













GMF KONZEPT- UND MACHBARKEITSSTUDIE "NEUES HALLENBAD PULLACH"



INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Vorgaben und Rahmenbedingungen
- 2 Markt & Wettbewerb
- 3 Standortevaluation
- 4 Konzeption & Maßnahmenempfehlung
- 5 Gegenüberstellung & Wirtschaftlichkeit

1 VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN



1.2 Objektdaten

Projekt: Freizeitbad Pullach

Betreiber: Gemeinde Pullach

Baujahr: 1974

Grundstücksfläche: 21.000 m²

Wasserflächen

25m Sportbecken: 325 m²

Nichtschwimmerbecken: 108 m²

Planschbecken: 16 m²

Whirlpool: 7 m²

<u>Außen</u>

Erlebnisbecken: 205 m²

Eltern-Kind-Bereich: 20 m²

→ kaum Angebote für Kleinkinder, Attraktivität und Angebot nicht mehr zeitgemäß, Saunaangebot erfüllt nicht den aktuellen Bedarf und zeitgemäße Anforderungen

<u>Spindanzahl</u>

Hallenbad: 390

Freibad: 225

→ Bau/Technik: theoretische Nutzungszeit von max. 30 Jahren überschritten, funktionale Defizite, Hoher Energieverbrauch (-kosten)

→ massiv sanierungsbedürftiges Freizeitbad

Angebote

Massagedüsen im Nichtschwimmerbecken

Gastronomie (verpachtet)

Solarium

Sauna

Große Liegewiese

Sommergarderobe

Gastronomie (verpachtet)

Massagedüsen, Sprudelliegen, Schwallbrause,

Bodenblubber

Klettergerüst

Volleyballfeld und Tischtennisplatte

1 VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN



1.2 Objektdaten

Besucher, Umsatz, Kosten

- In den ersten 10 Jahren nach Eröffnung ca. 90.000 Besucher jährlich (ohne Sauna)
- Erweiterung durch Sauna und Ganzjahresaußenbecken → steigende Besucherzahlen auf ca. 172.000
 jährlich (davon ca. 30.000 Saunanutzer)
- Seit ca. 15 Jahren kontinuierlicher Rückgang
- Aktuell ca. 120.000 Besucher (davon ca. 13.000 Sauna)
- Umsatz Brutto Gesamt pro Jahr ca. 500.000 €
- Kosten pro Jahr ca. 1,3 1,5 Mio. € (netto)
- 16 Mitarbeiter

2 MARKT UND WETTBEWERBSANALYSE



2.2 Potentialanalyse öffentlicher Bedarf

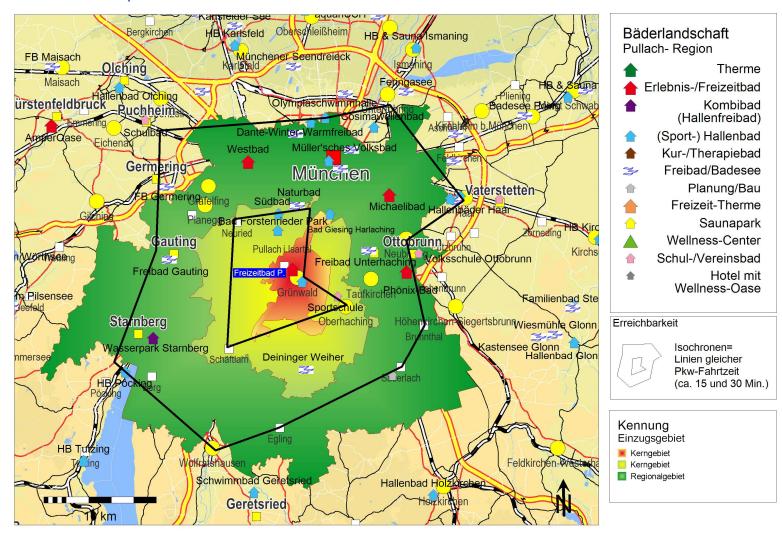


Abb.: Besucherpotential Pullach

[Quelle: GfK GeoMarketing; Karte erstellt mit RegioGraph]





2.2 Potentialanalyse öffentlicher Bedarf / Schulen und Vereine

Nachfragegruppe	Gebiet	Anzahl Personen	Aktivierungs- potenzial (30 % d. Bev.)	Abschöpfungs- quote bzw. geschätzer Marktanteil	Theoretisches Potenzial	Anzahl der Besuche p.a.	Besucher- potenzial
	Kerngebiet 1	32.827	9.848	90,0%	8.863	6	53.180
Bevölkerung	Kerngebiet 2	116.522	34.957	50,0%	17.478	4	69.913
	Regionalgebiet 1	1.178.762	353.629	20,0%	70.726	2	141.451
GESAMT							264.544

Szenarien	Sicherheits- abschlag	
Best Case	100%	264.544
Real Case	-20%	211.636
Worst Case	-40%	158.727

- → Das realistisch generierbare Besucherpotential beträgt ca. 195.000 öffentliche Besucher zzgl. Schulen & Vereinsnutzer (Gesamt ca. 210.000 Besucher)
- → Davon ca. 40.000 Saunabesucher
- → zzgl. ca. 15.000 Schüler / Vereine

2 MARKT UND WETTBEWERBSANALYSE



2.3 Fazit

- Hoher Wettbewerb → Ausrichtung als "familien- und sport- (gesundheits-) orientiertes Freizeitbad"
- Lokale Orientierung, kein überregionaler Wettbewerb
- Ganzjährige Grundversorgung mit ergänztem Eltern-Kind-Bereich und attraktivem und zeitgemäßem Saunaangebot
- Vorhandenes Thermalwasser sollte genutzt werden (ohne Bezeichnung als "Therme")
- Das Besucherpotential sieht wie folgt aus:

Hallenbad: ca. 155,000 Besucher

Sauna: ca. 40.000 Besucher

Schulen &

Vereine: ca. 15.000 Besucher

3 STANDORTEVALUATION



3.1 Bewertung der drei Standorte



Abb.: Luftbild Kuhwiese

3 STANDORTEVALUATION



3.1 Bewertung der drei Standorte

Option		Aktueller Standort		Liegewiese		Kuhwiese
Eigentümer	\odot	Gemeinde Pullach	0	Gemeinde Pullach	\odot	Gemeinde Pullach
Lage	\odot	Zentrale Ortslage (Hans-Kreis- Straße)	①	Zentrale Ortslage (Wurzelseppstraße)	\odot	Zentrale Ortslage (Münchener Straße)
Nachbarbebauung	•••	Angrenzende Schul- und Wohnbebauung, Allgemeines Wohngebiet	•••	Angrenzende Schul- und Wohnbebauung auf drei Seiten, Allgemeines Wohngebiet	<u>:</u>	Angrenzende Wohnbebauung südlich und westlich (Reines- und Misch-, Allgemeines Wohngebiet, nördlich Wohnhaus des Ordens der Armen Schulschwestern
Grundstücksgröße	•••	21.000 m², davon 11.800 m² Liegefläche	•••	21.000 m ²	\odot	23.584 m²
Zugang	0	Guter Zugang über Hans-Kreis- Straße	<u>•••</u>	Zugang über Wurzelseppstraße nur bedingt möglich (Baumbestand)	\odot	Guter Zugang über Münchener Straße
Infrastruktur	\odot	Gute Infrastruktur und Erreichbarkeit auch für Fußgänger und Radfahrer, Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür	<u></u>	Gute Infrastruktur und Erreichbarkeit auch für Fußgänger und Radfahrer, Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür	\odot	Sehr gute Infrastruktur und Erreichbarkeit auch für Fußgänger und Radfahrer, Bushaltestelle befindet sich in 150 Meter Entfernung (Saarlandstraße)
Parkplätze		Eingeschränkte Parkplatzsituation (47 Stellplätze); Anzahl Stellplätze muss erhöht werden		Lage Parkplätze; Anzahl Stellplätze muss erhöht werden	<u></u>	Keine bekannten Einschränkungen in der Parkplatzplanung
Bauphase	(:)	Keine Ausweichmöglichkeit während Bau	0	Derzeitiges Hallenbad könnte weiterhin geöffnet bleiben	0	Derzeitiges Hallenbad könnte weiterhin geöffnet bleiben
Liegewiese		Schatten durch Baumbestand auf Liegewiese; Anordnung Gebäudekörper und Liegewiese	<u>•</u>	Kein Schatten auf Liegewiese, Wegfall Baumbestand, Liegewiese an der Straße	<u></u>	Anordnung Gebäudekörper und Liegewiese
Lärmschutz	<u></u>	Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung schwierig; hoher Aufwand an Lärmschutzmaßnahmen	<u></u>	Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung schwierig; hoher Aufwand an Lärmschutz- maßnahmen; Liegewiese an der Straße		Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung schwierig; hoher Aufwand an Lärmschutzmaßnahmen
Sonstiges	\odot		<u></u>		•••	- Im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, müsste geändert werden.

3 STANDORTEVALUATION



3.2 Fazit

- Favorisierter Standort "Kuhwiese":
 - → <u>Lage/Erreichbarkeit</u>: gute Erreichbarkeit
 - → <u>Parkplätze</u>: Planung ohne Einschränkung möglich
 - → <u>Bauphase</u>: Derzeitiges Hallenbad kann während Bauphase weiter betrieben werden
 - → <u>Liegewiese</u>: Abschirmung der Liegewiese zur angrenzenden Wohnbebauung möglich
 - Der Standort "Liegewiese" ist auf Grund deutlicher Einschränkungen (u.a. Parkplatz und Lage der Liegewiese) nicht zu empfehlen.

4 KONZEPTION & MABNAHMENEMPFEHLUNG



4.1 Vorgaben und Rahmenbedingungen

Investitionsbedarf

Investitionssumme laut Beschluss bei max. 20,0 Mio. €

Gemeinderatsbeschluss

Neubau eines "Familienorientierten Sportbades"

Thermalwasser

> Empfehlung GMF: Das vorhandene Thermalwasser sollte in der Anlage genutzt werden.

Standortspezifische Vorgaben

- Barrierefreiheit und Zugänglichkeit
- Erhalt / Schaffung Sommerbadeangebot
 (ggf. multifunktionale Nutzung Indoorbereich durch Cabriodach/öffenbare Front)

4 KONZEPTION & MAGNAHMENEMPFEHLUNG



4.1 Vorgaben und Rahmenbedingungen

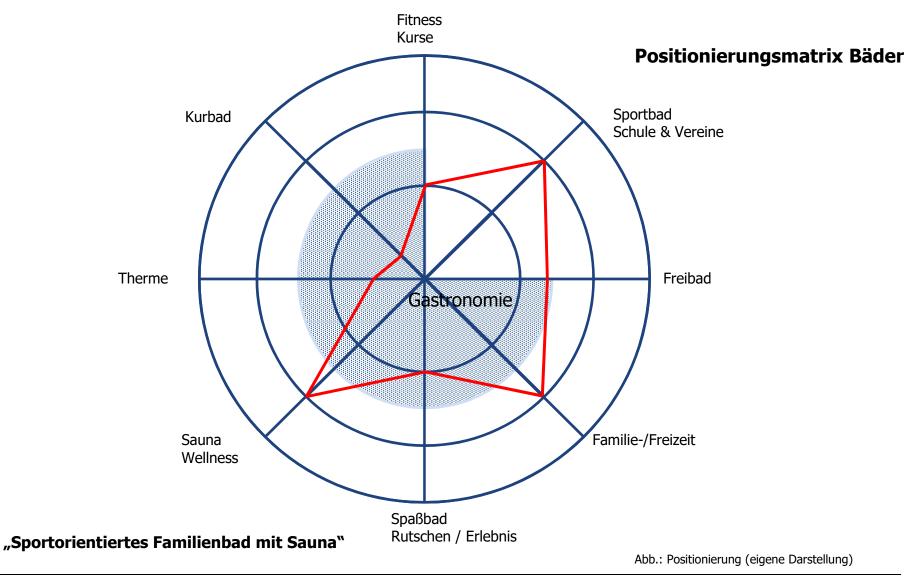
<u>Nicht-Öffentlicher/Öffentlicher Bedarf bzgl. des Beckenangebots eines zukünftigen</u> <u>Hallenbadneubaus</u>

- Der öffentliche und nicht-öffentliche Bedarf orientiert sich am Bestandsangebot
 - 25m Sportbecken mit 5 Bahnen
 - Nichtschwimmerbecken
 - Erlebnisbecken und Eltern-Kind-Bereich in der Außenanlage
- Der Hallenbad-Bestand sollte um einen attraktiven Eltern-Kinder-Bereich ergänzt werden
- Das Saunaangebot sollte dem aktuellen Bedarf und den zeitgemäßen Anforderungen entsprechen

4 KONZEPTION & MABNAHMENEMPFEHLUNG

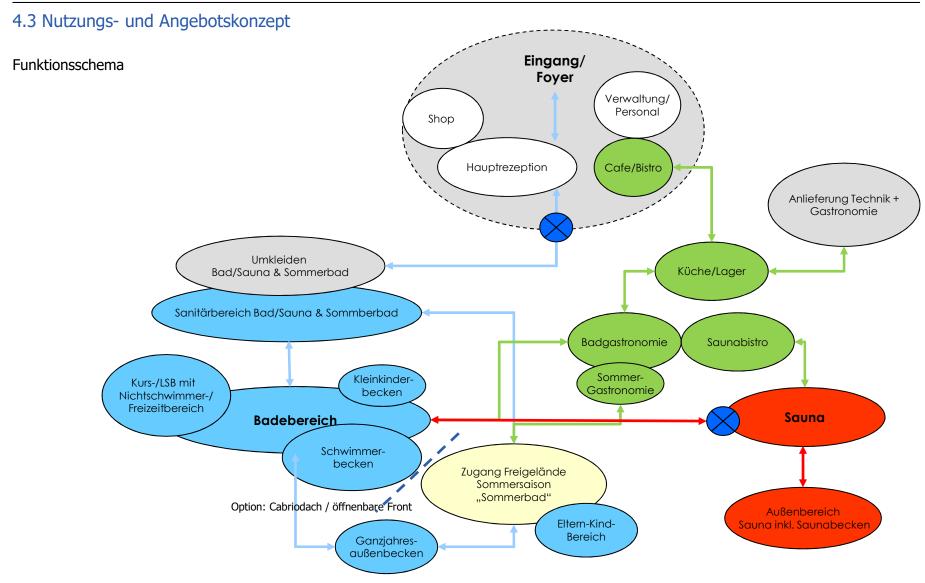


4.2 Markt- und Zielgruppenstrategie





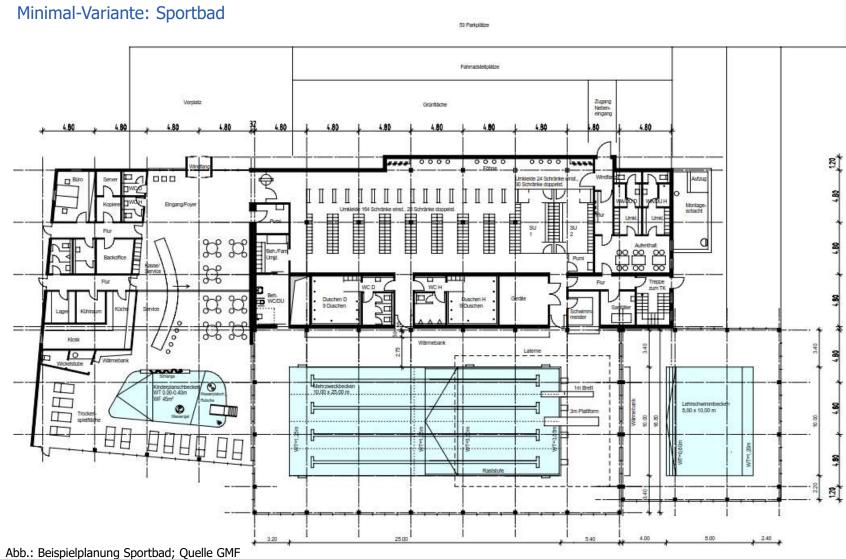








4.3 Nutzungs- und Angebotskonzept







4.3 Nutzungs- und Angebotskonzept Variante 2 sowie "Zwischenvariante"

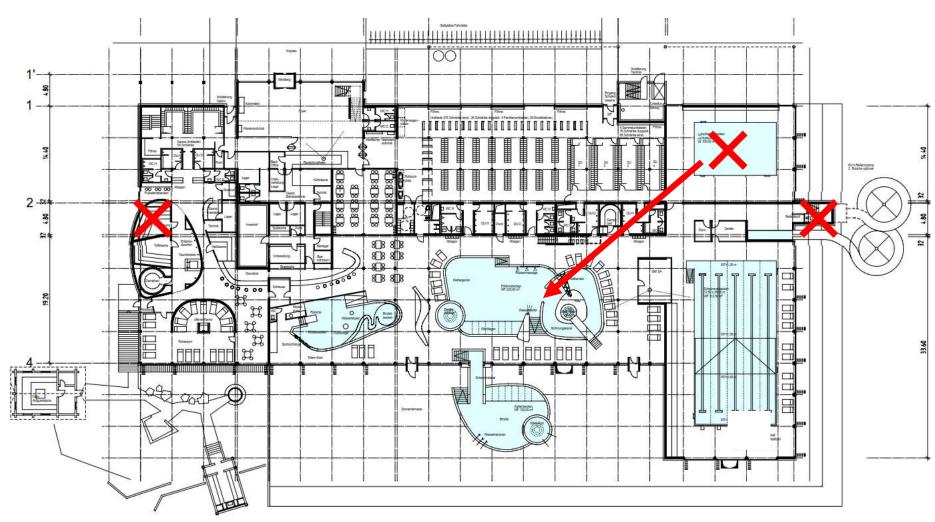


Abb.: Beispielplanung Familienbad; Quelle GMF





4.4 Raum- und Flächenprogramm Wasserfläche "Zwischenvariante"

Bezeichnung	Wasserfläche	Ganzjahresaußenbecken - Zugang aus Innenbereich; absperrbare Windschleuse	130	
Schwimmerbecken	m ²	- Wasserattraktionen: Sprudelliegen, Massagedüsen, Bodensprudler,	10	
- 5 Bahnen (12,5 m x 25 m)	312,5	- Beckenabdeckung		
	312,3	- Nutzung Thermalwasser!		
- Durchgängige Wassertiefe 1,80 m; Raststufe auf 1,35 m		OPTIONEN:		
- Startblöcke; Einstiegsleitern; seitliche Einstiegstreppe		- Strömungskanal		
- Unterwasserscheinwerfer (Farb-LED); Versenkbare Leinen		- Sole		
- Wettkampfgerechtigkeit (DSV/FINA D)		1 300		
- öffnenbare Front		Kinderbecken Außen		
OPTIONEN:		- Wassertiefe abfallend von 0,0 auf max. 0,4 m	4(
- Hubboden		- kindgerechte Attratkionen: Schiffchenkanal, Wasserspritfiguren, Rutsche,	- 10	
- Cabriodach		- Trennung / Barriere zu tieferen Becken		
		- Edelstahlbecken		
Kombibecken (Kurs-/Lehrschwimm integriert in Nichtschwimmerbecken)		- ausreichend Liege-/Sitzmöglichkeiten um das Becken		
- Freizeitbecken mit integriertem Kurs-/Lehrschwimmbecken	220	OPTIONEN:		
- Wassertiefe max 1,35m		- Ergänzung um Matschplatz		
- Lehrschwimmbereich 8,00m x 12,5m mit Wassergewöhnungstreppe und				
abfallendem Boden von 0,9 - 1,35 m		- Ergänzung um Abenteuerspielplatz		
Vasserattraktionen: Massagedüsen, Sprudelliegen, Wasserspeier,		O' L DAD AUGUS	477	
- Unterwasserscheinwerfer (Farb-LED)		Wasserfläche BAD AUßEN	170	
- Wärmebänke				
- zugeordneter Lagerraum		Sauna-Außenbecken		
OPTIONEN:		- Ganzjahres Sauna-Außenbecken	30	
- separates Kurs-/Lehrschwimmbecken		- Wasserattraktionen: Massagedüsen		
		- Unterwasserscheinwerfer (Farb-LED)		
(Klein-)Kinderbecken		- Thermalwassernutzung		
- Wassertiefe abfallend von 0,0 auf max. 0,4 m	40	- Beckenabdeckung		
- kindgerechte Attratkionen: Schiffchenkanal, Wasserspritfiguren, Rutsche,		OPTIONEN:		
- Trennung / Barriere zu tieferen Becken		- naturnahe Gestaltung (Saunateich)		
- ausreichend Liege-/Sitzmöglichkeiten um das Becken				
OPTIONEN:		Tauchbecken		
- Wasserspielgarten angrenzend		- Saunatauchbecken	4	
- angrenzender Wickelraum, Kindertoilette,		OPTIONEN:		
		- Tauchzuber/-fass		
Wasserfläche BAD INNEN	572,5	Wasserfläche SAUNA	34	
		Wassemache SAONA	3.	
		Gesamtwasserfläche BAD	776,5	
→ Wasserfläche gesamt: 776,5 m²			2.7.075	





4.4 Raum- und Flächenprogramm Wasserfläche "Zwischenvariante"

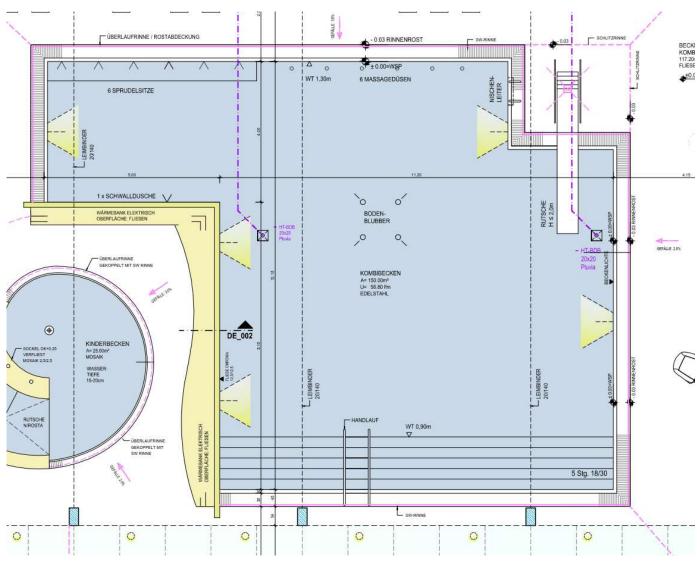
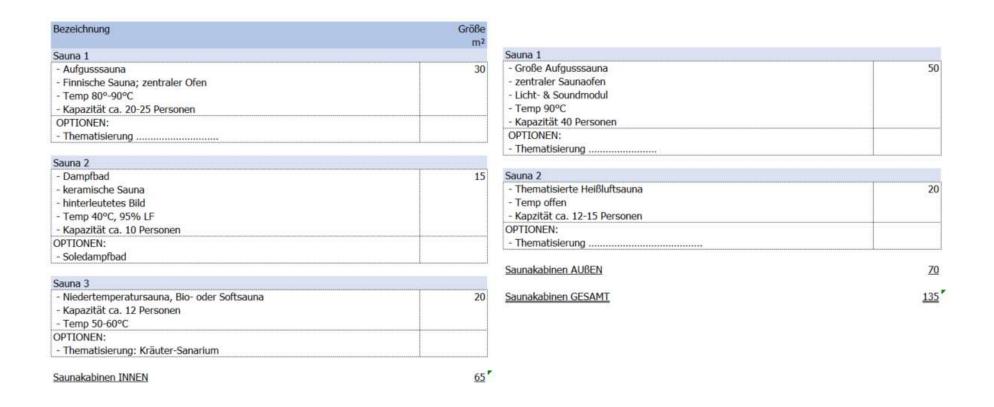


Abb.: Bsp. Kombibecken





4.4 Raum- und Flächenprogramm Saunaprogramm "Zwischenvariante"



→ Saunaprogramm gesamt: 135 m²

5 GEGENÜBERSTELLUNG & WIRTSCHAFTLICHKEIT



5.1 Angebotsprogramm

	Minimalvariante (Variante 1)	Sanierung Bestand (Daten Ist)	Zwischenvariante	Gemeinderatsvariante	Große Variante (Variante 2)
Angebote	m²	m²	m²	m²	
Sportbecken	312,5	325	312,5	312,5	312,5
Nichtschwimmer-/Familienbecken			Kombibecken 220	Kombibecken 220	220
Kurs-/Lehrschwimmbecken	100	108	in NSB integriert	in NSB integriert	100
Kinderbecken (innen)	40	16	40	40	40
Rutsche- und Landebecken				15	15
Whirlpool		7			
Ganzjahresaußenbecken		205	130	130	130
Kinder-Außenbecken		20	40	40	40
Sauna-Außenbecken			30	30	30
Tauchbecken			4	4	4
Fitness				ja	
Summe Wasserfläche	452,5	681	776,5	791,5	891,5
Sauna		ja	ja	ja	ja
Gastronomie		ja	ja	ja	ja

• NEU: sogenannte Gemeinderatsvariante = Ergebnis Workshop von 27.04.2017

NEU: Darstellung Ist zzgl. Sanierung Bestand

5 GEGENÜBERSTELLUNG & WIRTSCHAFTLICHKEIT



Exkurs: Workshop Gemeinderat 27.04.2017

- Fragestellungen:
 - "Welches Bad wollen wir...?"
 - "... an welchem Standort?"
- Ergebnisse:
 - Sportbad (Minimalvariante) mit Sauna als mögliche Variante
 - Minimalvariante und Zwischenvariante Stimmungsbild 2 Pkte
 - Große Lösung Stimmungsbild 4 Punkte
 - Neue Variante "Gemeinderat" Stimmungsbild 8 Punkte
 - Bad für Familien mit Rutsche
 - Ruhiges ganzjährig nutzbares Außenbecken
 - Bad für Familien & Vereine
 - Vereine müssen weitertrainieren können
 - Ergänzung Fitnessstudio (externer Investor?)



VARIANTE 1	Minimalvaria	inte		
Angebot: Sportbad Kombiliad genej: Aussenbecken LSS: Kurstecken Kinderbecken Sonna		Futiche Fitness Gastroniersin Statiglätze überrütige Statiglätze TÖ oder Farkhaus scraftige		Baukasten, netto: 7,397,500 6 Betriebergebris, li - 401,073
	wollen wir			
Attraktivität der Ausstattung Intwikkung Sesurberrahien				
an welcher				
	an allen Standorten	Kuhwiese	Llegewiese	Ersatzbau
Lage treuthbarkell, Nachbaruhalt, Nachenwelbrauch				
Baukosten	•			
Unterhaltskosten Zushusbedarf Batriebargabols	2			
Auswirkung Bauphase auf Schylen und Vereine	•			
Schallschutz Weiche Auswirkungen hat das	,			
Sed (Preffische, Emgang) auf die Nachbanichaft?				
Erschließung, Stellplätze Weiche Farkinnung (TO. Fark- haus, offene Stellpl), im nöglich und weiche Auswirkung hat sie auf im Aushinnung (Zminiern- schutz)				
Personal Webber Bedarf seglist sish tür dan nese Bed / withrend Bea- phase?				
Sonstiges				
Priorität				

5 GEGENÜBERSTELLUNG & WIRTSCHAFTLICHKEIT



5.2 Kostenrahmen & Betriebsergebnis

	Minimalvariante	J	Zwischenvariante	Gemeinderatsvariante	Große Variante
Kostenrahmen	(Variante 1)	(Daten Ist)			(Variante 2)
netto (inkl. KG 700)	7,3 Mio €	ca. 13,7 - 16,8 Mio €	17,4 Mio €	18,6 Mio €	19,9 Mio €
brutto (inkl. KG 700)	8,7 Mio €	ca. 16,3 - 20,0 Mio €	20,7 Mio €	zzgl. Fitness 22,1 Mio €	23,7 Mio €
Abriss Bestandsanlage	0,4 Mio €	-	0,4 Mio €	0,4 Mio €	0,4 Mio €
Parkplatz	0,2 - 0,6 Mio €	0,5 - 1,3 Mio €	0,5 - 1,3 Mio €	0,5 - 1,3 Mio €	0,6 - 1,4 Mio €
Parkdeck	0,3 - 1,1 Mio €	0,7 - 2,5 Mio €	0,7 - 2,5 Mio €	0,7 - 2,5 Mio €	0,7 - 2,8 Mio €
Tiefgarage	0,4 - 2,2 Mio €	1,0 - 5,0 Mio €	1,0 - 5,0 Mio €	1,0 - 5,0 Mio €	1,1 - 5,6 Mio €
Betriebsergebnis					
Betriebsergebnis I	-401.075 €	-935.410 €	-874.975 €	-884.577 €	-811.750 €
Betriebsergebnis II	-711.388 €	-1.586.167 €	-1.615.197 €	-1.667.167 €	-1.658.361 €

- Kostenrahmen netto ohne Risiken Boden, Abrisskosten sowie Parken
- Kosten Sanierung nach Gutachten Balnea 2012 zzgl. jährl. Kostensteigerung 5 % (verschiedene Varianten)
- Kostenrahmen Parken je nach Anzahl Stellplätze (Minimal a 10 Spinde 1 Stellplatz, Maximal a 4 Spinde 1 Stellplatz; Parkdeck sowie Tiefgarage je nach Anzahl Stellplätze sowie anteiliger Nutzung (z.B. 30 % 100 % Stellplätze in Tiefgarage)
- Betriebsergebnis I = operatives Betriebsergebnis ohne Kapitaldienst
- Betriebsergebnis II inkl. Zins und Abschreibungen

FAZIT



Fazit GMF

- Nutzung des Gebiets "Kuhwiese"
- Errichtung eines Familien-/Mehrgenerationenbades mit optimierter Wasserfläche sowie Erweiterungsmöglichkeiten ("Zwischenvariante" oder "Gemeinderatsvariante")
- Minimalvariante Sportbad zeigt zwar die niedrigsten Investitionskosten und den geringsten operativen
 Zuschussbedarf, deckt jedoch nicht Bedarf ab
- Die Große Variante (Variante 2) deckt zwar den Bedarf vollständig ab, überschreitet jedoch die maximale
 Investitionssumme
- Vergleichsweise hohe Sanierungskosten mit Risiken in der Sanierung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Zeit für Fragen

ANNEX



Zusatzoptionen

Optionen		
Rutsche	1,2 - 1,4 Mio €	Reifenrutsche (mind. 70m) inkl. Turm, BWT,
Cabriodach	0,3 - 0,5 Mio €	
Kurs-/LSB	0,6 - 0,8 Mio €	
Saunakabine	0,1 - 0,25 Mio €	
Hausmeisterwohnung	0,3 -0,4 Mio €	bei neuen Bädern nicht mehr üblich

■ Ergänzend sind Zusatzoptionen (welche z. T. in der Variante 2 enthalten sind) mit aufgeführt. Beispielsweise Mehrkosten Rutsche in der "Zwischenvariante" + ca. 1,2 – 1,4 Mio. Euro

ANNEX



Parkflächen

Variante 1"Zwischenvariante"MinimalvarianteFamilien-/MehrgenerationenbadSportbad: 5 Bahnen + LSB + KinderbeckenSpB + KombiB + GJAB + Sauna

Variante 2
Familien-/Mehrgenerationenbad
SpB + LSB + FamB + GJAB + Sauna +
Rutsche

Sowiesokosten						
Abriss Bestandsanlage		400.000€		400.000€		400.000€
Parkfläche						
Parkplatz (1Stp/10Sp)	30	225.000 €	67	501.750€	74	555.000 €
Parkplatz (1Stp/4Sp)	75	562.500 €	167	1.254.375 €	185	1.387.500 €
Parkdeck 30% (1Stp/10Sp)	30	292.500 €	67	652.275€	74	721.500 €
Parkdeck 30% (1Stp/4Sp)	75	731.250 €	167	1.630.688 €	185	1.803.750 €
Parkdeck 100% (1Stp/10Sp)	30	450.000 €	67	1.005.000€	74	1.110.000 €
Parkdeck 100% (1Stp/4Sp)	75	1.125.000 €	167	2.505.000 €	185	2.775.000 €
Tiefgarage 30% (1Stp/10Sp)	30	427.500 €	67	953.325 €	74	1.054.500 €
Tiefgarage 30% (1Stp/4Sp)	75	1.068.750 €	167	2.383.313 €	185	2.636.250 €
Tiefgarage 100% (1Stp/10Sp)	30	900.000 €	67	2.010.000€	74	2.220.000 €
Tiefgarage 100% (1Stp/4Sp)	75	2.250.000 €	167	5.010.000€	185	5.550.000 €

[•] Ergänzende Kosten durch Abriss Altgebäude sowie Parklösungen (dargestellte Varianten ebenerdiger Parkplatz, Parkdeck (30 % bzw. 100 %) sowie Tiefgarage (30 % sowie 100 % des ruhenden Verkehrs) sowohl für eine minimale Stellplatzanzahl (1 Stellplatz je 10 Spinde) als auch für die Empfehlung GMF 1 Stellplatz je 4 Spinde.

ANNEX



Wirtschaftlichkeit - Gegenüberstellung

	Neubau Freizeitbad Pullach			
	Variante 1	IST	"Zwischenvariante"	Variante 2
	Minimalvariante	Bestand Freizeitbad Pullach	Familien-/Mehrgenerationenbad	Familien-/Mehrgenerationenbad
	Sportbad: 5 Bahnen + LSB +		SpB + KombiB + GJAB + Sauna	SpB + LSB + FamB + GJAB + Sauna +
	Kinderbecken			Rutsche
irtschaftlichkeit				
Besucherzahlen				
Bad	70.000	100.000	135.000	155.000
Sauna	-	11.000	35.000	40.000
Schulen & Vereine	15.000	15.000	15.000	15.000
<u>Gesamt</u>	85.000		185.000	
Rohertrag	270.050 €	485.710 €	1.154.100 €	1.393.850
Kosten Gesamt	671.125 €	_1.421.120 €	2.029.075 €	2.205.600
Betriebsergebnis I	- 401.075 €	<u>- 935.410 €</u>	<u>- 874.975</u> €	<u>- 811.750</u>
Zuschussbedarf Je Gast	- 4,72€	- 7,42€	- 4,73 €	- 3,87
Afa	201.000 €	- €	479.222 €	548.111
Zinsen	109.313 €	- €	261.000 €	
Betriebsergebnis II	- 711.388€	- 935,410 €	- 1.615.197 €	- 1.658.361

- Gegenübergestellt sind die aufgeführte Minimalvariante (Variante 1), die "große" Variante (Variante 2), die Zwischenvariante (= reduzierte Variante 2; im Kapitel 4 ausführlich dargestellt) sowie der aktuelle IST-Zustand.
- Höchster operativer Zuschussbedarf "rot" = Bestand, Geringster Zuschussbedarf "grün" = Variante 1



Zusammenfassung Studie Balneatechnik 2012

Gemeinde Pullach i. Isartal
Freizeitbad Pullach i. Isartal - Gutachten-Studien-Konzepte-Analysen

Planungsbüro Balneatechnik GmbH, Studie Grundsanierung und Modernisierung Sept. - Okt. 2012

Aufgabenstellung / Vorgehensweise	technische Kostenprognose im Rahmen einer Grund	n Ist-/ Sollzustand des Freizeitbades (Gebäudebestand Isanierung (Basis Bäderkonzept). In allen Varianten b ihnet. Die Grundsanierung entspricht annähernd einer ih: Statische Untersuchung.	oleibt nur das Rohbauskeltett, die Beckenlage und der	neue Filter erhalten. Zur Ermittlung der
	Variante 1: Kinderbeckenanbau, Wegfall der Sauna, Personal- und Freibadumkleide in der bisherigen Sauna	Variante 2: Modernisierung des Bestandes: Hallenbad- Funktionsbereich- Sauna Personalbereich ehem. Wohnung	Variante 3: Modernisierung des Bestandes und Neubau eines Eingangs- und Saunagebäudes	Variante 4: Modernisierung des Bestandes, Eltern-Kind-Anbau, Sanierung und Erweiterung der Sauna, Kinderbecken und Funktionsgebäude im Freibadgelände, Personalanbau
Ziel:	Weiterbestand des Bades wird gesichert und das Bad kompakter.	Weiterbestand des Bades sichern und für mehr Besucher attraktiver gestalten	Weiterbestand des Bades sichern und für mehr Besucher attraktiver gestalten	Weiterbestand des Bades sichern und für mehr Besucher attraktiver gestalten
Merkmale	Neukonzeption des Grundrisses mit Entkernung, Neugestaltung des Personalbereiches, Neukonzeption der Freibadumkleide, Eltern-Kind Vorreinigung, Kinderbecken innen und außen, neuer Standort der Beckenaufsicht, Neustrukturierung der Umkleiden und der Vorreinigung, Erweiterung der Parkplätze, Aufarbeitung der Mängelauflistung der GfB, Einhaltung ENEV	Neukonzeption des Grundrisses mit Entkernung, Neugestaltung des Personalbereiches, Kombinierte Eltern-Kind / Behinderten Vorreinigung, neues Kinderbecken aussen, Neustrukturierung der Umkleiden, Neustrukturierung der Vorreinigung, Saunalandschaft mit Saunagarten, Aufarbeitung der Mängelauflistung der GfB, Einhaltung ENEV	Wie vor, mit Neubau des Eingangs- und Saunagebäudes, Zusammenstellung der Kosten, Aufarbeitung der Mängelauflistung der GfB, Einhaltung ENEV	Kombination aus den Varianten 1 und 2 mit einem zusätzlichen neuen Personalanbau, Abbruch der Sommerumkleide zugunsten von Parkplätzen, Neubau eines Eltern-Kind-Gebäudes mit neuem Kinderbecken auf der Liegewiese. Aufarbeitung der Mängelauflistung der GfB, Einhaltung ENEV
Bemerkungen:	Eine genaue Untersuchung der Halle wg. Schneelast, wiederkehrender Betonsanierungen und sonst. Probleme mit der alten Baustruktur steht noch aus. Komplettsanierung in einem Bauabschnitt.	Eine genaue Untersuchung der Halle wg. Schneelast, wiederkehrender Betonsanierungen und sonst. Probleme mit der alten Baustruktur steht noch aus. Komplettsanierung in einem Bauabschnitt.	Eine genaue Untersuchung der Halle wg. Schneelast, wiederkehrender Betonsanierungen und sonst. Probleme mit der alten Baustruktur steht noch aus. Komplettsanierung in einem Bauabschnitt.	Eine genaue Untersuchung der Halle wg. Schneelast, wiederkehrender Betonsanierungen und sonst. Probleme mit der alten Baustruktur steht noch aus. Komplettsanierung in einem Bauabschnitt.
Investitionen Eur (Brutto, incl. NK) Ohne Parkplatz, ohne Aussenanlagen	12,6 Mio	11,8 Mio	15,7 Mio	13,5 Mio
Stellungnahmen				
GMF, Gesellschaft für Freizeitsysteme Kurzexpertise Juli 2012	Zu bewerten wie Konzepte Balneatechnik Nicht zu empfehlen	Zu bewerten wie Konzepte Balneatechnik Bedingt zu empfehlen	Zu bewerten wie Konzepte Balneatechnik Bedingt zu empfehlen	Zu bewerten wie Konzepte Balneatechnik Bedingt zu empfehlen
Müller-BBM, Schallprognose Bericht M 103841-01 AZ vom 14.01.2013	Schallprognose unter Berücksichtigung des Altanlagenbonus u. U. nicht notwendig bzw. nach Rücksprache mit LRA	Nur mit starker Limitierung und Einschränkung des Angebotes der Aussenanlagen, es sei denn, sämtl. Attraktionen sind innerhalb der Gebäudehülle, bestehendes Problem: Parkplatz	Nur mit starker Limitierung und Einschränkung des Angebotes der Aussenanlagen, es sei denn, sämtl. Attraktionen sind innerhalb der Gebäudehülle, bestehendes Problem: Parkplatz	Nur mit starker Limitierung und Einschränkung des Angebotes der Aussenanlagen, es sei denn, sämtl. Attraktlonen sind innerhalb der Gebäudehülle, bestehendes Problem: Parkplatz
LRA Einschätzung über die Genehmigungsfähigkeit AZ vom 14.12.2012	Genehmigungsfähig oder weitere Änderungen, sogar ein Abbruch- und Neubau der großen Schwimmhalle wäre möglich, ohne den Standort zu gefährden.	Komplette Neubewertung des Geländes und der Maßnahmen, Verlust Altanlagenbonus	Komplette Neubewertung des Geländes und der Maßnahmen, Verlust Altanlagenbonus	Komplette Neubewertung des Geländes und der Maßnahmen, Verlust Altanlagenbonus

Bautechnik, Schmidt