

Ein Schwimmbad für Pullach!

**Bürgergespräch mit Informationen am Donnerstag,
6. Juli 2017 um 19:00 Uhr**

Anlass

Das jetzige Schwimmbad ist nach 43 Jahren sowohl im Hinblick auf die Bausubstanz als auch die Technik kaum bzw. gar nicht sanierbar.

Der Gemeinderat hat deshalb in den Jahren 2013, 2014 und 2016 beschlossen, ein neues Schwimmbad zu errichten. Im Jahr 2017 hat die GMF (Gesellschaft für Entwicklung und Management von Freizeitsystemen, „Kompetenz für Bäder und Thermen“) verschiedene Varianten für einen Neubau untersucht:

- „Minimalvariante“, die nur ein Schwimmerbecken als Schul- und Lehrbecken sowie ein Kinderbecken beinhaltet
- „Große Variante“ mit Innen- und Außenbecken, Rutsche, Saunalandschaft und Gastronomie

Aus diesen beiden Varianten wurden zwei weitere „mittlere“ Varianten entwickelt:

- „Zwischenvariante“: weniger Wasserfläche als große Variante (kein eigenes Lehrschwimmbecken, keine Rutsche)
- „Gemeinderatsvariante“, ähnlich der Zwischenvariante, jedoch mit Rutsche und Fitnessbereich

Diesen vier Varianten wurde nochmals die Sanierung bzw. ein Teil-Neubau des Bestands gegenüber gestellt. Auf den nebenstehenden Tafeln wird jede der genannten Varianten ausführlich erläutert.

Im Ortsentwicklungsplan wurden folgende mögliche Standorte ausgemacht:

- Ersatzbau am bisherigen Standort
- Neubau auf der bisherigen Liegewiese
- Neubau auf der „Kuhwiese“

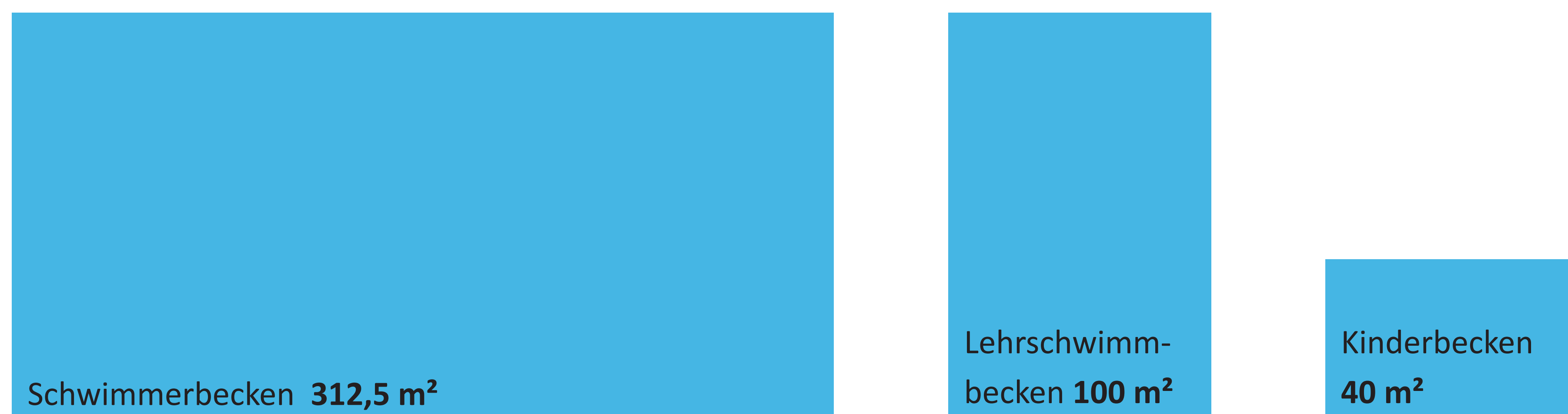
Dies gilt für die vier Neubau-Varianten, bei einer Sanierung verbliebe das Bad am jetzigen Standort. Die drei Standorte werden auf Tafel 7 vergleichend nebeneinander dargestellt.

Ein Schwimmbad für Pullach!

