

Innsbruck, am 24.03.2021

BERICHT**ÜBER EINEN ORTSAUGENSCH EIN IN DER „WÖRGLER WASSERWELT - WAVE“ AM 15. MÄRZ 2021**

gemeinsam mit BGM Hedi Wechner, Stadtdamtsdirektor und GF Mag. Philipp Ostermann-Binder, Finanzreferent und GF Mag. Walter Hohenauer und GF Andreas Ramsauer, MBA

Ausgangslage und Zweck des Ortsaugenscheins

Die Stadt Wörgl, vertreten durch ihre Bürgermeisterin Hedi Wechner, den Vize-BGM Mario Wiechenthaler, den Stadtdamtsdirektor Philipp Ostermann-Binder und den Finanzreferenten Walter Hohenauer haben mich um fachliche Beratung zu den Fragen ersucht, ob das Schwimmbad aus technischer Sicht sanierbar ist und ob die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung anhand eines Mitte des Jahres 2019 eingeholten Sanierungsgutachtens abgeschätzt werden kann.

Um die Feststellungen des Sanierungsgutachtens von Hüßing Architekten aus Berlin und dem Ingenieurbüro Thomas Heiland aus Altenau nachvollziehen und den heutigen technischen Bauzustand besser einschätzen zu können, wurde gemeinsam mit dem Geschäftsführer Andreas Ramsauer ein Ortsaugenschein durchgeführt.

Ein Ortsaugenschein ist keine technische Befundaufnahme. Dennoch kann u.a. aufgrund der Kenntnisse aus der Begutachtung des Schwimmbades im Auftrag des Landesgerichts vor und nach seiner Sanierung von August 2005 bis Mai 2006 zu dem Sanierungsgutachten aus persönlicher fachlicher Sicht Stellung genommen werden.

Die Begehungen vor Ort für das Sanierungsgutachten vom 12.06.2019 durch Detlef Hüßing und Helene Antoinette aus Berlin und Thomas Heiland aus Altenau fanden vor zwei Jahren statt. Die Befundaufnahmen wurden zerstörungsfrei - ohne Öffnung von Bauteilen oder Probeentnahmen - durchgeführt. Aus diesem Grund bestehe laut Einleitung zum Gutachten bezüglich der Bausubstanz eine teilweise erhebliche Unsicherheit. Die Verfasser weisen daher darauf hin, dass versteckte Bauschäden und die Beurteilung nicht zugänglicher Bauteile in der Kostenschätzung nur überschlägig berücksichtigt werden konnten.

Vorgangsweise

Es ist nicht möglich, aber auch nicht erforderlich, die in zahlreichen Fotos dokumentierten Feststellungen des Sanierungsgutachtens zu verifizieren. Vielmehr hat mir der Ortsaugenschein nach eingehendem Studium des Sanierungsgutachtens eine bessere Einschätzung der Schlussfolgerungen der Verfasser des Gutachtens ermöglicht, um mit dem gegenständlichen Bericht eine Stellungnahme zu den o.a. Fragen abgeben zu können. Dementsprechend wurde bei der Begehung nicht systematisch vorgegangen, sondern es wurden beispielhafte Räume - insbesondere Technikräume und unzugängliche Bereiche unter und neben den Becken - in Augenschein genommen. Auf exakte Raum- bzw. Ortsangaben wird daher verzichtet.

Die Gebäudehülle (Dächer, Außenwände und Fassadenbauteile) wurde in den Ortsaugenschein nur geringfügig einbezogen, weil diese Bauteile zugänglich und dementsprechend sanierbar sind und eine über das Sanierungsgutachten hinausgehende Befundaufnahme Bauteilöffnungen erfordern würde. Viele technische Bauteile wurden in Augenschein genommen, aber naturgemäß im Zuge der Begehung nicht hinsichtlich ihrer Funktion überprüft.

Nutzungs- und Lebensdauer

Nach dem Hochwasser vor 15 Jahren erfolgte eine umfassende Sanierung des Schwimmbades. Dabei wurden zahlreiche Mängel beispielsweise durch eine Neuerstellung der Bodenaufbauten und -abdichtungen behoben. Ein Großteil der baulichen und technischen Anlagen stammt aber immer noch aus der Bauzeit vor 18 / 19 Jahren.

Bei dem Ortsaugenschein war nachvollziehbar, warum im Sanierungsgutachten zu nahezu allen technischen Bauteilen und vielen Einrichtungen und Oberflächen usw. darauf verwiesen wird, dass diese abgenutzt, veraltet und verschlissen sind und ihre Nutzungsdauer erreicht und zwei Jahre später schon überschritten haben. Nach fast 20 Jahren sind die über Mangelfolgeschäden hinausgehenden Mängel infolge Alterung ein natürlicher Vorgang. Bei dem gegenständlichen Schwimmbad gibt es aber zusätzlich zahlreiche von Anbeginn bestehende Mängel und schwer geschädigte Bauteile, die hauptsächlich wegen ihrer Unzugänglichkeit nicht sanierbar sind oder bisher nicht saniert wurden und deren Zustand aufgrund der jahrelangen Einwirkung z.T. von chloriertem Wasser optisch bedenklich erscheint, jedoch nie eingehend überprüft wurde (Betonbauteile, Stahlbauteile, Dächer, Fassaden, Stütz- und Tragkonstruktionen der Becken und Anlagen etc.).

Bericht anhand des Sanierungsgutachtens

Im folgenden Bericht wird die Nummerierung des Sanierungsgutachtens übernommen. Die Feststellungen aus dem Gutachten werden kurzgefasst wiedergegeben und anhand der beim Ortsaugenschein aufgenommenen Fotos aus fachlicher Sicht des unterfertigenden SV kommentiert.

Resumee

Der Ortsaugenschein hat die auf der Grundlage des „Sanierungsgutachtens“ von Hüßing und Heiland beruhenden Vermutungen bestätigt, dass von einer Sanierung nahezu sämtliche technische Anlagen umfasst wären, die ihre Nutzungsdauer überschritten haben. Ebenso wären alle Bauteile zu erneuern, die entweder von Anfang an mangelhaft waren oder gleichfalls ihre Nutzungsdauer erreicht haben. Das betrifft sämtliche Oberflächen innen und außen, aber im gegenständlichen Fall auch wesentliche Bauteile, wie Dächer, Glasdächer und ganze Fassadenteile (Metallfassaden, Holzfassaden und WDVS-Fassaden). Besonders aufwendig wird dies wegen der anfänglich schleißigen Billigst-Bauweise und der schweren funktionellen und konstruktiven Planungs-mängel, die seit Bestehen des Schwimmbads große Probleme machen. Unzugängliche Bereiche um die Schwimmbecken verunmöglichen Sanierungsarbeiten in weiten Teilen, weshalb die undichten Becken diese Bereiche und die Technikräume zu Wörgler Unterwasserwelten werden ließen - mit allen erdenklichen Folgeschäden für technische Anlagen und Bauteile.

Für eine Sanierung des Schwimmbads bedeutet das den größtmöglichen Aufwand, der mit höchster Wahrscheinlichkeit die Hälfte der Neubaukosten für ein funktionierendes, barrierefreies und konstruktiv nachhaltig geplantes neues Schwimmbad deutlich übersteigen würde. Die Kosten einer Sanierung dieses Schwimmbads werden aus fachlicher Sicht und nach Erfahrung des unterfertigenden SV von den Verfasser*innen des „Sanierungsgutachtens“ deutlich unterschätzt - abgesehen davon, dass das Gutachten schon zwei Jahre alt ist.

Das optische Erscheinungsbild und der technische Zustand des Schwimmbads hat in vielen Bereichen die Zumutbarkeitsgrenze für Besucher*innen erreicht. Ein Weiterbetrieb auch nur für einige Jahre würde nicht nur ständige Behebungen laufend auftretender Mängel (die zum Teil gar nicht mehr möglich sind) erfordern, sondern auch einen sehr hohen Aufwand, um wieder einen zumutbaren Betrieb gewährleisten zu können. Das bedeutet, dass die Alternative für ein Ende mit Schrecken - also die Einstellung des Betriebes - das Weiterreiten eines toten Pferdes mit hohen Einstiegskosten und sehr hohem laufendem Aufwand oder eine extrem teure ‚Totaloperation‘ erfordern würde. Die unbehebbarsten Mängel und die großen funktionellen und konstruktiven Fehlplanungen blieben aber trotzdem bestehen. Von den politischen Folgen einer Schließung unbenommen sind das Optionen, vor denen aus fachlicher Sicht gewarnt werden muss.

Johannes Schmidt

Mängel 2.1 bis 2.5 Dach / Verblechungen

waren vom Ortsaugenschein nicht umfasst.

Großflächig spannungsbedingte Blasen und Falten, erhöhter Dampfdruck aus der Konstruktion
 Ableitung anstehender Feuchtigkeit im Sommer unzureichend
 Dauerhafte Feuchtigkeit im Bereich der Konstruktion
 Aufgehende Anschlüsse ‚marode‘, oberste Splittschichtbestreuung der Bitumenbahnen beginnt sich zu lösen
 In Teilbereichen Gegengefälle vorhanden
 Bei Blechteilen rissige Lötstellen, Regenfallrohre und Dacheinläufe teilweise zu ersetzen
 Dampfsperre/Dampfbremse und Durchfeuchtung des Dämmstoffes zu prüfen bzw. festzustellen

Mängel 3.1 bis 3.7 Metallbaufassade

waren vom Ortsaugenschein nur teilweise umfasst.

Starke Verschmutzungen der unzugänglichen Oberflächen des Metallbaus unter dem Hauptdach des Wellenbeckens und im Metallbau des Rutschenturms durch Ablagerungen aus der Lüftungsanlage und Küchenfett
 Erhebliche Mengen von Kondensatwasser im Bereich der Überdach-Verglasung und unter Regenwassereinläufen - es tropft ständig in das Wellenbecken

Unter dem großen Glasdach im Winter erhebliche Zegerscheinungen und Kälteeindruck, im Sommer wegen sehr starker Erwärmung stark eingeschränkte Aufenthaltsqualität
 Bei Oberlichtverglasung Austausch der Gläser, im Bereich der Liegen ist das Glasdach durch ein neues Dach zu ersetzen

Glasfassade im Bereich Lagune und Dach müssen erneuert werden
 Rutschenturm: Korrosion etc. siehe Mängel 4.1 bis 4.4.

Mängel 3.8 bis 3.10 Holzfassaden / HPL-Fassadenplatten

waren vom Ortsaugenschein nur teilweise umfasst.

An zahlreichen Holzfassaden schwarzer Schimmel, oberflächliche Beschädigungen, an wetterexponierten Stellen lösen sich Fassadenbekleidungen. Eine Durchfeuchtung der Dämmungen ist anzunehmen, dadurch höherer Wärmeverlust.

Holzfassaden in Teilflächen auszutauschen.

HPL-Platten (= Hochdruck-Laminatplatten) lösen sich im Bereich des Rutschenturms L2 in Teilbereichen von der Unterkonstruktion, Schrauben lösen sich, marode Unterkonstruktion

Regenwasser dringt ein, Beschädigung der Unterkonstruktion, Dämmung durchfeuchtet

Fassade Oberlicht Erlebnisbad: Holz rissig, teilweise Pilzbefall und Holzfäule

Fassadenteile könnten herunterfallen!

Rutschenturm Sportbad: Korrosion, Farbabplatzungen, Schimmelbefall, Holzfäule, Glaskorrosion, hohe Erwärmung, Zegerscheinungen - durch Neubau zu ersetzen

Eine Sanierung der Holzfassaden lediglich in „Teilflächen“ - wie im Sanierungsgutachten vorgeschlagen - wird aus Sicht des unterfertigenden SV höchstwahrscheinlich nicht möglich sein.

Mängel 3.11 bis 3.14 WDVS-Fassaden

waren vom Ortsaugenschein nur teilweise umfasst.

Das WDVS-System weist an zahlreichen Stellen Schäden auf - insbesondere an der Witterung ausgesetzten Stellen, in Spritzwasserzonen und Bereichen von Gebäudeecken

Verstärkte Feuchtigkeitsbelastung von innen durch Dampfdiffusion von innen nach außen

Oberste Putzschicht samt darunterliegendem Gewebe löst sich vom Untergrund ab

Schadigungsgrad 30 bis 50 % der Putzflächen, 80 % der Anstrichflächen

Schädigung der Sockel 80 % - sind zu erneuern

Eine Sanierung des WDVS lediglich in „Teilflächen“ - wie im Sanierungsgutachten vorgeschlagen - wird aus Sicht des unterfertigenden SV höchstwahrscheinlich nicht möglich sein.



Foto 1: Schadhafte Holzfassaden



Foto 2: Bei Regen rinnt Wasser über Fassade und Rinnenverkleidungen - in großer Menge läuft die gänzlich defekte Rinne über



Fotos 3 und 4: Alle Fassaden schadhaft - Metall-/Glasfassaden, Holzfassaden, WDVS-Fassaden



Fotos 5 und 6: Sämtliche Fassadenteile sind offensichtlich auszutauschen



Foto 7: Glasdächer auszutauschen



Foto 8: Rissige Scheinverkleidungen auszutauschen



Foto 9: Risse überall - außen ...



Foto 10: ... und innen

Stellungnahme zu den Dächern und Fassaden

Mit hoher Wahrscheinlichkeit müssen die meisten Dachflächen und Fassaden jeweils in ganzen, zusammenhängenden Teilen erneuert werden. Eine teilweise Erneuerung - wie im Sanierungsgutachten in Bezug auf Teilflächen angeführt - wird technisch weder möglich noch sinnvoll sein. Zudem müsste die Außenhülle des Schwimmbads wegen seiner auch für damalige Verhältnisse außerordentlich schleißigen Billigst-Bauweise thermisch saniert werden, weil Dämmungen durchfeuchtet und der Mindestwärmeschutz nicht gegeben ist und das allerorts in großer Menge anfallende Kondensat ständige Folgeschäden nach sich zieht. Auch die Behaglichkeit ist im Schwimmbad im Winter durch kalte Fallwinde und im Sommer durch Überhitzung massiv gestört und muss im Erhaltungsfall hergestellt werden.

Mängel 4.1 bis 4.4 Rutschen

waren vom Ortsaugenschein teilweise umfasst - nur der Rutschenturm Sportbad

Kunststoffteile unansehnlich

Schwere Bauschäden am Rutschenturm Sportbad: Glas-Aluminiumfassade korrodiert (Glaskorrosion), teilweise undicht. Holzverkleidung in Teilen schadhaft - wegen unzureichender Wärmedämmung erheblicher Kondensatswasseranfall im Winter. Stahl-Treppenkonstruktion teilweise korrodiert.

Schädigung der baulichen Substanz durch Schleppwasser, Fassadenbekleidung nicht mehr sicher auf der Unterkonstruktion befestigt. Gefahr, dass Fassadenplatten abstürzen!

Neue Fassade mit besserer Wärmedämmung erforderlich.

Treppenturm Loopingrutsche / Rennrutsche: von außen unansehnlich, verschmutzt, Fassadenverkleidung muss erneuert werden.



Foto 11: Korrodierte Lüftungsteile



Foto 12: Durchkorrodierte Rohrschellen



Foto 13: Glaskorrosion, korrodierte Abstandhalter, Aluminiumkorrosion



Foto 14: (selbsttragendes?) Fallrohr ohne Halterung



Foto 15: Glaskorrosion, korrodierte Abstandhalter, Aluminiumkorrosion, undichte Silikonfugen



Foto 16: Zugstab Stiegenturm vor dem Durchrosten



Foto 17: Korrodierte Zugstäbe Stiegenturm



Foto 18: Korrodierte Metallpaneele

Stellungnahme zu den Rutschen und Rutschentürmen

Durch die besonders schlechte Bauweise und die ständige Einwirkung von Schleppwasser der Badegäste und von Kondensat ist die bauliche Substanz der Rutschentürme irreparabel geschädigt. Die Dächer und Fassaden der Rutschentürme und korrodierte tragende Bauteile müssen erneuert werden.

Auch die Rutschen selbst sind unansehnlich geworden und müssten ‚runderneuert‘ werden, um noch einige Jahre durchhalten zu können.

Mängel 4.5 bis 4.11 Schwimmbecken

Sämtliche Becken bis auf das Solebad sind undicht - und auch das Wellenbecken sollte nach der Sanierung dicht sein. Die Becken mit Ausnahme des Solebades bestehen aus folierten und segmentierten Edelstahl-elementen, die mit Verschraubungen und Abdichtungen miteinander verbunden sind (System Myrtha). U.a. haben sich diese Verschraubungen gelöst, sind jedoch in großen Teilen nicht zugänglich, sodass die Becken dauerhaft undicht sind. Das führte zu Korrosion an der Beckenkonstruktion und massiven Korrosionsfolgeschäden an technischen Einrichtungen. Die meisten Schraubenverbindungen an der Unterkonstruktion sind korrodiert.

Schadhafte Beckenköpfe und Rinnen, Attraktionen teilweise schadhaft

Zur Sanierung der Becken sind im Sanierungsgutachten drei Varianten angeführt

Bei dem empfohlenen Verfahren werden auf die bestehende Unterkonstruktion und die folierten Edelstahl-elemente eine Kautschukabdichtung und Fliesen aufgebracht

Im Sanierungsgutachten wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Abbruch- und Rückbauarbeiten sowie die Wiederherstellung der anliegenden Flächen bauseits auszuführen seien



Foto 19: Die oberflächliche Betrachtung täuscht - bei näherem Hinsehen sind zahlreiche Mängel erkennbar
U.a. tropft es ständig von der Decke ...



Foto 20: Wände teilweise schadhaft



Foto 21: Das Wellenbecken wurde saniert und sollte erstmals dicht sein



Fotos 22 und 23: Verschmutzungen und Schäden an unzugänglichen Stahlträgern



Fotos 24 und 25: Korrosionsschäden



Fotos 26 und 27: Defekte Fliesen und Fugen



Foto 28: Abdichtungen und Fliesen zu erneuern



Foto 29: Detail

Wörgler Unterwasserwelt



Fotos 30 und 31: Korrosionsschäden Becken



Fotos 32 und 33: Korrosionsschäden an Beckenkonstruktion und ständig nasse Bauteile



Foto 34: Korrosionsschäden an Spirorohren, durchkorrodierte Rohrschellen, korrodierte Kabeltassen, ‚Stalaktiten‘ unter Rissen im Beton



Foto 35: Korrosion am Becken und an der Tragkonstruktion



Foto 36: Korrosion am Becken und an der Trag-Konstruktion

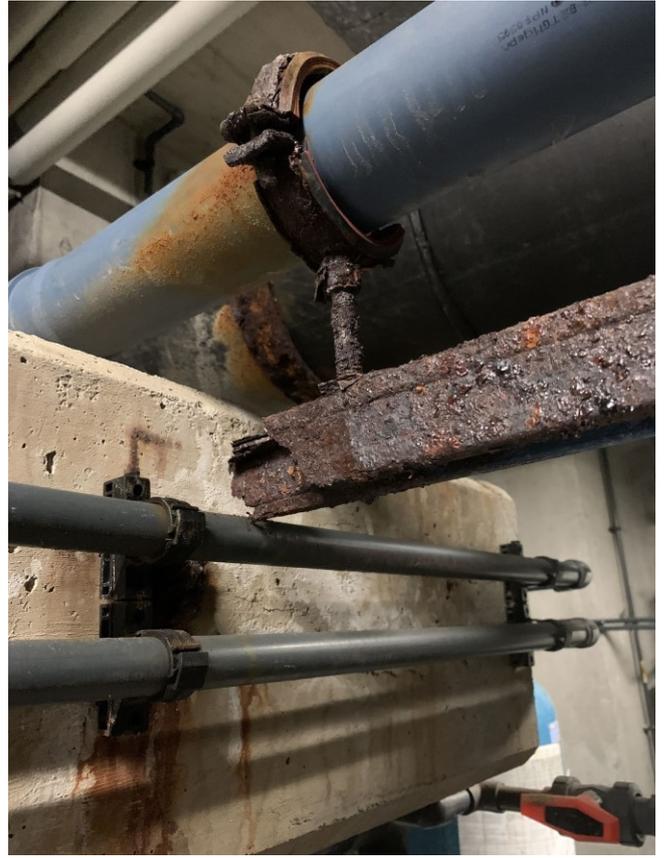


Foto 37: durchgerosteter (ehemals) tragender Stahlbauteil



Foto 38: Durch ständige Nässe aus undichten Becken zerstörte Betondecke



Foto 39: Korrodierte Blechregale



Foto 40: Schwer zugängliche Bereiche, stehendes Wasser



Foto 41: Stalaktiten in Tropfwasserbereichen



Foto 42: Ständig ‚nasse Füße‘ von Tragkonstruktionen lösen sich in Rost auf



Foto 43: Durch ständige Nässe bzw. durch Korrosion zerstörter Fuß einer (ehemals) tragenden Konstruktion, die jetzt von den Rohren getragen wird.



Foto 44: durchrostender Steher einer Tragkonstruktion im Wasser



Foto 45: Auch hier befand sich ein Tragfuß - durchgerostet



Foto 46: ständig über eine Betonmauer herunterlaufendes Badewasser

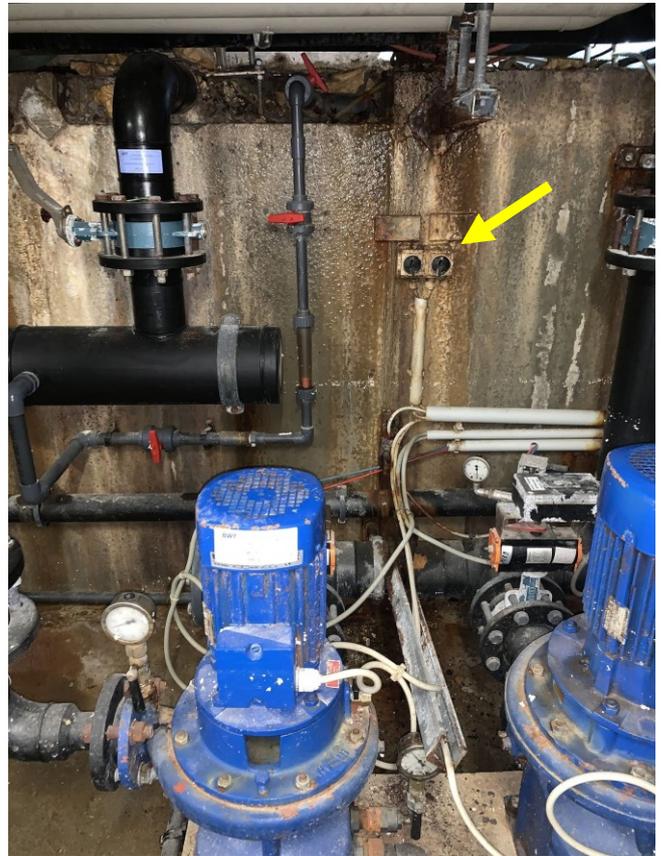


Foto 47: Wasser läuft über Wand und Stromanschluss und steht am Boden



Fotos 48 und 49: Bauabfälle liegen im Wasser



Foto 50: Dahinter korrodieren unzugänglich Becken und Tragkonstruktion

Stellungnahme zu den Schwimmbecken

Einer der schweren konstruktiven Planungsmängel ist die Kombination der Becken der Firma Myrtha-Pools mit unzugänglichen Beckenumgangsbereichen. Die meisten undichten Stellen können nicht saniert werden, weil man nicht ‚drankommt‘. Es verbleiben lediglich innenseitige Ausführungsmöglichkeiten von Abdichtungsversuchen. Eine Sanierung einzelner Blechelemente, von Schraubverbindungen oder Stützkonstruktionen ist nicht möglich.

Im Sanierungsgutachten wird darauf hingewiesen, dass durch die fortschreitende Korrosion der Grundkonstruktion der Becken die Becken und die betroffenen Anlagenteile in ihrer Substanz geschädigt werden, wenn keine zeitnahe Sanierung erfolgt und dass die Sanierung in einem Zeitraum von 3 Jahren erfolgen sollte. Von diesen 3 Jahren sind bereits 2 vergangen. Bei den in großen Teilen unzugänglichen seitlichen Stützkonstruktionen der Myrtha-Pools besteht ein ‚heraufdreuendes‘ statisches Problem, weil diese sich in ständiger Nässe befinden und korrodieren.

Das bedeutet für einen Weiterbetrieb auch nur für wenige Jahre, dass die Beständigkeit der Beckenkonstruktionen gewährleistet werden muss und daher die außerordentlich kostenintensive Sanierung der Becken unumgänglich erscheint. Sollte ein Weiterbetrieb ernsthaft in Erwägung gezogen werden, ist daher zumindest ein statisches Gutachten einzuholen.

Die dauerhafte Durchnässung der Technikbereiche rund um die Becken zog bisher und zieht weiterhin ständige Mangelfolgeschäden nach sich. Auch daran wird sich nichts ändern, wenn die Becken nicht dicht zu bekommen sind.

Laut Sanierungsgutachten wären die erforderlichen Abbruch- und Rückbauarbeiten sowie die Wiederherstellung der anliegenden Flächen im Fall der Sanierung der Becken bauseits auszuführen - d.h., dass diese erheblichen Kosten in der Kostenschätzung nicht enthalten sind.

Die Sanierung des Wellenbeckens hat deutlich mehr als das Doppelte gekostet, als die im Sanierungsgutachten (sogar auf Grundlage von Angeboten) angegebenen Schätzkosten. Die Kostenangaben für die Sanierung von weiteren 4 Becken werden daher ebenfalls deutlich zu niedrig sein.

Mängel 5.11 bis 5.15 Böden

Defekte Fliesen etc.

Ein Teil der Fliesen und Fliesenfugen weisen Risse auf, Fliesen teilweise schadhaft - Bestandsfliesen nicht mehr vorhanden und nicht mehr erhältlich

In vielen Bereichen wegen Abnutzung Rutschgefahr

Bei Beckensanierungen müssen die Fliesen gänzlich erneuert werden

Insgesamt sollten alle Fliesenbeläge auf den Böden ausgetauscht und gleichzeitig die Abdichtungen überarbeitet werden



Foto 51: Mangelhafte Rutschsicherheit wegen stehendem Wasser



Foto 52: Mangelhafte Rutschsicherheit wegen stehendem Wasser



Foto 53: offene, defekte Wartungsfugen - auch optisch mangelhaft



Foto 54: Geschädigte Fugen Sauna- und Nassräume



Fotos 55 und 56: Kaputte Schlüterschienen, defekte Fugen



Foto 57: Fliesensockel



Foto 58: Fugen größtenteils geschädigt

Stellungnahme zu den Böden

Die Fliesenböden haben ihre Nutzungsdauer erreicht und zum Teil schon überschritten. Sie müssen wie sämtliche Oberflächen erneuert werden.

Mängel 5.21 bis 5.29, 5.51 Innenwände und Decken, Malerarbeiten

Wandoberflächen verschlissen, vergilbt, teilweise verschmutzt.

Sämtliche Decken- und Wandoberflächen benötigen eine neue Farbbeschichtung.

Fliesen und Fugen auf Wänden zu erneuern.



Foto 59: viele Wasserschäden an Wänden



Foto 60: Deckenoberflächen verschlissen



Foto 61: Wasserschäden an Wänden

Stellungnahme zu Innenwänden, Decken und Malerarbeiten

Sämtliche Oberflächen sind abgenutzt, erzeugen optisches Unbehagen und müssen erneuert werden.

Mängel 5.41 bis 5.42 Türen

Funktionale Schwächen, Korrosion, Abnutzungserscheinungen ...

Brandschutztüren korrodiert, funktionale Schwächen.

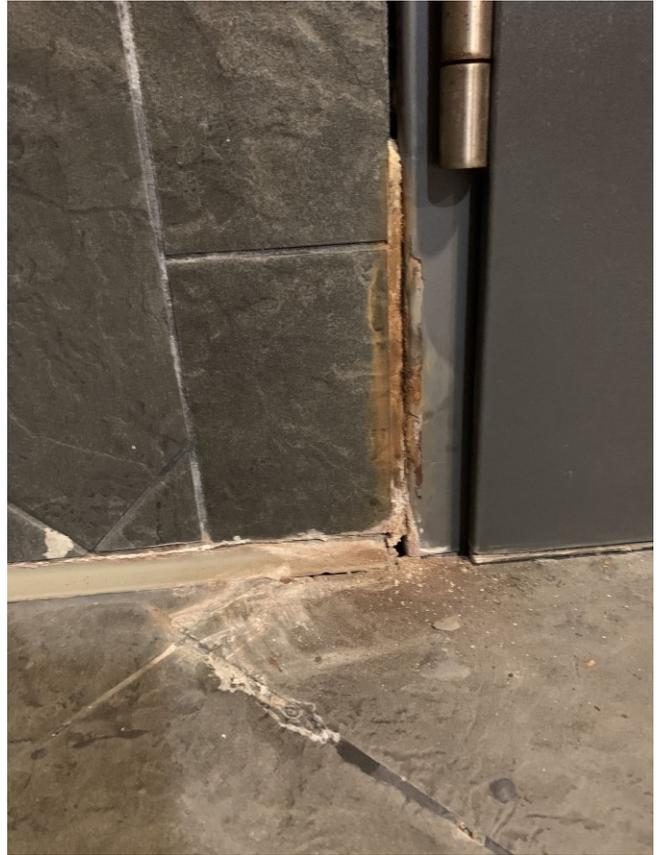
Verschlossene Funktionstüren und sonstigen Türen müssen ausgetauscht werden.



Foto 62: Stark korrodierte Einstiegsluke zum Saunabereich, abgelagerte Salze aus Nässe



Foto 62: Eine weitere durch andauernde Einwirkung von Badewasser stark korrodierte Luke



Fotos 63 und 64: zahlreiche korrodierte Türstöcke in Sanitärräumen



Foto 65: korrodierte Türblätter Brandschutztüren



Foto 66: korrodierter Türstock, kaputter Fliesenbelag und Fugen

Stellungnahme zu den Türen

Auf die meisten Türen samt Türstöcke trifft ebenfalls zu, dass sie abgenutzt sind, ihre Nutzungsdauer überschritten haben und optisches Unbehagen erzeugen. Sie müssen erneuert werden.

Mängel 6.1 bis 6.8 Saunaaanlage, Innenbereiche

Eingangszone und Umkleiden: größerer Teil der Blechschränke abgenutzt, Schlösser nicht alle funktionsfähig
 Böden in Umkleiden und Duschen durch Abnutzung nicht mehr ausreichend rutschfest
 Beleuchtung teilweise defekt, Farbbeschichtungen zu erneuern

Saunabänke zu erneuern

Aufgussöfen zu erneuern

Einzelne Saunaaanlagen haben die Nutzungsdauer überschritten und sind zu erneuern

Dampfbad-Decke durchfeuchtet, Wasserschäden, Bänke abgenutzt

Mosaikböden teilweise defekt, lösen sich vom Boden ab

Metallständer der Trennwände in Teilbereichen korrodiert, durchaus leise teilweise defekt ...

Ruhebereiche: In Teilbereichen des Ruhebereichs Lagune 3 und 4 Wasserschäden, Saunaschwimmbecken undicht - ständiger Wasseraustritt, Becken und zugänglich

Farbbeschichtungen schadhaft, Bei Verglasungen teilweise Glaskorrosion, Sockelbereiche der Türen korrodiert.
 In Saunabar und Küche abgenutzte Oberflächen und Möbel ...



,Symbolfoto‘ 67: Sämtliche Umkleide- und Saunamöblierungen haben ihre Nutzungsdauer überschritten

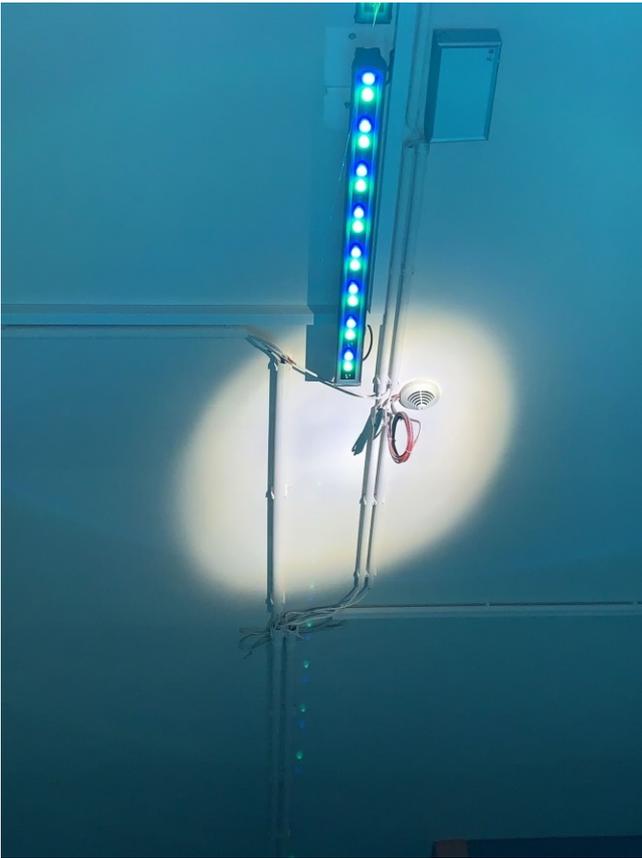


Foto 68: Aufputzinstallationen Ruheraum



Foto 69: Wasserschäden an Decke und Wänden



Fotos 70 und 71: Oberflächen, Möbel, Geräte ... alle Teile Nutzungsdauer überschritten und zu erneuern



Foto 72: Nebenraum / Lager, Wasser am Boden



Foto 73: Versuch, hereinlaufendes Wasser aufzufangen



Foto 74: ‚Wasserrfassung‘



Foto 75: Wasserschäden an der Decke

Mängel 7.1 bis 7.4 Saunaanlage, Außenbereiche

Korrosionsschäden, Farbabplatzungen, Abnutzungen etc.

Vergilbte Anstriche, verschlissene Türen, korrodierte Sockelbereiche, Risse in Fliesen, teilweise defekte Mosaikböden, lose Fugen, defekte Silikonfugen ...

Duschen mit funktionalen Schwächen, Saunabänke etc. starke Gebrauchsspuren, Nutzungsdauer überschritten, veraltete Beleuchtung, ein Teil der Einrichtungen und die Saunaöfen müssen erneuert werden

Mängel auch in Teilbereichen der Saunaanlage Bathai



Foto 75: Säulenverkleidungen, Oberflächen, Möblierungen abgenutzt

Stellungnahme zu den Saunabereichen innen und außen

Naturgemäß haben die Saunen ihre Nutzungsdauer längst überschritten. Räume, denen man relativ ‚bloß‘ ausgesetzt ist, erzeugen großes Unbehagen, wenn sie starke Verschleißspuren aufweisen. Der ungepflegte Eindruck (im Volksmund: ranzig, grindig) in einigen Saunabereichen erfordert für den Fall eines Weiterbetriebs umfassende Sanierungsmaßnahmen.

Mängel 8.1 bis 8.8 Ausstattungen, Einrichtungen

Gesamter Kassabereich zu sanieren - abgenutzt und Nutzungsdauer überschritten

Schiebetüranlage Eingang muss erneuert werden - keine Ersatzteile mehr erhältlich

Kassensystem kann nicht mehr gewartet werden - der Softwarehersteller existiert nicht mehr

Mit dem Austausch des Systems sind alle Garderobenschrankschlösser (1.000 Stück), Lesegeräte, Server, Rechner und teilweise Drehsperren zu tauschen, da die Kompatibilität nicht mehr gegeben ist

Bereich Kücheneinrichtung/Gastronomie:

Lüftungsanlage funktionale Mängel - im gesamten Bad Küchengeruch, eine Fettschicht hat sich auf vielen Bauteilen abgesetzt - Erneuerung der Lüftungsanlage erforderlich

Erhebliche funktionale Schwächen in verschiedenen Bereichen der Küche führen zu hohem Personalaufwand - die Küchenbereiche müssen daher zusammengelegt werden (Neubau)

Küchengeräte und Kältetechnik defekt, Nutzungsdauer erreicht

Starke Abnutzungsspuren an der Wasserbar, Korrosion, defekte Geräte ...

Möblierungen in großen Teilen abgenutzt, Wasserbetten Nutzungsdauer überschritten, Belüftung, Beleuchtung und Schallschutz mangelhaft

Garderobenschränke abgenutzt und beschädigt, nicht Einbruchssicher

Bei Austausch der Spindschlösser sind alle Türen zu tauschen

Große Teile des Schwimmbades entsprechen nicht den Anforderungen einer behindertengerechten Ausstattung. Diese ist auch bei umfassenden Umbauten nicht erreichbar - bestenfalls nur eine Verbesserung in Teilbereichen

Abnutzungen, Möbel und Garderobenschränke ... nahezu vollständig zu erneuern



Foto 76: aufgebroschene Geldschublade



Foto 77: Bei Möbeln, Technik, Boden etc. Nutzungsdauer überschritten



Fotos 78 und 79: Möblierung, Geräte, Boden, Beschichtungen zu erneuern



Foto 80: EDV und Software gänzlich zu erneuern



Foto 81: Möbel und Beleuchtung abgenutzt



Foto 82: Einrichtungen und Möbel Nutzungsdauer überschritten, Boden zu erneuern

Stellungnahme zu Ausstattungen und Einrichtungen

Die Stellungnahme kann kurz ausfallen: Die Nutzungsdauer der Ausstattungen und Einrichtungen ist überschritten. Ohne eine umfassende Erneuerung der Ausstattungen - auch sämtlicher EDV- Hardware und Software - wird ein auch nur befristeter Weiterbetrieb kaum mehr möglich sein.

Die abgenutzten Einrichtungen tragen zu dem insgesamt in vielen Bereichen unästhetischen oder ungepflegten optischen Gesamteindruck bei, obwohl die Pflege des Schwimmbades über die Jahre sicher einwandfrei war. Aber irgendwann kann auch gute Pflege einen erforderlichen Austausch nicht mehr ersetzen.

Mängel 9.1 bis 9.9 Außenanlagen

waren vom Ortsaugenschein nicht umfasst.

Viele funktionelle Schwachstellen, Teilflächen ohne Funktion oder mit provisorischen Nutzungen ...

Zaunanlage teilweise beschädigt, Beleuchtung technische veraltet

Außenumkleiden Nutzungsdauer überschritten, teilweise schadhaft, Einbauten und Beleuchtung veraltet

Komplette funktionelle Überarbeitung der Außenanlagen erforderlich

Betonabplatzungen, eine defekte Treppenanlage, schadhafte Beläge, Betonschäden durch Streusalz, Korrosion an Stahleinlagen ...

Stellungnahme zu den Außenanlagen

Naturgemäß wird auf die Außenanlagen zutreffen, was im Innenbereich deutlich feststellbar ist: Die Nutzungsdauer der Ausstattungen und Einrichtungen ist überschritten.

Mängel 10.1 bis 10.19 Badewassertechnik, Leitungsanschlüsse, Beleuchtung, Attraktionen

Attraktionen und Sprudelliegen defekt, im Zuge des Rückbaus der Becken zur Sanierung müssen Düsen und Leitungsanschlüsse, Beleuchtungen und Attraktionen zerstört werden.

Beleuchtungen veraltet und defekt, schwere Korrosionsschäden an der Technik und an Tragkonstruktionen.

Pumpen inkl. Sensorik und Steuerung wegen Korrosionsschäden auszutauschen, Durchflussmengenmesser, Displays, Stellantriebe, Klappen, Drehantriebe, Frequenzumrichter, Rohraufhängungen, viele Bauteile sind auszutauschen

Unmengen von Korrosionsschäden sind zu beheben.

Bauteile auszutauschen, Ausstattungen defekt und veraltet, Dosieranlagen, Luftsprudeltechnik, Drucklufttechnik, Kompressor, Leitungen etc. Nutzungsdauer erreicht.

Die Beckenverrohrungen, Deckeneinbauten und Teile der Beleuchtung müssen erneuert werden, ebenso Düsen und Leitungsanschlüsse.

Große Teile der Beckenumgänge sind baulich nicht zugänglich, daher können einzelne Bereiche nicht saniert werden.

Zurück in die ‚Wörgler Unterwasserwelten‘



Foto 83: Korrosionsschäden an Pumpen



Foto 84: Korrodierte Badewassertechnik - ein nicht mehr in Betrieb stehender Warmwasserspeicher



Foto 85: ‚Marode‘ Pumpen inkl. Sensorik und Steuerung

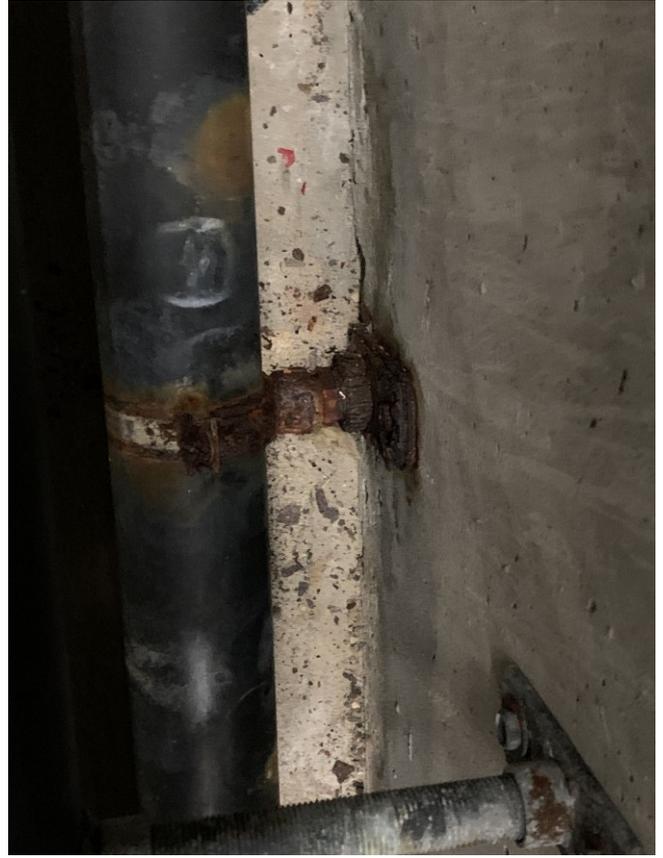


Foto 86: Rohraufhängungen stark korrodiert



Foto 87: Dosiertechnik teilweise veraltet



Foto 88: Korrosion Anlagentechnik durch undichte Schwimmbecken



Foto 89: Pumpen ‚marode‘ durch Korrosionsschäden



Foto 90: Durch Korrosion zerstörte Funktionskontrolle



Foto 91: Ständige Nässe in den Technikräumen setzt der Badewassertechnik massiv zu



Foto 92: Teilweise veraltete Dosiertechnik



Foto 93: Korrodierte Tragkonstruktionen und Steig-Rohre aus dem Pumpenschacht



Fotos 94 und 95: Von Durchrosten bedrohte Schachtabdeckung



Foto 96: Erneuerte Pumpen sind neuerlich der Nässe ausgesetzt



Foto 97: Ein ständig nasser Pumpensockel löst sich in Rost auf



Foto 98: Auslaufendes Badewasser läuft in großer Menge in einen Pumpensumpf



Foto 99: Wasser läuft über elektrische und mechanische Schwimmbad- und Steuertechnik



Foto 100: stehendes Wasser in schwer zugänglichen Schwimmbad-Technikbereichen, Materiallager(?)



Foto 101: Unter einem Becken stehendes Wasser



Foto 102: ‚Darüber‘ das korrodierende Becken



Foto 103: an allen Teilen korrodierte Anlagentechnik

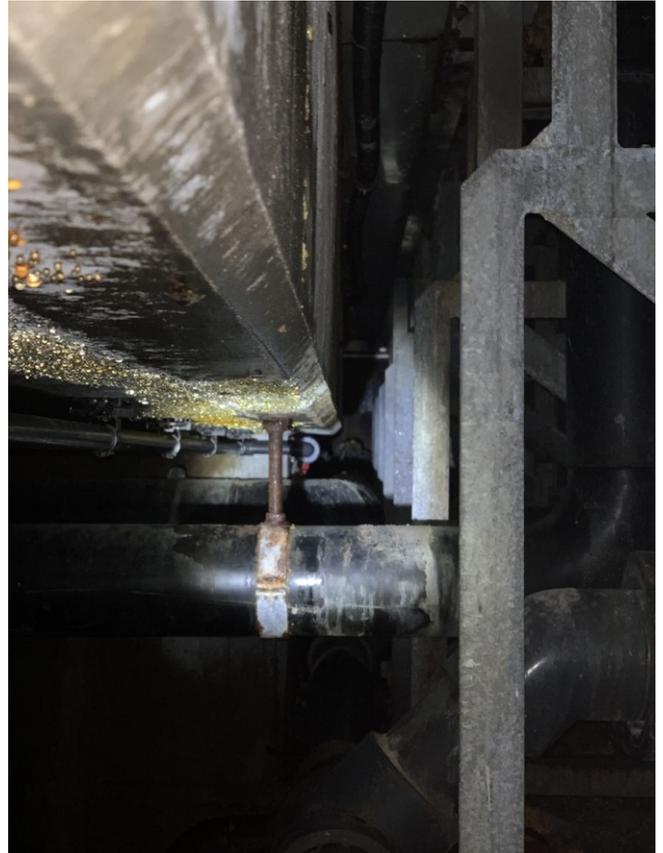


Foto 105: gänzlich unzugängliche Bereiche mit korrodierendem Becken und Tragkonstruktion



Foto 105: Wohl eher nicht mehr funktionierendes Absperrventil

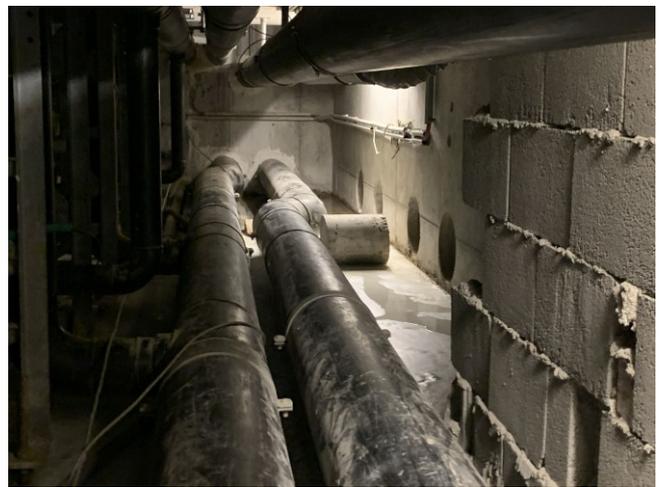


Foto 106: Wasser in schwer zugänglichen Bereichen



Foto 107: Unzugängliche Bereiche ...

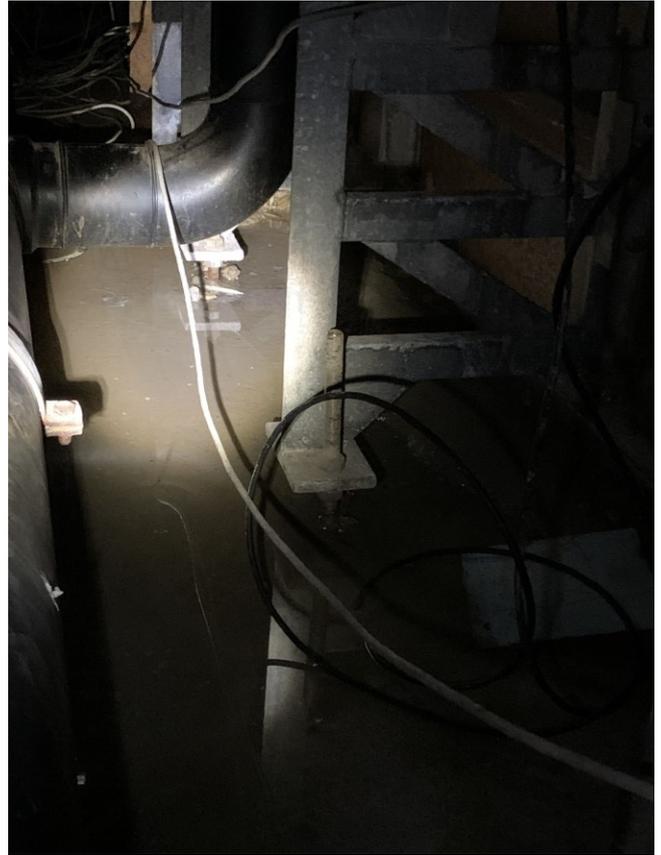


Foto 108: ... auch dort stehendes Wasser



Foto 109: Korrodierte Becken und Tragkonstruktionen im stehenden Wasser

Stellungnahme zu Badewassertechnik, Leitungsanschlüssen, Beleuchtung, Attraktionen

Die Mangelfolgeschäden an der ständig dem Badewasser aus undichten Becken ausgesetzten Schwimmbadtechnik sind vielfältig und haben mit Sicherheit über die Jahre hohe Kosten für Ersatzteile und Austausch mit sich gebracht. Die unterirdischen Bereiche mit der im Einflussbereich der undichten Becken mit ihren korrodierenden Wänden und Tragkonstruktionen befindlichen Schwimmbadtechnik sind die im negativen Sinn eindrucksvollsten Abschnitte im unübersichtlichen Labyrinth des Schwimmbades. Sie verlieren sich in nur schwer und vielfach gänzlich unzugängliche Nischen und Winkel.

Es ist unschwer zu erkennen, dass eine Sanierung der undichten Becken und ein Stoppen der Rinnsale im Untergrund möglicherweise nicht oder nur äußerst schwer und ausschließlich im Bereich der Beckeninnenseiten möglich ist. Dennoch ist eine Trockenlegung dieser Bereiche unumgänglich, wenn die Auswirkung der permanenten Nässe auf die Wände und Tragkonstruktionen der Becken und auf die Schwimmbadtechnik gestoppt werden soll.

Auf den Warnhinweis der Verfasser*innen des „Sanierungsgutachtens“, der auf Seite 51 zurückhaltend unter der Überschrift „Sicherheitsrelevanz“ angeführt und leicht zu übersehen ist, wurde oben in der Stellungnahme zu den Mängeln der Becken bereits hingewiesen.

Trotz der regelmäßigen Überprüfungen erscheint es mir ebenso warnpflichtig zu sein, dass viele elektrotechnische Anlagenteile ständiger Nässe ausgesetzt sind.

Mängel 11.1 bis 11.12 Lüftungsanlage

war vom Ortsaugenschein nicht umfasst

Heizungsregister und Lüftungsmotoren haben die Nutzungsdauer erreicht

Alle beweglichen Maschinenteile müssen auf die Restlebensdauer überprüft werden

Lüftungsanlage wurde überdimensioniert ausgeführt - Betrieb kann nicht optimiert werden, sehr hoher Energieverbrauch

Lüftungsleitungen und Aufhängungen: Korrosionsschäden

Frequenzumrichter mit Funktionsstörungen

Kältemittel entsprechen nicht mehr den heutigen Bestimmungen

Küchenentlüftung mit funktionalen Einschränkungen:

Küchengeruch im gesamten Bart wahrzunehmen.

An vielen Oberflächen hat sich eine Fettschicht abgesetzt (z.B. an unzugänglichen Stahlteilen im Erlebnisbad - sie sind u.a. deshalb schmutzig und unansehnlich)

Einige Brandschutzklappen sind nicht zugänglich



Foto 110: Nasser Boden in Lüftungszentrale, Korrosionsschäden



Foto 111: Zerstörte Wärmedämmung Lüftungskanal

Stellungnahme zur Lüftungsanlage

Aufgrund der in den Nutzungsdauerkatalogen angegebenen Zeitangaben für Lüftungsanlagen ist davon auszugehen, dass diese ihre Nutzungsdauer überschritten haben. Der Küchengeruch ergänzt den stark abgenutzt und höchst erneuerungsbedürftig erscheinenden Gesamteindruck.

Wie alle übrigen technischen Anlagen wird auch die Lüftungsanlage gegebenenfalls zu erneuern sein.

Mängel 12.1 bis 12.4 Heizungsanlage

war vom Ortsaugenschein nicht umfasst

Die Gasheizungsanlage wurde vor 4 Jahren stillgelegt, seither wird mit Fernwärme geheizt

Heizungsverteiler sind nicht funktional ausgelegt

Nutzungsdauer der Heizungspumpen erreicht

Mess- und Regeltechnik veraltet, Ersatzteile nicht mehr erhältlich, Software nicht mehr kompatibel mit Betriebssystem ...

Keine Stellungnahme

Mängel 13.1 bis 13.5 Sanitäre Anlagen

waren vom Ortsaugenschein wenig umfasst.

Armaturen und Auslässe teilweise abgenutzt, müssen ausgetauscht werden

Viele Sanitärinstallationen, Abwasserhebeanlagen, Pumpen, Antriebe, Klappen und Ventile haben ihre Nutzungsdauer erreicht

Vorhandene Leitungen müssen überprüft werden, Ergänzungen und Reparaturen erforderlich

Vorhandene Leitungen müssen überprüft und Totleitungen deinstalliert werden, um **Legionellenbefall** zu vermeiden

Die Dämmung der Trinkwasserinstallationen muss teilweise repariert werden

Die Durchflusswerte der Abwasserleitungen sind zu überprüfen.



Foto 112: Korrodiertes Rahmen Revisionsdeckel

Stellungnahme zu Sanitären Anlagen

Erwartungsgemäß haben auch die sanitären Anlagen ihre Nutzungsdauer erreicht oder überschritten. Selbstredend tragen diese Anlagenteile zu den insgesamt unerfreulichen optischen Gesamteindruck und zu einem Unwohlgefühl bei.

Sämtliche sanitäre Anlagen sind zu erneuern.

Mängel 14.1 bis 14.9 Elektroanlagen, Beleuchtung, Sicherheitseinrichtungen, Blitzschutz

waren vom Ortsaugenschein nur teilweise umfasst.

Hauptunterverteiler Technikraum durch eindringendes Wasser korrodiert.

In Unterverteilungen müssen Fehlerstromschutzschalter ausgetauscht werden. Es ist davon auszugehen, dass weitere Bauteile ausgetauscht werden müssen (fachtechnische Prüfung der Bauteile erforderlich) viele Bauteile korrodiert (Kabeltassen, Unterverteiler, ...)

Seit umfangreichen Nachinstallationen bei der Sanierung nach dem Hochwasser sind einzelne Kabeltassen überbelegt - Kabel ohne Funktion wurden nicht entfernt.

Ein großer Teil der Objektbeleuchtung und der Sicherheitsbeleuchtung Nutzungsdauer erreicht.

Blitzschutzanlage ist zu überprüfen.



Foto 113: Korrosion in feuchten Verteilerschranken



Foto 114: Korrodierende Türen bei Elektroverteilern



Foto 115: Innenseite einer korrodierten Elektro-Verteiler-Schranktür

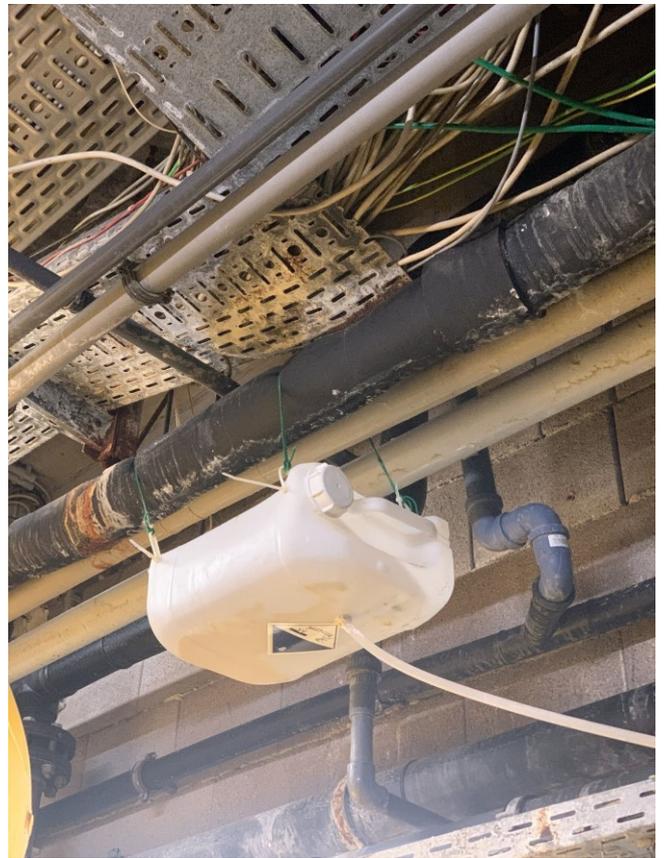


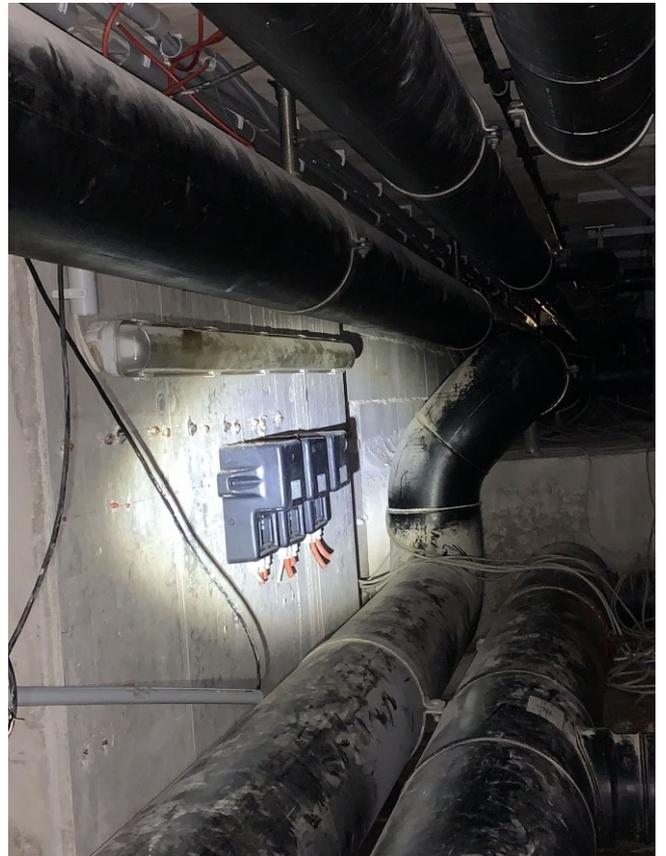
Foto 116: Hilfskonstruktion zum Schutz von Elektro-technik



Foto 117: Durch ständige Nässe korrodierte Schaltschränke



Foto 118: Nässe und korrodierte Kabelführungen



Fotos 119 und 120: Elektroinstallationen in schwer zugänglichen Bereichen, z.T. ‚totgelegt‘

Mängel 15.1 bis 15.7 sonstige Technik

war vom Ortsaugenschein nur teilweise umfasst.

Drucklufttechnik technisch abgenutzt, Verschleiß

IC Netzwerktechnik veraltet

Videotechnik, Lautsprecher, Software, PC-Bürotechnik veraltet - muss vollständig ersetzt werden

Stellungnahme zu Elektroanlagen, Beleuchtung, Sicherheitseinrichtungen, Blitzschutz und sonstiger Technik

Elektrotechnische Anlagen sind nicht mein Fachgebiet - es erscheint mir jedoch beunruhigend, wie massiv die elektrotechnischen Anlagen in den Technikräumen Nässe und Feuchtigkeit ausgesetzt sind. Es ist andererseits beruhigend, dass der GF Andreas Ramsauer darauf hingewiesen hat, dass selbstverständlich alle Anlagenteile einer ständigen Überprüfung unterliegen.

Naturgemäß gilt auch für die elektrotechnischen Anlagen dasselbe, wie für alle technischen Anlagen des Schwimmbad: Sie haben - sofern sie nicht bereits erneuert wurden - ihre Nutzungsdauer erreicht oder überschritten. Ein Großteil der Elektrik wird daher im Sanierungsfall auszutauschen sein.

Videotechnik, Lautsprecher, Software und PC-Bürotechnik sind selbstredend veraltet oder gar nicht mehr nutzbar und müssten auch bei wenigen weiteren Betriebsjahren gänzlich erneuert werden.

Johannes Schmidt

Innsbruck, 24.03.2021