

Anlage neu 1

ESTW / VK-Ex

26. Juni 2008

Zu TOP Sachstand Bädersanierung der Sitzung des Bauausschusses am 15. Juli 2008

Bädersanierung

Planungsstand	1
Kompromisslösung.....	2
Kostenrahmen.....	3
Zeitplan	3

Planungsstand

Nach der Entscheidung des Stadtrats im Dezember 2007, die ESTW mit der Betriebsführung der städtischen Bäder für die nächsten 25 Jahre zu beauftragen, und dem Beschluss den Betriebsführungsvertrags Ende Januar 2008 ebenfalls im Stadtrat, wurden die Sanierungs- und Neubauplanungen gemäß des beschlossenen Zeitplans weitergeführt. Die Vorplanungen zur Einreichung des Bauantrags für die Sanierung des Röthelheimbads waren im Mai 2008 nahezu abgeschlossen. Zur Erlangung der Baugenehmigung wurden von den durch die ESTW beauftragten Architekten und dem Planer im Vorfeld die örtlichen und überörtlichen Vertreter des Denkmalschutzes einbezogen, dazu fanden Gesprächstermine am 21. April, 15. Mai und 21. Mai statt. Neben dem ohnehin in unseren Plänen vorgesehenen Erhalt und der Sanierung von denkmalwürdigen Gebäuden (Eingangsgebäude und Nebengebäude) wurden weitere Anregungen der örtlichen und überörtlichen Denkmalpflege bezüglich der Tribüne aufgenommen. Darüber hinaus sind noch weiter gehende Forderungen der Denkmalpflege aufgestellt worden, die aus Sicht der ESTW einer funktionalen, sicheren und wirtschaftlichen Betriebsführung entgegen standen.

Der Vertreter des bayerischen Landesamts für Denkmalpflege erkannte die Bemühungen der ESTW, was den Erhalt der Gebäude und Teile der Tribüne betrifft, an, versagte jedoch seine Zustimmung zur neuen Anordnung und Ausführung der Becken. Er forderte den Erhalt der ursprünglichen Ausrichtung des Schwimmerbeckens.

Während der ersten Gespräche waren die Positionen der ESTW und des Denkmalschutzes im Bezug auf die Beckenanordnung unvereinbar. In dem Gespräch am 21. Mai konnten erste Ansätze für einen Kompromiss erarbeitet werden. Nach unserer Information des Oberbürgermeisters und der zuständigen Referenten über den Sachstand wurde vereinbart, den Bauausschuss um eine Abwägung der Positionen zu bitten. In der Vorlage zur Ausschusssitzung ist eine Einschätzung der Denkmalschutzbehörde enthalten. In Vorbereitung dieser Sitzung des BWA am 24. Juni 2008 wurde ein Kompromiss erarbeitet, welcher die weiter gehenden Vorstellungen des Denkmalschutzes größtenteils berücksichtigt, aber auch die Anforderungen der ESTW nach einer funktionalen, sicheren und wirtschaftlichen Betriebsführung weitgehend erfüllt.

Diese Kompromisslösung wurde beim Ortstermin und in der Sitzung des Bauausschusses präsentiert. In dieser Sitzung wurde festgelegt, die Teilnehmer des Workshops (8. Juli) und den Sportausschuss (8. Juli) über die Planungsänderung zu informieren und um eine Meinungsäußerung zu bitten. Nach der Behandlung im Aufsichtsrat (15. Juli) wird der Bauausschuss am 16. Juli gebeten, eine Entscheidung zu treffen.

Kompromisslösung

Im Röthelheimbad kann die Anforderung des Denkmalschutzes nach Beibehaltung der Ausrichtung der Becken nur insofern erfüllt werden, als dass die nördlichen Umriss des Beckens erhalten werden können (Anlage 1, Plan Röthelheimbad). Voraussetzung dafür ist, dass die ursprünglich vorgesehene Sprunganlage nicht im Röthelheimbad realisiert wird. Der Bau der Sprunganlage im Röthelheimbad bei der alten Beckenausrichtung würde einen höheren Flächenverbrauch sowie eine ungünstigere Platzierung des Planschbeckens an der Grundstücksgrenze nach sich ziehen. Bei der Kompromisslösung ist vorgesehen, an der Tribüne das Schwimmerbecken mit acht 50-m-Bahnen in der ursprünglichen Ausrichtung zu platzieren. Das Nichtschwimmerbecken wird südlich davon parallel angeordnet. Die Größe und Ausstattung des Nichtschwimmerbeckens entsprechen dem Planungsstand Dezember 2007. Bei dieser Lösung gelingt es, das Planschbecken für Kleinstkinder günstig in der Nähe des Eltern-Kind-Bereichs, des Nichtschwimmerbeckens und des Kinderspielplatzes anzuordnen.

Zusätzlich schlägt der Denkmalschutz vor, zwischen dem Eingangsgebäude und der Hannah-Stockbauer-Halle einen überdachten "Arkadengang" mit Pavillon, spiegelbildlich zum bestehenden Pavillon, in Holzbauweise zu errichten, welcher nach Norden hin den Eindruck eines geschlossenen Ensembles erzeugt. Die von uns angestrebte Durchlässigkeit zum nördlich gelegenen Sport- und Liegebereich wird dadurch nicht behindert und diese Anlagenergänzung wäre auch finanziell vertretbar.

Bei der Kompromisslösung ist es unserer Ansicht nach notwendig, die Sprunganlage im Freibad West zu belassen, jedoch östlich des heutigen Standorts neu zu errichten (Anlage 1, Plan Freibad West). Wir haben die Standortwahl des neuen Hallenbads auf dem Gelände erneut überprüft und sind wiederum zum Ergebnis gelangt, dass die Anordnung des Hallenbads nach der ursprünglichen Planung an der Nordseite

des Parkplatzes nahe der Damaschkestraße, und damit auf dem Standort der bestehenden Sprunganlage, die beste Lösung ist.

Die bestehende Sprunganlage mit Turm und Becken ist laut Gutachter dringend sanierungsbedürftig. Die Sanierungskosten hierfür belaufen sich auf etwa 650.000 €. Der Neubau einer verkleinerten Sprunganlage (5/3/3/1/1 m), entweder auf dem Gelände des Freibads West oder im Röthelheimbad, erfordert etwa denselben Betrag. Sollte ein 10-m-Turm gefordert werden, so ist mit Mehrkosten in Höhe von ca. 100.000 € zu rechnen. Die Mehrkosten der schwierigeren Beckengründung im Freibad West sind derzeit nicht genau bezifferbar, da ein dafür erforderliches Bodengutachten mit entsprechender Gründungsaussage noch nicht in Auftrag gegeben worden ist. Da bei dieser Planungsvariante vorgesehen ist, die Sprunganlage anstelle der Freirutschenanlage zu errichten, kann der dadurch eingesparte Betrag dagegengerechnet werden.

Kostenrahmen

Die bei der Kompromisslösung erforderlichen Planungsänderungen sind nach erster Einschätzung im bestehenden Kostenrahmen realisierbar.

Zeitplan

Es ist für die ESTW erforderlich, dass die politischen Gremien möglichst bald eine Entscheidung treffen, inwieweit die weiter gehenden Forderungen der Denkmalpflege umgesetzt werden sollen. Soll die Kompromisslösung oder die von den ESTW ursprünglich vorgeschlagene Planungsvariante (Anlage 2) zur Baugenehmigung eingereicht werden?

Da anzunehmen ist, dass eine Entscheidung über die Planungsänderung erst im Juli fallen kann, kann der vom Stadtrat beschlossene Zeitplan nicht eingehalten werden. Aus heutiger Sicht kann mit der Sanierung im Röthelheimbad, nach erfolgter Ausschreibung, erst im Dezember 2008 begonnen werden. Ein genauer Bauzeitenplan wird nach der erfolgten Baugenehmigung vorgestellt werden können. Der Baufortschritt ist somit stark von der Witterung im Winter 2008/2009 abhängig. Es ist davon auszugehen, dass damit das Freibad Röthelheim in der Badesaison 2009 nicht zur Verfügung steht und sich damit Einnahmehausfälle in Höhe von ca. 300 Tsd. Euro (Einnahmen 2007: 292 Tsd. € bzw. 2006: 350 Tsd. €) ergeben können. Dem gegenüber stehen Einsparungen für Energie, Wasser und Personal (weniger Ruf- bzw. Saisonkräfte) in etwa gleicher Höhe. Damit bleibt die im Betriebsführungsvertrag für das Betriebsführungsentgelt zugrunde gelegte Kalkulation unverändert. Möglicherweise führt das Schließen den Freibads zu höheren Besucherzahlen für die Hannah-Stockbauer-Halle, die den verbleibenden Verlust etwas abmildern.

Wolfgang Geus

Matthias Exner

Anlagen

Kompromisslösung für Röthelheimbad und Freibad West

Bestehende Planung für Röthelheimbad und Freibad West