Minimalvariante



Wasserflächen innen: 453 m²



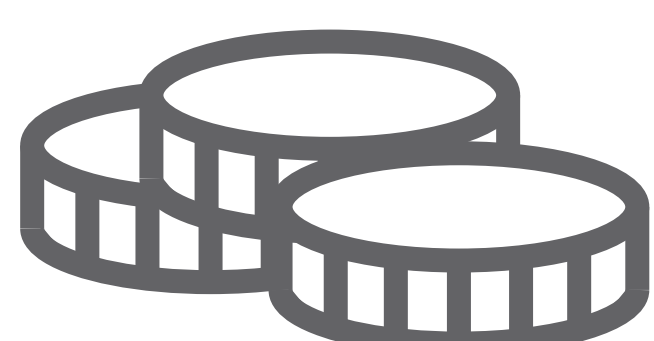
Wasserflächen außen 0 m²

Ausstattungs-elemente:

- Schwimmbecken innen 5 Bahnen
- Lehrschwimmbecken
- Kinderbecken (innen)



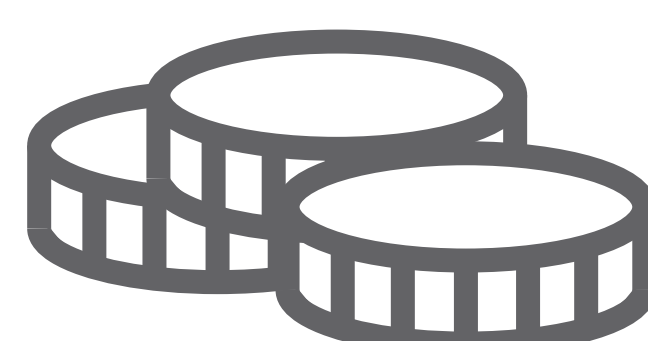
Gesamtwasserflächen: 453 m²



Investitionskostenrahmen

Netto	Ca. 7,3 Mio €
Brutto	Ca. 8,7 Mio €
Zzgl. (Abriss, Parken,)	600 Tsd – 2,2 Mio € netto

Kosten Parkfläche je nach Anzahl und Lage (ebenerdig/Parkdeck/Tiefgarage)



Betriebsergebnis (jährliche Belastung des Gemeindehaushalts)

Ohne Kapitaldienst	- 400.000 €/Jahr
Inkl. Kapitaldienst	- 711.000 €/Jahr



Fazit

Keine Bedarfsdeckung

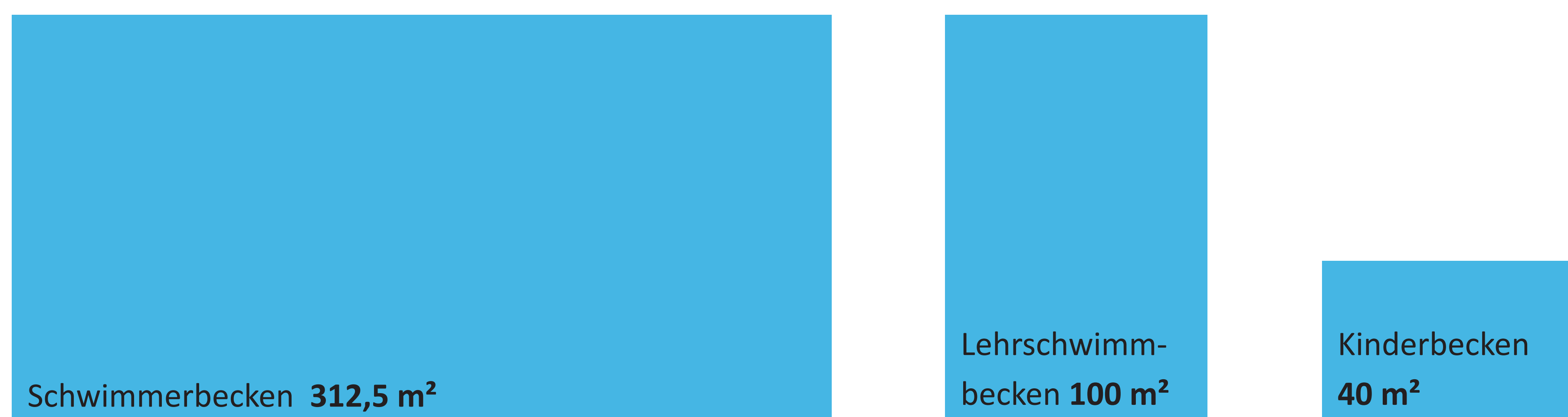
Geringste Investitionskosten
Niedrigster Zuschussbedarf

Ein Schwimmbad für Pullach!

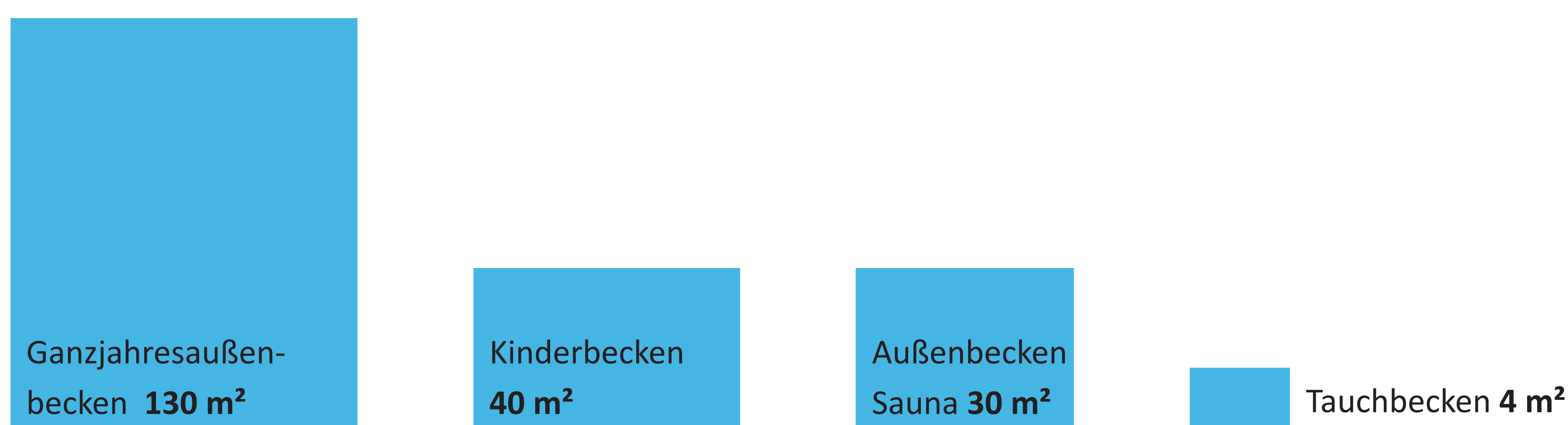
Große Variante



Wasserflächen innen: 688 m²



Wasserflächen außen: 170 m² Sauna: 34 m²

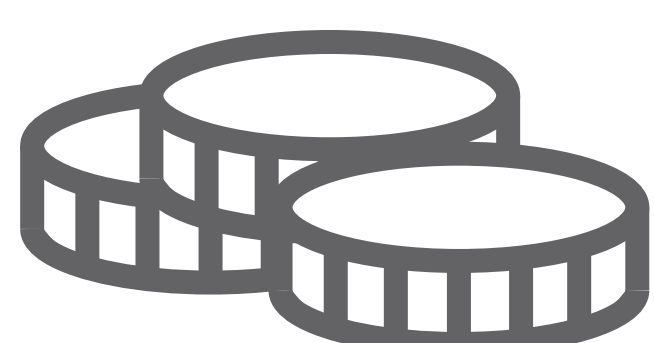


Ausstattungs-elemente:

- | | |
|--------------------------------|---|
| Schwimmbecken innen 5 Bahnen | Ganzjahresaußenbecken |
| Lehrschwimmbecken | Sauna mit 3 Innenkabinen und 2 Außenkabinen sowie Außenbecken und Tauchbecken |
| Kinderbecken (innen und außen) | Gastronomie |
| Freizeitbecken | |
| Rutschenlandebecken | |

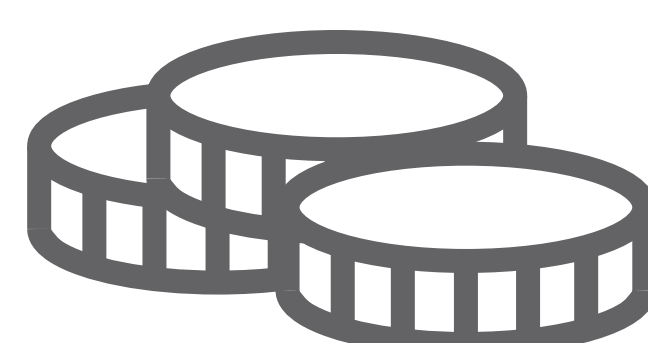


Gesamtwasserflächen: 892 m²



Investitionskostenrahmen

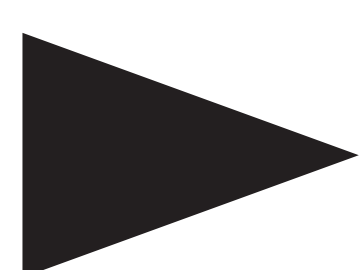
Netto	Ca. 19,9 Mio €
Brutto	Ca. 23,7 Mio €
Zzgl. (Abriss, Parken,)	1,0 Mio – 5,5 Mio € netto



Betriebsergebnis (jährliche Belastung des Gemeindehaushalts)

Ohne Kapitaldienst	- 810.000 €/Jahr
Inkl. Kapitaldienst	- 1.660.000 €/Jahr

Kosten Parkfläche je nach Anzahl und Lage (ebenerdig/Parkdeck/Tiefgarage)



Fazit

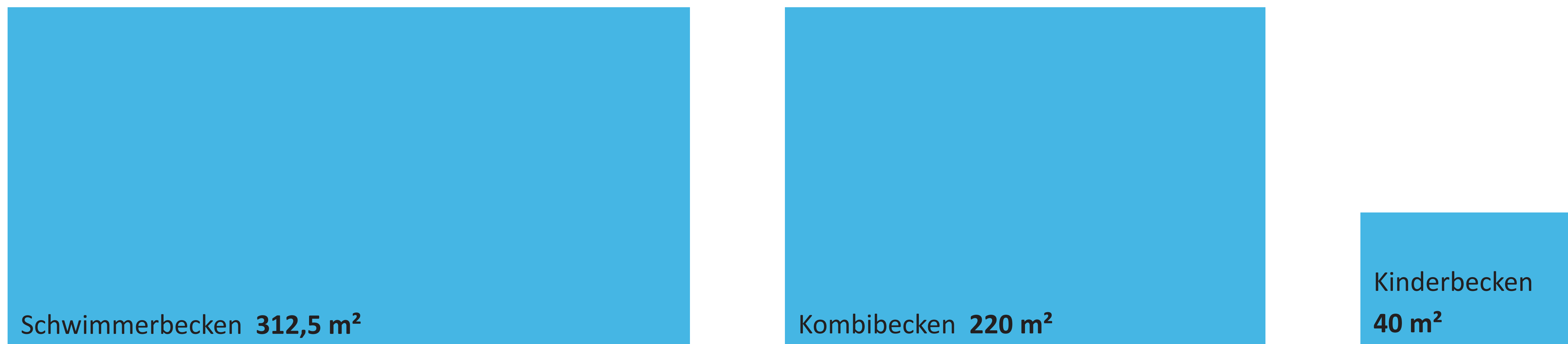
Volle Besarfsdeckung
Höchste Investitionskosten

Ein Schwimmbad für Pullach!

Zwischenvariante I

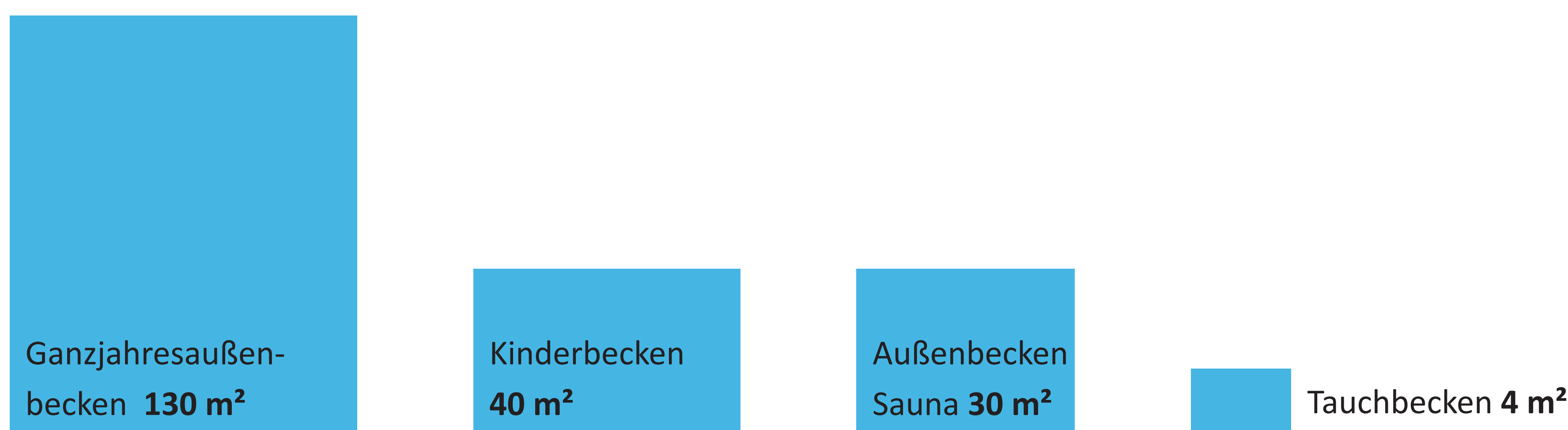


Wasserflächen innen: 573 m²



Wasserflächen außen: 170 m²

Sauna: 34 m²



Ausstattungs-elemente:

Schwimmbecken innen 5 Bahnen

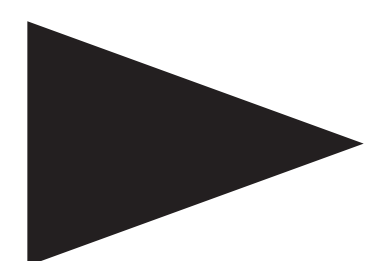
Kombibecken (Lehr- und Nichtschwimmbecken)

Kinderbecken (innen und außen)

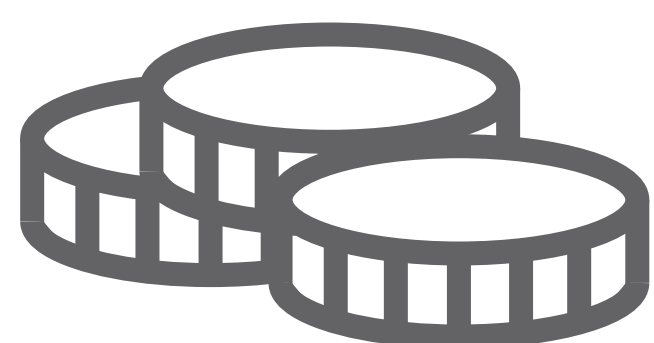
Ganzjahresaußenbecken

Sauna mit 3 Innenkabinen und 2 Außenkabinen sowie Außenbecken und Tauchbecken

Gastronomie



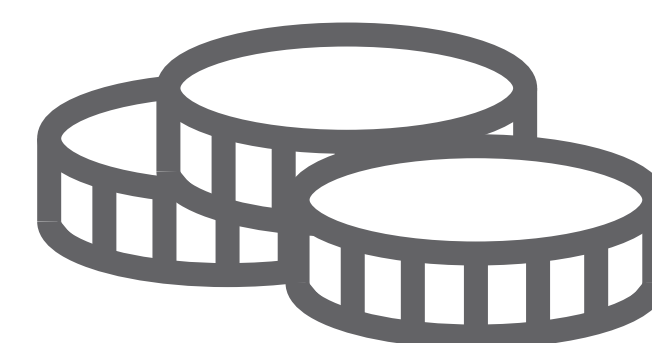
Gesamtwasserflächen: 777 m²



Investitionskostenrahmen

Netto	Ca. 17,4 Mio €
Brutto	Ca. 20,7 Mio €
Zzgl. (Abriss, Parken, ...)	900 Tsd – 5,0 Mio € netto

Kosten Parkfläche je nach Anzahl und Lage
(ebenerdig/Parkdeck/Tiefgarage)



Betriebsergebnis (jährliche Belastung des Gemeindehaushalts)

Ohne Kapitaldienst	- 857.000 €/Jahr
Inkl. Kapitaldienst	- 1.615.000 €/Jahr



Fazit

Bedarfsdeckung

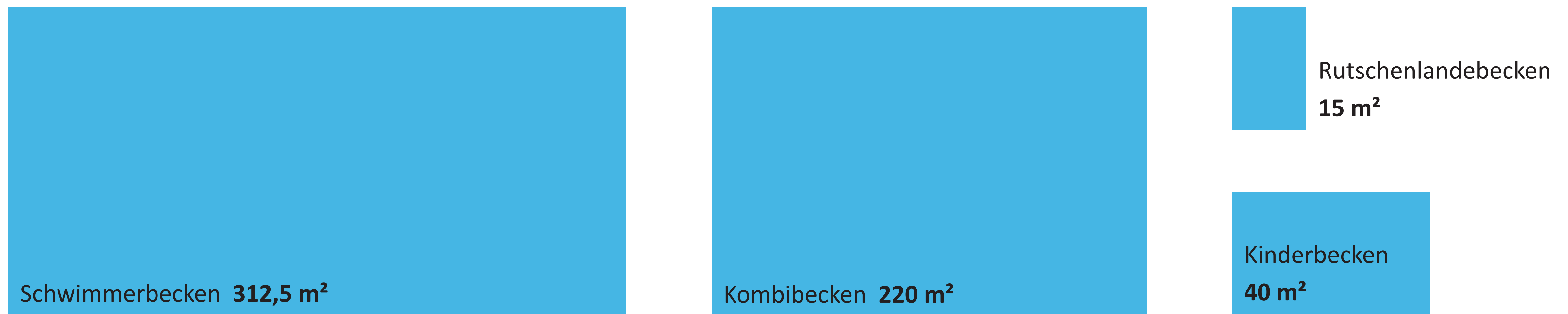
Moderate Investitionskosten

Ein Schwimmbad für Pullach!

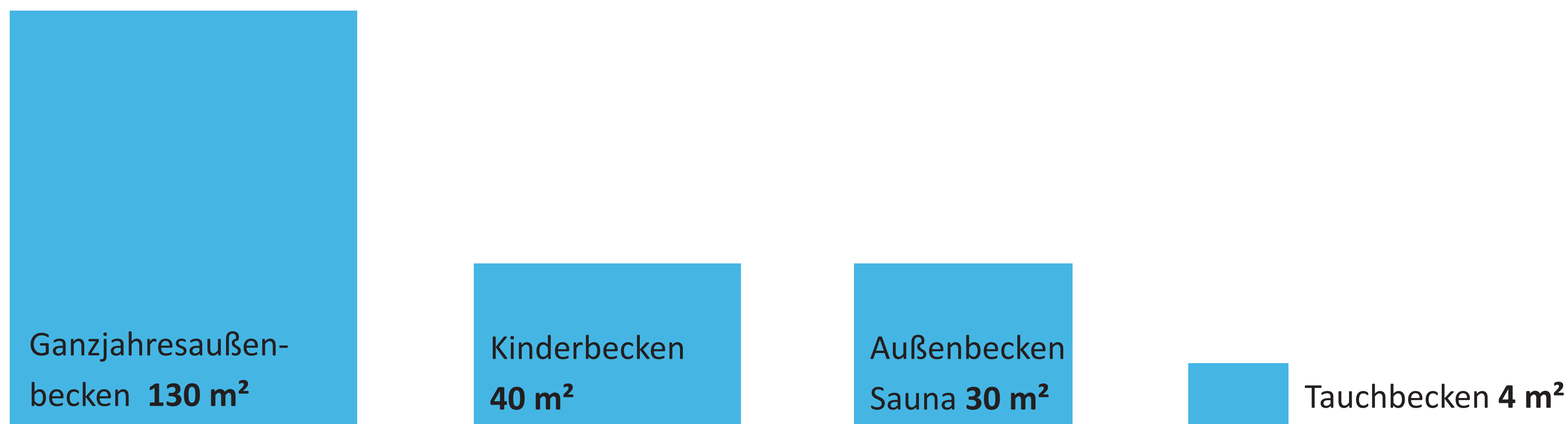
Zwischenvariante II (Gemeinderats - Workshop)



Wasserflächen innen: 587 m²



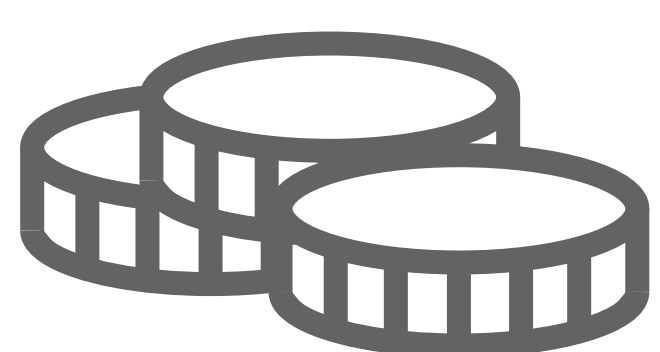
Wasserflächen außen: 170 m² Sauna: 34 m²



Ausstattungs-elemente:

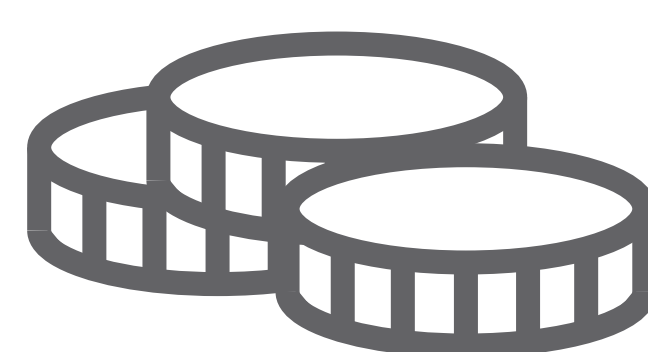
- | | |
|--|---|
| Schwimmbecken innen 5 Bahnen | Ganzjahresaußenbecken |
| Kombibecken (Lehr- und Nichtschwimmbecken) | Sauna mit 3 Innenkabinen und 2 Außenkabinen sowie Außenbecken und Tauchbecken |
| Kinderbecken (innen und außen) | Gastronomie |
| Rutsche | Fitness |

Gesamtwasserflächen: 791 m²



Investitionskostenrahmen

Netto	Ca. 18,6 Mio €
Brutto	Ca. 22,1 Mio €
Zzgl. (Abriss, Parken,)	900 Tsd – 5,0 Mio €



Betriebsergebnis (jährliche Belastung des Gemeindehaushalts)

Ohne Kapitaldienst	- 880.000 €/Jahr
Inkl. Kapitaldienst	- 1.670.000 €/Jahr

Kosten Parkfläche je nach Anzahl und Lage (ebenerdig/Parkdeck/Tiefgarage)

Fazit

- Bedarfsdeckung
- Moderate Investitionskosten

Ein Schwimmbad für Pullach!

Teilneubau am Standort („Sanierung“)



Wasserflächen innen: 456 m²



Wasserflächen außen: 225 m²



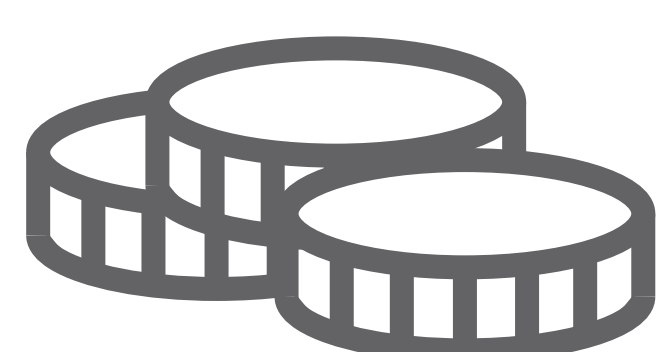
Ausstattungs-elemente:

Schwimmbecken innen 5 Bahnen
Kurs-/Lehrschwimmbecken
Kinderbecken (innen und außen)
Whirlpool
Planschbecken

Ganzjahresaußenbecken
Sauna wie im Bestand, ohne Außenbecken und Tauchbecken
Gastronomie

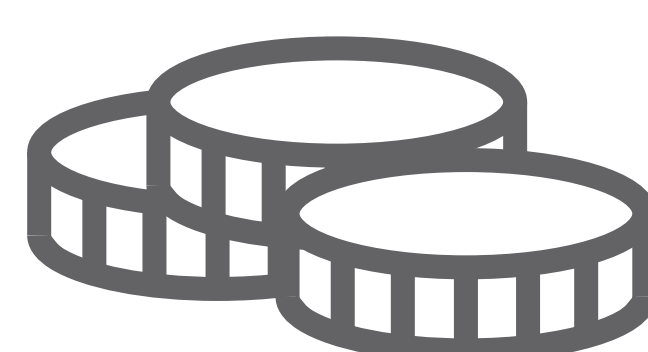


Gesamtwasserflächen: 681 m²



Investitionskostenrahmen

Netto	Ca. 13,7 Mio - 16,8 Mio €
Brutto	Ca. 16,3 Mio - 20,0 Mio €
Zzgl. (Abriss, Parken,)	500 Tsd – 5,0 Mio €



Betriebsergebnis

(jährliche Belastung des Gemeindehaushalts)

Ohne Kapitaldienst	- 940.000 €/Jahr
Inkl. Kapitaldienst	- 1.590.000 €/Jahr

Kosten Parkfläche je nach Anzahl und Lage
(ebenerdig/Parkdeck/Tiefgarage)



Fazit

Bedingte Bedarfsdeckung
Kaum Verbesserung Angebot
Risiko Investitionskosten Sanierung, kaum abschätzbar
Bestandsschutz entfällt, sowie Einhaltung selber Lärmwerte wie bei Neubau
Schließung des Bades nicht vermeidbar

Ein Schwimmbad für Pullach!

Schwimmbad Standorte



Standort 1: Aktueller Standort

Fl. Nr. 163/2, 21.260 m², Hans-Keis-Straße, Eigentümer: Gemeinde Pullach

Vorteile:

- Gewohnter Standort
- Gute Infrastruktur und Erreichbarkeit, Zugang über Hans-Keis-Straße
- Erhalt der großzügigen, gut eingewachsenen Liegewiese
- Anordnung Gebäudekörper und Liegewiese

Nachteile:

- Keine Ausweichmöglichkeit während Bauzeit, d.h. mind. 2 Jahre Schließung
- Angrenzende Schul- und Wohnbebauung, hoher Aufwand an Lärmschutzmaßnahmen
- Eingeschränkte Parkplatzsituation, Anzahl Stellplätze muss erhöht werden

Standort 2: Derzeitige Liegewiese

Fl. Nr. 163/2, 21.260 m², Wurzelseppstraße, Eigentümer: Gemeinde Pullach

Vorteile:

- Gewohnter Zugang über Hans-Keis-Straße möglich
- Gute Infrastruktur und Erreichbarkeit
- Derzeitiges Hallenbad könnte während Bauzeit geöffnet bleiben (jedoch Entfall der Liegewiese)

Nachteile:

- Angrenzende Schul- und Wohnbebauung, hoher Aufwand an Lärmschutzmaßnahmen, insbesondere für neue Liegewiese (auf bisherigem Badstandort. Wenn lärmtechnisch überhaupt möglich)
- Überbauung der gut eingewachsenen Liegewiese mit Baumbestand
- Lage Parkplätze, Anzahl Stellplätze muss erhöht werden
- Kein Schatten auf neuer Liegewiese
- deutlich erhöhter Aufwand / Kosten wegen bauzeitlicher Enge

Standort 3: Kuhwiese

Fl. Nr. 181, 23.584 m², Münchener Straße, Eigentümer: Gemeinde Pullach

Vorteile:

- Gute KFZ-Erreichbarkeit von B11 über Münchener Straße
- Grundstück großzügiger als Standort 1 und 2
- Keine bekannten Einschränkungen in der Parkplatzplanung
- Derzeitiges Hallenbad könnte weiterhin geöffnet bleiben
- Anordnung Gebäudekörper und Liegewiese variabel planbar
- Durch geschickte Gebäudeanordnung baulicher Lärmschutz möglich
- Bisherige, gut eingewachsene Liegewiese inkl. bisheriger Gebäudefläche als Parkanlage nutzbar

Nachteile:

- Südlich und westlich angrenzende Wohnbebauung, hoher Aufwand an Lärmschutzmaßnahmen
- Überbauung bisheriger, öffentlicher Grünfläche (kann durch Öffnung und Park am jetzigen Standort ausgeglichen werden)