

Beschlussvorlage

Abt. 6/249/2022/1

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	25.01.2022	öffentlich

**Neubau Freizeitbad;
Ergebnis des Gemeinderatsarbeitskreises Schwimmbad und Beauftragung weiterer
Planungsschritte****Anlagen:**

1. Konzept GR Arbeitskreis Schwimmbad vom 11.11.2021 bzw. 20.12.2021
2. Ergebnis der GR Arbeitsgruppe vom 20.12.2021
3. Überarbeitetes Raumprogramm-Architekturbüro Jeschke vom 24.10.2018
4. Machbarkeitsstudie jetziger Standort vom 06.11.2019
5. Aktualisiertes Angebot Architekturbüro Jeschke vom 22.01.2022; NICHTÖFFENTLICH
6. Aktualisiertes Angebot Ingenieurbüro Müller-BBM vom 24.01.2022, NICHTÖFFENTLICH

Beschlussvorschlag:**Überarbeiteter Beschlussvorschlag auf Grundlage der Ergebnisse der Besprechung vom 19.01.2022:**

1. Das Konzept der Gemeinderatsarbeitsgruppe Schwimmbad des Gemeinderats vom 11.11.2021 wird Grundlage für die weiteren Planungsschritte für den Neubau des Freizeitbads:

Das Schwimmbad sollte danach zusammengefasst folgendes enthalten:

- a) Eingang/Foyer mit Rezeptionsbereich
 - Räumlichkeiten für Verwaltung und Personal
 - Toiletten im Eingangsbereich
- b) Umkleiden für Bad / Sauna / Außenbereich (extra Eingang für Schulen und Vereine?)
 - Sanitärbereich für Bad / Sauna / Außenbereich
- c) Schwimmbad
 - 25 m Becken mit 6 Bahnen (barrierefrei ausgelegt), Tiefe mind. 1,80 m evtl. auch mit einem Hubboden (Wettkampfgerecht)
 - Startblöcke
 - Lehrschwimmbecken mit Hubboden
 - Spaßbecken für Klein und Groß (gem. Freising) mit ein kleineren bzw. einer zweiten größeren Rutsche, Massagedüsen, Sprudelliegen etc.
 - Kleinkinderbeckenbereich (gem. Freising), kindgerechte Attraktionen z.B. Wasserspritzfiguren
 - Whirlpool
 - Bestandsorientiertes Ganzjahresaußenbecken unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen Zugang aus dem Innenbereich; absperrbare Windschleuse
 - Gastronomie
- d) Sauna innen
 - Finnisch / Bio/ Dampf (Sole)
 - Sauna außen

- Blocksaua („Isarsauna“) mit Tauchbecken als Teich prüfen
 - Tauchbecken
 - Saunabistro
- e) Gastronomie / Küche und Lagerflächen
- Badgastronomie für innen und außen (Sommer)
 - Saunabistro
 - öffentlicher Gastrobereich ohne Eintritt ins Schwimmbad (getrennter Eingang)
- f) Parkhaus/ Stellplätze
- g) Weiterhin sind zu prüfen:
- Sprungturm (1m bis evtl. 5m im Innenbereich) ist zu prüfen
 - Rutsche im Innenbereich (z.B. gem. Schwimmbad Dornbirn) ist zu prüfen
 - Weitere nutzbare Räumlichkeiten evtl. für ein Fitnessstudio, ein öffentlich zugänglichen Wellness- und Gymnastikbereich.
2. Die Auflistung der Einzelkomponenten des Konzepts der Gemeinderats-Arbeitsgruppe Schwimmbad vom 11.11.2021, eingeteilt in „Soll“- und „Kann“-Optionen, sollen vom Architekturbüro Jeschke Architektur & Planung GmbH in die weitere Schwimmbadplanung einbezogen und hinsichtlich Machbarkeit architektonisch funktional und wirtschaftlich beurteilt werden. Ziel ist es auch, die ökonomischen Auswirkungen des Raumprogramms auf den Betrieb und die Betriebsform bewerten zu können. Dies ist ggf. eigenständig zu untersuchen. Die Ergebnisse dieser Machbarkeitsuntersuchung bilden die Grundlage zur abschließenden Neubaukonzeption, auf der der Neubau des Freizeitbads zügig realisiert werden soll.
 3. Die weitere Schwimmbadplanung erfolgt auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Beratungen von Frau Prof. Dr. Jeschke, Architekturbüro Jeschke Architektur & Planung GmbH. Grundlage hierfür sind die Überarbeitung des Raumprogramms vom 24.10.2018 (ANLAGE 3, vorgestellt im Gemeinderat am 09.04.2019) sowie die Variante B/B2 der Machbarkeitsstudie zum Neubau auf dem bestehenden Grundstück vom 06.11.2019 (ANLAGE 4).
 4. Die Gemeinde beauftragt das Architekturbüro Jeschke Architektur & Planung GmbH mit den Beratungs- und Gutachterleistungen gemäß dem Angebot PU_2022_02 vom 22.01.2022.
 5. Die Gemeinde beauftragt das Ingenieurbüro Müller-BBM GmbH mit einer die Studie des Architekturbüros Jeschke begleitenden Immissionsschutzplanung gemäß dem Angebot Nr. M166248/A02 vom 24.01.2022.
 6. Die Verwaltung wird beauftragt, die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine mögliche Bau- und Badbetriebsform sowie für das weitere Verfahren zu prüfen und die rechtliche Beratung und die Beratung durch Fachbüros einzuholen. Hierbei sind auch die Vorschläge der Schwimmbadgruppe (Totalunternehmensverfahren, Betriebsgesellschaft, z.B. gemeindliche Tochtergesellschaft, Bürgerbeteiligungsgesellschaft) zu prüfen und zu bewerten.
 7. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren zum Neubau des Freizeitbads zu prüfen und hierzu erste erforderliche Planungsschritte und -leistungen zu veranlassen.
 8. Die Erste Bürgermeisterin o. i. V. i. A. wird ermächtigt, die vertraglichen Vereinbarungen zu 4. bis 7. abzuschließen.
 9. Die nötigen Mittel für die beschriebenen Planungs- und Beratungsleistungen stehen im Haushalt 2022 zur Verfügung.

Begründung:

Stand 12.01.2022:

Die Gemeinderats-Schwimmbadgruppe hat am 11.11.2021 ein Konzept für die Neuplanung des

Schwimmbads erarbeitet (ANLAGE 1). Das Konzept beinhaltet Aussagen zu den Schwimmbadbereichen, Wasserflächen, Badeattraktionen, Verwaltungs- und Sanitärbereichen, der Sauna, der Gastronomie und dem ruhenden Verkehr.

Bei einem gemeinsamen Termin der Arbeitsgruppe mit der Verwaltung, am 20.12.2021 (ANLAGE 2) wurde vereinbart, das Konzept vor der Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit der die Gemeinde bisher beratenden Schwimmbadplanerin Frau Prof. Dr. Jeschke, bei einem gemeinsamen Termin mit der Schwimmbadgruppe und der Verwaltung zu diskutieren und soweit erforderlich zu optimieren.

Dieser Termin findet am 19.01.2022 um 19:00 Uhr statt. Das ggf. bei der Besprechung optimierte Konzept der Schwimmbadgruppe, soll dann als Beschlussvorschlag verwendet werden.

Unter Einbeziehung der Vorschläge der Gemeinderats-Schwimmbadgruppe, werden derzeit die Möglichkeiten für die Wahl der richtigen Rechtsform für die Errichtung und den Betrieb des Freizeitbades zusammengestellt und dem Gemeinderat möglichst zeitnah zur Beschlussfassung vorgelegt.

Um die verschiedenen Möglichkeiten zur Bebauung des Schwimmbadgrundstücks noch einmal in Erinnerung zu bringen, liegt den Sitzungsunterlagen die Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Jeschke Architektur & Planung GmbH vom 06.11.2019 bei (ANLAGE 3).

Die dort ausgeführte Variante B entspricht dabei der Beschlusslage, das Bad an gleicher Stelle nach Abriss des alten Bades neu zu errichten.

Der Umfang und die Kosten der erforderlichen Planungs- und Beratungsleistungen des Architekturbüros Jeschke Architektur & Planung GmbH, sind im Angebot des Büros vom 07.01.2022 (ANLAGE 4) genauer beschrieben.

Ergänzung der Begründung nach Abstimmungstermin des Arbeitskreises Schwimmbad mit der Verwaltung und Frau Prof. Dr. Jeschke am 19.01.2022:

Die Ergebnisse der Gemeinderats-Arbeitsgruppe Schwimmbad wurden mit Frau Prof. Dr. Jeschke und der Verwaltung in einer gemeinsamen Besprechung am 19.01.2022 diskutiert. Für die durch die Arbeitsgruppe neu erarbeiteten Konzeptpunkte soll Frau Prof. Dr. Jeschke eine Machbarkeitsuntersuchung auf Grundlage der Ergebnisse der Überarbeitung des Raumprogramms vom 24.10.2018 (ANLAGE 3, vorgestellt im Gemeinderat am 09.04.2019) und der Variante B bzw. B2 der Machbarkeitsstudie zum heutigen Standort vom 06.11.2019 (ANLAGE 4) erstellen. Gegenstand der Machbarkeitsuntersuchung sind die in Punkt c) der Anlage 2 genannten Badelemente, welche als „Soll“-Vorgabe in der weiteren Konzeption und Planung vorzusehen sind. Die unter Punkt g) genannten Räumlichkeiten und Attraktionen sollen als „Kann“-Elemente von Frau Prof. Dr. Jeschke genauer untersucht und im direkten Zusammenhang sowie in unterschiedlichen Kombinationen mit den „Soll“-Elementen auf Funktionalität und Wirtschaftlichkeit hin überprüft werden.

Ziel der Untersuchung durch Frau Prof. Dr. Jeschke soll sein, die architektonisch funktionalen Kombinationsmöglichkeiten der „Soll“- und „Kann“-Elemente wirtschaftlich einzuschätzen. Die Ergebnisse dieser Bewertung sollen die Grundlage bilden für eine Beurteilung der ökonomischen Auswirkung auf den späteren Badbetrieb und somit auch auf die Betriebsform, unter welcher der Neubau optimal realisiert und das Bad zukünftig betrieben werden soll. Gleichzeitig sollten in einer gesonderten Untersuchung die ökonomischen und rechtlichen Rahmenbedingungen für eine mögliche Bau- und Badbetriebsform sowie das Verfahren zum Neubauprojekt fachlich geprüft werden.

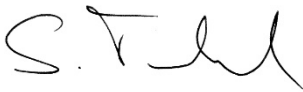
Die erforderlichen Berater hierfür sollen definiert und mit der Erarbeitung eines Realisierungs- und Badbetriebskonzeptes beauftragt werden.

Die Ergebnisse der Untersuchung der vorgegebenen „Soll“- und „Kann“-Elemente sollen zudem einen oder mehrere mögliche Gebäudekörper hervorbringen und dessen Gestalt, Lage und Höhenentwicklung unter Berücksichtigung des Lärmschutzes möglichst abschließend auf dem Grundstück verorten.

Wie im bisherigen Planungsverlauf bereits erfolgt, soll die begleitende Lärmschutzbegutachtung auch weiterhin durch das Ingenieurbüro Müller-BBM GmbH erfolgen. Die Weiterbearbeitung der nun neu definierten Zusammenhänge und Problemstellungen soll auf den bisher gewonnenen Erkenntnissen der bereits erfolgten Untersuchungen des Ingenieurbüros Müller-BBM aufbauen.

Die aus den Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse über Baukörper, Lärmschutz und Betriebsform sollen unmittelbar in ein Bebauungsplanverfahren führen, um dadurch die Grundlagen zur zügigen Durchführung des Neubauprojektes zu schaffen.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt München ist auch die Abteilung Bauverwaltung der Auffassung, dass eine Neuaufstellung des Bebauungsplans für den Neubau des Bades unbedingt erforderlich ist.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Tausendfreund'.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin