

## **Freibad Oberwerth der Stadt Koblenz**

**Generalplanungsleistungen - CPV-Code: 71240000-2**

### **Aufgabenstellung**

#### **1 Projekt:**

Freibad Oberwerth der Stadt Koblenz – Haydnstraße 2 – 56070 Koblenz

##### **1.1 Anlass und Ziel:**

Die Stadt Koblenz plant am Standort Oberwerth folgende Sanierungsmaßnahme umzusetzen:

**NUTS-Code: DEB11 – kreisfreie Stadt Koblenz**

Sanierung Freibad Oberwerth: 50m-Becken, Tribüne und Schwimmbadtechnik

Es soll ein Edelstahlbecken wie bei den beiden benachbarten Becken ausgeführt werden. Ein Ausbau des 50-m-Beckens auf Wettkampfgröße wird dabei nicht gefordert. Auch ist die Technik in einem sehr schlechten Zustand und entspricht zum Teil nicht mehr den Normen und Anforderungen und soll im Zuge der Sanierung insgesamt ausgetauscht werden. Der Sanierungsbedarf ist im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft worden. Es wurden zwei Ausführungsvarianten näher ausgearbeitet. Hierbei ist die Machbarkeit, terminliche Umsetzung, Investitionskosten aber auch die wirtschaftlichen Ergebnisse des Betriebes aufgezeigt worden. Der Bauherr hat sich für die Umsetzung der Variante 1 entschieden.

Demnach sind folgende Leistungen zu erbringen:

- Gesamtsanierung des 50m-Beckens: Auskleidung mit Edelstahl
- Schwimmbadtechnik: Erneuerung der gesamten Schwimmbadtechnik, inkl. der Becken aus dem 1. Bauabschnitt
- Rückbau Absorberanlage und Neubau einer PV-Anlage
- Sanierung Tribünengebäude: Sanierung gemäß Gutachten aus dem Jahr 2019
- Verlegung/Neuerstellung Chlorgasraum
- Rückbau Technikgebäude Nord
- Herstellung Barrierefreiheit: Erstellung einer rollstuhlgerechten Rampe vor dem Kiosk
- Badaufsicht und Sonnendeck: Rückbau der Badaufsicht auf dem Schwallwasserbehälter / Neuerrichtung Badaufsicht lt. Baugenehmigung
- Sanierung/Verkleidung des Schwallwasserbehälters 50m-Becken
- Eingang- und Kassenbereich: Sanierung des Eingangs- und Kassenbereichs lt. Bestand
- Verbesserung der Infrastruktur: Schaffung zusätzlicher Fahrrad- und E-Bike-Stellplätze
- KI-gestützte Kameraüberwachung für alle Becken

Darüber hinaus befindet sich die Anlage im Hochwassergebiet. Auch wenn die zukünftige Technik sich wieder in diesem Bereich befinden sollte, ist auf eine entsprechende Hochwassersituation bei der Installation von elektrischen Anlagenteilen zu achten.

Bei der Baumaßnahme besteht Genehmigungspflicht hinsichtlich

- Beckenhygiene (Badewassertechnik)
- Einleitgenehmigung
- Umverlegung Chlorgasraum (Gefahrstoffe)

- Schwimmmeisteraufsicht (Verlängerung ist bereits beantragt)
- Rigole Versickerung OF-Wasser (Verlängerung ist bereits beantragt)

Im Zuge der weiteren Planung sollte eine Gesamtbetrachtung des Energiekonzeptes in Zusammenhang mit der Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit, sowie den derzeitigen und zukünftigen Nutzungsanforderungen erfolgen.

Für die Baumaßnahme soll eine Förderung über das Landesprogramm der Sportanlagenförderung Rheinland-Pfalz beantragt werden.

#### **Schadstoffe und Rückbau:**

Es wurde eine Untersuchung des Beckenbodens des 50m-Beckens und eine Bauwerksuntersuchung der Tribüne durchgeführt. Weitere erforderliche Untersuchungen werden im Planungsablauf beauftragt.

#### **Baugrunduntersuchung:**

Eine Baugrunduntersuchung wird soweit erforderlich im weiteren Zuge der Planung beauftragt.

#### **Bauablauf / Abwicklung der Baumaßnahme:**

Mit der Planung soll unmittelbar nach Auftragserteilung begonnen werden. Die bauliche Umsetzung der Maßnahme ist dann ab September 2028 geplant. Für die Gesamtmaßnahme ist ein Ausführungszeitraum von 20 Monaten angedacht. Das bedeutet es gibt zwei Schließzeiten des Freibades und eine Freibadsaison-Teilschließung des Bereichs 50m-Becken, Schwimmwasserbehälter und Tribüne mittels Absperrung.

Die Sanierung kann in Bauabschnitte unterteilt werden.

Ein zweiter Bauabschnitt kann unabhängig durchgeführt werden. Die in der Machbarkeitsstudie genannten Maßnahmen stehen nicht in Abhängigkeit und können daher auch parallel umgesetzt werden.

### **1.2 Aktueller Planungsstand:**

Die Sanierung der Tribüne wurde bereits im Jahr 2019 untersucht. Die Sprungturmanlage am 50m-Becken wurde 2023 erneuert. Eine Machbarkeitsstudie zur Sanierung des Freibads wurde dann 2025 erstellt. Für die Badeaufsicht liegt eine Baugenehmigung vor. Die Umsetzung einer Rigole zur Versickerung des Oberflächenwassers wurde bereits in der Vergangenheit beantragt. Der Förderantrag soll im Jahr 2026 gestellt werden.

### **1.3 Basis der Aufgabenstellung:**

Die Maßnahmen sollen entsprechend der Variante 1 der Machbarkeitsstudie umgesetzt. Diese soll noch um den Einsatz von KI-gestützter Kameraüberwachung ergänzt werden. Die Einbringung von Optimierungsvorschlägen ist seitens des Bauherrn gewünscht.

Grundsätzlich beinhaltet die Aufgabenstellung die Realisierung im vorgegebenen Zeitrahmen. Die Vorgaben aus dem Förderbescheid sind hinsichtlich des Fertigstellungstermins und der dazugehörigen Abrechnung zu beachten.

Die Sanierung erfolgt zum Teil während dem Freibadbetrieb. Zudem befindet sich auf dem Gelände ein Gastronomiebetrieb, welcher ganzjährig geöffnet ist. Daher muss die Baustellenanlieferung entsprechend sicher koordiniert werden.

## 1.4 Kostenansatz

Kostengr.	Bezeichnung der Kostengruppe	Kosten
100	Grundstück	0,00 €
200	Herrichten und Erschließung	0,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	3.407.356,25€
400	Bauwerk - Technische Anlagen	2.946.300,00€
410	Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen	392.587,00 €
420	Wärmeversorgungsanlage	335.800,00 €
430	Raumlufttechnische Anlagen	155.250,00 €
440	Elektrische Anlagen	379.408,00 €
450	Kommunikations-, Sicherheits- + IT - Anlagen	129.900,00 €
470	Nutzungsspezifische o. verfahrenstechnische Anlagen	1.139.355,00 €
480	Gebäude- und Anlagenautomation	414.000,00 €
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	0,00 €
500	Außenanlagen	1.085.862,50€
600	Ausstattung und Kunstwerke	5.000,00 €
700	Baunebenkosten	2.143.355,63€
100-700	Gesamtkosten netto zzgl. 19% MwSt.	9.587.874,38 € 1.821.696,13 €
100-700	<b>Gesamtkosten brutto</b>	<b>11.409.570,51€</b>

Die veranschlagten Kosten für alle Maßnahmen betragen **11.409.570,51 €** brutto.

## 1.5 Gegenstand sind die hierzu notwendigen Leistungen:

Generalplanungsleistung Leistungsphasen 1-8 HOAI für das Projekt "Freibadsanierung Oberwerth":

- Objektplanung – Gebäude: Leistungsphasen 1 bis 8 gemäß § 34 HOAI
- Objektplanung – Freianlagen: Leistungsphasen 1 bis 8 gemäß § 39 HOAI
- Objektplanung – Ingenieurbauwerke: Leistungsphasen 1 bis 8 gemäß § 44 HOAI
- Fachplanung – Tragwerksplanung: Leistungsphasen 1 bis 6 gemäß § 51 HOAI
- Fachplanung - Technische Ausrüstung: Leistungsphasen 1 bis 8 gemäß § 54 HOAI für Anlagengruppen 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8

Die Beauftragung der Generalplanerleistung soll stufenweise erfolgen:

1. Stufe: Unterlagenerstellung bis zum Bauantrag und Förderantrag = Leistungsphase 1-4
2. Stufe: Leistungsphase 5-7
3. Stufe: Leistungsphase 8

Die Leistungen wurden entsprechend der HOAI den jeweiligen Leistungsbildern zugeordnet. Wobei das 50m-Schwimmbecken bei der Kostenermittlung der Machbarkeitsstudie innerhalb der Kostengruppe 300 aufgeführt wurde. Freibäder gehören nach der HOAI zu der Objektliste von Freianlagen.

**Die Angebote sind als Honorarabrechnung nach HOAI einzureichen (außer für besondere Leistungen)**

## 2 Termine

Die Abgabe erfolgt bei der Zentralen Vergabestelle der Stadt Koblenz.

Einreichungen sind elektronisch über die Vergabeplattform vorzunehmen

Die Präsentation der Angebote oder Teilnahmeanträge erfolgt voraussichtlich am 02.04.2026  
(vorläufiger Termin – kann noch geändert werden).