

Bautechnik  
Sachbearbeiter: Herr Stefan Miller

## **Beschlussvorlage**

Abt. 6/027/2015/1

<b>Gremium / Ausschuss</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>29.09.2015</b>	<b>öffentlich</b>

**Top Nr. 7**

### **Freizeitbad Pullach; Darstellung des Planungsstandes**

#### **Anlagen:**

1. Gutachten des DGB Bäderkonzept Teil A u. B 2009
2. Gutachten des DGB zur Heilwassernutzung 2010
3. Gutachten von Prof. Dr. Kleinschmidt zur Heilquellennutzung 2010
4. Gutachten der GMF bzw. zum Bäderkonzept des DGB Kurzexpertise 2012
5. Studie des Planungsbüros Balneatechnik zur Grundsanierung-Modernisierung 2012
6. Schalltechn. Voruntersuchung Fa. Müller-BBM
7. Aktennotiz des LRA über die Genehmigungsfähigkeit
8. Aktennotiz Standortuntersuchung Bauverwaltung
9. Stellungnahme Fa. Müller-BBM zur Aktennotiz Bauverwaltung
- 10.1. Gegenüberstellung Sanierung oder Neubau der DGB
- 10.2. Gegenüberstellung Sanierung oder Neubau des Planungsbüros Balneatechnik

#### **Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

#### **Begründung:**

Um allen Gemeinderäten den gleichen Kenntnisstand zu ermöglichen und um den aktuellen Stand der vorliegenden Ergebnisse darzulegen, wird die aktuelle Beschlusslage und alle bisher erarbeiteten Gutachten sowie die von der Verwaltung erstellten Unterlagen nochmals zur Verfügung gestellt.

Seit dem Jahr 2008 wurden von der Gemeinde verschiedene Gutachten in Auftrag gegeben, deren Zielsetzung war, Lösungswege für die bauliche Zukunft des Pullacher Freizeitbades aufzuzeigen. Zusätzlich zu den Gutachten wurden von der Verwaltung Unterlagen zu den planungsrelevanten Hauptthemen erarbeitet:

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Gutachten:

#### **Anlage 1:**

##### **Bäderkonzept für das Freizeitbad Pullach**

Teil A: Bau und Technik; Teil B: Betriebswirtschaft vom Dezember 2009  
Deutsche Gesellschaft für Badewesen e.V., Essen

Anlage 2:  
**Bäderkonzept Pullach – Heilwassernutzung vom Mai 2010**  
Deutsche Gesellschaft für Badewesen e.V., Essen

Anlage 3:  
**Heilquellennutzung in Pullach, vom 22.11.2010**  
Univ.- Prof. Dr. Dr. Dipl.- Phys. J. Kleinschmidt

Anlage 4:  
**Plausibilisierung und Kurzexpertise zum Bäderkonzept vom Dezember 2009 und zum Bäderkonzept Heilwassernutzung vom Mai 2010, vom Juli 2012**  
Gesellschaft für Entwicklung und Management von Freizeitsystemen mbH & Co KG, Neuried bei München

Anlage 5:  
**Studie Grundsanierung und Modernisierung des Freizeitbades in Pullach vom Sept. – Okt. 2012**  
Planungsbüro Balneatechnik GmbH, Wiesbaden

Zusätzlich zu den oben genannten Gutachten wurden darüber hinaus von der Verwaltung in den vergangenen Jahren folgende Unterlagen erarbeitet:

Anlage 6:  
Zur Untersuchung der Entwicklungsmöglichkeiten bezüglich des Immissionsschutzes wurde das Ingenieurbüro Müller- BBM mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung bzw. Schallprognose für das bestehende Gebäude bzw. ein Sanierungskonzept beauftragt

Anlage 7:  
Einschätzung der Genehmigungsfähigkeit einer Sanierung und ggf. Erweiterung des bestehenden Gebäudes, durch das Landratsamt München.

Anlage 8:  
Auf Grund der zu erwartenden Probleme hinsichtlich des Schallschutzes und der Erschließung wurden von der Bauverwaltung verschiedene alternative Standorte hinsichtlich ihrer baurechtlichen Eignung untersucht.

Anlage 9:  
Diese Untersuchung wurde noch ergänzt, durch eine Stellungnahme zu den schalltechnischen Folgen der Errichtung eines Bades an den von der Bauverwaltung untersuchten Standorten. Die Studie wurde durch das Ingenieurbüro Müller- BBM erstellt.

Anlage 10:  
Um die verschiedenen Planungsvarianten in den Gutachten der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen e.V. und dem Planungsbüro Balneatechnik GmbH besser abwägen zu können, wurden die wesentlichen Punkte jeweils in einer Tabelle (Anlage 10.1 und 10.2) zusammengefasst.

Beschlusslage:  
Am 15.10.2013 wurde das Thema letztmals im Gemeinderat behandelt. Es wurden dabei folgende Beschlüsse gefasst:

Antrag von Frau Tausendfreund:

Der Gemeinderat fasst den grundsätzlichen Beschluss nicht auf der Basis einer Sanierung, sondern zunächst auf der Basis eines Neubaus zu setzen.

**Abstimmung:**

<b>Ja-Stimmen</b>	<b>6</b>
<b>Nein-Stimmen</b>	<b>14</b>

1. Der Gemeinderat fasst den grundsätzlichen Beschluss, das Freizeitbad nicht zu sanieren, sondern durch einen Neubau zu ersetzen.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen**                **16**  
**Nein-Stimmen**            **4**

2. Leitbild für den Neubau soll wieder das „familienorientierte Freizeitbad“ mit einer geeigneten Sauna und soweit sinnvoll einer Thermalwassernutzung sein.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen**                **20**  
**Nein-Stimmen**            **0**

3. Die Verwaltung wird beauftragt ein Konzept für die Projektentwicklung vorzuschlagen, das das Raumprogramm, den Flächenbedarf und die zu erwartenden Kosten ermittelt. Die Belange des Schallschutzes und der verkehrstechnischen Erschließung sind hierbei zu berücksichtigen. Soweit erforderlich sind auch Untersuchungen hinsichtlich der Optimierung des Standortes durchzuführen.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen**                **20**  
**Nein-Stimmen**            **0**

4. Das Konzept beinhaltet auch die Untersuchung verschiedener Gesellschaftsformen für Bau und Betrieb.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen**                **20**  
**Nein-Stimmen**            **0**

5. Die Verwaltung wird beauftragt ein Konzept für die Bürgerinformation und eine Bürgerbefragung zu erarbeiten.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen**                **20**  
**Nein-Stimmen**            **0**

#### Terminablauf Neubau

Der zeitliche Ablauf eines Neubaus beinhaltet zunächst die Standortsuche im Zuge des Ortsentwicklungsplans. Dies soll bis Herbst 2016 ein Ergebnis zum Standort des Bades liefern. Sollten hierzu genauere Angaben zum Bädertyp benötigt werden, ist in Abstimmung mit dem Städteplanungsbüro der Aufbau und die strukturelle Gestalt (Raumprogramm) des gewünschten Neubaus genauer zu definieren. Hierfür sollte ein fachorientiertes Beratungsbüro (Bäderspezialist) hinzugezogen werden. Diese Planungs- und Beratungsergebnisse sollten nach Auffassung der Verwaltung der Neubauphase grundsätzlich vorangestellt werden, da die Ergebnisse auch für das VOF-Verfahren, welches für den Neubau notwendig ist, erforderlich werden.

Die Vorbereitung des VOF-Verfahrens dauert rund 6-8 Monate, die reine Planungs- und Bauzeit ist erfahrungsgemäß nicht unter 3 Jahren zu realisieren. Somit ergibt sich eine Gesamtzeit für den Neubau des Freizeitbads ab dem Vorliegen der Ergebnisse aus dem Ortsentwicklungsplan von rund 4 Jahren.

### Kosten

Seit Januar 2013 sind die Nettobaukosten von Wohngebäuden nach BKI (Baukostenindex) um ca. 4,1 % gestiegen, in den vergangenen 5 Jahren um rund 11 %.

Werden die im Januar 2013 angesetzten Neubaukosten von 17,8 Mio. € mit diesen Faktoren auf den Moment der Fertigstellung im Herbst 2020 prognostiziert, sollte von einem Kostenvolumen für den Neubau des Freizeitbades mit Thermalwassernutzung von rund 20,6 Mio. € ausgegangen werden.

Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin

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

Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin