

Bautechnik  
Sachbearbeiter: Herr Stefan Miller

**Beschlussvorlage**

Abt. 6/157/2019

<b>Gremium / Ausschuss</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>09.04.2019</b>	<b>öffentlich</b>

<b>Top Nr. 4</b>
------------------

**Freizeitbad Pullach;  
Festlegung der Rahmenbedingungen für das Planungsverfahren zum Neubau auf der  
Kuhwiese****Anlagen:**

1. Ablaufplan Verfahren-LARS consult
2. Konzept und Studie\_Neues Hallenbad-GMF
3. Bad-Varianten-GMF
4. Überarbeitetes Raumprogramm-Jeschke Arch& Planung
5. Untersuchung der GMFStudie-Jeschke Arch& Planung
6. Funktionsschema FZB Neubau-Jeschke Arch&Planung
7. Lärmschutzgutachten-Müller-BBM
8. Präsentation Lärmgutachten-Müller-BBM

**Beschlussvorschlag:**

Die erarbeiteten planerischen Rahmenbedingungen werden als Grundlage für den nächsten Schritt im weiteren Planungsverfahren zum Neubau des Freizeitbads auf der Kuhwiese festgelegt.

Grundlage dieses Planungsverfahrens ist der Ablaufplan der LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH (ANLAGE 1).

**Begründung:**

Die weiteren Planungsschritte zum Neubau des Freizeitbads auf dem Grundstück „Kuhwiese“ sollen auf Grundlage vorzugebener planerischer Rahmenbedingungen erfolgen, welche in Auslobungsunterlagen Grundlage für das weitere Verfahren bilden (ANLAGE 1).

Die von der Firma Gesellschaft für Entwicklung und Management von Freizeitsystemen mbH & Co.KG, kurz GMF, erarbeitete Variante 3 („Zwischenvariante“) wurde unter Berücksichtigung der Vorgaben des Gemeinderats als zu realisierende Variante 4 („Gemeinderat“) im Gemeinderatsworkshop „Varianten Hallenbad“ am 12.05.2017 festgelegt (ANLAGE 3).

Das Architekturbüro Jeschke Architektur & Planung GmbH überprüfte die Variante „Gemeinderat“ hinsichtlich der architektonischen Umsetzbarkeit und aller bautechnisch unbedingt erforderlichen funktionalen Optimierungen des Raumprogramms (ANLAGE 4).

Die Möglichkeiten der Bebaubarkeit und Ausnutzung des Grundstücks wurden durch die Entwicklung von vier grundsätzlich unterschiedlichen Kubatur- und Funktionsstudien ausgearbeitet.

Bestandteil der Grundstücksuntersuchung war die Prüfung hinsichtlich Machbarkeit und Eignung des Baugrundstücks sowie zudem eine Betrachtung der verkehrlichen Erschließung

als Basis für das Lärmgutachten des Ingenieurbüros Müller-BBM. (ANLAGE 5)

Aus der in die Untersuchung eingebundene gutachterlichen Betrachtung des Ingenieurbüros Müller-BBM GmbH zum Lärmschutz (ANLAGE 6 und ANLAGE 7) ergeben sich weitere Rahmenbedingungen zu den baulich notwendigen Voraussetzungen, zur Verkehrsführung und für den Betrieb des Freizeitbads, welche ebenfalls Bestandteil der Auslobungsunterlagen und Verfahrensvorgaben werden müssen.

Im Folgenden werden die Untersuchungsschritte genauer erläutert:

Das Architekturbüro Jeschke Architektur & Planung GmbH hat eine grundsätzliche Bewertung der Studie von Firma GMF aus dem Januar 2017 durchgeführt. Hierbei wurden die Zielformulierungen dieser Machbarkeitsstudie genauer untersucht.

Durch das Architekturbüro Jeschke Architektur & Planung GmbH wurden im Raumprogramm der Firma GMF geringfügige Anpassungen vorgenommen, da das zwingende Erfordernis bautechnischer und architektonischer Optimierungen erkennbar war. Diese Optimierungen werden jedoch im weiteren Planungsverlauf bauliche Auswirkungen haben. So waren beispielsweise Fahrradstellplätze, die Vergrößerung einiger Wasserflächen oder Haustechnik- und Anschlussräume zu ergänzen, welche für die Realisierung und die Funktion des Bauwerks grundlegend sind, jedoch bisher in der Studie der Firma GMF nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt wurden.

Aus der Untersuchung resultierten zudem tiefergehende Erkenntnisse, welche ebenfalls zu weiteren geringen Anpassungen des Raumprogramms führten, wie z.B. die Erweiterungsfähigkeit bestimmter Bad- und Saunabereiche oder die marketingorientierte Verwendung des in Pullach vorhandenen Thermalwassers. Die Nutzung des Thermalwassers als Attraktionspunkt und somit als Marketingbestandteil wird für das Bad als Refinanzierungsfaktor dringend empfohlen.

Abschließend kommt das Architekturbüro Jeschke Architektur & Planung GmbH zu dem Ergebnis, dass die Studie von Firma GMF mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Programm und Badtypus, als sogenannte „Gemeinderatsvariante“, im Grundsatz richtig konzipiert ist.

Im Hinblick auf eine Optimierung des Betriebsergebnisses ist es jedoch erforderlich, dass der Sauna- und Wellness-Bereich hochwertig und gestalterisch-funktional bestmöglich ausgestaltet wird, um das finanzielle Potenzial dieser Badbestandteile optimal ausschöpfen zu können.

Im Resultat der Betrachtung wird auch deutlich, dass dies realisierbar ist, ohne programmatisch größere Änderungen vornehmen zu müssen.

Den Untersuchungserkenntnissen entsprechend wurden das Raumprogramm und das Funktionsschema der „Gemeinderatsvariante“ durch das Architekturbüro Jeschke Architektur & Planung GmbH deshalb abschließend geringfügig angepasst (ANLAGE 8).

Insgesamt wurden vom Architekturbüro Jeschke Architektur & Planung GmbH drei Gestaltungsvarianten eines möglichen Bauwerks in Bezug auf Kubatur, Gebäudestruktur und Zonierung erarbeitet und untersucht. Eine Variante wurde dabei in zwei Untervarianten unterteilt. Es ergaben sich somit insgesamt vier Projektskizzen mit grundsätzlich unterschiedlichen Eigenschaften, woraus entscheidende Verbesserungspotenziale ersichtlich wurden.

Dies führte in einigen Fällen zu einer Präzisierung des Flächenbedarfs bestimmter Räume. Auch sind vorgesehene Wasserflächen größer zu dimensionieren, als von der Firma GMF zunächst vorgeschlagen, da sich bei näherer Betrachtung hier bereits jetzt Probleme für den Betrieb abzeichnen. Konkret betrifft dies beispielsweise die Wasserfläche des Kombibeckens, welche in der ursprünglich von der Firma GMF geplanten Größe für ein integriertes Lehrschwimmbecken zu klein wäre.

Ferner wurde die Situierung von Attraktionen verbessert und Änderungen zur Parkierungssituation erforderlich. Auch war es Ziel, mit entsprechenden Ergänzungen zum Saunabereich und zur Gastronomie die Refinanzierungsmöglichkeiten mit geringem wirtschaftlichem Aufwand erheblich zu verbessern.

Mittels einer geringen Anpassung des Nutzungsschemas wurde zudem die Zugangsregelung für das Sommerbad optimiert, um die eigenständige Nutzung des Freibadebereichs sicherzustellen.

Die genauen Eingriffe in die Studienergebnisse der Firma GMF werden in ANLAGE 4 ausführlich dargestellt.

Auch sind optionale Erweiterungsmöglichkeiten in die Wettbewerbsplanung dringend mit aufzunehmen, um hierin mögliche zukünftige Platzbedarfe und somit statische Auswirkungen auf das Gebäude von Beginn an mit vorzusehen. So sind beispielsweise Fundamente im Nachhinein nicht mehr veränderbar und müssen deshalb für eine mögliche Erweiterbarkeit in der Zukunft bereits im jetzigen Bauzustand ausreichend dimensioniert sein. Eine Erweiterungsfähigkeit des Bauwerks sollte grundsätzlich vorgesehen werden, da sich dieser Bedarf aus der Praxis gebauter Bäder hinsichtlich wirtschaftlicher Potenziale in der Vergangenheit vielfach gezeigt hat.

Einen erheblichen Einfluss auf die Situierung des Baukörpers innerhalb des Grundstücks haben die Befunde des Lärmschutzes. Einer der dafür wesentlichen Planungsbestandteile ist die Situierung und Führung des ruhenden und fließenden Verkehrs mit der Lage der Anbindungen des Grundstücks.

Hierzu wurden gutachterliche Untersuchungen durch das Ingenieurbüro Müller-BBM GmbH im Bereich des gesamten Baugrundstücks und des Umfeldes durchgeführt, deren Resultate, in den Prozess der Kubaturuntersuchung des Architekturbüros Jeschke Architektur & Planung GmbH eingebunden wurden, wie im Folgenden dargestellt (ANLAGE 6 und ANLAGE 7).

Die möglichen Gebäudestellungen und Bauwerksstrukturen, einschließlich der geplanten Lärm emittierenden Außenanlagen, wurden rechnerisch für 4 Projektskizzen untersucht und schalltechnische Befunde für das Grundstück daraus abgeleitet.

Grundlage der Lärmschutzuntersuchung des geplanten Freizeitbads ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Die bayerische Verwaltungspraxis beurteilt nach den darin vorgegebenen Immissionsrichtwerten.

Die umliegende Bebauung des Grundstücks „Kuhwiese“ wurde auf Grundlage rechtskräftiger Bebauungspläne der Gemeinde und der vorhandenen Bebauung überprüft. Entsprechend der umliegenden Wohnbebauung müssen hierauf die möglichen Freianlagen und Attraktionen des geplanten Freizeitbads im Planungsprozess baulich abgestimmt und geräuschintensive Freianlagen möglichst vermieden werden.

Auch die abendlichen Öffnungszeiten müssen zwingend auf die Bedingungen der Umgebung angepasst werden.

In der Untersuchung und der zugehörigen rechnerischen Prognose wird davon ausgegangen, dass das Freizeitbad nur tagsüber betrieben wird. Dennoch wurden in allen vier untersuchten Kubaturgestaltungen bereits während der Tagzeit Geräuschüberschreitungen festgestellt.

Es ergeben sich jedoch insbesondere in der Nachtzeit ab 22:00 Uhr kritische Überschreitungen der Lärmemission durch den Parkverkehr.

Hieraus resultieren Vorgaben zu baulichen und betrieblichen Schallschutzmaßnahmen, die als Rahmenbedingung in die Gebäudeplanung als Rahmenbedingungen zum Wettbewerbsverfahren einfließen müssen.

Für die untersuchten vier Varianten der möglichen Gebäudekubatur kommt das Ingenieurbüro Müller-BBM zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass alle aus dem Gebäude resultierenden Geräuschemissionen des Tagbetriebs durch bauliche Schallschutzmaßnahmen gut abgeschirmt werden könnten.

Den Lärmemissionen der abendlichen Nutzung der Sport- und Saunaeinrichtungen können jedoch nur durch die rechtzeitige Beendigung des Betriebs vor der Nachtruhe, also vor 22:00 Uhr, entgegengewirkt werden.



Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin