# MACHBARKEITSSTUDIE

Stand 19. November 2018

---

NEUBAU SCHWIMMHALLE

MACH
B A R
KEITS
STUDIE

## INHALTSVERZEICHNIS

**1** AUFGABENSTELLUNG - 3

**2** ALLGEMEINES / ANFORDERUNGEN - 4

**3** KONKURRENZANALYSE - 8

**4** GEMEINDEN - 15

**5** EMPFEHLUNG GRUNDSTÜCK HOPPEGARTEN - 62

**6** REFERENZPROJEKTE - 66

**7** FAZIT - 87

**8** QUELLEN - 91

# 1

# Aufgabenstellung

## AUFGABENSTELLUNG

Die Bauconzept® Planungsgesellschaft mbH wurde von der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin beauftragt eine ausführliche Untersuchung für einen Schwimmhallenneubau für diese Region durchzuführen. Die Gemeinde hat eine interkommunale Sondierungsgruppe bestehend aus den Bürgermeistern von den sieben Gemeinden Neuenhagen bei Berlin, Hoppegarten, Fredersdorf-Vogelsdorf, Petershagen-Eggersdorf, Rüdersdorf, Schöneiche bei Berlin und der Stadt Altlandsberg zur Entscheidungsunterstützung einberufen. In der Machbarbeitsstudie wird untersucht, welcher der geeignetste Standort in Hinblick auf Grundstück, Verkehrsanbindung, Größe und Lage ist sowie welche Art Hallenbad, welche Anzahl und welche Größe der Schwimmbecken benötigt werden. Allem voraus wird in einer Konkurrenzanalyse das Einzugsgebiet analysiert und bewertet. Wichtige Kriterien sind dabei umliegende Schwimmbäder und deren bevorzugte Nutzung sowie die Infrastruktur. Um das gesamte Nutzerfeld zu berücksitigen, werden statistische Einwohnerprognosen berücksichtigt und die umliegenden Schulen für den gesamten Schulschwimmunterricht einbezogen.

Kriterien-Gerüst der Gemeinden
Die Gemeinden Neuenhagen, Hoppegarten, Fredersdorf-Vogelsdorf, Schöneiche, Rüdersdorf, Petershagen-Eggersdorf und Altlandsberg beabsichtigen den Neubau einer Schwimmhalle. Die Bauconzept® Planungsgesellschaft mbH wurde mit der Untersuchung relevanter Faktoren und deren Auswertung beauftragt. Dabei sind einerseits die Untersuchungen des Umlandes, die Konkurrenzsituation und die Bevölkerungsentwicklung zu prüfen sowie der geeignetste Standort. Die Gemeinden stellen eine Auswahl an potenziellen Grundstücken zur Verfügung, jedes einzelne wird in Hinblick auf Verkehrsanbindung, Lage und Größe untersucht.

Das Ergebnis einer Machbarkeitsstudie soll eine Empfehlung zu den Möglichkeiten und Kosten der Errichtung eines Hallenbades und eines geeigneten Organisationsmodells für den Betrieb – einschließlich der Lastenverteilung – sein, die den Bedarf für die benannten Gemeinden der Region langfristig decken würde.
Folgende Kriterien sollen in einer Machbarkeitsstudie untersucht und Lösungsansätze dazu dargestellt werden, wobei dabei die Daten aus vorhandenen Untersuchungen zu berücksichtigen sind:

1. Klärung der Art des Hallenbades
- sportorientiertes Hallenbad
- Erlebnisbad
- Freizeitbad
- Kur- und Thermalbad
- mit oder ohne Sauna

   --> in den fortlaufenden Besprechungen wurde ein sportorientiertes Bad favorisiert
2. Klärung der für die vorgeschlagene Art effektivsten Größe des Hallenbades, einschließlich der Anzahl und Art der Becken. Dabei gelten folgende Vorgaben:
- Schwimmerbecken mit 25 m Länge und maximal 5 Bahnen
- Lehrschwimmbecken erforderlich
- Nichtschwimmerbereich erforderlich
3. Ermittlung des Bedarfes für den Lehrplanmäßigen Schwimmunterricht aller Schulen
4. Beurteilung und Markterkundung des allgemeinen Bedarfes der Bevölkerung einschließlich der Entwicklung dieser bis 2040 im Einzugsgebiet
5. Ermittlung des Flächenbedarfs für ein Hallenbad aus 1. und 2. einschließlich der erforderlichen Parkplätze
6. Nachweis des geeignetsten Standorts mit folgenden Vorgaben:
   bestmögliche Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
7. Kostenschätzung für die Investition unter der Annahme der Errichtung eines Hallenbades aus 1. und 2. mit einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
8. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unter Einbeziehung von Referenzobjekten
9. Aufzeigen geeigneter Betreiber- und Finanzierungsmodelle mit einer effektiven und kostengünstige Verteilung der Kosten aus 4. und 5. auf die teilnehmenden Gemeinden (unter Einbeziehung von Referenzobjekten)
10. Prüfung geeigneter Fördermöglichkeiten

# 2

# Allgemeines / Anforderungen

## ANFORDERUNGEN AN DAS GRUNDSTÜCK

- vom jeweiligen Siedlungsraum gut erreichbar

- guter Freiraumbezug und optimale verkehrliche Anbindung

- vor dem Festlegen des endgültigen Standortes ist die Durchführung einer Baugrunduntersuchung notwendig. Es muss ein Gutachten über die Bodenart, bodenmechanische Kennwerte, Steifigkeit des Bodens in geöffnetem Zustand mit und ohne Wassereintritt, Tragfähigkeit und Setzungsverhalten erstellt werden

- Anforderungen bei Hallenbädern:
  - › Anordnung der Funktionsbereiche aus wirtschaftlichen und funktionellen Gründen auf einer Ebene
  - › vortheilhaft sind flache oder leicht geneigte Gelände
  - › Große Geländeneigungen führen zu höheren Baukosten
  - › unterschiedliche Niveaus zwischen den einzelnen Bereichen führen zu funktionellen Nachteilen (Treppen/Aufzüge) Freiflächen und Liegeterrassen setzen eine abluft-, lärm- und windgeschützte Lage mit ausreichender Besonnung sowie Abschirmung benachbarter Bereiche gegen Lärmemissionen voraus
  - › bei der Ausrichtung der Schwimmhalle auf dem Grundstück sind folgende Aspekte zu beachten:
    - Vermeidung störender Lichtreflexe auf der Wasseroberfläche
    - Blendungsfreiheit im Bereich der Sprunganlagen
    - Ausblick von der Halle auf Freiluft- und Grünflächen

- Anforderung bei Kombibädern:
  - › enge Anordnung des Beckenbereichs des Freibades an den Baukörper des Hallenbades
    -> bessere Nutzung
    -> zentrale Aufsicht
    -> bessere technische Verbindung
  - › zentrale Lage der Aufenthalts- und Gastronomiezone
    -> gute Sichtverbindung zu beiden Nutzungen

## FLÄCHENBEDARF DER GRUNDSTÜCKE

Als Berechnungsbasis für die Dimensionierung der Grundstücksfläche gilt jeweils die Gesamtwasserfläche

| HALLENBADART | GRUNDSTÜCKSGRÖSSE |
|---|---|
| Hallenbad | 6-8 $m^2$ je $m^2$ Wasserfläche (für zusätzliche Freiluftflächen (z.B. Terrassen) wird ein Zuschlag von 10-20 % der ermittelten Grundstücksfläche empfohlen |
| Freizeitbad | 9-12 $m^2$ je $m^2$ Wasserfläche |
| Kombibad | 10-16 $m^2$ je $m^2$ Wasserfläche, wenn der ermittelte Grundstücksbedarf unter 10.000 $m^2$ liegt, ist für den Hallenbadanteil ein Zuschlag von 5 $m^2$ Wasserfläche hinzuzurechnen |
| Freibad | 10-16 $m^2$ je $m^2$ Wasserfläche, bei kleineren Wasserflächen ist der größere Wert anzustreben |

## VERKEHRSINFRASTRUKTUR

- Fußgänger:
  - › eigene Wegeführung mit direkter Anbindung an die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel und die Stellplätze für Fahrzeuge

- Fahrverkehr:
  - › getrennte Anfahrten für Autos und Fahrräder
  - › leicht erkennbare Ein- und Ausfahrten bei den Stellplätzen
  - › ausreichende Dimensionierung der Zufahrten zu Technikräumen, Montageschächten und Trafostationen

- Ruhender Verkehr:
  - › getrennte Stellplätze für Autos/Busse und Zweiradfahrzeuge Motorräder/Fahrräder
  - › Beachtung und Vermeidung der Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung auf Sonnenterrassen, Liegewiesen, Kinderspielplätzen oder Freibecken
  - › keine umnittelbare Anordnung vor der Hauptfensterfront der Schwimmhalle (Abschottung durch Sträucher und Bäume)
  - › Markierungen für Stellplätze
  - › Ständer für Fahrradstellplätze (ggf. mit Überdachung), zusammenhängend, eingangsnah und gut einsehbar
  - › Behindertengerechte Parkflächen in der Nähe des Einganges

## STELLPLÄTZE

- Beachten der Stellplatzverordnung- und satzung nach Landes- oder Kommunalrecht
- Bemessung der Flächen für Schulbusse und Stellplätze für Personal nach den örtlichen Bedingungen
- Anzahl der Fahrradstellplätze steht in Abhhängigkeit vom regionalen Einflussfaktor

## BENÖTIGTE FLÄCHE

25 M² = 1 PKW STELLPLATZ

5 M² = 2 FAHRRADSTELLPLÄTZE

35 M² = 1 BEHINDERTENSTELLPLATZ

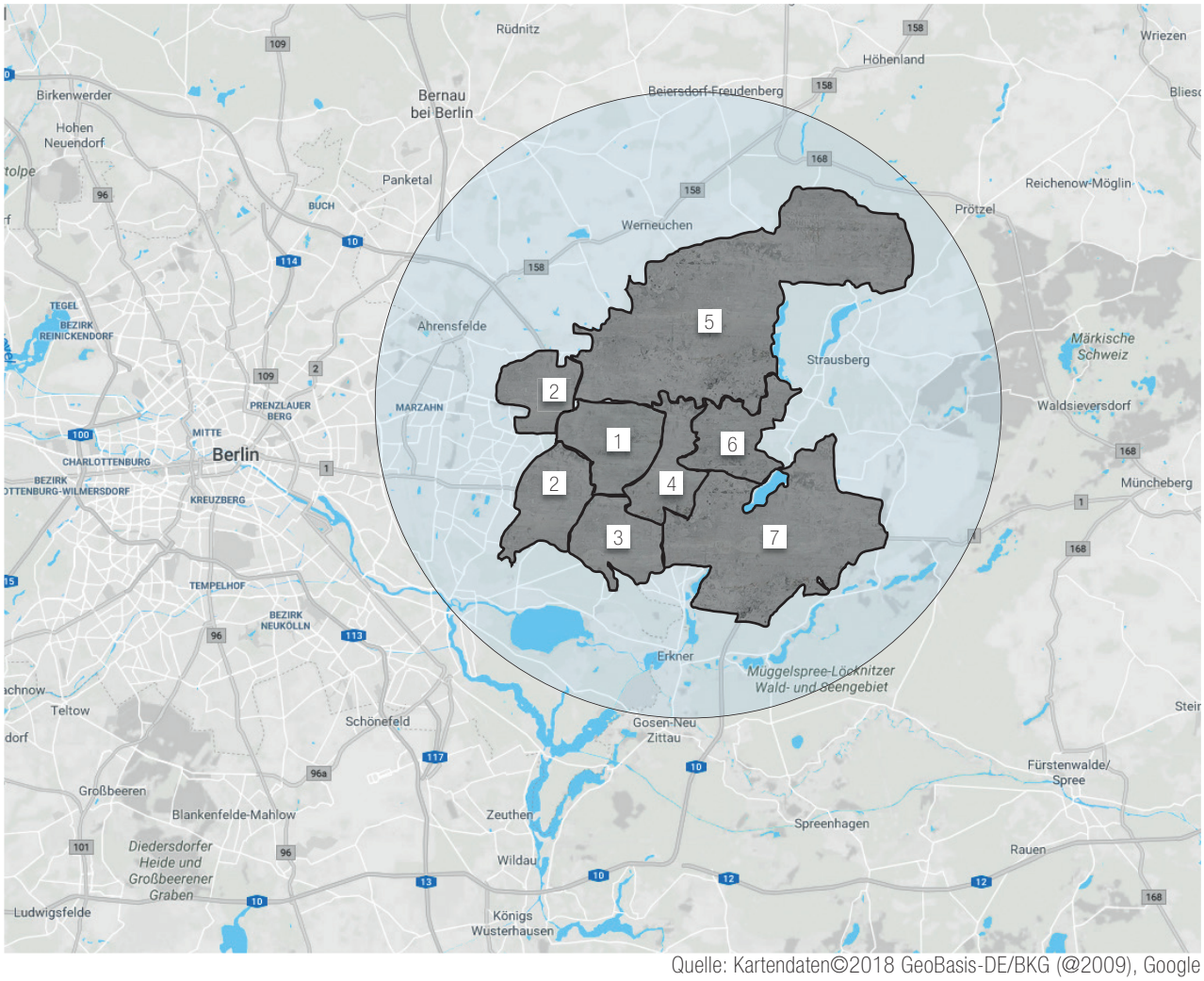
## FAKTEN

| | |
|---|---|
| HALLENBÄDER | 5-10 Garderobenschränke = 1 PKW Stellplatz<br>5 Garderobenschränke = 1 Fahrradstellplatz |
| FREIBÄDER I NATURBÄDER | 200-300 m² Grundstücksfläche = 1 PKW Stellplatz<br>200-300 m² Grundstücksfläche = 2 Fahrradstellplätze |
| KOMBIBÄDER | die größere Bemessungsfläche von Freibad oder Hallenbad |

# 3

# *Konkurrenzanalyse*

## EINWOHNERZAHLEN I FLÄCHEN

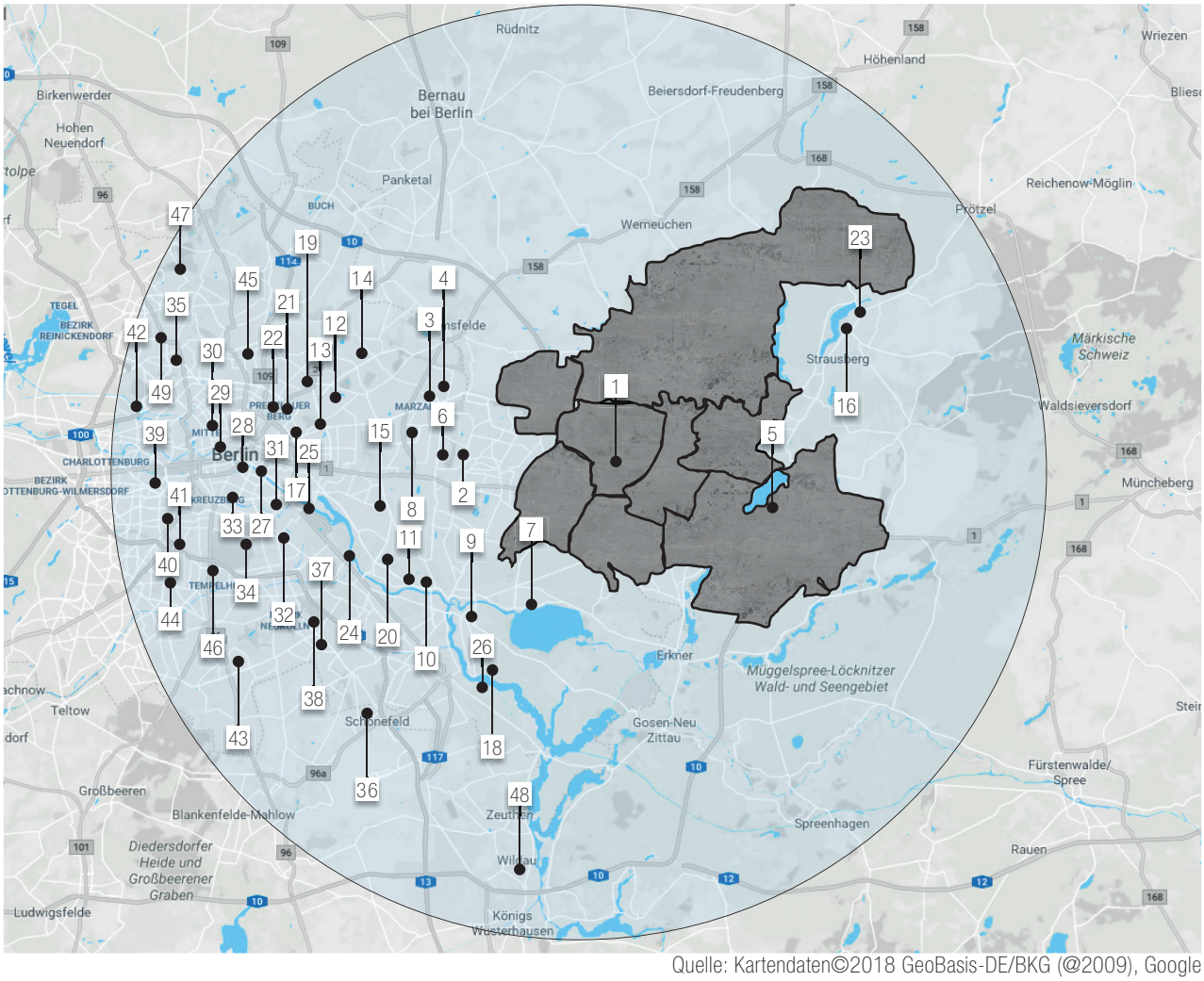



Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

| Nr. | Gemeinde | Einwohnerzahl Stand 31.12.2017 | Fläche |
|---|---|---|---|
| 1 | Neuenhagen bei Berlin | 18.439 | 19,61 km² |
| 2 | Hoppegarten | 18.012 | 31,98 km² |
| 3 | Schöneiche | 12.743 | 16,73 km² |
| 4 | Fredersdorf-Vogelsdorf | 13.868 | 16,42 km² |
| 5 | Altlandsberg | 9.342 | 106,6 km² |
| 6 | Petershagen-Eggersdorf | 14.957 | 17,63 km² |
| 7 | Rüdersdorf | 15.912 | 70,39 km² |
| | Summe | 103.273 | 279,36 km² |

In den vergangenen Jahren war ein stetiger Bevölkerungszuwachs aller Gemeinden zu vernehmen. Sowohl die Einwohnerzahlen als auch die Anzahl der Schulen und Schüler steigen im Berliner Raum perspektivisch weiterhin an.

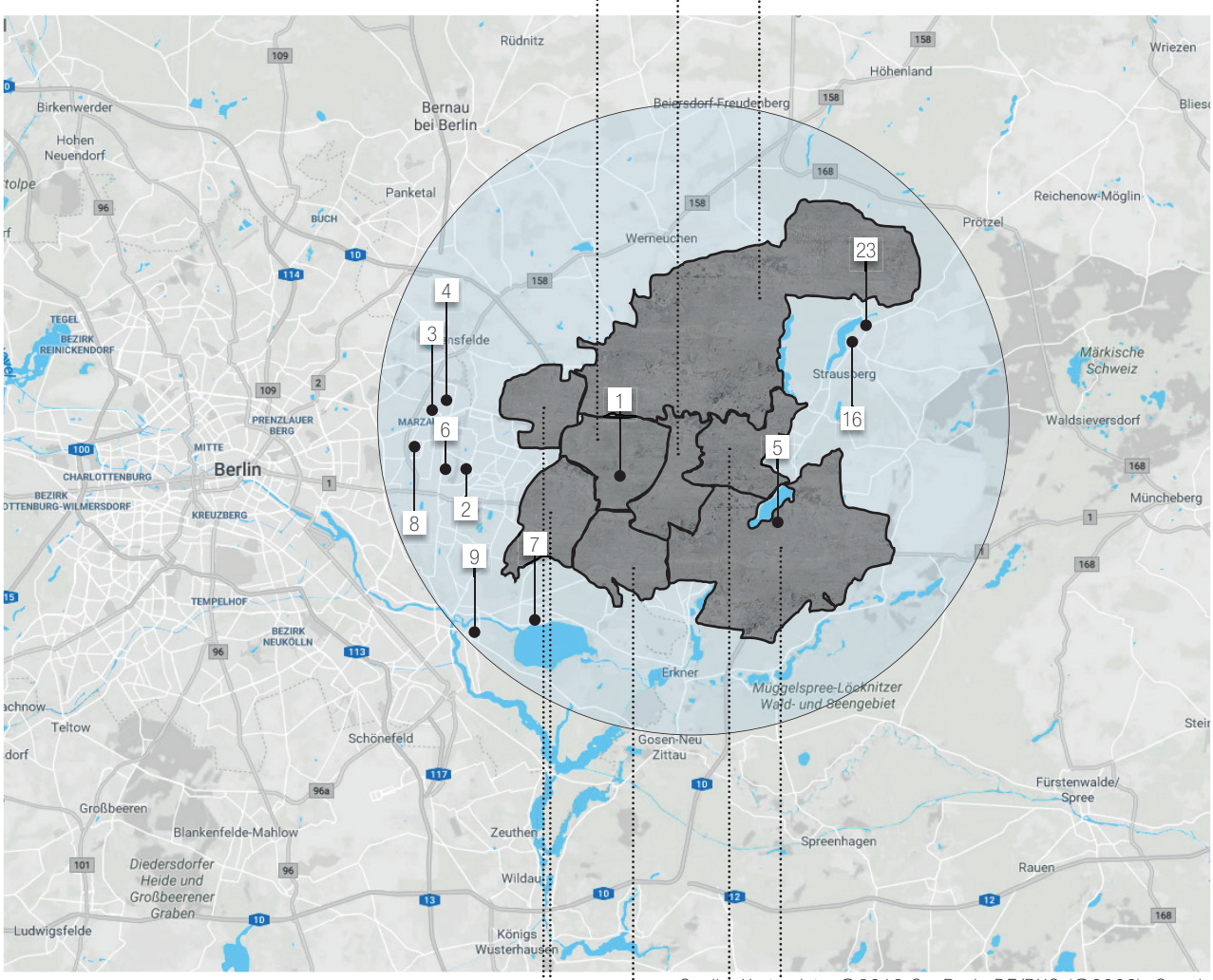
## BÄDER IM EINZUGSGEBIET 25 KM




Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

1 Freibad Neuenhagen
2 Schwimmhalle Kaulsdorf
3 Freizeitzentrum Schwimmhalle & Sauna Marzahn
4 Platsch Kinderbad Marzahn
5 Stienitzsee Strandbad
6 Schwimmhalle Delphin Aqua
7 Freibad Müggelseedamm
8 Schwimmhalle Helmut Behrendt
9 Schwimmhalle Allendeviertel
10 Schwimmhalle FEZ Berlin
11 Schwimmhalle Wuhlheide
12 Strandbad Orankesee
13 Schwimmhalle Anton-Saefkow-Platz
14 Schwimmhalle Zingster Str.
15 Schwimmhalle Sewanstraße
16 Freibad Strausberger Bäder
17 SSE Schwimm- und Sprunghalle
18 Freibad Wendenschloss
19 Strandbad Weissensee
20 Sommerbad Wuhlheide
21 Schwimmhalle Thomas-Mann-Straße
22 Schwimmhalle Ernst-Thälmann-Park
23 Schwimmhalle Strausberger Bäder
24 Schwimmhalle Baumschulenweg
25 Badeschiff Berlin
26 Freibad Grünau
27 Schwimmhalle Holzmarktstr.
28 Schwimmhalle Fischerinsel
29 Kinderbad Monbijou
30 Stadtbad Mitte „James Simon“
31 Wellenbad am Spreewaldplatz
32 Stadtbad Neukölln
33 Sommerbad Kreuzberg - Prinzenbad
34 Sommerbad Neukölln - Columbiabad
35 Kombibad Seestraße
36 Schwimmhalle Schönefelder Welle
37 Freibad Gropiusstadt
38 Sportbad Britz Kleiberweg
39 Thermen am Europa-Center
40 Stadtbad Schöneberg „Hans Rosenthal“
41 Sport- und Lehrschwimmbecken Schöneberg
42 Freibad Plötzensee
43 Kombibad Mariendorf
44 Sommerbad Am Insulaner
45 Sommerbad Pankow
46 Stadtbad Tempelhof
47 Stadtbad Märkisches Viertel
48 Schwimmhalle Wildau Wildorado
49 Paracelsusbad

## BÄDER IM EINZUGSGEBIET 10 KM



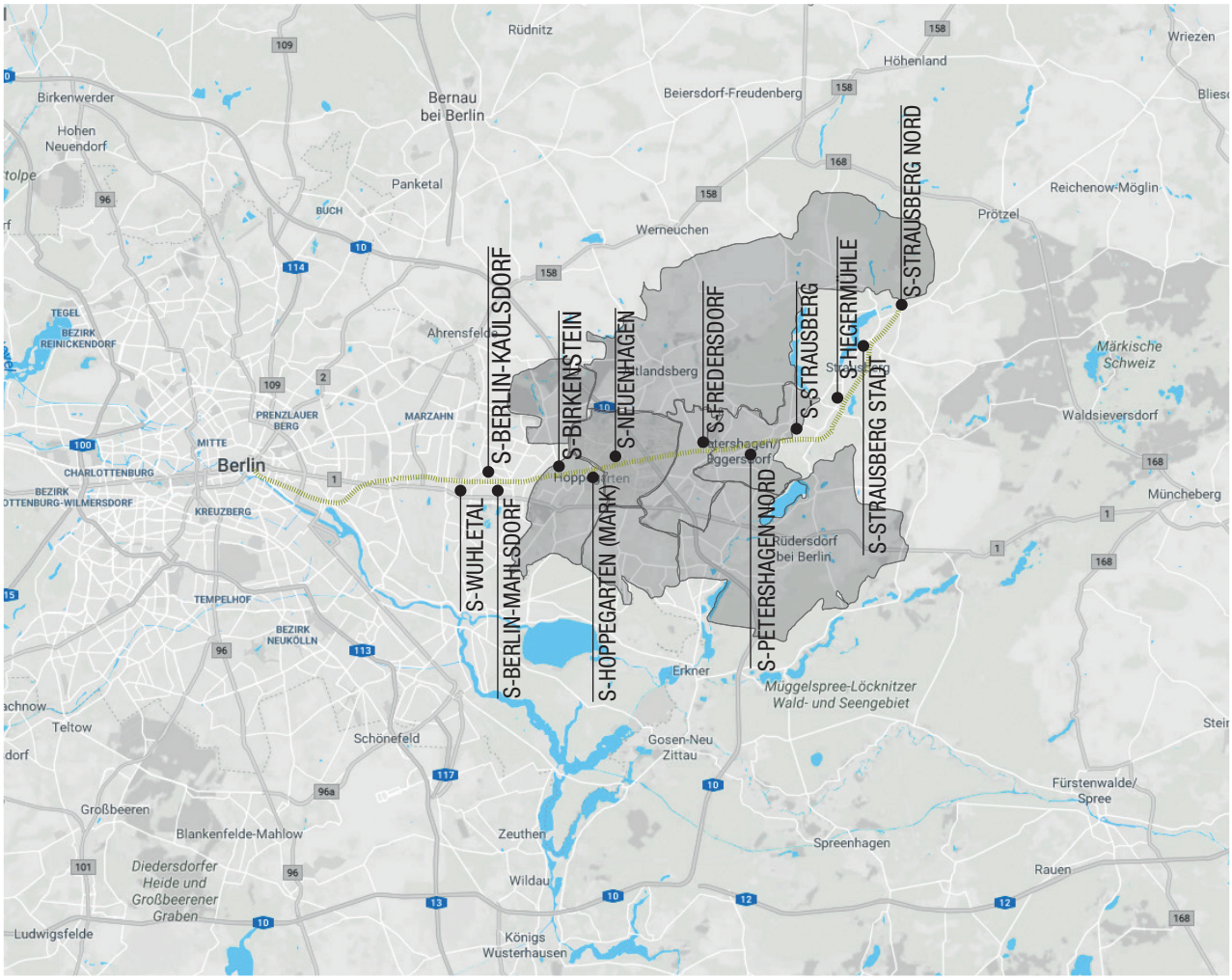

Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

1 Freibad Neuenhagen
2 Schwimmhalle Kaulsdorf
3 Freizeitzentrum Schwimmhalle & Sauna Marzahn
4 Platsch Kinderbad Marzahn
5 Strandbad Strienitzsee
6 Schwimmhalle Delphin Aqua
7 Freibad Müggelseedamm
8 Schwimmhalle Helmut Behrendt
9 Schwimmhalle Allendeviertel
16 Freibad Strausberger Bäder
23 Schwimmhalle Strausberger Bäder

## VERGLEICH DER BÄDER IM EINZUGSGEBIET 10 KM

| **Schwimmhalle** | **Freibad Neuenhagen** | **Schwimmhalle Kaulsdorf** | **Freizeitzentrum Schwimmhalle & Sauna Marzahn** | **Platsch Kinderbad Marzahn** | **Strandbad Stienitzsee** | **Schwimmhalle Delphin Aqua** | **Freibad Müggelseedamm Friedrichshafen** | **Schwimmhalle Helene-Weigel-Platz "Helmut Behrendt"** | **Schwimmhalle Allendeviertel** | **Strausberger Bäder Freibad** | **Strausberger Bäder Schwimmhalle** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nummer | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 16 | 23 |
| **Adresse** | Liebermannweg 1<br>15366 Neuenhagen bei Berlin | Clara-Zetkin-Weg 13, 12619 Berlin | Marzahner Promenade 55<br>12679 Berlin | Max-Herrmann-Straße 7<br>12687 Berlin | Berliner Str. 12<br>15378 Rüdersdorf bei Berlin | Warener Str. 7, 12683 Berlin | Müggelseedamm 216<br>12587 Berlin | Helene-Weigel-Platz 9<br>12681 Berlin - Marzahn | Pablo-Neruda-Straße 5<br>12559 Berlin - Köpenick | Fichtepl. 1<br>15344 Strausberg | Wriezener Str. 30<br>15344 Strausberg |
| **küzeste Entfernung** | 0 | 9,9 | 10,7 | 10,7 | 12,2 | 12,4 | 12,5 | 13,6 | 14,8 | 17,3 | 20,9 |
| **Bäder nach Bauart** | Freibad | Hallenbad | Hallenbad | Freibad | Naturbad | Hallenbad | Naturbad | Hallenbad | Hallenbad | Naturbad | Hallenbad |
| **Bäder nach Art Nutzung** | Freizeitbad | Freizeitbad | Freizeitbad | Freizeitbad | Freizeitbad | Schul- und Gruppenbad | Freizeitbad | Freizeitbad | Freizeitbad | Freizeitbad | Freizeitbad |
| **Schwimmbecken** | Sportbecken 25 Meter (5 Bahnen) | 25 Meter (5 Bahnen) 28°C<br>1 geleinte Bahn für Sportschwimmer | 25 Meter (5 Bahnen) 29°C<br>(Tiefe 1,86 M) | nein | nein | – | – | 50-m-Becken (28 °C)<br>1 geleinte Bahn für Sportschwimmer | 25-m-Becken 5 Bahnen (27 °C)<br>mindestens 1 geleinte Bahn für Sportschwimmer | nein | 25 Meter Sportbecken |
| **Lehrschwimmbecken / Nichtschwimmerbecken** | – | ja<br>(Rutsche) 30°C | 10 x 6 M 31°C<br>(Tiefe 0,74-1,04 M) | nein | nein | – | – | ja (Rutsche) | ja | ja | nein |
| **Planschbereich** | – | – | – | ja | nein | – | – | nein | nein | nein | ja<br>(Kinderrutsche und anliegendem Wickelraum) |
| **Erlebnisbecken** | Familien- und Kinderbecken | – | – | nein | nein | – | – | nein | nein | nein | ja<br>(Bodensprudler, Massagedüsen und Schwalldusche) |
| **Therapiebecken** | – | – | – | nein | nein | ja (32°C) | – | nein | nein | nein | nein |
| **Wärmebecken** | – | – | – | nein | nein | – | | nein | nein | nein | nein |
| **Rutsche** | 40 Meter | ja | – | nein | nein | – | – | ja | nein | ja | ja<br>(63m Riesen-Röhrenrutsche) |
| **Sprungbecken / Sprungturm** | nein | – | – | nein | nein | – | ja | nein | nein | ja (3 m und 5 m Sprungturm) | |
| **Wellness/Spa** | nein | nein | – | nein | nein | – | – | nein | nein | nein | nein |
| **Sauna** | nein | ja<br>Trockensauna<br>Tauchbecken<br>Saunagarten<br>Ruheraum | ja<br>finnische Sauna 90°C<br>Tauchbecken<br>Ruheraum | nein | nein | – | – | Finnische Sauna 95 °C, Dampfsauna 45 °C, Kräutersauna bis 80 °C, Sanarium bis 60 °C, Erlebnisduschen, 2 Ruheräume, Außenbereich | ja<br>Trockensauna | nein | ja<br>Trockensauna<br>Dampfsauna<br>Tauchbecken |
| **Außenbecken** | ja | – | – | ja | nein | – | – | nein | nein | ja | nein |
| **Außenanlagen** | Liegewiese, Beachvolleyballfeld | – | – | ja | ja | – | ja | ja | nein | Ufer des Stausees mit Sandstrand (50m)<br>2 Liegewiesen | nein |
| **Gastro** | ja (Imbiss) | – | Konditorei | | ja (Kiosk) | – | ja (Imbiss) | nein | nein | ja (Imbiss) | Imbiss in der blauen Lagune |
| **Behinderten-WC** | ja | – | ja | ja | – | | – | ja | – | – | – |
| **Weiteres** | Wickelraum, Garderoben | – | im Freizeitzentrum:<br>Bibliothek<br>Sporthalle | Wassergrotte mit Wasserfall | Bootsverleih, Stand-Up-Paddeling, Sandstrand | – | Bootsverleih, Sandstrand | – | Wärmebänke | Umkleide | – |
| **für Menschen mit Behinderung** | – | – | Wasserlift | – | – | – | – | 1 Behindertenumkleidekabine mit Dusche/WC, 4 Wasserrollstühle, 1 Behindertenlift, flache abgerundete Stufen (ca. 45 cm Höhe) zum Einstieg ins Sportbecken, Behindertenparkplätze | – | – | – |
| **Öffnungszeiten (Bad)** | 15. Mai bis 31. Mai:<br>Mo-So 09.00 – 18.00 Uhr<br>01. Juni bis 15. Juni:<br>Mo-So 09.00 – 19.00 Uhr<br>16. Juni bis 31. August:<br>Mo-So 09.00 – 20.00 Uhr<br>1. bis 15. September<br>Mo-So 09.00 – 18.00 Uhr | Mo-Di 6.30 – 8.00 Uhr<br>Mi 15.00 – 21.00 Uhr<br>Do 06:30–13:00 Uhr<br>15:00–21:30 Uhr<br>Fr 06:30–08:00 Uhr<br>17:00–21:30 Uhr<br>Sa-So 10:00–17:00 Uhr | Mo-Fr 06.00 – 21.00 Uhr<br>Sa-So 08.00 – 16.00 Uhr | 3 Juni - 3. September<br>Mo-So | 1. Mai - 16. September<br>Mo-So 09.00 – 20.00 Uhr | Mo 18.00 – 19.30 Uhr<br>Mi 12.00 – 15.00 Uhr | 1. Mai - 31. August<br>Mo-So 10.00 – 19.00 Uhr | Mo 12.00 – 22.00 Uhr<br>Di-Fr 6.30 – 22.00 Uhr<br>Sa-So 10.00 – 17.00 Uhr | Mo 06.30 – 16.00 Uhr<br>(Öffentlichkeit)<br>16.00 – 21.30 Uhr<br>(Schul-, Vereins- und Kursbetrieb)<br>Di/Do 06.30 – 08.00 Uhr<br>(Öffentlichkeit)<br>08.00 – 21.30 Uhr<br>(Schul-, Vereins- und Kursbetrieb)<br>Mi/Fr 06.30 – 21.30 Uhr<br>(Öffentlichkeit)<br>Sa 08.00 – 16.30 Uhr<br>(Schul-, Vereins- und Kursbetrieb)<br>So 10.00 – 17.00 Uhr<br>(Öffentlichkeit) | Juni-August<br>Mo-Fr 10.00 – 19.00 Uhr<br>Sa-So/Feiertags<br>09.00 – 19.00 Uhr | Mo 13:30 – 15:00 Uhr /<br>19:00 – 22:00 Uhr<br>Di geschlossen<br>Mi 13.00 – 22.00 Uhr<br>Do 06.00 – 22.00 Uhr<br>Fr 11.00 – 22.00 Uhr<br>Sa 08.00 – 18.00 Uhr<br>So 10.00 – 18.00 Uhr |
| **Eintrittspreise (Schwimmen)** | normal 3,80€<br>ermäßigt: 1,70 € | normal: 10,00€ – 12,00€<br>ermäßigt: 8,00€ – 10,00€ | normal: 4,50 €<br>ermäßigt: 3,00€ | normal: 5,50 €<br>ermäßigt: 3,50€ | normal: 3,00 €<br>ermäßigt: 1,50€ | normal 3,50€<br>ermäßigt: 2,50€<br>Kinder: 2.00€ | normal: 5,50 €<br>ermäßigt: 2,80€ | normal: 5,50 €<br>ermäßigt: 3,50€ | normal: 5,50 €<br>ermäßigt: 3,50€ | normal: 2,00€<br>ermäßigt: 1,00€ | normal 3,50€ – 6,50€<br>ermäßigt: 2,50€ – 4,50€ |

## HALTESTELLEN S-BAHN




Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln

## BÄDER IM EINZUGSGEBIET

| BÄDER NACH BAUART | ANZAHL DER BÄDER IM EINZUGSGEBIET 25 KM |
|---|---|
| Hallenbad<br>*(Anlage mit einer oder mehreren künstlichen Wasserflächen zum Baden oder Schwimmen innerhalb eines Gebäudes)* | 28 Hallenbäder |
| Freibad<br>*(Anlage mit einer oder mehreren künstlichen Wasserflächen zum Baden oder Schwimmen im Freien)* | 11 Freibäder |
| Kombibad<br>*(Kombination eines Hallen- mit einem Freibad in einer baulichen und betrieblichen Einheit)* | 3 Kombibäder |
| Naturbad<br>*(eindeutig begrenzte Anlage eines Badegewässers, bestehend aus einer für Badezwecke geeignete Wasserfläche und dazugehörige Landfläche, Ausstattung bädertypischer Ausbauten, z.B. Sprunganlage)* | 7 Naturbäder |
| Badestelle<br>*(jederzeit freizugängliche Wasserfläche, keine bädertypischen Ausbauten, z.B. Sprunganlage)* | - |

| BÄDER NACH ART DER NUTZUNG | ANZAHL DER BÄDER IM EINZUGSGEBIET 25 KM |
|---|---|
| Schul- und Gruppenbad<br>*(überwiegend durch den Schulsport und den Vereinssport sowie durch Gruppen genutzt)* | 8 Schul- und Gruppenbäder |
| Sportbad<br>*(Nutzung durch Schul- und Schwimmsport sowie durch die Öffentlichkeit, Beckenabmessungen und Einrichtungen an nationalen und/oder internationalen Wettkampfbestimmungen DSV/FINA)* | 3 Sportbäder |
| Freizeitbad<br>*(zusätzlich zur sportorientierten Nutzung mit Schul- und Schwimmsport auch Wasserflächen für Freizeitsport, Spiel und Erholung-Erlebnisbecken, Außenbecken, Wasserrutsche, Sauna, Gastronomie vorhanden - es gibt auch Freitzeitbäder ohne Schul- und Schwimmsport)* | 37 Freizeitbäder |
| Kur- und Heil- oder Medizinisches Bad<br>*(vorrangige Nutzung für Regeneration, Therapie und Rehabilitation, Becken mit speziellen Formen und Einrichtungen, ergänzende Bahndlungseinrichtungen, teilweise natürliche Heilwässer)* | 1 Kur- und Heil- oder Medizinisches Bad |

## FAZIT KONKURRENZANALYSE

Nach der umfassenden Analyse der Bevölkerungsentwicklung und der aktuellen Konkurrenzsituation ergeben sich folgende Schlussfolgerungen:

- Bevölkerung

In den vergangenen Jahren war ein stetiger Bevölkerungszuwachs aller Gemeinden zu vernehmen. Sowohl die Einwohnerzahlen als auch die Anzahl der Schulen und Schüler steigen im Berliner Raum perspektivisch weiterhin an. Aktuell ist Hoppegarten die Gemeinde mit der größten Bevölkerungzahl

Fazit: Hoppegarten ist die einwohnerreichste Kommune mit steigender Tendenz

- Bäder im Einzugsgebiet

In dem Einzugsgebiet von 25 km gibt es 49 Bäder, von denen sind 31 Hallen- oder Kombibäder. Bei Verkleinerung des Einzugsgebietes auf 10 km des interkommunalen Zusammschlusses reduziert sich die Anzahl der aktuell betriebenen Bäder auf 11, wovon zwei Freibäder, drei Naturbäder und sechs Hallenbäder sind. Bei genauer Betrachtung erkennt man, dass es die meisten Bäder in Berlin und dem dazugehörigen Stadtrand gibt. In den kleineren Gemeinden und Kommunen außerhalb sind sehr wenige Schwimmhallen vorhanden.

In dem Einzugsgebiet von 10 km gibt es sechs Hallenbäder mit insgesamt vier Schwimmerbecken mit 25 Meter Bahnen, ein Schwimmerbecken mit 50 Meter Bahnen, fünf Nicht- bzw. Lehrschwimmbecken, zwei Planschbecken, ein Erlebnisbecken, ein Therapiebecken, drei Rutschen, fünf Saunen.

Die durchschnittlichen Eintrittspreise liegen bei 3,50 Euro ermäßigt und 5,50 Euro normal.

- öffentliche Verkehrsmittel

Eine S-Bahn, welche zwischen dem Berliner Westkreuz und Strausberg Nord halbstündig pendelt verbindet die einzelnen Kommunen mit Berlin. In fünf Minuten ist man von einem am anderen Ende. Die Gemeinden Hoppegarten, Neuenhagen, Vogelsdorf-Fredersdorf, Petershagen-Eggersdorf haben eine eigene Haltestelle. Schöneiche, Altlandsberg und Rüdersdorf hingegen liegen von den Haltestellen weit entfernt. Daraus schließt sich, dass die vier erstgenannten sich am ehesten für den Schwimmhallen-Neubau eignen.

Fazit: Hoppegarten, Neuenhagen, Vogelsdorf-Fredersdorf, Petershagen-Eggersdorf liegen direkt an der Bahn S5 Richtung Berlin

--> daraus eribt sich, dass diese Gemeinden in Hinsicht auf die Verkehrsanbindung am geeignetsten sind

# 4

## Gemeinden

GEMEINDE

Neuenhagen

## NEUENHAGEN

### 1. SCHULSCHWIMMEN

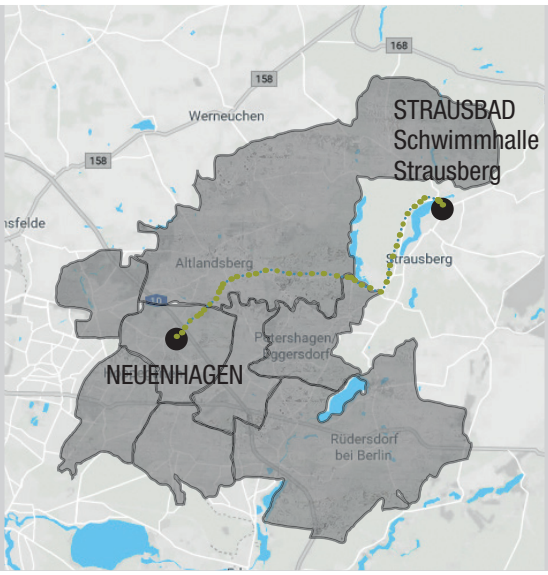
- aktuell gibt es drei Grundschulen in Neuenhagen, perspektivisch sind vier geplant
- aktuell nutzen sieben 3. Klassen die Bäder, perspektivisch werden sie zehn 3. Klassen nutzen
- die Grundschule am Schwanenteich nutzt das Freibad Neuenhagen
- die Hans-Fallada-Grundschule fährt einmal jährlich zu einem Schwimmlager
- die Goethe-Grundschule nutzt die Schwimmhalle Strausberg „Strausbad“

FAZIT:

Schulschwimmbedarf der Gemeinde Neuenhagen: 10 Stunden / Woche

Der Schulschwimmunterricht für die Goethe-Grundschule der Gemeinde Neuenhagen findet in der 22 km entfernten Schwimmhalle Strausberg „Strausbad“ statt. Für den dafür notwendigen Bustransfer der Schüler werden aktuell ca. 10.000 Euro jährlich investiert.

**21** KILOMETER ENTFERNUNG
**22** MINUTEN FAHRTZEIT
**10.000** EURO BUSTRANSFER PRO JAHR



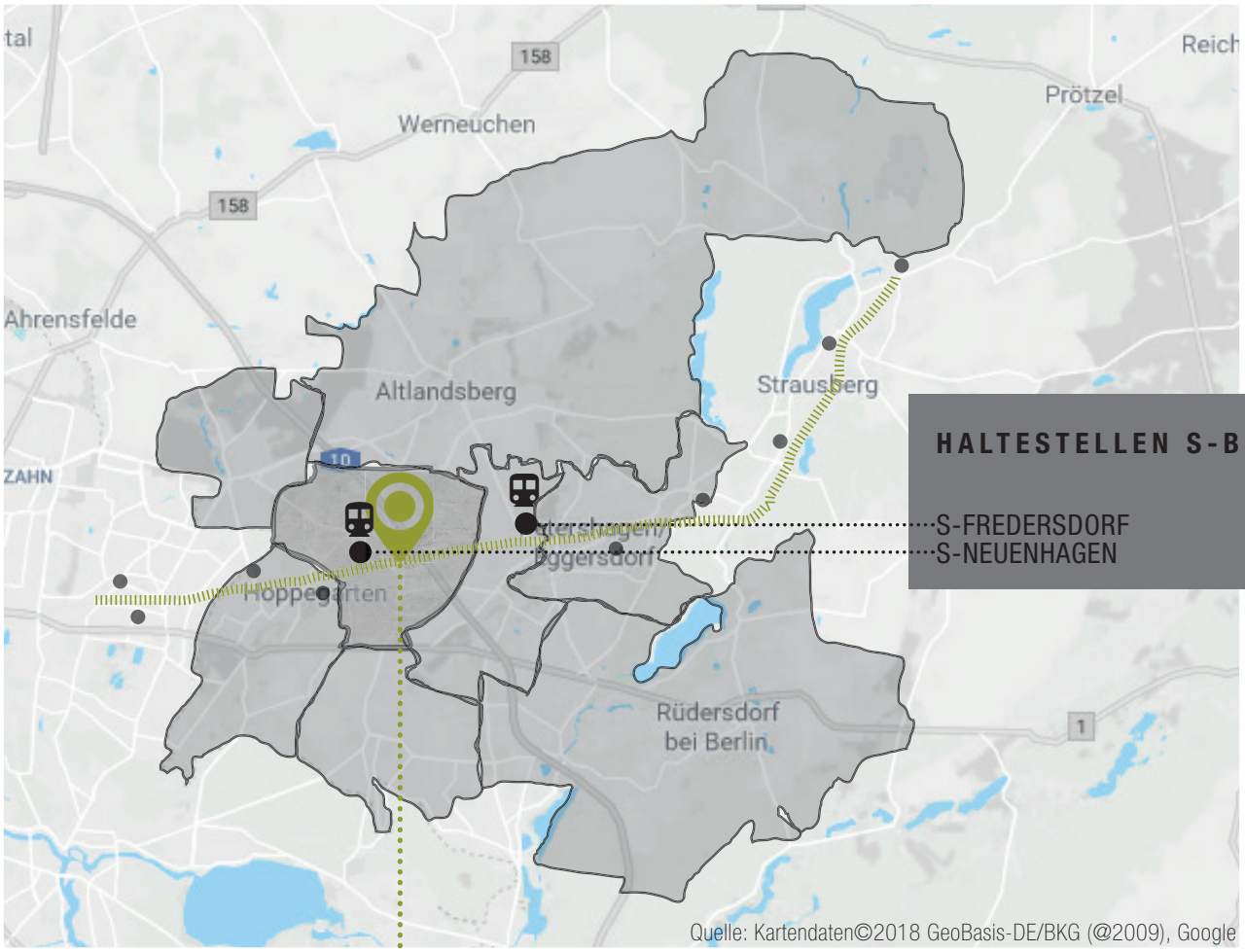

Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

### 2. GRUNDSTÜCKE

NEUENHAGEN HAT 1 GRUNDSTÜCK ZUR ERRICHTUNG EINES SCHWIMMBADES

***„LIW GEWERBEHOF“***

## GRUNDSTÜCK LIW „GEWERBEHOF“ IN NEUENHAGEN




- **GRUNDSTÜCK**

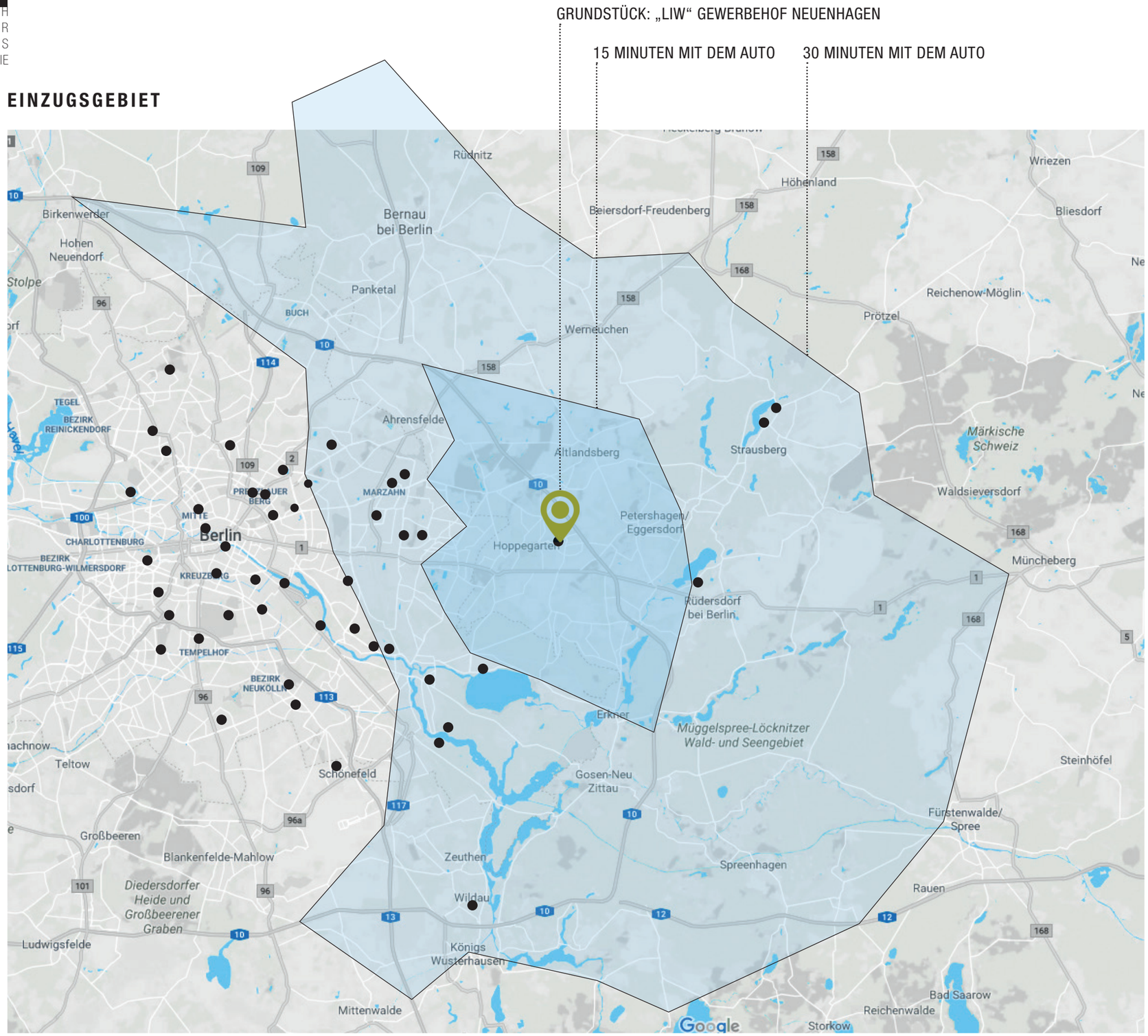
LIW „GEWERBEHOF“, Gemeinde: NEUENHAGEN, Größe: ca. 12.391 M²
Das Grundstück muss von der Gemeinde Neuenhagen erworben werden. Aktuell gibt es drei Eigentümer

- **ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL**

S-BAHN NEUENHAGEN
550 METER ENTFERNUNG, 6 MINUTEN FUSSWEG

BUSSE
550 METER ENTFERNUNG, 6 MINUTEN FUSSWEG
Linie 940 (S Hoppegarten > S Neuenhagen > Neuenhagen, Lindenstraße)
Linie 949 (S Neuenhagen > S Fredersdorf > S Petershagen Nord)

## EINZUGSGEBIET

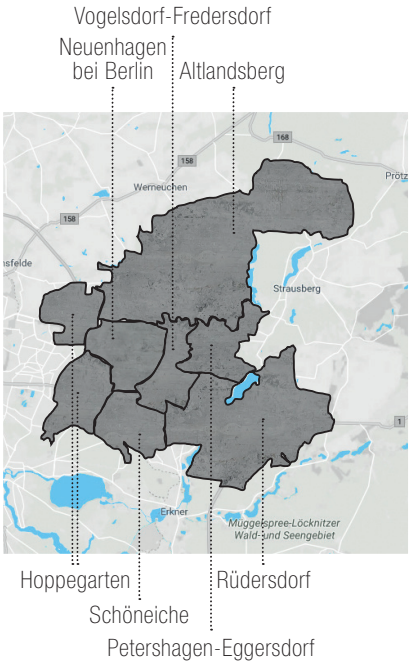



Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

| BÄDER IM UMKREIS VON... | Freibad | Schwimmhalle |
|---|---|---|
| **...15 MINUTEN MIT DEM AUTO** | | |
| Freibad Neuenhagen | ● | |
| **...30 MINUTEN MIT DEM AUTO** | | |
| Freibad Neuenhagen | ● | |
| Schwimmhalle Kaulsdorf | | ● |
| Freizeitzentrum Schwimmhalle & Sauna Marzahn | | ● |
| Platsch Kinderbad Marzahn | | ● |
| Strandbad Stienitzsee | ● | |
| Schwimmhalle Delphin Aqua | | ● |
| Freibad Müggelseedamm | ● | |
| Schwimmhalle Helmut Behrendt | | ● |
| Schwimmhalle Allendeviertel | | ● |
| Schwimmhalle FEZ Berlin | | ● |
| Strandbad Orankesee | ● | |
| Schwimmhalle Zingster Straße | | ● |
| Schwimmhalle Sewanstraße | | ● |
| Freibad Strausberger Bäder | ● | |
| Freibad Wendenschloss | ● | |
| Schwimmhalle Strausberger Bäder | | ● |
| Schwimmhalle Wildau Wildorado | | ● |

## VERGLEICH ENTFERNUNGEN

In diesem Punkt wird untersucht, wieviel Fahrtstrecke mit dem Auto zurückgelegt werden muss, um die nächste Schwimmhalle zu erreichen. Beispielsweise ist das nächstgelegene Bad von Hoppegarten Zentrum die Schwimmhalle Kaulsdorf mit ca. 9 km Distanz und 19 min Fahrtzeit. Wenn eine Schwimmhalle auf dem Grundstück in Neuenhagen errichtet werden würde, betrüge die Weglänge nur noch 3 Kilometer und die Dauer 6 Minuten mit dem Auto.
Unten in der Tabelle ist der Vergleich mit allen Gemeinden dargestellt. Rot gekennzeichnet bedeutet die schlechtere, Grün die bessere Variante.




| GEMEINDE | AKTUELL NÄCHSTGELEGENDE SCHWIMMHALLE | | GRUNDSTÜCK NEUENHAGEN |
|---|---|---|---|
| | Schwimmbad-Name | Entfernung aktuell (Auto) | Entfernung bei Neubau (Auto) |
| Hoppegarten | Kaulsdorf | 9,0 km / 19 min | 3,0 km I 6 min |
| Neuenhagen | Kaulsdorf | 10,0 km / 19 min | 0,0 km I 0 min |
| Schöneiche | Allendviertel | 11,4 km / 28 min | 7,6 km I 12 min |
| Petershagen-Eggersdorf | Strausberger Bäder | 9,1 km / 14 min | 7,2 km I 12 min |
| Rüdersdorf | Strausberger Bäder | 18,0 km / 22 min | 12,8 km I 17 min |
| Vogelsdorf-Fredersdorf | Kaulsdorf | 13,8 km / 23 min | 5,6 km I 10 min |
| Altlandsberg | Kaulsdorf | 14,9 km / 23 min | 5,9 km I 10 min |

Das Resultat dieser Untersuchung ist, dass die Schwimmhallen, welche aktuell von den einzelnen Gemeinden genutzt werden weiter entfernt sind, als von dem untersuchten Standort „LIW Gewerbehof“ in Neuenhagen.

kürzere Distanz und Fahrtzeit

längere Distanz und Fahrtzeit

## LIW GEWERBEHOF NEUENHAGEN

Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

### SCHWIMMHALLE „KLEIN“

- STELLPLÄTZE
- GRUNDSTÜCK LIW „GEWERBEHOF“

### ANFORDERUNGEN

- 300m² Wasserfläche
- 95 Garderobenschränke
- 10-20 PKW-Stellplättze
- 20 Fahrradstellplätze

### FAZIT

**Lage:**

- es liegt zwischen Gewerbe, Wohnen, Bahnschienen und Grünfläche
- zwei Schulen in unmittelbarer Nähe
- sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das Straßennetz

**Grundstück:**

- das Grundstück liegt sehr zentral in Neuenhagen

**Gebäude:**

- optimale Positionierung auf dem Grundstück möglich
- Möglichkeit der Erweiterung

## LIW GEWERBEHOF NEUENHAGEN

Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

**SCHWIMMHALLE „GROSS“**

- **STELLPLÄTZE**
- **GRUNDSTÜCK LIW „GEWERBEHOF“**

### ANFORDERUNGEN

- 650m² Wasserfläche
- 117 Garderobenschränke
- 18-36 PKW-Stellplätze
- 36 Fahrradstellplätze

### FAZIT

**Lage:**

- es liegt zwischen Gewerbe, Wohnen, Bahnschienen und Grünfläche
- zwei Schulen in unmittelbarer Nähe
- sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das Straßennetz

**Grundstück:**

- das Grundstück liegt sehr zentral in Neuenhagen

**Gebäude:**

- optimale Positionierung auf dem Grundstück möglich
- Möglichkeit der Erweiterung

## FAZIT GRUNDSTÜCK GEWERBEHOF NEUENHAGEN

Nach der umfassenden Analyse des Grundstückes in Neuenhagen ergeben sich folgende Schlussfolgerungen:

- NÄCHSTGELEGENE SCHWIMMHALLE

Aktuell sind die Entfernungen zur nächstgelegenen Schwimmhalle relativ groß. Ausgangspunkt für die Betrachtung ist immer das Zentrum der jeweiligen Kommune bis zum nächsten Bad. Zur Zeit braucht man von den jeweiligen Punkten Minimum 14-28 Minuten. Mit einem Schwimmhallen-Neubau in zentraler Lage der gesamten Gemeinden verkürzen sich die Entfernungen sowohl in Zeit als auch in Distanz deutlich. Zwischen 0 und 17 Minuten beträgt nun die maximal Fahrtzeit.

✓ Fazit: Das Grundstück in Neuenhagen steigert in Hinsicht auf die Entfernung deutlich die Attraktivität eines Schwimmbades. Es ist anzunehmen, dass die Besucherzahlen durch die verkürzte Fahrtzeit und die super Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz steigen wird.

- Entfernung öffentliche Verkehrsmittel

Das Grundstück Neuenhagen ist fußläufig in wenigen Minuten von der S-Bahn entfernt. Somit wäre der Besucherstrom aus Berlin optimal angebunden und in maximal 10-15 Minuten von der Stadtmitte Berlins im Eingangsbereich der Schwimmhalle.

✓ Fazit: Die Haltestellennähe ist eine optimale Voraussetzung für die Wahl des Standortes in Hoppegarten und schlussfolgernd kann man annehmen dass die Besucherzahlen dadurch steigen

- SCHWIMMHALLE KLEIN

Die Variante „Schwimmhalle klein“ passt gut auf das Grundstück und hat Erweiterungspotenzial. Die Lage, zwischen Grün, Wohnen, Gewerbe und Bahngleisen ist für den Neubau eines Schwimmbades bedingt attraktiv. Aber aufgrund der Distanz von ca. 150 Metern trotzdem als Standort geeignet.

✓ Fazit: Aufgrund der Grundstückslage und den Proportionen des Areals ist diese Fläche für den Schwimmhallen-Neubau gut geeignet und sehr attraktiv.

- SCHWIMMHALLE GROSS

Die Variante „Schwimmhalle groß“ passt gut auf das Grundstück, aber hat wenig Erweiterungspotenzial. Die Lage, zwischen Grün, Wohnen, Gewerbe und Bahngleisen ist für den Neubau eines Schwimmbades bedingt attraktiv. Aber aufgrund der Distanz von ca. 150 Metern trotzdem als Standort geeignet.

✓ Fazit: Aufgrund der Grundstückslage und den Proportionen des Areals ist diese Fläche für den Schwimmhallen-Neubau gut geeignet und sehr attraktiv.

- VERFÜGBARKEIT DES GRUNDSTÜCKES

Das Grundstück ist aktuell im Besitz von 3 Eigentümern. Derzeit sind mehrere Gebäude auf dem Gelände vorhanden. Diese müssten im Falle eines Neubaus rückgebaut werden

✗ Fazit: Klärung der Eigentümer / Erwerb des Grundstückes
Rückbau vorhandener Gebäude

GEMEINDE

*Hoppegarten*

## HOPPEGARTEN

1. SCHULSCHWIMMEN

› 2 Grundschulen
› aktuell nutzen sechs 3. Klassen das Hallenbad
› perspektivisch werden acht 3. Klassen das Hallenbad nutzen

Oberschule Lenne
› die 8. Klassen nutzen das Hallenbad 20 Stunden pro Schuljahr
› eine 8. Klasse nutzt das Schwimmbad

FAZIT:

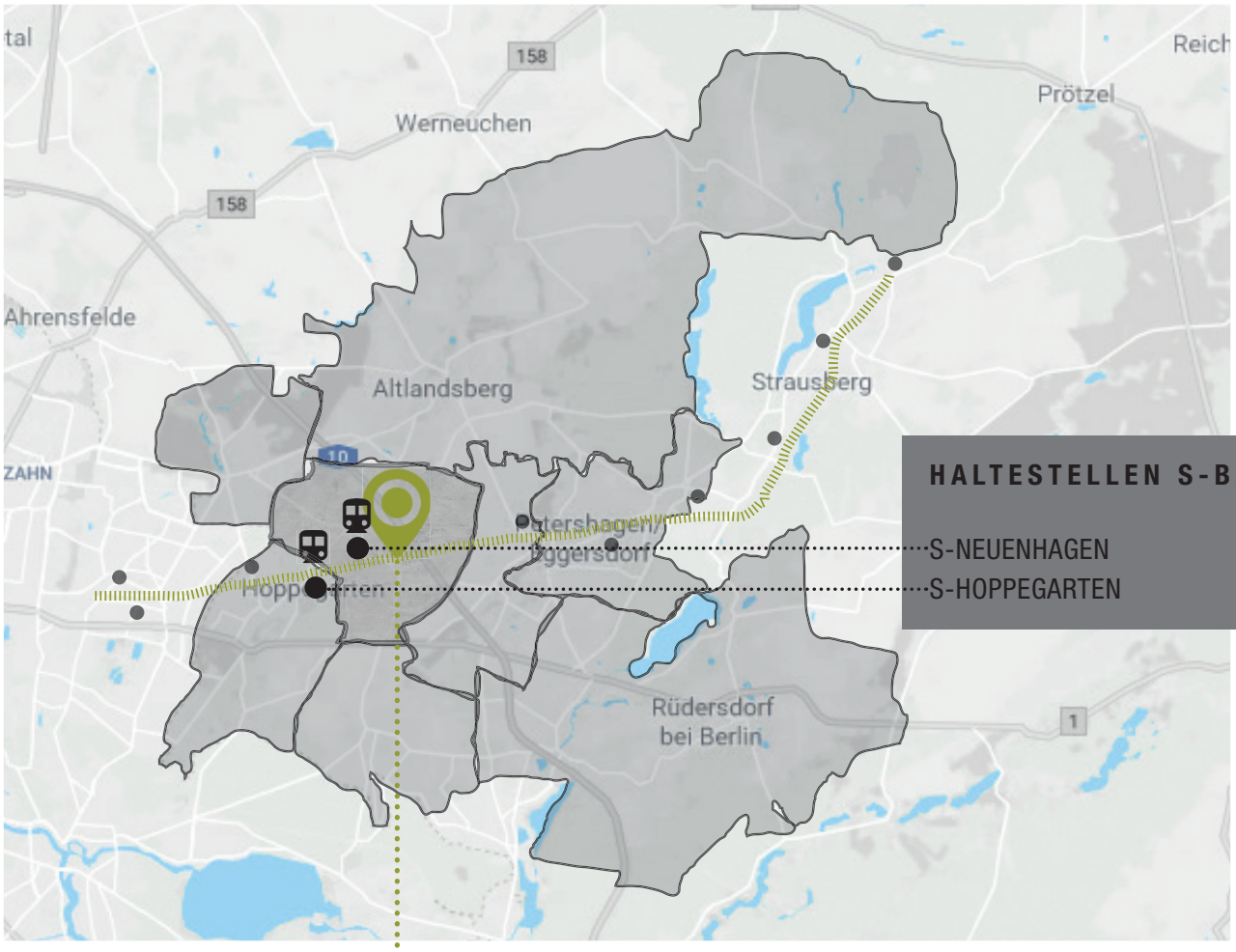
Schulschwimmbedarf der Gemeinde Hoppegarten: 9 Stunden / Woche

2. GRUNDSTÜCKE

HOPPEGARTEN HAT 1 GRUNDSTÜCK ZUR ERRICHTUNG EINES SCHWIMMBADES

***„KWO GELÄNDE“***

## GRUNDSTÜCK „KWO GELÄNDE“ IN HOPPEGARTEN




Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

GRUNDSTÜCK „KWO GELÄNDE“ IN HOPPEGARTEN

- **GRUNDSTÜCK**

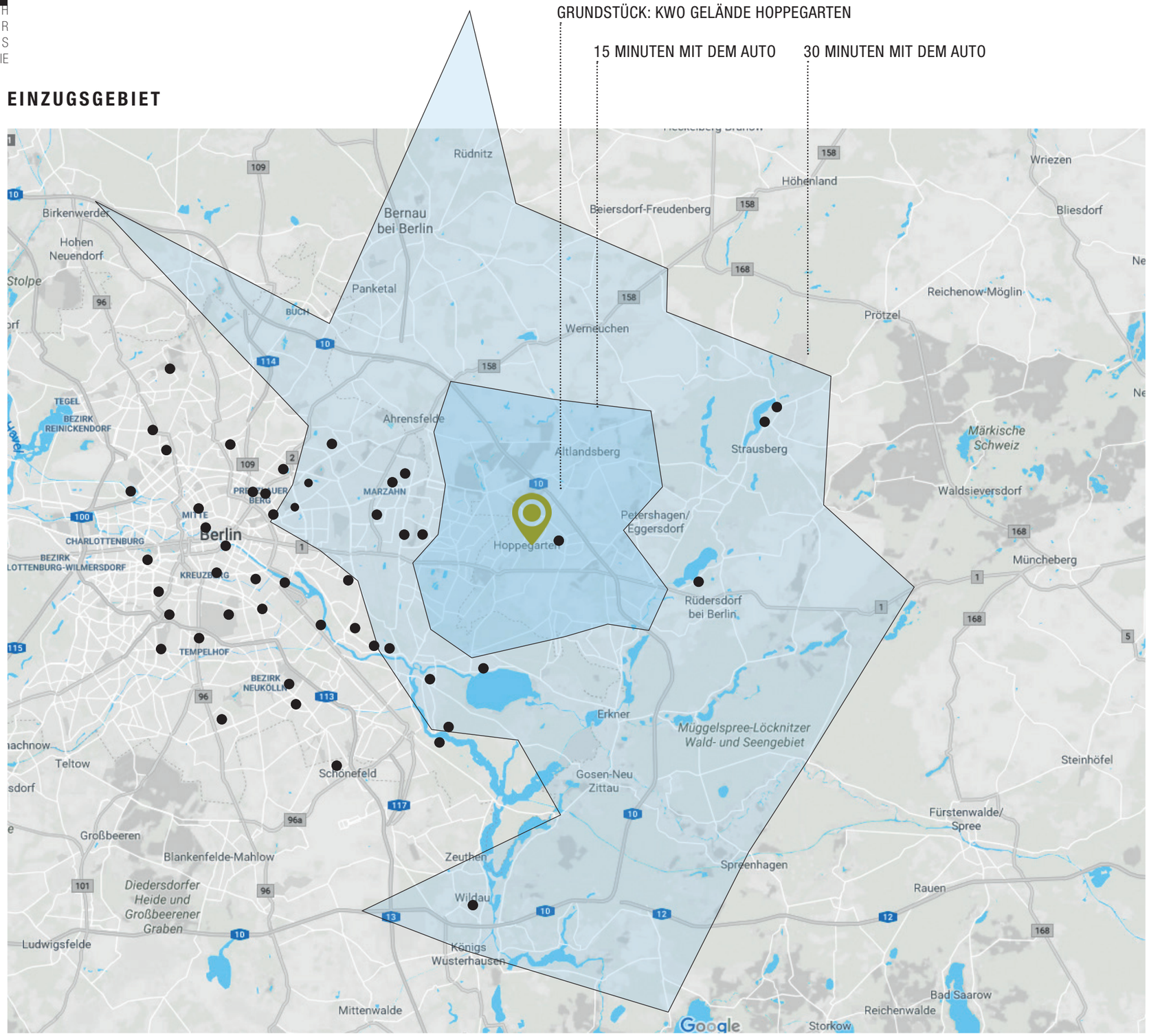
„KWO Gelände“, Gemeinde: HOPPEGARTEN, Größe: ca. 61.300 M²
Der Eigentümer des Grundstückes ist die Bundesimmobilienanstalt. Der Aufstellungsbeschluss eines B-Plan existiert bereits. Es wurde eine Veränderungssperre beschlossen.

- **ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL**

S-BAHN NEUENHAGEN
600 METER ENTFERNUNG, 7 MINUTEN FUSSWEG

BUSSE
600 METER ENTFERNUNG, 7 MINUTEN FUSSWEG
Linie 940 (S Hoppegarten > S Neuenhagen > Neuenhagen, Lindenstraße)
Linie 942 (S Hoppegarten > Dahlwitz-Hoppegarten > S Hoppegarten 943 S Hoppegarten > U Hönow > Hönow, Nord)
Linie 944 (S Hoppegarten > Altlandsberg, Nord)
Linie 945 (S Hoppegarten > Waldesruh > Münchehofe > S Hoppegarten)

## EINZUGSGEBIET

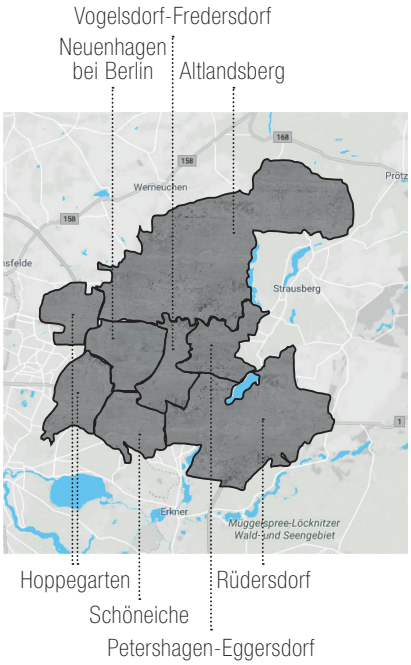



Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

| BÄDER IM UMKREIS VON... | Freibad | Schwimmhalle |
|---|---|---|
| **...15 MINUTEN MIT DEM AUTO** | | |
| Freibad Neuenhagen | ● | |
| **...30 MINUTEN MIT DEM AUTO** | | |
| Freibad Neuenhagen | ● | |
| Schwimmhalle Kaulsdorf | | ● |
| Freizeitzentrum Schwimmhalle & Sauna Marzahn | | ● |
| Platsch Kinderbad Marzahn | | ● |
| Strandbad Stienitzsee | ● | |
| Schwimmhalle Delphin Aqua | | ● |
| Freibad Müggelseedamm | ● | |
| Schwimmhalle Helmut Behrendt | | ● |
| Schwimmhalle Allendeviertel | | ● |
| Schwimmhalle FEZ Berlin | | ● |
| Strandbad Orankesee | ● | |
| Schwimmhalle Anton-Saefkow-Platz | | ● |
| Schwimmhalle Zingster Straße | | ● |
| Freibad Strausberger Bäder | ● | |
| Freibad Wendenschloss | ● | |
| Schwimmhalle Strausberger Bäder | | ● |
| Schwimmhalle Wildau Wildorado | | ● |

## VERGLEICH ENTFERNUNGEN

In diesem Punkt wird untersucht, wieviel Fahrtstrecke mit dem Auto zurückgelegt werden muss, um die nächste Schwimmhalle zu erreichen. Beispielsweise ist das nächstgelegene Bad von Neuenhagen Zentrum die Schwimmhalle Kaulsdorf mit ca. 10 km Distanz und 19 min Fahrtzeit. Wenn eine Schwimmhalle auf dem Grundstück in Hoppegarten errichtet werden würde, betrüge die Weglänge nur noch 2,4 Kilometer und die Dauer 4 Minuten mit dem Auto.
Unten in der Tabelle ist der Vergleich mit allen Gemeinden dargestellt. Rot gekennzeichnet bedeutet die schlechtere, Grün die bessere Variante.




Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

| GEMEINDE | AKTUELL NÄCHSTGELEGENDE SCHWIMMHALLE | | GRUNDSTÜCK HOPPEGARTEN |
|---|---|---|---|
| | Schwimmbad-Name | Entfernung aktuell (Auto) | Entfernung bei Neubau (Auto) |
| Hoppegarten | Kaulsdorf | 9,0 km / 19 min | 0,0 km I 0 min |
| Neuenhagen | Kaulsdorf | 10,0 km / 19 min | 2,4 km I 4 min |
| Schöneiche | Allendviertel | 11,4 km / 28 min | 8,3 km I 14 min |
| Petershagen-Eggersdorf | Strausberger Bäder | 9,1 km / 14 min | 10,8 km I 17 min |
| Rüdersdorf | Strausberger Bäder | 18,0 km / 22 min | 15,1 km I 20 min |
| Vogelsdorf-Fredersdorf | Kaulsdorf | 13,8 km / 23 min | 8,4 km I 14 min |
| Altlandsberg | Kaulsdorf | 14,9 km / 23 min | 8,0 km I 11 min |

Das Resultat dieser Untersuchung ist, dass die Schwimmhallen, welche aktuell von den einzelnen Gemeinden genutzt werden weiter entfernt sind, als von dem untersuchten Standort „KWO Gelände“ in Hoppegarten. Ausgenommen ist die Gemeinde Petershagen-Eggersdorf. Die Strausberger Bäder liegen geringfügig näher.

kürzere Distanz und Fahrtzeit

längere Distanz und Fahrtzeit

## GRUNDSTÜCK „KWO GELÄNDE“ IN HOPPEGARTEN

Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

### SCHWIMMHALLE „KLEIN“

- STELLPLÄTZE
- GRUNDSTÜCK „KWO GELÄNDE“

### ANFORDERUNGEN

- 300m² Wasserfläche
- 95 Garderobenschränke
- 10-20 PKW-Stellplättze
- 20 Fahrradstellplätze

### FAZIT

**Lage:**

- Schulen, Kita und S-Bahn sind in wenigen Fußminuten erreichbar
- sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das Straßennetz

**Grundstück:**

- das Grundstück liegt an der Grenze zu Neuenhagen zwischen Wohnbebauung und Grünflächen
- das Grundstück ist sehr groß -> Teilung möglich

**Gebäude:**

- optimale Positionierung auf dem Grundstück möglich
- Möglichkeit der Erweiterung

## GRUNDSTÜCK „KWO GELÄNDE“ IN HOPPEGARTEN

Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

### SCHWIMMHALLE „GROSS“

- STELLPLÄTZE
- GRUNDSTÜCK „KWO GELÄNDE“

### ANFORDERUNGEN

- 650m² Wasserfläche
- 117 Garderobenschränke
- 18-36 PKW-Stellplättze
- 36 Fahrradstellplätze

### FAZIT

**Lage:**

- Schulen, Kita und S-Bahn sind in wenigen Fußminuten erreichbar
- sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das Straßennetz

**Grundstück:**

- das Grundstück liegt an der Grenze zu Neuenhagen zwischen Wohnbebauung und Grünflächen
- das Grundstück ist sehr groß -> Teilung möglich

**Gebäude:**

- optimale Positionierung auf dem Grundstück möglich
- Möglichkeit der Erweiterung

## FAZIT GRUNDSTÜCK GEWERBEHOF HOPPEGARTEN

Nach der umfassenden Analyse des Grundstückes in Hoppegarten ergeben sich folgende Schlussfolgerungen:

- NÄCHSTGELEGENE SCHWIMMHALLE

Aktuell sind die Entfernungen zur nächstgelegenen Schwimmhalle relativ groß. Ausgangspunkt für die Betrachtung ist immer das Zentrum der jeweiligen Kommune bis zum nächsten Bad. Zur Zeit braucht man von den jeweiligen Punkten Minimum 14-28 Minuten. Mit einem Schwimmhallen-Neubau in zentraler Lage der gesamten Gemeinden verkürzen sich die Entfernung sowohl in Zeit als auch in Distanz deutlich. Zwischen 0 und 20 Minuten beträgt nun die maximal Fahrtzeit.

✓ Fazit: Das Grundstück in Hoppegarten steigert in Hinsicht auf die Entfernung deutlich die Attraktivität eines Schwimmbades. Es ist anzunehmen, dass die Besucherzahlen durch die verkürzte Fahrtzeit und die super Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz steigen wird.

- ENTFERNUNG ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

Das Grundstück Hoppegarten ist fußläufig in wenigen Minuten von der S-Bahn entfernt. Somit wäre der Besucherstrom aus Berlin optimal angebunden und in maximal 10-15 Minuten von der Stadtmitte Berlins im Eingangsbereich der Schwimmhalle.

✓ Fazit: Die Haltestellennähe ist eine optimale Voraussetzung für die Wahl des Standortes in Hoppegarten und schlussfolgernd kann man annehmen dass die Besucherzahlen dadurch steigen.

- SCHWIMMHALLE KLEIN

Die Minimalvariante passt super auf das Grundstück und hat viel Erweiterungspotenzial. Es könnte also nur ein Teil erworben werden und das Grundstück geteilt werden. Die Lage, zwischen Grün, Wohnen und Schulen ist sehr attraktiv für den Neubau eines Schwimmbades, voarallem hinsichtlich landschaftlicher Umgebung.

✓ Fazit: Aufgrund der Grundstückslage und den Proportionen des Areals ist diese Fläche für den Schwimmhallen-Neubau gut geeignet und sehr attraktiv.

- SCHWIMMHALLE GROSS

Die Minimalvariante passt super auf das Grundstück und hat viel Erweiterungspotenzial. Es könnte also nur ein Teil erworben werden und das Grundstück geteilt werden. Die Lage, zwischen Grün, Wohnen und Schulen ist sehr attraktiv für den Neubau eines Schwimmbades, voarallem hinsichtlich landschaftlicher Umgebung.

✓ Fazit: Aufgrund der Grundstückslage und den Proportionen des Areals ist diese Fläche für den Schwimmhallen Neubau gut geeignet und sehr attraktiv.

- VERFÜGBARKEIT DES GRUNDSTÜCKES

Der Eigentümer des Grundstückes ist die Bundesimmobilienanstalt. Der Aufstellungsbeschluss eines B-Plan existiert bereits. Es wurde eine Veränderungssperre beschlossen.

✗ Fazit: Erwerb des Grundstückes / Teilerwerb / Rückkbau eventuell vorhandener Gebäude

G E M E I N D E

# Fredersdorf – Vogelsdorf

## FREDERSORF-VOGELSDORF

1. SCHULSCHWIMMEN

- aktuell nutzen sechs 3. Klassen das Hallenbad, perspektivisch werden es sieben 3. Klassen nutzen
- aktuell und perspektivisch nutzt eine Klasse der Oberschule das Hallenbad

FAZIT:

Schulschwimmbedarf der Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf: 9 Stunden / Woche

2. GRUNDSTÜCKE

Grundstück 1 „BRÜCKENSTRASSE 1“
- Gemeinde: FREDERSDORF-VOGELSDORF
- Größe: ca. 7.100 $M^2$

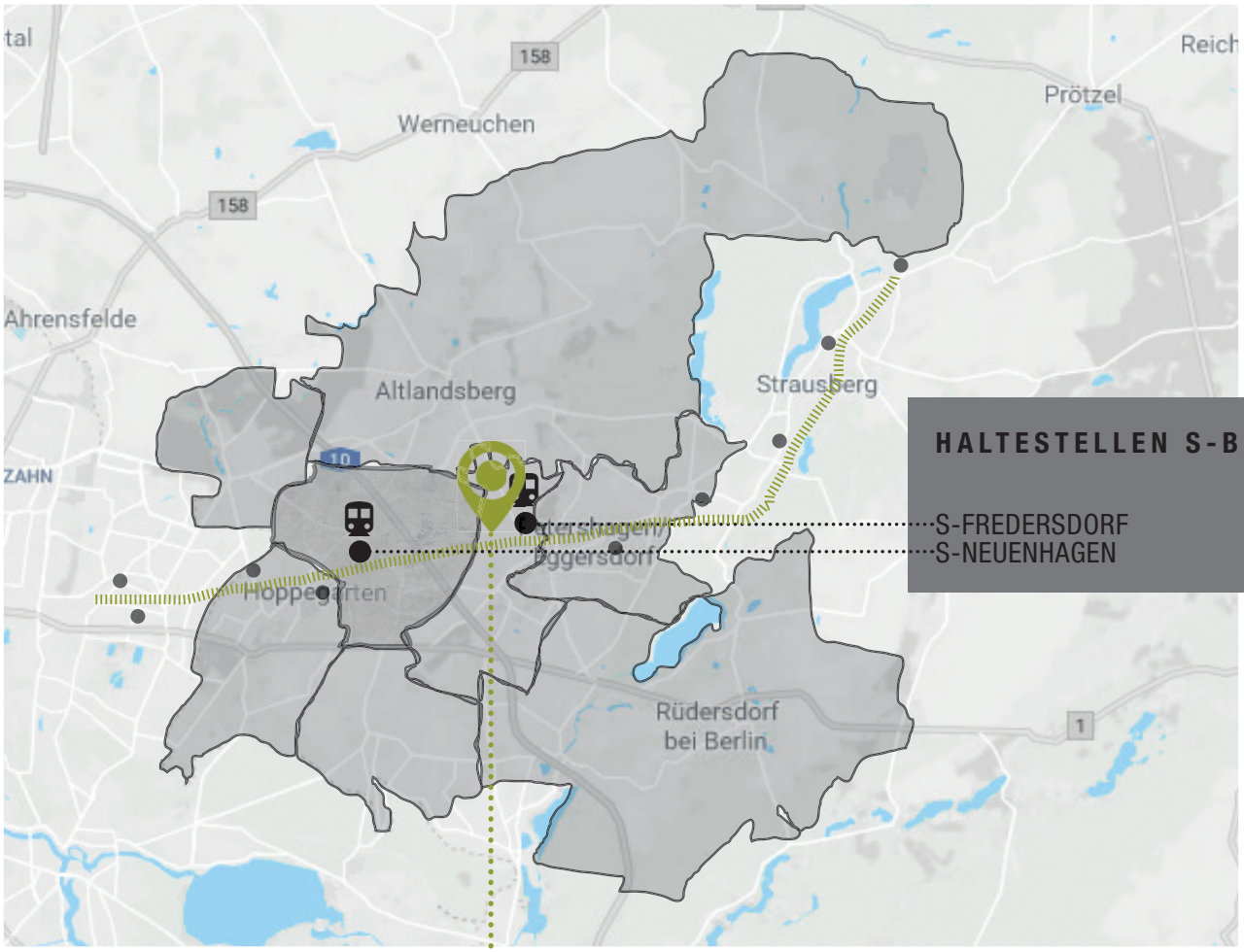
Grundstück 2 „LANDSTRASSE“
- Gemeinde: FREDERSDORF-VOGELSDORF
- Größe: ca. 34.277 $M^2$

FREDERSDORF-VOGELSDORF HAT 2 GRUNDSTÜCKE ZUR ERRICHTUNG EINES SCHWIMMBADES

***„BRÜCKENSTRASSE 1“***

***„LANDSTRASSE“***

## GRUNDSTÜCK „BRÜCKENSTRASSE 1“ IN FREDERSDORF-VOGELSDORF




Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

- **GRUNDSTÜCK**

„Brückenstraße 1, Gemeinde: FREDERSDORF-VOGELSDORF, Größe: ca. 7.100 m², Flur1, Flurstücke: 4515-5459-0
Der Eigentümer ist die Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf.

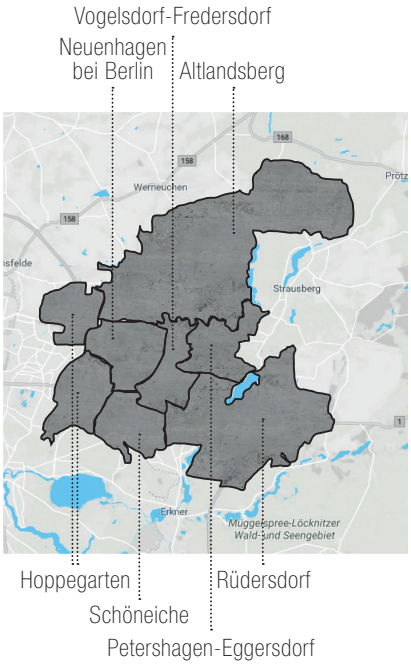
- **ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL**

S-BAHN FREDERSDORF
100 METER ENTFERNUNG, 2 MINUTEN FUSSWEG

BUSSE
100 METER ENTFERNUNG, 2 MINUTEN FUSSWEG
Linie 933 (S Strausberg > Petershagen > Fredersdorf > Altlandsberg)
Linie 949 (S Neuenhagen > S Fredersdorf > S Petershagen Nord)
Linie 951 (S Fredersdorf > Rüdersdorf, Krankenhaus)

## VERGLEICH ENTFERNUNGEN

In diesem Punkt wird untersucht, wieviel Fahrtstrecke mit dem Auto zurückgelegt werden muss, um die nächste Schwimmhalle zu erreichen. Beispielsweise ist das nächstgelegene Bad von Neuenhagen Zentrum die Schwimmhalle Kaulsdorf mit ca. 10 km Distanz und 19 min Fahrtzeit. Wenn eine Schwimmhalle auf dem Grundstück in Hoppegarten errichtet werden würde, betrüge die Weglänge nur noch 2,4 Kilometer und die Dauer 4 Minuten mit dem Auto.
Unten in der Tabelle ist der Vergleich mit allen Gemeinden dargestellt. Rot gekennzeichnet bedeutet die schlechtere, Grün die bessere Variante.




Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

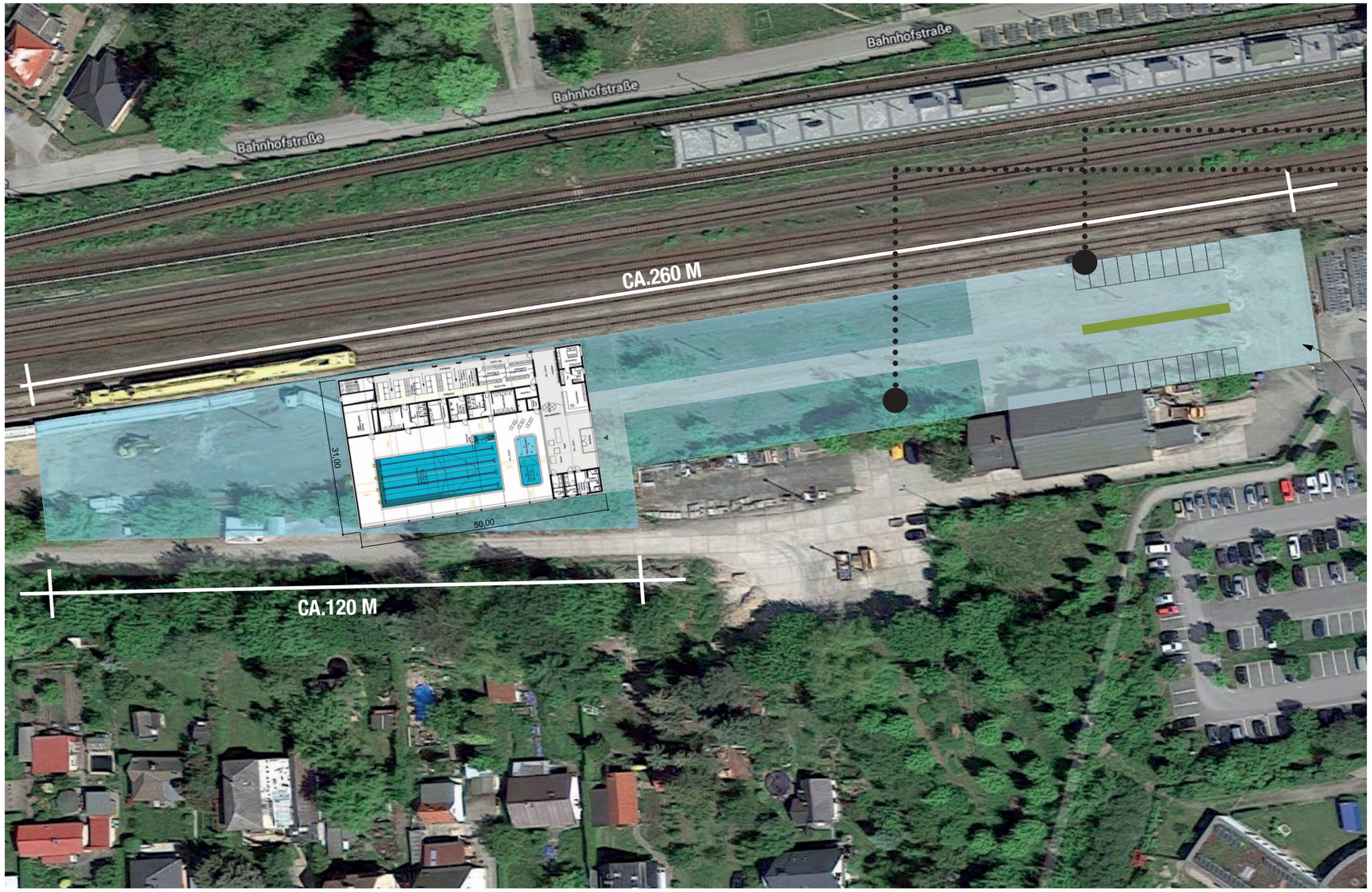
| GEMEINDE | AKTUELL NÄCHSTGELEGENDE SCHWIMMHALLE | | GRUNDSTÜCK BRÜCKENSTR.1 FREDERSDORF-VOGELSDORF |
|---|---|---|---|
| | Schwimmbad-Name | Entfernung aktuell (Auto) | Entfernung bei Neubau (Auto) |
| Hoppegarten | Kaulsdorf | 9,0 km / 19 min | 7,7 km I 16 min |
| Neuenhagen | Kaulsdorf | 10,0 km / 19 min | 5,7 km I 11 min |
| Schöneiche | Allendviertel | 11,4 km / 28 min | 9,7 km I 15 min |
| Petershagen-Eggersdorf | Strausberger Bäder | 9,1 km / 14 min | 1,8 km I 3 min |
| Rüdersdorf | Strausberger Bäder | 18,0 km / 22 min | 8,0 km I 11 min |
| Vogelsdorf-Fredersdorf | Kaulsdorf | 13,8 km / 23 min | 0,0 km I 0 min |
| Altlandsberg | Kaulsdorf | 14,9 km / 23 min | 6,2 km I 11 min |

Das Resultat dieser Untersuchung ist, dass die Schwimmhallen, welche aktuell von den einzelnen Gemeinden genutzt werden weiter entfernt sind, als von dem untersuchten Standort „Brückenstraße 1“ in Fredersdorf-Vogelsdorf.

kürzere Distanz und Fahrtzeit

längere Distanz und Fahrtzeit

## BRÜCKENSTRASSE 1 IN FREDERSDORF-VOGELSDORF




Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

### SCHWIMMHALLE „KLEIN“

**STELLPLÄTZE**

**GRUNDSTÜCK „BRÜCKENSTRASSE 1“**

### ANFORDERUNGEN

- 300m² Wasserfläche
- 95 Garderobenschränke
- 10-20 PKW-Stellplättze
- 20 Fahrradstellplätze

### FAZIT

**Lage:**

- Shops, Banken, Fitnesscenter und S-Bahn sind in wenigen Fußminuten erreichbar
- sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das Straßennetz

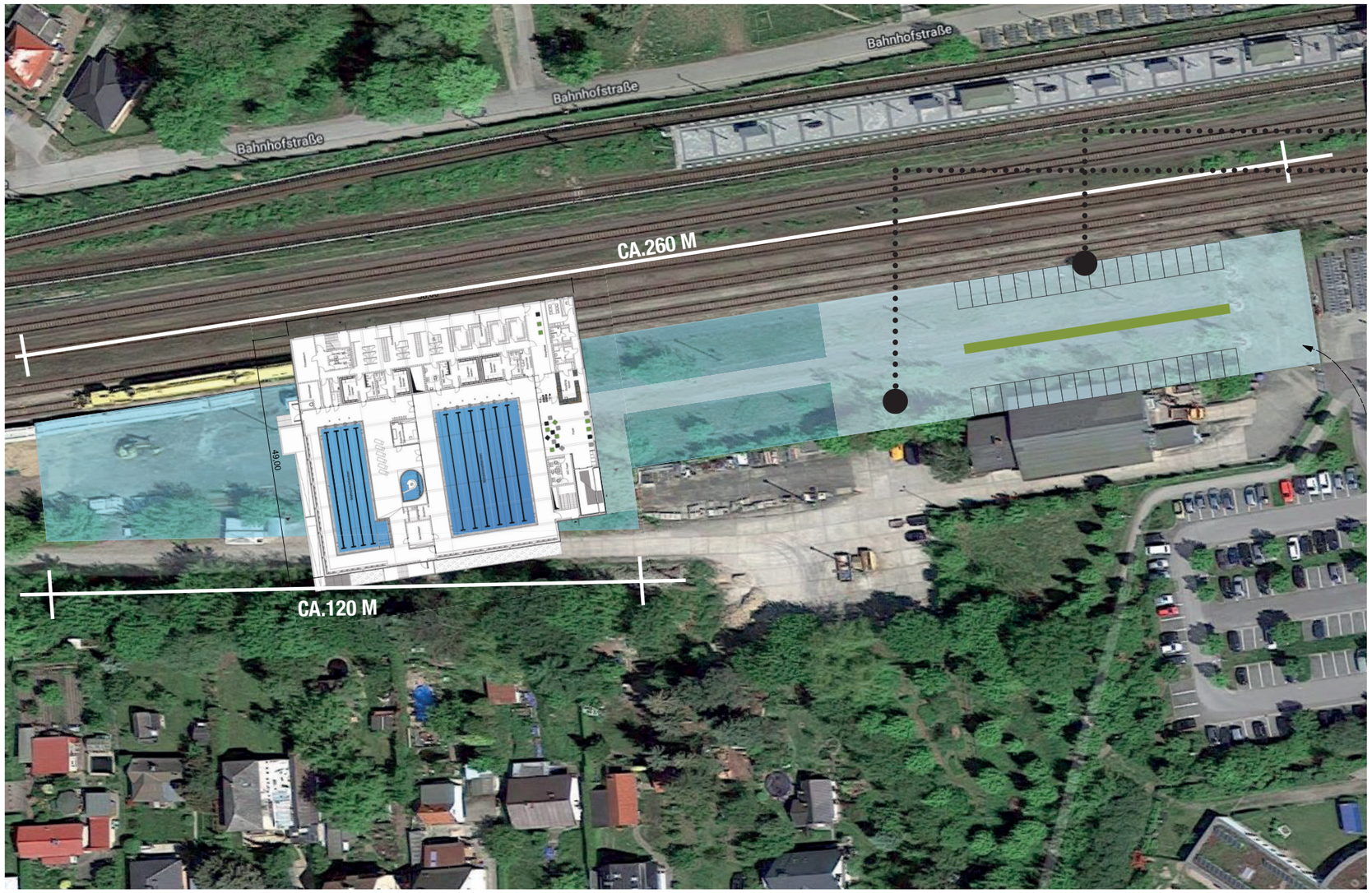
**Grundstück:**

- das Grundstück erstreckt sich mit einer Breite von min. 20-max. 42 Meter und einer Länge von 260 Meter direkt an den Bahnschienen

**Gebäude:**

- Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze müssen geprüft werden (Problem: zu nah an den Bahnschienen)

## BRÜCKENSTRASSE 1 IN FREDERSDORF-VOGELSDORF




Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

### SCHWIMMHALLE „GROSS“

- STELLPLÄTZE
- GRUNDSTÜCK „BRÜCKENSTRASSE 1“

### ANFORDERUNGEN

- 650m² Wasserfläche
- 117 Garderobenschränke
- 18-36 PKW-Stellplättze
- 36 Fahrradstellplätze

### FAZIT

**Lage:**

- Shops, Banken, Fitnesscenter und S-Bahn sind in wenigen Fußminuten erreichbar
- sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das Straßennetz

**Grundstück:**

- das Grundstück erstreckt sich mit einer Breite von min. 20-max. 42 Meter und einer Länge von 260 Meter direkt an den Bahnschienen

**Gebäude:**

- die „Schwimmhalle Groß“ ist zu groß für das Grundstück

## FAZIT GRUNDSTÜCK „BRÜCKENSTRASSE 1“ FREDERSDORF-VOGELSDORF

Nach der umfassenden Analyse des Grundstückes Brückenstraße 1 in Vogelsdorf-Fredersdorf ergeben sich folgende Schlussfolgerungen:

- NÄCHSTGELEGENE SCHWIMMHALLE

Aktuell sind die Entfernungen zur nächstgelegenen Schwimmhalle relativ groß. Ausgangspunkt für die Betrachtung ist immer das Zentrum der jeweiligen Kommune bis zum nächsten Bad. Zur Zeit braucht man von den jeweiligen Punkten Minimum 14-28 Minuten. Mit einem Schwimmhallen-Neubau in Vogelsdorf-Fredersdorf verkürzen sich die Entfernungen sowohl in Zeit als auch in Distanz deutlich. Zwischen 0 und 16 Minuten beträgt nun die maximal Fahrtzeit.

✓ Fazit: Das Grundstück Brückenstraße 1 in Vogelsdorf-Fredersdorf steigert in Hinsicht auf die Entfernung deutlich die Attraktivität eines Schwimmbades. Es ist anzunehmen, dass die Besucherzahlen durch die verkürzte Fahrtzeit und die super Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz steigen wird.

- ENTFERNUNG ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

Das Grundstück Brückenstraße 1 in Vogelsdorf-Fredersdorf ist fußläufig in wenigen Minuten von der S-Bahn entfernt. Somit wäre der Besucherstrom aus Berlin optimal angebunden und in maximal 8-12 Minuten von der Stadtmitte Berlins im Eingangsbereich der Schwimmhalle.

✓ Fazit: Die Haltestellennähe ist eine optimale Voraussetzung für die Wahl des Standortes in der Brückenstraße 1 in Vogelsdorf-Fredersdorf und schlussfolgernd kann man annehmen dass die Besucherzahlen dadurch steigen

- SCHWIMMHALLE KLEIN

Die Minimalvariante passt in der Breite geradeso und in der Länge mit viel Erweiterungspotenzial auf das Grundstück. Jedoch können keine Abstandsflächen eingehalten werden, vorallem in Richtung Bahn müsste man die exakt vorgeschriebene Entfernung abklären. Die Lage, direkt an den Gleisen wird als kritisch betrachtet und sehr unattraktiv für den Neubau eines Schwimmbades, voarallem hinsichtlich Lautstärke und landschaftliche Umgebung.

✗ Fazit: Aufgrund der Grundstückslage und den Proportionen des Areals ist diese Fläche für den Schwimmhallen-Neubau nicht geeignet und sehr unattraktiv

- SCHWIMMHALLE GROSS

Die Maximalvariante passt nicht auf das Grundstück.

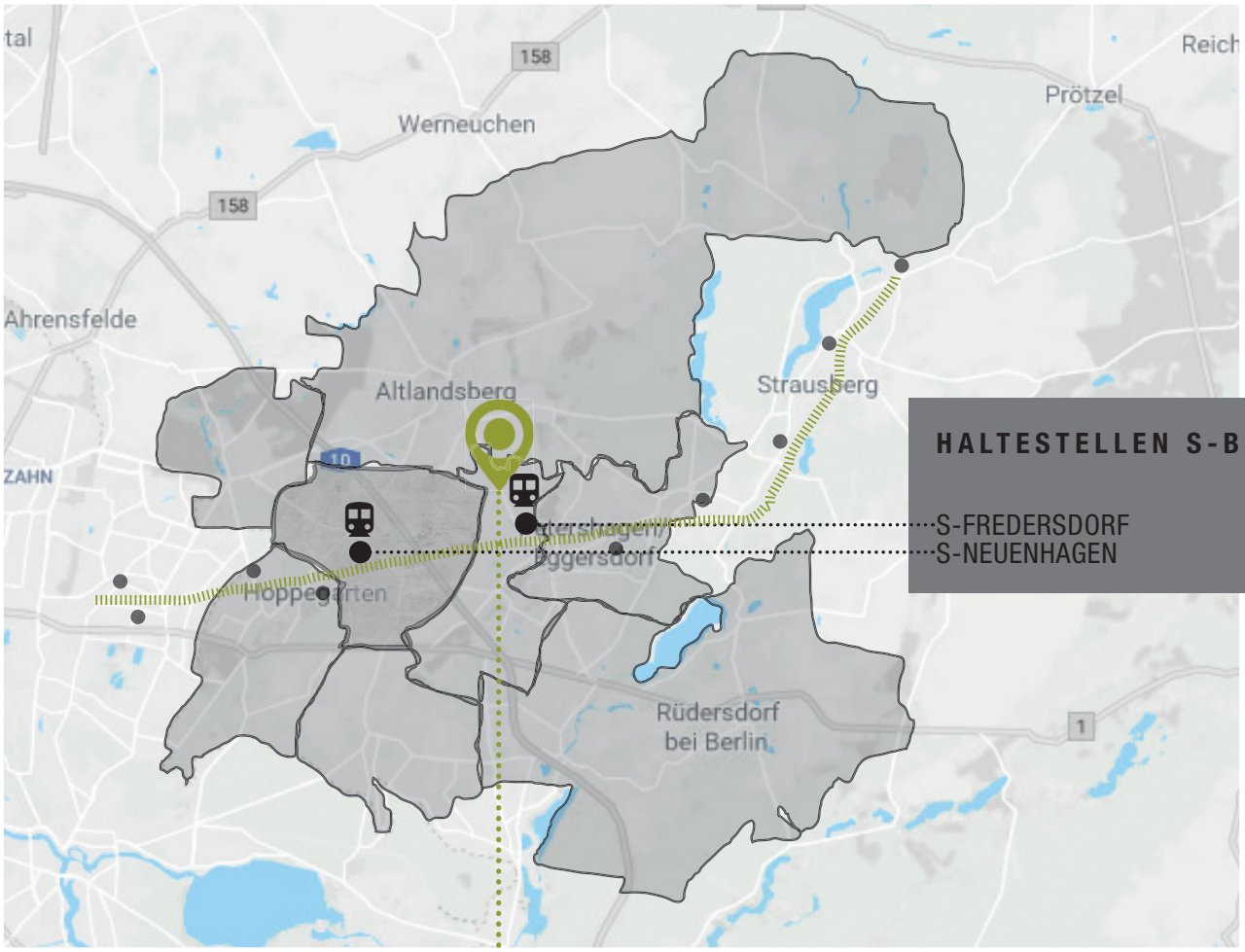
✗ Fazit: Diese Variante passt nicht auf das Grundstück und kommt somit für den Bad-Neubau nicht in Frage

- VERFÜGBARKEIT DES GRUNDSTÜCKES

Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde

✓ Fazit: Das Grundstück muss nicht erworben werden

## GRUNDSTÜCK „LANDSTRASSE“ IN FREDERSDORF-VOGELSDORF




Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

GRUNDSTÜCK „LANDSTRASSE “ IN FREDERSDORF-VOGELSDORF

- **GRUNDSTÜCK**

„Landstraße“, Gemeinde: FREDERSDORF-VOGELSDORF, Größe: ca. 34.277 m², Flurstücke: 4515-2-777
Der Eigentümer ist die Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf.
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan muss erfolgen -> Prüfung der Medienanbindung

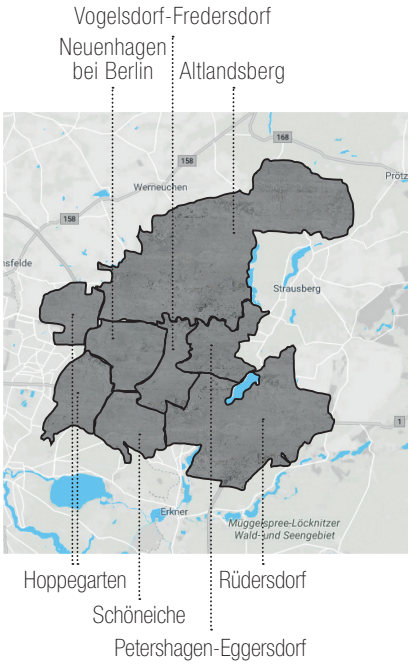
- **ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL**

S-BAHN FREDERSDORF
1.700 METER ENTFERNUNG, 22 MINUTEN FUSSWEG

BUSSE
350 METER ENTFERNUNG, 4 MINUTEN FUSSWEG
Linie 948 (Bruchmühler Str.)
850 METER ENTFERNUNG, 10 MINUTEN FUSSWEG
Linie 933 (Busentscher Weg - fährt direkt zur Bushaltestelle)

## VERGLEICH ENTFERNUNGEN

In diesem Punkt wird untersucht, wieviel Fahrtstrecke mit dem Auto zurückgelegt werden muss, um die nächste Schwimmhalle zu erreichen. Beispielsweise ist das nächstgelegene Bad von Neuenhagen Zentrum die Schwimmhalle Kaulsdorf mit ca. 10 km Distanz und 19 min Fahrtzeit. Wenn eine Schwimmhalle auf dem Grundstück in Hoppegarten errichtet werden würde, betrüge die Weglänge nur noch 2,4 Kilometer und die Dauer 4 Minuten mit dem Auto.
Unten in der Tabelle ist der Vergleich mit allen Gemeinden dargestellt. Rot gekennzeichnet bedeutet die schlechtere, Grün die bessere Variante.




Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

| GEMEINDE | AKTUELL NÄCHSTGELEGENDE SCHWIMMHALLE | | GRUNDSTÜCK LANDSTR. FREDERSDORF-VOGELSDORF |
|---|---|---|---|
| | Schwimmbad-Name | Entfernung aktuell (Auto) | Entfernung bei Neubau (Auto) |
| Hoppegarten | Kaulsdorf | 9,0 km / 19 min | 9,6 km I 13 min |
| Neuenhagen | Kaulsdorf | 10,0 km / 19 min | 7,9 km I 9 min |
| Schöneiche | Allendviertel | 11,4 km / 28 min | 11,0 km I 17 min |
| Petershagen-Eggersdorf | Strausberger Bäder | 9,1 km / 14 min | 3,8 km I 6 min |
| Rüdersdorf | Strausberger Bäder | 18,0 km / 22 min | 10,4 km I 15 min |
| Vogelsdorf-Fredersdorf | Kaulsdorf | 13,8 km / 23 min | 0,0 km I 0 min |
| Altlandsberg | Kaulsdorf | 14,9 km / 23 min | 3,7 km I 6 min |

Das Resultat dieser Untersuchung ist, dass die Schwimmhallen, welche aktuell von den einzelnen Gemeinden genutzt werden weiter entfernt sind, als von dem untersuchten Standort „Brückenstraße 1“ in Fredersdorf-Vogelsdorf.

kürzere Distanz und Fahrtzeit

längere Distanz und Fahrtzeit

## LANDSTRASSE IN FREDERSDORF-VOGELSDORF

Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

### SCHWIMMHALLE „KLEIN“

**STELLPLÄTZE**

**GRUNDSTÜCK „LANDSTRASSE“**

### ANFORDERUNGEN

- 300m² Wasserfläche
- 95 Garderobenschränke
- 10-20 PKW-Stellplättze
- 20 Fahrradstellplätze

### FAZIT

**Lage:**

- Zentrale Lage (Shops, Banken,etc. in unmittelbarer Nähe)
- sehr gute Anbindung an das Straßennetz
- S-Bahn ist sehr weit entfernt
- Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar

**Grundstück:**

- sehr groß -> Teilung des Areals möglich

**Gebäude:**

- optimale Positionierung auf dem Grundstück möglich
- Möglichkeit der Erweiterung

## LANDSTRASSE IN FREDERSDORF-VOGELSDORF

Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

### SCHWIMMHALLE „GROSS“

- STELLPLÄTZE
- GRUNDSTÜCK „LANDSTRASSE“

### ANFORDERUNGEN

- 650m² Wasserfläche
- 117 Garderobenschränke
- 18-36 PKW-Stellplättze
- 36 Fahrradstellplätze

### FAZIT

**Lage:**

- Zentrale Lage (Shops, Banken,etc. in unmittelbarer Nähe)
- sehr gute Anbindung an das Straßennetz
- S-Bahn ist sehr weit entfernt
- Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar

**Grundstück:**

- sehr groß -> Teilung des Areals möglich

**Gebäude:**

- optimale Positionierung auf dem Grundstück möglich
- Möglichkeit der Erweiterung

## FAZIT GRUNDSTÜCK „LANDSTRASSE“ FREDERSDORF-VOGELSDORF

Nach der umfassenden Analyse des Grundstückes Landstraße in Vogelsdorf-Fredersdorf ergeben sich folgende Schlussfolgerungen:

- NÄCHSTGELEGENE SCHWIMMHALLE

Aktuell sind die Entfernungen zur nächstgelegenen Schwimmhalle relativ groß. Ausgangspunkt für die Betrachtung ist immer das Zentrum der jeweiligen Kommune bis zum nächsten Bad. Zur Zeit braucht man von den jeweiligen Punkten Minimum 14-28 Minuten. Mit einem Schwimmhallen-Neubau in Vogelsdorf-Fredersdorf verkürzen sich die Entfernungen sowohl in Zeit als auch in Distanz deutlich. Zwischen 0 und 17 Minuten beträgt nun die maximal Fahrtzeit.

✓ Fazit: Das Grundstück Landstraße in Vogelsdorf-Fredersdorf steigert in Hinsicht auf die Entfernung deutlich die Attraktivität eines Schwimmbades. Es ist anzunehmen, dass die Besucherzahlen durch die verkürzte Fahrtzeit und die super Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz steigen wird.

- ENTFERNUNG ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

Das Grundstück Landstraße in Vogelsdorf-Fredersdorf ist fußläufig in wenigen Minuten von der Bushaltestelle entfernt, aber bis zur S-Bahn-Haltestelle dauert es ca. 22 Minuten zu Fuß oder mit dem Bus 2+10 Minuten. Somit wäre der Besucherstrom aus Berlin nicht optimal angebunden und braucht ca. 18-22 Minuten von der Stadtmitte Berlins bis in den Eingangsbereich der Schwimmhalle mit Umsteigen und zusätzlichem Fußweg.

✗ Fazit: Die Haltestellennähe ist eine optimale Voraussetzung für die Wahl des Standortes in der Brückenstraße 1 in Vogelsdorf-Fredersdorf und schlussfolgernd kann man annehmen dass die Besucherzahlen dadurch steigen

- SCHWIMMHALLE KLEIN

Die Minimalvariante passt super auf das Grundstück und hat viel Erweiterungspotenzial. Es könnte also nur ein Teil erworben werden und das Grundstück geteilt werden. Die Lage, direkt zwischen Waldrand und Wohnbebauung ist sehr attraktiv für den Neubau eines Schwimmbades, voarallem hinsichtlich Lautstärke und landschaftliche Umgebung.

✓ Fazit: Aufgrund der Grundstückslage und den Proportionen des Areals ist diese Fläche für den Schwimmhallen-Neubau gut geeignet und sehr attraktiv.

- SCHWIMMHALLE GROSS

Die Maximalvariante passt super auf das Grundstück und hat viel Erweiterungspotenzial. Es könnte also nur ein Teil erworben werden und das Grundstück geteilt werden. Die Lage, direkt zwischen Waldrand und Wohnbebauung ist sehr attraktiv für den Neubau eines Schwimmbades, voarallem hinsichtlich Lautstärke und landschaftliche Umgebung.

✓ Fazit: Aufgrund der Grundstückslage und den Proportionen des Areals ist diese Fläche für den Schwimmhallen-Neubau gut geeignet und sehr attraktiv.

- VERFÜGBARKEIT DES GRUNDSTÜCKES

Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde

✓ Fazit: Das Grundstück muss nicht erworben werden

G E M E I N D E

# Petershagen – Eggersdorf

## PETERSHAGEN-EGGERSDORF

### 1. SCHULSCHWIMMEN

› aktuell nutzen zwanzig 3. Klassen das Hallenbad, perspektivisch werden es zweiundzwanzig 3. Klassen nutzen

FAZIT:

Schulschwimmbedarf der Gemeinde Petershagen-Eggersdorf: 8 Stunden / Woche

### 2. GRUNDSTÜCKE

PETERSHAGEN-EGGERSDORF HAT KEIN GRUNDSTÜCK ZUR ERRICHTUNG EINES SCHWIMMBADES

GEMEINDE

Rüdersdorf

## RÜDERSDORF

1. SCHULSCHWIMMEN

› aktuell nutzen zehn 3. Klassen das Hallenbad, perspektivisch werden es sieben 3. Klassen nutzen
› aktuell gibt es vier Klassen der Oberschule das Hallenbad, perspektivisch werden es sechs Klassen sein

FAZIT:

Schulschwimmbedarf der Gemeinde Rüdersdorf: 6 Stunden / Woche

2. GRUNDSTÜCKE

RÜDERSDORF HAT KEIN GRUNDSTÜCK ZUR ERRICHTUNG EINES SCHWIMMBADES

GEMEINDE

*Schöneiche*

## SCHÖNEICHE

1. SCHULSCHWIMMEN

- aktuell nutzen fünf 3. Klassen das Hallenbad, perspektivisch werden es sechs 3. Klassen nutzen
- aktuell und perspektivisch nutzen drei Klassen der Oberschule das Hallenbad

FAZIT:

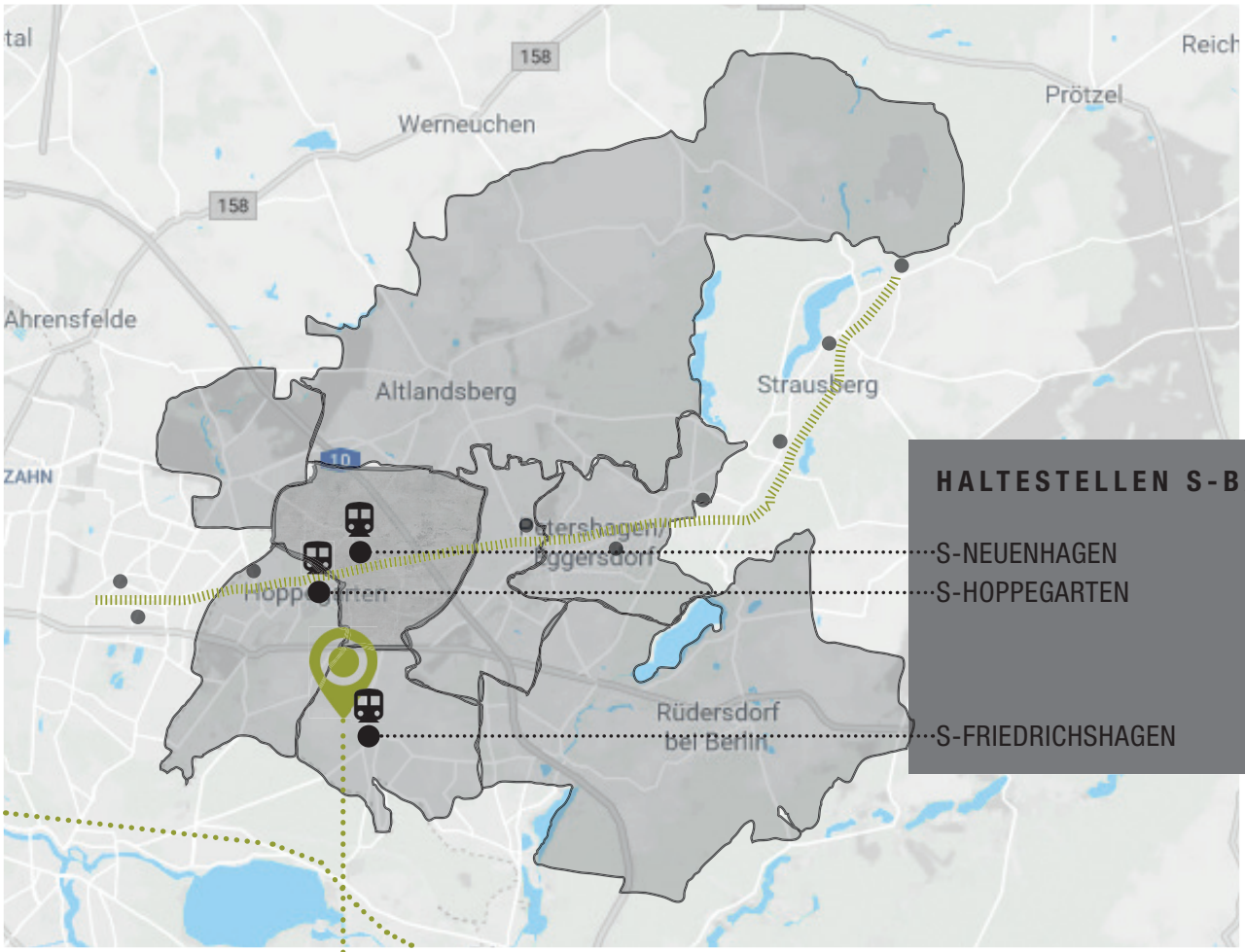
Schulschwimmbedarf der Gemeinde Schöneiche: 7 Stunden / Woche

2. GRUNDSTÜCKE

PETERSHAGEN-EGGERSDORF HAT 1 GRUNDSTÜCK ZUR ERRICHTUNG EINES SCHWIMMBADES

***„AM WEIDENSEE“***

## GRUNDSTÜCK „AM WEIDENSEE“ IN SCHÖNEICHE




Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

- **GRUNDSTÜCK**

„Am Weidensee, Gemeinde: SCHÖNEICHE, Größe: ca. 14.371 m², Flur1, Flurstücke: 103/1,.103/2
Der Eigentümer ist die Berliner Stadtgüter GmbH. Das Grundstück wird aktuell für Gewerbe/Landwirtschaft genutzt.
Bebauung: ehem. Kartoffelbunker
Zweckbest. lt. Bebauungsplan: Kultur, Fremdenverkehr

- **ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL**

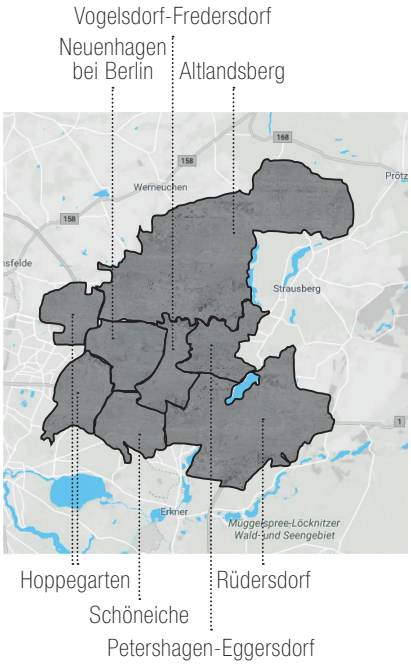
S5-BAHN NEUENHAGEN 5.300 METER ENTFERNUNG, 126 MINUTEN FUSSWEG
S5-BAHN HOPPEGARTEN 6.100 METER ENTFERNUNG, 136 MINUTEN FUSSWEG
S3-BAHN FRIEDRICHSHAGEN 5.500 METER ENTFERNUNG, 10 MINUTEN MIT TRAM 88

TRAM BAHN 88 250 METER ENTFERNUNG, 4 MINUTEN FUSSWEG, Dorfstraße (Schöneicher-Rüdersdorfer Straßenbahn)

BUSSE 50 METER ENTFERNUNG, 1 MINUTE FUSSWEG, Linie 338 (Neuenhagener Chaussee)

## VERGLEICH ENTFERNUNGEN

In diesem Punkt wird untersucht, wieviel Fahrtstrecke mit dem Auto zurückgelegt werden muss, um die nächste Schwimmhalle zu erreichen. Beispielsweise ist das nächstgelegene Bad von Neuenhagen Zentrum die Schwimmhalle Kaulsdorf mit ca. 10 km Distanz und 19 min Fahrtzeit. Wenn eine Schwimmhalle auf dem Grundstück in Hoppegarten errichtet werden würde, betrüge die Weglänge nur noch 2,4 Kilometer und die Dauer 4 Minuten mit dem Auto.
Unten in der Tabelle ist der Vergleich mit allen Gemeinden dargestellt. Rot gekennzeichnet bedeutet die schlechtere, Grün die bessere Variante.




Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

| GEMEINDE | AKTUELL NÄCHSTGELEGENDE SCHWIMMHALLE | | GRUNDSTÜCK LANDSTR. FREDERSDORF-VOGELSDORF |
|---|---|---|---|
| | Schwimmbad-Name | Entfernung aktuell (Auto) | Entfernung bei Neubau (Auto) |
| Hoppegarten | Kaulsdorf | 9,0 km / 19 min | 6,9 km I 11 min |
| Neuenhagen | Kaulsdorf | 10,0 km / 19 min | 6,2 km I 10 min |
| Schöneiche | Allendviertel | 11,4 km / 28 min | 0,0 km I 0 min |
| Petershagen-Eggersdorf | Strausberger Bäder | 9,1 km / 14 min | 9,8 km I 14 min |
| Rüdersdorf | Strausberger Bäder | 18,0 km / 22 min | 12,5 km I 15 min |
| Vogelsdorf-Fredersdorf | Kaulsdorf | 13,8 km / 23 min | 7,4 km I 10 min |
| Altlandsberg | Kaulsdorf | 14,9 km / 23 min | 11,8 km I 20 min |

Das Resultat dieser Untersuchung ist, dass die Schwimmhallen, welche aktuell von den einzelnen Gemeinden genutzt werden weiter entfernt sind, als von dem untersuchten Standort „KWO Gelände“ in Hoppegarten. Ausgenommen ist die Gemeinde Petershagen-Eggersdorf. Die Strausberger Bäder liegen geringfügig näher.

kürzere Distanz und Fahrtzeit

längere Distanz und Fahrtzeit

## AM WEIDENSEE IN SCHÖNEICHE

Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

### SCHWIMMHALLE „KLEIN“

- STELLPLÄTZE
- GRUNDSTÜCK „AM WEIDENSEE“

### ANFORDERUNGEN

- 300m² Wasserfläche
- 95 Garderobenschränke
- 10-20 PKW-Stellplätze
- 20 Fahrradstellplätze

### FAZIT

**Lage:**

- in Schöneichener Randgebiet gelegen
- viele Felder in unmittelbarer Umgebung
- schlechte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus/Tram)

**Grundstück:**

- optimale Größe
- Erweiterung bzw. Planen von Außenanlagen möglich

**Gebäude:**

- optimale Positionierung auf dem Grundstück möglich
- Möglichkeit der Erweiterung

## AM WEIDENSEE IN SCHÖNEICHE

Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

### SCHWIMMHALLE „GROSS“

- STELLPLÄTZE
- GRUNDSTÜCK „AM WEIDENSEE“

### ANFORDERUNGEN

- 650m² Wasserfläche
- 117 Garderobenschränke
- 18-36 PKW-Stellplättze
- 36 Fahrradstellplätze

### FAZIT

**Lage:**

- in Schöneichener Randgebiet gelegen
- viele Felder in unmittelbarer Umgebung
- schlechte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus/Tram)

**Grundstück:**

- optimale Größe
- Erweiterung bzw. Planen von Außenanlagen möglich

**Gebäude:**

- optimale Positionierung auf dem Grundstück möglich
- Möglichkeit der Erweiterung

## FAZIT GRUNDSTÜCK „AM WEIDENSEEE“ SCHÖNEICHE

Nach der umfassenden Analyse des Grundstückes Am Weidensee in Schöneiche ergeben sich folgende Schlussfolgerungen:

• NÄCHSTGELEGENE SCHWIMMHALLE

Aktuell sind die Entfernungen zur nächstgelegenen Schwimmhalle relativ groß. Ausgangspunkt für die Betrachtung ist immer das Zentrum der jeweiligen Kommune bis zum nächsten Bad. Zur Zeit braucht man von den jeweiligen Punkten Minimum 14-28 Minuten. Mit einem Schwimmhallen-Neubau in Schöneiche verkürzen sich die Entfernungen sowohl in Zeit als auch in Distanz deutlich. Zwischen 0 und 20 Minuten beträgt nun die maximal Fahrtzeit mit dem Auto.

✓ Fazit: Das Grundstück „Am Weidensee“ in Schöneiche steigert in Hinsicht auf die Entfernung deutlich die Attraktivität eines Schwimmbades. Jedoch ist nicht Gemeinde näher an dem neuen Grundstück. Es ist trotzdem anzunehmen, dass die Besucherzahlen durch die verkürzte Fahrtzeit mit dem Auto steigen wird.

• ENTFERNUNG ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

Das Grundstück „Am Weidensee“ in Schöneiche ist fußläufig in wenigen Minuten von der Tram-Haltestelle entfernt, aber bis zur S-Bahn-Haltestelle dauert es ca. 70 Minuten zu Fuß oder mit der Tram 4+10 Minuten. Somit wäre der Besucherstrom aus Berlin angebunden, man braucht allerdings ca. eine Stunde von der Stadtmitte Berlins bis in den Eingangsbereich der Schwimmhalle mit Umsteigen und zusätzlichem Fußweg. Zusätzlich ist das Grundstück mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht optimal mit den anderen Gemeinden der interkommunalen Sondierungsgruppe verbunden.

✗ Fazit: Die Haltestellennähe ist vorhanden, jedoch ist die Erreichbarkeit mit größerem Aufwand verbunden, sodass anzunehmen ist, dass die Besucherzahlen aufgrund dessen nicht wirklich steigen würde.

• SCHWIMMHALLE KLEIN

Die Minimalvariante passt super auf das Grundstück und hat viel Erweiterungspotenzial. Es könnte also nur ein Teil erworben werden und das Grundstück geteilt werden. Die Lage, direkt zwischen Waldrand und Wohnbebauung ist attraktiv für den Neubau eines Schwimmbades, voarallem hinsichtlich Lautstärke und landschaftliche Umgebung.

✓ Fazit: Aufgrund der Grundstückslage und den Proportionen des Areals ist diese Fläche für den Schwimmhallen-Neubau gut geeignet und sehr attraktiv.

• SCHWIMMHALLE GROSS

Die Maximalvariante passt super auf das Grundstück und hat viel Erweiterungspotenzial. Es könnte also nur ein Teil erworben werden und das Grundstück geteilt werden. Die Lage, direkt zwischen Waldrand und Wohnbebauung ist attraktiv für den Neubau eines Schwimmbades, voarallem hinsichtlich Lautstärke und landschaftliche Umgebung.

✓ Fazit: Aufgrund der Grundstückslage und den Proportionen des Areals ist diese Fläche für den Schwimmhallen-Neubau gut geeignet und sehr attraktiv.

• VERFÜGBARKEIT DES GRUNDSTÜCKES

Das Grundstück ist im Eigentum der Berliner Stadtgüter GmbH

✗ Fazit: Das Grundstück muss erworben werden, Rückbau des ehemaligen Kartoffelbunkers

GEMEINDE

Stadt Attlandsberg

## STADT ALTLANDSBERG

1. SCHULSCHWIMMEN

› aktuell und perspektivisch nutzen fünf 3. Klassen das Hallenbad
› aktuell und perspektivisch nutzen 3 Klassen der Oberschule das Hallenbad

FAZIT:

Schulschwimmbedarf der Gemeinde Rüdersdorf: 13 Stunden / Woche

2. GRUNDSTÜCKE

DIE STADT ALTLANDBERG HAT KEIN GRUNDSTÜCK ZUR ERRICHTUNG EINES SCHWIMMBADES

# F A Z I T

## Gemeinden

## SCHULSCHWIMMEN

| Nr. | Gemeinde | Anzahl Klassen aktuell | Anzahl Klassen perspektivisch | Bedarf Stunden/Woche aktuell | Bedarf Stunden/Woche perspektivisch |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Neuenhagen bei Berlin<br>Zuarbeit vom: 18.07.2018 | 7 Klassen | 10 Klassen | 7 Stunden | 10 Stunden |
| | Grundschulen | 7 | 10 | 7 | 10 |
| | Oberschulen | – | – | – | – |
| 2 | Hoppegarten<br>Zuarbeit vom: 11.09.2018 | 7 Klassen | 9 Stunden | 7 Stunden | 9 Stunden |
| | Grundschulen | 6 | 8 | 6 | 8 |
| | Oberschulen | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 3 | Fredersdorf-Vogelsdorf<br>Zuarbeit vom: 27.08.2018 | 18 Klassen | 23 Klassen | 8 Stunden | 9 Stunden |
| | Grundschulen | 6 | 7 | 6 | 7 |
| | Oberschulen | 12 | 16 | 2 | 2 |
| 4 | Petershagen-Eggersdorf<br>Zuarbeit vom: 30.08.2018 | 20 Klassen | 22 Klassen | 8 Stunden | 8 Stunden |
| | Grundschulen | 20 | 22 | 5 Stunden 1.Hj; 3 Stunden 2. Hj | 5 Stunden 1. Hj; 3 Stunden 2. Hj. |
| | Oberschulen | – | – | – | |
| 5 | Altlandsberg<br>Zuarbeit vom: 06.09.2018 | 8 Klassen | 8 Klassen | 13 Stunden | 13 Stunden |
| | Grundschulen | 5 | 5 | 10 | 10 |
| | Oberschulen | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 6 | Rüdersdorf<br>Zuarbeit vom: 21.09.2018 | 10 Klassen | 12 Klassen | 6 Stunden | 6 Stunden |
| | Grundschulen | 6 | 6 | 6 | 6 |
| | Oberschulen | 4 | 6 | – | – |
| 7 | Schöneiche<br>Zuarbeit vom: 30.07.2018 | 8 Klassen | 9 Klassen | 6 Stunden | 7 Stunden |
| | Grundschulen | 5 | 6 | 5 | 6 |
| | Oberschulen | 3 | 3 | 1 | 1 |
| | Gesamt | 78 Klassen | **93 Klassen** | 55 Stunden | **62 Stunden** |

**Bei dem Schulschwimmen werden drei Klassen gleichzeitig in der Schwimmhalle sein. Zwei Klassen nutzen das Schwimmerbecken und eine Klasse das Lehrschwimmbecken.**

## BELEGUNGSPLAN

| Uhrzeiten | Montag | | | Dienstag | | | Mittwoch | | | Donnerstag | | | Freitag | | | Samstag | | | Sonntag | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | SB | SB | LSB | SB | SB | LSB | SB | SB | LSB | SB | SB | LSB | SB | SB | LSB | SB | SB | LSB | SB | SB | LSB |
| 06:00-07:00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 07:00-08:00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 08:00-08:45 | NH 1.1 | NH 1.2 | NH 1.3 | SE 7.1 | SE 7.2 | SE 7.3 | PE 4.3 | PE 4.4 | PE 4.5 | AB 5.7 | AB 5.8 | AB 5.9 | | | | | | | | | |
| 08:45-09:30 | NH 1.4 | NH 1.5 | NH 1.6 | SE 7.4 | SE 7.5 | SE 7.6 | PE 4.6 | PE 4.7 | PE 4.8 | AB 5.10 | | | | | | | | | | | |
| 09:30-10:15 | NH 1.7 | NH 1.8 | NH 1.9 | SE 7.7 | HG 2.1 | HG 2.2 | RD 6.1 | RD 6.2 | RD 6.3 | AB 5.11 | AB 5.12 | AB 5.13 | | | | | | | | | |
| 10:15-11:00 | FV 3.1 | FV 3.2 | FV 3.3 | HG 2.3 | HG 2.4 | HG 2.5 | RD 6.4 | RD 6.5 | RD 6.6 | | | | | | | | | | | | |
| 11:00-11:45 | FV 3.4 | FV 3.5 | FV 3.6 | HG 2.6 | HG 2.7 | HG 2.8 | AB 5.1 | AB 5.2 | AB 5.3 | | | | | | | | | | | | |
| 11:45-12:30 | FV 3.8 | FV 3.9 | FV 3.7 | HG 2.9 | PE 4.1 | PE 4.2 | AB 5.4 | AB 5.5 | AB 5.6 | | | | | | | | | | | | |
| 12:30-13:00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13:00-14:00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14:00-15:00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15:00-16:00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16:00-17:00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17:00-18:00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18:00-19:00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19:00-20:00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20:00-21:00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Legende

| | |
|---|---|
| SB | Schwimmerbecken |
| LSB | Lehrschwimmbecken |
| | Oberschule |
| | Grundschule |
| | Öffentlichkeit |
| | Öffentlichkeit/Vereine/Schwimmtage Schulen |
| NH | Neuenhagen |
| HG | Hoppegarten |
| FV | Fredersdorf-Vogelsdorf |
| PE | Petershagen-Eggersdorf |
| AB | Altlandsberg |
| RD | Rüdersdorf |
| SE | Schöneiche |

## BELEGUNG PRO WOCHE

| | |
|---|---|
| Öffentlichkeit | 80,5 Stunden |
| Schulen | 21,0 Unterrichtseinheiten (1UE á 45 min) |
| Öffentlichkeit/Vereine/ Schwimmtage Schulen | 9,0 Unterrichtsstunden (á 45 min) |

## FAZIT SCHULSCHWIMMEN & BELEGUNG

Für die Berechnung der perspektivischen Badnutzung wurde die Bauconzept® Planungsgesellschaft mbH damit beauftragt, einen exemplarischen Belegungsplan mit den geplanten Öffnungszeiten und potenziellen Nutzern der Schwimmhalle zu entwickeln.

Grundlage für die Erstellung des Belegungsplanes bildet der Schulschwimmunterricht, da dieser eine entscheidende Rolle für das Vorhaben „Schwimmhallenneubau in der Region Neuenhagen“ spielt. Den Bedarf der verschiedenen Schulen und Klassen wurde von den beteiligten Gemeinden zugearbeitet. Perspektivisch werden 93 Klassen die Schwimmhalle nutzen.

Jeweils drei Klassen könnten die Halle parallel für den Unterricht nutzen – zwei Klassen im Schwimmerbecken und eine Klasse im Lehrschwimmbecken. Das Bad könnte montags bis freitags an jedem Vormittag in der Zeit von 08.00–12.30 Uhr für den Schulschwimmunterricht genutzt werden. Aktuell ist die voraussichtliche Auslastung von Montag bis Mittwoch jeweils 5,5 Stunden und donnerstags 2,25 Stunden.

Bevor die Schülerinnen und Schüler die Badehalle nutzen, könnte sie für Frühschwimmer geöffnet werden. Nach dem Schulschwimmunterricht stünde das Bad wieder der Öffentlichkeit zur Verfügung. Vorstellbar wäre auch ein tägliches Kursangebot, das im Lehrschwimmbecken stattfindet. In den Ferien und an schulfreien Tagen steht die Halle den Bürgern ganztägig zur Verfügung.

Für die Badreinigung sollte ein halber Tag pro Woche eingeplant werden. Für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss mit einer Schließzeit von bis zu drei Wochen pro Jahr gerechnet werden, was in den Sommerferien sehr gut realisierbar wäre.

