

Bautechnik  
Sachbearbeiter: Herr Stefan Miller

## **Beschlussvorlage**

Abt. 6/0271/2022

<b>Gremium / Ausschuss</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Gemeinderat Gemeinderat</b>	<b>26.07.2022</b>	<b>öffentlich öffentlich</b>

### **Neubau Freizeitbad; Machbarkeitsstudie zum beschlossenen Schwimmbadkonzept**

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Präsentation Teil 1
- Anlage 2: Präsentation Teil 2
- Anlage 3: Präsentation Raumprogramm
- Anlage 4: Plan 1 mögliche Situierung
- Anlage 5: Plan 2 mögliche Situierung
- Anlage 6: Plan 3 mögliche Situierung Tiefgarage
- Anlage 7: 3 Beispielbäder

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Jeschke Architektur & Planung werden zur Kenntnis genommen und sind die Basis weiterer Planungsschritte.

Die Verwaltung wird beauftragt folgende Entscheidungsschritte vorzubereiten:

1. Die abschließende Festlegung aller Badbestandteile, der Wasserflächen und der Attraktionen des Freizeitbades
2. Die Situierung des Baukörperumrisses auf dem Grundstück
3. Das Bau- und Badbetriebskonzept
4. Der Umfang und die Betriebsform des Wellness- und Fitnessbereichs
5. Das Gastronomiekonzept mit entsprechender Betriebsform

Die Verwaltung wird ferner beauftragt, die Konzeption des Neubaus des Freizeitbads eng mit den Planungen des benachbarten Schulcampus abzustimmen, um infrastrukturelle Überschneidungen, insbesondere des fließenden und ruhenden Verkehrs, funktionell aufeinander und im Umgriff des gesamten Quartiers städtebaulich abzustimmen.

#### **Begründung:**

Das vom Arbeitskreis Schwimmbad überarbeitete Raumprogramm vom 11.11.2021 des neu zu planenden Freizeitbads wurde gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 25.01.2022 im Rahmen einer Machbarkeitsstudie durch das Architekturbüro Jeschke Architektur & Planung hinsichtlich Funktionalität, Raum- und Kubaturgestaltung sowie der Verortung eines möglichen Gebäudes auf dem Grundstück überprüft.

Sowohl die einzelnen vom Arbeitskreis Schwimmbad festgelegten als auch die technisch organisatorisch erforderlichen Bestandteile eines möglichen Freizeitbades wurden in der Untersuchung gemäß dem vorgegebenen Konzept räumlich und funktional aufgeschlüsselt und überprüft. Es erfolgte eine genaue Betrachtung der Einzelbestandteile, wie z.B. der benötigten Wasserflächen, diverser Attraktionen, der Saunabereiche außen und innen, der Umkleiden- und Sanitärbereiche, der Gastronomie sowie der zudienenden Bereiche und sonstiger Funktionen, wie Sport-, Wellness- oder Fitnessbereiche.

Die optimale Abfolge räumlicher Zusammenhänge von Parkflächen, Zuwegungen sowie die Lage von Zugänglichkeiten und Aufenthaltsbereichen, wurde in der Untersuchung versuchsweise in acht unterschiedlichen Varianten überprüft. Daraus ergeben sich mögliche Gebäudestrukturen und diverse mögliche Gebäudeumrisse für das Bad. Die einzelnen Badfunktionen wurden hierbei so aufeinander abgestimmt, dass optimale Abläufe und eine gute Nutzbarkeit des Badgebäudes gewährleistet sind.

In den jeweilig erforderlichen optimierten Flächengrößen, versehen mit entsprechender Möblierung, wurden die Funktionsbereiche vereinfacht als schematische Bausteine im Gesamtzusammenhang als mögliche Gebäudestrukturen versuchsweise kombiniert. Die Bausteine der einzelnen Raumvolumina wurden auf dem Grundstück systematisch jeweils optimal zu einer funktionierenden Gesamtkubatur angeordnet und in einzelnen Varianten genauer auf deren Funktionalität hin untersucht.

Eine aus diesen Versuchen entwickelte denkbare Variante, welche eine sinnvolle Nutzung und effiziente Ausnutzung des Grundstücks ermöglichen würde (VARIANTE 8), hat das Architekturbüro Jeschke tiefer ausgearbeitet und in einer Entwurfsvorstufe zu einer möglichen Gebäudeform weiterentwickelt, um hierdurch einen architektonischen Eindruck zur Bebaubarkeit des Grundstücks aufzuzeigen.

Die optimale Nutzung des Grundstücks -auch hinsichtlich der Laufwege innerhalb von Raumfunktionen- sowie die Funktionalität von Sicht- und Gehbeziehungen zwischen einzelnen Badfunktionen, werden in dieser Architekturstudie berücksichtigt.

