

**Erster Bürgermeister Flatscher** eröffnet um 18.00 Uhr die öffentliche Sitzung. Der Sitzungsleiter stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Stadtrates mit 20 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

Entschuldigungen liegen vor:

Stadtratsmitglied Hartmann	entschuldigt
Stadtratsmitglied Judl	entschuldigt
Stadtratsmitglied Dr. Krämer	kommt später
Stadtratsmitglied Schatzl	entschuldigt
Stadtratsmitglied Schmähl	entschuldigt

**Beschluss:**

**Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA 20 Stimmen**  
**NEIN 0**

Dieser Sitzung liegt folgende

## **T a g e s o r d n u n g**

zugrunde:

1. Ersatzneubau Badylon
  - I. Bürgerbeteiligung: Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung
  - II. Sachstandsbericht zu den Sanierungen und vorbereitenden Maßnahmen
  - III. Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Objektplanung
    - 1) Erläuterung der Objektplanung mit Innenraumkonzept
      - 1.1 Entscheidung zur Objektplanung, zur Funktion und zum Betrieb
        - 1.1.1 Entscheidung zur Badeplattform
          - a. Änderung des Sprungbodens im Sportbecken
          - b. Sprungbecken mit Hubboden und Größe
          - c. Nutzung des Sprungbeckens und deren Auswirkungen auf die Wassertemperatur
          - d. Änderung des Lehrschwimmbeckens
          - e. Änderung des Kleinkindbereiches

- 1.1.2 Entscheidung zur Funktionalität der Umkleiden und Garderobenschränke
- 1.1.3 Entscheidung zur Gastronomie
- 1.1.4 Entscheidung zur Betriebsbediensteten-Wohnung
- 1.1.5 Entscheidung zum Betriebshof
- 1.1.6 Entscheidung über das Energiekonzept für die Neubauten
  - a) Einsatz einer BHKW-Technologie
  - b) Einsatz von Solarenergie (Photovoltaikanlage)
- 2) Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Freianlagenplanung
  - 2.1 Entscheidung zur Einbeziehung der angrenzenden Umgebung zum Planungsgebiet
    - a) Änderung der Parkplätze auf dem Regenüberlaufbecken-II
    - b) Einbeziehung der südlichen Hangkante zum Trainingsplatz
    - c) Einbeziehung der Wegeverbindungen auf den bestehenden Freisportanlagen und dem südlichen Anschluss zum Aumühlweg
    - d) Entscheidung zur Zuschauertribüne
    - e) Entscheidung zum Hochwasserschutz
- IV. Beschluss des aktuellen Standes der Vorentwurfsplanung der Objekt- und Freianlagenplanung als Grundlage zum Förderantrag bei der Regierung von Oberbayern
- 2. Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Wohnbebauung an der nördlichen Reichenhaller Straße:
  - a) Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Vorstellung des geänderten Planungskonzeptes;
  - b) Entscheidung über die Weiterführung der Aufstellung des Bebauungsplanes

#### **Beratung und Beschlussfassung:**

##### **1. Ersatzneubau Badylon**

##### **I. Bürgerbeteiligung: Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung**

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 20.01.2014 folgenden Beschluss gefasst:

*„Der Stadtrat beschließt, die Freilassinger Bürgerinnen und Bürger am Planungsprozess Badylon zu beteiligen,*

*- durch öffentliche Veranstaltungen bei wesentlichen Schritten;*

- durch eine Auftaktveranstaltung am 30. Januar 2014, in der die Bürgerinnen und Bürger über das Vorhaben informiert werden und auch Anregungen geben können;

- durch Einbringung der Hauptnutzer des Badylons in geeigneter Form bei Detailfragen“

Die Verwaltung hat die Hauptnutzer im Planungsprozess beteiligt und nach den derzeitigen Möglichkeiten eingebunden:

Organisation	Abteilung
Schulen	Grundschule und Mittelschule; vertr. durch die Rektorin bzw. den Rektor
TSV Freilassing	Abteilung Schwimmen, vertr. durch Mitglieder
TSV Freilassing	Fußball (ab Mai 2015 nicht mehr tätig)
TSV Freilassing	Karate, vertr. durch die Abteilungsleitung
TSV Freilassing	Rhönrad, vertr. durch die Abteilungsleitung
TSV Freilassing	Turnen, vertr. durch die Abteilungsleitung
FC Freilassing	Fußball, vertr. durch Abteilungsleitung
ESV Freilassing	Fußball, vertr. durch verschiedene Mitglieder
ESV Freilassing	Handball, vertr. durch Abteilungsleitung und Jugendleitung
ESV Freilassing	Fechten, vertr. durch Abteilungsleitung
ESV Freilassing	Karate, vertr. durch Abteilungsleitung
ESV Freilassing	Volleyball, vertr. durch Abteilungsleitung
DAV	Sektion Freilassing, vertr. durch Abteilungsleitung

Die Abteilung Turnen des TSV hat angeregt eine „Schnitzelgrube“ zu Übungszwecken und dauerhaft installierte Geräte z.B. Reck, Barren, Trampolin usw. in einen Hallenteil unterzubringen.

Dies bietet gewisse Vorteile bei den einzelnen Übungseinheiten und könnte so einem breiteren Bereich geöffnet werden. Somit könnte der Turn- und Geräteturnsport zukünftig attraktiver werden.

Die multifunktionale Belegung der zukünftigen Badylonturnhalle widerspricht dem Vorhalten von festverbauten Turngeräten. Die Investition in einen entsprechenden Anbau ist nicht förderfähig.

Seitens der Verwaltung wurde empfohlen, dass die Anregungen im Zuge der evt. bevorstehenden Sanierung oder des Neubaus der TSV Turnhalle berücksichtigt werden soll.

Die Turnabteilung soll in Zukunft weiterhin als kompetente Unterstützung bei der Ersatzbeschaffung von Turn- und Sportgeräten involviert werden.

Um die Bürgerinnen und Bürger informieren zu können, schlägt die Verwaltung vor, dass am 16. Juli 2015 eine Informationsveranstaltung zum aktuellen Stand der Planung durchgeführt wird.

Grundlage soll die Information über den aktuellen Stand der Vorentwurfsplanung und der derzeitigen Terminplanung sein. Als Vortragende sollen Vertreter des Architekturbüros und der Projektsteuerers eingeladen werden.

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt, die Informationsveranstaltung zum Neubau Badylon am 16. Juli 2015 ab 19.00 Uhr im Rathausaal durchzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt die Veranstaltung vorzubereiten.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA 20 Stimmen**

**NEIN 0**

**1. Ersatzneubau Badylon**

**II. Sachstandsbericht zu den Sanierungen und vorbereitenden Maßnahmen**

**1.) Abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen:**

- a) Sanierung der Hochwasserschäden an der Trafostation

Es handelt sich um die Sanierung von Hochwasserschäden, die zur weiteren Nutzung der Kläranlagen und späteren Nutzung des Erholungsparks Badylon notwendig sind. Die Sa-

nierung des Schadens bezieht sich auf die Trafostation innerhalb des späteren Planungsgebiets.

Für die gesamte Sanierungsmaßnahme wurde ein Betrag von rund 83.500 Euro brutto als Schadenssumme angemeldet.

Erläuterung zu angemeldeten Maßnahmen:

- Instandsetzung Baukonstruktion (Malerarbeiten)
- Sanierung der Schaltanlagen und Verteilungen
- Erneuerung Beleuchtungsanlage
- Anschaffung Grundwassersicherung

Gesamtüberblick:

Die Gesamtmaßnahme für die Sanierung der Hochwasserschäden in der Trafostation ist nach derzeitigem Kenntnisstand abgeschlossen.

Die Kostengebenüberstellung für die Maßnahme Paket 1 – Schaden Nr. 6 ergibt sich wie folgt:

Kostengruppe	Kostenschätzung im Rahmen der Antragsstellung	Kostenfeststellung
KG 400	83.500 € brutto	76.425,00€ brutto
	100 %	- 8,5 %

- b) Sanierung der Hochwasserschäden am Kunstrasenplatz und am nördlichen Sektor der Rundlaufbahn

Es handelt sich um die Sanierung von Hochwasserschäden, die zur weiteren Nutzung der Freisportanlagen am Erholungspark Badylon notwendig sind. Die Sanierungen der Hochwasserschäden am Kunstrasenplatz und an der Rundlaufbahn beziehen sich auf den Bereich außerhalb des späteren Wettbewerbsgebiets.

Für die gesamte Sanierungsmaßnahme wurde ein Betrag von rund 431.000 Euro brutto angemeldet. Davon entfielen rund 379.000 Euro brutto auf bauliche Maßnahmen und rund 52.000 Euro brutto auf Nebenkosten.

Durchgeführte Maßnahmen:

- Sanierung der Flutlichtanlagen
- Sanierung der Straßenbeleuchtung
- Sanierung eines Teilstückes des Leitenweges
- Sanierung des nördlichen Sektors der Rundlaufbahn
- Sanierung des Kunstrasenplatzes
- Wasseranlagen
- Besondere Einbauten

Gesamtüberblick:

Die geschätzten Ausgaben wurden durch Maßnahmen die erst nach der Antragsstellung erkannt werden konnten gering überschritten.

Zusätzliche Sanierungsmaßnahmen:

Entsorgung des Sondermülls, Ausgleich von Unebenheiten auf der Tragschicht des Kunstrasenplatzes, Austausch der zerstörten Tragschicht im Sektorbereich, Ersatzbeschaffung einer Pumpe für die Beregnungsanlage, Ersatzbeschaffung für die Hochsprunganlage

Die Kostengegenüberstellung für die Maßnahme Paket 1 – Schaden Nr. 3 ergibt sich wie folgt:

Kostengruppe	Kostenschätzung im Rahmen der Antragsstellung	Kostenanschlag	Kostenfeststellung
KG 500	378.551,36 € brutto	379.639,96 € brutto	397.161,46 € brutto
KG 700	52.360,00 € brutto	50.049,07 € brutto	52.712,76 € brutto
Gesamtkosten	430.911,36 € brutto	429.689,03 € brutto	449.874,22 € brutto
	100 %	- 0,3 %	+ 4,4 %

## **2.) Vorbereitende Maßnahmen:**

Die vorbereitenden Maßnahmen verursachen Kosten die im Zeitraum vom 02.06.2013 bis Ende Mai 2015 entstanden sind und stellen Ausgaben für die Ermittlung des Schadens bis zur letztlichen Entscheidungsfindung zum Neubau und den dazugehörigen vorbereitenden Maßnahmen dar.

Wie in der öffentlichen Stadtratssitzung vom 20.01.2014 berichtet, sind die vorbereitenden Maßnahmen zur Ermittlung der Schadenshöhe und „zum Erlangen eines architektonischen, städtebaulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Entwurfs“ Vorschlags (Wettbewerb und VOF Verfahren) unerlässlich.

Die im Folgenden dargestellte Tabelle zeigt die Einzelkosten für die vorbereitenden Maßnahmen.

Kosten- gruppe	Bezeichnung	Erläuterung	
721	Untersuchung	Vorbereitung für Neubaumaßnahme	
722	Wertermittlung	Schadensermittlung	
725	Wettbewerb	Vorbereitung für Neubaumaßnahme	
729	Vorbereitung d. Objektplanung	VOF-Verfahren	
741	Thermische Bauphysik	Schadensermittlung	
743	Bodenmechanik, Erd- und Grundbau	Vorbereitung für Neubaumaßnahme	
744	Vermessung	Vorbereitung für Neubaumaßnahme	
748	Umweltschutz/Altlasten	Vorbereitung für Neubaumaßnahme	

749	Gutachten und Beratung	Schadensermittlung	
774	Betriebskosten w. Bauzeit/Planungszeit	Schadensermittlung	
779	Allgemeine Baunebenkosten	Vorbereitung für Neubaumaßnahme	
	nicht förderfähig	Vergleich	
		Gesamtausgaben Stand Ende 05/15	530.258,80

Die Verwaltung hat die vorbereitenden Maßnahmen am 21.03.2014 als separate Fördermaßnahme beantragt. Mit Schreiben vom 01.10.2014 wurde seitens der Verwaltung bestätigt, dass diese Kosten nicht in der Kalkulation der Neubaukosten (30 Mio. Euro brutto; ± 30 % bei Kostenrahmen) enthalten sind.

Mit Schreiben vom 27.01.2015 wurde seitens der Verwaltung nochmals darauf hingewiesen und eine zu erwartende Summe von rund 400.000,00 Euro Kosten für die vorbereitenden Maßnahmen genannt. Die Verwaltung schlägt vor, die Kosten im Rahmen des Förderantrags zum Stand des Vorentwurfs anzumelden.

### **3.)Stand der Planung, Projektbeteiligte, Terminplanung:**

#### Statusbericht:

- Vorbereitende Maßnahmen zur Beauftragung von Fachbüros – abgeschlossen
- Erstes Sondierungsgespräch 23.04.2015 (alle Planer) - abgeschlossen
- Planungsbeginn 07.05.2015 (ursprünglich Februar 2015) - laufend
- Erster Planungszwischenstand Vorentwurf mit Kostenschätzung – Anfang Juni 2015 – laufend
- Sondierungsgespräche ab 16.06. - Umfang, Notwendigkeit, Wirtschaftlichkeit - laufend
- Antrag Förderprogramm – 30.06.2015 – Vorbereitung der Unterlagen laufend
- Weiterentwicklung der Planung – Vorbereitung einer vorgezogenen Kostenberechnung – laufend, Abschluss bis Mitte November 2015

#### Projektbeteiligte Stand Mai 2015:

Für den Neubau Badylon sind nach derzeitigem Stand folgende Leistungen Planungs- und Beratungsleistungen beauftragt:

Kostengruppe	Kurzbezeichnung
711	Projektsteuerung
731	Objektplanung (Gebäude)
732	Freianlagenplanung
735	Tragwerksplanung
736	Technische Ausrüstung Ingenieursleistungen - Heizung, Lüftung, Sanitär mit Badewassertechnik - Elektroplanung

741	Thermische Bauphysik Ingenieursleistungen
742	Schallschutz und Raumakustik Ingenieursleistungen
743	Bodenmechanik, Erd- und Grundbau Ingenieursleistungen
744	Vermessung Ingenieursleistungen
746	Brandschutz Ingenieursleistungen
747	Sicherheits- und Gesundheitsschutz Ingenieursleistungen
748	Umweltschutz, Altlasten

Terminplan Stand Juni 2015 (Meilensteine):

- Abgabe Mittelantrag Förderprogramm bis 30.06.2015
- Einreichung der HU-Bau bis 15.11.2015
- Abschluss Entwurfsplanung Februar 2016
- Abgabe Bauantrag März 2016
- Beginn Ausschreibungen ab Juni 2016 (Abbruch/Herrichten)
- Abbrucharbeiten bis Dezember 2016
- Baubeginn Rohbau ab Februar 2017
- Baufertigstellung Frühjahr/Frühsummer 2019

**Beschluss:**

**Der Stadtrat nimmt Kenntnis**

**1. Ersatzneubau Badylon**

**III. Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Objektplanung**

**1) Erläuterung der Objektplanung mit Innenraumkonzept**

Die während der Beratung dargestellten Anlagen und Bezugsstellen liegen dem Original des Protokolls als Anlage bei.

Die im Folgenden dargestellte Objektplanung mit Innenraumkonzept ist noch nicht abschließend. **Es handelt sich um einen Zwischenstand und nicht um eine abschlie-**

**ßende Vorentwurfsplanung.** Derzeit werden noch verschiedene Varianten zur Objektplanung erarbeitet in denen unter anderem noch intensiv an folgenden Parametern gearbeitet wird:

- Notwendige Flächen und Kubatur
- Lage der Gebäude
- Erschließung
- Höhenlage
- Raumprogramm
- Innenraumkonzept

Festzustellen ist, dass der Zeitverlust von insgesamt 10 Wochen wegen des eingeleiteten Nachprüfungsverfahrens dazu geführt hat, dass bisher zu wenig Zeit für Sondierungsgespräche, Massen und Flächenprüfungen vorhanden war.

**Zum vorliegenden Planungszwischenstand fehlen noch die behördlichen Abstimmungen hinsichtlich Brandschutz, Emissions- und Immissionsschutz, Hochwasserkartierung und den Belangen des erforderlichen Bebauungsplans usw.**

Derzeit besteht massiver Klärungsbedarf hinsichtlich Geologie, Statik, Hoch- und Grundwasserschutz, dessen Umfang maßgeblich in die anstehenden Kosten eingreifen kann.

Alle planerischen und kostenrelevanten Inhalte müssen bis zum Abschluss der Leistungsphase 2 (Vorplanung) noch hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und der Notwendigkeit geprüft werden. Der Abschluss dieser Arbeiten wird voraussichtlich im August/September 2015 sein.

Derzeit wird der Zwischenstand der Planung als Grundlage der Antragsstellung vorbereitet. Die abschließende Genehmigung der Vorplanung mit Kostenschätzung (bzw. vorgezogener Kostenberechnung) ist für August/September 2015 geplant.

Im Folgenden wird der derzeitige Zwischenstand der Vorplanung zur Objekt- und Innenraumplanung erläutert.

**Aus den Reihen des Stadtrates** wird angeregt, folgende Punkte in der weiteren Planung sorgfältig zu berücksichtigen:

- Barrierefreiheit
- Statik der Dachkonstruktion
- Akustik der Dreifachturnhalle
- Darstellung des Mottos „Stadt der Eisenbahn“

## **1. Ersatzneubau Badylon**

### **III. Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Objektplanung**

#### **1) Erläuterung der Objektplanung mit Innenraumkonzept**

##### **1.1 Entscheidung zur Objektplanung, zur Funktion und zum Betrieb**

**1.1.1 Entscheidung zur Badeplattform**  
**a) Änderung des Hubbodens im Sportbecken**

Im Zuge der Entwicklung der Vorplanung wurden Optimierungs- oder Verbesserungsvorschläge gemacht, die von der ursprünglichen Auslobung d.h. der Aufgabenstellung für den Wettbewerb abweichen.

Die Vorschläge haben Auswirkungen auf die Objektplanung (Gebäudeplanung), die Innenraumgestaltung, die Funktionen und den Betrieb. Die Varianten wurden im Rahmen der Planungsrunden besprochen und diskutiert. Entsprechende Vor- und Nachteilsbetrachtungen und Wirtschaftlichkeitsanalysen wurden, so weit möglich, durchgeführt.

Dem derzeitigen Stand der Vorentwurfsplanung wurde jeweils die sinnvollste und wirtschaftlichste Variante zu Grunde gelegt.

**III.1.1.1 Entscheidung zur Badeplattform**

**a) Änderung des Hubbodens im Sportbecken**

Die Regierung von Oberbayern empfiehlt den Einbau eines Hubbodens. Damit können die Wasserflächen flexibler genutzt werden und das Angebot für die Badegäste bzw. Nutzer entsprechend erweitert werden.

Dies trägt nicht nur zur Erweiterung der Möglichkeiten für die Nichtschwimmer, sondern auch für weitere Nutzer wie VHS, Wasserwacht, Schwimmverein usw. bei.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 07.07.2014 die Auslobung für den Wettbewerb beschlossen. In der Auslobung war folgende Aufgabe definiert:

*„Sportbecken 6 Bahnen mit 25 m (375 m<sup>2</sup> mit 15 x 25 m) und Teilhubboden“ (S. 24, Punkt 4.01 Hallenbad)*

*„Sportbecken mind. 180 cm, mit Teilhubboden (Hubbodenlänge 11m – ohne Schleppschürze fahrbar bis Niveau 0,00 Wassertiefe)“ (S. 26, 4.01 Hallenbad)*

Durch die Überlegungen der Bauherrnvertretung im weiteren Planungsverlauf haben sich andere Möglichkeiten erschlossen.

Die ursprünglichen Vorgaben der Auslobung entsprechen dem Stand der Technik. Eine Nutzung des Schwimmer- bzw. Sportbeckens mit Teilhubboden ist gängige Praxis.

Die Zahl der Nichtschwimmer hat sich Bundesweit erhöht. Durchschnittlich sind über 30 % der Grundschüler Nichtschwimmer. (Teilweise sogar nach der 4.Klasse) *„Während 76,7% der Befragten ab 14 Jahre angaben, schwimmen zu können, sinkt der Ausbildungsgrad der jüngeren Kinder im Durchschnitt nach Angaben der Eltern auf 66,1%.“ (Quelle: Emnid Umfrage und DLRG 2004)*

Die Ausbildung der Nichtschwimmer im Kindergarten bzw. Grundschulalter wird wichtiger. Dadurch ergeben sich Überlegungen, die die Verfügbarkeit von Nichtschwimmerbecken

bzw. Übungseinheiten, mit einem Maximum an Sicherheit für die Nichtschwimmer und Ausbilder zu bieten. Dies wäre im Falle eines Teilhubbodens im Schwimmerbecken nur bedingt der Fall.

Generell ist die Ausstattung des Bades mit einem Hubboden sinnvoll, da dadurch der zukünftige Bedarf durch Nutzergruppen in jeder Altersklasse besser abgedeckt werden kann und somit die Wirtschaftlichkeit des Hallenbadbetriebes verbessert werden kann.

Ein Teilhubboden im Schwimmerbecken bietet Vor- und Nachteile. Aufgrund der überwiegenden Nachteile schlägt die Verwaltung vor, die Aufgabenstellung für das Schwimmerbecken, d.h. konkret die Ausstattung mit einem Teilhubboden, zu ändern und auf den Teilhubboden im Schwimmerbecken zu verzichten.

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt, dass die Aufgabenstellung für das Schwimmerbecken, konkret die Ausstattung mit einem Teilhubboden geändert wird. Im Schwimmerbecken soll auf einen Teilhubboden verzichtet werden.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA 20 Stimmen**  
**NEIN 0**

**1. Ersatzneubau Badylon**

**III. Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Objektplanung**

**1) Erläuterung der Objektplanung mit Innenraumkonzept**

**1.1 Entscheidung zur Objektplanung, zur Funktion und zum Betrieb**

**1.1.1 Entscheidung zur Badeplattform**

**b) Sprungbecken mit Hubboden und Größe**

Insgesamt wurden 4 Varianten untersucht. Die einzelnen Darstellungen sind in der Anlage 1 zu V 1.1.1 näher dargestellt. Die Varianten können wie folgt beschrieben werden:

Variante 0: Wie im Wettbewerb ausgelobt

Variante 1: Mit Hubboden, Wassertiefe 0,00 bis 3,50 m, Größe 10,95 x 12,5 m, 1 m Brett, 3 m Plattform, 5 m Boulderwand, Ausrichtung d. Beckens wie im Wettbewerb

Variante 2: Wie Variante 1, jedoch Ausrichtung des Beckens mit Boulderwand an der Nordseite des Sprungbeckens, Ausrichtung des Beckens gedreht

Variante 3: Wie Variante 1, jedoch Boulderwand 6 m Höhe – 5 m Griffhöhe, Ausrichtung des Beckens wie im Wettbewerb

Aufgrund der überwiegenden Vorteile der Variante 3, d.h. das Springerbecken mit Hubboden, Wassertiefe 0,00 bis 3,50 m, Größe 10,95 x 12,5 m, 1 m Brett, 3 m Plattform, der Ausrichtung des Beckens wie im Wettbewerb, einer Boulderwandhöhe von 6 m mit möglicher Griffhöhe 5 m, schlägt die Verwaltung vor, die Aufgabenstellung für das Sprungbecken zu ändern und die vorgenannten Änderungen in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt, dass die Aufgabenstellung für das Sprungbecken in der weiteren Planung wie folgt umgesetzt werden soll: Springerbecken mit Hubboden, Wassertiefe 0,00 bis 3,50 m, Größe 10,95 x 12,5 m, 1 m Brett, 3 m Plattform, Ausrichtung wie im Wettbewerb, Boulderwandhöhe 6 m mit möglicher Griffhöhe 5 m**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA 20 Stimmen**  
**NEIN 0**

**1. Ersatzneubau Badylon**

**III. Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Objektplanung**

**1) Erläuterung der Objektplanung mit Innenraumkonzept**

**1.1 Entscheidung zur Objektplanung, zur Funktion und zum Betrieb**

**1.1.1 Entscheidung zur Badeplattform**

**c) Nutzung des Sprungbeckens und deren Auswirkungen auf die Wassertemperatur**

**Stadtratsmitglied Dr. Krämer** kommt um 19:00 Uhr zur Sitzung. Damit sind 21 Mitglieder des Stadtrates anwesend und stimmberechtigt.

Die folgenden Erläuterungen dienen zur Entscheidungsfindung, welche Wassertemperatur im Sprungbecken zukünftig zur Verfügung gestellt werden soll. Die Darstellungen sind zusammengefasst dargestellt. Die Berechnungsgrundlage für die Betriebskosten ist in der Anlage 2 zu V 1.1.1 näher dargestellt.

Durch die Ausstattung des Sprungbeckens mit einem Hubboden kann die Attraktivität des Hallenbades erweitert werden. Die Nutzungsmöglichkeit erhöht sich um weitere Belegun-

gen. Die gelb markierten Zeilen der Tabelle sind zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten des Sprungbeckens im Falle eines Hubbodens und höheren Wassertemperaturen.

Belegung	1 m Brett	3 m Plattform	Boulderwand	Wasserfläche
Springer	Ja	Ja	Nein	Nein
Kletterer	Ja	Nein	Ja	Nein
Schwimmer (Übungseinheit)	Nein	Nein	Nein	Ja
Nichtschwimmer	Nein	Nein	Nein	Ja
Sonstige (VHS, Wasserwacht, Schwimmverein usw.)	Nach Nut- zungsbedarf Ja	Nach Nut- zungsbedarf Ja	Nach Nut- zungsbedarf Ja	Nach Nut- zungsbedarf Ja

Technische Rahmenbedingungen:

Die Wasserkreisläufe für die Badewasseraufbereitung sind nach derzeitigem Stand der Planung in 2 Varianten möglich:

Variante 1: Zusammenschluss des Schwimmerbeckens mit dem Sprungbecken mit Wassertemperaturen von 26 – 28 ° C. Zusammenschluss des Kleinkindbereichs mit dem Nichtschwimmerbecken mit Wassertemperaturen von 30 bis 32 ° C.

Variante 2: Schwimmerbecken mit separatem Kreislauf und Temperatur 26 – 28 ° C. Zusammenschluss des Kleinkindbereichs mit dem Nichtschwimmerbecken und dem Sprungbecken mit Wassertemperaturen von 30 bis 32 ° C.

Vorteil: Bessere Durchspülung der Filteranlagen, keine zusätzlichen Investition, höhere Auslastung der Becken möglich, da Nutzerspektrum erweitert

Nachteil: höhere Verdunstung (Wasserfläche mit höherem Temperaturniveau ist größer), höherer Energiebedarf für Wassererwärmung und Lüftungsanlage

Rahmenbedingungen der Nutzung:

Die Nutzung als **Freizeitsportler, Springer und Kletterer**, bietet nach derzeitigem Kenntnisstand und aufgrund der geringen Verweildauer im Wasser keinen erhöhten Bedarf einer erhöhten Wassertemperatur. Gleiches gilt für die Übungseinheit einer Schwimmklasse. Die Bedingungen sind wie im Schwimmerbecken zu betrachten.

Durch die Nutzung als **Nichtschwimmer und Übungsgruppe** (z.B. Aquatraining VHS, Seniorenschwimmen usw.) tritt die Behaglichkeit aufgrund der höheren Verweildauer in den Vordergrund. Für die Nutzung als Nichtschwimmerbereich ist eine höhere Wassertemperatur (31 ° C) und die Umsetzung der Variante 2 der technischen Rahmenbedingungen empfehlenswert.

Sollte die Wassertemperatur auf einem niedrigeren Temperaturniveau eingestellt werden (vgl. Variante 1 der technischen Rahmenbedingungen) kann mit negativen Resonanzen der Badegäste gerechnet werden.

#### Wirtschaftliche und Betriebliche Rahmenbedingungen:

Durch die Erhöhung der Wassertemperatur auf 31 ° C werden die zukünftigen Betriebskosten beeinflusst.

Vor allem der Energieverbrauch für die Lüftungsanlage wird erhöht. Nach derzeitigen Berechnungen wird der zusätzliche Energieverbrauch mit rund 5.000 bis 9.900 Euro/a veranschlagt.

#### Zusammenfassung:

Unter Berücksichtigung der technischen Rahmenbedingungen, der Rahmenbedingungen für die Nutzer und den wirtschaftlichen und betrieblichen Rahmenbedingungen, sowie den daraus resultierenden Auswirkungen auf die Attraktivität des Hallenbades und die Behaglichkeit des Badegastes ist eine Erhöhung der Wassertemperatur auf 31 ° C empfehlenswert.

**Aus den Reihen des Stadtrates** wird ein Schreiben des TSV 1896 Freilassing e.V. vorgelegt, welches von Hochbau-Sachgebietsleiter Hiebl vollinhaltlich verlesen und zur Kenntnis gegeben wird. Das Schreiben ist dem Original des Protokolls als Anlage A beigefügt.

**Badylon Betriebsleiter Tempelin** informiert, dass der Zusammenschluss des Beckenkreislaufes mit Sprungbecken, Lehrschwimmbecken und Kleinkindbecken hygienische Vorteile in der Badewasseraufbereitung mit sich bringt. Es sind keine investiven Maßnahmen für den Zusammenschluss erforderlich. Hinsichtlich der Dichte des Wassers teilt er mit, dass diese mit steigender Temperatur geringer wird.

**Sachgebietsleiter Hochbau Hiebl** erklärt, dass die Aufzählung im Sachvortrag bezüglich möglicher Benutzergruppen nicht abschließend ist. Die Ausrichtung des geplanten Hallenbades soll möglichst vielen Besuchergruppen gerecht werden.

**Aus den Reihen des Stadtrates** wird angeregt, dass die höhere Temperatur im Sprungbecken der weiteren Planung zugrunde gelegt werden soll, da dies maßgeblichen Einfluss auf die raumluftechnischen Anlagen hat.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, dass für die weiteren Planungsschritte die Wassertemperatur für das Sprungbecken auf ca. 31 ° C erhöht werden soll. Die Änderung ist der weiteren Planung zu Grunde zu legen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA 16 Stimmen  
NEIN 5 Stimmen

**1. Ersatzneubau Badylon**

**III. Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Objektplanung**

**1) Erläuterung der Objektplanung mit Innenraumkonzept**

**1.1 Entscheidung zur Objektplanung, zur Funktion und zum Betrieb**

**1.1.1 Entscheidung zur Badeplattform  
d) Änderung des Lehrschwimbeckens**

**Stadtratsmitglied Löw** verlässt um 19:23 Uhr die Sitzung. Damit sind 20 Mitglieder des Stadtrates anwesend und stimmberechtigt.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 07.07.2014 die Auslobung für den Wettbewerb beschlossen. In der Auslobung war folgende Aufgabe definiert:

*„akustisch möglichst abgeschirmt davon: Nichtschwimmerbecken 133 m<sup>2</sup> (8,00 x 16.66 m) mit längseitigem Treppeneinstieg“ (S. 24, Punkt 4.01 Hallenbad)*

*„Im Nichtschwimmerbecken sollen Attraktionen wie z.B. Massagedüsen und Nackenduschen geplant werden“ (S. 24, 4.01 Hallenbad)*

*„Folgende Wassertiefen sind vorzusehen: Nichtschwimmerbecken 60 cm – 135 cm“*

Eine akustische Abtrennung zwischen den Bereichen des Schwimmerbeckens und des Sprungbeckens konnte im Rahmen der Vorentwurfsplanung umgesetzt werden. Die planerische Weiterentwicklung der Wettbewerbsarbeit zeigt im Ergebnis eine Konkretisierung der geplanten Attraktionen und die Gestaltung des Nichtschwimmerbeckens. Die beiden Varianten (Wettbewerbsarbeit und Stand der Vorentwurfsplanung sind in der Anlage 3 näher dargestellt).

Parameter	Variante 0 Wettbewerb	Variante 1 Stand Vorentwurf
-----------	-----------------------	-----------------------------

Wasserfläche	133 m <sup>2</sup>	153 m <sup>2</sup>
Attraktionen	- z.B. Massagedüsen und Nackenduschen	- 3 Massagedüsen, - 1 Wasserpilz, - 2 Nackenduschen
Funktionen	Lehrschwimmbecken	Lehrschwimmbecken und Freizeitbereich
Attraktivität	Reines Schulschwimmbecken mit möglichen Störeinflüssen im öffentlichen Badebetrieb (Nackenduschen, Massagedüsen)	Zoniertes Becken mit abgestimmten Nutzungsbereichen für Nichtschwimmer und öffentlichen Badebetrieb

Die Änderungen im Bereich des Lehrschwimmbekens erhöhen die Attraktion des Hallenbades. Gegenüber der Auslobung haben sich die Ausstattungen erhöht. Die Erhöhung der Wasserfläche ist begrüßenswert, da durch die Zonierung in Lehrschwimmbekken und Freizeitbereich nur geringer gegenseitiger und negativer Einfluss zu erwarten ist.

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt, die Änderungen im Nichtschwimmerbecken, konkret die Beckengröße (Wasserfläche), die Gestaltung und die Attraktionen der weiteren Planung zu Grunde zu legen.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA 20 Stimmen**

**NEIN 0**

**1. Ersatzneubau Badylon**

**III. Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Objektplanung**

**1) Erläuterung der Objektplanung mit Innenraumkonzept**

**1.1 Entscheidung zur Objektplanung, zur Funktion und zum Betrieb**

**1.1.1 Entscheidung zur Badeplattform  
e) Änderung des Kleinkindbereiches**

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 07.07.2014 die Auslobung für den Wettbewerb beschlossen. In der Auslobung war folgende Aufgabe definiert:

„*Kleinkinderbecken 34 m<sup>2</sup>; Das Kleinkinderbecken ist mit Fliesenbelag zu konstruieren*“  
(S. 24, Punkt 4.01 Hallenbad)

„*Folgende Wassertiefen sind vorzusehen: Kleinkinderbecken 0,00 cm – 40 cm*“ (S. 26, 4.01 Hallenbad)

Die planerische Weiterentwicklung der Wettbewerbsarbeit zeigt im Ergebnis eine Konkretisierung des geplanten Bereichs und die Gestaltung des Kleinkindbeckens mit dem Beckenumgangsbereich. Die beiden Varianten (Wettbewerbsarbeit und Stand der Vorentwurfsplanung sind in der Anlage 4 näher dargestellt).

Parameter	Variante 0 Wettbewerb	Variante 1 Stand Vorentwurf
Wasserfläche	34 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
Attraktionen	Keine vorgeschlagen	- Gebirgsbach, - Rutsche, - Spritzfelsen - Planschfelsen  Landschaft „Zauberberg“
Funktionen	Kleinkinderbecken	Kleinkinderbecken mit Attraktionen
Attraktivität	Reines Kleinkindbecken ohne weitere Attraktionen – Charakter eines Planschbeckens	Attraktives Becken mit hoher Aufenthaltsqualität für Kinder und Eltern

Die Änderungen im Bereich des Kleinkinderbeckens erhöhen die Attraktion des Hallenbades. Gegenüber der Auslobung haben sich die Ausstattungen erhöht. Die Erhöhung der Wasserfläche ist begrüßenswert jedoch nicht relevant. Die Weiterverfolgung der Planung ist empfehlenswert.

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt, die Änderungen im Bereich des Kleinkinderbeckens, konkret die Beckengröße (Wasserfläche), die Gestaltung und die Attraktionen der weiteren Planung zu Grunde zu legen.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA 20 Stimmen**

**NEIN 0**

**1. Ersatzneubau Badylon**

**III. Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Objektplanung**

**1) Erläuterung der Objektplanung mit Innenraumkonzept**

**1.1 Entscheidung zur Objektplanung, zur Funktion und zum Betrieb**

**1.1.2 Entscheidung zur Funktionalität der Umkleiden und Garderobenschränke**

**Stadtratsmitglied Löw** kommt um 19:31 Uhr zur Sitzung. Damit sind 21 Mitglieder des Stadtrates anwesend und stimmberechtigt.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 07.07.2014 die Auslobung für den Wettbewerb beschlossen. In der Auslobung war folgende Aufgabe definiert:

*„Umkleidebereich bestehend aus Wechselkabinen, Sammelumkleiden, Familienumkleidekabinen mit Wickelmöglichkeiten und Umkleiden für Menschen mit Behinderung“ (S. 25, Punkt 4.01 Hallenbad)*

*„... auf selbsterklärende und hygienisch sinnvolle Erschließungswege ist zu achten“ (S. 25, 4.01 Hallenbad)*

*„In den Umkleidebereichen sind die Haupteerschließungsgänge in einer Breite von mind. 1,5 m zu planen, Gänge zwischen Kabinen und Garderoben in einer Breite von mind. 1,25 m“ (S. 27, 4.01 Hallenbad)*

Die Angaben aus der Auslobung basieren aufgrund einer formalen Vorgabe aus den Richtlinien für den Bäderbau. Der zu berücksichtigende Exponent wurde als Mittelmaß für die Kategorie Sport- und Freizeitbad verwendet. Das Ergebnis ist geringer als in der derzeitigen Planung dargestellt. Eine genaue Erläuterung kann in der Anlage 5 V1.1.2 nachvollzogen werden.

Inhalt	Wettbewerbsauslobung	Stand der Vorentwurfsplanung
Wechselzellen	24 Stück	14 Stück
Wechselzellen Familien	10 Stück	8 Stück
Umkleiden f. Menschen m. Behind.	2 Stück	2 Stück
Garderobenschränke	153 Stück (zzgl. 120 Garderobensch. in Sammelumkleiden)	206 Stück (d. Einsatz ½ Schrank auf 284 Stk. Erweiterbar, zzgl. 120 Stück in Sammelumkleiden)
Fönplätze im Wechselzellenbereich	keine	Zusätzliche Fönplätze
Gangbreiten Erschließungsgänge/Zwischengänge	150 cm/125 cm	150 cm/125 cm

Die Reduzierung der Wechselzellen und die damit verbundene Erhöhung der Anzahl der Garderobenschränke im Bereich der Wechselzellen (vorwiegend öffentlicher Teil der Umkleiden) ermöglicht die Unterbringung von mehr Badegästen bei einer Vollbelegung ohne zusätzliche Flächen im Umkleidebereich zu benötigen.

Nach Aufzeichnungen des Badebetriebs ist es mehrmals im Jahr zu einer starken Freqüentierung von bis zu 1.000 Badegästen pro Tag gekommen. Um die Notwendigkeit einer „Zwangsschließung“ wegen nicht vorhandener Garderobenschränke zu minimieren ist die Umsetzung des Planungsvorschlags empfehlenswert.

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt, die Funktionalität der Umkleiden und Garderobenschränke im Bereich des Hallenbades, konkret die Anzahl der Wechselumkleiden und Garderobenschränke, sowie die Bereitstellung von Fönplätzen im Wechselzellenbereich zu genehmigen und der weiteren Planung zu Grunde zu legen.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA 21 Stimmen**  
**NEIN 0**

**1. Ersatzneubau Badylon**

**III. Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Objektplanung**

**1) Erläuterung der Objektplanung mit Innenraumkonzept**

**1.1 Entscheidung zur Objektplanung, zur Funktion und zum Betrieb**

**1.1.3 Entscheidung zur Gastronomie**

**Stadratsmitglied Fürle** verlässt um 19:43 Uhr die Sitzung. Damit sind 20 Mitglieder des Stadtrates anwesend und stimmberechtigt.

In der Stadtratssitzung vom 07.07.2014 wurde im Rahmen der Entscheidung über die Auslobung für den Architektenwettbewerb der Restaurantbedarf definiert.

Die damaligen Empfehlungen zeigten im Ergebnis, dass eine „Cafe-Snackbar mit Ausgabemöglichkeit im Foyer- und im Hallenbadbereich, sowie je ca. 20 – 25 Sitzmöglichkeiten in Kombination mit Stehtischen aufgenommen werden“ sollen.

In der konkreten Planung, d.h. dem aktuellen Stand der Vorentwurfsplanung sind die Punkte aus der öffentlichen Stadtratssitzung vom 18.05.2015 berücksichtigt.

Ausstattung:

Die zukünftige Ausstattung soll auf den geringen Personaleinsatz abgestimmt werden. Der Raumbedarf soll sich nach den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben ergeben. Das Angebot soll sich auf eine Cafe-Snackbar Gastronomie beschränken.

- Selbstbedienung in allen Bereichen soll angestrebt werden
- Angebot z.B. über Fertigprodukte zum Aufbacken
- Kleine Fritteuse
- Warmhaltevorrichtung für z.B. Würste
- Cafe-Automat
- Eis-Automat
- keine Schankanlage
- Kühlmöglichkeiten in Abhängigkeit von der Anlieferung, jedoch so wirtschaftlich wie möglich

Zusammenfassung:

Die Planung für den Neubau des Badylons bietet Möglichkeiten die bisherigen Defizite im Gastronomiebereich der Sportstätte wesentlich zu verbessern. Die Umsetzung der Planung zeigt Vorteile im Bereich der Flächeninanspruchnahme im Erdgeschossbereich. Die Flächen konnten gegenüber der Wettbewerbsarbeit verringert werden.

Teilbereiche, z.B. Lager und Personalumkleiden sind im Untergeschoss vorgesehen. Die Investitionskosten in diesem Bereich sind geringer. Eine genaue Erläuterung kann in der Anlage 6 V1.1.3 nachvollzogen werden.

Die Raumplanung bietet in Verbindung mit den Ausgabemöglichkeiten und dem internen und externen Bistrobereich gute Betriebsmöglichkeiten. Es ist empfehlenswert, die Planung mit der Cafe-Snackbar weiter zu verfolgen.

Die Investitionskosten belaufen sich auf ca. 142.800,00 Euro brutto für die Ausstattung. Im Rahmen der weiteren Überlegungen zum Betrieb soll die Möglichkeit einer Einbeziehung von Brauereien oder Pächtern für den Investitionsbedarf der Ausstattung geprüft werden. Sollte ein Eigenbetrieb angestrebt werden sollte geprüft werden, ob die Ausstattung gemäß den Regeln zum Hochwasserprogramm förderfähig ist.

Die Notwendigkeit einer Gastronomie wird **seitens des Stadtrates** kontrovers diskutiert.

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt, dass der Cafe-Snackbarbereich in der weiteren Planung berücksichtigt werden soll.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA      20 Stimmen**  
**NEIN   0**

### **III. Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Objektplanung**

#### **1) Erläuterung der Objektplanung mit Innenraumkonzept**

##### **1.1 Entscheidung zur Objektplanung, zur Funktion und zum Betrieb**

##### **1.1.4 Entscheidung zur Betriebsbediensteten-Wohnung**

**Stadtratsmitglied Fürle** kommt um 19:46 Uhr zur Sitzung. Damit sind 21 Mitglieder des Stadtrates anwesend und stimmberechtigt.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 07.07.2014 die Auslobung für den Wettbewerb beschlossen. In der Auslobung war folgende Aufgabe definiert:

*„In der Anlage sind zwei Bedienstetenwohnungen als 3 – 4 Zimmer-Wohnungen zu konzipieren. Die Wohnfläche soll 90 bis 100 m<sup>2</sup> betragen. Es ist nicht vorgegeben, ob die Wohnungen jeweils einen separaten Zugang vom Freien oder einen gemeinsamen Zugang haben. Die Wohnungen müssen über einen Balkon bzw. Loggia oder eine Terrasse verfügen.*

*Abstellräume sollen in der Größe von nicht mehr als je 10 m<sup>2</sup> vorgesehen werden. Eine Garage ist nicht zwingend erforderlich.*

*Eine mechanische Be- und Entlüftung der Wohnungen muss nicht vorgesehen werden, sofern die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende EnEV mit anderen Mitteln eingehalten werden kann.“* Seite 30, Punkt 4.04 Betriebsbediensteten-Wohnung

Aufgrund der gemeinsamen Besprechung der Stadt Freilassing mit Vertretern der Regierung von Oberbayern und der Obersten Baubehörde am 03.11.2014, wurde die Anzahl auf eine Wohnung reduziert. Eine Wohnung ist nach Meinung der Obersten Baubehörde förderfähig.

Insgesamt wurden drei mögliche Standorte für die Betriebswohnung untersucht. Die Standorte wurden hinsichtlich Lage, Größe, Erschließung und Bezug zu den Gebäuden und Freianlagen bzw. der Freisportanlagen geprüft und abgewogen. Die Größe wurde, wie in der Auslobung vorgegeben, der weiteren Planung zu Grunde gelegt. Eine genaue Erläuterung kann in der Anlage 7 V1.1.4 nachvollzogen werden.

Folgende Standorte wurden diskutiert:

Standort 1: wie in der Wettbewerbsarbeit, östlich an der Turnhalle als freistehendes Gebäude

Standort 2: Im Obergeschoss des Hallenbades als Erweiterung

Standort 3: Lage auf dem Freisportniveau im östlichen Bereich außerhalb des bisherigen Planungsgebietes in Verbindung mit dem Bereich der Freianlagenpflege

Die Investitionskosten für die Betriebswohnung betragen rund 309.000 Euro brutto. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Vermietung an einen Bediensteten der Bäderbetriebe

geplant. Die Betriebsleitung betrachtet die Notwendigkeit einer Betriebswohnung als gegeben. Im Falle einer technischen Betriebsstörung (z.B. Chlorgasunfall) könnte der Bedienstete beispielsweise unmittelbar eingreifen. Im Rahmen der Vermietung können keine Rücklagen für die zu erwartenden Instandhaltungen getätigt werden.

Es ist empfehlenswert, die Betriebsbediensteten-Wohnung im weiteren Planungsverlauf weiter zu verfolgen. Der Standort 1 soll dabei der Entwurfsplanung zu Grunde gelegt werden.

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt, dass die weitere Planung eine Betriebsbediensteten-Wohnung berücksichtigt.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA 21 Stimmen**  
**NEIN 0**

**1. Ersatzneubau Badylon**

**III. Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Objektplanung**

**1) Erläuterung der Objektplanung mit Innenraumkonzept**

**1.1 Entscheidung zur Objektplanung, zur Funktion und zum Betrieb**

**1.1.5 Entscheidung zum Betriebshof**

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 07.07.2014 die Auslobung für den Wettbewerb beschlossen. In der Auslobung war folgende Aufgabe definiert:

*„Pflegeräte- und Lagerraum ca. 150 m<sup>2</sup>, Lichte Höhe mindestens 2,5 m, großes Einfahrtstor erforderlich.“* Seite 30, Punkt 4.03 Freisportumkleiden

Die Wettbewerbsarbeit sieht den Pflegegeräte- und Lagerraum für die Großgeräte der Freianlagenpflege unterhalb der Turnhallenumkleiden im unmittelbaren Sichtfeld vom Haupteingangsbereich des Hallenbads und Dreifachturnhalle vor.

Dieser Standort bietet mehrere Nachteile:

- Konflikt des Betriebs mit der öffentlichen Nutzung (Lärm- und Geruchsbelästigung)
- Konflikt mit der erforderlichen Reinigung der Freianlagengeräte
- Konflikt mit Anlieferverkehr für allgemeine Lagerbestände/Ersatzteile

- fehlender Lösungsansatz für die Lagerung des Grüngutabschnitts
- Schwierigkeiten mit der Entwässerung (Benzinabscheider/Grüngutentwässerung)

Im weiteren Planungsverlauf wurden andere Standorte diskutiert. Ein weiterer Lösungsansatz wurde weiterverfolgt. Die vorgesehenen Flächen für die Pflegegeräte und die Lagerräume der Freianlagen sollen im östlichen Bereich der Freisportanlagen außerhalb des bisherigen Planungsgebiets realisiert werden. Die Plandarstellung ist der Anlage 8 V.1.1.5 zu entnehmen.

Mit diesem Lösungsansatz können die o.g. Nachteile ausgeräumt werden, jedoch ist die Erschließung dieses Bereiches erforderlich. Unter anderem kann auch ein Großteil der erforderlichen Werkstatt aus dem Raumprogramm des Hallenbades entnommen werden.

Insgesamt ist der Standort im östlichen Teil der Freisportanlagen vorteilhafter und zukunftsfähiger. Die Investitionskosten für die Gebäude, Einfriedung und Wegeverbindungen belaufen sich auf rund **590.000 Euro brutto**.

Laut der Aufstellung der Nettogrundflächen, die im bisherigen Raumprogramm berücksichtigt wurden, sind rund 200 m<sup>2</sup> in den geplanten Flächen beinhaltet.

**Aus den Reihen des Stadtrates** wird angeregt, dass die Zusammenlegung der Betriebsleiterwohnung mit dem Betriebshof in der weiteren Planung geprüft werden soll. Desweiteren soll die hohe Investitionssumme anhand von weiteren Varianten geprüft werden.

### **Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt, dass das Planungsgebiet für die Errichtung eines Betriebshofs erweitert wird. Der Standort im östlichen Freisportgelände ist der weiteren Planung zu Grunde zu legen.**

### **Abstimmungsergebnis:**

**JA      19 Stimmen**  
**NEIN    2 Stimmen**

## **1.      Ersatzneubau Badylon**

### **III.    Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Objektplanung**

#### **1)    Erläuterung der Objektplanung mit Innenraumkonzept**

##### **1.1    Entscheidung zur Objektplanung, zur Funktion und zum Betrieb**

**1.1.6 Entscheidung über das Energiekonzept für die Neubauten**

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 07.07.2014 die Auslobung für den Wettbewerb beschlossen. In der Auslobung war folgende Aufgabe definiert:

*„Der energetische Standard der Gebäude soll entsprechend der Broschüre „Energieeffizienz in Schwimmbädern“ und der Broschüre „Bauen und sanieren für die Zukunft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt die zu erwartenden Kriterien der EnEV 2016 erfüllen und nach Möglichkeit unterschreiten.*

*Es ist geplant, einen Energieverbund zwischen den kommunalen Einrichtungen Bücherei, Mittelschule, Grundschule, Vereinsjugendheim, Badylon und Kläranlage einzurichten. ....  
...Es ist geplant, dass die zu planenden Ersatzneubauten mit BHKWs in ausreichender Größe ausgestattet werden.*

*Des Weiteren soll der Einsatz von regenerativen Energiequellen so hoch wie wirtschaftlich vertretbar sein. ....*

*...Hinsichtlich der energetischen Anforderungen werden die Kriterien*

- *Dämmstärken*
- *Weitreichende Tageslichtversorgung*
- *Wirkungsvoller Sonnenschutz*
- *Geeignete Verglasungsflächenanteil*

*Als im Architektenwettbewerb zu bearbeiten gesehen. ...“ (Auszug S. 20 f., Punkt 3.08)*

Aktueller Stand:

Der vorliegende Stand der Vorentwurfsplanung berücksichtigt die Energieversorgungseinrichtungen für die Gebäude Hallenbad und Dreifachturnhalle sowie der Bediensteten-Wohnung und dem Betriebshof. Inhalt der Planung sind notwendige Flächen und Kosten.

Der im Rahmen der öffentlichen Stadtratssitzung vom 04.08.2014 beratene Energieverbund ist nicht Bestandteil der Förderung und wird nicht im Rahmen dieses Sachvortrags beraten.

Folgende Randbedingungen für den Energieverbund sind noch zu klären:

- Novellierung des Abfallwirtschaftsgesetzes
- Baurechtliche Belange
- Belieferung und Beschickung mit regenerativen Energien
- Erweiterungsmöglichkeiten mit regenerativen Energie z.B. Hackschnitzel, Biogas
- Synergien mit der Kläranlage (Klärgasnutzung – BHKWs)
- Langfristig erforderliche Maßnahmen an der Kläranlage – z.B. Erneuerung des Faulturms
- Potentialanalyse des Grüngut- und Holzabfalls mit einer zukünftigen energetischen Nutzung
- Klärung mit den örtlichen Energieversorgungsunternehmen

Das Thema Energieverbund ist für die nächsten Sitzungstermine (vor. nach der Sommerpause) geplant.

Rahmenbedingungen für die Energieversorgung der Ersatzneubauten:

Energetischer Gebäudestandard:

Gemäß der Auslobung soll der Gebäudestandard mindestens der EnEV 2016 entsprechen. Im Bereich der Beleuchtung sollte die LED Technik in Abhängigkeit der Wirtschaftlichkeit und der erforderlichen Beleuchtungsstärken zum Einsatz kommen.

Standort der Technik:

Während des laufenden Planungsprozesses haben sich Zwangspunkte ergeben, die die Realisierung einer Technikzentrale unmittelbar am Badylon baurechtlich bedenklich machen.

Der Emissions- bzw. Immissionsschutz verursacht in Verbindung mit den erforderlichen Lüftungsanlagen der Gebäude große Schwierigkeiten.

Es wird vorgeschlagen, dass eine Energiezentrale für die Versorgung der Neubauten geschaffen werden soll. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist der Standort in der Nähe der Kläranlage nahezu ideal. Die Erschließung und die zukünftige Erweiterungsmöglichkeit, sowie die Belieferung und Beschickung mit möglichen regenerativen Energiequellen (z.B. Hackschnitzel, Biogas) ist sinnvoll zukunftsfähig. Die Rahmenbedingungen hierzu müssen noch geklärt werden.

Wirtschaftlichkeit:

Für die Ersatzneubauten wurden insgesamt 12 Energieversorgungs-Varianten betrachtet. Alle Betrachtungen basieren auf die derzeit bekannten gesetzlichen Vorschriften und Vergütungsregelungen für die Strom- und Wärmeerzeugung. Eine Prognose bis zur Inbetriebnahme kann nicht gegeben werden.

Nach vorliegenden Berechnungen ist die Wärme-Versorgung mit Erdgas in Verbindung mit 2 Erdgas-Kesseln und einem BHKW die wirtschaftlichste Lösung.

Sonnenenergie:

Nach derzeitigem Planungsstand soll eine 110 kWp große Photovoltaikanlage zur Nutzung von Solarenergie und Eigenstromerzeugung auf der Turnhalle untergebracht werden.

