziellen PU-Kleber und anschließender Epoxidharzverfugung. Die genaue Formatauswahl ist abhängig von der Steifigkeit der Myrtha-Wandkonstruktion.

Der Beckenbodenbereich wird standardmäßig mit Epoxidharzmaterial verlegt und verfugt. Formatgröße gemäß Planervorgaben.

Die Anlaufschräge wird analog der Ursprungsausführung mit Handfassteinen verkleidet. Verlegung mit PU-Kleber, Verfugung mit Epoxidharz.

Für das **STEULER-Q7-System** liegt uns ein „Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis“ vor.



**Pos. 1.4      Bedarfsposition Rinnenroste**

- Ausführung als Rollrost
- Fabrikat: EMCO
- Farbe: weiß, grau, beige

**Summe Rinnenrost:**                      **ca. 9.500,00 €**                      **NEP**

**Summe Titel 1 - Sportbecken:**                      **ca. 217.500,00 €**



**Pos. 2.4 Bedarfposition Rinnenroste**

- Ausführung als Rollrost
- Fabrikat: EMCO
- Farbe: weiß, grau, beige

**Summe Rinnenrost: ca. 4.500,00 € NEP**

**Summe Titel 2 – Wintergartenlagune innen: ca. 59.500,00 €**



**Pos. 3.4      Bedarfsposition Rinnenroste**

- Ausführung als Rollrost
- Fabrikat: EMCO
- Farbe: weiß, grau, beige

**Summe Rinnenrost:**                      **ca. 5.000,00 €**                      **NEP**

**Summe Titel 3 – Wintergartenlagune außen:**                      **ca. 84.500,00 €**



**Pos. 4.4 Bedarfsposition Rinnenroste**

- Ausführung als Rollrost
- Fabrikat: EMCO
- Farbe: weiß, grau, beige

**Summe Rinnenrost: ca. 7.000,00 € NEP**

**Summe Titel 4 - Wellenbecken: ca. 184.500,00 €**



**Pos. 5.4**      **Bedarfsposition Rinnenroste**

- Ausführung als Rollrost
- Fabrikat: EMCO
- Farbe: weiß, grau, beige

**Summe Rinnenrost:**                      **ca. 8.000,00 €**                      **NEP**

**Summe Titel 5 - Saunalagune:**                      **ca. 123.500,00 €**

**Titel 6**      **Baustellennebenleistungen**

**Pos. 6.1**      **Baustellennebenleistungen bestehend aus:**

- An- und Abreisekosten unserer Monteure
- Frachtkosten der Materialien
- Dokumentationskosten
- Erstellen der Fliesen- und Detailpläne

**Summe Baustellennebenleistungen:**                      **ca. 5.000,00 €**

**Summe Titel 6 –  
Baustellennebenleistungen:**                      **ca. 5.000,00 €**

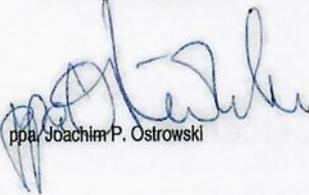
## ZUSAMMENSTELLUNG:

<b>Titel 1</b>	<b>Sportbecken</b>	<b>ca. 217.500,00 €</b>
<b>Titel 2</b>	<b>Wintergartenlagune innen</b>	<b>ca. 59.500,00 €</b>
<b>Titel 3</b>	<b>Wintergartenlagune außen</b>	<b>ca. 84.500,00 €</b>
<b>Titel 4</b>	<b>Wellenbecken</b>	<b>ca. 177.500,00 €</b>
<b>Titel 5</b>	<b>Saunalagune</b>	<b>ca. 115.500,00 €</b>
<b>Titel 6</b>	<b>Baustellennebenleistungen</b>	<b>ca. 5.000,00 €</b>
	<b>Gesamtangebotssumme:</b>	<b><u>ca. 659.500,00 €</u></b> <b>zzgl. MwSt.</b>

Wir hoffen, Ihnen hiermit gedient zu haben und arbeiten Ihnen gerne bei Bedarf ein detaillierteres Angebot aus.

Mit freundlichen Grüßen

STEULER-KCH GmbH  
Schwimmbadbau



ppa Joachim P. Ostrowski

### Anlagen:

AbP - „STEULER-Q7-System“  
Technische Angebotsgrundlagen (TAG)  
Lieferbedingungen  
Imageprospekt  
Q7-Prospekt

# 05

## OBERFLÄCHEN INNEN

## **Wand- u. Deckenoberflächen und Türen**

### **Mängel 5.11 bis 5.15**

#### **Mängelbeschreibung Böden**

Ein Teil der Fliesen und Fliesenfugen weist Risse auf. Teilweise sind die Fliesen schadhaft. Bestandsfliesen sind nicht mehr vorhanden und die entsprechenden Serien beim Hersteller ausgelaufen, daher nicht mehr erhältlich.

5.11

Sportbad Umgang einzelne Fliesen defekt, Fugen teilweise geschädigt, flexible Fugen teilweise defekt

5.12

Erlebnisbad einzelne Fliesen defekt, teilweise unterschiedliches Fliesenmaterial verlegt, Fugen teilweise geschädigt, flexible Fugen teilweise defekt

5.13

Lagune 1 und 2 einzelne Fliesen defekt, Fugen teilweise geschädigt, flexible Fugen teilweise defekt, Erneuerung auf Grund Beckensanierung

5.14

Garderobe Fußbodenbelag funktionale Schwächen, uneben, in Teilflächen rutschgefährdend

5.15

Saunen, Lagungen 3 und 4 einzelne Fliesen defekt, Fugen teilweise geschädigt, flexible Fugen teilweise defekt, Erneuerung auf Grund Beckensanierung

### **Mängel 5.21 bis 5.29, 5.51**

#### **Mängelbeschreibung Innenwände und Decken, Malerarbeiten**

Im Bereich des Foyers, Wellenbeckens, Umkleiden sind die Anstriche der Wand- und Deckenflächen vergilbt. Stahlbauteile im Bereich des Wellenbeckens und der Lagune sind korrodiert. Im Laufe der Betriebszeit wurden Teilbereiche der Wand- und Deckenoberflächen wie Saunaanlage, Büros, Gastronomie malerisch überarbeitet.

Im Laufe der Zeit ist ein sehr heterogenes vielfarbiges Erscheinungsbild der verschiedenen Bereiche entstanden.

5.21

Wandoberflächen verschlissen, Foyer, Eingang

5.22

Wandoberflächen verschlissen, und vergilbt, teilweise verschmutzt, Sportbad

5.23

Wandoberflächen verschlissen und vergilbt, teilweise verschmutzt, Erlebnisbad

5.24

Wandoberflächen verschlissen, und vergilbt, teilweise verschmutzt, Garderobe, Umkleide

5.25

Wandoberflächen verschlissen, Küche, Freeflow

5.26

Deckenoberflächen verschlissen, Foyer, Eingang

5.27

Deckenoberflächen verschlissen, und vergilbt, teilweise verschmutzt, Sportbad

5.28

Deckenoberflächen verschlissen, Erlebnisbad

5.29

Deckenoberflächen verschlissen, und vergilbt, teilweise verschmutzt, Garderobe, Umkleide

5.30

Deckenoberflächen verschlissen, Küche, Freeflow

#### **Mängel 5.41 bis 5.42**

#### **Mängelbeschreibung Türen**

Zahlreiche Innentüren und Funktionstüren wie Brandschutz- Rettungsweg- und Fluchtwegstüren sind schadhaft auf Grund von Abnutzung, Einwirkung von Reinigungsmitteln und haben zum Teil die Nutzungsdauer erreicht.

5.41

Innentüren funktionale Schwächen, Korrosion, Abnutzungserscheinungen

5.42

Brandschutztüren korrodiert, funktionale Schwächen

5.51

Zur Ausführung der o.g. Arbeiten sind Innengerüste erforderlich.



Foto 34\_Oberflächen Innen 05: Eingangsbereich



Foto 35\_Oberflächen Innen 05: Bereich Wellenbecken Blick zum Ausgang L 2



Foto 36\_Oberflächen Innen 05: Bereich Foyer, Kassa, Blick Richtung Haupteingang



Foto 37\_Oberflächen Innen 05: Verschmutzte Wandflächen im Erlebnisbad



Foto 38\_Oberflächen Innen 05: Verschmutzte Wandflächen im Erlebnisbad



Foto 39\_Oberflächen Innen 05: Verschmutzte Stahlträger mit Fettablagerungen

## **Mängelbeseitigung**

Die Fliesenbeläge der Böden sollten ausgetauscht werden, im Zusammenhang mit diesen Arbeiten wird dann auch die Abdichtung überarbeitet.

Die Decken- und Wandoberflächen im Bereich des Foyers, Wellenbecken, Umkleiden benötigen eine neue Farbbeschichtung. Anhand eines noch abzustimmenden Farbkonzeptes für alle Bereiche ist eine Auffrischung des Gesamterscheinungsbildes erforderlich.

Die verschlissenen Funktionstüren und sonstigen Türen müssen ausgetauscht werden.

Zur Ausführung eines Teils der vorbeschriebenen Arbeiten ist ein Innengerüst erforderlich.

### **5.11**

Sportbad Umgang einzelne Fliesen austauschen, Fugen erneuern

### **5.12**

Erlebnisbad Fliesen und Fugen vollständig erneuern

### **5.13**

Lagune 1 und 2 Fliesen und Fugen vollständig erneuern

### **5.14**

Garderobe Fußbodenbelag erneuern

### **5.15**

Saunen, Lagunen 3 und 4 einzelne Fliesen/ Bodenbelag erneuern, Fugen teilweise erneuern

### **5.21 - 5.30**

Wand- und Deckenbeschichtungen erneuern

### **5.41**

Innentüren teilweise erneuern, reparieren

### **5.42**

Brandschutztüren teilweise erneuern, reparieren

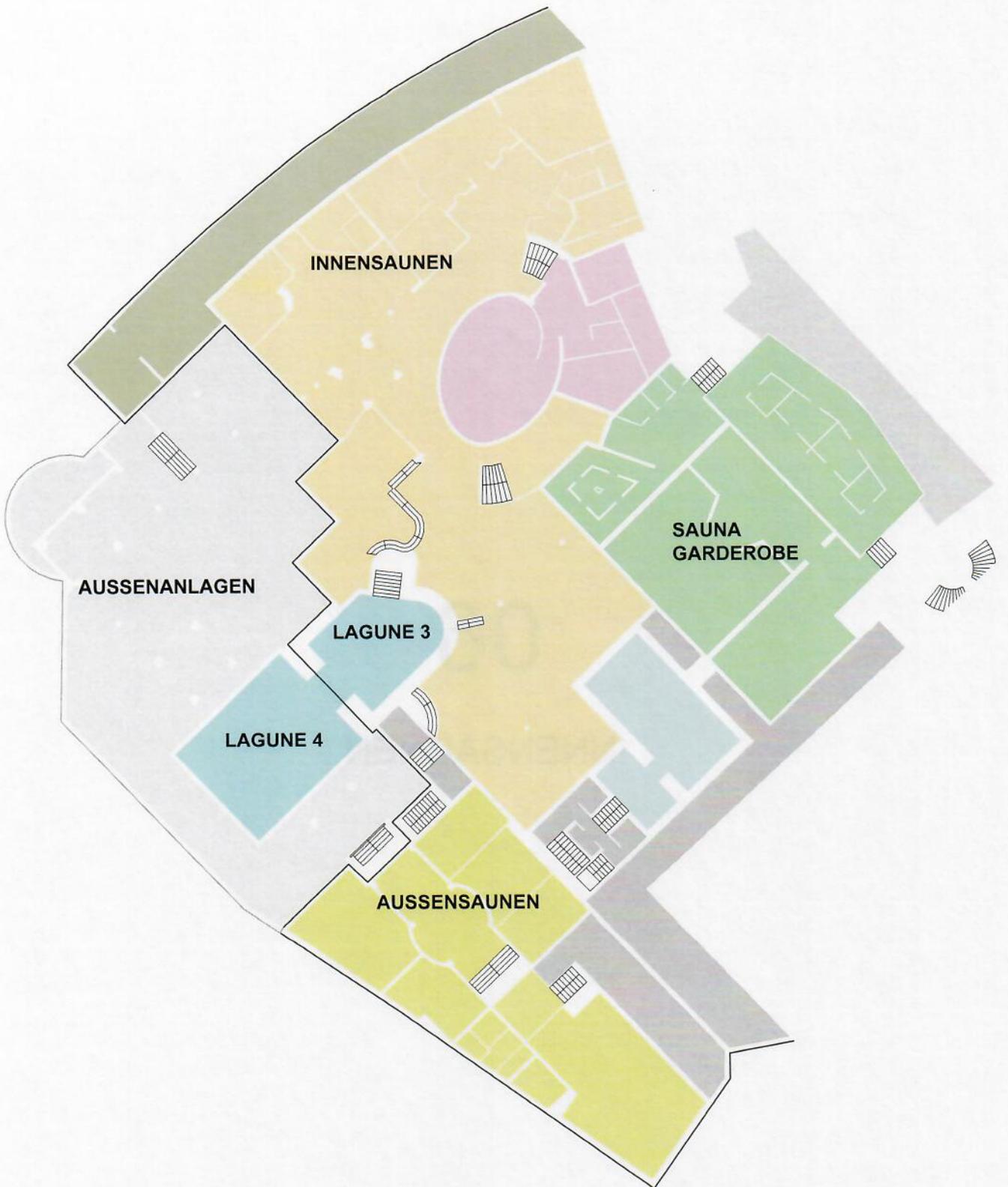
### **5.51**

Gerüststellung für die Innensanierung

## **Ablaufplanung**

Die Ausführung der Fliesenarbeiten im Bereich des Erlebnisbades muss im Zuge der Schließzeit erfolgen.

Die Ausführung der Malerarbeiten kann in Teilbereichen sukzessive erfolgen. Es wäre sinnvoll, im Zuge der Beckensanierung den Bereich Wellenbecken/ Lagune I und II vollständig fertigzustellen.



Wörgler Wasserwelt  
UG Saunen

06

INNENSAUNEN

## **Mangel 6.1 bis 6.8**

### **Mängelbeschreibung Saunaanlage, Innenbereiche**

#### **6.1**

##### **Eingangszone/ Umkleiden Sauna**

Im Bereich der Eingangszone Sauna/ Umkleiden ist ein größerer Teil der Blechschränke abgenutzt, die Schlösser sind nicht alle funktionsfähig. Einige Schränke können nicht abgeschlossen werden. Der Boden der Umkleiden und der Duschen hat auf Grund von Abnutzung nicht mehr eine ausreichende Rutschfestigkeit.

Die Beleuchtung ist teilweise defekt. Die Farbbeschichtung blättert in Teilbereichen der Umkleide ab und muss erneuert werden.

#### **6.2**

Der Boden der Umkleiden und der Saunaduschen hat auf Grund von Abnutzung nicht mehr eine ausreichende Rutschfestigkeit.

#### **6.3**

Bei der Sauna „Maximus“ müssen die Saunabänke erneuert werden. Die Wand- und Deckenflächen müssen überarbeitet werden. Die Aufgussöfen sollten erneuert werden.

#### **6.4**

Die Saunabänke der Sauna/ Sanarium „Cleopatra“ hat starke Gebrauchsspuren, die Nutzungsdauer der Bänke ist erreicht.

#### **6.5**

Die Nutzungsdauer der Saunaanlage Cäsar ist erreicht, die Sauna muss erneuert werden. Die Decke der Sauna ist nicht mehr stabil, löst sich ab, die Sitzbänke sind verschlissen, Saunaofen störanfällig.

#### **6.6**

Die Saunabänke der Saunaanlage Senat hat starke Gebrauchsspuren, die Nutzungsdauer der Bänke ist erreicht.

#### **6.7**

Die Decke des Dampfbades ist durchfeuchtet und weist Wasserschäden auf. Die Bänke sind abgenutzt.

#### **6.8**

Im Bereich der Erlebnisdusche/ Römerbad ist der Mosaikboden teilweise defekt und löst sich vom Boden ab. Die Metallständer der Trennwände sind in Teilbereichen korrodiert. Die Farbbeschichtung blättert in Teilbereichen ab und muss erneuert werden. Die Duschauslässe sind teilweise defekt.

#### **6.9 Ruhebereiche/ Lagune 3 und 4**

In Teilbereichen des Ruhebereiches, Lagune 3 und 4 bestehen Wasserschäden auf Grund eindringenden Wassers des Wellenbeckens.

Das Saunaschwimmbecken Lagune 3 und Lagune 4 ist nicht wasserdicht. Dauerhaft tritt Wasser aus. Die Becken sind auf Grund der baulichen Situation von außen nicht zugänglich. Die Farbbeschichtung ist in Teilbereichen schadhaft. Bei der Verglasung tritt in Teilbereichen Glaskorrosion auf. An den Türen tritt im Sockelbereich teilweise Korrosion auf. Die Oberflächen des Raucherraums, Wände und Decken sind vergilbt. Im Bereich der Saunabar/ Küche sind die Oberflächen der Wände und Decken als auch der Möbel/ Bar abgenutzt.



Foto 40\_Innensaunen 06: Umkleiden Sauna



Foto 41\_Innensaunen 06: Sauna, Innenbereich Einstieg Lagune 3



Foto 42\_Innensaunen 06: Feuchtigkeitsschäden Dampfbad



Foto 43\_Innensaunen 06: Feuchtigkeitsschäden Vorraum Maximussauna



Foto 44\_Innensaunen 06: Saunabar, Blick auf den Raucherbereich



Foto 45\_Innensaunen 06: Wasserschäden im Bereich der Sauna/ Ruheraumbereich unterhalb des Wellenbeckens



Foto 46\_Innensaunen 06: Wasserschäden im Bereich der Sauna, Stiege zum Dampfbad



Foto 47\_Innensaunen 06: Sauna „Cäsar“



Foto 48\_Innensaunen 06: Schäden Wandbekleidung Ruheraum „Silentium“

## Mängelbeseitigung

### Eingangszone/ Umkleiden Sauna

6.1

Die Blechschränke und die Schlösser/ Schließsystem muss ersetzt werden. Der Holzkorpus ist gering beschädigt und kann repariert werden. Die Beleuchtung ist teilweise defekt und sollte ersetzt werden. Die Farbbeschichtung blättert in Teilbereichen der Umkleide ab und muss erneuert werden.

6.2

Der Boden der Umkleiden und der Duschen hat auf Grund von Abnutzung keine ausreichende Rutschfestigkeit, der Boden muss daher erneuert werden.

6.3

Bei der Sauna „Maximus“ müssen die Saunabänke erneuert werden. Die Wand- und Deckenflächen müssen überarbeitet werden. Die Aufgussöfen sollten erneuert werden.

6.4

Die Saunabänke der Sauna/ Sanarium „Cleopatra“ müssen erneuert werden. Die Wand- und Deckenflächen müssen überarbeitet werden.

6.5

Die Sauna „Cäsar“ hat starke Gebrauchsspuren, die Nutzungsdauer der Sauna ist erreicht, daher sollte die Sauna inklusive Saunaofen vollständig erneuert werden.

6.6

Die Saunabänke der Sauna „Sauna des Senats“ müssen erneuert werden.  
Die Wand- und Deckenflächen müssen überarbeitet werden.

6.7

Die Wand- und Deckenflächen des Dampfbades müssen überarbeitet werden, die Bänke des Dampfbades müssen überarbeitet/ repariert werden.

6.8

Im Bereich der Erlebnisdusche/ Römerbad muss der Mosaikboden und die Abdichtung repariert werden. Die Farbbeschichtung der Wände und Decken sowie der Metallständerwände müssen erneuert werden.

6.9

Das Saunaschwimmbecken Lagune 3 und Lagune 4 ist nicht wasserdicht. Dauerhaft tritt Wasser aus. Die Becken sind auf Grund der baulichen Situation von außen nicht zugänglich. Die Schwimmbecken können mit einer Innenabdichtung aus Kautschukbahnen und Fliesenbelägen versehen werden. Die äußere Verkleidung der Becken muss teilweise rückgebaut und erneuert werden. Die Beckenköpfe müssen erneuert werden.

Die Farbbeschichtung ist in Teilbereichen schadhaft und muss überarbeitet werden.

Bei der Verglasung tritt in Teilbereichen Glaskorrosion auf, teilweise ist die Verglasung/ Aluminiumkonstruktion zu ersetzen.

An den Türen tritt im Sockelbereich teilweise Korrosion auf, hier müssen einige Türen ausgetauscht bzw. repariert werden.

Die Wasserbetten im Bereich des Ruheraumes „Silentium“ müssen ausgetauscht werden.

Im Bereich der Saunabar/ Küche sind die Oberflächen der Wände und Decken als auch der Möbel/ Bar abgenutzt und müssen erneuert bzw. überarbeitet werden.

Die Oberflächen des Raucherraums müssen überarbeitet werden.  
Die Bodenflächen sind in Teilbereichen zu überarbeiten. In Teilbereichen sind die Fugen, Silikonfugen zu erneuern und beschädigte Fliesen auszutauschen

### **Ablaufplanung**

Die Ausführung der Arbeiten der Innensaunen kann nur während der baulichen Schließzeit des Saunabereiches erfolgen. Zeitgleich muss die Sanierung der Lagune 3 und 4 erfolgen.

### **Sicherheitsrelevanz**

Keine

### **Maßnahmenabstimmung**

C es sind wesentliche Eingriffe erforderlich und gleichzeitig bieten sich Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität an.

### **Kosten**

Die Kosten betragen je nach Umfang der Arbeiten, vollständige oder teilweise Erneuerung

zwischen  
und

284.000 €  
343.000 €

# 07

## AUSSENSAUNEN

## **Mängel 7.1 bis 7.4**

### **Mängelbeschreibung Saunaanlage, Außenbereiche**

#### **7.1**

Außenbereiche Saunen, Flur, Außenflächen, Korrosionsschäden und Farbabplatzungen im Sockelbereich, teilweise vergilbter Anstrich. Türen abgestoßen, im Sockelbereich korrodiert. Bodenbeläge, Fliesen, teilweise lose Fuge, Risse in einzelnen Fliesen, defekte Silikonfugen.

#### **7.2**

Im Bereich der Duschen Außensauna ist der Fliesenboden teilweise defekt. Die Farbbeschichtung blättert in Teilbereichen ab und muss erneuert werden. Die Duschen haben teilweise funktionale Schwächen, die Duschköpfe haben eine Höhe von ca. 1,70 m und sind daher nur erschwert nutzbar.

#### **7.3**

Vesuv, Vulkansauna

Die Saunabänke der Sauna/ Sanarium „Vesuv, Vulkansauna“ hat starke Gebrauchsspuren, die Nutzungsdauer der Bänke ist erreicht. Die Wandoberflächen sind abgestoßen, der Anstrich vergilbt.

Venus, Honigsanarium

Die Saunabänke der Sauna/ Sanarium „Venus Honigsauan“ hat Abnutzungserscheinungen, die Nutzungsdauer der Bänke ist erreicht. Die Wandoberflächen sind abgestoßen, der Anstrich vergilbt. Die Beleuchtung ist veraltet.

Grotte von Pompeji

Die Saunabänke der Sauna/ Sanarium „Grotte von Pompeji“ hat Abnutzungserscheinungen, die Nutzungsdauer der Bänke ist erreicht.

#### **7.4**

Im Ruheraubereich ist der Sockel teilweise defekt, der Anstrich muss überarbeitet werden, ein Teil der Einrichtungen muss erneuert werden.

#### **7.5**

Die Saunaanlage Bathai weist in Teilbereichen Mängel auf. Die Saunen sind nicht mit Climamanagern ausgestattet, diese müssen nachgerüstet werden. In Teilbereichen gibt es Schäden bei den Anschlüssen von Bauteilen (Fenstern/Türen). Das Vordach über dem Austritt muss erneuert werden. Die Bodeneinläufe weisen Schäden durch Reinigungsmaschinen auf. Der Boden scheint eine erhöhte Rutschgefahr aufzuweisen. Das Dach muss auf Dichtheit geprüft werden. Eine Türe im Eingangsbereich fehlt. Innentüren sind teilweise schadhafte.



Foto 49\_Aussensaunen 07: Eingangsbereich Außensaunen



Foto 50\_Aussensaunen 07: Sauna, Grotte von Pompeji



Foto 51\_Aussensaunen 07: Duschen mit funktionalen Schwächen

## Mängelbeseitigung

### 7.1

Im Eingangsbereich der Außensaunen ist die Überarbeitung der Korrosionsschäden und der Farb-abplatzungen im Sockelbereich erforderlich.

Die Erneuerung des Anstrichs der Decken, der Wände und Türen der Saunen muss ausgeführt werden. Die Bodenbeläge, Fliesen, müssen teilweise ausgetauscht werden. Die Fugen müssen teilweise erneuert werden.

### 7.2

Im Bereich der Duschen Außensaune ist der Fliesenboden teilweise defekt und muss ersetzt werden. Die Farbbeschichtung blättert in Teilbereichen ab und muss erneuert werden. Die Duschen haben teilweise funktionale Schwächen, die Duschköpfe haben eine Höhe von ca. 1,70 m und sollten daher ausgetauscht werden.

### 7.3

Vesuv, Vulkansauna, Austausch der Saunabänke, Wand- und Deckenflächen überarbeiten.

Venus, Honigsanarium, Austausch der Saunabänke, Wand- und Deckenflächen überarbeiten. Die Beleuchtung muss erneuert werden.

Grotte von Pompeji Austausch der Saunabänke, Wandflächen schleifen, Deckenflächen überarbeiten.  
Einzelne Aufgussöfen müssen erneuert werden. Ein Teil der Fliesenfugen weist Risse auf, einige Fliesen sind schadhaft.

#### 7.4

Außensaunen, Ruheraumbereich, Sockel teilweise defekt, austauschen/ reparieren.  
Anstrich vollständig überarbeiten, ein Teil der Einrichtungen muss erneuert werden.

#### Ablaufplanung

Die Bereiche Außensaunen können weitgehend unabhängig von den sonstigen Arbeiten ausgeführt werden.

#### Sicherheitsrelevanz:

Keine

#### Maßnahmenabstimmung

Es sind wesentliche Eingriffe erforderlich und gleichzeitig bieten sich Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität an.

#### Kosten

Außensaunasanierung je nach  
Art der gewählten Ausführung von

157.000 €

bis

195.000 €

08

AUSSTATTUNG/EINRICHTUNGEN

## **Mängel 8.1 bis 8.8**

### **Mängelbeschreibung Ausstattungen/ Einrichtungen**

#### **8.1**

Im Bereich der Eingangszone/ Empfang sollte der Kassabereich saniert werden. Dieser Bereich ist abgenutzt und die Nutzungsdauer ist erreicht. Die Schiebetürenanlage des Eingangs/ Windfangs muss erneuert werden, Ersatzteile sind nicht mehr vorhanden und erhältlich.

#### **8.2**

Das Kassensystem des ehemaligen Herstellers „Companion“ kann nicht mehr gewartet werden, da der Softwarehersteller nicht mehr existiert.

Mit dem Austausch des Systems sind alle Garderobenschrankschlösser (1.000 Stück) sowie Lesegeräte, Server, Rechner und teilweise Drehsperren zu tauschen, da die Kompatibilität nicht mehr gegeben ist.

#### **8.3**

Die Lüftungsanlage im Bereich der KÜcheneinrichtung/ Gastronomie Wellenbecken hat funktionale Mängel. Die Küchenabluft wird nur unzureichend konditioniert, sodass es im gesamten Bad nach Küchengeruch riecht und sich auf vielen Bauteilen im Laufe der Zeit eine Fettschicht abgesetzt hat.

Zudem sind durch die räumliche Aufteilung der Küche in 2 verschiedenen Bereichen funktionale Schwächen gegeben, sodass Speisen immer zwischen den Küchen transportiert werden muss. Zudem muss in beiden Bereichen zeitgleich Personal eingesetzt werden.

Weiterhin sind diverse Küchengeräte defekt bzw. ist die Nutzungsdauer erreicht. Der Konvektomat, die Kaffeemaschine, Grill und Friteuse, die Kältetechnik, Induktion, Zubereitung für Burger und Waage sind betroffen. Die Kältetechnik ist am Ende der Nutzungsdauer angelangt.

#### **8.4**

Starke Abnutzungsspuren der Wasserbar, Korrosion der Grundkonstruktion, defekte Küchengeräte, demontierte Wasserschaukeln.

#### **8.5**

Die Möblierungen, Liegen, Stühle, Bänke, Tische, Büroeinrichtungen in verschiedenen Bereichen wie Wellenbecken, Sauna, Büro u.a. sind in Teilen abgenutzt.

#### **8.6**

Die Wasserbetten des Elysiums haben die Nutzungsdauer erreicht. Die Belüftung, Beleuchtung und der Schallschutz sind mangelhaft.

#### **8.7**

Die Garderobenschränke sind abgenutzt und beschädigt und nicht einbruchssicher. Bei Austausch der Spindschlösser (s. 8.2) sind die Türen der Spinde generell zu tauschen (neues Schloss passt nicht).

#### **8.8**

Weite Teile des Bades entsprechen nicht den Anforderungen einer behindertengerechten Ausstattung. Aus baulichen Gründen in der Erstaussstattung (Planung 2001, Ausführung 2003) kann eine vollständige, allen Anforderungen entsprechende, Ausführung nicht erreicht werden (zahlreiche Höhenversprünge, enge Radien, steile Rampen). Eine Verbesserung ist jedenfalls anzustreben und notwendig.



Foto 52\_Ausstattung/Einrichtungen 08: Bereich Wasserbar



Foto 53\_Ausstattung/Einrichtungen 08: Kassabereich



Foto 54\_Ausstattung/Einrichtungen 08: Eingangszone



Foto 55\_Ausstattung/Einrichtungen 08: Garderobenbereich



Foto 56\_Ausstattung/Einrichtungen 08: Saunabar, Blick auf den Raucherbereich



Foto 57\_Ausstattung/Einrichtungen 08: Vorraum „Maximussauna“



Foto 58\_Ausstattung/Einrichtungen 08: Küchenanlage

## Mängelbeseitigung

### 8.1

Im Bereich der Eingangszone sowie Empfang sollte der Kassabereich, Kassentresen und Wartezone saniert werden. Dieser Bereich ist abgenutzt, hat ein sehr heterogenes Erscheinungsbild und die Nutzungsdauer ist erreicht.

Die Schiebetürenanlage des Eingangs/ Windfangs muss erneuert werden, Ersatzteile sind nicht mehr vorhanden und erhältlich.

### 8.2

Das Kassensystem des ehemaligen Herstellers „Companion“ kann nicht mehr gewartet werden, da der Softwarehersteller nicht mehr existiert, daher muss ein neues Kassensystem ausgeführt werden. Hiermit ist ebenfalls die Erneuerung der Lesegeräte, teilweise der Drehsperren, der Garderobenschrankschlösser sowie der IT Technik erforderlich.

### 8.3

Die derzeitige funktionale Trennung der Küchenbereiche muss aufgehoben werden und die Küchenbereiche räumlich zusammengefasst werden. Neben einer ökonomischeren Flächennutzung kann der Personaleinsatz vor allem in Schwachlastzeiten optimiert werden.

Die Lüftungsanlage im Bereich der Kücheneinrichtung/ Gastronomie Wellenbecken hat funktionale Mängel. Die Küchenabluft wird nur unzureichend konditioniert, sodass es im gesamten Bad nach Küchengeruch riecht und sich auf vielen Bauteilen im Laufe der Zeit eine Fettschicht abgesetzt hat. Daher muss die Lüftungsanlage in diesem Bereich erneuert werden.

Weiterhin sind diverse Küchengeräte defekt bzw. ist die Nutzungsdauer erreicht. Der Konvektomat, die Kaffeemaschine, Grill und Friteuse, die Kältetechnik, Induktion, Zubereitung für Burger und Waage sind betroffen. Die Kältetechnik ist am Ende der Nutzungsdauer angelangt. Diese Ausstattung der Küchentechnik muss erneuert werden.

#### 8.4

Starke Abnutzungsspuren der Wasserbar, Korrosion der Grundkonstruktion, defekte Küchengeräte, demontierte Wasserschaukeln. Ein Rückbau der Wasserbar wäre zu überdenken.

#### 8.5

Die Möblierungen, Liegen, Stühle, Bänke, Tische, Büroeinrichtungen in verschiedenen Bereichen wie Wellenbecken, Sauna, Büro u.a. sind in Teilen abgenutzt und müssen ersetzt werden.

#### 8.6

Die Wasserbetten des Elysiums haben die Nutzungsdauer erreicht. Die Belüftung, Beleuchtung und der Schallschutz sind mangelhaft, diese Bereiche sind entsprechend zu sanieren.

#### 8.7

Die Garderobenschränke sind abgenutzt und beschädigt und nicht einbruchssicher. Bei Austausch der Garderobenschrankschlösser (s. 8.2) sind die Türen der Spinde generell zu tauschen, ein neues Schloss kann baulich nicht eingebaut werden.

#### 8.8

Weite Teile des Bades entsprechen nicht den Anforderungen einer behindertengerechten Ausstattung. Aus baulichen Gründen in der Erstaussstattung (Planung 2001, Ausführung 2003) kann eine vollständige, allen Anforderungen entsprechende, Ausführung nicht erreicht werden (zahlreiche Höhenversprünge, enge Radian, steile Rampen). Eine Verbesserung ist jedenfalls anzustreben und notwendig.

### **Ablaufplanung**

Die Arbeiten im Bereich der Gastronomie, Lüftung, Garderobenschränke und Kassasystem müssen zeitgleich mit der Schließzeit des Bades erfolgen. Die Ausstattungen und Malerarbeiten sind von der Schließzeit unabhängig.

### **Sicherheitsrelevanz:**

Keine

### **Maßnahmenabstimmung**

Es sind wesentliche Eingriffe erforderlich und gleichzeitig bieten sich Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität an.

### **Kosten**

Kostenschätzung Sanierung Ausstattungen	953.000 €
Je nach Umfang der Ausstattung können erhöhte Kosten anfallen	1.227.000 €

# 09

## AUSSENANLAGEN FREIANLAGEN

## **Mängel 9.1 bis 9.9**

### **Mängelbeschreibung Außenanlagen**

Durch verschiedene bauliche Eingriffe wie Erweiterung durch die Doppelloopingrutsche, Bathai, Wasserspielgarten, Lagune 2, Kinderspielplatz u.a. ist ein heterogenes Erscheinungsbild der Außenanlagen entstanden.

Es sind Resträume entstanden, die als Lagerflächen genutzt werden. Funktionale Schwachstellen sind fehlende Lagerflächen für Gartengerätschaften, Maschinen sowie von Betriebsmitteln. Diese werden teilweise auf Paletten im Außenraum oder in provisorischen Containern gelagert. Hierdurch ergibt sich ebenfalls ein heterogenes Erscheinungsbild der Gesamtanlage.

Die Zaunanlage um das Gelände ist teilweise beschädigt.

Die Freianlage hat ein gärtnerisch gepflegtes Erscheinungsbild. Im Rahmen der Schwimmbeckensanierung, Lagune 2 sind Eingriffe in den Außenanlagen erforderlich, da die äußere Verkleidung der Lagune 2 demontiert werden muss um die Beckenverrohrung bearbeiten zu können. Die Beleuchtung der Außenanlage ist technisch teilweise veraltet.

9.1  
Außenanlagen, gärtnerische Pflege, Vegetationsarbeiten, Pflegearbeiten, heterogenes Erscheinungsbild

9.2  
Rückbau der Außenanlagen, Beckenumgang, Bodenbelag, Unterkonstruktion im Zuge der Sanierung Lagune 2

9.3  
Teilweise defekte Zaunanlage, Außenumkleiden Nutzungsdauer erreicht, teilweise schadhaft, Einbauten in den Außenanlagen Teilweise, Beleuchtung veraltet

9.4  
Liegeflächen ehemaliger Wassergarten, Wassergartenfläche ohne Funktion

9.5  
Provisorische Lagerflächen im Außenbereich, Container für Materialien, Geräte

9.6  
Fluchtweg L2, Treppenanlage defekt, Stufen zu hoch

9.7  
Außenrampe, Betonabplatzungen, Beläge teilweise schadhaft

9.8  
Betonkonstruktion L 2, Betonschäden durch Salzeinsatz, Sockelschäden, Korrosion an Stahleinlagen

9.9  
Raucherpavillon provisorisch



Foto 59\_Aussenanlagen 09: Außenanlagen, Blick Richtung Bathai, Liegefläche



Foto 60\_Aussenanlagen 09: Parkplatz



Foto 61\_Aussenanlagen 09: Parkplatz, Blick Richtung Bathai/ Reifenrutsche

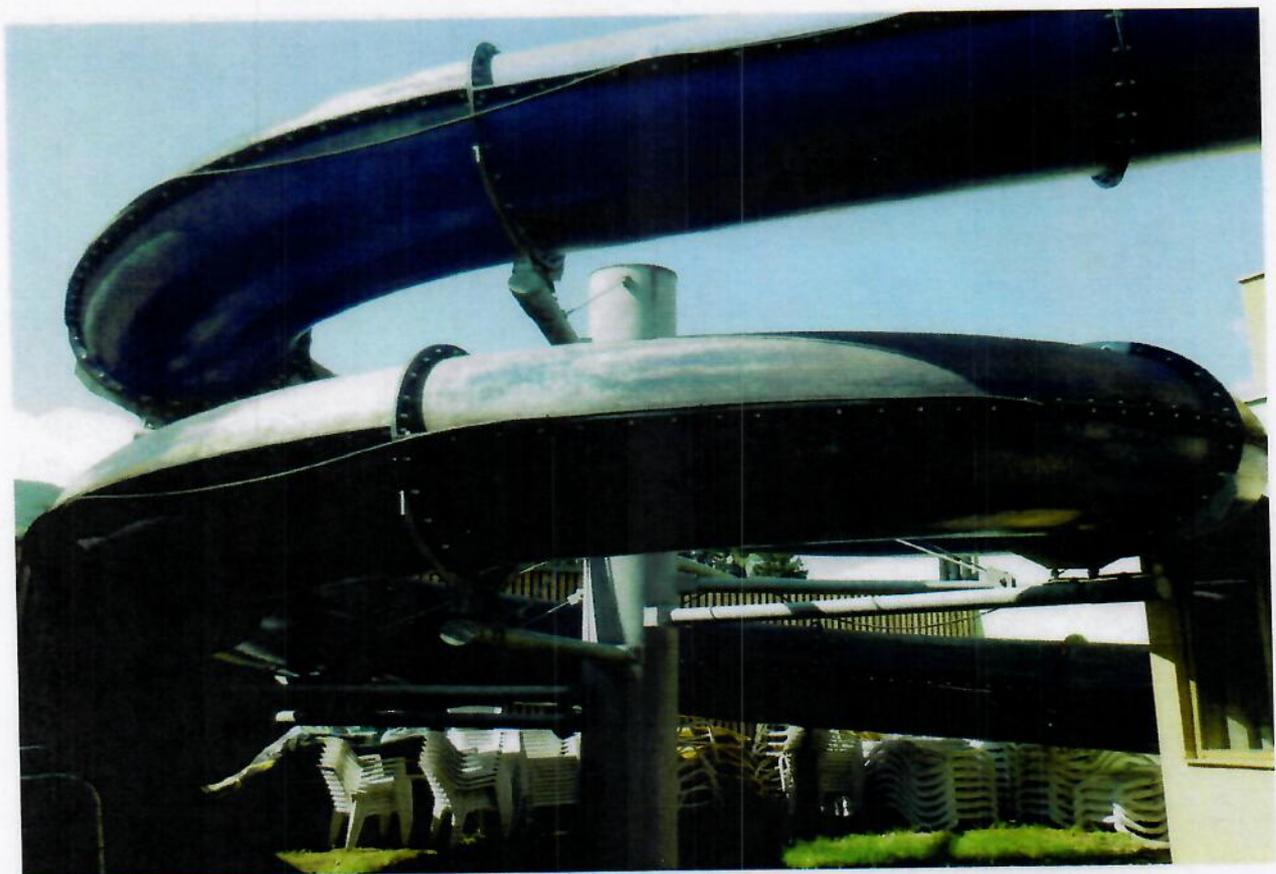


Foto 62\_Aussenanlagen 09: Außenbereich Tunnelrutsche



Foto 63\_Aussenanlagen 09: Bereich Liegefläche ehem. Wasserspielgarten



Foto 64\_Aussenanlagen 09: Bereich Liegefläche ehem. Wasserspielgarten



Foto 65\_Aussenanlagen 09: Außensaunen u. Parkplatz



Foto 66\_Aussenanlagen 09: Teilschäden Zaunanlage

### **Mängelbeseitigung**

Im Rahmen der Eingriffe Lagune 2 sind auch Arbeiten an den Außenanlagen in diesen Bereichen erforderlich.

Die Zaunanlage sollte repariert werden.

Weiterhin sollte eine konzeptionelle Überarbeitung der Außenanlagen unter Berücksichtigung der funktionellen Erfordernisse wie Lagerflächen, Umkleidekabinen, Spiel- Sport- und Liegebereich erfolgen.

Eine gärtnerische Grundpflege der Freianlagen ist angebracht.

### **Sicherheitsrelevanz**

Keine

### **Priorität**

C es sind wesentliche Eingriffe erforderlich, Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität sind sinnvoll.

### **Kosten**

Aussenanlagenanierung

ca. 177.000,00 € - 218.000,00 €

# HAUSTECHNIK

# 10

## BADEWASSERTECHNIK

## **Mängel 10.1 bis 10.7**

### **Mängelbeschreibung Badewassertechnik, Leitungsanschlüsse, Beleuchtung, Attraktionen**

Im Zuge einer neuen Abdichtung und Oberflächenbekleidung der Badebecken müssen die Verrohrungen, die Beleuchtung und die Attraktionen demontiert werden. In einigen Becken sind die Einbauteile nicht zugänglich, sodass Attraktionen teilweise nicht im Betrieb sind. (Lagunen 1 u.2, 3 u. 4)

Durch den erforderlichen Rückbau des Estrichs in den Becken ist eine Beschädigung der Bodeneinbauteile wahrscheinlich. Weiterhin sind die Einbauteile z.T. versprödet. Die Einbindung von Einbauteilen in die Abdichtung ist daher nicht mehr fachgerecht möglich.

#### 10.1

Lagune 1 u. 2, Attraktionen und Sprudelliegen defekt, Düsen und Leitungsanschlüsse werden im Zuge des Rückbaus der Becken zerstört, Beleuchtung veraltet, Ausschwimmkanal abgenutzt

#### 10.2

Sportbad, Düsen und Leitungsanschlüsse werden im Zuge des Rückbaus der Becken zerstört, Beleuchtung veraltet, Startblöcke abgenutzt, Ausstattung teilweise veraltet.

#### 10.3

Lagune 3 u. 4, Attraktionen defekt, Düsen und Leitungsanschlüsse werden im Zuge des Rückbaus der Becken zerstört, Beleuchtung veraltet, Beschallung veraltet

#### 10.4

Wellenbecken, Düsen und Leitungsanschlüsse werden im Zuge des Rückbaus der Becken zerstört, Beleuchtung veraltet, Wellenmaschine abgenutzt.

#### 10.5

Außenbecken, Düsen und Leitungsanschlüsse werden im Zuge des Rückbaus der Becken zerstört, Beleuchtung veraltet.

#### 10.6

Piratenbecken, Attraktionen teilweise defekt

#### 10.7

Sportschwimmbekken, Ausstattungen teilweise defekt oder veraltet.

#### 10.8

Technikraum Badewasserpumpentausch auf Grund von Korrosion, inklusive Sensorik und Steuerung

#### 10.9

Durchflussmengenmesser IDM teilweise erneuern, Displays teilweise defekt Funktionskontrolle teilweise nicht mehr gegeben

#### 10.10

Stellantriebe, Klappen, Drehantriebe, Nutzungsdauer zum Teil erreicht, teilweise korrodiert

#### 10.11

Rohraufhängungen in den Technikräumen und Ausgleichsbecken teilweise stark korrodiert

10.12.  
Einzelne Frequenzumrichter haben die Nutzungsdauer erreicht

10.13  
Software Bädertechnik veraltet

10.14  
Badwasserfilter überprüfen, Bauteile austauschen, Düsenboden reparieren, Beschichtungen erneuern, Korrosionsschäden

10.15  
Ausgleichsbecken Beschichtungen teilweise defekt

10.16  
Wellenmaschine Verschleisserscheinungen

10.17  
Dosiertechnik teilweise veraltet

10.18  
Luftsprudeltechnik Nutzungsdauer erreicht, Korrosion

10.19  
Drucklufttechnik, Kompressor, Leitungen, Nutzungsdauer erreicht



Foto 67\_Badewassertechnik 10: Lagune 3 im Saunabereich, Beckenumgang baulich nicht zugänglich

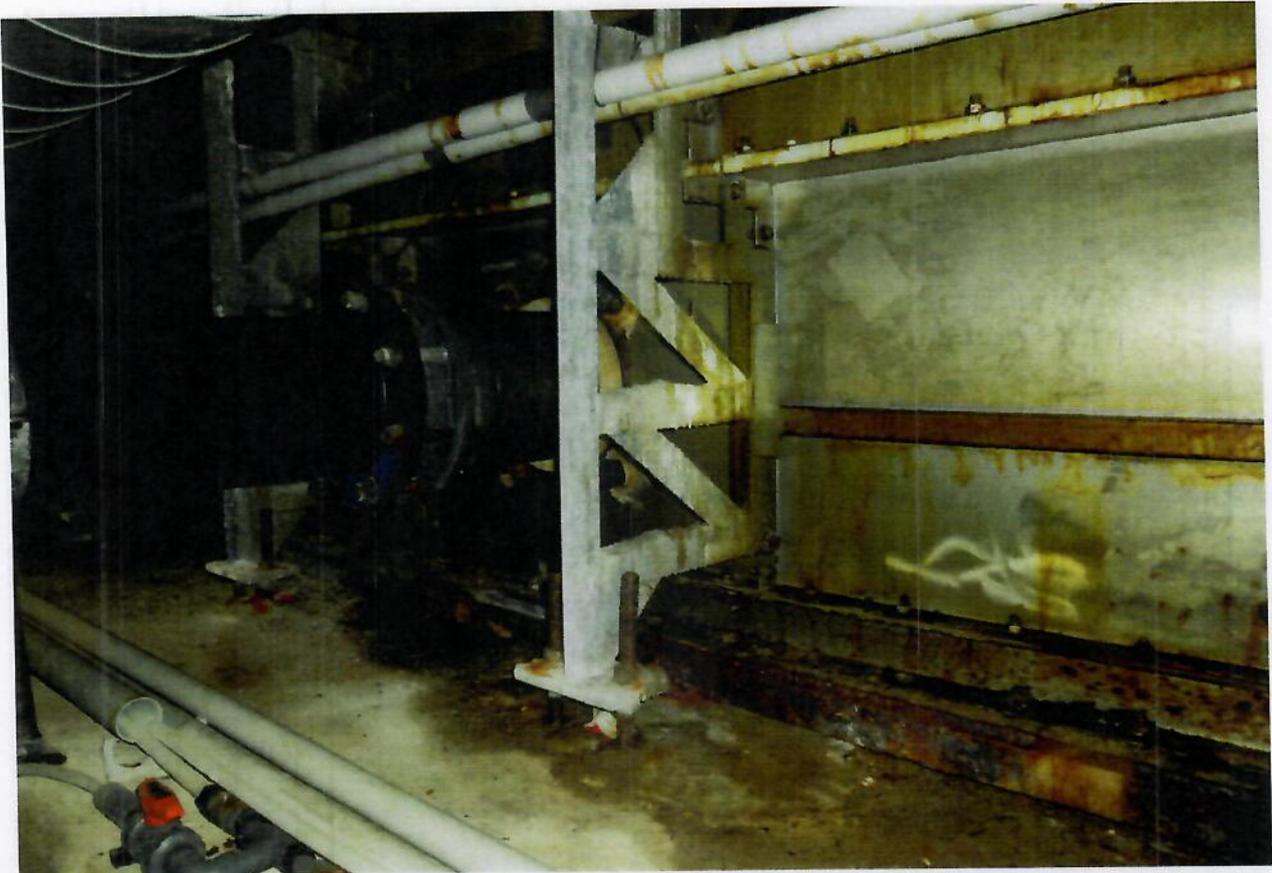


Foto 68\_Badewassertechnik 10: Beckenverrohrung Bestand

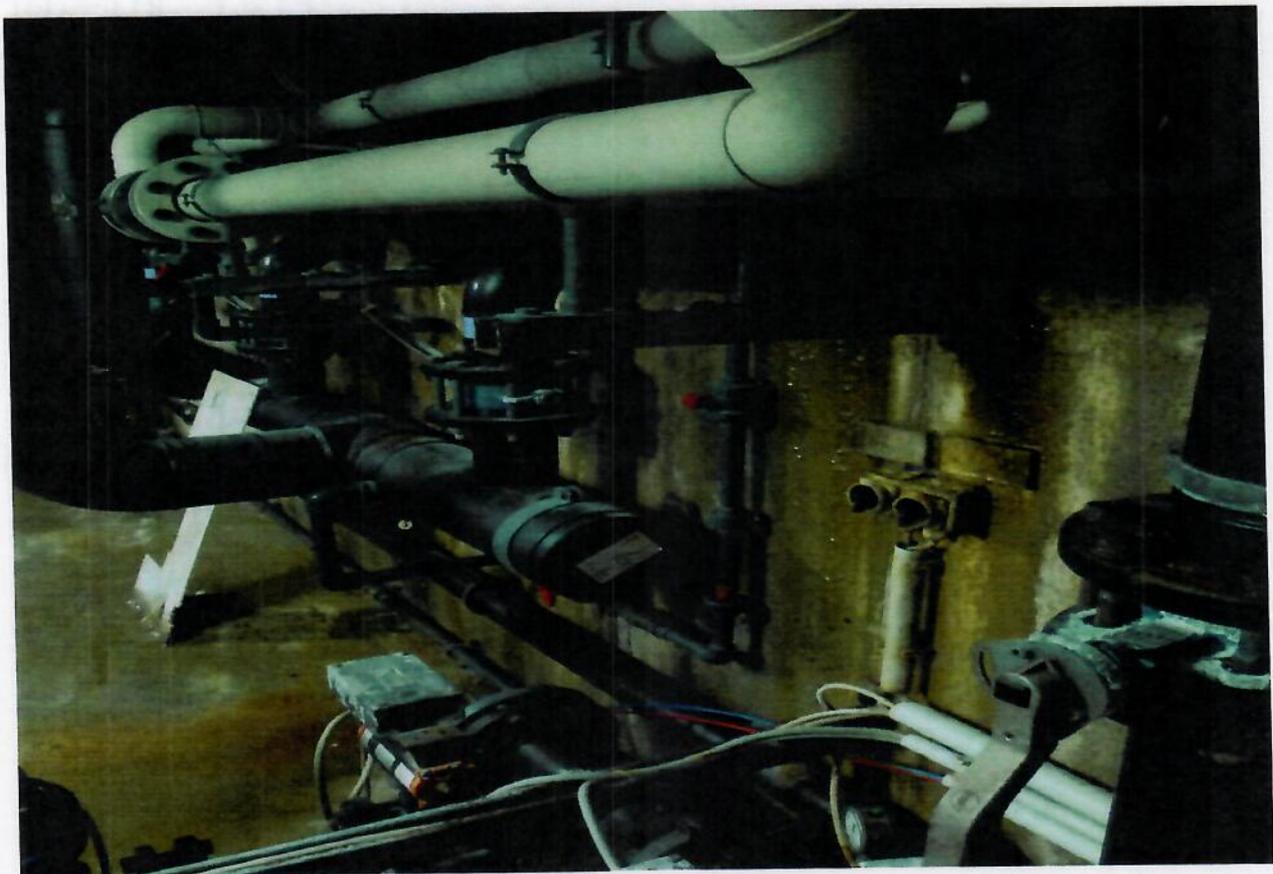


Foto 69\_Badewassertechnik 10: Bestandsverrohrung Becken