

Bautechnik  
Sachbearbeiter: Herr Stefan Miller

## **Beschlussvorlage**

Abt. 6/221/2021

<b>Gremium / Ausschuss</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>08.06.2021</b>	<b>öffentlich</b>

**Top Nr. 12**

### **Neubau Freizeitbad: Planungsschritte für einen Neubau am bisherigen Standort, weiterer Betrieb des bestehenden Bades, mögliches Provisorium**

#### **Anlagen:**

ANLAGE 01 - Zielkonzepte der Ausbauvarianten vom 20.06.2017

ANLAGE 02 - Auszug Machbarkeitsstudie alter Standort\_Architekturbüro Jeschke

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die weiteren Planungsschritte für den Neubau eines Freizeitbades erfolgen auf der Basis der bestandsorientierten Zielkonzeption der Zwischen- bzw. Gemeinderatsvariante gemäß Beschluss (Nr. 1) vom 25.7.2017 und der Variante B/B2 des Gutachtens (Machbarkeitsstudie für das Bestandsgrundstück) des Architekturbüros Jeschke vom 06.11.2019.
2. Der aufgestellte Zeitplan für Planung, Abriss und Neubau von zusammen sieben Jahren ab dem Start des Wettbewerbsverfahrens (Abriss nach 2 Jahren und 9 Monaten, Bauphase inkl. Abriss 36 Monate) wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt einen Vorschlag für die Konkretisierung der Zielkonzeption mit modularen Ergänzungsmöglichkeiten zu erarbeiten, mit dem ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden kann. Dieser Vorschlag ist dem Gemeinderat zur abschließenden Beschlussfassung vorzulegen.
4. Zur Vorbereitung und Begleitung des Wettbewerbsverfahrens wird ein Planungsteam zusammengestellt, dem neben der Verwaltung auch externe Berater\*innen angehören sollen. Die Zusammensetzung des Preisgerichts, dem auch Gemeinderatsmitglieder als Sachpreisrichter angehören sollten, wird zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen des Verfahrens festgelegt.
5. Der Gemeinderat nimmt den Sachstand zu den aktuellen Betriebsmöglichkeiten des Freizeitbades, insbesondere hinsichtlich der Brandschutzthemen, zur Kenntnis.

#### **Begründung:**

Es kann der erste konkrete Planungsschritt für einen Neubau erfolgen, indem ein Planungsteam zusammengestellt wird, welches die Rahmenbedingungen und den Umfang der Planungen und Verfahrensschritte des zukünftigen Freizeitbades ermittelt und konkretisiert. Hierbei soll der bauliche und technische Umfang des vom Gemeinderat favorisierten bestandsorientierten Familien-/Mehrgenerationenbades mit optimierter Wasserfläche sowie Erweiterungsmöglichkeiten („Zwischenvariante“ oder „Gemeinderatsvariante“) gemäß

Gemeinderatsbeschluss vom 25.07.2017 genauer definiert werden.

Folgende Varianten eines Neubaus wurden vom Gemeinderat als mögliche Zielkonzepte definiert (ANLAGE 1):

#### Zwischenvariante (Variante 3)

- Schwimmerbecken (5 Bahnen)
- Kombibecken (Nichtschwimmer-/Lehrschwimmbecken)
- Kinderbecken
- Ganzjahresaußenbecken mit Alternativoption Cabriodach
- Sauna (3 Innenkabinen, 2 Außenkabinen)
- Gastronomie

oder

#### Gemeinderatsvariante (Variante 4)

- Schwimmerbecken (5 Bahnen)
- Kombibecken (Nichtschwimmer-/Lehrschwimmbecken)
- Kinderbecken
- Ganzjahresaußenbecken mit Alternativoption Cabriodach
- Rutsche
- Sauna (3 Innenkabinen, 2 Außenkabinen)
- Gastronomie
- Fitness

Das aus diesen beiden Varianten zu realisierende Gesamtkonzept muss in den ersten Verfahrensschritten zunächst abschließend definiert und vom Gemeinderat als weitere Planungsgrundlage beschlossen werden. Alle folgenden Verfahrensschritte bauen auf diesen festgelegten Rahmenbedingungen auf.

Als weitere Grundlage des Neubaus soll die zuletzt untersuchte und durch den Gemeinderat am 26.11.2019 als Vorschlag zur Entscheidungsfindung vom Architekturbüro Jeschke Architektur & Planung GmbH vorgestellte Variante B/B2 vom Gemeinderat abschließend beschlossen werden (Gutachten zur Errichtung auf dem alten Standort in der Hans-Keis-Straße 59 nach Abriss des bestehenden Freizeitbads auf Grundlage der Ergebnisse der Standortuntersuchung).

Die Gesamtbauzeit für den Neubau des Freizeitbads auf dem bisherigen Standort beträgt nach Einschätzung der Verwaltung und der beteiligten Fachgutachter ab dem Zeitpunkt der Vorbereitung des Architektenwettbewerbs zwischen 5 und 7 Jahren.

Die Ermittlung des Gesamtzeitrahmens in der Machbarkeitsstudie zur Bebauung des bestehenden Standorts in Variante B/B2 durch Frau Prof. Dr. Jeschke (ANLAGE 2) ging von 12 Monaten für das am alten Standort ebenfalls erforderliche Bauleitverfahren und somit von einer Gesamtbauzeit von 6,2 Jahren aus.

Die Ermittlung des Zeitansatzes für das Bauleitplanverfahren beträgt jedoch nach Einschätzung der Abteilung Bauverwaltung tatsächlich bis zu 15 Monate.

Zudem haben kürzlich fertiggestellte, vergleichbare Badneubauten eine Gesamtbauphase von rund 36 Monaten dokumentiert.

Auf Grundlage dieser Zeitansätze ist nach Einschätzung der Verwaltung für den Neubau des Freizeitbades eine realistische Planungs- und Gesamtbauzeit von 7 Jahren einzukalkulieren.

Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass in der letzten Phase, kurz nach der Fertigstellung des Gebäudes und der Bädertechnik, auch die Einarbeitung des Badpersonals stattfinden muss. Der Eröffnungstermin ist somit nicht mit dem Fertigstellungstermin der Baumaßnahme gleichzusetzen.

Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats vom 09.04.2019 zur Aufrechterhaltung des jetzigen Schwimmbadbetriebs, wird von der Verwaltung angestrebt, den Badbetrieb vorbehaltlich der Corona-Bestimmungen derzeit aufrechtzuerhalten.

Die Möglichkeiten eines sicheren Badbetriebs im bestehenden Freizeitbad werden aktuell von der Verwaltung abschließend geprüft. Mit organisatorischen Maßnahmen, kleineren baulichen Ergänzungen und diversen Ertüchtigungen konnten bereits viele Verbesserungen erreicht werden. Durch eine freiwillige Brandmeldeanlage, welche nicht Bestandteil der ursprünglichen Baugenehmigung ist, können mögliche Gefährdungspotenziale aus festgestellten baulichen Gegebenheiten kompensiert werden. Das angestrebte Schutzziel des Personenschutzes kann über die von einem Brandschutzsachverständigen empfohlene freiwillige, provisorische Brandmeldeanlage wirtschaftlich vertretbar sichergestellt werden, da bauliche Anpassungen zu aufwändig wären. Eine solche provisorische Brandmeldeanlage wird derzeit projektiert. Die hierbei verwendeten Geräte werden mittels Funkübertragung vernetzt und mit geringem Montageaufwand befestigt. Zudem können die Geräte dieser provisorischen Brandmeldeanlage vor Abriss des bestehenden Freizeitbads demontiert und in anderen Liegenschaften der Gemeinde weiterhin verwendet werden.

Um dem angestrebten Schutzziel des Personenschutzes im Brandfall bereits jetzt Rechnung zu tragen, werden momentan mehrere funkvernetzte Rauchmelder installiert, welche die Brandfrüherkennung mittels Rauchdetektion sicherstellen sollen.

Ferner prüft die Verwaltung den Vorschlag des Gemeinderats, ein Interimsbad nach Vorbild der kürzlich errichteten Schwimmhalle auf dem Freibadgelände in Berlin-Kreuzberg der Berliner Bäderbetriebe zu errichten. Im Grundsatz weist die Verwaltung jedoch daraufhin, dass die noch zu schaffenden Rahmenbedingungen, wie Standzeit der Halle, das Vorhandensein der Infrastruktur Wasser/Abwasser, die Schaffung von Parkflächen etc., für die wirtschaftliche bzw. kostenmäßige Vergleichbarkeit mit dem in Berlin umgesetzten Bad ausschlaggebend sein könnten.



Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin