

## Niederschrift

über die 7. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Freizeitbad-Ausschusses der Stadt Schortens

---

**Sitzungstag:** Mittwoch, 26.06.2013  
**Sitzungsort:** Bürgerhaus Schortens, Weserstraße 1  
**Sitzungsdauer:** 18:00 Uhr bis 20:15 Uhr

### Anwesend sind:

Vorsitzende  
RM Heide Bastrop

stv. Ausschussvorsitzender  
RM Thomas Eggers

### Ausschussmitglieder

RM Udo Borkenstein  
RM Manfred Buß  
RM Michael Fischer  
RM Janto Just  
RM Anja Kindo  
RM Elena Kloß

Vertretung für Herrn RM Martin von Heynitz

RM Karl Zabel

### Gäste

RM Anne Bödecker  
RM Horst Herckelrath  
RM Axel Homfeldt  
RM Kirsten Kaderhandt  
RM Dörthe Kujath  
RM Melanie Sudholz

### Von der Verwaltung nehmen teil:

Bürgermeister Gerhard Böhling  
BOAR Theodor Kramer  
StD Anja Müller  
VA Peter Kramer  
StAR Andreas Stamer  
VA Uta Bohlen-Janßen  
TA Petra Kowarsch

### Tagesordnung:

---

## Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung

Die Vorsitzende; RM Bastrop begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung.

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Die Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Zahl der anwesenden Ratsmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit fest.

3. Feststellung der Tagesordnung

Die Vorsitzende stellt die Tagesordnung fest.

4. Genehmigung der Niederschrift vom 07.05.2013 - öffentlicher Teil

Die Niederschrift wird genehmigt.

5. Einwohnerfragestunde

Es werden keine Anfragen gestellt.

RM Bastrop weist darauf hin, dass die EinwohnerInnen zum Tagesordnungspunkt 7. Fragen im weiteren Verlauf der Sitzung stellen können.

6. Ablauf- und Terminplanung (Bauzeitenplan) **SV-Nr. 11//0747**

BM Böhling begrüßt den Architekten Dipl. Ing. Boris Schlörb vom Planungsbüro Rohling (pbr) AG aus Osnabrück, der die Terminplanung und das Planungskonzept für das Aqua Toll Schortens vorstellen wird.

BM Böhling stellt zunächst einen Überblick über die bisherigen Beratungsergebnisse der Ratsgremien zur Sanierungs- und Erweiterungsplanung des Aqua Toll's voran. Auf der Grundlage eines Realisierungskonzeptes zur Sanierung des Freizeitbades sind Kosten von rund 4 Mio. Euro netto veranschlagt worden. Mit der Hinzuziehung der fachlichen Überprüfung des Sanierungskonzeptes durch die Gesellschaft für Entwicklung- und Management von Freizeitsystemen (GMF) wurde festgestellt, dass über eine reine Sanierung auch noch eine Attraktivitätssteigerung z.B. durch die Erweiterung eines Saunaangebotes erreicht werden sollte. Diese Erweiterung wurde mit Investitionskosten von 2 Mio. Euro netto beziffert.

Aus beiden Teilen ergab sich schließlich der Arbeitsauftrag zur Sanierung und Attraktivitätssteigerung des Aqua Toll.

Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung einen Businessplan und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt und es schloss sich eine europaweite Ausschreibung nach dem VOF –Verfahren (Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen) an.

Die Auftragserteilung zur Erarbeitung der Planungsleistungen ist an die pbr aus Osnabrück gegangen, Herr Schlörb (Architekt der pbr) stellt die Terminplanung und die Planung vor. In die Planung einbezogen wurden die Wünsche und Anregungen der Vereine, die das Bad intensiv nutzen.

Würde diese Planung (Vorentwurf für die Sanierung und Attraktivitätssteigerung des Aqua Toll) grundsätzlich anerkannt werden, könnte im weiteren Ablauf durch die GMF die Plausibilität der Planung, die Markteignung und die Wirtschaftlichkeit mit Businessplan untersucht werden, so BM Böhling.

Herr Schlörb (pbr) erläutert im Anschluss den Terminplan für die weitere Vorgehensweise bzw. die Abstimmung der weiteren Planungsschritte vor dem Hintergrund z.B. der Förderung durch die N-Bank (Förderbank für Niedersachsen).

Danach ist das zeitliche Fenster bis zur Einreichung der Förderunterlagen für das Aqua Toll Schortens bei der N-Bank bis zum 31.08.2013 sehr eng.

Grundlage für die Abgabe der Förderanträge bei der N-Bank muss ein Entwurf mit sicherer Kostenschätzung sein. Zurzeit sind wir noch in der Vorentwurfsphase. Wenn dann ein Ratsbeschluss für die Vergabe der Bauleistungen bis zum 13.09.2013 gefasst werden kann, könnten verschiedene Ausschreibungspakete ab Anfang 2014 beauftragt werden.

Voraussichtlich wird der Schwellenwert für eine europaweite Ausschreibung nicht überschritten, es bleibt bei einer nationalen Ausschreibung. Die Rohbauarbeiten könnten nach dem Winter 2013/2014 beginnen und wären fertig vor dem Winter 2014/2015, so dass im Juni 2015 mit der Eröffnung des Bades gerechnet werden kann.

Bis zum Spätsommer 2015 könnte dann - nach dem derzeitigen Terminplan - der Probetrieb mit nachträglichen Arbeiten erfolgen.

## 7. Planungswerkstatt:

Vorstellung von Planungskonzepten für die Attraktivierung und Sanierung des Freizeitbades Aqua Toll Schortens **SV-Nr. 11//0748**

Herr Schlörb stellt die Sanierungsziele anhand der Zustandsanalyse des Freizeitbades Aqua Toll Schortens vor.

Im Besonderen geht er dabei auf die vorhandene, drückende Eingangssituation, die hohe Dichte an unterschiedlichen Funktionen auf kleinstem Raum und auf die nicht vorhandene Barrierefreiheit ein (siehe auch Situation im Bestand, Sanierungsziele und Lösungsvarianten im Vortrag als pdf-Anlage).

Er beschreibt weiter, dass die Erschließung des Freizeitwassers nur

über den Sportbereich erfolgt, es nass belastete Treppenanlagen gibt und zurzeit keine Trennung der Sportwasserflächen zum Kinder-Erlebnisbereich vorhanden ist. Die Sportwasserflächen haben zudem eine dunkle Atmosphäre, es fehlen Beckenrandflächen mit Aufenthaltsqualität, der Gastrobereich liegt in einem sehr dunklen Teile des Bades und ist stiefelseitig am Rand angeordnet und der Saunabereich ist nicht separat zu erschließen.

Die Ziele wären:

- eine Aufwertung des Foyers
- Wasserflächen reduzieren und attraktiver machen,
- die Verweilflächen vergrößern
- ein Outdoorangebot – als „Gartenhallenbad“ zu schaffen,
- den Gastrobereich aufzuwerten,
- Das Saunaangebot zu vergrößern
- und die energetischen Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Bei der bautechnischen Analyse ist besonders das Stützenwerk an der Außenfassade, das sich außerhalb der Klimahülle befindet, aufgefallen. Dies war ein typisches Bauelement der Fassadenkonstruktion bei Freizeitgebäuden der 80-90 Jahre und würde heute aufgrund der Probleme durch Wärmebrücken und kondensierendes Wasser im Bereich des Holztragwerks nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen. In den 90'er Jahren war diese Konstruktion aber durchaus modern und wurde häufig realisiert.

Die Schädigungen im Holztragwerk und die daraus resultierenden hohen Sanierungskosten haben u.a. zu der Planungsidee geführt, den heutigen Erlebnisbadbereich komplett zu entfernen. Bei der Außenfassade würde man heutzutage eine energetisch hochwertige Außenfassade mit schlichterem Aussehen wählen, siehe auch Anlage (Ansichten und Querschnitte).

### **Lösungsvariante I**

Herr Schlörb stellt die Lösungsvariante I vor. Hier befindet sich wie bei der Variante II der komplette Badebereich auf einer Ebene.

Der Eingangsbereich, das Foyer wird erweitert und heller und offener gestaltet, mithilfe eines Aufzugs gelangen gehbehinderte Badegäste leicht auf die Badeebene.

Der Sportwasserbereich wird durch ein Oberlichtband durch die Tageslichtnutzung aufgewertet.

Durch die Erhaltung evtl. spätere Erneuerung des Hubbodenteils können Unterwasser-attraktionen (Massagedüsen), die wandschlüssig eingebaut werden, den Flachwasserbereich attraktiver machen. Die Sprunganlage bleibt erhalten

Auf der Südseite des Bades werden Verweilflächen am Beckenrand angebaut - hier befindet sich auch der Kleinkinderbereich, der durch

den Rückbau der Galerie im alten Gastrobereich heller und offener wird. Der Zugang über den Verweilbereich zu einer Sonnenterrasse mit Außengastronomie auf einem Holzdeck - (Assoziation- Gartenhallenbad“) und evtl. einem Wasserspielgarten wird erleichtert und attraktiver.

Das Lernschwimmbecken bleibt an der alten Position erhalten.

Im Nord-Westbereich wird eine Saunaanlage (mit drei Saunen) ergänzt, die auch für den Fitnessbereich mitgenutzt oder nur separat genutzt werden kann. Auf einer Dachterrasse gelangt man zu Nebenangeboten wie Fußwärmebecken und Ruhezonen.

Die Kosten für die **Lösungsvariante I** gibt Herr Schlörb mit **4,3 Mio. Euro netto** an, für **3950 m<sup>2</sup>** Bruttogeschossfläche.

Die Lösungsvariante I unterscheidet sich von der Lösungsvariante II im Wesentlichen dadurch, dass der Saunabereich nicht mehr zu erweitern ist, bei der Lösungsvariante I befindet er sich im Dachterrassenbereich. Bei der Lösungsvariante II befindet sich der Saunabereich mit drei Saunen und einer Dampfsauna im südwestlichen Teil des Bades mit Erweiterungsmöglichkeiten nach Süden.

### **Lösungsvariante II**

Ein weiterer Unterschied zur Variante I ist, dass das Lernschwimmbecken zu einem Multifunktionsbecken umgestaltet wird, das mit einem Hubboden ausgestattet wird. Hier können unterschiedliche Wassertiefen eingestellt werden und durch Wasserreduzierung höhere Wassertemperaturen erreicht werden. Dies kommt dann z.B. der Rheumaliga, die hohe Wassertemperaturen benötigt, zugute.

Das Multifunktionsbecken wird durch eine Glaswand akustisch und klimatisch von dem Spotbereich getrennt werden und kann durch Unterwasserattraktionen aufgewertet werden. So kann dieses Becken z.B. auch für Sportkurse, Wassergymnastik, Unterwasserspinning u.a. Aktionen separat genutzt werden.

Gleich nebenan befindet sich ein Lager, das für entsprechende Kurse genutzt werden kann. Der Aufsichtsbereich ist auch hier an einer übersichtlichen Stelle angeordnet.

Die Kosten für die **Lösungsvariante II** gibt Herr Schlörb mit **5,9 Mio. Euro netto** an, für **4608 m<sup>2</sup>** Bruttogeschossfläche.

Bei den Kosten für das Aqua Toll Schortens ist die Stadt vorsteuerabzugsfähig.

In der sich anschließenden Beratung ergeben sich folgende Fragen und **Beiträge und Fragen zu TOP 7.:**

RM Just bemängelt, dass die erste Variante den Ausschussmitgliedern nicht schon früher zur Verfügung stand. Diese Variante hebt sich durch deutlich geringere Kosten von der Variante II ab.

Bei beiden Entwürfen kritisiert er, dass zwei Dampfsaunen, die stark frequentiert wurden, nicht im Konzept enthalten sind und bei den Investitionen bei beiden Varianten- Angebote für Kinder und Jugendliche z.B. in Form von Rutschen - nicht berücksichtigt wurden.

Herr Schlörb antwortet, dass in der Variante II noch eine Dampfsauna im Konzept enthalten ist und dass die Attraktivitätssteigerung bei beiden Konzepten nicht auf die Zielgruppe der Jugendlichen abgestimmt ist, weil die umliegenden Schwimmbäder (z.B. Aurich oder das Nautimo) diese Kunden auch langfristig durch bessere Angebote binden.

RM Eggers fragt nach der Möglichkeit weitere Wellnessangebote zu ergänzen.

Herr Schlörb beschreibt, dass die bisherige Ausbaureserve für Umkleidekabinen ca. 180 m<sup>2</sup> in der Variante II, im Nordwesten geplant, als Erweiterung auch für den Wellnessbereich zur Verfügung stünde.

Zurzeit findet noch eine zahlenmäßige Überprüfung der Anzahl der Umkleidekabinen und der Schränke statt. Hier lässt sich evtl. die Schrankanzahl zugunsten der Sammelumkleidekabinen reduzieren und die Ausbaureserve würde dann nicht genutzt werden müssen.

RM Borkenstein bemängelt, dass die Variante I den Fraktionen nicht zur Beratung zur Verfügung stand.

Beide Varianten sind für ihn noch nicht optimal ausgeplant. Bei der Variante I fehlen Wellnessangebote und bei der Variante II sind die Kosten schon mit 5,9 Mio. Euro angegeben und damit knapp unter der Ausgabegrenze von 6 Mio. Euro.

Er beantragt, den Grundsatzbeschluss – siehe nicht öffentlichen Teil – Auftrag an die GMF bis Ende Juli 2013 und damit auch den nächsten geplanten Freizeitbad-Ausschusstermin vom 11. Juli bis Ende Juli zu vertagen. Eine Denkpause ist nötig, um eine sinnvolle Entscheidung für das Aqua Toll treffen zu können.

RM Just ergänzt die Planungsideen der Variante I noch zwei Dampfsaunen unterzubringen und den Saunabetrieb nach links in Richtung Skaterplatz noch zu erweitern.

In der Gruppensitzung der Fraktionen BfB-UWG wurde deutlich, dass die Ausgaben bei der Variante II mit knapp 6 Mio. Euro deutlich zu viel sind bei der hohen Reduzierung an Attraktionen.

Herr Schlörb erklärt, dass es bei beiden Entwürfen das Ziel war, eine kompakte Bauweise zu erreichen und der Freiluftbereich des Saunabereiches, der sich schon auf einer Dachterrasse befindet, nach Westen nicht weiter erweiterbar ist aufgrund der freizuhaltenden Feuerwehrzufahrt.

RM Kloß ergänzt, dass für die Ausgabe von 6 Mio. Euro doch noch etwas Anderes erwartet wird, allerdings scheint die Verlegung des Lehrschwimbeckens der Variante II kostenintensiv zu sein. Eine dritte Va-

riante wäre interessant mit der Erweiterung des Wellnessangebotes.

Herr Schlörb beschreibt die Unterschiede beider Varianten, bei der Variante I wird das klassische Lehrschwimmbecken beibehalten. Bei der Variante II wird durch das Variobecken mit Hubboden und Licht und Sound zuschaltbar, eine deutliche Verbesserung des Badeangebotes im Erlebnisbereich erreicht.

RM Bödecker stellt Herrn Schlörb eine Frage nach der Höhe der Auslastung der Saunen;“ Mit wie viel Personen rechnen Sie bei einer Auslastung der Saunen bei 70 %?“ Zudem stellt sie die Frage, an welcher Stelle der vorgestellten Varianten eine Attraktivitätssteigerung in Konkurrenz zu den umliegenden Bädern besteht?

