

Akt. Sachstand Generalsanierung Freibad Volkach



Einleitung

- Das öffentliche Freibad der Stadt Volkach wurde 1967 eröffnet und ist generalsanierungsbedürftig. Das Bad ist im Wesentlichen unverändert, verfügt über ein 50m Sport-Schwimmerbecken, ein Nichtschwimmerbecken, ein Kinder-Planschbecken und eine große Liegewiese mit großen, eingewachsenen Schattenbäumen.
- Nach über 55 Betriebsjahren soll das sanierungsbedürftige Freibad baulich und technisch zukunftsfähig werden, damit es wieder für die vielfältigen freizeithlichen und sportlichen Nutzungen zur Verfügung steht. Zudem soll das Freibad barrierefrei werden.
- Das Bad soll seine sozial integrative Wirkung für die Gesellschaft (Einheimische!) auch in Zukunft noch entfalten. Es soll auch ein Beitrag zur Integration von Personen geleistet werden, die mangels Finanzkraft und Fortbewegungsmittel eher am Wohnort gebunden sind.
- Jeder hat die Schwimm(lern)-Möglichkeit und die gemeinsame Nutzung des Bades durch alle Schichten wirkt integrativ.



Einleitung

- Ziel ist es, das Schwimmbad baulich zu erneuern. Keinen „lost place“ haben.
- Im integrierten, städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Volkach (städtebauliche Handlungsanweisung und Richtschnur für die Zukunftsentwicklung der Stadt Volkach) ist das Freibad als Handlungsfeld benannt.
- Ohne großzügige Förderunterstützung durch Bund und Land wird das Freibad geschlossen bleiben müssen.
- Das Ziel der Sanierung ist es u. a., ein möglichst CO₂ neutrales Bad zu erreichen. Das Freibad bezieht seine Wärmeenergie derzeit aus einer Solarkollektoranlage zur Beckenbeheizung.
- Es wird künftig keine Primärenergie mehr verwendet.
- Die Wärme- und Energiebereitstellung wird erneuert und effizienter werden.
- Durch eine Photovoltaikanlage soll der Strombedarf des Bades weitgehend vor Ort erzeugt werden. Dazu sollen die Gebäudedachflächen im Schwimmbad genutzt werden.
- Die Defizitkosten sollen durch eine reduzierte, angepasste Beckenfläche sinken.



Kurze Fakten zum Freibad

- Sanierung von: Technik, Becken, Gebäude, Duschen, Umkleiden, Kiosk, WC's, Lager
- Herstellung von Barrierefreiheit
- Großes Areal (ca. 27.000 qm) mit schattiger Liegewiese
- Gute Erreichbarkeit (ÖPNV-Haltestelle und PKW-Parkplätze)
- Fest in der Bevölkerung verwurzelt, regionale Bedeutung für die gesamte Mainschleife
- Badegästepzahl: 35.000 bis 70.000, Durchschnitt: ca. 40.000 (Sommer 2003: 100.000)
- Besonders für die Bevölkerung im Umkreis und touristisch von Bedeutung
- 2014: Gründung Förderverein Volkacher Bäder e.V.: ehrenamtliches Bürger-Engagement insbesondere für das Freibad



Maßstab für die Größe eines Freibades: Besucherzahlen

Gästezahlen der letzten 17 Jahre

Jahr	Besucher
2018	44.780
2017	30.484
2016	30.904
2015	43.408
2014	25.296
2013	37.070
2012	29.859
2011	24.747
2010	38.464
2009	35.193
2008	35.271
2007	31.064
2006	57.513
2005	48.401
2004	49.661
2003	101.003
2002	47.596

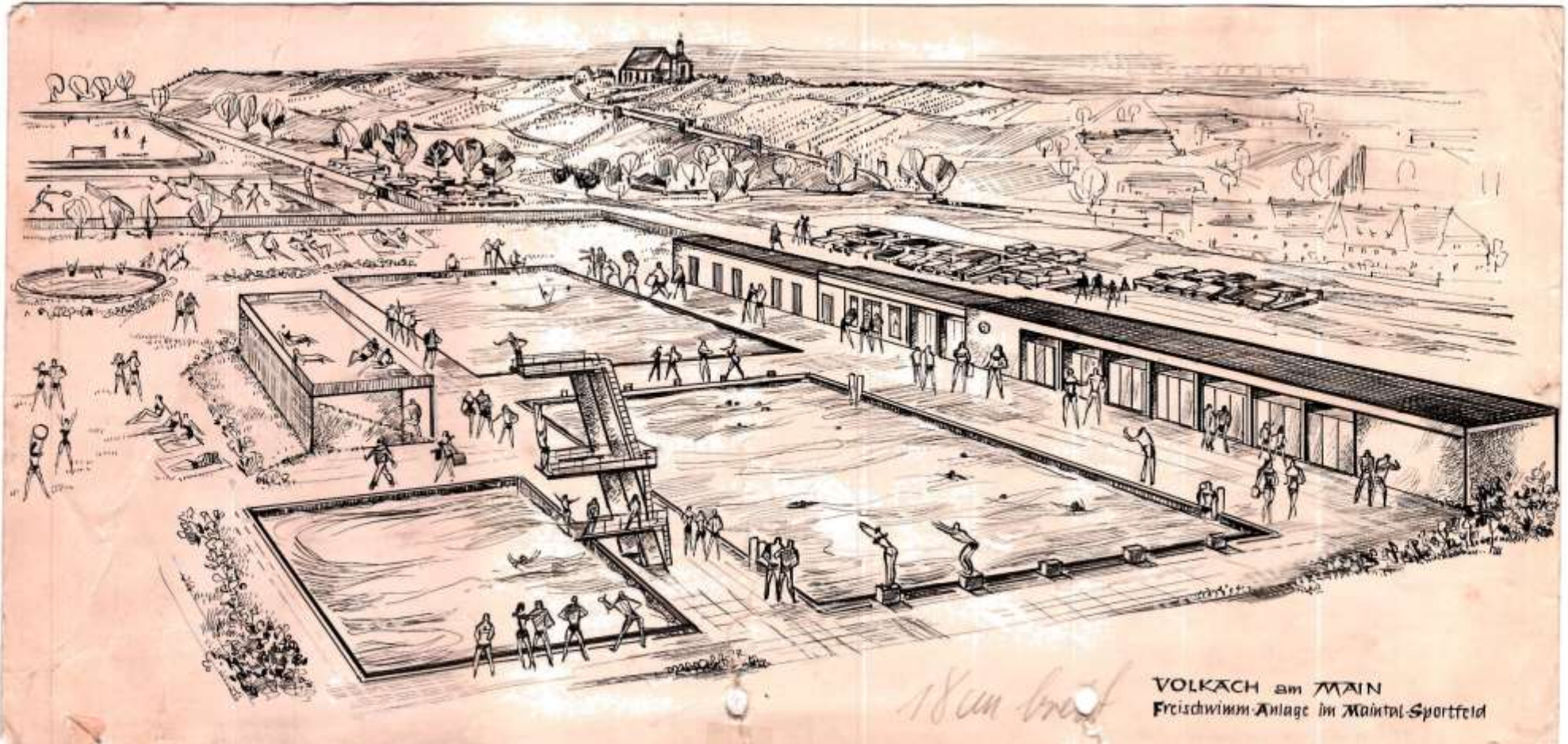
Mittelwert: ca. 41.000

- An den Besucherzahlen orientiert sich die Becken-/Wasserfläche und alle relevanten Kenngrößen für Betriebstechnik, WC's, Umkleiden, etc.
- Vgl. FritzPlan-Studie 2017
- Vgl. andere Bauprojekte (Hallen, Kitas)
- Durch den Neubau mit der verbundenen Attraktivitätssteigerung kommt es zu einem leichten Zuwachs an Besuchern, Erfahrungswerte: plus ca. 15 %

Na.: 2019	9175
-----------	------



Freibad Visualisierung von 1965:



Freibad Bestand von 1967: „100%“ Beckenfläche



Beckenfläche ca. 1.800 qm

Geeignet für ca. **120.000** Besucher p.a.

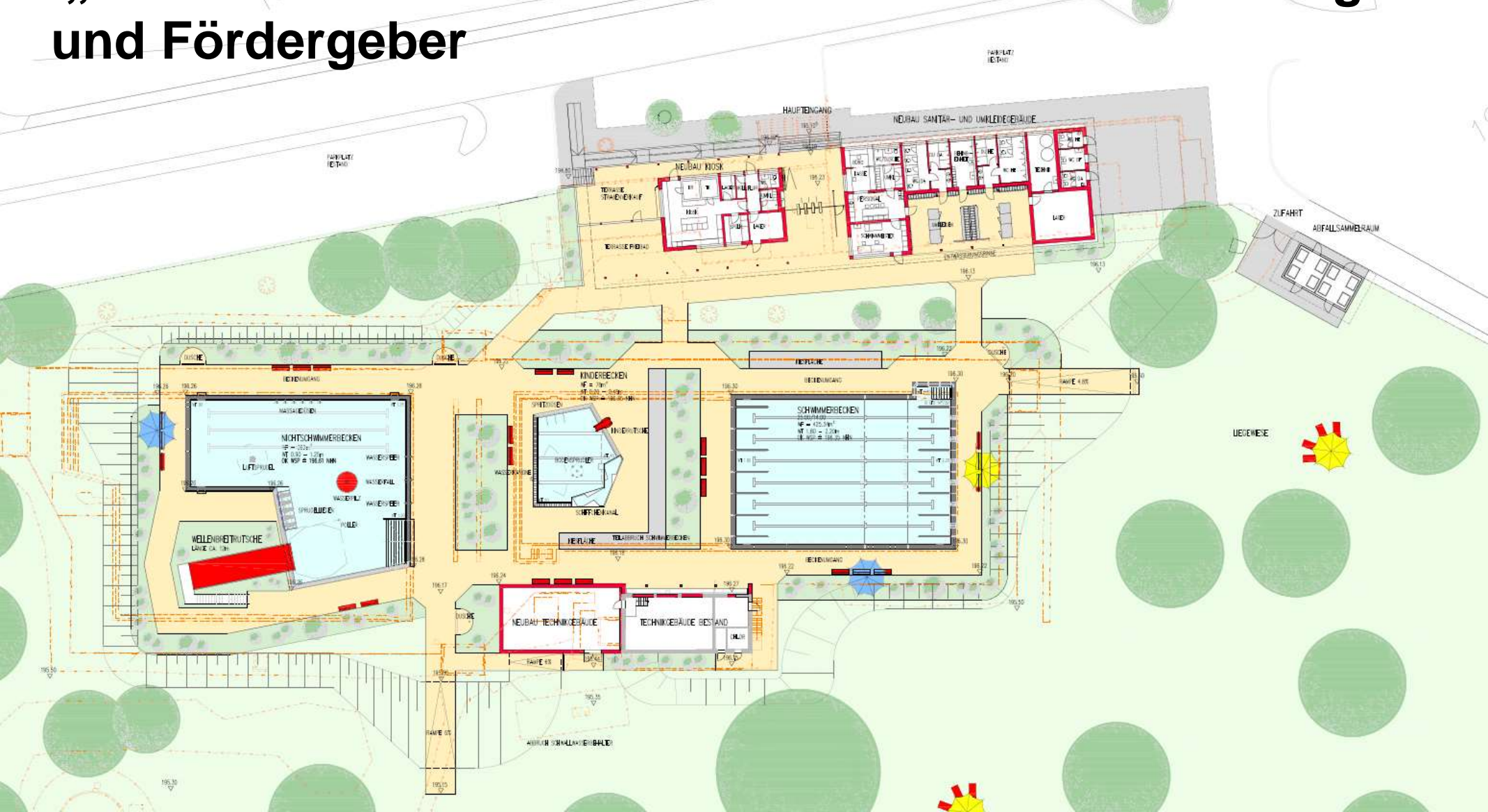


Erstes „Denkmodell“ nach Projektgruppensitzung „Wunschzettel“



- **barrierefrei**
- **familienfreundlich**
- **Schwimmerbecken**
- **Nichtschwimmerbecken**
- **Kinderplanschbecken**
- **Wasserspielplatz**
- **Spielplatz**
- **Breitwellenrutsche**
- **Nachhaltig/möglichst CO2 neutral**

Alternative verminderte Beckenfläche: bedarfsorientiert „50%“ zum Altbestand auf Anraten aller Fachbeteiligten und Fördergeber



Beckenfläche ca. 900 qm
Geeignet für **ca. 60.000** Gäste p.a.



„Kosten-Management“/Kostenentwicklung

- Grobe Kostenschätzung FritzPlan aus 2020: „ca. 80% StR-Beschluss“:
ca. 6,5 Mio. Euro netto
- Kostenschätzung Strukturplanung „80%“ Frühjahr 2022 (s. „Stadtrats-Info“):
ca. 7,5 Mio. Euro netto
- Kosten Vorplanung 80% mit Planern September 2022:
11,0 Mio. Euro netto (1. Vorentwurf) 
- Kosten Vorplanung 80% mit Planern November 2022:
10,4 Mio. Euro netto (Kostensteuerung, Optimierung) 
- Kosten Vorplanung 50% mit Planern akt. Februar 2023:
ca. 8,7 Mio. Euro netto 



Kursorische Kostenbetrachtung

Kostenbetrachtung Freibad				
Kosten / Parameter	nachrichtlich Altbestand: 1.800 qm Beckenfläche "100% Altbestand 1967"	Beckenfläche 1.360 qm 80% vom Altbestand	Beckenfläche 900 qm 50% vom Altbestand (ca. 20% mehr Wärmegewinn für Beckenwasser)	fiktiv: Abriss Freibad, Rückbau, Abtrag, Renaturierung, Altlastenbeseitigung und Neubau öff. WC am Busplatz
langjähriger Badegästedurchschnitt: ca. 40.000 Gäste pro Saison im Freibad	Kapazität ca. 120.000 Badegäste p.a.	Kapazität ca. 90.000 Badegäste p.a.	Kapazität ca. 60.000 Badegäste p.a.	0 Badegäste
Schätzung Investitionskosten netto		10.200.000,00 €	8.700.000,00 €	1.200.000,00 €
Förderung Bund (1,4 Mio.)		1.400.000,00 €	1.400.000,00 €	- €
"Klimabonus" (in Aussicht für 2024)		500.000,00 €	500.000,00 €	
ab 2024 nochmals erhöhte Förderung Land		2.300.000,00 €	2.300.000,00 €	- €
Anteil Stadt Volkach		6.000.000,00 €	4.500.000,00 €	1.200.000,00 €



Aktuelle Situation

- Extreme Kostensteigerungen seit dem Ukrainekrieg Anfang 2022 besonders im Bereich Edelstahl, Betriebstechnik und Tiefbau.
- Die Kostensteigerungen lassen bei der bisherigen „80%“ Variante den städtischen Eigenanteil von stark ansteigen. Grund: Bundes- und Landesförderung sind feste Summen, die nicht mit den höheren Baukosten „mitwachsen“ (vgl. Städtebauförderung).
- Bei der bedarfsorientierten Variante (bezogen auf die Besucherzahlen pro Jahr) mit ca. 900 qm Beckenfläche wäre der städtische Anteil in der bisherigen „Bandbreite“.
- Ein Freibad-Abriss, Rückbau mit „Schadstoff“- und „Bodenmanagement“ und Verfüllung/Abtragung mit Neubau der öff. WC's würde auch erhebliche Summen kosten.
- Vorschlag: Weiterplanung mit bedarfsorientierter Variante ca. 900 qm Beckenfläche (heute anderes Freizeitverhalten und Demografie als in den 70er/90er, siehe Fritzplan-Studie)

