Sitzungsvorlage
2. BM/008/2018

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtrat	12.12.2018	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Wiederbelebung des Volksbades - Projektstruktur und Projektorganisation

Anlagen:
Sachverhaltsdarstellung
Stadtrats-Beschluss vom 28.01.2015
Praesentation_Machbarkeitsstudie_Stadtrat_2018

Sachverhalt (kurz):
Das Nürnberger Volksbad ist für viele Einwohnerinnen und Einwohner unserer Stadt eine Herzensangelegenheit. Das zwischen 1911 und 1913 erbaute Bad ist ein kulturhistorisches Zeugnis der städtischen Schwimmbadkultur. Es ist ein Ort vieler Erinnerungen. Es ist bundesweit mit nur sehr wenigen Häusern, wie dem Müller'schem Volksbad in München oder dem Stadtbad Neukölln vergleichbar. Es ist potenziell in der Lage, wieder ein öffentliches Hallenbad zu beherbergen, welches im Westen der Stadt Nürnberg schmerzlich vermisst und benötigt wird.

Mit der vorhandenen Machbarkeitsstudie und der Zuschusszusage des Freistaates Bayern in Höhe von insgesamt 18 Mio. Euro ist die Grundlage für eine Wiederbelebung des Volksbades geschaffen. Erforderlich ist ein strukturierter Planungsprozess, in welchem aus dem existierenden Vorentwurf (Machbarkeitsstudie) konkrete Pläne und belastbare Entscheidungsgrundlagen für den Stadtrat entwickelt werden.

Zur Bewältigung der anstehenden Aufgaben und zielgerichteten Herbeiführung einer fundierten endgültigen Entscheidungsgrundlage für den Stadtrat wird daher eine auf das Projekt abgestimmte Organisationsverstärkung vorgeschlagen. Diese soll auf den bei NürnbergBad bereits vorhandenen Kapazitäten und Kenntnissen aufbauen. In einer neuen Stabsabteilung sollen innerhalb des Eigenbetriebs alle Projektaufgaben federführend gebündelt und vorangebracht werden. Dabei sollen die oben geschilderten Anforderungen bedient und der Planungsprozess bis zur Beschlussfassung des Stadtrates über den Eintritt in die Umsetzungsphase gesteuert werden. Eine Ansiedlung des Projektes bei NürnbergBad ist schon wegen der späteren Betriebsführung, der gemachten Erfahrungen für die Baumaßnahmen, z.B. im Südstadtbad und im Langwasserbad, sowie aus steuerlichen Gründen (NürnbergBad ist zum Vorsteuerabzug berechtigt) empfehlenswert.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Mittel für die Wiederbelebung des Volksbades sind aktuell durch die Verwaltung noch nicht angemeldet.

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☐ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☒ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☒ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit OrgA ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Stellenkapazitäten wurden bereits durch das Baureferat für den Haushalt 2019 angemeldet.

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Das Volksbad liegt im Stadterneuerungsgebiet Weststadt. Die Stadtbevölkerung ist dort sehr divers. Genderaspekte und Barrierefreiheit sind bereits im Planungsstadium zwingend zu beachten.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **3. BM**

☒ **Ref. I / II**

☒ **Ref. VI**

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß der bestehenden Satzung für das Stadterneuerungsgebiet Weststadt vom 21.5.2015 die Planungen für die Revitalisierung des Volksbades einschließlich der umliegenden Flächen zu starten.

2. Hierzu wird die Stadtverwaltung beauftragt, das geschilderte Projektentwicklungskonzept und die Projektorganisation bei NürnbergBad aufzubauen und umzusetzen. Dazu ist die Betriebsorganisation wie dargestellt durch eine neue Stabsabteilung anzupassen. Dem Werkausschuss NürnbergBad ist über die Fortschritte Bericht zu erstatten. Die benötigten Planungs- und Sachmittel sind in die Wirtschaftsplanung des Eigenbetriebs NüBad der Stadt Nürnberg aufzunehmen.

Wiederbelebung des Volksbades **Beilage**

Entscheidungsvorlage

Anlagen:
- Beschluss Stadtrat 28.01.2015 Auftrag Machbarkeitsstudie
- Ergebnis Machbarkeitsstudie

I. Ausgangslage

Das Nürnberger Volksbad ist für viele Einwohnerinnen und Einwohner unserer Stadt eine Herzensangelegenheit. Das zwischen 1911 und 1913 erbaute Bad ist ein kulturhistorisches Zeugnis der städtischen Schwimmbadkultur. Es ist ein Ort vieler Erinnerungen. Es ist bundesweit mit nur sehr wenigen Häusern, wie dem Müller'schem Volksbad in München oder dem Stadtbad Neukölln vergleichbar. Es ist ein bedeutendes Erbe der Jugendstilepoche in Nürnberg. Und es ist potenziell in der Lage, wieder ein öffentliches Hallenbad zu beherbergen, welches im Westen der Stadt Nürnberg schmerzlich vermisst und benötigt wird.

In einer Machbarkeitsstudie wurde untersucht, ob und wie das unter Denkmalschutz stehende Gebäude erneut für den normalen Badebetrieb genutzt werden könnte. Die Ergebnisse wurden den Fraktionen des Stadtrates im Februar 2016 vorgestellt und sind seitdem auf der Internetseite von NürnbergBad abrufbar. Die Untersuchung belegt, dass bei einem passenden Ausbau und einer zeitgemäßen Sanierung des Volksbades eine Wiederinbetriebnahme als öffentliches Schwimmbad mit Sauna möglich ist. Die vertikale Tragstruktur des Gebäudes wurde als nachhaltig und überwiegend gut erhalten bezeichnet. Gleichwohl sind altersbedingt grundlegende Ertüchtigungen für eine Wiederinbetriebnahme unausweichlich. Beispielsweise müssen die Badewassertechnik, die Sanitäranlagen oder die Elektrotechnik vollständig erneuert werden. Auch die Lüftungstechnik oder das Heizungssystem sind neu zu planen. Für Schallschutz und Wärmedämmung sind zeitgemäße Standards zu berücksichtigen. Der ursprüngliche Charakter des Bades und seine Jugendstilatmosphäre müssen dabei jederzeit bedacht und der Denkmalschutz berücksichtigt werden. Unabhängig von der konkreten späteren Ausgestaltung des Bades sind daher für eine Wiederinbetriebnahme Investitionskosten in mittlerer zweitstelliger Millionenhöhe zu erwarten.

Der Bedarf für ein weiteres städtisches Hallenbad ergibt sich zum einen aus dem Potenzial für öffentliche Besucherinnen und Besucher und zum anderen aus den verfügbaren Kapazitäten für den Schulschwimmunterricht und den Belegungsmöglichkeiten für Sportvereine. Bei den öffentlichen Besucherinnen und Besuchern ist die Bevölkerungsentwicklung für die Gesamtstadt zu beachten. Waren zum Ende des Vorjahres 532.194 Menschen mit Hauptwohnsitz in Nürnberg gemeldet, so waren es nur ein halbes Jahr später zum Ende Juni schon 534.428 Menschen. Unter Berücksichtigung des weiteren Zuzuges in unsere Stadt ist von einem fortschreitenden Bevölkerungswachstum auszugehen.

Für die Stadtteile im bevölkerungsreichen Nürnberger Stadtwesten ist bekanntermaßen kein Hallenbad vorhanden. Die bauliche Entwicklung und Wohnbauentwicklung im Westen Nürnbergs wird die nächsten Jahre anhalten und sich weiter verstärken. Hier gibt es konkrete, städtebauliche Großprojekte, die umgesetzt werden. Aktuell zu nennen ist die Entwicklung des ehemaligen Quelle-Versandzentrums. Weitere "Leuchtturmprojekte" sind z.B. die Entwicklung der Gebiete an der Züricher Straße, am "Tiefen Feld" in Großreuth bei Schweinau mit 2.600 Einwohnern und in Wetzendorf mit weiteren ca. 2.600 Einwohnern. Hinzu kommen viele Baulückenschließungen und Entwicklungen von ehemaligen Gewerbenutzungen für Wohnbauzwecke (z.B. ehemaliges Straßenbahndepot an der Muggenhofer Straße). Durch diese Entwicklungen wird der Kreis potentieller Nutzerinnen und Nutzer für das Volksbad weiter steigen. Auch wird ein wiedereröffnetes Jugendstilbad über Stadtteilgrenzen und Stadtgrenzen hinaus für Badegäste interessant sein.

Hinsichtlich der Schülerzahlenentwicklung ist seit dem Schuljahr 2014/15 bis zum Schuljahr 2017/18 eine Steigerung der Klassen- und Schülerzahlen um ca. 6% zu konstatieren. Seit 2010/2011 ist die Zahl der Klassen um knapp 10% gestiegen. Aufgrund der anhaltenden hohen Geburten- und Zuzugszahlen wird sich dieser Anstieg auch in den nächsten Jahren noch fortsetzen. Auch deshalb sind Schwimmzeiten, insbesondere in Nichtschwimmerbecken, auch nach Eröffnung des Langwasserbades (im Südosten der Stadt) weiterhin knapp und begehrt.

Stünden in einem wiedereröffneten Volksbad drei Übungseinheiten zur Verfügung, böte dies mindestens 165 Sportklassen die kapazitative Möglichkeit, Schulschwimmen durchzuführen. Aus dieser Sicht ist jede Ausweitung an Wasserflächen für den Schulsport sehr zu begrüßen. Insbesondere im Nürnberger Westen ist ein Transport zum Schwimmen heutzutage immer mit langen Fahrwegen verbunden.

Impulsgebend könnte eine Wiedereröffnung des Volksbades auch für das Stadterneuerungsgebiet Weststadt sein. Für dessen Teilgebiet Gostenhof-West ist das Volksbad als zentrales Infrastruktur-Einzelprojekt genannt. Bei der im Jahr 2015 getroffenen Entscheidung des Stadtrates, das Sanierungsgebiet zu erweitern, dürfte die Option zur Wiedereröffnung ein nicht unerheblicher Grund gewesen sein (vgl. TOP 2 des AfS vom 21.05.2015).

Die Stadtratsfraktionen und die Verwaltung waren nach dem positiven Resultat der Machbarkeitsstudie gleichermaßen überzeugt, dass trotz der besonderen kulturhistorischen, städtebaulichen und sportlichen Bedeutung des Volksbades der Einstieg hin zu einer Wiederinbetriebnahme als städtisches Schwimmbad nur zu rechtfertigen wäre, wenn sich Zuschussgeber in einem erheblichen Maße an den zu erwartenden Kosten beteiligen würden. Daraufhin wurden ab dem Frühjahr 2016 insbesondere mit dem Freistaat Bayern intensive Verhandlungen über Förder- und Zuschussmöglichkeiten geführt. Diese Verhandlungen konnten im September 2018 abgeschlossen werden. In einer Pressekonferenz sicherte Ministerpräsident Dr. Markus Söder am 20. September 2018 zu, dass das Land 18 Millionen Euro für die Revitalisierung des Volksbades zur Verfügung stellen wird.

II. Anstehende Aufgaben

Mit der vorhandenen Machbarkeitsstudie und der Zuschusszusage des Freistaates Bayern ist die Grundlage für eine Wiederbelebung des Volksbades geschaffen. Erforderlich ist nun ein strukturierter Planungsprozess, in welchem aus dem existierenden Vorentwurf (Machbarkeitsstudie) konkrete Pläne und belastbare Entscheidungsgrundlagen für den Stadtrat entwickelt werden.

Über die gewohnten Leistungsphasen wären als nächstes Vorplanungen zu entwerfen, die dann mit Kostenschätzungen ausgestattet im Falle positiver Entscheidungen des Stadtrates weiter zu einer Entwurfsplanung geführt werden müssten. Erst in diesem zuletzt genannten Stadium wäre dann auf der Grundlage einer Kostenberechnung eine finale Entscheidung durch den Stadtrat zu treffen.

Bereits für die Vorplanung müssen unterschiedliche Projektaufgaben angelegt werden. Über die planerischen und technischen Aufgaben hinaus, sind Steuerungsaufgaben nötig, um in späteren Stadien nicht nur baulich, sondern auch kaufmännisch, zeitlich und kommunikativ erfolgreich sein zu können. Auch müssen von Beginn an die funktionellen Anforderungen an den späteren Betrieb, inklusive Schul- und Vereinsverschwimmen, berücksichtigt werden.

Zu diesem Zweck muss die Zusammenarbeit sämtlicher Planungsbeteiligter (stadtintern wie extern) koordiniert werden. Detaillierte Flächenbedarfe und genaue Raumanforderungen müssen ebenso erstellt werden, wie die Anforderungen an die technischen und elektrotechnischen

Anlagen. Es sind Ausschreibungen und Vergabeverfahren für die benötigten Fachplanungsleistungen (Architektur, Statik, Bauphysik, Brandschutz, Heizung und Lüftung usw.) vorzubereiten und durchzuführen.

Darüber hinaus sind Standortbesonderheiten und Gebäude-Spezifika zu berücksichtigen, weshalb frühzeitige Abstimmungen in Bezug auf den Denkmalschutz, auf das Umfeld und die Nachbarschaft erforderlich sind.

Das Volksbad befindet sich im Stadtteil Gostenhof an einer wichtigen Schnittstelle zwischen Quartieren, die in den letzten Jahrzehnten mit Städtebauförderungsmaßnahmen aufgewertet wurden. Die Schließung des Bades im Jahr 1996 war deshalb auch für den umgebenden Stadtteil besonders schmerzlich und hat die trennende Wirkung durch die Rothenburger Straße, aber auch durch die gewerblichen Flächen der N-Ergie eher verstärkt. Ein revitalisiertes Volksbad wäre deshalb auch ein wichtiger Entwicklungsimpuls für die umliegenden Quartiere und würde diese stärken. Deshalb sollten auch umliegende Flächen und angrenzende Gebäude und Nutzungen in die Gesamtkonzeption mit einbezogen werden. Dabei bietet die Städtebauförderung große Chancen, das Volksbad über das Bad hinaus zu denken.

Insbesondere sollte untersucht werden, ob und wie das Umfeld des Volksbades städtebaulich aufgewertet werden kann. Hier sollte eine Verknüpfung mit dem Stadterneuerungsgebiet Weststadt erfolgen, um unter anderem den Öffentlichen Raum nachhaltig zu sichern. Geeignetes Instrument wäre die Erarbeitung eines Städtebaulichen Konzeptes. So kann nicht nur das eigentliche Gebäude, sondern auch das Umfeld adäquat gestärkt und nachhaltig auf die breitgefächerte Stadtstruktur eingegangen werden. Stadtplanerisch sind auch geeignete Formate für eine Bürgerbeteiligung anzuwenden.

Ein wiedereröffnetes Bad sollte also nicht nur Schwimmerlebnisse ermöglichen, sondern auch zur Aufwertung des Quartiers dienen. Ein einladendes Volksbad könnte zu einer Belebung des direkten Umfeldes maßgeblich beitragen und zu einem frischen städtebaulichen Eindruck des Areals führen. Neue Besucher- und Benutzergruppen würden vermehrt angezogen. Dem aktuell dominierenden Eindruck eines durchführenden Straßenverkehrs würde eine andere, durch Verweilung, Erholung und Genuss geprägte Nutzung entgegengestellt. Dies wäre ggfs. in geeigneter Form auf den öffentlichen Raum und die örtliche Situation spürbar zu übertragen. Auch für diesen Teil des Planungsprozesses wäre es ggfs. sinnvoll, die momentan vom Liegenschaftsamt getragene Gebäudebewirtschaftung und Gebäudeverantwortung frühzeitig zu verändern.

Anders als etwa ein Hort oder ein Verwaltungsgebäude hätte ein wiedereröffnetes Volksbad keine final abgegrenzte, homogene Nutzergruppe. Vielmehr sind durchaus diverse Ansprüche an die Funktionalität – und in diesem Falle besonders – auch an die Gestaltung zu erwarten. So sind etwa die Anforderungen von älteren Badegästen, von Menschen mit Behinderungen und jene von Wassersportlern in Einklang zu bringen. Zudem können ein stetiges Informationsbedürfnis der Öffentlichkeit, des Zuschussgebers und der späteren Nutzer angenommen werden. Das vorrangige Informationsrecht und die situativen Entscheidungsrechte (Ausschreibungen, Vergaben usw.) des Stadtrates sind obligatorisch und selbstverständlich.

III. Handlungsvorschlag

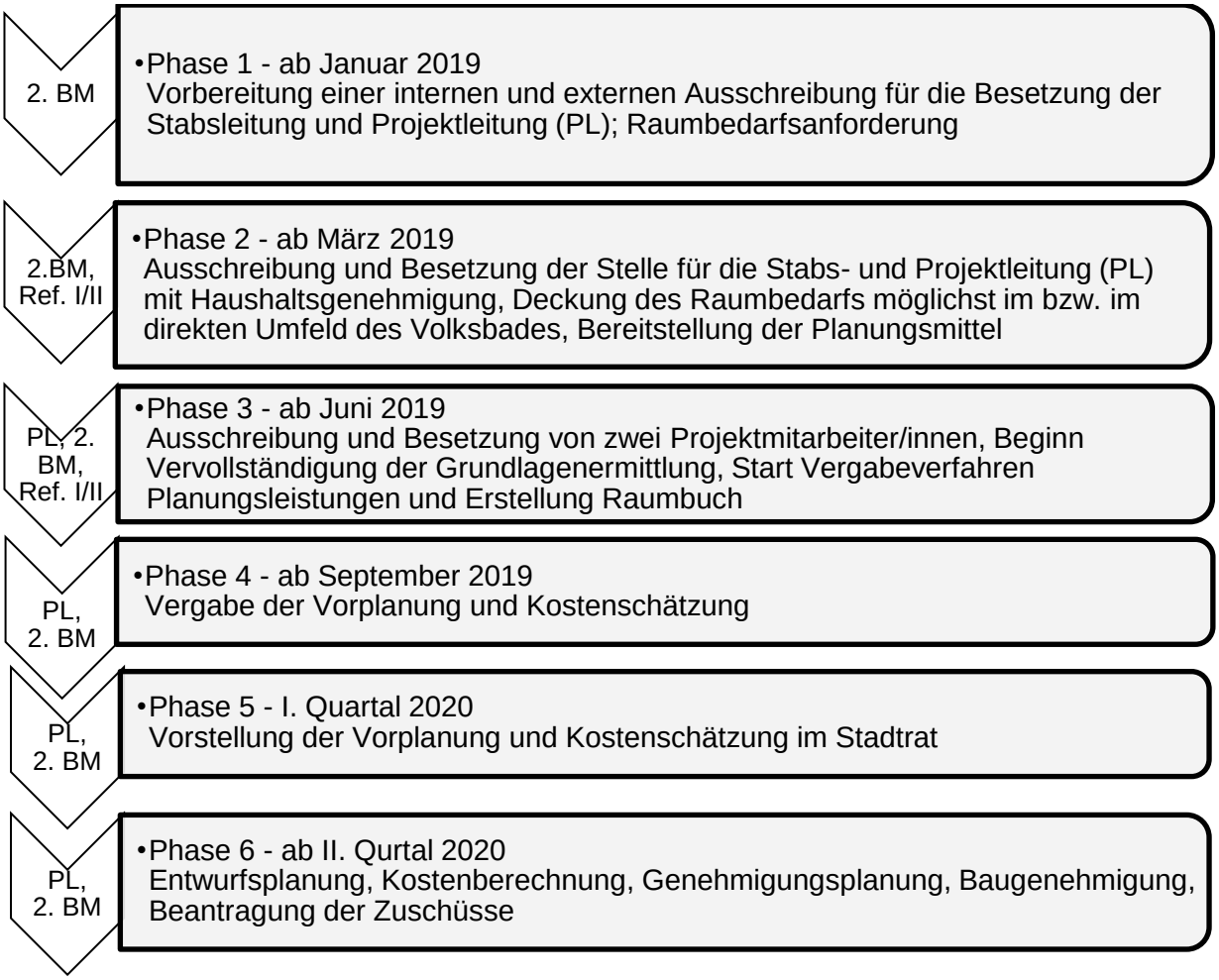
<u>Umsetzung durch Stabsabteilung und Projektleitung</u>

Angesichts der Größe des Projektes, seiner stadtpolitischen Bedeutung und seiner großen Komplexität sind diese Aufgaben nicht ohne zusätzliche personelle Ressourcen zu stemmen. Außerdem spricht viel für ein Projektbauherrenmodell mit eigenständiger Verantwortung. Der Eigenbetrieb NürnbergBad besitzt aktuell mit seiner ohnehin schlanken Betriebs- und Verwaltungsstruktur aber keine für derartige Bau- und Planungsprojekte ausreichende Einheiten.

Eine Ansiedlung des Projektes bei NürnbergBad ist allerdings schon alleine wegen der späteren Betriebsführung, der gemachten Erfahrungen für die Baumaßnahmen, z.B. im Südstadtbad und im Langwasserbad sowie aus steuerlichen Gründen (NürnbergBad ist berechtigt zum Vorsteuerabzug) empfehlenswert.

Zur Bewältigung der anstehenden Aufgaben und zielgerichteten Herbeiführung einer fundierten endgültigen Entscheidungsgrundlage für den Stadtrat wird daher eine auf das Projekt abgestimmte Organisationsverstärkung vorgeschlagen. Diese soll auf den bei NürnbergBad bereits vorhandenen Kapazitäten und Kenntnissen aufbauen. In einer neuen Stabsabteilung sollen innerhalb des Eigenbetriebs alle Projektaufgaben federführend gebündelt und vorangebracht werden. Dabei sollen die oben geschilderten Anforderungen bedient und der Planungsprozess bis zur Beschlussfassung des Stadtrates über den Eintritt in die Umsetzungsphase gesteuert werden.

Bereits für die zuerst anstehende Vorbereitungs- und Planungsphase soll eine neue Funktion einer Stabsleitung für diese Maßnahme geschaffen und mit der Projektleitung für das Volksbad (1 Vollkraftstelle des höheren Dienstes) betraut werden. Ihr werden befristet für das Projekt Volksbad zunächst zwei und mit fortschreitenden Arbeiten evtl. drei Vollkraftstellen des gehobenen Dienstes (mit Fachausbildungen bzw. entsprechenden Qualifikation für bautechnische Berufe (Bauingenieurswesen oder Architektur) oder einer Projektassistenz unterstellt. Insbesondere bei der Auswahl für die Projektleitung ist auf die Eignung und Erfahrung für Großprojekte und Sonderbauten zu achten. Die notwendigen Planstellen sollten mit dem bereits beantragten Stellenbudget des Baureferates für das Objekt Volksbad verrechnet werden. Die Aufgabenabgrenzung, die Zuständigkeiten sowie die Rechts-, Dienst- und Pflichtverhältnisse zu den Werkleitern und den Abteilungen des Eigenbetriebs werden gemäß der Betriebssatzung für den Eigenbetrieb NürnbergBad in einer Geschäftsanweisung eigens geregelt.



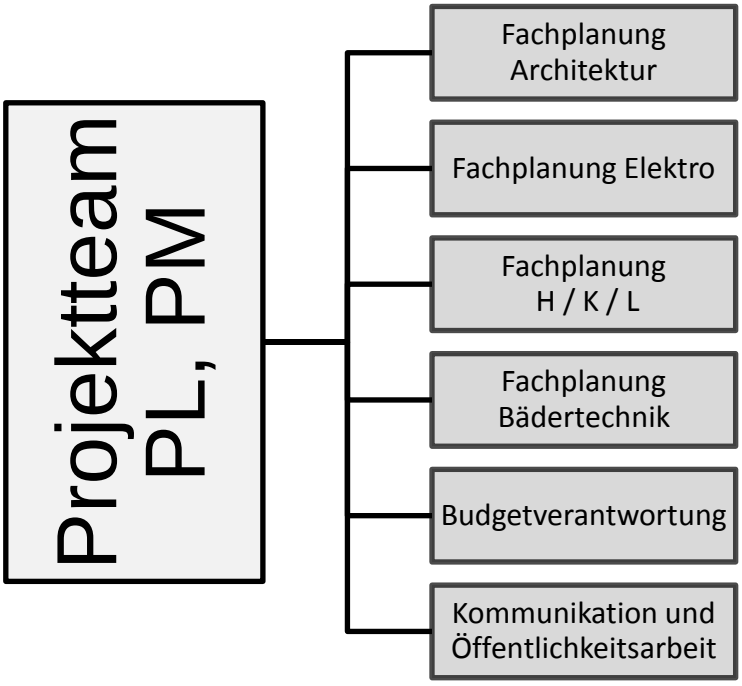
<u>Kooperation insbesondere mit dem Geschäftsbereich OBM, 3. BM, Ref. I / II, Ref. VI, Ref. VII sowie SÖR; Zukauf externer Expertise und Dienstleistungen</u>

Vorgesehen ist, die Projektorganisation schlank zu halten und die Planungen rund um die Wiedereröffnung des Volksbades extern zu vergeben. Es erscheint zielführend, die Verantwortung für alle baulichen, finanziellen und kaufmännischen Themenstellungen sowie der Vergaben zu bündeln. Die Projektsteuerungs- und Projektmanagementleistungen soll durch die Projektorganisation selbst erbracht werden. Die Koordination und Steuerung des Gesamtprojekts, die Aufstellung und Überwachung von Termin-, Organisations- und Budgetplänen, das Vertragsmanagement sowie das lfd. Projektcontrolling soll die durch die Projektleitung und -organisation erbracht werden. Entsprechend der benötigten fachlichen Anforderungen sollen der Bedarf an internen und externen Leistungen „zugekauft“ und durch die Projektleitung zeitlich und sachlich koordiniert werden, z.B. Fachplaner, Architekten und Ingenieurleistungen. Dieser Bedarf soll extern gedeckt werden. Bauherrentätigkeit und „Bauamtsfunktion“ sollen im Realisierungsfall von der neuen Projektabteilung des Eigenbetriebs selbst gewährleistet werden.

Ebenso obliegt der Projektleitung die Einbindung aller weiteren Beteiligten, insbesondere

- des Geschäftsbereichs des OBM hinsichtlich des Gesamtprojekts, der Stadtentwicklungsfragen, der Ratsvorlagen und der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit,
- des Geschäftsbereichs des 3. Bürgermeisters hinsichtlich des Schulbereichs und der Schulbedarfe sowie der Bedarfe der Schwimmsportvereine,

- des Referats I/II insbesondere hinsichtlich aller Finanzierungsfragen und -optionen. Dabei können neben den klassischen Finanzierungsformen über den Kapitalmarkt und Kommunalkredite auch Spenden, „Bürgersparbriefe“, Crowdfounding oder künftige Eintrittsrechte / Vorfinanzierungen eine Rolle spielen.
- des Referates VI hinsichtlich aller bauordnungsrechtlicher, denkmalpflegerischer und brandschutzrechtlicher und verkehrsplanerischen Themenstellungen - sowie dem Stadtplanungsamt zu Fragen der Städtebauförderung
- des Referats V hinsichtlich der Bedarfe für Kleinkinder und weiteren Sozialbedarfe sowie Ref. VII hinsichtlich der Liegenschaftsverwaltung
- dem Eigenbetrieb SÖR für Außen- und Freianlagen sowie ggfs. für den Vorplatz
- der N-ERGIE hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung, der Stellplätze und hinsichtlich der gemeinsamen Versorgungsfragen,
- den Fraktionen, den Bürger- und Vorstadtvereinen, des Vereins zur Rettung des Volksbades, Vereine und Sozialorganisationen, Seniorennetzwerke, Stadtteilbüro usw.
- die Anbahnung von Vertragsverhältnissen mit späteren Betriebspartnern, insbesondere von Gastronomie, Ärzten und gesundheitsnahen Dienstleistungen und
- die Durchführung von Informationsveranstaltungen für die interessierte Öffentlichkeitsarbeit.



Zuordnung zum Werkausschuss NüBad

Soweit nicht für grundsätzliche Angelegenheiten eine Behandlung im Stadtrat vorgesehen ist, sollen notwendige Entscheidungen gemäß der Wertgrenzen für NüBad entsprechend der Betriebssatzung für den Eigenbetrieb NürnbergBad durch den Werkausschuss getroffen werden. Auch eine kontinuierliche Berichterstattung über die Projektfortschritte soll im Werkausschuss NüBad erfolgen, schon alleine deshalb, weil die Belange für den späteren Betrieb von Beginn bedacht werden können. Rechtzeitige Betriebserfordernisse (Personal- und Sachmittel, gesamtstädtische Bäderstrategie, einheitliche Steuerung, operative Übernahme, Vertragsverhältnisse usw.) können dadurch entsprechend erleichtert aufeinander abgestimmt werden.

Bereitstellung Planungsmittel/Sachmittel für neue Abteilung

Für die oben dargestellten ersten Planungsphasen für das Volksbad sind neben den benötigten Personalkapazitäten in normalen Umfang Sachmittel für Büro- und Arbeitsplatzausstattungen erforderlich. Diese wären über die kommenden Wirtschaftsplanungen bzw. erforderlichenfalls für 2019 über einen Nachtragshaushalt für NüBad abzudecken. Obendrein sind für die ersten Phasen zusätzliche Planungsmittel für die Beauftragungen von Planern, Architekten abzudecken.

IV. Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß der bestehenden Satzung für das Stadterneuerungsgebiet Weststadt vom 21.5.2015 die Planungen für die Revitalisierung des Volksbades einschließlich der umliegenden Flächen zu starten.

Hierzu wird die Stadtverwaltung beauftragt, das geschilderte Projektentwicklungskonzept und die Projektorganisation bei NürnbergBad aufzubauen und umzusetzen. Dazu ist die Betriebsorganisation wie dargestellt durch eine neue Stabsabteilung anzupassen. Dem Werkausschuss NürnbergBad ist über die Fortschritte Bericht zu erstatten. Die benötigten Planungs- und Sachmittel sind in die Wirtschaftsplanung des Eigenbetriebs NüBad der Stadt Nürnberg aufzunehmen.

I. **Beschluss**

TOP: 7.4

Stadtrat

Sitzungsdatum 28.01.2015

öffentlich

Betreff:
Nutzungskonzept Volksbad
Auftrag zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie

Abstimmungsergebnis:

☒ **einstimmig**

☐ **angenommen / beschlossen, mit : Stimmen**

☐ **abgelehnt, mit Stimmen**

☐ **angenommen mit großer Mehrheit**

☐ **abgelehnt mit großer Mehrheit**

Beschlusstext:
Der Stadtrat beauftragt NürnbergBad
1. Angebote für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie "Volksbadareal Nürnberg" entsprechend dem vorliegenden Entwurf einzuholen und
2. nach Auswertung der Angebote die Erstellung der Machbarkeitsstudie in Auftrag zu geben.

II. **NüBad**

III. Abdruck an:

☐ Ref. I/OrgA	☒ Ref. VII
☒ Ref. II/Stk	☐
☒ Ref. VI	☐

Vorsitzende(r):	Referent(in):	Schriftführer(in):
gez. Dr. Ulrich Maly	gez. 2. BM Christian Vogel	gez. Elke Reh

001 03.2013

Stadt Nürnberg

Studie Volksbad

Stand 17.02.2016

FRITZ PLANUNG

Beschreibung



- Erbaut in den Jahren 1910-1913 zum Zweck der Hygieneverbesserung der Bevölkerung

- Umfasst 3 Schwimmhallen, davon eine den Frauen vorbehalten, Wannen und Duschbäder, einen Irisch-Römischen Badebereich mit Ruhemöglichkeit, erschlossen von einer zentralen Halle, der Wartehalle. Im hinteren Grundstückteil ist ein Kesselhaus angeschlossen, im Vorderhaus werden Funktionen wie eine Milchbar und Wohnungen für das Personal angesiedelt

- Kriegsschäden: Totalverluste sind die Schwitzbäder, Kuppel im Brausebad und der Turm
- Beschädigt wurden die Frauenschwimmhalle (Verlust von Kuppel und Dach), die Halle II

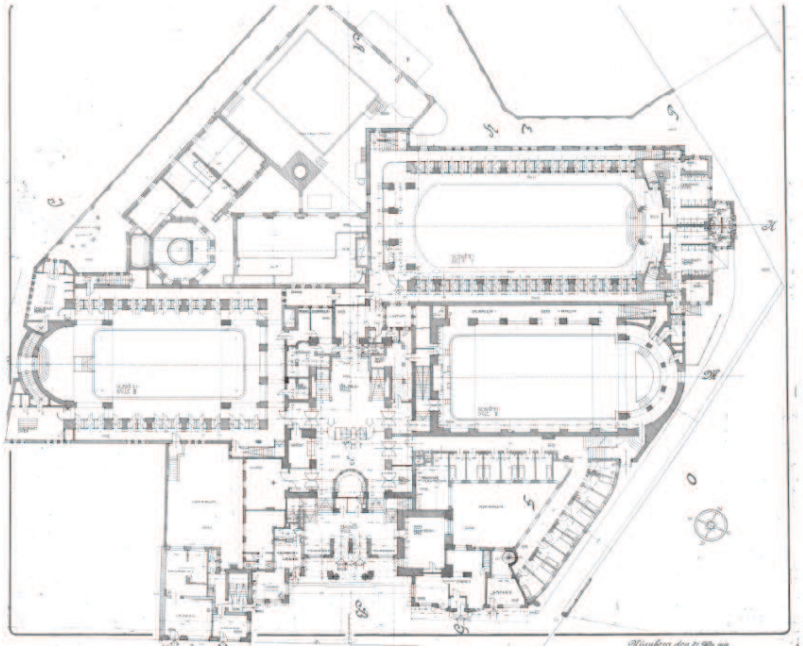
- Wiederaufbau 1956 mit teilweise gravierenden Veränderungen zum Original

- Umbau Bereich Schwitzbäder in den 80er-Jahren

- 1991 Gründung Förderverein „Erhaltet das Volksbad“ gerüstet hatte und 16.000 Unterschriften zur Rettung des Volksbades gesammelt worden waren.

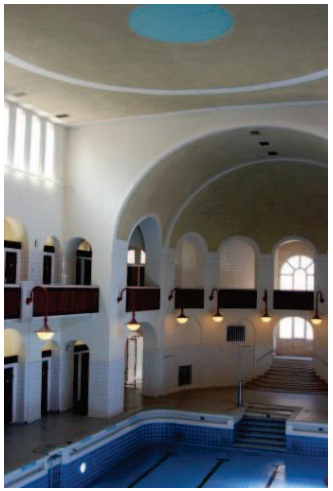
- Schließung 1992/1994

- Seither Nutzung für diverse Events, Techno-Parties und kulturelle Veranstaltungen.



FRITZ PLANUNG

Bestandsbewertung



- Vertikale Tragstruktur nachhaltig und trotz Kriegsschäden und baulicher Eingriffe überwiegend gut erhalten
- Betondecken in Bereich der Beckenumgänge sind zu erneuern
- Ziegeldecken im Bereich Wannenbäder ebenfalls



- Holzkonstruktionen soweit gesichtet augenscheinlich in brauchbarer Verfassung

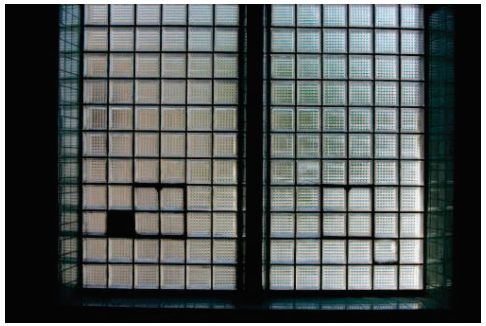


- Oberflächen nach langem Leerstand angegriffen und zum Teil beschädigt
- Unterdecken und Innenwände lassen einige Feuchtigkeitsschäden erkennen





- Betonbauteile weisen z.T. Korrosionsschäden auf
- Betondeckung entspricht nicht dem heutigen Stand, kann zu Problemen mit dem Brandschutz führen
- Chlorideintrag nach oberflächlicher Prüfung mäßig



- Dächer und Fassaden sind zu ertüchtigen

Bestandsbewertung







Badewassertechnik:
- Beckenhydraulik entspricht nicht mehr den geltenden Normen , daher ist die Badewassertechnik komplett zu erneuern

Sanitär:
- Gesamtanlage Sanitär wg. langer Stillstandszeit, und vorausgegangenen Alters in einem nicht mehr betriebsfähigen Zustand.
- Verteilnetz wahrscheinlich mit Inkrustationen und Verkeimungen besehen

Heizung:
- das gesamte Erzeugungs- und Verteilnetz entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik

Lüftung:
- befindet sich in einem nicht mehr betriebsfähigen Zustand, Kanalnetz entspricht nicht den baulichen Zielen, Brandschutz ist nicht gegeben

Elektrotechnik:
- Elektrotechnik aus Sicherheits- und Kostengründen komplett abgängig





Denkmalpflege



- Höchste Priorität (Hülle und Ausstattung überwiegend erhalten)
- Mittlere Priorität (Struktur ist zu erhalten, Säulen, Wände, Treppen)
- Niedrigste Priorität (Aussenfassade, Gebäudeform und Dachlandschaft)

denkmalpflegerische Priorität

FRITZ PLANUNG

Denkmalpflege



Schwimmhalle I:
- Wahrung des Raumeindrucks
- Erhalt der Originalausstattung (sofern nicht nutzungsbeeinträchtigend)
- Weitgehende Rekonstruktion der Oberflächen und Farbigkeit
- Auskleidung der Becken mit Fliesen



Wartehalle:
- Erhalt des Bestandes (nahezu unverändert)
- Sanierung der Oberflächen
- Beseitigung der Schäden

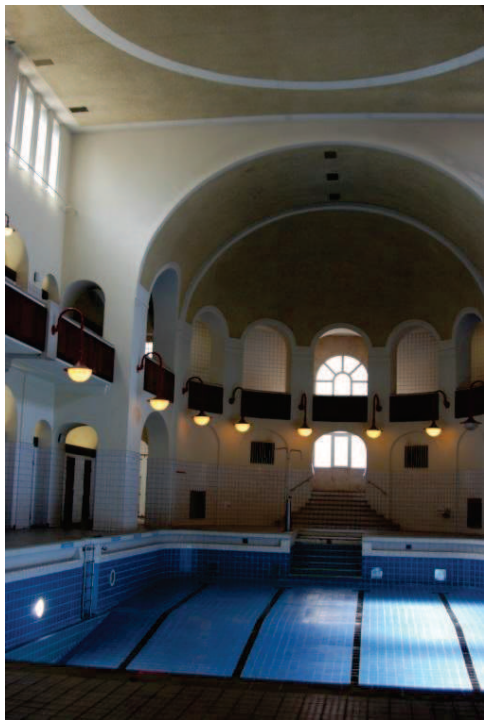


Ruheraum:
- Ursprüngliche Einbauten sind nicht erhalten mit Ausnahme der
- Kassettendecke durch Einbau der Sauna bereits beeinträchtigt
- Verträglichkeit mit chloridhaltiger Badehallenluft ist zu prüfen
- Evt. Sicherung und Einbau in zukünftigem Ruheraum

FRITZ PLANUNG

Ziele höchste Priorität

Denkmalpflege

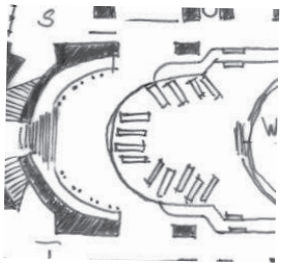


Schwimmhalle III

(Frauenschwimmhalle):

- Wahrung des Raumeindrucks
- Wiederherstellung der ursprünglichen Beckenform (ablesbar im Boden)
- Auseinandersetzung mit dem Kuppelthema in plastischer Form
  (detailgetreue Rekonstruktion nur sofern wirtschaftlich darstellbar)









Schwimmhalle II:

- Erhalt der Raumstruktur und des Beckens, der Fassade und der Dachlandschaft
- Sanierung der Oberflächen
- Beckenauskleidung mit Edelstahl
- Abweichung in Farbigkeit und Material vom historischen Bild

- Erhalt der Raumstruktur, der Fassade und der Dachlandschaft in der **Wäscherei**
- Auflösung der Raumstruktur in den **Wannenbädern**
- Keinen denkmalpflegerischen Anspruch auf das **Kesselhaus** daher Abriss und Neubau, um den Ansprüchen der modernen Schwimmbadnutzung gerecht werden zu können

FRITZ PLANUNG

Ziele mittlere Priorität

Lage Verkehr städtbauliche Einbindung



Lage:

- Unmittelbar am Plärrer gelegen
- benachbart Planetarium, Betriebsgebäude der N-ERGIE, Wohngebäude-Komplex und Rochus-Friedhof

Verkehr:

ÖPNV

- U-Bahnhof Plärrer Linien U 1, U 2 und U 3,
- Haltepunkt Rothenburger Straße der S-Bahn,
- Straßenbahnlinien 4 und 6
- Buslinien 34 und 36 ist das

Parken:

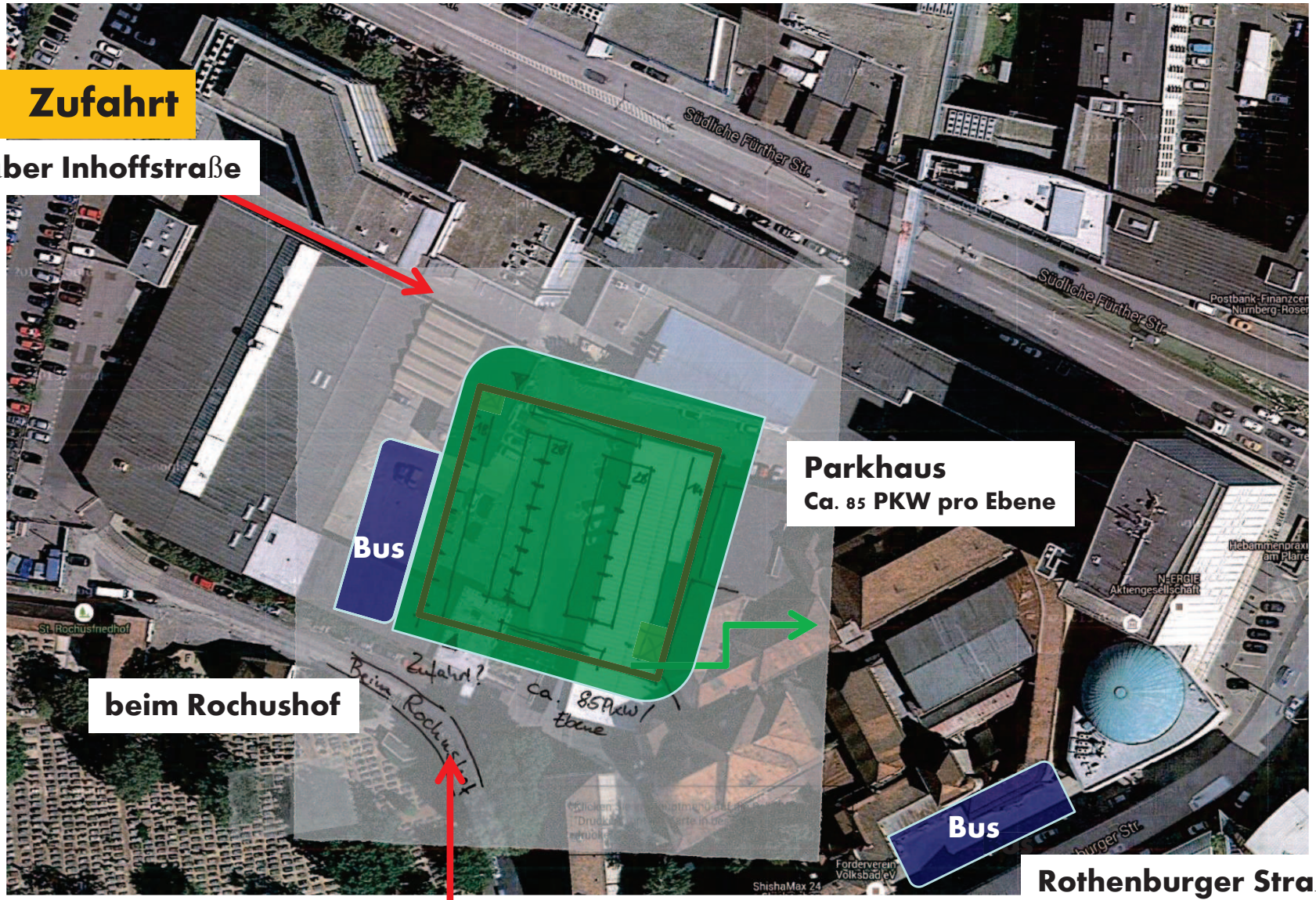
- Öffentliche Stellplätze eingeschränkt (Parkraum-Bewirtschaftung)
- Zusätzlicher Parkraum durch Rückbau der N-ERGIE und Errichtung eines Parkhauses auf dem Betriebsgelände

Städtebauliche Einbindung:

- Sanierung oder Abriss Nachbarbebauung in der Rothenburger Straße
- Volksbad in eine Blockrandbebauung integriert geplant nicht als alleinstehendes Gebäude
- (Kostenersparnis) Beschränkung aufwendiger Fassadengestaltung auf die Eingangsfassade
- Aus diesem Grund sollte für die nachbarliche Bebauung wieder eine Blockrandbebauung angestrebt werden

FRITZ PLANUNG

Erschliessung



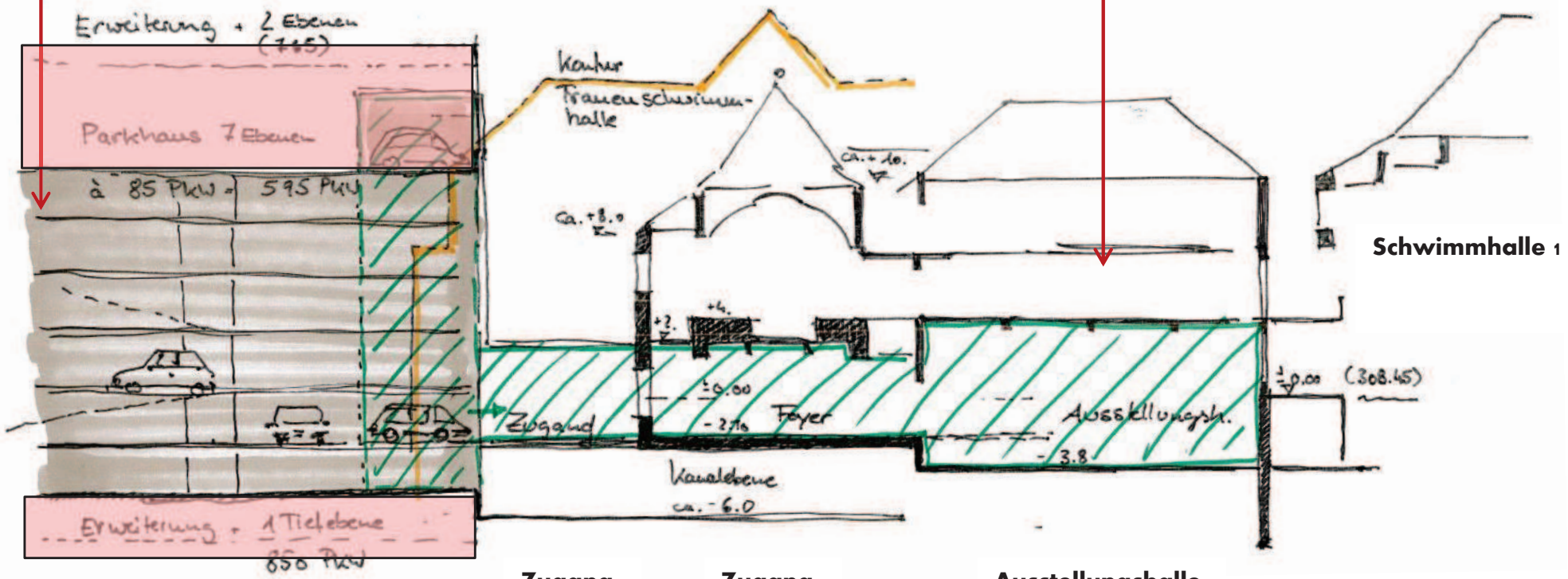
FRITZ PLANUNG

Erschliessung

Parkhaus
Ca. 85 PKW pro Ebene
5 Geschosse oberirdisch
1 Parkdeck Dach
1 Tiefebene
595 PKW

ehem. Irisch-röm. Bad
ehem. Wäscherei

ehem. Ruheräume
ehem. Apparaten-Raum



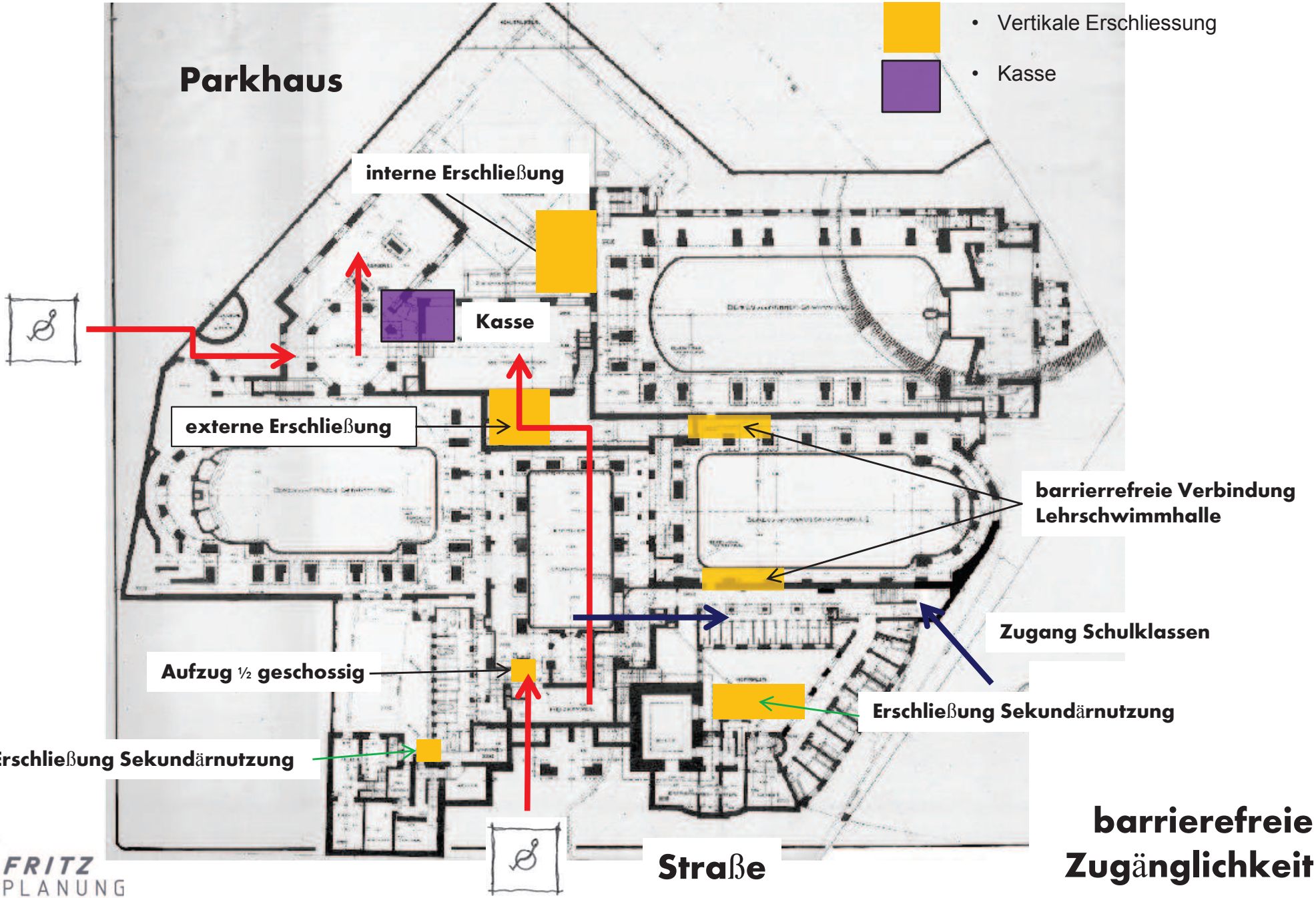
Schwimmhalle 1

Zugang **Zugang** **Ausstellungshalle**

Ca.1,0 Mio/Deck
150 Stellplätze Bad = 2 Decks

FRITZ PLANUNG

Erschließung



FRITZ PLANUNG

barrierefreie Zugänglichkeit

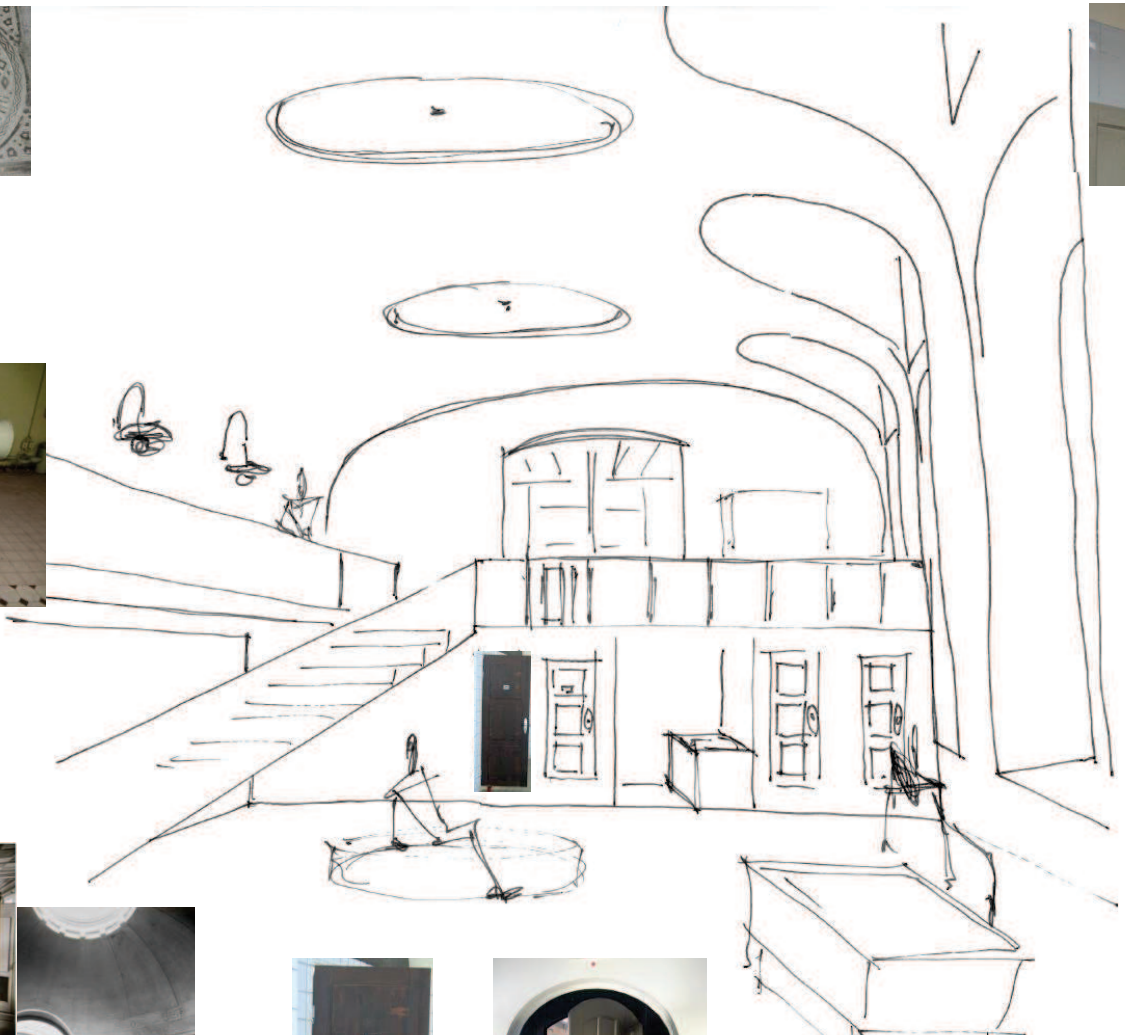
Erschliessung

Fundstücke





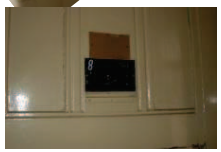












Nachbildung Wannenbäder/ Umkleidekabinen

Historische Photos







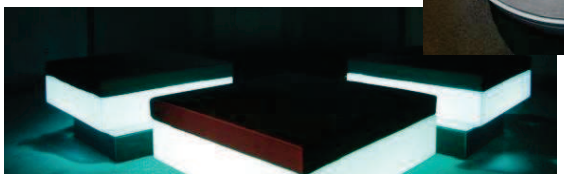




Einsatz erhaltbarer Bausubstanz

Wannen als Ausstellungsvitrinen





FRITZ PLANUNG

Ausstellung

Bauphysik

Energie:

- Vollflächige Innendämmung (Schaumglasplatten) an den Außenwänden
- Oberseitige Dämmung der Gewölbe der Hallen
- 3-Scheiben Isolierverglasung in den Schwimmhallen und der Sauna
- 2- Scheiben Isolierverglasung in den übrigen Bereichen
- Dämmung zwischen Schwimmhalle und Technikebene wird nicht empfohlen



Abdichtung:

- Verbundabdichtung wird in allen nassbelasteten Bereichen empfohlen
- In den gefliesten Becken eine hochwertige Abdichtung (z.B. Steuler)

Schallschutz:

- Raumakustische Maßnahmen sind in den Schwimmhallen wand- und deckenseitig notwendig(Putzsysteme)
- in den Umkleiden, sowie Eingangshalle und den Verkehrswegen werden ebenfalls schallabsorbierende Flächen empfohlen.

Statik

Tragstruktur

- In allen Geschossen aufeinander abgestimmt und sollte erhalten bleiben
- Punktuelle Eingriffe nach Prüfung möglich
- Wandöffnungen möglich



Erschliessungskerne

- In den Lichthöfen generell denkbar
- Unterfahrungen sind wg. Aufgefülltem Erdmaterial und ausladender Fundamente genau zu prüfen
- Erschliessung im Turm generell denkbar

Wannenbäder:

- Die Decken im Bereich der Einzelbäder bestehen aus Stahlträgern und Zwischenbauteilen.
- Die Stahlträger weisen zumindest in Teilbereichen starke Korrosionsschäden auf.
- Stützen oder Wandpfeiler sollten erhalten bleiben

Kuppel:

- An dem Stahlbetonring, der ursprünglich die Kuppel getragen hat sind seitlich noch die ursprünglichen Ornamente zu erkennen.
- Die ursprüngliche Kuppel war vermutlich betoniert, da umlaufend abgeschnittene Bewehrungseisen zu erkennen sind.
- Ansonsten macht die Stahlbetonkonstruktion äußerlich einen recht guten Eindruck. Es ist vorstellbar die Lasten aus einer neuen Kuppel wieder über den Bestand ableiten zu können.
- Auch die darüber liegende Holzkonstruktion macht von der Substanz her einen recht guten Eindruck.

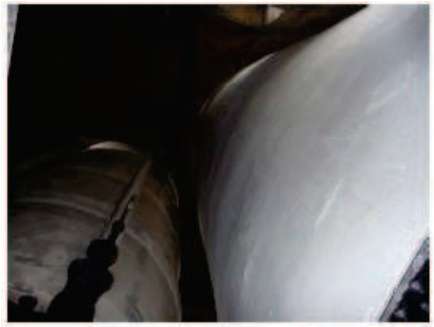
Baubestandsuntersuchungen

Schadstoffuntersuchungen:

- Untersuchungen des Fachbüros Competenza im Zeitraum Oktober November 2015
- Analyse auf Asbestvorkommen
- Ki-Wertbestimmung
- Analyse der Holzschutzmittel
- PCB-Analyse
- PAK-Analyse

Untersuchungsergebnisse Asbestbelastung:

- Viele Proben waren asbestunbelastet
- Belastungen traten auf z.B bei Behälterisolierung, z.T. im Fliesenkleber, in Fensterbänken, z. T. in Dichtmassen
- Alle gefundenen Asbestbelastungen sind in Bauteilen aufgetreten, die in der Kostenkalkulation als erneuerbar erfasst wurden.
- Die fachgerechte Entsorgung ist eingepreist.



Untersuchungsergebnisse Mineralwolle:

- Die verbaute Mineralwolle ist nach Vorgaben der TRGS 521 zu entsorgen.
- Die höheren Entsorgungskosten sind den Kostensimulationen ebenfalls zugrunde gelegt.



Baubestandsuntersuchungen

Untersuchungsergebnisse Holzschutzmittel:

- Hinweis auf die Verwendung PCP-Lindan wurde nicht gefunden.
- Die Sulfatkonzentrationen bedingen eine erhöhte Mazerationsgefahr. Die Hölzer sind jährlich zu überwachen.
- Dies bedingt erhöhte Wartungskosten.



PCB-Analyse

- In keiner der Proben wurde PCB gefunden



PAK-Analyse:

- In vielen Proben konnte keine Auffälligkeit hinsichtlich PAK festgestellt werden
- Belastungen traten auf z.B in der Dachpappe, in Teerkorkbauteilen, z.T. in der Vergußmasse
- Die fachgerechte Entsorgung ist eingepreist.



Baubestandsuntersuchungen

Betondicken/Betonüberdeckung:

- Die Schichtdicke der Betondecken ist z. Teil sehr gering.
- 10,5cm in der Eingangshalle, 8cm im Durchgang Halle 1/3
- Die Betonüberdeckung entspricht nicht den heutigen Forderungen.
- Je nach Brandschutzanforderung an die einzelnen Bauteile sind die Decken zu ertüchtigen.
- Diese Maßnahmen sind zu erwarten gewesen und in die Kostensimulation eingeflossen



Betonfestigkeit:

- In den Stichproben sind keine Schwierigkeiten hinsichtlich der Druckfestigkeiten auffällig geworden.
- Ein umfänglicher statischer Nachweis der einzelnen Bauteile ist in Rahmen dieser Studie nicht zu erbringen und wird im Zuge der Sanierung unumgänglich

Chlorideintrag/ Carbonatisierung:

- Ein Chlorideintrag ist in den Beckenproben bis in 4 cm Tiefe nachgewiesen worden.
- Eine Carbonatisierung ist in fast allen genommenen Proben bis in Tiefen von 9 cm festgestellt worden. Die Bewehrungsstähle sind demnach anfällig für Korrosion. Nach Sichtproben sind die Stähle jedoch nicht in bedenklichem Umfang korrodiert.
- Eine teilweise Betonsanierung/eine Teilerneuerung der Betonbauteile in den Beckenumgangsbereichen ist in den Kosten berücksichtigt.

Technik

Lüftung

- Lüftungszentralen dezentral im Dachraum der Hallen
- Foyer und Schwimmhallengeräte mit Wärmepumpe (bessere Kontrolle der rel. Luftfeuchte)
- Zusätzlich kann im Foyer gekühlt werden

Heizung

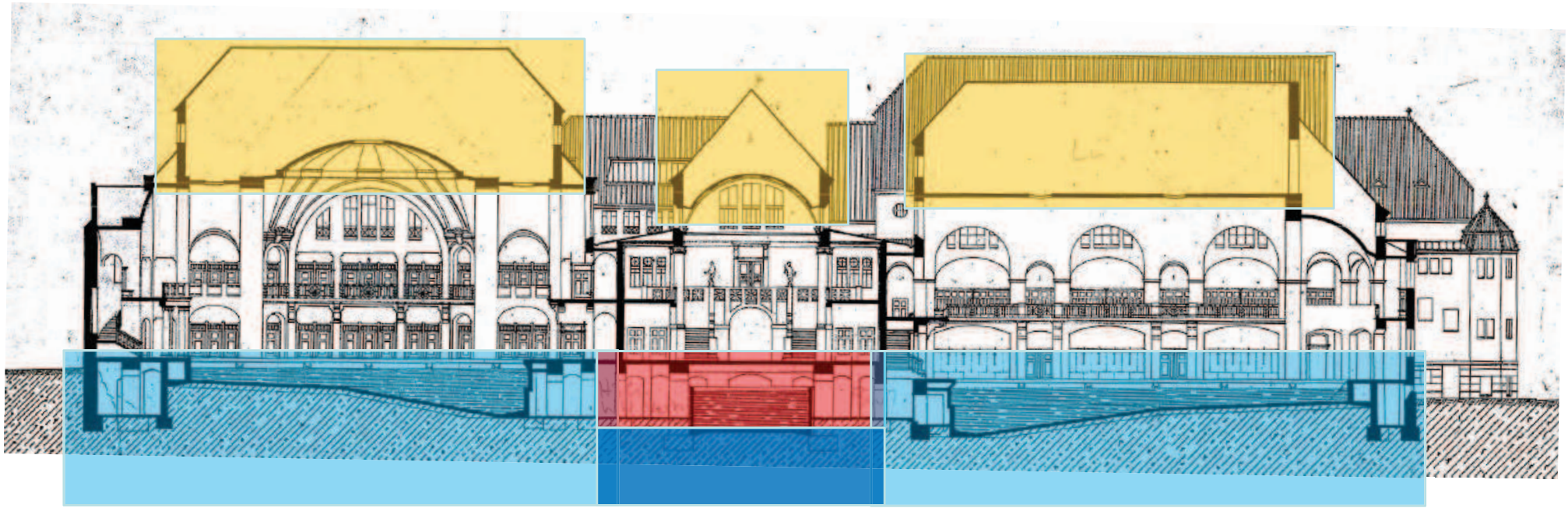
- Inkl. Verteilung unter der Wartehalle
- Heizungsleitungen geschweißt ausgeführt
- Nach der Fernwärmeannahme Speisung in Pufferspeicher (Spitzenlasten können besser abgefahren werden)
- Pumpen etc. nach Stand der Technik (Hocheffizienzpumpen)

Sanitär

- Unter der Wartehalle
- Frischwassersystem zur Warmwasserbereitung
- Keine Wasserbevorratung
- Warm, kalt, Zirkulationsverteiler
- Abrechnung der einzelnen Funktionsbereiche vorgesehen
- Verrohrung in Edelstahl und Verbundrohr

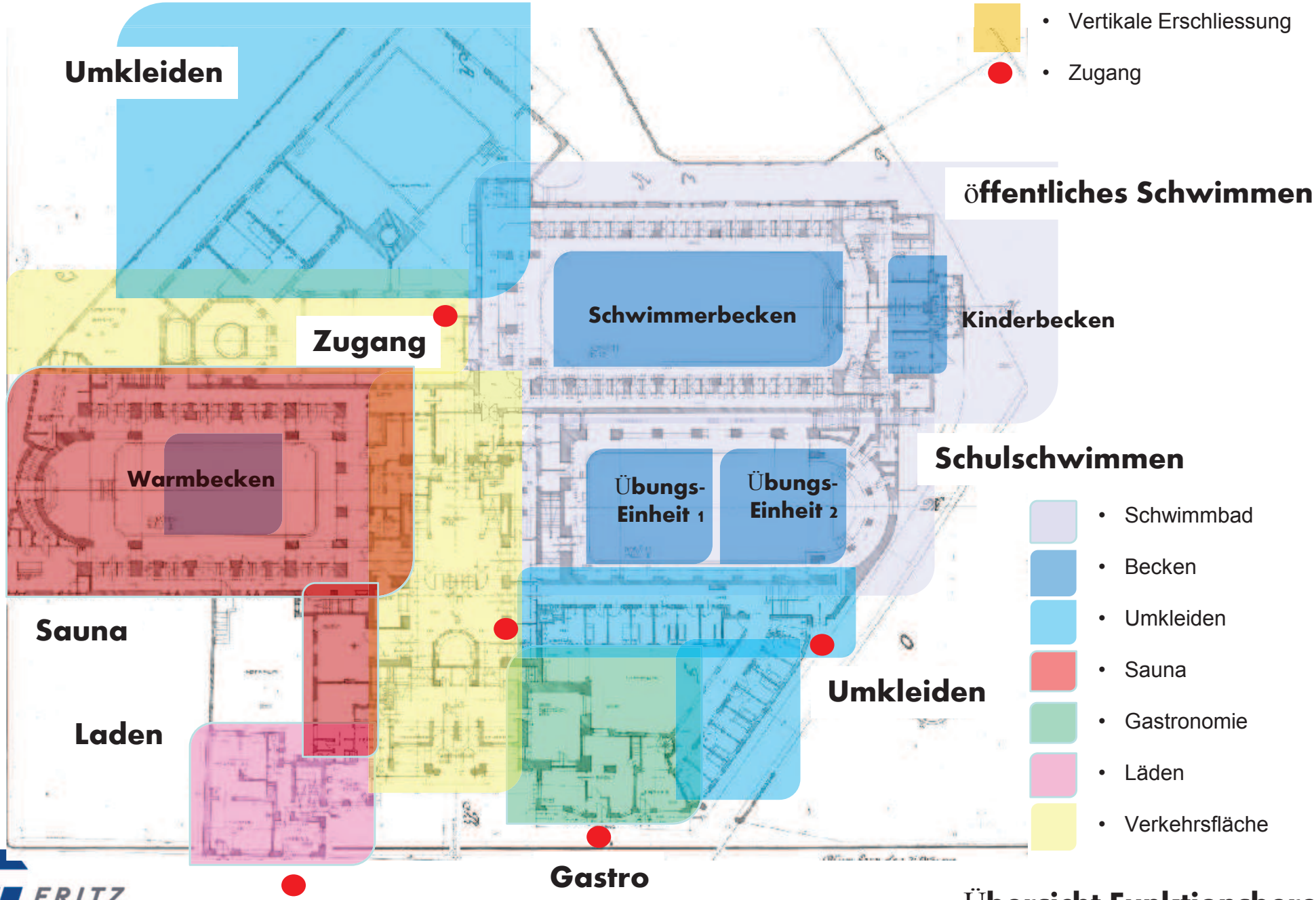
Badewassertechnik

- Filter im UG unter den Beckenumgängen Behälter unter den Becken
- Eigener Aufbereitungskreislauf f. jedes Becken (temperaturunabhängig)
- Mehrschichtfiltration als Druck- oder Saugfilter
- Komplette Verrohrung in Polyethylen
- Rohwasserbehälter komplett in Kunststoff, Platzierung im UG in Beckennähe



Szenario 1

Maxi-Sauna



FRITZ PLANUNG

Übersicht Funktionsbereiche

Szenario 1

großer Sauna/Wellnessbereich Halle 3

Thema: Wellness/Gesundheit

Umkleide
Schwimmbad, 390 Schränke, 23 Kabinen

Gastro
Anlieferung, Nebenräume

Schwimmbad
Personalräume



Schwimmbad
Kasse, Zugang

- Vertikale Erschliessung
- Zugang
- Schwimmbad
- Umkleiden
- Gastronomie

FRITZ PLANUNG

Auszug Grundriss Untergeschoss

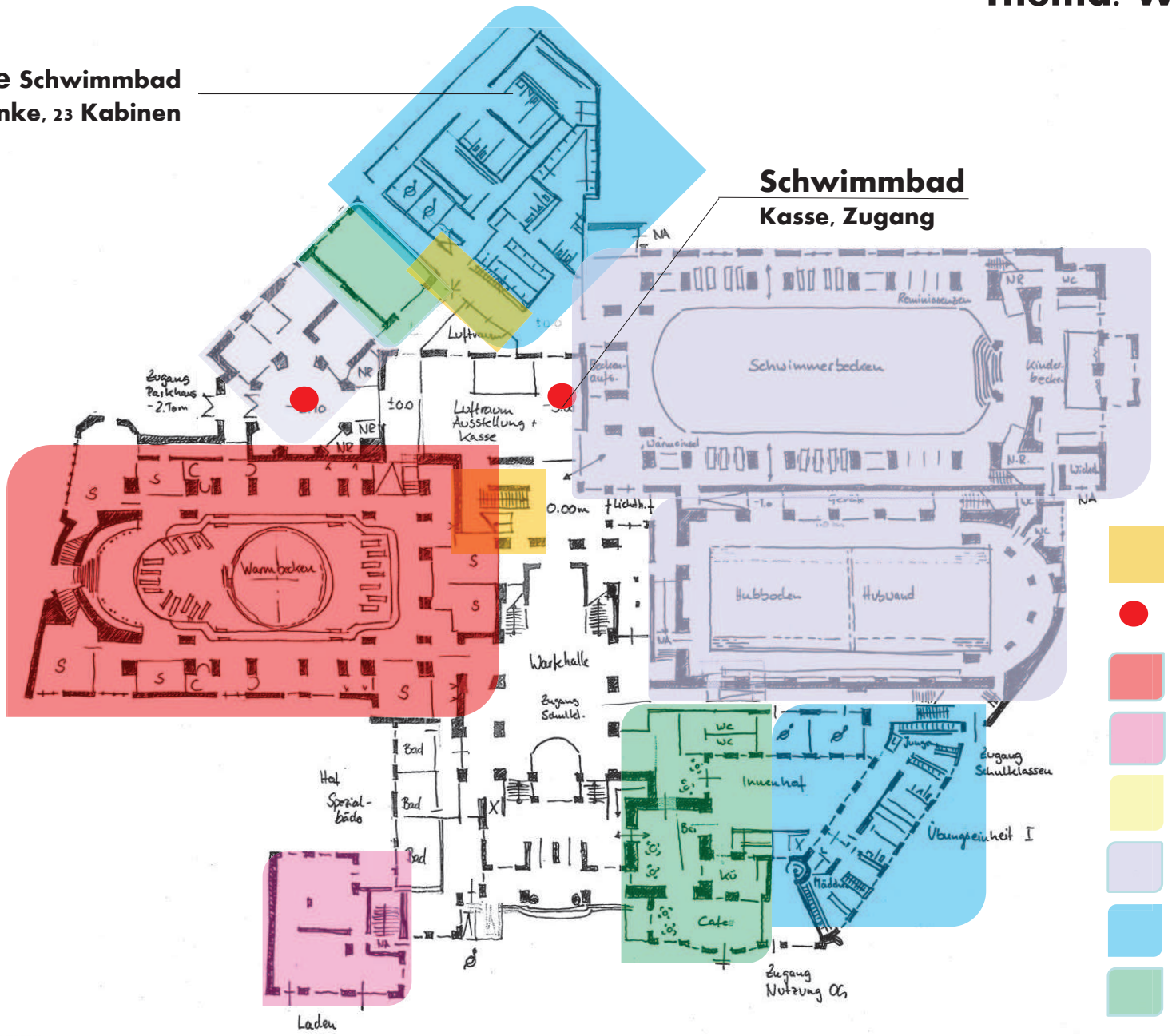
Szenario 1

großer Sauna/Wellnessbereich Halle 3

Thema: Wellness/Gesundheit

Umkleide Schwimmbad
390 Schränke, 23 Kabinen

Schwimmbad
Kasse, Zugang



- Vertikale Erschliessung
- Zugang
- Sauna
- Läden
- Erschließung
- Schwimmbad
- Umkleiden
- Gastronomie

FRITZ PLANUNG

Grundriss Erdgeschoss

Szenario 1

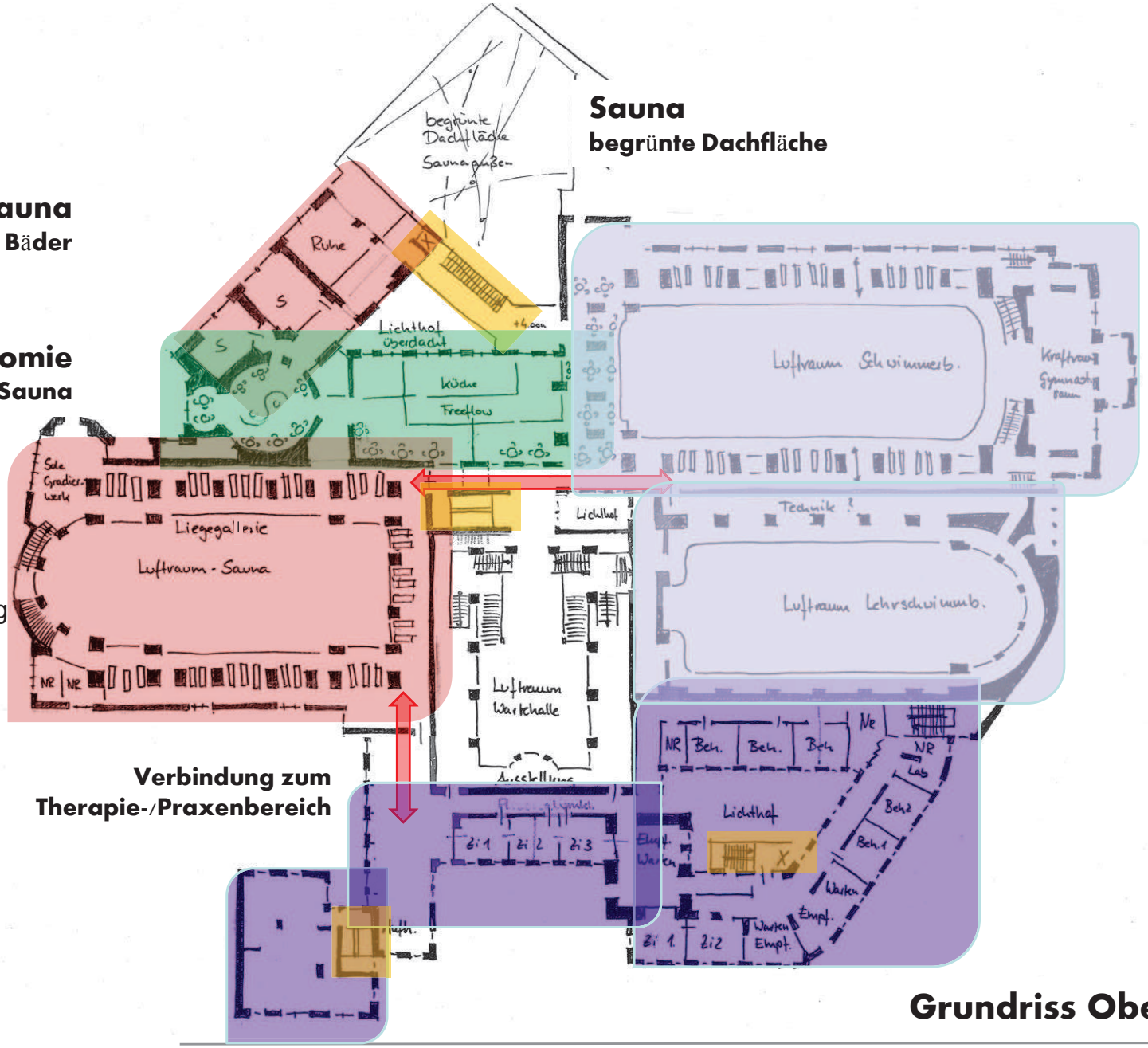
großer Sauna/Wellnessbereich Halle 3

Thema: Wellness/Gesundheit

Sauna
7+3 Angebote, Warmbecken, Bäder

Gastronomie
Bad und Sauna

Sauna
begrünte Dachfläche



Verbindung zum Therapie-/Praxenbereich

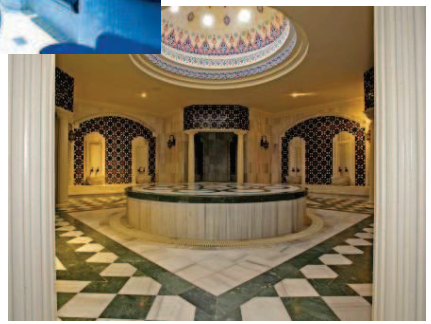
- Vertikale Erschliessung
- Verbindung
- Gesundheit/Wellness
- Gastronomie
- Sauna

FRITZ PLANUNG

Grundriss Obergeschoss

Sauna





orientalisch

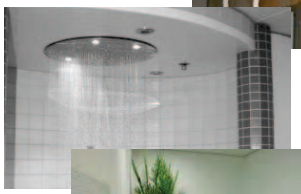






nordisch

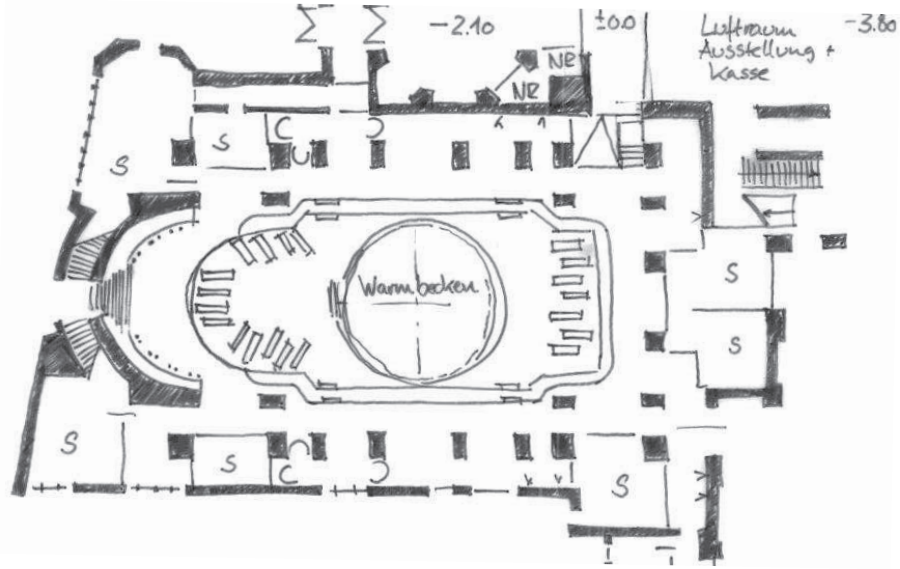








abkühlen



7 Saunen:

(Hamam, Rasul, Infrarot, 2 Aufguß, Sanarium, Dampfbad, Gradierwerk)

Abkühlbereich:

Tauchbecken, Themenduschen, Fußbecken, Eisbrunnen, Warmbecken

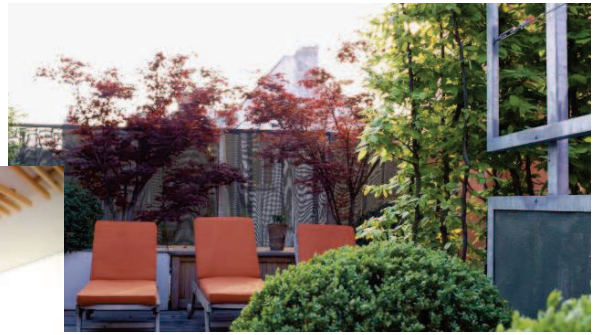
Raumprogramm Erdgeschoss

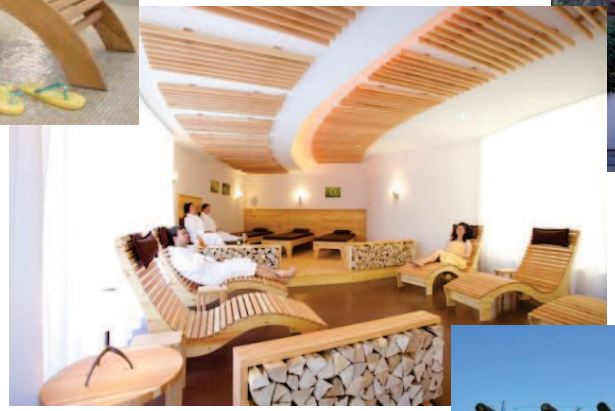
FRITZ PLANUNG

Sauna

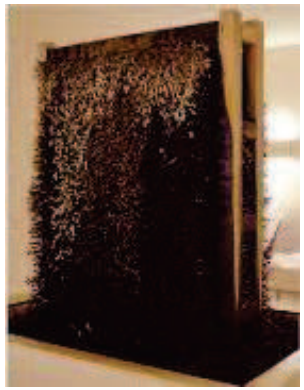


Ruhen

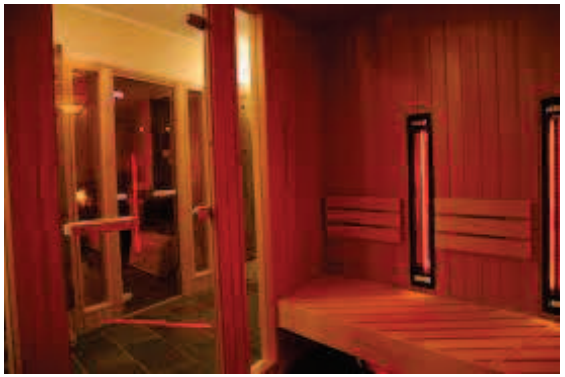


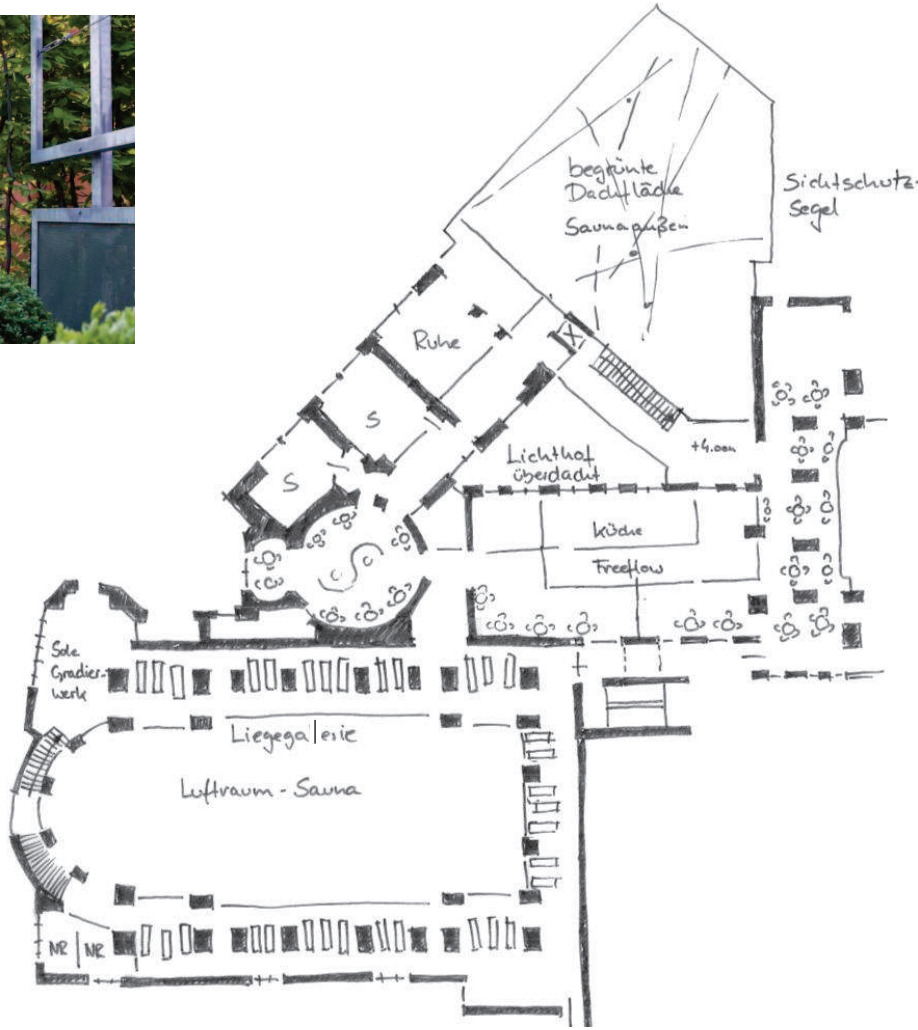






Ergänzende Angebote





Saunen:
(ergänzende Angebote)
Ruhebereich:
Ruheraum, Liegeflächen, überdachte Liegefläche, Dachterrasse
Saunabar:
Sitzbereich f. 50 Personen innen

Raumprogramm Obergeschoss

FRITZ PLANUNG

Vision



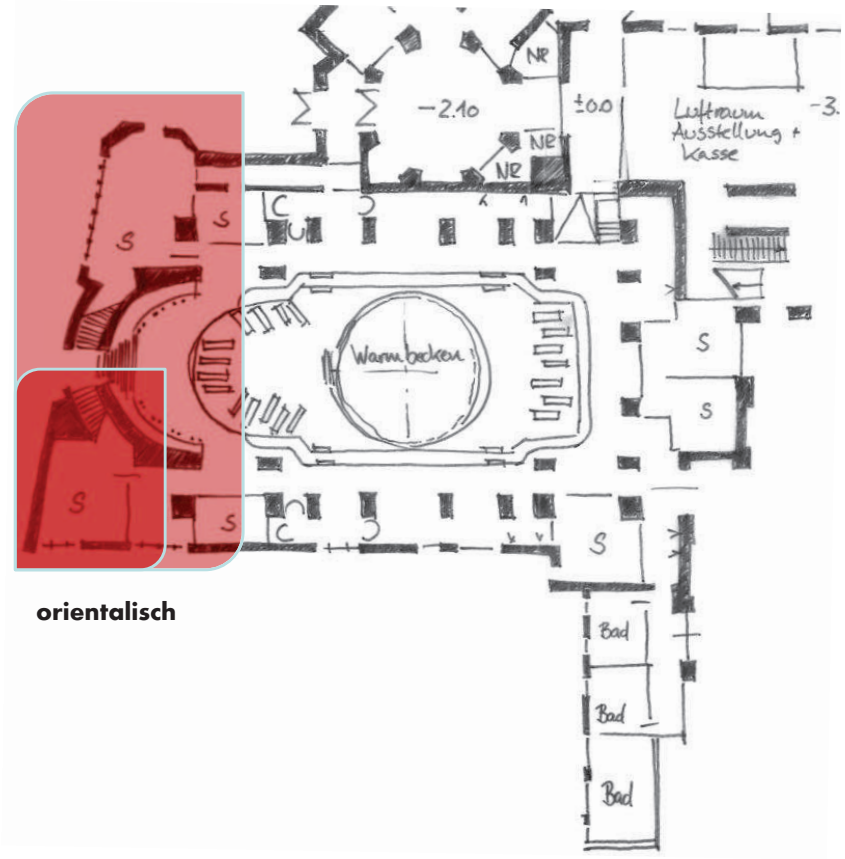
FRITZ PLANUNG

Visualisierung zentrale Saunahalle

Modul 1.1

Hamam



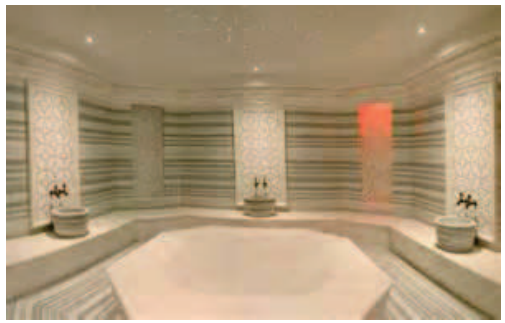


orientalisch

Hamam oder türkisches Bad:

Dampfbad mit Liegefläche in der Mitte,
Sitznischen und Waschbecken an den Wänden
Der Besucher übergießt sich selbst mit Wasser, oder wird vom *„TELLACK“* gewaschen.
Baumwollsack wird eingeseift, geschwenkt, mit Schaum aus dem Gewebe wird der Körper gestreift,
Auch Peelings und Massagen sind möglich



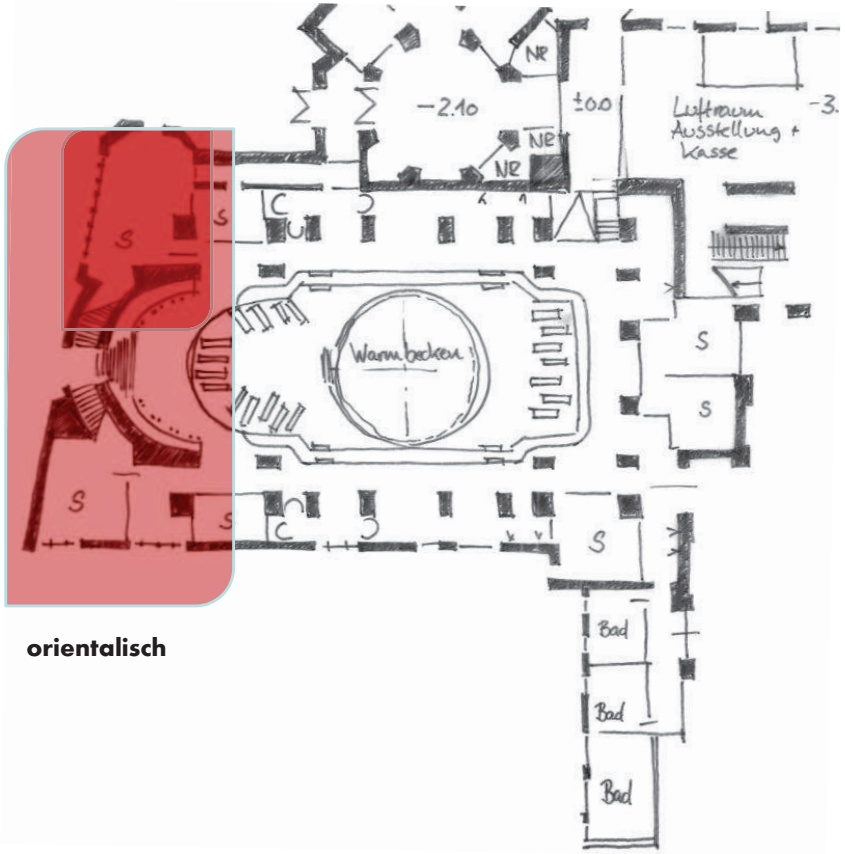


FRITZ PLANUNG

Beispiele

Rasul





orientalisch

Rasul:

Verbindet die Elemente Feuer, Wasser, Erde, Luft.
Die Zeremonie beginnt mit einer Reinigungsdusche, Heilschlämme werden auf den Körper aufgetragen und trocknen in der warmen Luft.
Später wird aromatisierter Dampf in den Raum geleitet Schlämme werden wieder feucht, die Haut beginnt zu Kribbeln und die Schlämme werden verrieben.
Peelingeffekt, Festigung d. Bindegewebes, Anregung des Stoffwechsels und d. Muskeltonuses
Nach 30 Minuten setzt warmer Regen ein, Schlämme waschen sich ab.
Nach einer Reinigungsdusche wird Hautpflege auf die feuchte Haut aufgetragen.





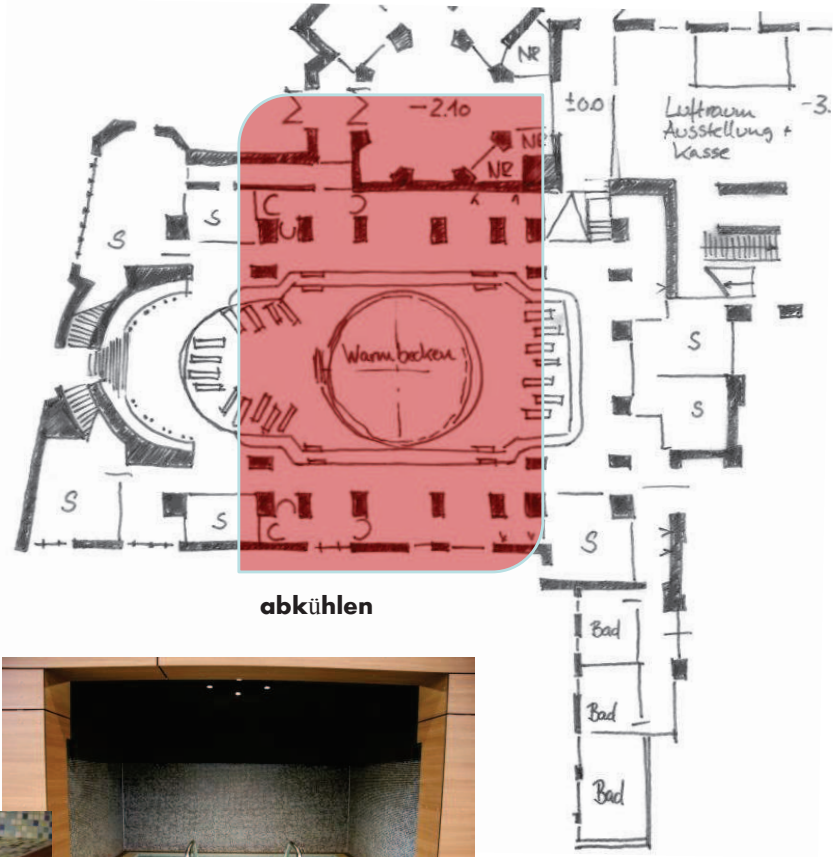
FRITZ PLANUNG

Modul 1.3

Abkühlbereich



Fußbecken



abkühlen



Ruheraum

Duschen, Eisbrunnen



Tauchbecken

Warmsprudelbecken



FRITZ PLANUNG

Beispiele

Modul 1.4

Gradierwerk

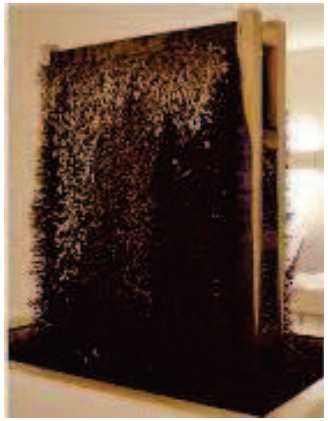




Gradierwerk:

Durch herabrieselnde Sole wird die Luft in der Nähe des Gradierwerkes mit Soletröpfchen und Salzaerosolen angereichert, die Wassertröpfchen binden Partikel in der Luft Positive Auswirkungen bei Allergikern (Bsp. Seeluft) Atemwege werden befeuchtet, Salzkristalle haben eine sekretlösende Eigenschaft, Reinigung der Atemwege von Bakterien, Abschwellen der Schleimhäute





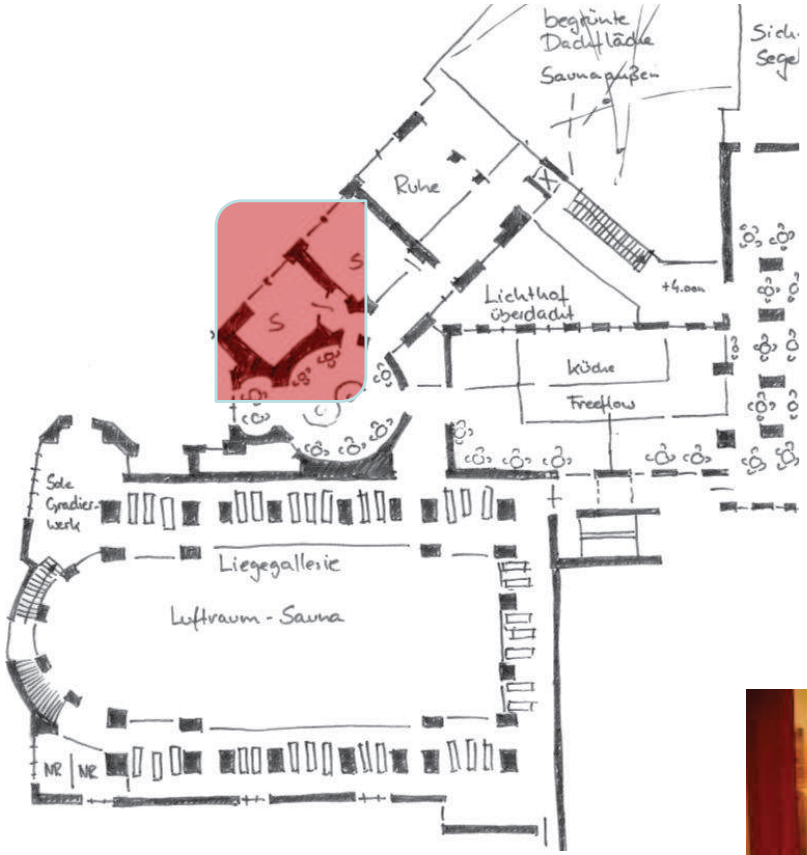
FRITZ PLANUNG

Beispiele

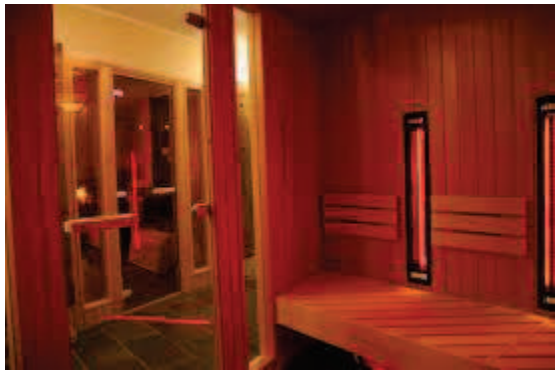
Modul 1.5

Infrarotkabine





Wärme:
Durchblutungsfördernd
Anregend für den Stoffwechsel
Stärkung des Imunsystems
Entspannend für die Muskulatur
schmerzlindernd



FRITZ PLANUNG

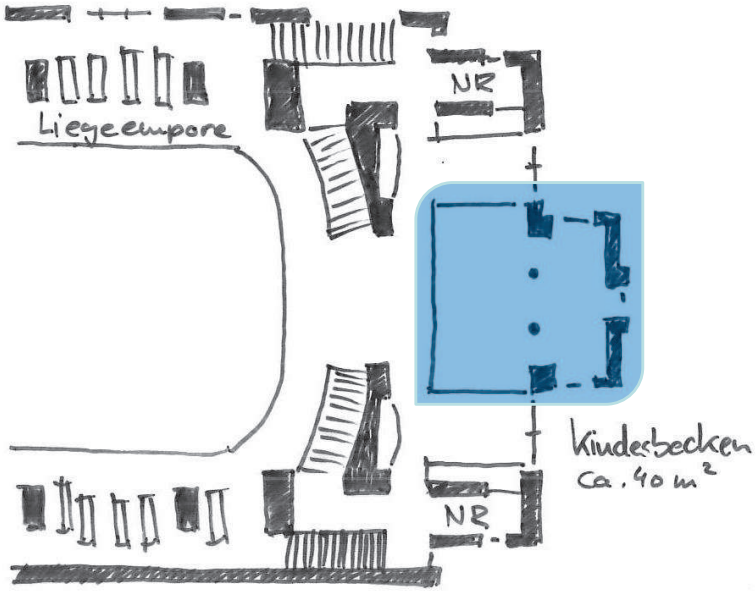
Beispiele

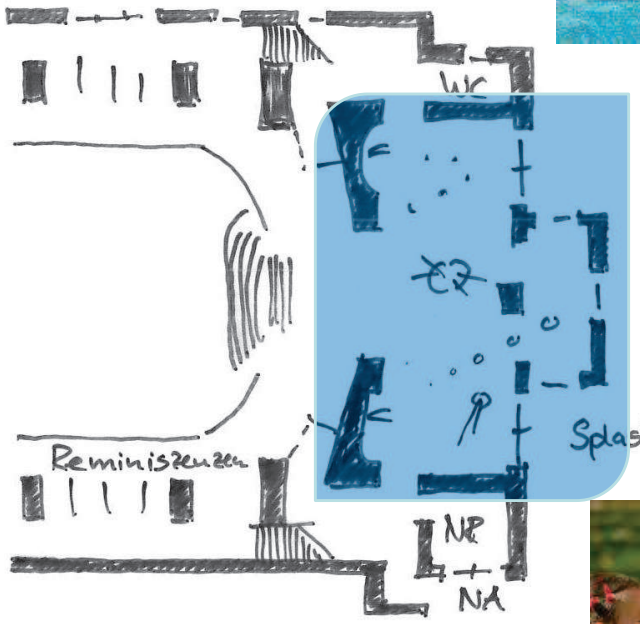
Kinderbecken /Splashpad





Kleinkindbereich
abgetrennt v. Schwimmerbecken
Ca. 40m² mit umliegenden Bänken



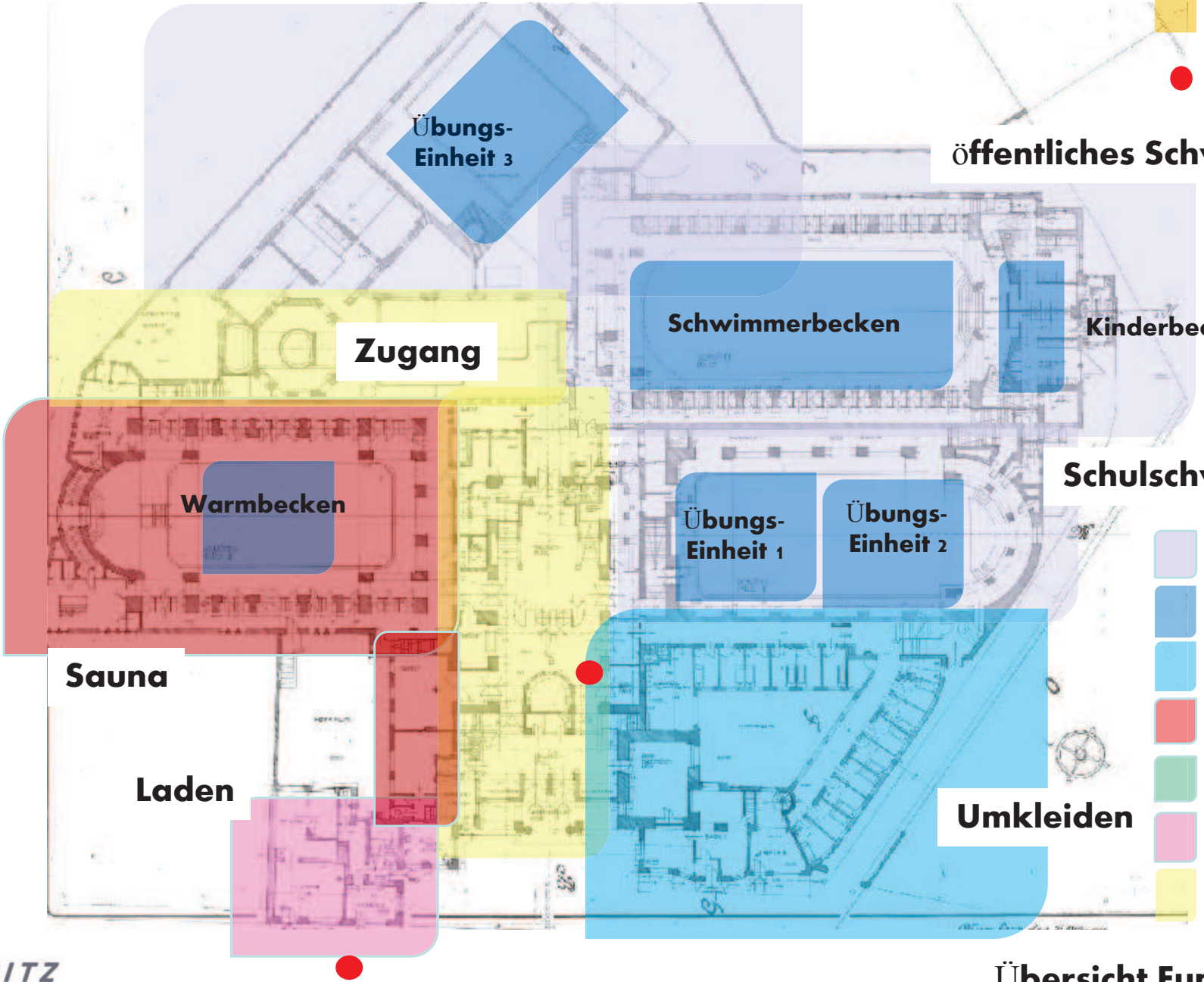




FRITZ PLANUNG

Szenario 2

Maxi-Schulschwimmen



öffentliches Schwimmen

Schulschwimmen

- Vertikale Erschliessung
- Zugang
- Schwimmbad
- Becken
- Umkleiden
- Sauna
- Gastronomie
- Läden
- Verkehrsfläche

FRITZ PLANUNG

Übersicht Funktionsbereiche

Szenario 2

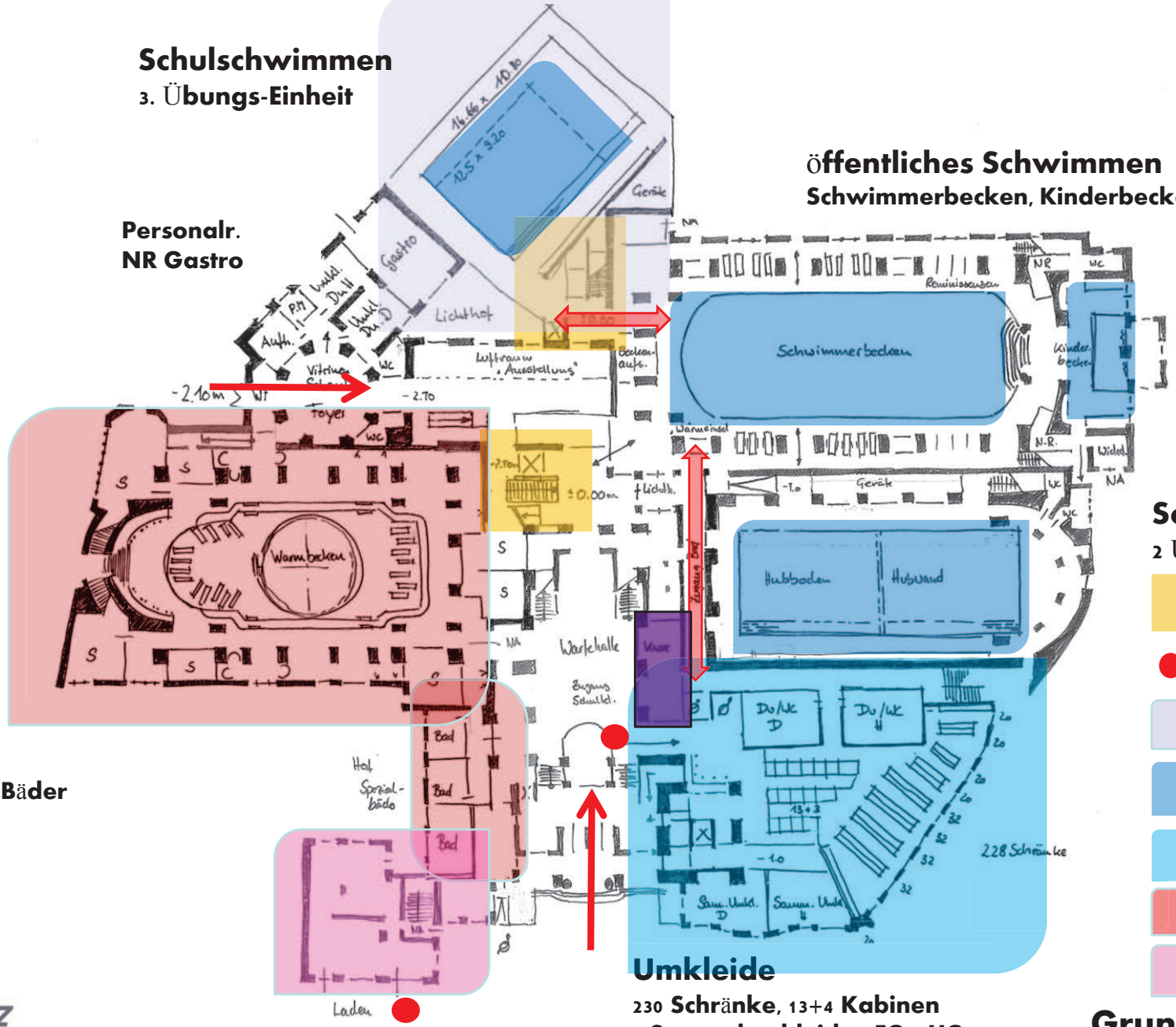
Maxi Schulschwimmen

Thema: Wellness/Gesundheit

Schulschwimmen
3. Übungs-Einheit

Personalr.
NR Gastro

öffentliches Schwimmen
Schwimmerbecken, Kinderbecken, Splashpad



Schulschwimmen
2 Übungs-Einheiten

- Vert. Erschliessung
- Zugang
- Schwimmbad
- Becken
- Umkleiden
- Sauna
- Läden

Sauna
7+3 **Angebote,**
Warmbecken, Bäder

Umkleide
230 **Schränke,** 13+4 **Kabinen**
6 **Sammelumkleiden EG+ UG**

Grundriss Erdgeschoss

FRITZ PLANUNG

Szenario 2

Maxi Schulschwimmen

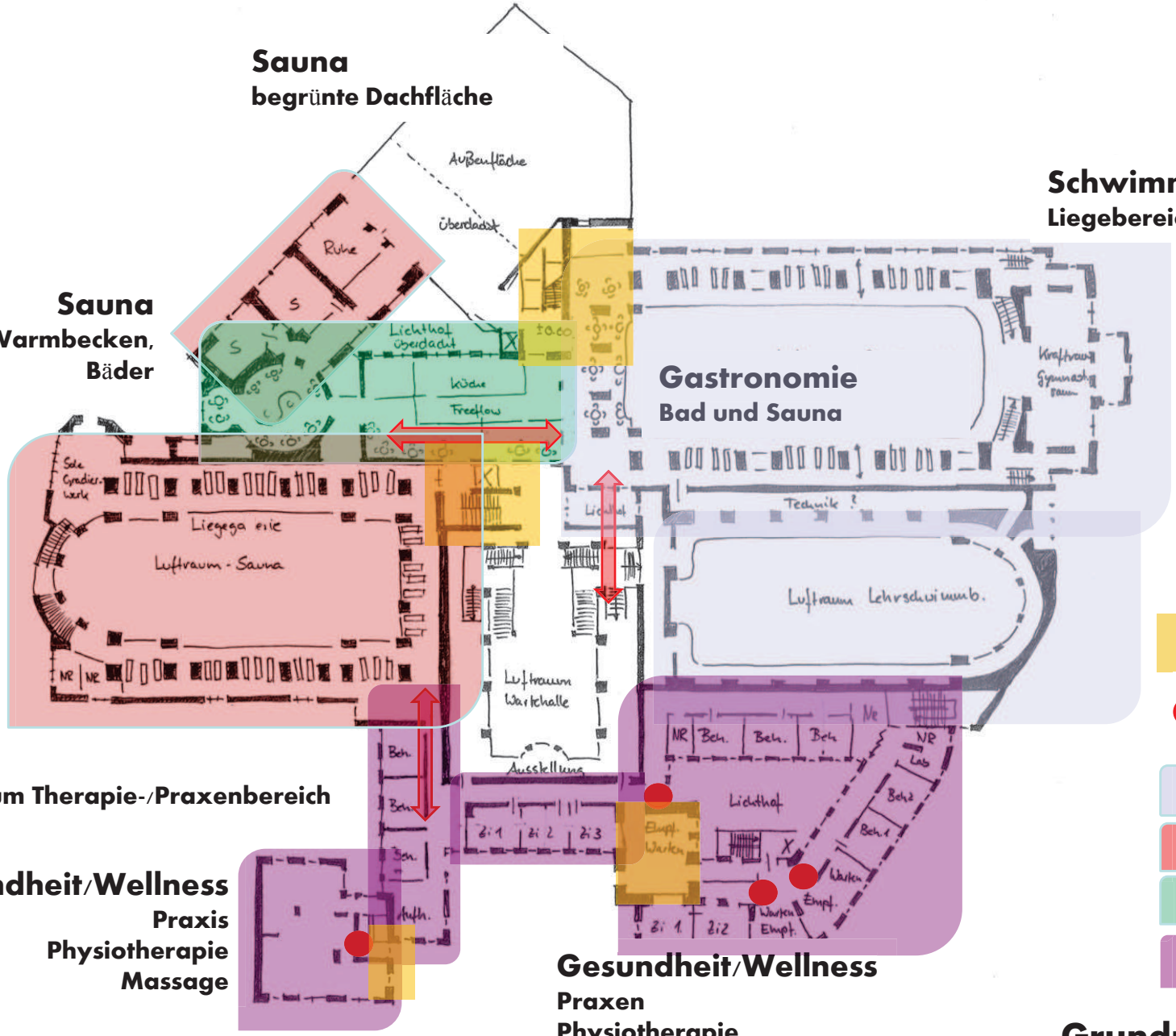
Thema: Wellness/Gesundheit

Sauna
begrünte Dachfläche

Sauna
7+3 Angebote, Warmbecken, Bäder

Schwimmbad
Liegebereiche/ Bewegung

Gastronomie
Bad und Sauna



Verbindung zum Therapie-/Praxenbereich

Gesundheit/Wellness
Praxis
Physiotherapie
Massage

Gesundheit/Wellness
Praxen
Physiotherapie
Massage

- Vertikale Erschliessung
- Zugang
- Schwimmbad
- Sauna
- Gastronomie
- Wellness

FRITZ PLANUNG

Grundriss Obergeschoss

Vielen Dank!!

FRITZ PLANUNG