

Deutsche Gesellschaft für das Badewesen e. V. Bäderkonzept Pullach

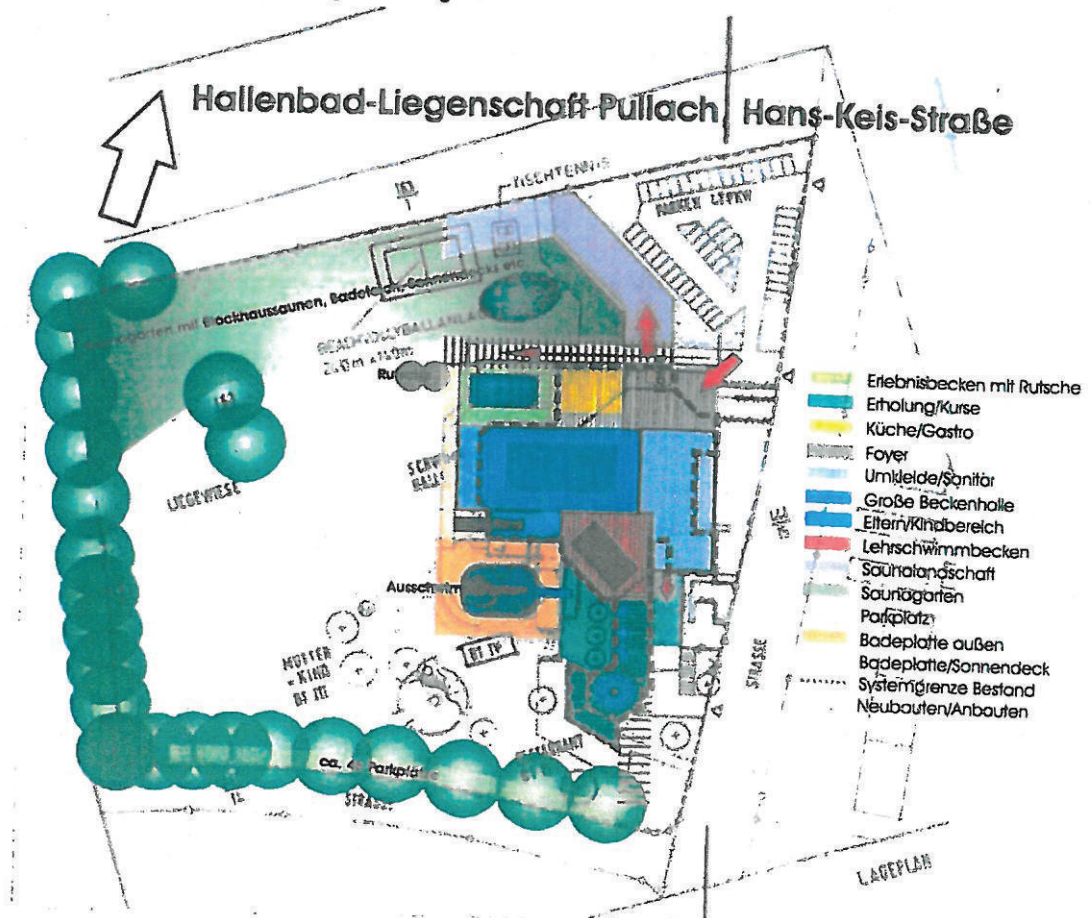
Aufgabenstellung		Analyse und Auswertung der Bestandssituation mit Betriebs-, Gebäude-, Energie- und Bäderbaukennzahlen anhand von Vergleichszahlen aus anderen öffentlichen Bädern- Bewertung der Betriebsfunktionen - Darstellung des Sanierungsaufwandes mit Fotodokumentation und Vorschläge zur Behebung der baulichen und betrieblichen Mängel, Vorschläge zur Attraktivierung, Grundrisskonzepte, Stellungnahme zur Einbeziehung der Thermalwasserquelle (Heilwassernutzung)				
		Variante 1: Sanierung	Variante 2: Sanierung und Attraktivierung I	Variante 3: Sanierung und Attraktivierung II	Variante 4: Neubau	Variante 5: Neubau mit zusätzlicher Thermalwassernutzung
Ziel:		Weiterbestand des Bades wird gesichert	Weiterbestand des Bades sichern und für mehr Besucher attraktiver gestalten	Weiterbestand des Bades sichern und für mehr Besucher attraktiver gestalten	Neubau entspr. dem Leitbild	Wie vor, jedoch mit Integration von Heilwasser
Vorgehensweise / Merkmale		Reine Sanierung mit Erneuerung der Oberflächen und kleinen Umbauten, keine größeren baulichen Maßnahmen an der Gebäudehülle Untersuchung der Bäderbaufunktionen und Behebung aller techn. Mängel wie angeführt, Behebung organisatorischer Mängel soweit möglich, keine Verbesserung im Bereich der Energieverbrauchs, keine wesentliche Änderung der statischen Mängel, wiederkehrende Sanierungen der Betonstruktur.	Sanierung / Modernisierung und Attraktivierung mit An- und Umbauten an der Gebäudehülle und Aussenanlagen, energetische Sanierung soweit möglich, Änderung der Grundrissstruktur und Verbesserung des organisatorischen Betriebsablaufes. Maßnahmen: Weiteres Aussenbecken, Rutsche, Verkleinerung des Restaurants, Neue Saunalandschaft (Sommerumkleiden) und großer Saunagarten. Eventuell weitere Parkplätze entlang der Wurzelseppstraße.	Sanierung /Modernisierung und Attraktivierung mit An- und Umbauten an der Gebäudehülle und Aussenanlagen, energetische Sanierung soweit möglich, Änderung der Grundrissstruktur und Verbesserung des organisatorischen Betriebsablaufes. Maßnahmen: Weiteres Aussenbecken, Rutsche, Küche- und Gastrobetrieb in der jetzigen Sauna. Verlegung der Sauna in das Gebäude des Restaurants, Vergrößerung des Saunagartens mit Blockhaussauna. Abbruch der Sommerumkleide zur Schaffung weiterer Parkplätze. Keine weiteren Unterkellerungen.	Neubau mit Erhalt der alten Kellerstruktur, gemäß dem Leitbild der Gemeinde umfassende Darstellung der Wettbewerbssituation und Herleitung des kompletten Raum- und Funktionsprogramms für das neue Hallenbad und Saunabereich. Darstellung eines Raumordnungsschemas. Kompletter Abbruch ab OK-Kellerdecke, energetisch optimierte Gebäudehülle mit Energiesparkonzept. Handlungsempfehlung mit Vorschlag zur weiteren Bearbeitung und Verfahrensablauf.	Wie vor, doch mit Integration von Heilwasser mit entspr. Technik und Bauwerk.
Bemerkungen:		35 jährige Kernsubstanz des Altbaus bleibt bestehen, Sperrung der Halle wg. Schneelast, regelmäßige Betonsanierungen und Probleme mit der Dachentwässerung bleiben bestehen.	35 jährige Kernsubstanz des Altbaus bleibt bestehen, Sperrung der Halle wg. Schneelast, regelmäßige Betonsanierungen und Probleme mit der Dachentwässerung bleiben bestehen.	35 jährige Kernsubstanz des Altbaus bleibt bestehen, Sperrung der Halle wg. Schneelast, Betonsanierungen und Probleme mit der Dachentwässerung bleiben bestehen.	Die alte Kellerstruktur bleibt erhalten und in die Planungen miteinbezogen.	Die alte Kellerstruktur bleibt erhalten und weitere Kellerräume errichtet.
Investitionen Eur (Brutto, incl. NK) Grobe Schätzung		6,7 Mio	12,8 Mio	11,9 Mio	15,7 Mio	17,8 Mio
Stellungnahmen						
GMF, Gesellschaft für Freizeitsysteme Kurzexpertise Juli 2012		Nicht zu empfehlen	Bedingt zu empfehlen	Bedingt zu empfehlen	Zu empfehlen	Zu empfehlen
Müller-BBM, Schallprognose Bericht M 103841-01 AZ vom 14.01.2013		Schallprognose unter Berücksichtigung des Altanlagenbonus u. U. nicht notwendig bzw. nach Rücksprache mit LRA	Nur mit starker Limitierung und Einschränkung des Angebotes der Aussenanlagen, es sei denn, sämtl. Attraktionen sind innerhalb der Gebäudehülle, bestehendes Problem: Parkplatz	Nur mit starker Limitierung und Einschränkung des Angebotes der Aussenanlagen, es sei denn, sämtl. Attraktionen sind innerhalb der Gebäudehülle, bestehendes Problem: Parkplatz	Nur mit Einschränkungen für den Betrieb und div. Schallschutzmaßnahmen	Nur mit Einschränkungen für den Betrieb und div. Schallschutzmaßnahmen
LRA Einschätzung über die Genehmigungsfähigkeit AZ vom 14.12.2012		Genehmigungsfähig oder weitere Änderungen, sogar ein Abbruch- und Neubau der großen Schwimmhalle wäre möglich, ohne den Standort zu gefährden.	Komplette Neubewertung des Geländes und der Maßnahmen, Verlust Altanlagenbonus	Komplette Neubewertung des Geländes und der Maßnahmen, Verlust Altanlagenbonus	Komplette Neubewertung des Geländes und der Maßnahmen, Verlust Altanlagenbonus	Komplette Neubewertung des Geländes und der Maßnahmen, Verlust Altanlagenbonus

Die Ergänzung des Nichtschwimmerbeckens (Lehrschwimmbecken) um eine erlebnisorientiert gestaltete Wasserfläche ist nur auf Kosten der Außenterrasse machbar.

Die Verkleinerung der relativ großen Restaurationsfläche ist grundsätzlich darstellbar, wenn das freiwerdende Potential einer Bad- oder Saunanutzung zugeführt werden könnte. Denkbar ist, den Restaurationspavillon für den Einbau eines attraktiven „Erwachsenen“ Bereichs – Wellness-, Kurs-, Reha-becken mit zugeordneter Wintergarten-Liegezone, Besonnungseinrichtungen, Verbindung zum Ganzjahresaußenbecken etc.- umzubauen. In diesem Fall können die jetzige Liegehalle als Eltern/Kind-Bereich angemessen ausgebaut und die Badeplatte des Lehrschwimmbeckens in Richtung Planschbecken um Aufenthaltsbereiche erweitert werden. Das Sommer-Planschbecken wird aus seiner peripheren und verschatteten Lage im Gelände geholt und auf eine eigene Badeplatte direkt vor der entsprechenden Hallenbadeinrichtung verlegt. Die bisher fehlende Servicestation wird zusätzlich im Übergangsbereich Innen/Außen gebaut. Die nachfolgende Grafik verdeutlicht als Flächenlayout den Attraktivierungsvorschlag.

5.5 Attraktivierungsvorschlag-I

Abbildung 18 Attraktivierungsvorschlag - 1 -

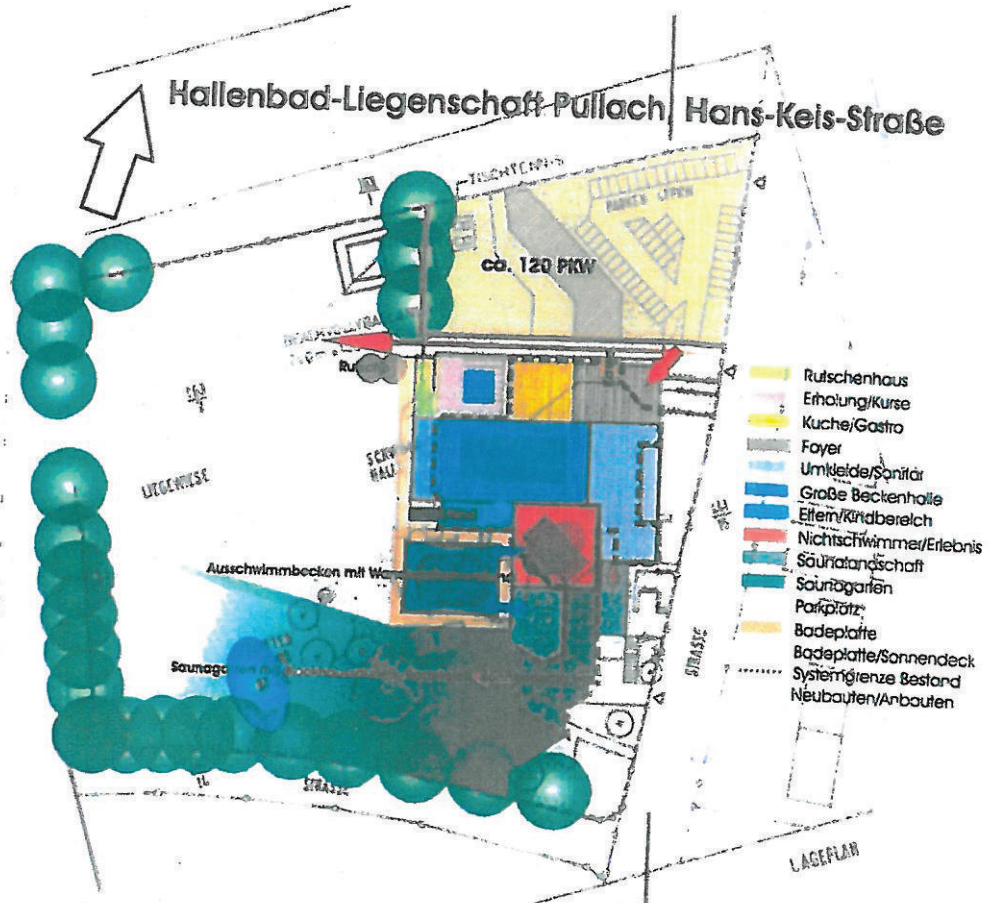


Der Saunagarten wäre zur Hans-Keis-Straße (Sichtschutz) oder nach Westen parallel zur Wurzelseppstraße anzulegen. Bei dieser Disposition kann der „ruhige“ Erwachsenen-Erholungs- und Regenerationsbereich im Anschluss an die vorhandene Saunageometrie angelegt werden. Die „Alt“-Sauna wird zur Aufnahme einer einladenden Eingangshalle mit externer/interner Gastronomie ausgebaut. Dieser Attraktivierungsvorschlag eröffnet die Möglichkeit, nach Rückbau des nicht mehr genutzten Sommergebäudes den vorhandenen Parkplatz in guter Lage zum Eingang auf ca. 115 bis 120 Stellplätze zu vergrößern.

5.6 Attraktivierungsvorschlag-II

Die folgende grafische Darstellung zeigt im Flächenlayout den Attraktivierungsvorschlag - 2 -

Abbildung 19 Attraktivierungsvorschlag - 2 -



Konzeptpläne

Abbildung 21 Freizeithallenbad Pullach – Konzeptentwurf Lage auf dem Grundstück

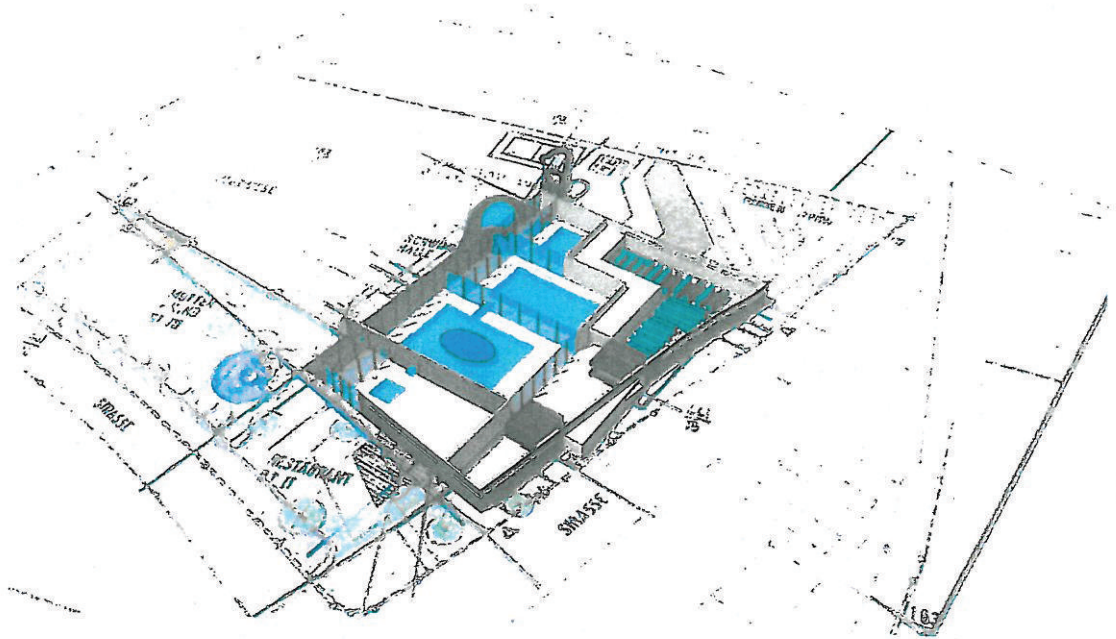


Abbildung 22 Freizeithallenbad Pullach - Konzeptentwurf

