Gemeinde Pullach i. Isartal

den 14.11.2019

Bautechnik
Sachbearbeiter: Herr Stefan Miller

Beschlussvorlage

Abt. 6/177/2019

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	**26.11.2019**	**öffentlich**

Top Nr. 6

Freizeitbad Pullach;
Neubau auf altem Standort gemäß Machbarkeitsstudie

Beschlussvorschlag:

Das Gutachten des Architekturbüros Jeschke Architektur & Planung GmbH mit den Ergebnissen der Standortuntersuchung zum Neubau des Freizeitbads auf dem Standort des bestehenden Freizeitbads wird dem Gemeinderat zur Kenntnis und als Grundlage zur Entscheidungsfindung vorgestellt.

Begründung:

Grundlage der vorliegenden Untersuchung zu einem möglichen Neubau auf dem alten Standort des bestehenden Freizeitbads ist der Antrag der Gemeinderatsfraktion WIP zum Standort Schwimmbad Pullach, TOP 5 aus der Gemeinderatssitzung vom 09.04.2019 und die daraus resultierenden Abstimmungen den Gemeinderatsbeschluss zum Neubau auf der Kuhwiese aufzuheben, die diesbezüglichen Planungen sofort einzustellen sowie die Planungen von nun an auf dem bisherigen Standort aufzubauen, beginnend mit einem Gutachten zur generellen Durchführbarkeit.

Das Gutachten zur Realisierbarkeit eines Badneubaus auf dem Grundstück des bestehenden Freizeitbads von Frau Prof. Dr. Jeschke/Jeschke Architektur & Planung GmbH untersucht die Möglichkeiten der Bebauung in drei Varianten (A, B und C) sowie zwei daraus abgeleiteten Untervarianten (B2 und C2) (Anlage 1).

Frau Prof. Dr. Jeschke empfiehlt die Variante A nicht weiterzuverfolgen, da sie lediglich eine aus architektonischer Sicht falsche Lage des Gebäudes mit einer im Grundsatz mangelhaften Orientierung am Westrand des Grundstücks zulässt und zudem im Erdgeschoss keinen Saunagarten ermöglicht. Die Verwaltung schließt sich dieser fachlichen Empfehlung an, da hier zusätzlich in der Konsequenz finanzielle Einbußen gegenüber einer optimalen Ausrichtung und Funktionalität zu erwarten sind.

Nach dem Untersuchungsergebnis muss Variante C in mehreren Bauabschnitten errichtet werden und kann somit nicht wirtschaftlich im Sinne der Baukosten und der Bauzeit realisiert werden. Es besteht lediglich der kurzfristige Vorteil, das Bestandsbad während der langen Bauphase weiterbetreiben zu können. Die Verwaltung empfiehlt daher Variante ebenfalls nicht weiterzuverfolgen.

Variante B lässt sich zwar nur nach dem Abriss des Bestandsbades durchführen, hat jedoch den Vorteil, dass das jährliche Defizit des Freizeitbads (Anlage 2) und die anfallenden Betriebskosten sofort mit Beginn der Vorbereitungsarbeiten für den Abriss und der Stilllegung des alten Freizeitbades entfallen können. Auch müssen nicht mehr die zu erwartenden

Instandhaltungskosten von rund 1,3 Mio. € (Anlage 3) investiert werden. Zudem entfallen somit auch etwaige unausweichliche Modernisierungsmaßnahmen zur Attraktivierung des alten Bades.

Grundsätzlich ist die Errichtung des Freizeitbades auf dem Standort des bestehenden Bades an die gleichen Voraussetzungen gebunden, wie ein Neubau auf dem zuvor untersuchten Grundstück der Kuhwiese.
Wie bereits bei einer ersten Standortsuche für den Neubau des Freizeitbades im Jahr 2012 vom Ingenieurbüro Müller-BBM in der schalltechnischen Voruntersuchung für das Konzept der Sanierung mit Attraktivierung nach den Kriterien der 18. BImSchV erarbeitet, ist es bei einer Sanierung oder einem Neubau nicht möglich den Bonus der schalltechnischen Beurteilung für Altanlagen anzuwenden. Somit sind in allen Punkten die gleichen Kriterien für einen Neubau anzuwenden, die die Gestaltung des möglichen Baukörpers mit seinen Badattraktionen und der Parkierungssituation auch auf dem Grundstück der Kuhwiese eingeschränkt bzw. beeinflusst hätten. Dies bedingt auch auf dem alten Standort entsprechende Lärmschutzmaßnahmen durch bauliche Maßnahmen in den Außenanlagen vorzusehen, ein Entfall geräuschintensiver Badattraktionen ist unumgänglich und es sind Einschränkungen der Nutzungszeiten und restriktive Regelungen der Zu- und Abfahrten der Parkflächen hinzunehmen.

Eine zeitlich begrenzte aber projektentscheidende Erschwernis für die Bauphase auf dem untersuchten alten Standort an der Hans-Keis-Straße ist der zu organisierende Baustellenverkehr und die Baustelleneinrichtung. Hierbei sollte bedacht werden, dass jeglicher zudienender Baustellenverkehr zur Anlieferung über die Hans-Keis-Straße abgewickelt werden muss. Sollten weitere Bauprojekte, wie etwa die Sanierung des Gymnasiums, durch die zeitgleiche Bauphase über die Hans-Keis-Straße bedient werden müssen, verursacht dies möglicherweise erhebliche Komplikationen, die sich auf alle beteiligten Bauprojekte negativ auswirken können.

Sollte der Neubau des Freizeitbades auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens zur Realisierbarkeit auf dem Standort des bestehenden Freizeitbades an der Hans-Keis-Straße weiter vorangetrieben werden, so empfiehlt die Verwaltung ausschließlich die Variante B zu realisieren.
Gleichzeitig möchte die Verwaltung ausdrücklich darauf hinweisen, dass der alte Standort erhebliche verkehrliche und bautechnische Nachteile gegenüber dem Standort der Kuhwiese aufweist.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin