



GAGGENAU

**Bürgerdialog am 14. März 2017**

# **Neustrukturierung der Bäderlandschaft - Untersuchung von Standortalternativen**

*- Aktueller Arbeitsstand -*



## Aktueller Untersuchungsstand (rot = bereits ausgeschlossene Standorte)





## Ausgeschlossene Standorte mit maßgeblichen Ausschlussgründen

### **a Schulzentrum Dachgrub („Zirkusfläche“)**

verfügbare Flächengröße, Verkehrssituation, Lärmproblematik

### **b Dorfgarten Bad Rotenfels (zw. Eichelbergstr./Itterbachweg)**

Erschließungssituation, Eigentumssituation, Lärmproblematik

### **c Kuppelsteinbad**

Landschaftsbild, Naturschutz, verkehrliche Erschließung

### **d Bäumbachtal (Fläche hinter Autohausparkplätzen)**

Landschaftsbild, Lärmproblematik, verfügbare Flächengröße, Lärmproblematik

### **e Fläche an der Viktoriastraße (aktuell Holzbaubetrieb)**

verfügbare Flächengröße und -zuschnitt, Fläche aktuell nicht verfügbar

### **f Bruchgrabenstraße (nördlich der Stadtwerke)**

Flächenzuschnitt

### **g Zwischen Unimogmuseum und Akademie**

Fläche inzwischen belegt - Parkplatzerweiterung für Unimog-Museum

### **h Zwischen Sportplatz Bad Rotenfels und Schloss**

dezentrale Lage, verkehrlicher Erschließung, Fläche für Sportplatzerweiterung

### **i An der Berliner Straße („Flohmarktfläche“)**

verfügbare Flächengröße und -zuschnitt, Nähe zu B462, Fläche ggf. für Ertüchtigung des Verkehrsknotens wichtig

### **j An der Hebelschule (in Richtung Michelbach)**

Naturschutz, verkehrliche Erschließung

### **k Rotherma: Variante „Hinterm Saunapark“**

dezentrale Lage, verkehrliche + fußläufige Erschließung, großes Gebäude im Kurpark

Die Standorte **a-k**) wurden bereits zur letzten Bürgerdialogveranstaltung am 26. November 2017 ausgeschlossen.



## **Ausgeschlossene Standorte mit maßgeblichen Ausschlussgründen**

- u** Bereich „Zirkusplatz“ im Traischbachtal → Fläche nicht nutzbar, da Bachquerung (Bachrenaturierung erst in 2013 als Ausgleichsmaßnahme f. Rothermaquerspange)

## **Einschätzung d. quantitativen Eignung durch die Deutsche Gesellschaft für das Badewesen**

- v** Evangelische Kirche Bad Rotenfels (Hallenbad) → Fläche zu klein
- m** Anbau-Rotherma (Hallenbad) → Fläche zu klein
- x** Kurpark Bad Rotenfels (Kombibad/Freibad) → Flächenzuschnitt ungünstig



## Aktueller Untersuchungsstand



Flächen, die tiefergehend ausschließlich für einen Hallenbadneubau untersucht werden:

- l Aktueller Standort Hirschstraße
- n Fläche beim Traischbachstadion
- o Innenstadt: Gelände zwischen Luisenstraße und Hildastraße
- p Stadteingang West
- t Bereich Tennisplätze im Traischbachtal
- w Schulzentrum Bad Rotenfels – Fläche II

Flächen, die für die Errichtung eines Kombibades (Hallenbad + Freischwimmbad) bzw. eines reinen Freibadstandortes untersucht werden:

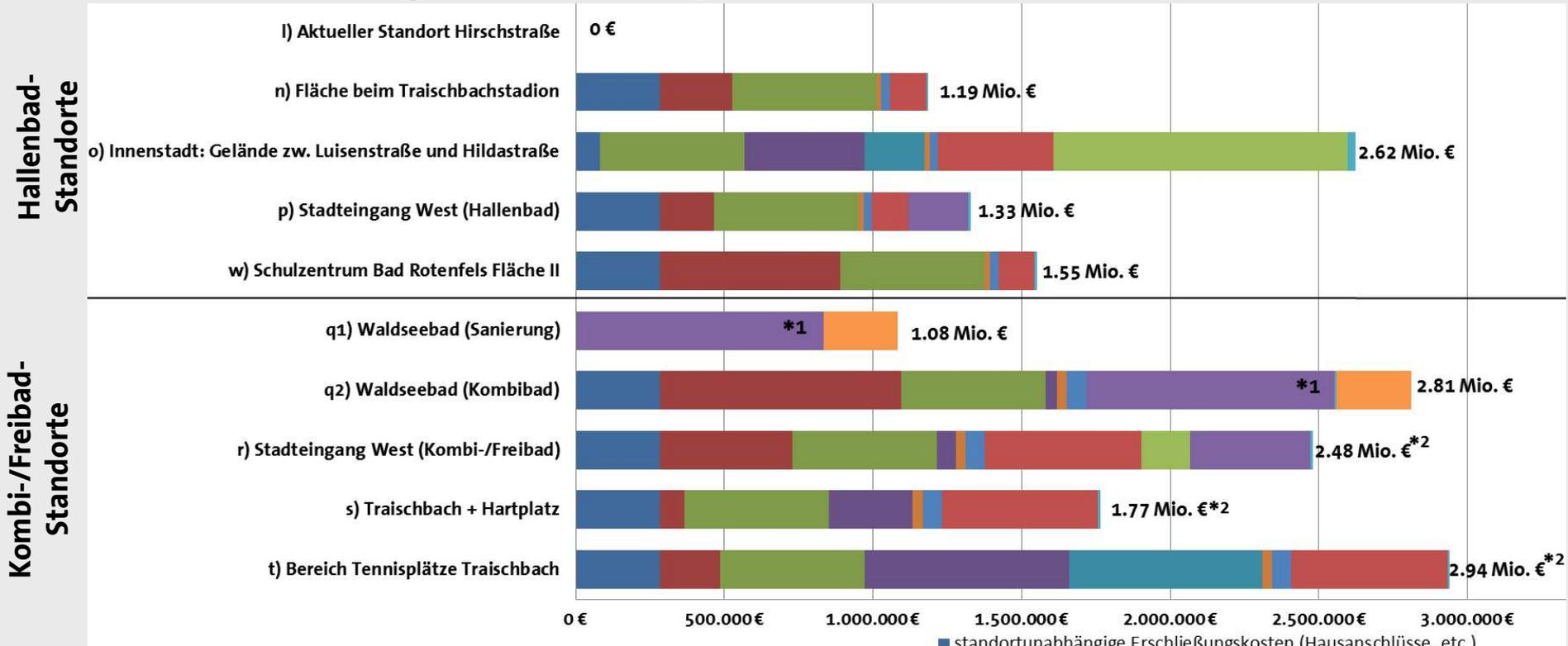
- q Waldseebad
- r Stadteingang West
- s Traischbach + Hartplatz
- t Bereich Tennisplätze im Traischbachtal



**Ermittlung der standortspezifischen Sonderkosten  
(*aktueller Arbeitsstand*)**



## Zusammenfassung der standortspezifischen Sonderkosten (Netto)



**\*1 Fördermittel vom Land in Aussicht gestellt**

**\*2 Bei Kombibad zus. ca. 300.000€ (netto) für Außenanlage, bei Freibad zus. ca. 1 Mio. € (netto) für Funktionsgebäude u. Außenanlage**

- standortunabhängige Erschließungskosten (Hausanschlüsse, etc.)
- zusätzliche Erschließungskosten (z.B. Kanäle, Erschließung entspr. B-Plan)
- Abbruch best. Hallenbad
- Abbruch / Geländefreimachung / Verlegung v. Anlagen
- Sanierung Altstandort
- Bebauungsplan (Gutachtenkosten, z.B. Lärm, Verkehr)
- Ausgleich Natur-/Artenschutz (Gutachten u. Maßnahmen)
- Herstellung Stellflächen (PKW+Fahrrad)
- Grunderwerb
- Hochwassermaßnahmen
- Sonstige Kosten (Kampfmitteluntersuchung, Waldrodung,...)
- Kosten für Gründung Boden

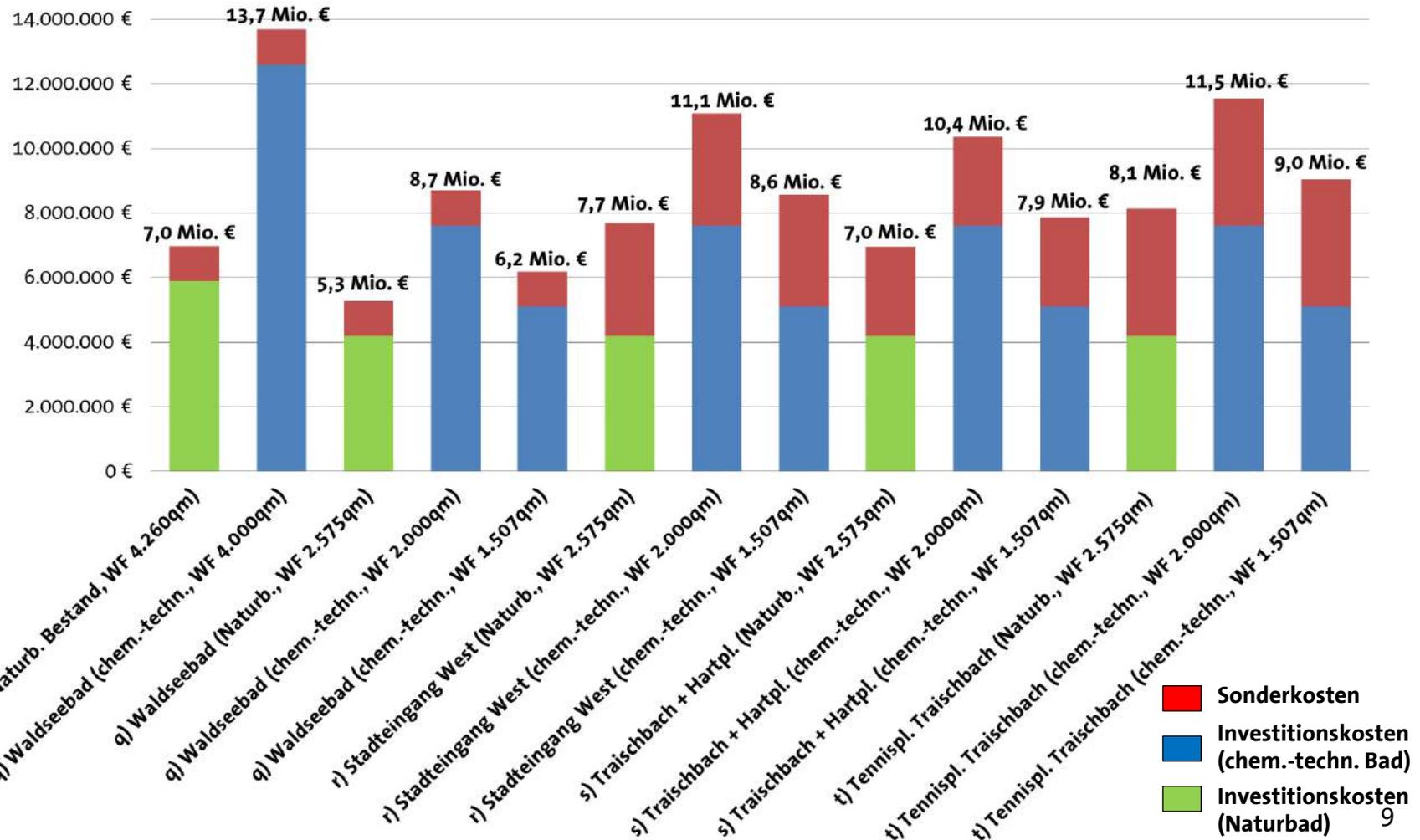


GAGGENAU

**Ermittlung der Gesamtkosten**  
*(aktueller Arbeitsstand)*

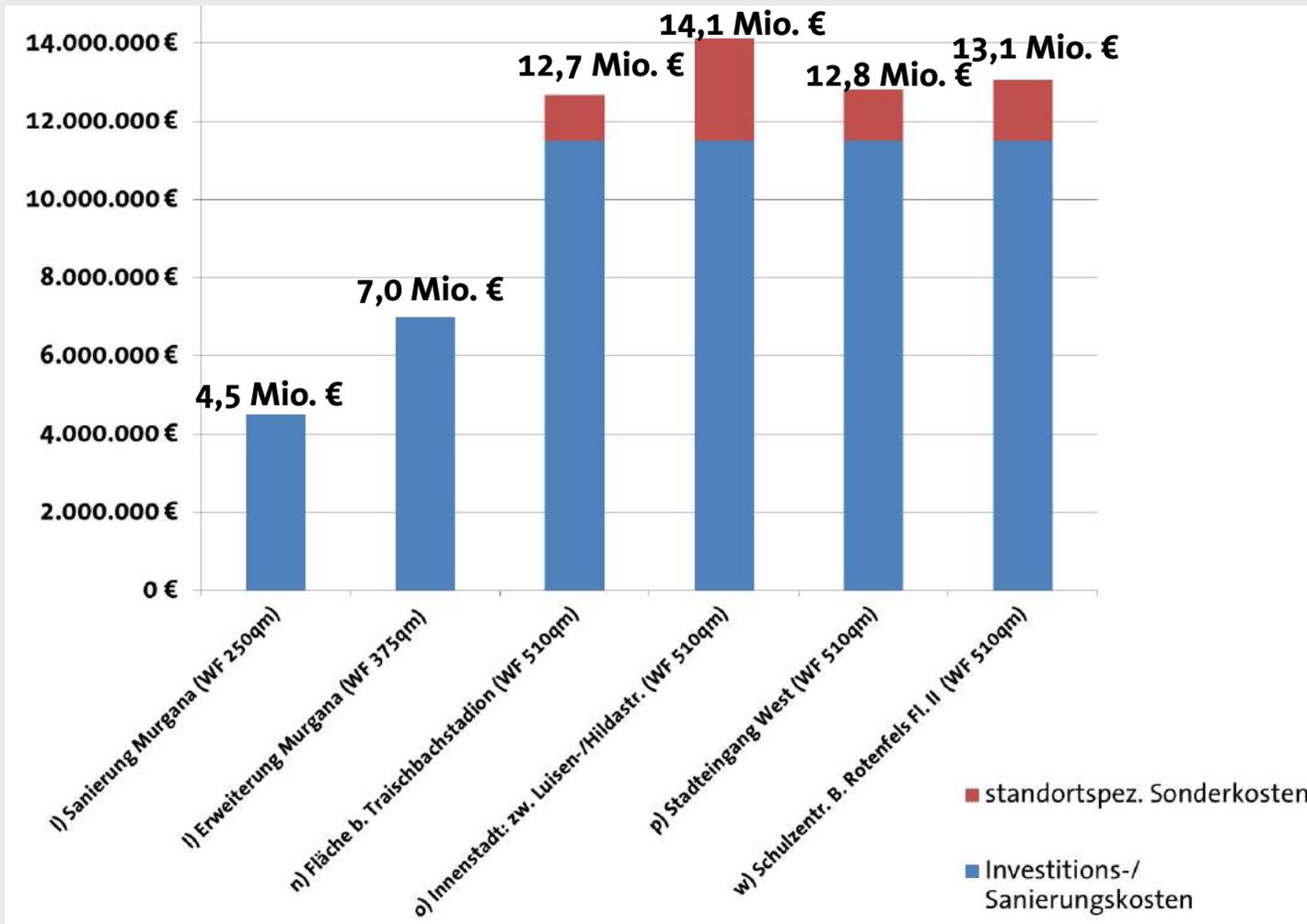


## Gesamtkosten verschiedener Freibad(-standort-)alternativen (netto)





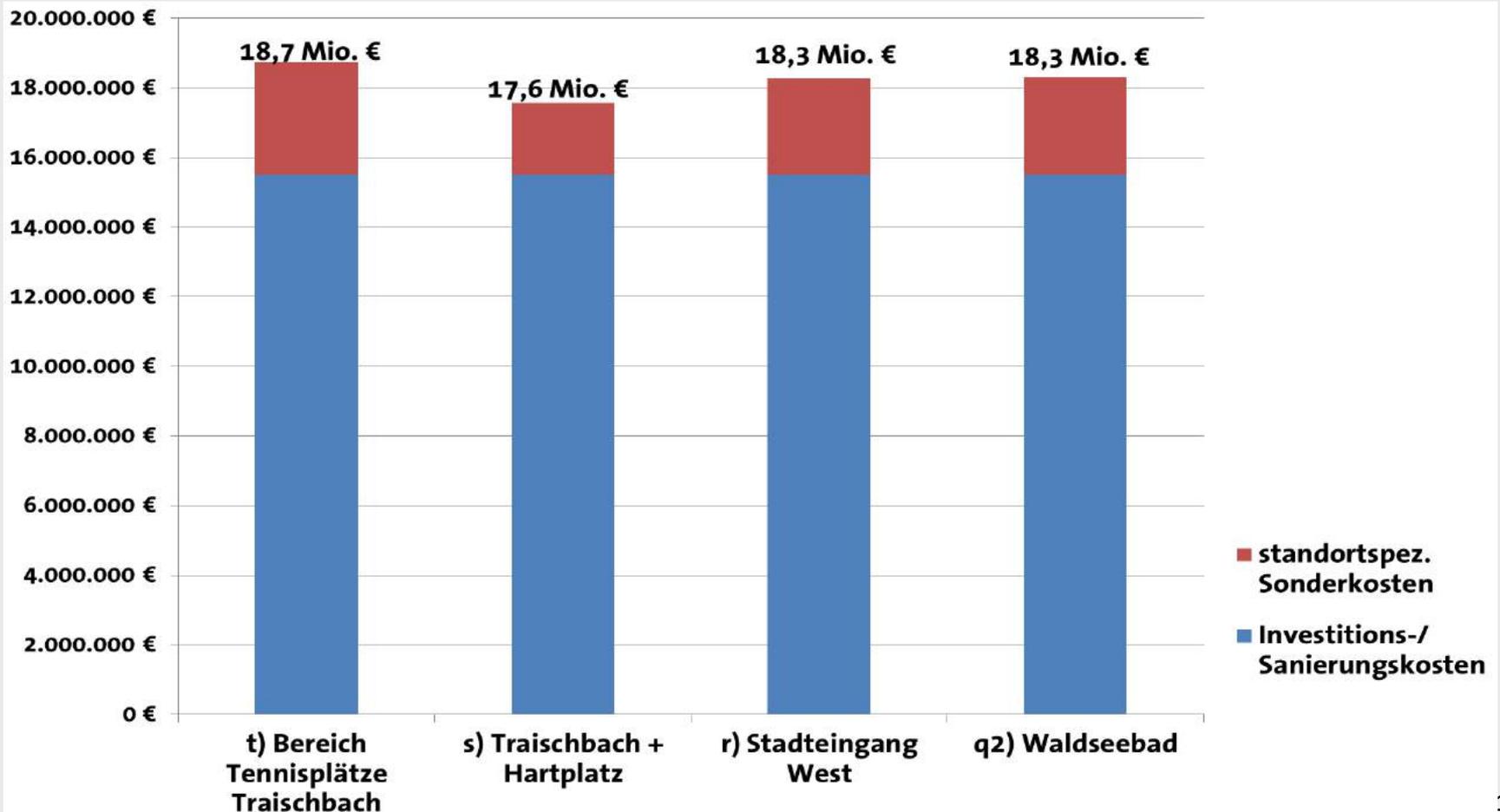
## Gesamtkosten verschiedener Hallenbadstandortalternativen (netto)





## Gesamtkosten verschiedener Kombibadstandortalternativen (netto)

Exemplarisch: chem.-techn. Freibad-WF = **1.500qm** u. Hallenbad-WF = **510qm**

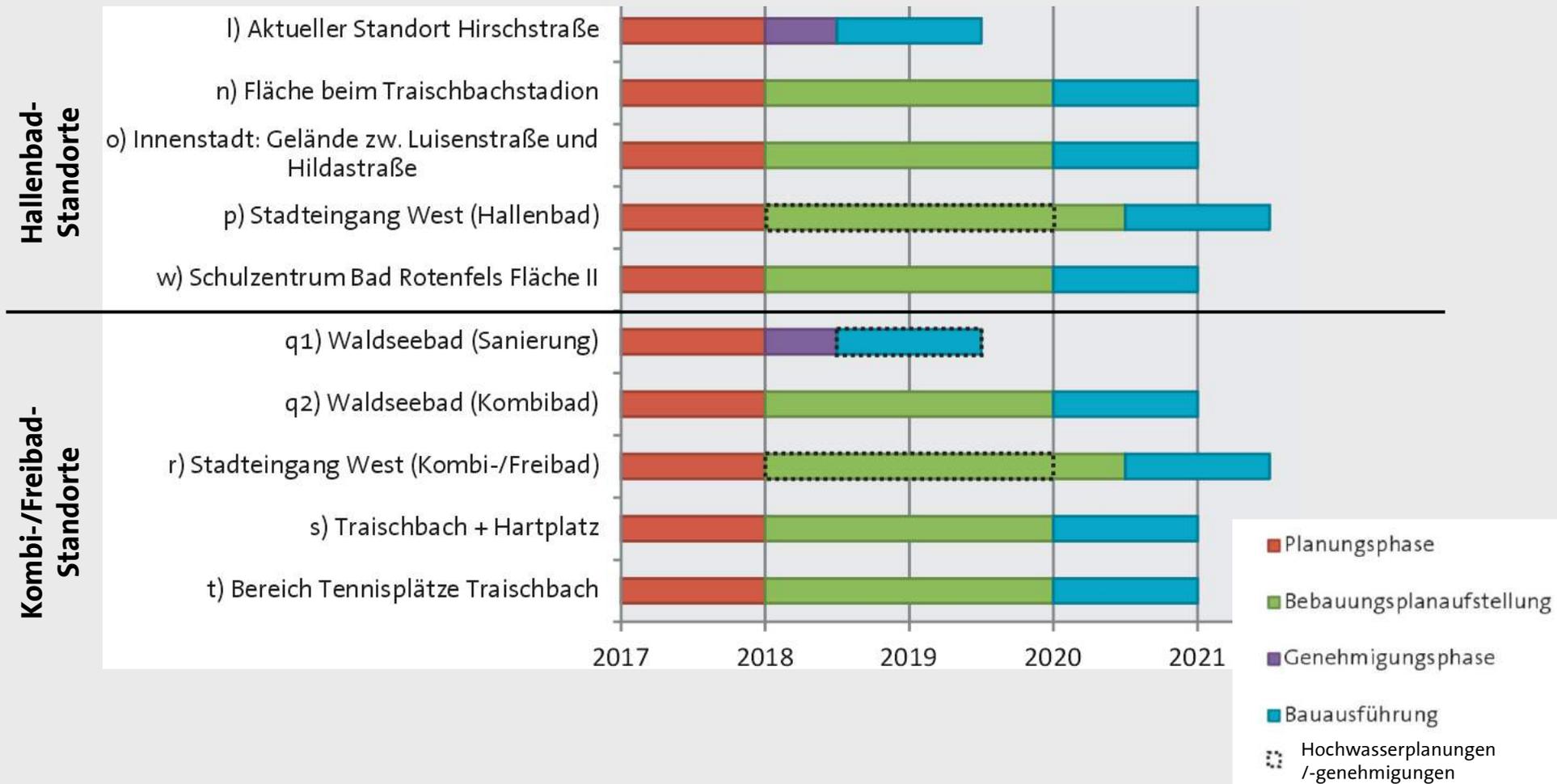




**Ermittlung der Verfahrensdauer**  
*(aktueller Arbeitsstand)*



## Standortbezogene voraussichtliche Verfahrensdauer





GAGGENAU



## Allgemeines zu den Kosten

- Investitionskosten (*Annahme d. Bädergesellschaft, Netto-Werte*):
  - Freibad (bei 1.500qm Wasserfläche): ca. **5,5** Mio. €\*
  - Kombibad (bei 2.010qm Wasserfläche): ca. **15,5** Mio. €\*
  - Hallenbad (bei 510qm Wasserfläche): ca. **11** Mio. €\*
- Bei Verlegung des Hallenbades vom jetzigen Standort (auch bei Kombibad):
  - Abbruchkosten ca. **490.000€** (netto) zusätzlich: ggf. Bodensanierung (Altstandort Bergmann)
  - Kosten für die städtebauliche Aktivierung des Areals
  - Schülerbeförderung: aktuell benötigen nur das Goethe Gymnasium und die Hans-Thoma-Schule keine Beförderung; anderen Schulen müssen transportiert werden, aktuell ca. **36€** pro Hin- und Rückfahrt pro Klasse pro Woche
- Bei Aufgabe des Waldseebades: Folgekosten durch Abbruch, Rekultivierung, Umnutzung o.ä.



## Allgemeines zu den Kosten

- Standortunabhängige Erschließungskosten:  
z.B., 20kV, 1kV, Lichtwellenleiter, Wasser, Gas, Hausanschlüsse  
**ca. 80.000 – 285.000€ (netto) pro Standort**  
ausgenommen von diesen Kosten sind die Standorte:  
aktueller Standort Hallenbad, Waldseebad (Freibad)
- Bebauungsplankosten: abhängig von erforderlichen Gutachten  
Verkehrsgutachten:
  - Hallenbad: **ca. 8.000€ (netto)**
  - Kombibad/Freibad: **ca. 16.000€ (netto)**Lärmschutzgutachten:
  - Hallenbad: **ca. 8.000€ (netto)**
  - Kombibad/Freibad: **ca. 16.000€ (netto)**

*Ggf. weitere Gutachten im Rahmen des B-Planverfahrens erforderlich!*

ausgenommen von diesen Kosten sind die Standorte:  
aktueller Standort Hallenbad, Waldseebad (Freibad)



## Allgemeines zu den Kosten

- Kosten für Gutachten und Ausgleich im Bereich Natur-/Umwelt-/Artenschutz, ca. **8,1€/qm** (netto) bebaute Fläche → dies entspricht beim
  - Hallenbad (3.500qm): **ca. 30.000€** (netto)
  - Freibad/Kombibad (8.000qm): **ca. 65.000€** (netto)
- Kosten für die Herstellung von Stellflächen für PKW und Fahrräder:
  - Hallenbad: **ca. 125.000€** netto (29 x PKW und 40 x Fahrrad)
  - Freibad/Kombibad: **ca. 650.000€** (120 x PKW und 240 x Fahrrad)
- Kampfmitteluntersuchung: ca. **8.000 – 30.000€** (netto)

ausgenommen von diesen Kosten sind die Standorte:  
aktueller Standort Hallenbad, Waldseebad (Freibad)



- **I) Aktueller Standort Hirschstraße**





## I) Aktueller Standort Hirschstraße

- verfügbare Fläche: **2.826qm**
- Untersucht für: **Hallenbad (Sanierung im Bestand oder Abbruch und Neubau)**

Vorteile	Nachteile	standortspezifische Sonderkosten	
+ Städtisches Eigentum	– Sanierung und Neubau flächenmäßig limitiert → fast keine Erweiterungsmöglichkeiten (kleiner Nichtschwimmerbereich → Konflikte zwischen Nutzergruppen)	• Kosten der Sanierung (noch nicht berücksichtigt, ggf. Kosten für Lärmschutz bei Sanierung) → dafür keine Neubaulkosten	ca. 4,5 Mio.€ (netto)
+ Zentrale Lage	– Hoher Sanierungsaufwand		
+ Stellplätze in Murgufer Tiefgarage vorhanden	– Umliegende Wohnbebauung (Betriebsimmissionen)	• Bei Sanierung mit kleiner Erweiterung, ggf. Kosten hinsichtlich der Altlasten	nicht quantifizierbar
<i>Erschließung:</i> + 20 kV: angeschlossen + Wasser: angeschlossen + Gas: angeschlossen + Kanal: abwassertechnisch erschlossen, keine öffentlichen Kanäle auf Grundstück	– Altstandort Bergmann / Eisenwerk		
+ Für Goethe Gymnasium und die Hans-Thoma-Schule keine Schülerbeförderung erforderlich	– Standort auch für andere Nutzungen interessant		
+ kein Bebauungsplan erforderlich			

### Stellungnahme der deutschen Bädergesellschaft

- „Die Grundstücksfläche ist für das vorgegebene Hallenbad auch ohne Parkplätze zu klein.“
- Benötigt würden mind. 3.850qm + 925qm für Stellplatzflächen
- Nur Sanierung Bestand möglich



# GAGGENAU

- n) Fläche beim Traischbachstadion





## n) Fläche beim Traischbachstadion

- verfügbare Fläche: ca. **15.500qm**
- Untersucht für: **Hallenbad**

Vorteile	Nachteile	standortspezifische Sonderkosten	
+ Städtisches Eigentum	– Befindet sich auf einer FFH-Mähwiese		
+ Lage zu Stadtkern	– Aufstellung Bebauungsplan (zusätzliche Verfahrensdauer, ca. 1,5-2 Jahre)		
+ Nähe zu Stadion und Sporthalle → Synergieeffekte für Sportler	– Hangneigung	• Je nach Bauentwurf Kosten für Hangneigung	nicht quantifizierbar
<i>Erschließung:</i> + Straßenbautechnisch ausreichend erschlossen + Wasser: in der Nähe vorhanden + Kanal: Anschluss an Verbandssammler (Hebewerk erforderlich) oder Schmutzwasser an die Hausentwässerung der Sporthalle + teilweise nutzbaren Stellflächen an der Sporthalle vorhanden	<i>Erschließung:</i> – 20 kV: nicht vorhanden, ca. 350 m Leitungsverlegung notwendig, neue Trafostation auf Grundstück notwendig – Gas: ca. 200 m Leitungsverlegung notwendig – ÖPNV-Anbindung – Lichtwellenleiter: ca. 350 m Leitungsverlegung notwendig – Regenwasserableitung in Traischbach (Unterquerung B462) – ggf. Verlegung des Abwassersammlers (je nach Standort des Hallenbades)	<i>Erschließung:</i> • Kosten RW-Leitung	ca. 250.000€ (netto)
	– auch Schülerbeförderung für Goethe Gymnasium und Hans-Thoma-Schule erforderlich – Waldabstand (ca. 30m) muss eingehalten bleiben		

### Stellungnahme der deutschen Bädergesellschaft

- „Die Grundstücksfläche ist für das vorgegebene Hallenbad auch mit Parkplätzen ausreichend groß.“
- Benötigt würden mind. 3.850qm + 925qm für Stellplatzflächen



- **o) Innenstadt: Gelände zwischen Luisenstraße und Hildastraße**





## o) Innenstadt: Gelände zwischen Luisenstraße und Hildastraße

- verfügbare Fläche: ca. 4.933qm
- Untersucht für: Hallenbad

Vorteile	Nachteile	standortspezifische Sonderkosten	
+ Zentrale Innenstadtlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Praktisch kein städtisches Eigentum, zwei Grundstücke mit unterschiedlichen Eigentümern, Bereich Küchenstudio nicht verkäuflich</li> <li>– Teil der Fläche = Altstandort</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Kosten Grunderwerb</li> <li>b. Kosten Geländefreimachung</li> <li>c. Altstandort: Gutachten- und Sanierungskosten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. ca. 1,0 Mio.€ (netto)</li> <li>b. ca. 0,4 Mio.€ (netto)</li> <li>c. ca. 80.000-200.000 € (netto)</li> </ul>
+ Städtisches Parkhaus direkt angrenzend, wenn finanziell möglich, dann können alle Parkplätze in das Parkhaus übernommen werden → Flächensparnis	– Fläche mit Baulast für 21 Stellplätze belegt	• Kosten (Baulast) für 50 Stellplätze in Parkhaus	• ca. 400.000€ (netto)
+ Fläche bereits vollständig versiegelt → vermutlich kaum Ausgleichsbedarf	– Aufstellung Bebauungsplan → zusätzliche Verfahrensdauer ca. 1,5 - 2 Jahre		
+ Fläche ist eben	– Umliegende Wohnbebauung, Lärmkonflikte zu befürchten		
<i>Erschließung:</i>	<i>Erschließung:</i>		
+ Straßenbautechnisch ausreichend erschlossen, keine Zusatzkosten für Straßenbau	– mehr Verkehr in Hilda- und Luisenstraße		
+ Gute Anbindung ÖPNV	– 20 kV: vorhandene Trafostation auf der markierten Fläche zurückbauen und an einer geeigneten Stelle auf Grundstück neu errichten (Anbindung von Luisenstraße aus)		
+ Kanal: Ableitung in Mischwasserkanal Hildastraße möglich	– 1 kV: von neu zu errichtender Trafostation zum neuen Hausanschlussraum im Hallenbad		
+ Gas: in der Nähe vorhanden	– Kanal: weiterführender Kanal Theodor-Bergmann-Str. bereits jetzt überlastet → Regenrückhaltung, Dachbegrünung o.ä. erforderlich		
+ Wasser: in der Nähe vorhanden			
+ Lichtwellenleiter: in der Nähe vorhanden (Hildastraße)			
+ Keine Schülerbeförderung für Goethe Gymnasium und Hans-Thoma-Schule erforderlich	– keine Fördermittel im Sanierungsgebiet, da dieses ausläuft		
	– Fläche wurde stark bombardiert → erhöhter Kampfmittelverdacht		



- **p) Stadteingang West (nur Hallenbad)**





## p) Stadteingang West

- verfügbare Fläche: ca. **22.500qm (effektiv vrsl. ca. 18.500qm)**
- Untersucht für: **Hallenbad**

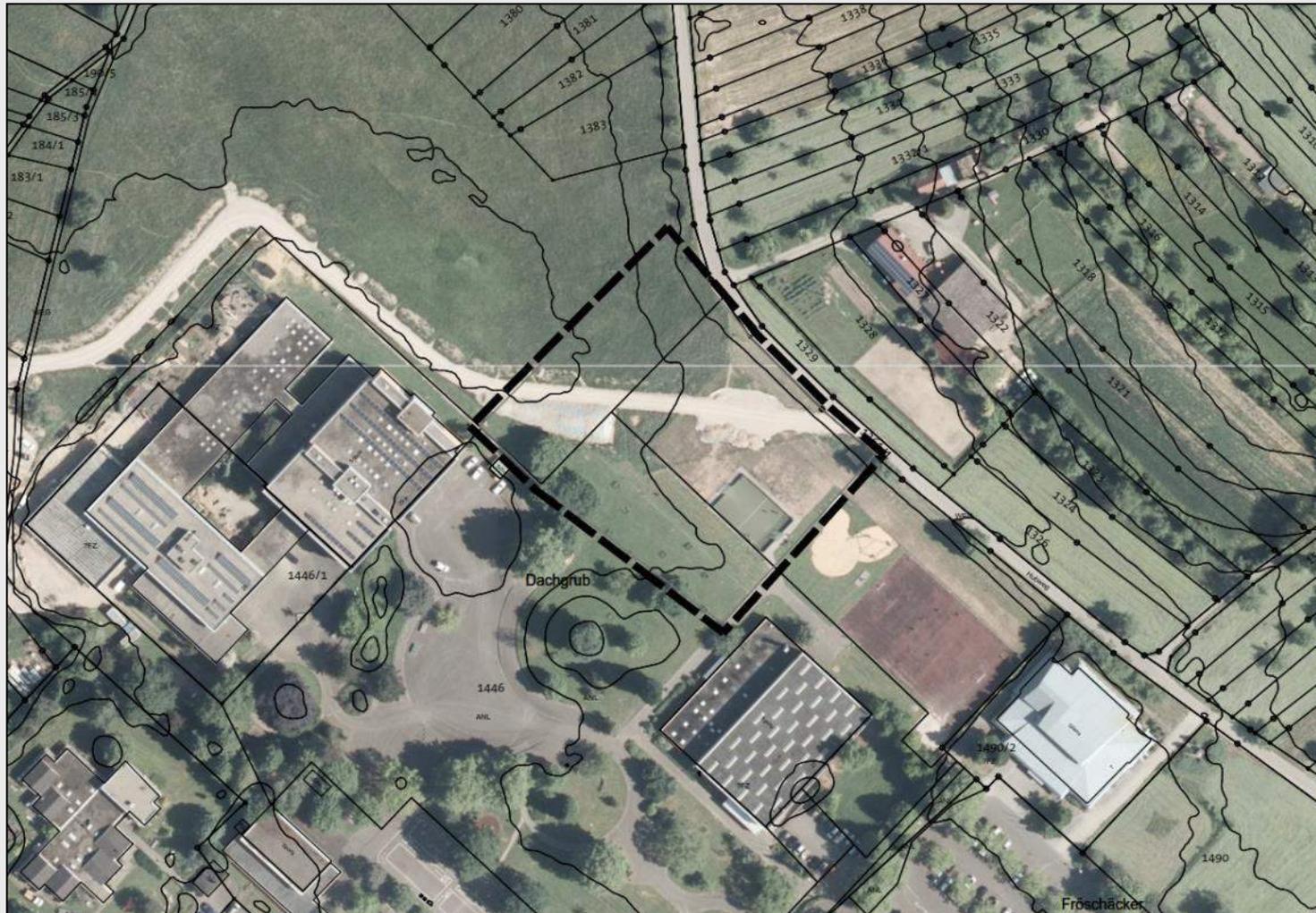
Vorteile	Nachteile	standortspezifische Sonderkosten	
+ Fläche ist zu großen Teilen städtisch	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Befindet sich zu großen Teilen im HQ100 (Überschwemmungsfläche) → keine kurzfristige Lösungen möglich</li> <li>– Hochwasser resultiert von Murg → Zuständigkeit des Landes → Land ist bereit etwas zu tun aber frühestens in Jahr 2020</li> </ul>		
+ Fläche verkehrlich (PKW, Rad) gut zu erreichen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Änderung FNP (Lage im regionalen Grünzug), Aufstellung Bebauungsplan (Satzungsbeschluss kann erst gefasst werden, wenn Genehmigung/Finanzierung für Hochwassermaßnahme vorliegt, frühestens 2021)</li> </ul>		
+ Fläche ist eben	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Umliegende Wohnbebauung</li> <li>– Keine nutzbaren Stellflächen (PKW + Rad) vorhanden</li> </ul>		
<i>Erschließung:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ 20 kV: Leitung und Trafostation vorhanden, eventuell Anschluss an vorhandene Trafostation möglich</li> <li>+ Gas: in der Nähe vorhanden</li> <li>+ Wasser: in der Nähe vorhanden</li> <li>+ Lichtwellenleiter: in der Nähe vorhanden</li> </ul>	<i>Erschließung:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bisher keine (verkehrliche) Erschließung in das Gebiet vorhanden</li> <li>– Kanal: Privatkanäle vorhanden aber nicht nutzbar / beschädigt, Neuverlegung im Trennsystem erforderlich</li> <li>– 20 kV: vorhandene Trafostation auf Grundstück möglichst erhalten, je nach Leistungsbedarf wird eventuell eine weitere Trafostation notwendig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kosten Erschließung entsprechend B-Planentwurf</li> </ul>	ca. 185.000€ (netto)
+ ggf. Förderung „Tourismusingfrastrukturförderung“ möglich	<ul style="list-style-type: none"> <li>– auch Schülerbeförderung für Goethe Gymnasium und Hans-Thoma-Schule erforderlich</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Fläche eigentlich für die Gewerbeentwicklung der Stadt benötigt</li> </ul>		

### Stellungnahme der deutschen Bädergesellschaft

- „Die Grundstücksfläche ist für das vorgegebene Hallenbad auch mit Parkplätzen ausreichend groß.“
- Benötigt würden mind. 3.850qm + 925qm für Stellplatzflächen



- **w) Schulzentrum Bad Rotenfels – Fläche II**





## w) Schulzentrum Bad Rotenfels Fläche II

- verfügbare Fläche: ca. 6.000qm
- Untersucht für: **Hallenbad**

Vorteile	Nachteile	standortsspezifische Sonderkosten	
+ Fläche ist städtisch	– Lage zu Stadtkern / Stadtgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geländefreimachung, ggf. Verlegung Fußballkleinfeld</li> </ul>	nicht quantifizierbar
+ Lage zum Schulzentrum	– Aufstellung Bebauungsplan → zusätzliche Verfahrensdauer (ca. 2 Jahre)		
+ Ebenes Gelände	– Verkehrssituation in diesem Bereich ist schon schwierig		
+ Keine Schülerbeförderung für Goethe Gymnasium und Hans-Thoma-Schule erforderlich	– Bereits vorhandenes Fußballkleinfeld befindet sich auf der Fläche		
<i>Erschließung:</i> + Gas: in der Nähe vorhanden + Wasser: in der Nähe vorhanden + Lichtwellenleiter: in der Nähe vorhanden	<i>Erschließung:</i> – Keine Stellplätze (PKW + Rad) für das Hallenbad vorhanden – Straßenbautechnisch nicht ausreichend erschlossen → bestehender Hubweg nur 3,5m breit – Regenwasser: ca. 300m Kanalverlegung erforderlich – Schmutzwasser: ggf. an die Hausentwässerung der Sporthalle möglich, wenn nicht, dann 200m Leitungsverlegungen erforderlich – 20 kV: von vorhandener Trafostation Pestalozzistraße ca. 200 m Leitungsverlegung notwendig, neue Trafostation auf Grundstück notwendig	a. Kosten für Verbreiterung d. Straße auf 5,5m (exkl. Grunderwerb) b. Kosten Kanalanbindung Regenwasser (exkl. Grunderwerb / Grunddienstbarkeiten) c. ggf. Kosten Kanalanbindung Schmutzwasser	a. ca. 125.000,-€ (netto) b. ca. 325.000,-€ (netto) c. ca. 165.000,-€ (netto)

### Stellungnahme der deutschen Bädergesellschaft

- „Die Grundstücksfläche ist für das vorgegebene Hallenbad auch mit Parkplätzen ausreichend groß.“
- Benötigt würden mind. 3.850qm + 925qm für Stellplatzflächen



- **q1) Waldseebad (Freibad)**





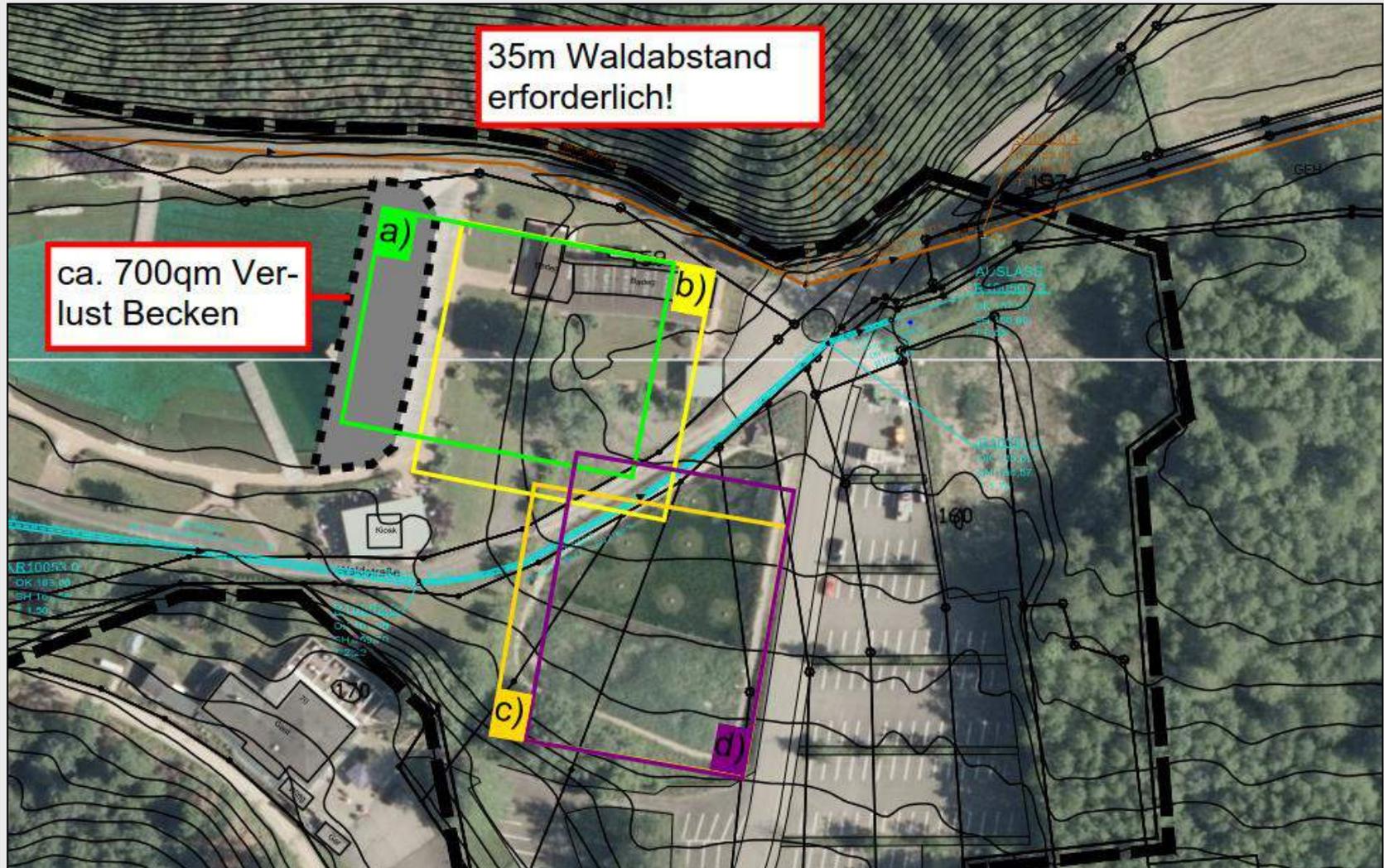
## q1) Waldseebad

- verfügbare Fläche: ca. **40.000qm** (für Hallenbadteil kämen nur Flächen im Eingangs- und Parkplatzbereich in Frage)
- Untersucht für: **Freibad**

Vorteile	Nachteile	standortspezifische Sonderkosten	
+ Fläche ist städtisch	– Umfangreiche Sanierung erforderlich	• Sanierungskosten (entspricht Neubaukosten)	
+ bereits geeigneter Freibadstandort mit großer Wasserfläche	– Hochwasserfragestellung (Traischbach)	• Erhöhte Kosten für Hochwasserschutz (Gutachten, Umsetzung) in Haushalt sind 840.000€ vorgemerkt	835.000 € netto (Fördermittel vom Land in Aussicht gestellt)
<i>Erschließung</i>		• Kosten Gründung Boden	250.000 € (netto)
+ 20 kV: Leitung und Trafostation vorhanden, Privatstation – Eigentümer Stadt Gaggenau			
+ Wasser: Leitung vorhanden			
+ Kanal: Schmutzwasserband Murg (Verbandssammler vorhanden)			
+ Bei bloßer Sanierung des Freibades keine Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig → kürzere Verfahrensdauer			
+ Teile der vorhandenen Infrastruktur können mitgenutzt werden (z.B. Parkplätze, Umkleide, Volleyballplätze, Außenanlage etc.)			



- q2) Waldseebad (Kombibad)





## q2) Waldseebad

- verfügbare Fläche: ca. **40.000qm** (für Hallenbadteil kämen nur Flächen im Eingangs- und Parkplatzbereich in Frage)
- Untersucht für: **Kombibad**

Vorteile	Nachteile	standortsspezifische Sonderkosten	
+ Fläche ist städtisch	– Dezentrale Lage (bezogen auf Schulen und Freizeit) → Schülerbeförderung für alle Schulen erforderlich		
+ Synergieeffekte (Personaleinsatz, gleichzeitige Bauphase, bereits vorhandene Stellplätze)	– Hochwasserfragestellung (Traischbach)	• Erhöhte Kosten für Hochwasserschutz (Gutachten, Umsetzung) in Haushalt sind 840.000€ vorgemerkt	835.000€ netto (Fördermittel vom Land in Aussicht gestellt)
<i>Erschließung:</i> + 20 kV: Leitung und Trafostation vorhanden, Privatstation – Eigentümer Stadt Gaggenau + Wasser: Leitung vorhanden + Kanal: Schmutzwasserband Murg (Verbandssammler vorhanden)	<i>Erschließung:</i> – Zufahrt zum Waldseebad teilweise zu schmal (beim Kombibad) – 20kV: keine redundante Anbindung, Neuverlegung ab Station Bäumbachring notwendig – Gas: nicht vorhanden, ab Traischbachstadion Leitungsverlegung notwendig – Wasser: vorhanden, sollte ab Traischbachstadion erneuert werden – Soziale Kontrolle d. Fuß- und Radweges (insb. im Winterhalbjahr) – 1 kV: von vorhandener Trafostation zum neuen Hausanschlussraum im Kombibad – Lichtwellenleiter: nicht vorhanden, Neuverlegung ab Schacht Bäumbachring	<i>Erschließung:</i> a. Kosten Straßenverbreiterung und Leitungsverlegung b. Kosten Straßenbeleuchtung ab Bereich Holzklingel (SWG)	a. 650.000 - 730.000€ (netto) b. 80.000€ (netto)



## q2) Waldseebad

- verfügbare Fläche: ca. **40.000qm** (für Hallenbadteil kämen nur Flächen im Eingangs- und Parkplatzbereich in Frage)
- Untersucht für: **Kombibad**

Vorteile	Nachteile	standortspezifische Sonderkosten	
+ bereits geeigneter Freibadstandort	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hallenbad je nach Standort unterschiedliche Fragestellungen:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Standort a: Verkleinerung des Schwimmbeckens um ca. 700qm, Abbruch des Umkleidegebäudes, Waldabstand?</li> <li>– Standort b: Bachverlegung, Abbruch des Umkleidegebäudes, Waldabstand?</li> <li>– Standort c: Verlust Regenerationsteich (nur chem.-techn. Bad und/oder kleines Naturbad möglich), Bachverrohrung muss verlegt werden</li> <li>– Standort d: Verlust Regenerationsteich (nur chem.-techn. Bad und/oder kleines Naturbad möglich), Bachverrohrung muss verlegt werden</li> </ul> </li> </ul>	• Abbruch des Umkleidegebäudes und Kiosk	40.000€ (netto)
		• Alternativflächen für Regenerationsteiche (beim Kombibad)	nicht quantifizierbar
+ Stellplätze bereits vorhanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aufstellung Bebauungsplan → zusätzliche Verfahrensdauer, ca. 2 Jahre und Planungsphase für das Kombibad</li> <li>– Landschaftsbild (größeres Gebäude am Taleingang)</li> </ul>	• Kosten Geländefreimachung	nicht quantifizierbar
+ Teile der vorhandenen Infrastruktur können mitgenutzt werden (z.B. Parkplätze, Volleyballplatz, Außenanlage etc.)			
		• Kosten Gründung Boden	250.000 € (netto)

### Stellungnahme der deutschen Bädergesellschaft

- „Die geeignete Fläche für den Bau eines Hallenbades als Kombibad (ca. 3.000 m<sup>2</sup>), ist - auch nach Abbruch der bestehenden Umkleide-/Kassengebäude - zu klein.
- Der Bereich des Flächenfilters und des Parkplatzes (ca. 7.000 m<sup>2</sup>) wäre ausreichend für einen Hallenbad-Solitärbau.“



- **r) Stadteingang West (Kombibad)**





## r) Stadteingang West

- verfügbare Fläche: ca. 22.500qm (effektiv vsrl. ca. 18.500qm)
- Untersucht für: Freibad, Kombibad

Vorteile	Nachteile	standortsspezifische Sonderkosten	
+ Fläche ist zu großen Teilen städtisch	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Befindet sich zu großen Teilen im HQ100 (Überschwemmungsfläche) → keine kurzfristige Lösungen möglich</li> <li>– Hochwasser resultiert von Murg → Zuständigkeit des Landes → Land ist bereit etwas zu tun aber frühestens in Jahr 2020</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kosten Grunderwerb</li> <li>• Ggf. Geländeauffüllung, abhängig von Hochwasser</li> </ul>	a. ca. 165.000€ (netto) b. nicht quantifizierbar
+ Fläche verkehrlich (PKW, Rad) gut zu erreichen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Änderung FNP (Lage im regionalen Grünzug), Aufstellung Bebauungsplan (Satzungsbeschluss kann erst gefasst werden, wenn Genehmigung/Finanzierung für Hochwassermaßnahme vorliegt, frühestens 2021)</li> <li>– Umliegende Wohnbebauung</li> </ul>		
+ Synergieeffekte (Personaleinsatz, gleichzeitige Bauphase)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Angrenzende B 462</li> </ul>		
<i>Erschließung:</i> + 20 kV: Leitung und Trafostation vorhanden, eventuell Anschluss an vorhandene Trafostation möglich + Gas: in der Nähe vorhanden + Wasser: in der Nähe vorhanden + Lichtwellenleiter: in der Nähe vorhanden	<i>Erschließung:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bisher keine leistungsfähige Zufahrt auf das Gelände vorhanden</li> <li>– Kanal: Privatkanäle vorhanden aber nicht nutzbar / beschädigt, Neuverlegung im Trennsystem erforderlich</li> <li>– Keine nutzbaren Stellflächen vorhanden</li> <li>– Zu berücksichtigen: B462-Ausbau, Bachabstand und künftiger Verlauf, Regenüberlaufbecken → effektive Nutzfläche daher geringer</li> <li>– 20 kV: vorhandene Trafostation auf Grundstück möglichst erhalten, je nach Leistungsbedarf wird eventuell eine weitere Trafostation notwendig</li> <li>– 1 kV: von vorhandener Trafostation zum neuen Hausanschlussraum im Kombibad</li> </ul>	a. Ggf. Optimierung der Zufahrt (z.B. durch einen Kreisell) b. Rückbau bestehendes Gebäude	a. ca. 450.000€ (netto) b. ca. 65.000€ (netto)
+ ggf. Förderung „Tourismusinfrastrukturförderung“ möglich	<ul style="list-style-type: none"> <li>– auch Schülerbeförderung für Goethe Gymnasium und Hans-Thoma-Schule erforderlich</li> <li>– Fläche eigentlich für die Gewerbeentwicklung der Stadt benötigt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kosten Herstellung Außenanlage</li> <li>• Kosten Funktionsgebäude (nur bei Freibad)</li> </ul>	a. 300.000€ (netto) b. 700.000€ (netto)

### Stellungnahme der deutschen Bädergesellschaft

- „Die Grundstücksfläche ist für das vorgegebene Kombibad auch mit Parkplätzen ausreichend groß.“
- Wasserfläche des Freibades zwischen 900-1.400qm möglich
- Stellplatzbedarf 4.200qm (Größe der Parkfläche bezieht sich auf ein Freibad mit einer Wasserfläche von 1.600 m²)



- **s) Traischbach + Hartplatz (Kombibad)**





## s) Traischbach + Hartplatz

- verfügbare Fläche: ca. 25.500qm
- Untersucht für: **Kombibad, Freibad**

Vorteile	Nachteile	standortspezifische Sonderkosten	
+ Städtisches Eigentum	– Überplant Hartplatz → Verlegung notwendig (Ersatzstandort in der Umgebung problematisch)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kosten Verlegung des Hartplatzes (exkl. Kosten für Umwelt- und Naturschutz)</li> </ul>	285.000€ (netto)
+ Lage zu Stadtkern	– Befindet sich teilweise in einer FFH-Mähwiese		
+ Synergieeffekte (Personaleinsatz, gleichzeitige Bauphase)	– Umliegende Wohnbebauung		
<i>Erschließung:</i> + Straßenbautechnisch ausreichend erschlossen, keine Zusatzkosten für Straßenbau + Kanal: Anschluss an Verbandssammler (Hebewerk) oder ggf. Anschluss an Hausentwässerung d. Sporthalle + Wasser: in der Nähe vorhanden	– Angrenzende B 462  – Aufstellung Bebauungsplan (zusätzliche Verfahrensdauer ca. 2 Jahre)		
	– Hangneigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ggf. je nach Planung erhöhte Kosten durch Geländearbeiten</li> </ul>	nicht quantifizierbar
	<i>Erschließung:</i> – nicht ausreichend nutzbare Stellflächen vorhanden – Verkehrsbehinderungen an Wochenenden bei Sportveranstaltungen – keine ÖPNV-Anbindung vorhanden – Gas: ca. 200 m Leitungsverlegung notwendig – 20 kV: ca. 350 m Leitungsverlegung notwendig, neue Trafostation auf Grundstück notwendig – Lichtwellenleiter 1 kV: von neuer Trafostation zum neuen Hausanschlussraum im Kombibad – Regenwasserkanal in Traischbach einleiten (Unterquerung B462)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kosten Regenwasserkanalanbindung</li> </ul>	ca. 80.000€ (netto)
	– auch Schülerbeförderung für Goethe Gymnasium und Hans-Thoma-Schule erforderlich	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kosten Herstellung Außenanlage</li> <li>• Kosten Funktionsgebäude (nur bei Freibad)</li> </ul>	a. 300.000€ (netto) b. 700.000€ (netto)
	– Waldabstand muss eingehalten bleiben		

### Stellungnahme der deutschen Bädergesellschaft

- „Die Grundstücksfläche ist für das vorgegebene Kombibad auch mit Parkplätzen ausreichend groß.“
- Wasserfläche des Freibades zwischen 1.300-2.100qm möglich
- Stellplatzbedarf 4.200qm (Größe der Parkfläche bezieht sich auf ein Freibad mit einer Wasserfläche von 1.600 m²)



- **t) Bereich Tennisplätze im Traischbachtal**





## t) Bereich Tennisplätze Traischbach

- verfügbare Fläche: ca. 40.000qm
- Untersucht für: **Kombibad, Freibad**

Vorteile	Nachteile	standortspezifische Sonderkosten	
+ Städtisches Eigentum	- Altablagerung	• Altablagerung: Gutachterkosten, ggf. Kosten f. Bodensanierung	ca. 325.000-650.000€ (netto)
+ Lage zu Stadtkern	- ggf. Verlust Tennisplätze und Clubhaus (Ersatz wo?)	• Ggf. Kosten Abbruch + Neubau Tennisplätze und Clubhaus	ca. 640.000€ (netto)
+ Verkehrliche Erschließung vorhanden	- Überplant Kleingartensiedlung (Ersatz wo?)	• Geländefreimachung, ggf. Kosten Abbruch Kleingartensiedlung	nicht quantifizierbar
	- Angrenzende Wohnbebauung („Holzklingel“)		
	- Aufstellung Bebauungsplan (zusätzliche Verfahrensdauer, ca. 2,5 Jahre)		
	- Überplant Biotop (Feldgehölze)		
	- Hangneigung	• Ggf. erhöhte Kosten durch Geländearbeiten	nicht quantifizierbar
	<i>Erschließung:</i>		
	- Kanal: Kanäle „Holzklingel“ vorhanden, aber in sehr schlechtem Zustand, Neuverlegung erforderlich, Regenwasserkanal wird an Traischbach angebunden und Schmutzwasser an Waldstraße und Verbandssammler, ggf. Kanalverlegung	• Kosten Kanalverlegung	ca. 200.000€ (netto)
	- Keine nutzbaren Stellflächen (PKW, Fahrrad) vorhanden		
	- Gas: ca. 400 m Leitungsverlegung notwendig		
	- Wasser: neue Wasserleitung notwendig, ca. 200 m Leitungsverlegung notwendig		
	- 20 kV: von vorhandener 20 kV-Leitung in der Bäumhalle ca. 550 m Leitungsverlegung notwendig, neue Trafostation auf Grundstück notwendig		
	- Lichtwellenleiter: ca. 550 m Leitungsverlegung notwendig		
	- auch Schülerbeförderung für Goethe Gymnasium und Hans-Thoma-Schule erforderlich	• Kosten Herstellung Außenanlage • Kosten Funktionsgebäude (nur bei Freibad)	a. 300.000€ (netto) b. 700.000€ (netto)
	- Waldabstand muss eingehalten bleiben		

### Stellungnahme der deutschen Bädergesellschaft

- Wasserfläche des Freibades (auch bei Kombibad) zwischen 2.200-3.600qm möglich
- Stellplatzbedarf 4.200qm (Größe der Parkfläche bezieht sich auf ein Freibad mit einer Wasserfläche von 1.600 m<sup>2</sup>)