Zentrales Ziel der Fragestellung der Untersuchung war, neben der Baukörperausrichtung hinsichtlich optimaler Besonnung, Baumbestand und Lärmschutz, auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück. Die Abfahrten vom Grundstück zu Nachtruhezeiten sind hier für die Immissionswerte des Lärmschutzes ein maßgebender Faktor.

Die Gestaltung möglicher ober- und unterirdischer Parkflächen wurde in der Studie zudem eingehend untersucht und dabei die Ausnutzung des Grundstücks und die effiziente Erschließung im Zusammenhang mit den möglichen Gebäudeumrissen überprüft.

Das Zusammenspiel des ruhenden Verkehrs und der Gebäudesituierung im Zusammenhang mit der Erschließung für den Fußgänger- und Fahrradverkehr steht bei den Betrachtungen der Studie ebenfalls im Fokus, da die fußläufige Erreichbarkeit über die Kuhwiese auch im Zusammenhang mit dem geplanten Projekt des benachbarten Schulcampus betrachtet werden sollte.

Die optimale Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück hinsichtlich des Lärmeintrags auf die umgebende Bebauung muss genau untersucht werden. Maßgeblich sind hier insbesondere Lärmentwicklungen, die aus den Badattraktionen im Außenbereich resultieren. Daher muss mit der abschließenden Festlegung über die tatsächliche Realisierung dieser Badattraktionen, eine oder mehrere endgültige schematische Gebäudekubaturen mit den zugehörigen technischen und räumlichen Bedingungen genauer immissionstechnisch berechnet werden.

Eine erste Beurteilung der Varianten der Kubaturentwürfe der Machbarkeitsstudie wird parallel durch das Ingenieurbüro Müller-BBM vorgenommen. Derzeit ist lediglich die grundsätzliche Problemstellung der Immissionsfaktoren zu beurteilen.

Gezielte und abschließende Untersuchungen des Lärmschutzes im Rahmen eines Immissionsschutzkonzeptes sind erst mit Vorliegen eines konkreten Baukörperkonzeptes möglich

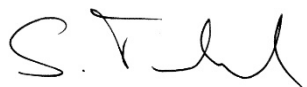
und werden nach der Beschlussfassung über baukörperrelevante Badbestandteile ausgearbeitet.

Die grundsätzliche Festlegung zur Situierung von ruhigeren und lauterer Badattraktionen im Grundstück, der Lage für die erforderliche Privatheit einzelner Funktionsbereiche mit deren Einsehbarkeit und der Erhaltung des Baumbestands, sind von den vorgenannten Entscheidungen und Festlegungen abhängig. Neben der Festlegung des endgültigen Badkonzeptes bestimmen auch Grundsatzentscheidungen zum zukünftigen Bad-, Gastronomie- und Fitnessbetrieb eine mögliche Kubatur und die Gebäudeumrisse.

Im Vorfeld müssen daher vorab zwingend Fragestellungen zum geplanten Baubetreiberkonzept, der zukünftigen Organisation des Badbetriebs sowie zum geplanten Restaurant geklärt und beschlossen werden, da diese auf die Raumprogramme gravierende Auswirkungen haben werden. Ebenso muss die Vorhaltung von Räumlichkeiten, beispielsweise für einen etwaigen Fitnessbereich, im Vorfeld auf ein mögliches Betreiberkonzept abgestimmt werden.

Eine abschließende Überprüfung der letztendlichen Gestaltung des Bauwerks des neuen Freizeitbads ist auch nicht ohne eine enge Abstimmung mit dem Konzept des geplanten benachbarten Schulcampus möglich, da sich die Problemstellungen zu Erschließung und Parkierung beider Projekte hier stark überschneiden.

Alle Planungsentscheidungen betreffen peripher auch ebenfalls grundsätzliche Gebäude- und Erschließungsstrukturen des Schulcampus. So ist beispielsweise die Erschließung der geplanten Badgastronomie von der Intensität der Nutzung abhängig. Eine auch unabhängig vom Badbetrieb funktionierende Gastronomie hat ggf. einen anderen Bedarf an Parkmöglichkeiten oder einen intensiveren Anlieferverkehr. Gemeinsam mit den geplanten Schulen genutzte Verkehrsinfrastruktur würde auch zwangsläufig Voraussetzungen für Zufahrten, Bushaltestellen, Fuß- und Fahrradverkehr und erforderliche Parkbereiche vorgeben oder ändern und hätte somit Einfluss auf die Lage und die Funktion des ruhenden und fließenden Verkehrs des gesamten Quartiers und seiner Hauptverkehrsachsen.



Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin