Landeshauptstadt Magdeburg - Die Oberbürgermeisterin -		Datum 13.03.2024
Dezernat IV	Amt FB 40	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

I N F O R M A T I O N

I0066/24

Beratung	Tag	Behandlung
Die Oberbürgermeisterin	19.03.2024	nicht öffentlich
Ausschuss für Bildung, Schule und Sport	16.04.2024	öffentlich
Stadtrat	02.05.2024	öffentlich

Thema: Stand Bauarbeiten Umgestaltung Strandbad Barleber See

Die Umsetzung der Maßnahme war im Zeitraum 2021 bis 2025 geplant und sollte weitestgehend außerhalb der Badesaison umgesetzt werden.

Bisheriger Verlauf:

Ab Ende 2021 erfolgten nach Abschluss der Ausführungs- und Genehmigungsplanungen und der Erteilung der Baugenehmigung die Erd- und Gründungsarbeiten für alle Gebäude. Im Anschluss wurde der erweiterte Rohbau für das neue Wirtschaftsgebäude beauftragt. Bisher fertiggestellt sind die Fundamente der Gebäude und Rettungstürme sowie der Rohbau des neuen Wirtschaftsgebäudes. Der alte Promenadenweg, der Spielplatz, die Sportflächen und weitere Gebäude wurden bereits abgebrochen. Die Tragschicht sowie die Einfassungen des neuen Weges wurden hergestellt. Weiterhin werden bis zum Beginn der Badesaison 2024 die Abbrüche der alten Rettungstürme und des Verwaltungsgebäudes abgeschlossen sein.

Allerdings kam es im bisherigen Verlauf der Maßnahme zu Verzögerungen. Bedingt durch den ungünstigen Verlauf der Ausschreibungsverfahren, in denen entweder überhöhte Angebotspreise erzielt oder teilweise keine Angebote abgegeben wurden, mussten verschiedene Verfahren wiederholt werden. Teilweise war eine Neubildung von Losen notwendig, was mit einem zusätzlichen planerischen Aufwand verbunden war.

Zum Zeitpunkt der Vergabe des Hauptloses Tief- und Landschaftsbau im Januar 2023 war vorgesehen, in drei Bauabschnitten, beginnend ab 02/2023, die Außenanlagen bis 04/2025 fertigzustellen. Der vorgesehene erste Bauabschnitt beinhaltete die Erschließungsflächen um die geplanten Gebäudeneubauten auf dem Strandbadgelände. Bedingt durch Verzögerungen im Baufortschritt des Hochbaus sind die Gebäude nicht auf einem Bautenstand, welcher den geplanten Bauablauf des Hauptloses Tief- und Landschaftsbau zulässt.

Weiterhin war beabsichtigt, in zentraler Lage zwischen den beiden Strandabschnitten I + II und in direkter Nachbarschaft zu den Volleyballfeldern und dem Grillplatz eine Gastronomie zu errichten. Die ursprünglich zur ganzjährigen Nutzung geplante Gastronomie stellt sich aus heutiger Sicht als unwirtschaftlich dar. Zusätzlich war auch hier mit einer enormen Kostensteigerung zu rechnen.

Auf die Realisierung wurde daher verzichtet. Anstelle eines Gebäudes wird an diesem zentralen Punkt, zwischen den beiden Strandabschnitten I + II, eine befestigte Fläche entstehen, die flexibel für Events bzw. für gastronomische Zwecke ganzjährig genutzt werden kann.

Durch die Angliederung der Wasserrutsche in direkter Nachbarschaft wird der Gedanke der Ausbildung eines zentralen Dreh- und Angelpunktes zwischen den beiden Strandabschnitten zudem unterstrichen.

Weiterer Verzug in der Ausschreibung der Hochbaugewerke wurde durch die Entscheidung zum Entfall des Gastronomiegebäudes verursacht, da vorgesehen war, Gewerke für die Errichtung des Wirtschaftsgebäudes zusammen mit dem Gastronomiegebäude auszuschreiben. Der Entfall des Gastronomiegebäudes führte somit zu Überarbeitungen von bereits vorbereiteten Ausschreibungsunterlagen, was zu einem weiteren Zeitverlust führte.

Zur wesentlichen Einhaltung des Fertigstellungstermins der Tief- und Landschaftsbauarbeiten ergibt sich daher das Erfordernis, die gebäudeunabhängigen Außenanlagenbereiche vorzuziehen. Im Januar 2024 wurde damit begonnen, den alten Promenadenweg, der durch das Strandbad von Kasse 1, beginnend am Buschweg, bis zur Kasse 2 verläuft, abzurechen. Dieser Weg nimmt eine zentrale Rolle in der Neugestaltung des Strandbades ein, da von dort zukünftig alle Nutzungsbereiche, wie Rettungsturm 1 und 2, Strandabschnitt 1 und 2, Spiel- und Sportanlagen, Festplatz und Wasserrutsche, Grillplatz sowie Sanitäreinrichtungen erschlossen werden. Da die Baustellenzufahrt nur über den Buschweg erfolgt, wurde mit dem Abbruch aus Richtung Norden an Kasse 2 begonnen. Ebenso wird in gleicher Richtung mit der Herstellung des neuen Weges auch aus Richtung Norden begonnen und sukzessive in Richtung Süden bis zum Buschweg weitergearbeitet. Parallel dazu laufen die Elektroerschließungsarbeiten sowie die Herstellung der Stichwege zu den einzelnen Nutzungsbereichen.

Bautechnologisch ist es vorgesehen, den Promenadenhauptweg zwischen Strand I und Strand II zusammen mit den angegliederten Aufenthalts-, Sport- und Spielflächen von Nord nach Süd fertigzustellen, so dass nach Fertigstellung keine wesentlichen Arbeiten mehr stattfinden müssen und keine schweren Baufahrzeuge mehr über bereits fertiggestellte Anlagen fahren werden.

Um eine Bautätigkeit während der Badesaison zu umgehen, müsste dieser Teil der Maßnahme in weitere kleinere Abschnitte unterteilt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Kosten aufgrund der Dauer der Arbeiten weiter steigen würden. Durch die notwendigen Unterbrechungen ist es zudem für die beauftragten Unternehmen schwierig, entsprechendes Personal vorzuhalten. Auch das wirkt sich negativ auf die Gesamtkosten aus.

Auswirkung auf die Badesaison 2024

Die Badesaison kann grundsätzlich wie geplant durchgeführt werden. Es kommt allerdings zu Einschränkungen bei der Nutzbarkeit der Flächen sowie zu vorübergehenden Änderungen bei der Zuwegung. Aufgrund des beschriebenen Bauablaufes und des Zuschnittes der vorhandenen Strukturen auf dem Gelände des NEZ ist die Aufteilung des Geländes in zwei getrennte Strandbereiche notwendig (siehe Anlage).

Somit stehen die Strandbereiche I im südlichen Teil des Bades und Strandbereiche II und III im nördlichen Teil des Bades zur Verfügung. Die Rettungsfähigkeit ist sichergestellt.

Aufgrund des Bauablaufs ist hauptsächlich der Strandabschnitt I betroffen. Hier wird ein temporärer Zugang über den Buschweg eingerichtet, da der alte Promenadenweg und somit Kasse 1 nicht wie gewohnt erreichbar ist. Weiterhin können während der gesamten Saison die Sportareale nicht genutzt werden. Es werden mobile Sanitäreinrichtungen vorgehalten. Der Zugang zur gastronomischen Einrichtung (ehemalige Strandperle) ist weiterhin gegeben. Es stehen im Strandabschnitt I ca. 22.000 m² Nutzungsfläche zur Verfügung. Die Rettungsfähigkeit in diesem Abschnitt ist ebenfalls gegeben.

Der Zugang über Kasse II und damit über das Gelände des Campingvereins ist weiter möglich. In diesem Bereich ist der nördliche Strand erreichbar.

Um die Einschränkungen für die Badegäste zu kompensieren plant die Verwaltung, für die Saison 2024 ausschließlich ein reduziertes Entgelt entsprechend der Entgeltordnung in Höhe des Feierabendtarif ganztägig zu erheben. Die Mindereinnahmen müssen im Budget FB 40 kompensiert werden.

Es ist davon auszugehen, dass somit trotz der Bautätigkeit doch Besucher das Angebot nutzen oder auf Alternativen wie Strandbad Neustädter See oder die kommunalen Freibäder ausweichen werden.

Mit der aktuell eingeschlagenen Verfahrensweise werden in der Badsaison 2025 mehr als 2/3 aller Arbeiten abgeschlossen sein. Die Grünflächen, die Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen werden nahezu vollständig nutzbar sein. Auch das geplante Event- und Gastroareal wird dann zur Verfügung stehen. Die Saison 2025 kann dann ohne nennenswerte Einschränkungen durchgeführt werden.

Die Arbeiten an den Rettungstürmen, den sanitären Anlagen, Kasse 1 und 2, dem Wirtschaftsgebäude sowie am Stützpunkt der DLRG, werden außerhalb der Badsaison fortgesetzt. Die Fertigstellung von Kasse 2 ist bereits mit Beginn der Saison 2025 geplant. Die Fertigstellung des Wirtschaftsgebäudes erfolgt noch während der Saison 2025. Alle anderen Gebäude werden bis Ende 2025 fertiggestellt.

Im Herbst 2025 erfolgt dann noch die Nachpflanzung der Gehölze.

Stieler-Hinz

Anlage: Lageplan Saison 2024