Freizeitbad Pullach; hier: Bericht aus der Arbeitsgruppe des Gemeinderats und Beschlussfassung über die nächsten Planungsschritte zum Bau eines neuen Bades am bisherigen Standort

a) Die Arbeitsgruppe „Freizeitbad“ nahm die Arbeit mit einer Videokonferenz am 11.02.2021 auf. Hierzu wurden alle Gemeinderatsmitglieder eingeladen.

Ein Ziel der Zusammenkunft war, den Zustand des Bades aus Sicht der Verwaltung darzustellen:

Herr Kotzur führte dazu folgendes aus:

> „Für die Aufrechterhaltung eines geregelten Badebetriebes sind nach derzeitigem Kenntnisstand 1,7 Mio € in den nächsten zwei bis drei Jahren für den Unterhalt des Gebäudes aufzuwenden. Eine Übersicht der erforderlichen Maßnahmen liegt der Mail als Anlage bei.
> Auf Grund von unerwarteten Betriebsstörungen können die Kosten jedoch stark variieren (z.B. Erneuerung der Lüftung im Jahr 2020; Kosten 300.000 €).
> Eine Beurteilung durch einen Brandschutzsachverständigen hat gezeigt, dass eine Vielzahl wesentlicher brandschutztechnischer Mängel vorhanden ist, die eine Gefährdung von Besuchern und Mitarbeitern darstellen. Um die Betriebssicherheit sicher zu stellen, ist der Einbau der Brandmeldeanlage (200.000 €) im Zusammenhang mit der Umsetzung verschiedener baulicher Brandschutzmaßnahmen (100.000 €) zwingend erforderlich. Es wird der Gemeinde ferner empfohlen, den Gesamtkomplex im Rahmen eines aktuellen Brandschutznachweises neu zu bewerten und gerade in Bezug auf Brand- und Rauchabschnitte eingehender zu untersuchen. Aus den Ergebnissen dieser Bewertung könnten ggf. weitere bauliche Eingriffe und somit kostenintensive Maßnahmen resultieren.
> · Auf Grund der Aussagen von am Gebäudeunterhalt beteiligten Fachplanern und der Fachkenntnis der Verwaltung ist davon auszugehen, dass die Konstruktion des Bades in weiten Teilen ohne die Durchführung grundlegender und umfangreicher Sanierungsmaßnahmen z.B. an der Betonkonstruktion nur noch eine sehr kurze Betriebs-Zeit (maximal 5 bis 7 Jahre) zulässt.
> Beispiele sind die Schwimmhalle, die auf Grund ihres mangelnden Tragverhaltens nicht saniert, sondern nur neu errichtet werden müsste. Besondere Lastfälle wie außergewöhnliche Schneemengen können jederzeit dazu führen, dass das Tragwerk derart nachhaltig geschädigt wird, dass eine sofortige Schließung erforderlich werden könnte. Eine zeitgemäße Ertüchtigung der Außenhülle bzw. des Daches, und somit der gesetzlich geforderten Wärmedämmung, wäre technisch nicht realisierbar, da die Tragstruktur (Statik) des Gebäudes nicht auf die daraus resultierenden Decken- und Schneelasten ertüchtigt werden kann. Ein anderes Beispiel ist die Betonkonstruktion des Schwimmbeckens. Die Wände sind in großen Bereichen derart schadhaft, dass der erforderliche Aufwand für die Sanierung einer Neuerrichtung entspricht.
> · Auf Grund der ständig zunehmenden Betriebsunsicherheiten sollte daher umgehend mit der Planung des neuen Bades begonnen werden.

Darstellung der Beschlusslage:

· Der letzte Beschluss zur weiteren Planung erfolgte in der öffentlichen GR-Sitzung vom 26.11.2019:

„Neubau auf dem alten Standort gemäß Machbarkeitsstudie“

In der Sitzung wird das Gutachten zur Realisierbarkeit eines Badneubaus auf dem Grundstück des bestehenden Freizeitbads von Frau Prof. Dr. Jeschke/Jeschke Architektur & Planung GmbH untersucht.

Es werden drei Möglichkeiten untersucht:

Variante A: Errichtung eines neuen Bades auf der Liegewiese während des bestehenden Bades weiter betrieben wird.

Variante B: Abbruch des bestehenden Bades und Errichtung eines neuen Bades auf dem Grundstück.

Variante C: Errichtung des neuen Bades in Teilabschnitten mit der Voraussetzung das bestehende Bad möglichst lang noch betreiben zu können.

b) Am 23. Februar 2021 nahmen die Teilnehmer des AK Freizeitbad und Mitarbeiter der Bautechnik in dem Zeitraum von 16 Uhr – 18 Uhr die Möglichkeit zur Begehung des Pullacher Freizeitbades mit dem Technikbereich im Untergeschoß sowie dem Außenbereich war. Es wurde dabei alle Problembereiche genauestens inspiziert. Herr Lontzek und Herr Elstermann haben den Teilnehmern die Schwierigkeiten nahegelegt.

c) Wie im Anschluss an die Begehung des Pullacher Freizeitbades von Herrn Dr. Most angeregt, wurde die Besichtigung des Freisinger Erlebnis Schwimmbad „fresch“ beschlossen. Diese fand am 16. März 2021 mit der überwiegenden Mehrheit der Teilnehmer des AK Freizeitbads statt.

Die Stadt Freising hat zwar um die 50.000 Einwohner und daher ein größeres Schwimmbad vor allem im Außenbereich geplant, jedoch lässt sich der Innenbereich mit ein paar Abstrichen mit den Möglichkeiten für die Gemeinde Pullach vergleichen.

Der derzeit gültige Bebauungsplan der Gemeinde für den Bereich des Grundstücks an der Hans-Keis-Str. sieht für das Schwimmbad eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl von 0,3 vor. Aufgrund der Grundstücksgröße von 21.260 m² wäre hier eine Fläche von 6.378 m² bebaubar. Die Grundfläche der momentanen Bebauung beträgt ca. 2.650 m² im Bestand. Lediglich der Verlauf der vorgesehenen Baugrenzen im südlichen Grundstücksbereich könnten sich als ein wenig schwierig erweisen. Hierzu sollte im Vorfeld die Möglichkeit einer etwaigen Baugrenzenüberschreitung mit dem Landratsamt München abgeklärt werden, um eine

Bebauungsplanänderung zu vermeiden. Des Weiteren sollte hierbei eine eventuell zu errichtende Parkgarage angesprochen werden.

d) Am 15. April 2021 fand eine weitere Besprechung mit den Teilnehmern des AK Freizeit zur weiteren Vorgehensweise statt.

In diesem Zusammenhang wurde von der überwiegenden Mehrheit der Teilnehmer festgestellt, dass aufgrund der erheblichen Mängel im Technikbereich, Brandschutz und im Dachbereich eine Betriebsaufnahme nach der Pandemie als kritisch erachtet wird.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderatsbeschluss vom 26.11.2019 zur Standortfrage wird aufrechterhalten.
2. Das Pullacher Freizeitbad soll abgerissen und an gleicher Stelle ein neues bestandsorientiertes Freizeitbad errichtet werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt in diesem Zusammenhang einen realistischen Zeitplan zu erstellen.
4. Die Bürgermeisterin o.V.i.A. nimmt mit dem Landratsamt München Kontakt bzgl. des Bebauungsplans und der etwaigen notwendigen Baugrenzen-überschreitung und Stell-/Parkplatzsituation auf und klärt die Notwendigkeit einer Bebauungsplanänderung ab.