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt, den Grundsatz des Energiekonzepts für die Ersatzbauten in der fortschreitenden Planung weiter zu verfolgen. Die Konzepterstellung für den Energieverbund soll vorbereitet werden.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA      21 Stimmen**  
**NEIN   0**

**1. Ersatzneubau Badylon**

**III. Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Objektplanung**

**1) Erläuterung der Objektplanung mit Innenraumkonzept**

**1.1 Entscheidung zur Objektplanung, zur Funktion und zum Betrieb**

**1.1.6 Entscheidung über das Energiekonzept für die Neubauten**  
**a) Einsatz einer BHKW-Technologie**

Die derzeitigen Berechnungen, auf Grundlage des Standes der vorliegenden Planung, soll ein BHKW zum Einsatz kommen. Dieses BHKW soll, nach derzeitigem Planungsstand, eine thermische Leistung von 212 KW und eine elektrische Leistung von rund 140 KW haben. Mit dem Einsatz des BHKWs können rund 60 % - 80 % des Strombedarfs der Ersatzneubauten abgedeckt werden.

Die Investition in ein BHKW sind rentierliche Kosten, die nach derzeitigem Kenntnisstand nicht förderfähig sind. Durch den Einsatz können die Bezugskosten für den notwendigen Strom reduziert werden.

Im Hinblick auf die Betriebskosten könnte sich dies positiv auf die Kalkulation der Eintrittsgelder auswirken.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, die Beschaffung und den Einsatz eines BHKW in geeigneter Größe in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

**Abstimmungsergebnis:**

**JA 21 Stimmen**

**NEIN 0**

**1. Ersatzneubau Badylon**

**III. Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Objektplanung**

**1) Erläuterung der Objektplanung mit Innenraumkonzept**

**1.1 Entscheidung zur Objektplanung, zur Funktion und zum Betrieb**

**1.1.6 Entscheidung über das Energiekonzept für die Neubauten**  
**b) Einsatz von Solarenergie (Photovoltaikanlage)**

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung zeigt im Ergebnis, dass der Einsatz von Solarthermie aufgrund der gegenseitigen Störeinflüsse in Verbindung mit einem BHKW nicht umsetzbar ist. Die erforderliche Heizwärme (Warmwasser und Gebäude) könnte nur über entsprechende Puffer hergestellt werden. Das Ausfallrisiko bzw. die erforderliche Abdeckung der Redundanzversorgung mittels Kesselanlagen zeigt im Ergebnis, dass die Solarthermie unwirtschaftlich ist.

Für die Nutzung der Solarenergie mittels Photovoltaikanlage wurden entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt. Die Anlagen sollten nach derzeitigem Kenntnisstand zur Eigenstromerzeugung und zur Einspeisung (Revisionsschließung) verwendet werden.

Die Investition in eine PV Anlage sind rentierliche Kosten, die nach derzeitigem Kenntnisstand nicht förderfähig sind. Durch den Einsatz einer PV Anlage können langfristig die Bezugskosten für den notwendigen Strom reduziert werden. Im Hinblick auf die Betriebskosten könnte sich dies positiv auf die Kalkulation der Eintrittsgelder auswirken. Die derzeitigen Kosten belaufen sich auf rund 236.000 Euro brutto.

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt, die Beschaffung und den Einsatz einer PV Anlage in geeigneter Größe in der weiteren Planung zu berücksichtigen.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA 21 Stimmen**  
**NEIN 0**

**1. Ersatzneubau Badylon**

**III. Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Objektplanung**

**2) Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Freianlagenplanung**

**Stadratsmitglied Oestreich-Grau** verlässt um 20:16 Uhr die Sitzung. Damit sind 20 Mitglieder des Stadtrates anwesend und stimmberechtigt.

Die im Folgenden dargestellte Freianlagenplanung ist noch nicht abschließend. **Es handelt sich um einen Zwischenstand und nicht um eine abschließende Vorentwurfsplanung.** Derzeit werden noch verschiedene Varianten zur Freianlagenplanung erarbeitet in denen unter anderem noch intensiv an folgenden Parametern gearbeitet wird:

- Notwendige Flächen
- Lage der Gebäude

- Erschließung
- Höhenlage

Festzustellen ist, dass der Zeitverlust von insgesamt 10 Wochen wegen des eingeleiteten Nachprüfungsverfahrens dazu geführt hat, dass bisher zu wenig Zeit für Sondierungsgespräche, Massen- und Flächenprüfungen vorhanden war.

**Zum vorliegenden Planungszwischenstand fehlen noch die behördlichen Abstimmungen hinsichtlich Emissions- und Immissionsschutz, Hochwasserkartierung und den Belangen des erforderlichen Bebauungsplans usw.**

Derzeit besteht massiver Klärungsbedarf hinsichtlich Geologie, Hoch- und Grundwasserschutz, dessen Umfang maßgeblich in die anstehenden Kosten eingreifen kann.

Alle planerischen und kostenrelevanten Inhalte müssen bis zum Abschluss der Leistungsphase 2 (Vorplanung) noch hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und der Notwendigkeit geprüft werden. Der Abschluss dieser Arbeiten wird voraussichtlich im August/September 2015 sein.

Zum derzeitigen Zeitpunkt und Planungsstand kann nur ein Kostenrahmen von 2.500.000 bis 3.600.000 Euro brutto für die Maßnahme angegeben werden. Erst nach Vorlage einer „vorgezogenen“ Kostenberechnung, die in der Genauigkeit der Kostenermittlung bereits auf Bauelemente statt Kubatur und Flächenkennwerten zurückgreift, kann eine genauere Kostensicherheit dargestellt werden.

Derzeit wird der Zwischenstand der Planung als Grundlage der Antragsstellung vorbereitet. Die abschließende Genehmigung der Vorplanung mit Kostenschätzung (bzw. vorgezogener Kostenberechnung) ist für August/September 2015 geplant.

Im Folgenden wird der derzeitige Zwischenstand der Vorplanung zur Freianlagenplanung erläutert.

## **1. Ersatzneubau Badylon**

### **III. Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Objektplanung**

#### **2) Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Freianlagenplanung**

##### **2.1 Entscheidung zur Einbeziehung der angrenzenden Umgebung zum Planungsgebiet**

###### **a) Änderung der Parkplätze auf dem Regenüberlaufbecken II**

### **III.2.1 Entscheidung zur Einbeziehung der angrenzenden Umgebung in das Planungsgebiet**

Die Wettbewerbsarbeit hat sich in der Darstellung auf das Wettbewerbsgebiet laut Vorgaben beschränkt. Aufgrund der Situierung der Gebäude, der Höhenentwicklung und der Erschließung ist es dringend empfehlenswert die angrenzenden Bereiche außerhalb des bisherigen Planungsgebiets in die Überlegungen und Weiterentwicklungen der Freianlagenplanung aufzunehmen. Damit können die erforderlichen Anschlüsse und Verbindungen zur angrenzenden Umgebung ordnungsgemäß und zukunftsorientiert realisiert werden.

**a) Änderungen der Parkplätze auf dem Regenüberlaufbecken II**

Die Kosten für den Umbau belaufen sich rund auf **71.500 Euro brutto**.

Die Plandarstellung ist in der Anlage 10 V 2 a) b) c) einsehbar.

Die bestehenden Anschlüsse an das RÜB II müssen im Zuge der Abbrucharbeiten und Baustelleneinrichtung mit hoher Wahrscheinlichkeit neu hergestellt werden.

Im Zuge der weiteren Planung ist die Berücksichtigung der Änderung der Parkplätze auf dem RÜB II empfehlenswert.

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt, die Änderung der Parkplätze auf dem RÜB II in der weiteren Planung zu berücksichtigen.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA 20 Stimmen**  
**NEIN 0**

**1. Ersatzneubau Badylon**

**III. Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Objektplanung**

**2) Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Freianlagenplanung**

**2.1 Entscheidung zur Einbeziehung der angrenzenden Umgebung zum Planungsgebiet**

**b) Einbeziehung der südlichen Hangkante zum Trainingsplatz**

**Stadratsmitglied Bräuer** verlässt um 20:20 Uhr zur Sitzung. Damit sind 19 Mitglieder des Stadtrates anwesend und stimmberechtigt.

Die Plandarstellung ist in der Anlage 10 V 2 a) b) c) einsehbar.

Die bestehenden Anschlüsse der Parkplätze müssen nach den Abbrucharbeiten und der Baustelleneinrichtung mit hoher Wahrscheinlichkeit neu hergestellt werden.

Im Zuge der weiteren Planung ist die Berücksichtigung der südlichen Böschung zum Trainingsplatz empfehlenswert. **Die Kosten belaufen sich auf rund 50.000 Euro brutto.**

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt, die südliche Böschung zum Trainingsplatz in der weiteren Planung zu berücksichtigen.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA 19 Stimmen**  
**NEIN 0**

**1. Ersatzneubau Badylon**

**III. Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Objektplanung**

**2) Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Freianlagenplanung**

**2.1 Entscheidung zur Einbeziehung der angrenzenden Umgebung zum Planungsgebiet**

**c) Einbeziehung der Wegeverbindungen auf den bestehenden Freisportanlagen und dem südlichen Anschluss zum Aumühlweg**

**Stadtratsmitglied Oestreich-Grau** kommt um 20:21 Uhr zur Sitzung. Damit sind 20 Mitglieder des Stadtrates anwesend und stimmberechtigt.

**Stadtratsmitglied Bräuer** kommt um 20:22 Uhr zur Sitzung. Damit sind 21 Mitglieder des Stadtrates anwesend und stimmberechtigt.

Die Plandarstellung ist in der Anlage 10 V 2 a) b) c) einsehbar.

Im Zuge der Anbindung an den Aumühlweg sollte die Böschung zur Rundlaufbahn und die dazugehörige Einfriedung angepasst werden. Dieser Bereich war bisher nicht im Wettbewerbsgebiet berücksichtigt. Der höhengleiche Anschluss an den Aumühlweg ist voraussichtlich für den Hochwasserschutz der Freisportanlagen erforderlich.

Im Zuge der weiteren Planung ist die Berücksichtigung der Wegeverbindungen auf den bestehenden Freisportanlagen und dem südlichen Anschluss zum Aumühlweg empfehlenswert. **Die Kosten belaufen sich auf rund 35.000 Euro brutto.**

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt, den südlichen Anschluss an den Aumühlweg in der weiteren Planung zu berücksichtigen.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA 21 Stimmen**  
**NEIN 0**

**1. Ersatzneubau Badylon**

**III. Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Objektplanung**

**2) Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Freianlagenplanung**

**2.1 Entscheidung zur Einbeziehung der angrenzenden Umgebung zum Planungsgebiet**  
**d) Entscheidung zur Zuschauertribüne**

Das Raumprogramm bzw. die Wettbewerbsaufgabe aus den Jahren 1970 bis 1971 hat für den Erholungspark Badylon insgesamt 5000 Steh- und Sitzplätze für die Freisportanlagen ausgelobt. Im Zuge der Abbrucharbeiten und der Erstellung der Ersatzneubauten fallen alle Steh- und Sitzplätze weg. In der am 07.07.2014 in öffentlicher Sitzung beschlossenen Auslobung zum Wettbewerb wurde folgende Aufgabe definiert:

*„Für die Zuschauer des Rasenspielfeldes mit 400m-Bahn (Kampfbahn Typ C) ist eine Außentribüne für 1.000 Zuschauer als Ersatz für die bestehende Tribüne zu planen. Für die 1.000 Zuschauer sind sowohl Sitz- wie auch Stehbereiche zu konzipieren.*

*Die Tribüne soll mit Überdachung geplant werden. ...“ (S. 31, Punkt 4.06)*

Der derzeitige Planungsstand sieht 800 Sitzplätze in 5 Sitzreihen, 1 Stehplatzreihe und Rollstuhlplätze an der obersten Sitzreihe vor. Die Überdachung ist in mit abgespannten T-förmigen IPE Stahlträgern als Tragkonstruktion und einer Trapezblechauflage mit 5 ° Neigung als Dachhaut vordimensioniert. Die Rückseite der Tribünenanlage (Westseite) wird mit einer Einfriedung mit ausreichenden Fluchtwegen geschlossen. Die Plandarstellung ist in der Anlage 11 V 2 d) einsehbar.

Die Tribüne stellt ein markantes und prägendes Bauwerk dar, das im Rahmen des Wettbewerbes aus städtebaulicher und architektonischer Sicht zeichnerisch dargestellt werden musste. Die neu zu errichtende Tribüne könnte den Ersatz für die bestehenden 5000 Steh- und Sitzplätze darstellen. Für Veranstaltungen wie Schulsportfest, Behindertensportfest, Spiel ohne Grenzen, Wettkampfs Spiele usw. bietet die Tribüne ausreichend Platz.

Der Planungsumfang der Tribüne kann im weiteren Verlauf angepasst werden. Es gibt beispielsweise folgende Möglichkeiten:

- Reduzierung der Steh- und Sitzplätze
- Rückstellung der Realisierung der Dachkonstruktion (nur Fundamente vorsehen)
- Reduzierung auf eine Naturtribüne

Derzeit kann keine Aussage über die Förderfähigkeit der Tribüne getroffen werden. Die Investitionskosten belaufen sich auf rund 960.000 Euro brutto zzgl. Promenade.

**Aus den Reihen des Stadtrates** wird angeregt, die Notwendigkeit der Tribüne in den weiteren Vereinsgesprächen erneut zu diskutieren.

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt,**

- a) die Zuschauertribüne vorbehaltlich der Förderung in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Größe und die Baukonstruktion der Freisporttribüne soll im Rahmen der zu erwartenden Gespräche mit der Regierung von Oberbayern besprochen werden.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA 19 Stimmen**

**NEIN 2 Stimmen**

**1. Ersatzneubau Badylon**

**III. Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Objektplanung**

**2) Vorstellung des aktuellen Standes des Vorentwurfs der Freianlagenplanung**

**2.1 Entscheidung zur Einbeziehung der angrenzenden Umgebung zum Planungsgebiet**

**e) Entscheidung zum Hochwasserschutz**

Dem Wettbewerb wurde eine Hochwasserbemessungsgrenze von 414,50 m ü.NN zu Grunde gelegt. Die Aufenthaltsräume sollten alle oberhalb der Bemessungshöhe liegen.

Derzeit vorliegenden Berechnungen zur Folge ist im Bereich der Freisportanlagen und der südwestlichen Parkanlage weiterhin mit Hochwasser zu rechnen. Durch die im Rahmen der Wettbewerbsarbeit vorgeschlagenen baulichen Anlagen in den Freianlagen, d.h. dem südlich der Gebäude befindlichen „Campus“ und der Zuschauertribüne mit der dahinter

liegenden „Promenade“, sowie dem unter dem Punkt VI 1 c) vorgetragenen Höhen-Anschluss an den südlichen Aumühlweg können nach derzeitigem Kenntnisstand die Freisportanlagen und somit auch die Umkleidekabinen von einem zukünftigen Hochwasserschaden aus südlicher Richtung (über die Unterführung und Radwegeverbindung) ausgeschlossen werden. Die Plandarstellung ist in der Anlage 12 V 2 e) einsehbar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand geht man von einer hochwassergerechten Regulierung des Mühlbachs aus. Vorsorglich wurden im Rahmen der vorliegenden Planung Dammbalkenverschlüsse bei den Freisportumkleiden vorgesehen.

Die südwestliche Parkanlage ist nach dem vorliegenden Planungsstand Retentionsfläche. Die Trafostation müsste durch entsprechende Geländemodellierungen, die voraussichtlich auch wegen der Anpassung des Geländes an die neue Höhenlage erforderlich sind geschützt werden. Außerdem sind entsprechende Abschottungen und organisatorische Maßnahmen in der Alarmierungskette erforderlich. Die derzeit kalkulierten Kosten für den Hoch- und Grundwasserschutz belaufen sich auf rund 1.560.000 Euro brutto.

**Sachgebietsleiter Hochbau Hiebl** erläutert, dass zwischenzeitlich ein Gespräch mit Vertretern des Wasserwirtschaftsamtes stattgefunden hat. Das Ergebnis ist, dass die Hochwasserbemessungsgrenze weit niedriger als bisher angenommen ist. Zudem ist nach derzeitigem Planungsstand der Eingangsbereich bei 416,5 m ü.NN.

**Beschluss:**

**Der Stadtrat nimmt Kenntnis, die Planungen zum Hochwasserschutz für den Neubau des Badylons in Absprache mit den Fachbehörden weiter zu verfolgen.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA 21 Stimmen**

**NEIN 0**

**1. Ersatzneubau Badylon**

**IV. Beschluss des aktuellen Standes der Vorentwurfsplanung der Objekt- und Freianlagenplanung als Grundlage zum Förderantrag bei der Regierung von Oberbayern**

Der vorliegende Stand des Vorentwurfs soll als Grundlage für den Förderantrag bei der Regierung von Oberbayern dienen. Der Neubau Badylon ist nach dem Bund Länder Programm Hochwasser 2013 förderfähig. **Mit dem Förderantrag werden entsprechende Mittel beim Zuwendungsgeber unter Berücksichtigung vorhandener Mittel vorgehalten.**

Wie bereits in der öffentlichen Stadtratssitzung vom 20.01.2014 berichtet sind folgende Punkte laut den Regelungen zur Wiederherstellung von Infrastrukturmaßnahmen förderfähig:

- a) Neubauerstellkosten bis zur Höhe des entstandenen Schadens mit Nebenkosten
- b) Kosten für Leistungen von Beauftragten für die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen
- c) Abbruchkosten
- d) Herrichten des Grundstücks
- e) Kosten für Außenanlagen
- f) Kosten für die vom Hochwasser zerstörten betriebsnotwendigen beweglichen Anlagenvermögensteile (anteilig)

Mit der Regierung von Oberbayern und der Obersten Baubehörde wurde vereinbart, dass zur Förderung der Neubauerstellkosten bis zur Höhe des entstandenen Schadens, die zu erwartenden Kosten für

- g) die Herstellung der Barrierefreiheit im Rahmen der Wirtschaftlichkeit
- h) für energetische Maßnahmen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben
- i) für den Grund- und Hochwasserschutz und dem daraus resultierenden erhöhten Aufwand für die Gründung der Neubauten

mit entsprechender Begründung förderfähig sind.

#### Fördermaßstab:

Nach derzeitigem Kenntnisstand legt die Regierung von Oberbayern die bisherigen Nutzflächen in der Größenordnung von 8.441,87 m<sup>2</sup> Gesamtfläche der Förderung zu Grunde. Die Fläche hat sich aus dem Raumprogramm der Bestandsgebäude und der bisherigen Nutzung bzw. der bisherigen Bedarfsdeckung ergeben. Die Aufteilung der Flächen ist entwurfsabhängig.

Für das Hallenbad wurde eine ausführliche Bedarfsermittlung auf Grundlage der derzeit bekannten Kontingente durchgeführt. Im Ergebnis sind 4 Übungseinheiten erforderlich. Die erforderlichen Änderungen der Wasserflächen und der dafür notwendigen Nebenräume wurden im Rahmen der öffentlichen Stadtratssitzung vom 02.06.2014 (Pflichtenheft) bzw. 07.07.2014 (Auslobung) beschlossen.

**Die Zuwendungshöhe ist abhängig von den förderfähigen Kosten, die die baufachliche Stelle der Regierung von Oberbayern in Zusammenarbeit mit anderen Fachstellen prüft. Alle im Sachvortrag vorgestellten „förderfähigen“ Kosten sind vorbehaltlich der abschließenden Prüfung durch die ROB dargestellt.**

#### Aktueller Planungsstand:

**Es handelt sich derzeit um einen Zwischenstand und keine abschließende Vorentwurfplanung.** Derzeit werden noch verschiedene Varianten zur Objektplanung erarbeitet in denen unter anderem noch intensiv an folgenden Parametern gearbeitet wird:

- Notwendige Flächen und Kubatur

- Lage der Gebäude
- Erschließung
- Höhenlage
- Raumprogramm
- Innenraumkonzept

Festzustellen ist, dass der Zeitverlust von insgesamt 10 Wochen wegen des eingeleiteten Nachprüfungsverfahrens dazu geführt hat, dass bisher zu wenig Zeit für Sondierungsgespräche, Massen und Flächenprüfungen vorhanden war.

**Zum vorliegenden Planungszwischenstand fehlen noch die behördlichen Abstimmungen hinsichtlich Brandschutz, Emissions- und Immissionsschutz, Hochwasserkartierung und den Belangen des erforderlichen Bebauungsplans usw.**

Derzeit besteht hoher Klärungsbedarf hinsichtlich Geologie, Statik, Hoch- und Grundwasserschutz, dessen Umfang maßgeblich in die anstehenden Kosten eingreifen kann.

Alle planerischen und kostenrelevanten Inhalte müssen bis zum Abschluss der Leistungsphase 2 (Vorplanung) noch hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und der Notwendigkeit geprüft werden.

Die Leistungsphase 2 Vorplanung ist voraussichtlich im August/September abgeschlossen. Dem Stadtrat wird dann eine Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung nach DIN 276 zur Entscheidung vorgelegt.

Antragsstellung:

Die letztmalig dargestellten Herstellkosten beinhalten noch Risiken aufgrund der fehlenden Planungsschärfe und beispielsweise der Preissteigerung.

Die Risiken aufgrund der Planungsschärfe  $\pm 20\%$ . Die Risiken der Preissteigerung werden mit  $10\%$  angenommen.

Somit ergibt sich eine Antragssumme von

$30.000.000 \times 1,2 \times 1,1 = 39.600.000$  Euro brutto.

Die Stadt Freilassing wird nach Vorlage des Antrags erste Gespräche mit der Regierung von Oberbayern führen, die erste Einschätzungen zur Förderhöhe erlauben.

Im zweiten Schritt wird im Herbst eine weiter entwickelte Planung mit vorgezogener Kostenberechnung bei der Regierung von Oberbayern vorgelegt.

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt:**

**Den derzeitigen Zwischenstand der Vorentwurfsplanung mit der dazugehörigen Kostenschätzung nach DIN 276 dem Förderantrag des Bund – Länder-Programms Hochwasser 2013 zu Grunde zulegen.**

**Der Antrag soll in Höhe von 39.500.000 Euro gestellt werden.**

**Die Verwaltung wird beauftragt, die Antragsunterlagen in Zusammenarbeit mit den Planern zusammenzustellen und bis zum 30.06.2015 bei der Regierung von Oberbayern vorzulegen.**

**Die Zuwendungshöhe soll auf Grundlage einer „vorgezogenen“ Kostenberechnung, die bis Ende Oktober vorliegen sollte, mit der Regierung von Oberbayern geklärt werden.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA 21 Stimmen**

**NEIN 0**

Anmerkung: sämtliche genannte Anlagen und Bezugsstellen zu voliegen dem Original des Protokolls als Anlage bei.

**2. Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Wohnbebauung an der nördlichen Reichenhaller Straße:**

- a) Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Vorstellung des geänderten Planungskonzeptes;**
- b) Entscheidung über die Weiterführung der Aufstellung des Bebauungsplanes**

**a) Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Vorstellung des geänderten Planungskonzeptes**

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat am 07.07.2014 beschlossen, im nördlichen Gebiet von Freimann an der Reichenhaller Straße einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Ziel und Zweck der Planung ist neben der Schaffung bezahlbaren Wohnraumes in zentraler, verkehrsgünstiger Lage die Reduzierung der Höhe der Lärmschutzwände an der Bahn bei gleichzeitigem Schutz des südlich gelegenen Wohngebietes vor dem Verkehrslärm der Reichenhaller Straße. Mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Hierzu lagen die Unterlagen, die Grundlage für den Aufstellungsbeschluss waren, in der Zeit vom 30.07.2014 bis 01.09.2014 öffentlich aus. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit sind dabei 3 Stellungnahmen eingegangen:

<b>TpB</b>	<b><u>Birgit und Thomas Pawelka, Schreiben vom 14.07.2014</u></b>
<b>Belang</b>	Anwohner Freimannstraße 8
<b>Stellungnahme/ Einwand</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Bebauung ist zu dicht und zu massiv.</li><li>2. Die Verkehrsflächen und Parkflächen sind nicht ausreichend dimensioniert. Die bestehenden Straßen können keinen weiteren Verkehr mehr aufnehmen.</li><li>3. Einfahrtsmöglichkeit in die Reichenhaller Straße darf nicht erschwert werden.</li><li>4. Es wird befürchtet, dass ein sozialer Brennpunkt entsteht.</li><li>5. Baugrundstück könnte besser durch ein Parkhaus genützt werden.</li><li>6. Nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung, diese sollte jedoch städtebaulich verträglich sein</li></ol>
<b>Würdigung</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Dichte entspricht in etwa der bereits an der Reichenhaller Straße bestehenden Bebauung.</li><li>2. Die Erschließung der Bebauung soll möglichst von der Reichenhaller Straße aus erfolgen. Die notwendigen Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden.</li><li>3. Die Ausfahrt auf die Reichenhaller Straße bleibt weiterhin erhalten.</li><li>4. Die Wohnbebauung soll in einer sozialen Mischung entstehen, die Bildung eines Brennpunktes ist nicht zu erwarten.</li><li>5. Die Parkmöglichkeiten für den Bahnhof sollten besser an zentralerer Stelle realisiert werden.</li><li>6. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</li></ol>

<b>TpB</b>	<b><u>Christa und Günter Lücksmann, Schreiben vom August 2014</u></b>
<b>Belang</b>	Anwohner Heideweg 10a
<b>Stellungnahme/ Einwand</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Das geplante Bauwerk kann nicht realisiert werden, weil es keinen Wohnwert aufweist, die Lärmbelastung für das Vorhaben ist zu groß.</li><li>2. Die Verkehrsbelastung für den Heideweg, Waldweg und Freimanstraße werden zunehmen und zu Gefährdungen führen.</li></ol>
<b>Würdigung</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Für die geplante neue Wohnbebauung müssen alle geltenden Vorschriften erfüllt werden. Dieses wird bei entsprechender Bauweise auch möglich sein.</li><li>2. Die Erschließung der neuen Bebauung soll möglichst direkt über die Reichenhaller Straße erfolgen, eine Erhöhung der Verkehrsbelastung der im Süden anschließenden Straßen soll vermieden werden, dies wird noch einmal eingehend untersucht.</li></ol>

<b>TpB</b>	<b><u>Jutta und Ingo Koban, Schreiben vom 20.08.2014</u></b>
<b>Belang</b>	Anwohner Waldweg 7
<b>Stellungnahme/ Einwand</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Die von der Bahn geplante Schallschutzwand von 6 m Höhe soll weiter vorgesehen werden. Die Schallbelastung von der Reichenhaller Straße ist sehr gering, die Schallbelastung der Bahn jedoch erheblich.</li><li>2. Das Bauen im Hochwassergebiet ist rechtswidrig.</li><li>3. Es sind keine Flächen für die Freizeitgestaltung der neuen Bewohner und deren Kinder vorgesehen. Diese Aktivitäten werden in dem bestehenden Wohngebiet zu Lärmbelastungen führen.</li><li>3. Das neue Bauvorhaben wird zu Verkehrsmehrbelastungen im Bereich Heideweg / Waldstraße führen.</li></ol>

Würdigung	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die von der Bahn vorgesehene Schallschutzwand mit einer Höhe von 6 m ist nicht innenstadtverträglich und sollte deshalb in Ihrer städtebaulichen Wirkung abgeschwächt werden, dies ist der Hauptgrund für das Vorhaben.</li> <li>2. siehe Würdigung Wasserwirtschaftsamt Traunstein.</li> <li>3. Flächen für Kinderspiel sind in der weiteren Planung noch festzulegen.</li> <li>4. Die Erschließung der neuen Bebauung soll möglichst direkt über die Reichenhaller Straße erfolgen, eine Erhöhung der Verkehrsbelastung der im Süden anschließenden Straßen soll vermieden werden, dies wird noch einmal eingehend untersucht.</li> </ol>
-----------	---

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind insgesamt 13 Stellungnahmen eingegangen:

Bund Naturschutz, Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft sowie die Freiwillige Feuerwehre Freilassing haben im Grunde keine Einwände.

Stadtwerke Freilassing, Energie Südbayern GmbH, Deutsche Telekom und Bayernwerk AG weisen jeweils auf ihre bestehenden Leitungen hin.

Das Staatliche Bauamt Traunstein sieht seine Belange nicht berührt.

TöB	<u>Wasserwirtschaftamt Traunstein, Schreiben vom 05.08.14</u>
Belang	Wasserwirtschaft
Stellungnahme/ Einwand	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht eingetragen.</li> <li>2. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Trink- und Schmutzwasser über das städtische Netz ist sicherzustellen.</li> <li>3. Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen.</li> <li>4. Niederschlagswasser ist wenn möglich vor Ort zu versickern.</li> <li>5. Das geplante Vorhaben befindet sich am Rand des Überschwemmungsgebietes der Saalach und greift in die überschwemmte Fläche ein. Das Überschwemmungsgebiet ist nicht festgesetzt sondern faktisch (Hochwasser Juni 2013). Eine vorläufige Sicherung liegt derzeit nicht vor. Verlorengelender Retentionsraum ist grundsätzlich umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen. Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes dürfen nicht nachteilig beeinflusst werden. Die Bauweise muss hochwasserangepasst erfolgen, am Bauvorhaben dürfen keine Schäden durch Hochwasser und ansteigendes Grundwasser entstehen.</li> <li>6. Der aktuelle Informationsstand zu Altlasten ist bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde einzuholen. Bei während der Baumaßnahme zu Tage kommenden Bodenauffälligkeiten ist das Landratsamt BGL und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.</li> </ol>
Würdigung	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Geltungsbereich wird noch eingetragen.</li> <li>2. Die Ver- und Entsorgung wird sichergestellt.</li> <li>3. Das Abwasser wird im Trennsystem erfasst.</li> <li>4. Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert.</li> <li>5. Aufgrund der durch die Stadt Freilassing mittlerweile errichteten Hochwasser- schutzanlagen ist das Plangebiet vor einem Hochwasser-ereignis in der Größen- ordnung desjenigen von 2013 geschützt.</li> <li>6. Der aktuelle Informationsstand wird eingeholt. Ein entsprechender Vermerk wird in den Textteil aufgenommen.</li> </ol>

TöB	<u>Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 19.08.2014</u>
Belang	Landesplanung

Stellungnahme/ Einwand	<p>1. Um den raumordnerischen Erfordernissen des Verkehrs zu entsprechen darf die geplante Wohnbebauung die Errichtung des dritten Gleises nicht gefährden.</p> <p>2. Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm soll sichergestellt werden. Die Ergebnisse der Lärmschutzberechnung sind mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>3. Das Bauvorhaben liegt im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche. Den Belangen der Wasserwirtschaft ist im Hinblick auf den Hochwasserschutz in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein Rechnung zu tragen.</p>
Würdigung	<p>1. Das Bauvorhaben wird die Errichtung des dritten Gleises nicht gefährden.</p> <p>2. Die Lärmschutzsituation wird mit der unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>3. siehe Würdigung Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Traunstein</p>

TöB	<b>Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 02.09.2014</b>
Belang	Verkehrsnetz
Stellungnahme/ Einwand	<p>Der vorgelegten Bauleitplanung kann nicht zugestimmt werden. Der Bebauungsplan sieht Baumaßnahmen auf planfestgestellten Flächen des Projektes „3-gleisiger Ausbau Freilassing - Salzburg vor“, dieses ist nicht zulässig. Diese gesetzliche Regelung kann nicht durch eine Vereinbarung durch Stadt und DB aufgehoben werden. Die Planung hat folgende Einwirkungen auf die planfestgestellten Maßnahmen und erschweren deren Realisierung:</p> <p>Die Verlegung des Ölbaches muss wie geplant möglich sein, die vorgesehenen Ausgleichsflächen müssen sichergestellt werden bzw. gleichwertiger Ersatz entstehen,</p> <p>Abstandsflächenübernahmen auf DB-Flächen wird nicht zugestimmt, die planfestgestellte Baustellenzufahrt ist nicht mehr möglich, die Reduktion der planfestgestellten Lärmschutzwände ist nur im Rahmen eines neuen Planfeststellungsverfahrens möglich.</p>
Würdigung	<p>Im Gespräch mit der DB am 20.01.2015 konnte folgendes geklärt werden:</p> <p>Die Verlegung des Ölbaches ist wie geplant möglich.</p> <p>Anstelle der vorgesehenen Ausgleichsflächen können im Rahmen eines Planänderungsverfahrens von der Unternehmensgruppe Aicher zur Verfügung zu stellende Ersatzflächen andernorts festgesetzt werden.</p> <p>Abstandsflächenübernahmen der DB sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Baustelle kann gemäß Planfeststellung abgewickelt werden.</p> <p>Ein Antrag für ein Planänderungsverfahren beim EBA ist möglich. Die Planänderung kann rechtskräftig werden, wenn die Bebauung errichtet ist und die gutachterlich nachzuweisende Lärmschutzwirkung erfüllt. Erst mit Planänderungsbeschluss kann anschließend eine Änderung der Ausführung der Lärmschutzwand erfolgen.</p>

TöB	<b>Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Schreiben vom 11.08.2014</b>
Belang	Verkehrsnetz

Stellungnahme/ Einwand	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Lärmschutzwände sind im rechtskräftigen Planfeststellungsbeschluss enthalten.</li> <li>2. Der Nachweis der schalltechnischen Gleichwertigkeit der 3 m Schallschutzwand in Verbindung mit einer Schallschutzbebauung wird nicht erbracht.</li> <li>3. Es wurden nicht die Schallschutzpegel planfestgestellt sondern die aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen.</li> <li>4. In dem neu durchzuführenden Planänderungsverfahren muss der Schutzbereich an der Reichenhaller Straße komplett neu berechnet werden, dabei könnte das Ergebnis bei der Wirtschaftlichkeitsabwägung zwischen aktivem und passivem Schallschutz durchaus sein, dass trotz einer Schallschutzbebauung die Höhe der Lärmschutzwand wiederum 6 m betragen wird.</li> <li>5. Die Wirksamkeit der Schallschutzbebauung wird für die Bewohner am Heideweg bezweifelt.</li> <li>6. Das Eisenbahn Bundesamt darf sich durch den Bebauungsplan nicht die Freiheit der Verfahrensgestaltung einschränken lassen.</li> <li>7. Für die neue Schallschutzbebauung ist der Bahnlärm als Bestand hinzunehmen, entsprechende Vorkehrungen gegen Schall und Erschütterungen sind zu treffen. Im Nahbereich der Bahnstrecke kann es durch elektrische und magnetische Felder zu störenden Einflüssen von technischen Einrichtungen kommen</li> </ol>
Würdigung	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ein Planänderungsverfahren ist lt. Gespräch mit der DB möglich.</li> <li>2. Die schalltechnische Gleichwertigkeit kann durch den Gutachter der DB nachgewiesen werden.</li> <li>3. siehe 2.</li> <li>4. siehe 2.</li> <li>5. siehe 2.</li> <li>6. siehe 1.</li> <li>7. Mögliche Einflüsse der Bahn auf die geplante Bebauung werden in der weiteren Planung zu untersuchen sein.</li> </ol>

TöB	<u>Landratsamt Berchtesgadener Land, Schreiben vom</u> <u>27.08.2014</u>
Belang	Bau- und Planungsrecht, Immissionsschutz, Naturschutz
Stellungnahme/ Einwand	<p>Immissionsschutz AB 321</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei der Beteiligung wurden keine schalltechnischen Gutachten beigelegt. Für die Wohnbebauung ist eine erhebliche Belastung durch Verkehrslärm mit Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zu erwarten. Es ist eine schalltechnische Untersuchung eines zugelassenen Fachbüros notwendig, die Straßen und Schienenlärm berücksichtigt und entsprechende Schallschutzmaßnahmen und Satzungsvorschläge formuliert. Der Nachweis, dass ein Schallschutz mit Riegelbebauung und einer auf 3 m reduzierten Schallschutzwand mindestens gleichwertig ist, wie der im Planfeststellungsbeschluss formulierte Wert ist vom Fachbüro zu erbringen.</li> </ol> <p>Naturschutz FB 33</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird das Schließen von innerstädtischen Baulücken begrüßt. Es ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan mit Abwicklung der Eingriffsregelung notwendig. Das Biotop Nr. 8143-0240-0002 befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Vorhabens. Im landschaftspflegerischen Begleitplan sind Aussagen zu diesem Biotop zu treffen. Es ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.</li> </ol> <p>Bauen und Planungsrecht FB 31</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Es werden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. werden.</li> </ol>

Würdigung	<ol style="list-style-type: none"><li>1. In der weiteren Planung werden entsprechend detaillierte Schallschutzgutachten erarbeitet und die Ergebnisse daraus in die Planung eingearbeitet.</li><li>2. In der weiteren Planung wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan mit Eingriffsregelung ausgearbeitet. Eine artenschutzrechtliche Prüfung kann durchgeführt werden.</li><li>3. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</li></ol>
-----------	--

**Beschluss:**

**Der Stadtrat nimmt von den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen Kenntnis.**

Aufgrund der in dem Gespräch mit der DB am 20.01.2015 eröffneten rechtlichen Spielräume haben die an der Realisierung interessierten Projektträger ein Planungskonzept entwickelt. Dieses unterscheidet sich von der Baukörperstudie der Arc Architekten, welche Grundlage für den Aufstellungsbeschluss war, in mehrerlei Hinsicht:

Aufgrund der neuen Anforderung der DB, dass keine neuen Schutzfälle für passiven Lärmschutz entstehen dürfen, verlängert sich die Neubebauung von 210 m (Baukörperstudie) auf 245 m Gesamtlänge nach Osten hin.

Die Trauffhöhen sind gegenüber der Baukörperstudie im westlichen Bereich um ca. 2 m und im östlichen Bereich um knapp 4 m erhöht, wohingegen der mittlere Abschnitt ca. 2 m niedriger werden kann, als in der Baukörperstudie angenommen.

Die Reduzierung der Höhe der Lärmschutzwände würde hingegen nur noch über eine Länge von 145 m möglich sein, dafür aber auf eine Höhe von nur mehr 2,20 m. Davor und danach müssen sie jedoch in 6,00 m Höhe ausgeführt werden.

Zur Verkehrserschließung der neuen Bebauung werden Elemente ins Spiel gebracht, die weitreichende Veränderungen im innerörtlichen Straßensystem wie auch in der überörtlichen Anbindung mit sich bringen würden.

Das Planungskonzept wird vorgestellt.

**Beschluss:**

**Das Planungskonzept der Firmen Aicher und Hillebrand vom 20.04.2015 wird zur Kenntnis genommen.**

**b) Entscheidung über die Weiterführung der Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Wohnbebauung an der nördlichen Reichenhaller Straße**

---

Zum Vorhaben sowie zum Planungskonzept der Firmen Aicher und Hillebrand liegen zwei fachliche Beurteilungen der für die Stadt in städtebaulichen Fragen beratend tätigen Stadtplaner vor:

Stellungnahme der Arc Architekten vom 17.04.2015:

**1. Baukörperstudie Arc Architekten vom 07.07.2014**

*Die vom Stadtrat Freilassing beauftragte Baukörperstudie sieht den Neubau einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Reichenhaller Straße vor. Die vorwiegend für Wohnzwecke gedachte Bebauung soll*

- die derzeit unbefriedigende städtebauliche Situation zwischen Bahngleis und Wohngebiet Heideweg verbessern,*
- den Lärmschutz von der stark befahrenen Reichenhaller Straße zur bestehenden Wohnbebauung Heideweg im Süden herstellen und*
- eine bessere stadtverträgliche Gestaltung der Lärmschutzmaßnahmen der DB (Schallschutzwände nach Planfeststellung > 6m hoch) erreichen.*

*Die Bebauung greift das bestehende Baurecht (Bebauungsplan 1998) für ein viergeschossiges Gebäude im Anschluss an das Gebäude Reichenhaller Straße Nr. 9 auf und führt die Bebauung in östlicher Richtung, in der Höhenlage dem fallenden Gelände folgend, weiter. Angesichts der Länge der geschlossenen Bebauung wird es für eine Akzeptanz bei der Umsetzung wichtig sein, eine optimale gestalterische Gliederung der Baumasse und Fassaden durch städtebaulichen Vertrag sicherzustellen.*

*Die vorgeschlagene Bebauung führt zu einer wesentlichen Verbesserung des Schallschutzes für das bestehende Wohngebiet und zu einer teilweisen Reduzierung der städtebaulich unverträglich hohen Schallschutzwände am 3.Gleis.*

**2. Bebauungsvorschlag Architekt Scheithauer vom 20.03.2015**

*Die vorgeschlagene Bebauung greift die Gedanken der Baukörperstudie auf. In zwei Abschnitten werden die Gebäudehöhen erhöht in der Absicht, die Schallschutzwände entlang des 3.Gleises auf eine Länge von 150 m auf 2,3 m Höhe zu reduzieren.*

*Vorgeschlagen werden Traufhöhen über Straßenniveau Reichenhaller Straße a) von 13,5 m im Westen (anschließend an Haus Nr.9)*

*b) von 16,5 m im Osten - mit einem aufgesetzten 5. Geschoss.*

*zu a) Nachdem das westliche Bahnhofsumfeld ebenfalls neu bebaut wird, sollte in einem Gesamtmodell des Bahnhofsbereiches überprüft werden, inwieweit die vorgeschlagene Baukörperhöhe städtebaulich verträglich ist.*

*zu b) Die Erhöhung der Traufhöhe im Osten ist aus schalltechnischer Sicht nicht zwingend erforderlich. Eine Entscheidung dazu sollte erst im weiteren Verfahren in der Abwägung zwischen den Interessen der südlichen Nachbarn und der Wirtschaftlichkeit hinsichtlich bezahlbarem Wohnraum getroffen werden.*

**3. Zusammenfassung**

*Wir empfehlen, den Bebauungsplan für eine straßenbegleitende Bebauung an der Reichenhaller Straße weiterzuverfolgen.*

*Durch eine geschlossene Bebauung ergibt sich - neben den städtebaulich räumlichen Vorteilen - eine wesentliche Verbesserung des Lärmschutzes der vorhandenen Wohnbebauung im Süden und - in Teilbereichen - eine Verbesserung der Schallschutzwände der Deutschen Bahn.*

*In der weiteren Planung ist die endgültige Festlegung der Traufhöhen wie auch die gestalterische Gliederung der Baumasse in Bezug auf das bestehende Wohngebiet und das geplante Bahnhofsareal sorgfältig zu prüfen.*

*Im Zusammenhang mit den für den Bebauungsplan notwendigen Abstimmungen und vertraglichen Verhandlungen mit der Deutschen Bahn sollte zudem versucht werden, das in der Planfeststellung enthaltene massive Ingenieurbauwerk oberhalb des vorhandenen Rückhaltebeckens durch eine bepflanzte Böschung zu ersetzen.*

Stellungnahme von Frau Gebhard (mahl gebhard konzepte / Schirmer Architekten) vom 20.04.2015

#### *1. Verkehrsführung*

*Aus unserer Sicht sollten alle Möglichkeiten ergriffen werden, um die Münchener Straße und den Salzburger Platz von Verkehr zu entlasten. Wir befürworten deshalb den Halbanschluss zur B20 an dieser Stelle, zumal er für die Erschließung des Wohngebietes vorteilhaft ist.*

*Der Anschluss muss jedoch so platzsparend wie möglich ausgeführt werden. Dadurch werden große Grünflächen ermöglicht, die zumindest von der Stadtseite die Wucht der Lärmschutzwand mildern können.*

#### *2. Baukörper Lärmschutzbebauung*

*Die vorliegende Studie sieht sinnvollerweise den Neubau einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Reichenhaller Straße vor. Damit kann die derzeit unbefriedigende städtebauliche Situation zwischen Bahngleis und Wohngebiet Heideweg verbessert und gleichzeitig der Lärmschutz von der stark befahrenen Reichenhaller Straße zur bestehenden Wohnbebauung Heideweg im Süden hergestellt werden.*

*Dabei sind die Höhen nochmals kritisch zu würdigen. Aus unserer Sicht sollten 4 Geschosse nicht überschritten werden. Angesichts der Länge der geschlossenen Bebauung ist eine optimale Gliederung der Baukörper notwendig.*

*Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Chance genutzt werden sollte, über eine Lärmschutzbebauung die notwendige Lärmschutzwand entscheidend zu reduzieren. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Stadt Freilassing dazu gezwungen ist, diese gleichzeitig mit dem Bau der Gleise zu errichten. Daher würden wir der Stadt vorschlagen, die DB zu verpflichten, den notwendigen Lärmschutz herzustellen und gegebenenfalls, wenn die Bebauung erfolgt ist, zurückzubauen, bzw. zu reduzieren.*

#### *3. Lärmschutzwand*

*Die Stadt Freilassing sollte die DB verpflichten, die Stadtseite der Lärmschutzwand so zu bauen, dass sie intensiv begrünt werden kann.*

*Zur Gestaltung der Lärmschutzwand schlagen wir folgende (zusätzliche) Elemente vor:*

- Stützmauer ca. 1m*
- mit Großbäumen bepflanzte Böschung*

*- Rankhilfen an der Wand selbst*

*Damit kann zumindest eine grundsätzliche Verträglichkeit des Bauwerks erreicht werden.*

Folgende Aspekte sollten darüber hinaus bei einer Entscheidung berücksichtigt werden:

Lt. Aussage des schalltechnischen Gutachters dürfte mit der vom Projektträger im Planungskonzept vom 20.04.2015 dargestellten Bebauung der rechnerische Nachweis für eine Reduzierung der Höhe der Lärmschutzwände auf 2,20 m Höhe über eine Länge von 145 m gelingen, das Gutachten wäre noch zu erstellen.

Aufgrund der zeitlichen Zusammenhänge und Abfolgen (Gutachtenerstellung, Planänderungsverfahren, Errichtung der gesamten Bebauung) dürfte aus heutiger Sicht davon auszugehen sein, dass die Lärmschutzwände, deren Errichtung im Bauzeitenplan der DB vom 28.03.2016 bis 13.12.2016 vorgesehen ist und selbst bei äußerstem Entgegenkommen der DB bis spätestens zum 18.07.2017 (Gesamtfertigstellungstermin 3. Gleis) abgeschlossen sein wird müssen, in jedem Fall mit der geplanten Höhe von 6 m errichtet werden. Die Kosten sowohl für Umplanung wie Umbau bzw. Rück- und Ersatzbau bei den Lärmschutzwänden werden vom Projektträger aufzubringen sein.

Über Absichtserklärungen hinaus existiert derzeit kein konkreter Vorschlag für eine Regelung, mit der vor Entstehen von Baurecht für die Wohnbebauung sichergestellt werden kann, dass die Lärmschutzwand nach Fertigstellung der Wohnbebauung innerhalb des 145 m langen Abschnittes tatsächlich auf 2,20 m Höhe reduziert wird.

Die im Planungskonzept vom 20.04.2015 dargestellte Verkehrserschließung würde gravierende Änderungen im öffentlichen Straßensystem bedingen, die hinsichtlich Funktionalität, Kostentragung und Verkehrssicherheit zunächst näher untersucht werden müssten. Der Grundsatz, das bestehende Wohngebiet mit dem zusätzlichen Erschließungsverkehr möglichst nicht zu belasten, wird nicht erfüllt.

Bei einer Abwägung zur Entscheidung für oder gegen die Weiterführung der Planung wären also folgende Szenarien gegenüberzustellen:

1. Lärmschutzwände mit 6 m Höhe ab Oberkante Bahndamm, durch geeignete Farbgebung bestmöglich integriert, davor Bewuchs (Eingrünung, Baumreihe)
  - gegenüber rekultivierte Freifläche bis zur bestehenden Bebauung am Heideweg.
2. Lärmschutzwände mit 6 m Höhe ab Oberkante Bahndamm, durch geeignete Farbgebung bestmöglich integriert, davor Bewuchs (Eingrünung, Baumreihe)
  - gegenüber durchgehende 3 bis 5-geschossige Bebauung.

Nachträgliche Reduzierung der Höhe der Lärmschutzwände innerhalb eines Abschnittes von 145 m Länge auf nur noch 2,20 m Höhe ab Oberkante Bahndamm, falls dies vertraglich sichergestellt werden kann.

oder

3. Lärmschutzwände mit 6 m Höhe ab Oberkante Bahndamm, durch geeignete Farbgebung bestmöglich integriert, davor Bewuchs (Eingrünung, Baumreihe)
  - gegenüber Bebauung an geeigneter Stelle und in angemessener Größe zur Abrundung der bestehenden Bebauung und städtebaulichen Aufwertung der relativ zentral im Stadtgebiet gelegenen und derzeit brachliegenden Flächen.

Da das mit dem Aufstellungsbeschluss vom 07.07.2014 verfolgte Ziel der Reduzierung der Höhe der Lärmschutzwände an der Bahn entlang der Reichenhaller Straße vertraglich nicht sichergestellt werden kann, mit dem vorliegenden Entwurf die Höhenreduzierung höchstens über eine Länge von 145 m gelingen könnte und zudem eine verkehrssichere und leistungsfähige Erschließung des Gebietes Freimann nicht mehr sichergestellt wäre, schlägt die Verwaltung vor, das begonnene Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht weiterzuverfolgen und einzustellen.

Stattdessen erscheint es überlegenswert, für die aktuell brachliegenden Flächen dieses zentral im Stadtgebiet gelegenen Gebietes einen den Bebauungsplan für eine Wohnbebauung losgelöst von der Ausführung der Lärmschutzwände an der Bahn aufzustellen, um dieses Gebiet städtebaulich aufzuwerten. Planung sowie Realisierung sollen dabei zeitlich unabhängig von der Baumaßnahme 3. Gleis der DB erfolgen.

Seitens **einiger Stadtratsmitglieder** wird die Ansicht vertreten, dass man mit Investoren nicht in dieser Form umgehen könne. Seit 2 Jahren führe man gemeinsame Gespräche und der Investor hätte sämtliche vorhandenen Probleme beseitigt. Zudem seien dem Investor bereits entsprechende Kosten entstanden.

**Erster Bürgermeister Flatscher** stellt klar, dass bei sämtlichen Gesprächen darauf hingewiesen wurde, dass letztlich der Stadtrat der Stadt Freilassing die Entscheidungen treffen werde und der Investor dementsprechend das Risiko einer geänderten Planung tragen müsse.

**Hauptamtsleiterin Schenk** informiert, dass das Thema der heutigen Sitzung nicht ein Rechtsgutachten sei, sondern der Stadtrat solle darüber entscheiden, ob das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden soll, obwohl die Planung seit dem Aufstellungsbeschluss einige Änderungen erfahren hat. So plant der Vorhabenträger eine geänderte Erschließung des Wohngebiets Freimann, der Baukörper stellt sich anders dar und die Lärmschutzwand wird zwar auf 2,2 Meter Höhe reduziert, allerdings nur in einem Teilbereich.

Den rechtlichen Weg zur Umsetzung der Planung zeigt ein Rechtsgutachten von Seiten des Vorhabenträgers auf. Danach könne es keinen Vertrag mit dem Eisenbahnbundesamt geben, der die Verringerung der Höhe der Lärmschutzwand garantiert. Schließt jedoch der Vorhabenträger einen Vertrag mit der Deutschen Bahn, in dem er u.a. sämtliche Mehrkosten übernimmt, sowie einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Freilassing, in welchem der Vorhabenträger ebenfalls etliche Verpflichtungen eingetht, so sei davon auszugehen, dass das Eisenbahnbundesamt einer Planänderung zustimmt, weil durch die

vertraglichen Regelungen der Ermessensspielraum des Eisenbahnbundesamts sukzessive auf Null reduziert werden kann.

Auf Frage eines Stadtratsmitglieds, ob es diese Verträge bereits gebe, wurde mitgeteilt, dass der Stadt noch kein Vertrag zwischen Vorhabenträger und DB vorliege. Auch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt gebe es noch nicht. Dies sei ein nächster Schritt.

**Stadtratsmitglied Schneider** stellt den Antrag zur Geschäftsordnung auf „Schluss der Beratung“ (vgl. § 25 Abs. 3; § 28 Abs. 3 Satz 4, Abs. 5 Nr. 1; § 29 Abs. 1 Satz 1 Geschäftsordnung für den Stadtrat).

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt, die Beratung über die Angelegenheit zu beenden und darüber (sofort) einen (Sach-)Beschluss zu fassen.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>12 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>9 Stimmen</b>

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt, die beschlossene Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Wohnbebauung an der nördlichen Reichenhaller Straße nicht weiterzuverfolgen, da die Verwirklichung des Planungszieles, die Reduzierung der Höhe der Lärmschutzwände an der Bahn, vertraglich nicht sichergestellt werden kann. Zudem könnte die Höhenreduzierung lediglich über eine Länge von 145 m gelingen und eine verkehrssichere und leistungsfähige Straßenanbindung des Gebietes Freimann wäre nicht mehr gegeben. Der Aufstellungsbeschluss vom 07.07.2014 wird aufgehoben.**

**Stattdessen kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden mit dem Ziel, das Gebiet zwischen Bahnkörper und Heideweg städtebaulich aufzuwerten.**

**Dabei soll losgelöst vom Lärmschutz an der Bahn die Anordnung und Gliederung von Baukörpern sowie deren Höhenentwicklung in Bezug auf das bestehende Wohngebiet sorgfältig abgestimmt werden. Durch die entstehende Bebauung soll die südlich gelegene Freimannsiedlung einen Schutz gegen die erwartungsgemäß zunehmenden Lärmimmissionen der Reichenhaller Straße erhalten. Die Verkehrserschließung einer geplanten Bebauung darf keine Belastung für das bestehende Wohngebiet darstellen. Eine geordnete, sichere und wirtschaftliche Verkehrsanbindung des gesamten Wohngebietes an die Reichenhaller Straße soll sichergestellt werden. Der Entwurf zum Bebauungsplan soll im Auftrag der Stadt Freilassing erstellt werden, die Kostenübernahme hierfür sowie die Qualität einer künftigen Bebauung soll jeweils durch städtebauliche Verträge sichergestellt werden. Planung und Realisierung sollen zeitlich unabhängig von der Baumaßnahme der DB erfolgen.**

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Vorabstimmung mit den betreffenden Grundstückseigentümern dem Stadtrat eine Planskizze für einen möglichen Geltungsbereich als Grundlage für einen möglichen Aufstellungsbeschluss vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

**JA 14 Stimmen**  
**NEIN 7 Stimmen**

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt **Erster Bürgermeister Josef Flatscher** die öffentliche Sitzung um 22:29 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird genehmigt in der Stadtratssitzung am 03.08.2015.

Freilassing, 24.06.2015  
STADT FREILASSING

Schriftführerin:

Josef Flatscher  
Erster Bürgermeister

Petra Richter