Herr Schlörb beschreibt, dass 50 - 70 Personen den gesamten Saunabereich gleichzeitig nutzen können. Bislang gibt es solch eine geplante Saunaanlage – wie in der GMF-Studie beschrieben - aber noch nicht.

Er ergänzt, dass bei Nutzung des großen Beckens durch die Rheumaliga, mit geringerer Wassertiefe und höherer Wassertemperatur - die komplette Nutzung des großen Beckens blockiert würde.

Bei der Variante II kann das komplette Multifunktionsbecken mit einer Glaswand umschlossen werden, hier sind unterschiedliche Nutzungen auch durch den Einbau von wandschlüssigen Unterwasserdüsen und reduzierter Wassertiefe und höherer Wassertemperatur durch den Hubboden möglich.

Die etwas exponierte Lage des neuen Lehrschwimmbeckens garantiert auch einen parallel nutzbaren, störungsfreien Betrieb der Saunalandschaft – und des Sportbeckenbereiches.

BM Böhling ergänzt, dass zurzeit im großen Becken Temperaturen von 26 ° - 28 ° Celsius gefahren werden und im kleineren Lehrschwimmbecken höhere Temperaturen gefahren werden.

Zudem erklärt er auf eine Nachfrage, dass für die Sanierung keine Fördermittel durch die N-Bank gewährt werden, sondern nur für Neubaumaßnahmen bis 50 %. Beide Varianten enthalten Neubauanteile und bei beiden Varianten ist der Terminplan gleich bzw. muss mit der Vergabe der Bauarbeiten im März 2014 begonnen werden. Bis zum 31.08.2013 muss der Förderantrag bei der N-Bank mit genauen Kostenanteilen basierend auf einem Entwurf, der realisiert werden soll, vorliegen.

Herr Schlörb antwortet auf den Einwand, dass sich mit jeder Verschiebung der baulichen Maßnahmen eine Kostensteigerung von 3 - 5 % pro Jahr einstellt, dass die N-Bank auch geringe Ausnahmen zum Antragstermin macht, allerdings die genauen Baukosten zur Antragsstellung feststehen müssen.

RM Just führt aus, dass die Variante I um 1,6 Mio. Euro günstiger ist als die Variante II, den Mehrwert in der Variante II sieht er nicht.

Die Variante I sollte aber noch die Ergänzung des Dampfsaunaangebotes optimiert werden -< (hier sollten mindestens wieder zwei Dampf-

saunen berücksichtigt werden, weil die störungsanfällig sind). In Richtung Süden wären Ergänzungsmöglichkeiten gegeben.

RM Prof. Appel und RM Ostendorf zeigen sich über den kompletten Wegfall des Erlebnisbereiches enttäuscht und sehen keinen Mehrerwerb für Familien mit Kindern.

RM Sudholz fragt nach möglichem Lärmschutz und Sichtschutz bei der Realisierung der Variante II in Richtung Süden.

BOAR Kramer beschreibt noch einmal die Herangehensweise der bauphysikalischen und energetischen Sanierung des Aqua Tolls auf der Grundlage des Realisierungskonzeptes. Danach liegt der Kostenanteil für die energetische Sanierung und die Sanierung der Technik im Bestand schon bei 4,39 Mio. Euro netto.

Nach dem Gutachten der GMF soll das Sauna- und Wellnessangebot erweitert und optimiert werden und der Freizeitbadanteil reduziert werden: „Das machen andere besser!“, führt er aus.

Der Schwerpunkt soll bei der Optimierung des Sportbadbereiches liegen mit Sauna und Wellnessangebot.

Gemäß dem politischen Auftrag ist mit den Badnutzern gesprochen worden und es wurde die Variante II entwickelt.

Von einem Gast wird mitgeteilt, dass der Saunabereich in der Variante I zu klein und aufgrund weniger Rückzugsmöglichkeiten zu störungsfähig ist. Saunagäste würden nach einmaligem Besuch nicht wiederkommen. Das Saunaangebot der Variante II ist der Mindeststandard, der eingehalten werden muss.

Von einem weiteren Gast wird die Frage nach der funktionellen Einbindung des Aktiv-Fitnessstudios gestellt.

Herr Schlörb beschreibt, dass die Variante II kein klassisches Freizeitbad mehr ist und der Aktiv-Fitnessbereich einen klaren Bezugsbereich zur Sauna über die Duschen und Umkleidekabinen bekommt. Dieser Bereich ist als Rückzugsbereich abgegrenzt und vom Fitnessstudio aus erreichbar. Auch das Bad kann mitgenutzt werden.

Evtl. werden für den Fitnessbereich noch Schrankzahlen reduziert und Umkleideflächen (Sammelkabinen) erhöht. Der Betrieb des Fitnessbereiches soll trotz Bauphase aufrechterhalten werden.

BM Böhling ergänzt, dass der große Vorteil bei dieser Kombination darin besteht, dass Schwimmen und Fitness in einem Paket angeboten werden kann und mit dem zusätzlichen Saunaangebot ergänzt werden kann.

RM Homfeldt stellt fest, dass es sich bei diesem Planungsschritt um den Beginn der Planung handelt und der Austausch mit Aktivfitness besonders für den Saunabereich noch intensiviert werden sollte. Zudem sollten weitere Ideen gesammelt werden und die Planung dahingehend untersucht werden, ob die Zielgruppen, die nach dem GMF-Gutachten beschrieben werden, auch tatsächlich erreicht werden.



Er beschreibt, dass es keinen Sinn macht, ein ähnliches Angebot, wie im „NAUTIMO“ zu entwickeln, sondern dass es eher sinnvoll ist, eine Nischenplanung mit Sauna und Wellnessangeboten - mit Kundenorientierung - auszufüllen.

Die Verwaltung sichert zu, dass den Ausschussmitgliedern alle verfügbaren Planunterlagen als Anlage zum Protokoll zur Verfügung gestellt werden.

RM Borkenstein wiederholt noch einmal den Antrag seiner Fraktion.

Es ergeht bei einer Enthaltung mehrheitlich folgender Beschluss:

**Beschluss in eigener Zuständigkeit:**

Der Grundsatzbeschluss mit Variantenempfehlung wird nicht in der nächsten Sitzung des Freizeitbadausschusses am 11.07.2013 erfolgen. Der Sitzungstermin mit Variantenfestlegung wird um ca. 14 Tage auf Ende Juli 2013 verschoben werden. Diese Zeit sollte auch dafür genutzt werden, noch einmal zu hören, was die Vereine möchten.

8. Anfragen und Anregungen:

BOAR Kramer berichtet über zwei Angebote, die ihm vorliegen und beauftragt werden sollten:

Angebot Nr. 1 -> die Schadstoffuntersuchung im Bad zum Preis von  
**2.874 Euro netto.**

Angebot Nr. 2 -> die Betonuntersuchung im Sportbadbereich zum Preis  
**von 4.160 Euro netto.**

Er beschreibt zum zweiten Untersuchungsaufwand, dass Beton - Kalk im Bereich der Betonbewehrung absondert, wenn er aushärtet und hier dann ggfs. die Statik beeinträchtigt werden kann. Der Grad der möglichen Beeinträchtigung der Bewehrung soll untersucht werden.

Beide Angebote sollen zu den angegebenen Preisen beauftragt werden.

BOAR Kramer ergänzt, dass die Betonuntersuchung in drei Wochen fertig ist und das Bad dafür zwei Tage geschlossen werden muss. Er schlägt für die Schließung die Wochentage Montag und Dienstag in den Sommerferien vor, da dann wenig Nutzergruppen von der Schließung betroffen sind.