## RANGLISTE

| GRUNDSTÜCK | GEMEINDE | EINWOHNER 31.12.2017 | ENTFERNUNG S-BAHN | | | | ENTFERNUNG SONSTIGER ÖFFENTLICHER VERKEHRSMITTEL | | GRÖßE GRUNDSTÜCK in $m^2$ | | VERFÜGBARKEIT / BEBAUUNG | MÖGLICHKEIT DER ERWEITERUNG | PASST DER NEUBAU AUF DAS GRUNDSTÜCK | FAZIT | RANG |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | FUßWEG IN MIN | ENTFERNUNG IN METER | HALTESTELLE | RANG | Entfernung in Min | Verkehrsmittel | | RANG | | | | | |
| LIW Gewerbehof | Neuenhagen | 18.439 | 6 | 550 | S-Neuenhagen | 2 | 6 | Bus | 12.400 | 2 | ❌❌ | ✅ | ✅ | **Grundstück:** optimale Größe<br>**Erweiterungsmöglichkeit:** ja<br>**Standort:** perfekter Standort<br>**Öffentliche Verkehrsmittel:** wenige Gehminuten<br>**Gemeinde:** im Zentrum der sieben Gemeinden<br>**Einwohnerprognose:** sinkende (2.350 EW weniger)<br>**DAS GRUNDSTÜCK IST GUT GEEIGNET** | **2** |
| KWO Gelände | Hoppegarten | 18.012 | 7 | 600 | S-Neuenhagen | 3 | 7 | Bus | 61.300 | 5 | ❌✅ | ✅ | ✅ | **Grundstück:** sehr groß, Teilung möglich<br>**Erweiterungsmöglichkeit:** ja<br>**Standort:** perfekter Standort<br>**Öffentliche Verkehrsmittel:** wenige Gehminuten<br>**Gemeinde:** im Westen, Richtung Berlin<br>**Einwohnerprognose:** steigend (1.010 EW mehr)<br>**DAS GRUNDSTÜCK IST SEHR GUT GEEIGNET** | **1** |
| Brückenstraße 1 | Fredersdorf-Vogelsdorf 1 | 13.868 | 2 | 100 | S-Fredersdorf | 1 | 2 | Bus | 7.100 | 1 | ✅✅ | ❌ | ❌ | **Grundstück:** viel zu klein<br>**Erweiterungsmöglichkeit:** nein<br>**Standort:** nicht geeignet, zu nah an den Bahnschienen<br>**Öffentliche Verkehrsmittel:** wenige Gehminuten<br>**Gemeinde:** im Zentrum der sieben Gemeinden<br>**Einwohnerprognose:** sinkend (832 EW weniger)<br>**DAS GRUNDSTÜCK IST NICHT GEEIGNET** | **5** |
| Landstraße | Fredersdorf-Vogelsdorf 2 | 13.868 | 22 | 1.700 | S-Fredersdorf | 4 | 4 | Bus | 34.277 | 4 | ✅✅ | ✅ | ✅ | **Grundstück:** sehr groß, Teilung möglich<br>**Erweiterungsmöglichkeit:** ja<br>**Standort:** guter Standort, zwischen Wald und Wohnen<br>**Öffentliche Verkehrsmittel:** S-Bahn ist sehr weit entfernt<br>**Gemeinde:** im Zentrum der sieben Gemeinden<br>**Einwohnerprognose:** sinkend (832 EW weniger)<br>**DAS GRUNDSTÜCK IST GEEIGNET** | **3** |
| Am Weidensee | Schöneiche | 12.743 | 126 | 5.300 | S-Neuenhagen | 5 | 4 | Tram 88 | 14.371 | 3 | ❌❌ | ✅ | ✅ | **Grundstück:** optimale Größe<br>**Erweiterungsmöglichkeit:** ja<br>**Standort:** Standort nicht schlecht<br>**Öffentliche Verkehrsmittel:** S-Bahn ist sehr weit entfernt<br>**Gemeinde:** im Süden<br>**Einwohnerprognose:** sinkend (1.520 EW weniger)<br>**DAS GRUNDSTÜCK IST GEEIGNET** | **4** |

## FAZIT GEMEINDEN

| GEMEINDE GRUNDSTÜCK | Neubau ist näher als aktuell nächste Schwimmhalle | gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel | Schwimmhalle „Klein“ auf dem Grundstück | Schwimmhalle „Groß“ auf dem Grundstück | Baufreiheit | Rang |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Neuenhagen LIW Gewerbehof | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✗ | 2 |
| Hoppegarten KWO Gelände | ✗ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | 1 |
| Fredersdorf-Vogelsdorf Brückenstraße 1 | ✓ | ✓ | ✗ | ✗ | ✓ | 5 |
| Fredersdorf-Vogelsdorf Landstraße | ✓ | ✗ | ✓ | ✓ | ✓ | 3 |
| Schöneiche Am Weidensee | ✗ | ✗ | ✓ | ✓ | ✗ | 4 |
| Rüdersdorf | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | 6 |
| Petershagen-Eggersdorf | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | 7 |
| Altlandsberg | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | 8 |

Nach der umfassenden Analyse der Gemeinden und Grundstücke ergeben sich folgende Schlussfolgerungen:
Das Grundstück in Hoppegarten ist nach unserer Auswertung als Standort für einen Schwimmhallen-Neubau am besten geeignet. Die Lage ist zentral und sowohl zu Fuß, als auch mit Bus, Bahn und Pkw gut erreichbar. Mit steigender Einwohnerzahl, auch langfristig betrachtet, wäre der Neubau eines Bades sinnvoll. Das Grundstück ist in Bezug auf Attraktivität, Lage, Größe, Verkehrsanbindung und Zentralität sehr zu empfehlen.
Aber auch das Grundstück in Neuenhagen würde sich aus den gleichen Gründen, wie Hoppegarten in den Punkten Umgebung, steigende Einwohnerzahlen, Lage und Größe sehr gut eignen.
Die Fläche an der Brückenstraße 1 in Fredersdorf-Vogelsdorf eignet sich nicht für den Neubau eines Schwimmbades. Nicht nur die Lage direkt an den Schienen ist sehr unattraktiv, sondern auch die Form des Grundstückes. Die beiden Vergleichsobjekte passen zum einen nicht auf das Gelände und zum anderen können keine Abstandsflächen eingehalten werden.
Das vorgeschlagene Areal an der Landhausstraße in Fredersdorf-Vogelsdorf ist verkehrtechnisch nicht gut angebunden, sodass ein geringerer Besuchstrom zu erwarten ist.
Die Gemeinden Rüdersdorf, Petershagen-Eggersdorf und Altlandsberg haben keine Grunstücke zur Verfügung gestellt.

# 5

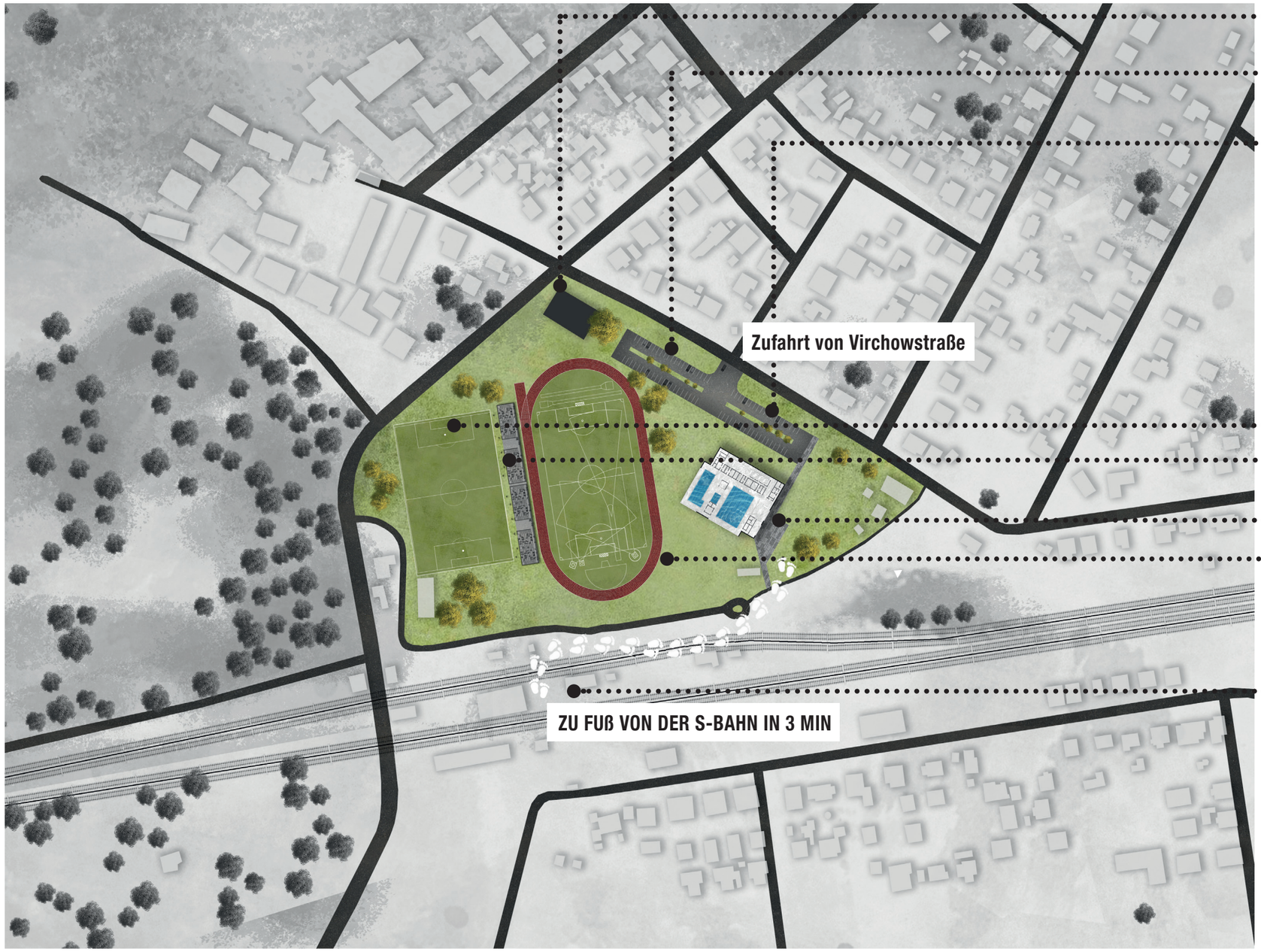
## Empfehlung Grundstück Hoppegarten

# K O N Z E P T

## G R U N D S T Ü C K

KWO Gelände Hoppegarten

## LAGEPLAN KWO GELÄNDE HOPPEGARTEN




FUNKTIONSGEBÄUDE

PARKEN SPORTANLAGE

PARKEN SCHWIMMHALLE

TRAININGSFLÄCHE

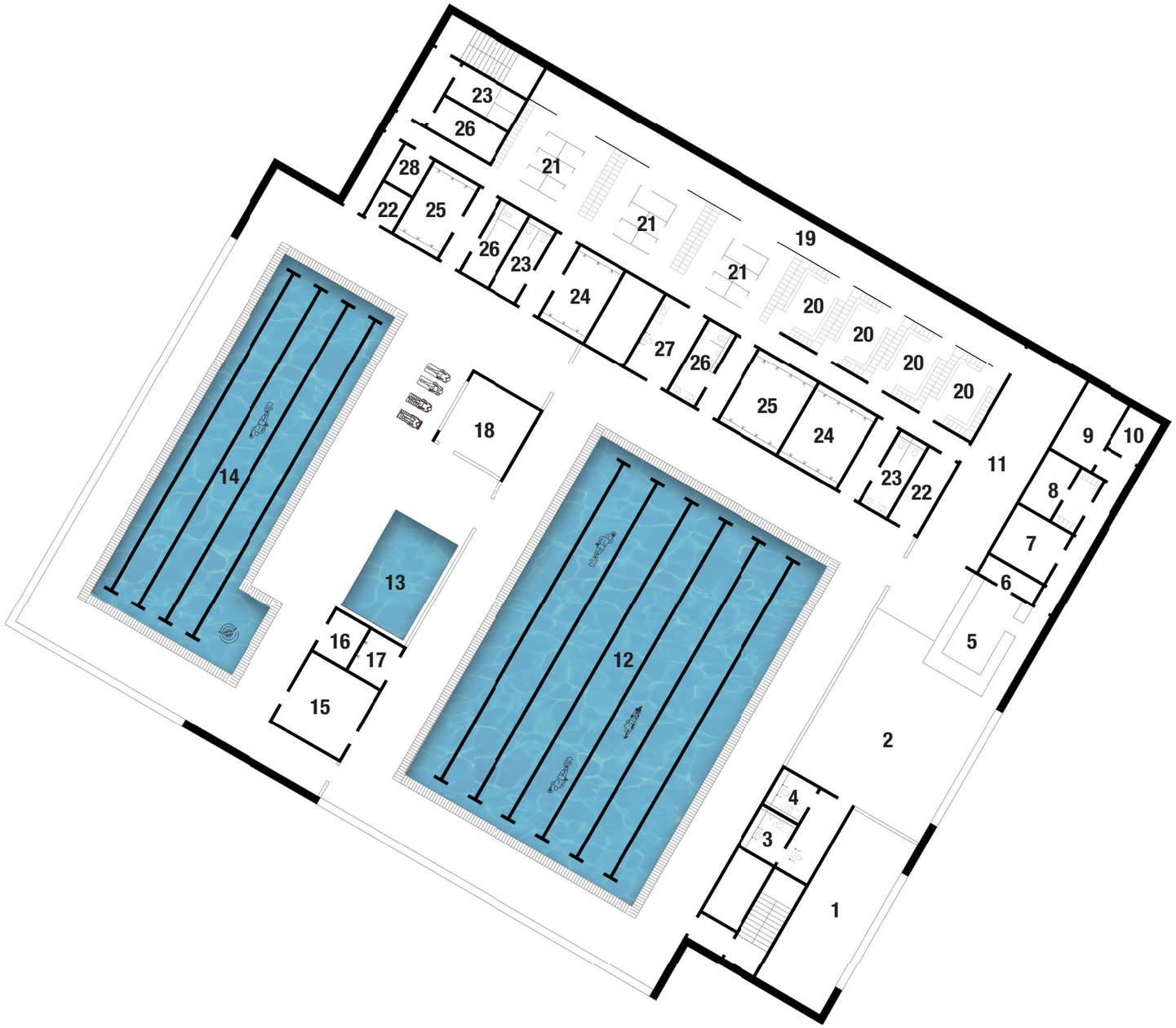
ZUSCHAUERBEREICH

SCHWIMMHALLE „GROSS“

RUNDLAUFBAHN MIT FUSSBALLFELD

3 MIN FUSSWEG ZU S-BAHN & BUS

## GRUNDRISS




| | |
|---|---|
| 1 | Windfang |
| 2 | Foyer |
| 3 | WC Foyer Damen |
| 4 | WC Foyer Herren |
| 5 | Kassenbereich |
| 6 | Kassenbüro |
| 7 | Umkleide I Dusche Personal Damen |
| 8 | Umkleide I Dusche Personal Herren |
| 9 | Pausenraum Personal |
| 10 | Büro Personal |
| 11 | Fönplätze |
| 12 | Schwimmerbecken |
| 13 | Planschbecken |
| 14 | Lehrschwimmbecken |
| 15 | Schwimmgeräte |
| 16 | Wickelraum |
| 17 | Duschen |
| 18 | Schwimmmeister I Sanitätsraum |
| 19 | Stiefelgang |
| 20 | Gruppenumkleide |
| 21 | Familienumkleide |
| 22 | Putzmittel |
| 23 | WC Damen |
| 24 | Dusche Damen |
| 25 | Dusche Herren |
| 26 | WC Herren |
| 27 | WC I Dusche barrierefrei |
| 28 | Lager |

## VISUALISIERUNG

# 6

# *Referenzprojekte*

R E F E R E N Z

# Sonnenbad Schwarzenberg

SCHWIMMHALLE „KLEIN“

## SONNENBAD SCHWARZENBERG

Einwohner Schwarzenberg: ~17.000

## FAKTEN

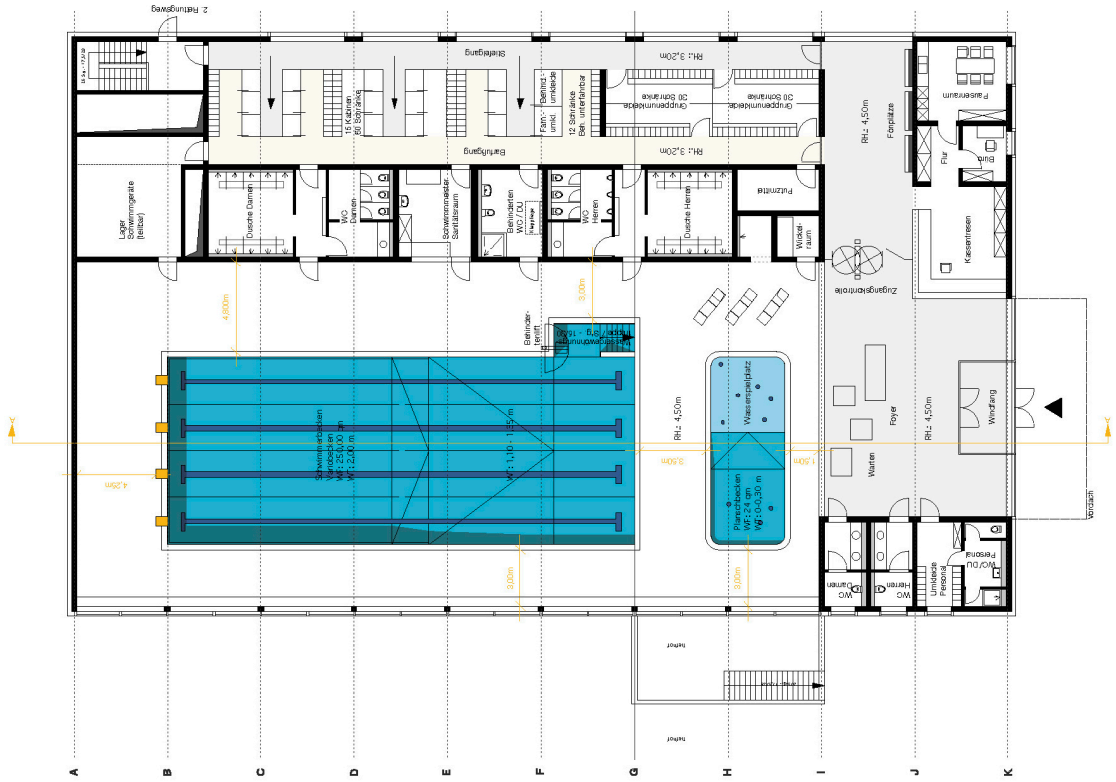
| | |
|---|---|
| BAUHERR | Stadtverwaltung Schwarzenberg Straße der Einheit 20, 08340 Schwarzenberg |
| FLÄCHEN | BGF: 2.775 m2, NGF: 2.447 m2, BRI: 15.190 m3 |
| BAUZEIT | 03/2010–08/2011 |
| KOSTEN (netto)-KG 200-600 | 4.719.192 Euro |
| LEISTUNGEN | Objektplanung Gebäude LPH 1–9<br>Tragwerksplanung LPH 1–6<br>Badewassertechnik LPH 1–9 |

## SONNENBAD SCHWARZENBERG

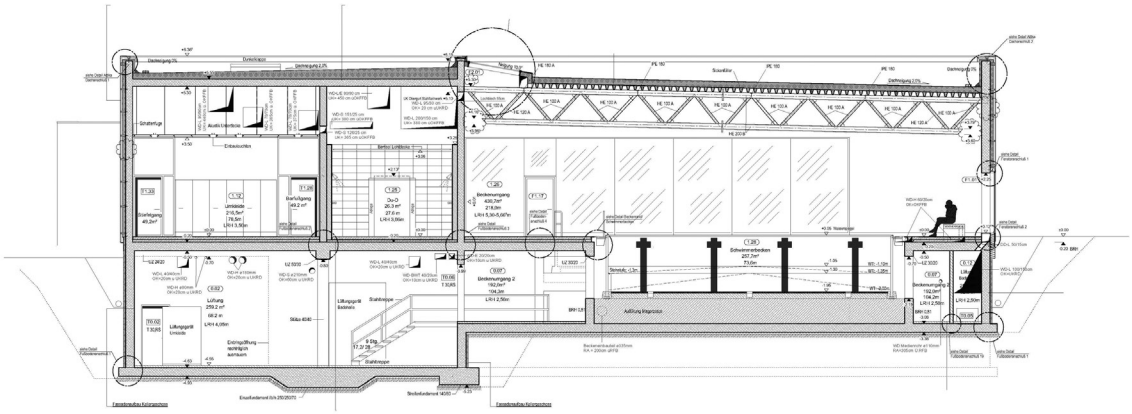
## FAKTEN

| | |
|---|---|
| Grundstücksgröße:<br>(ohne Stellplätze) | ca. 5.000 m² |
| Gebäudefläche: | ca. 1.500 m² |
| Wasserfläche: | ca. 300 m² |

## SONNENBAD SCHWARZENBERG



*Grundriss EG*



*Schnitt A-A*

| | |
|---|---|
| Nutzfläche: | 1.400 m² |
| Netto-Grundfläche: | 2.447 m² |
| Brutto-Grundfläche: | 2.775 m² |
| Brutto-Rauminhalt: | 15.190 m² |
| Schwimmerbecken (4 Bahnen / 25 M): | 258 m² |
| Planschbecken: | 26 m² |
| Spannweite: | 18 m² |

## SONNENBAD SCHWARZENBERG

| | | Fertigstellung | Heute | Prognose | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **JAHR** | | **2011** | **2018** | **2020** | **2022** | **2024** |
| PREISSTEIGERUNG | | | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% |
| | | EURO | EURO | EURO | EURO | EURO |
| KOSTENGRUPPEN | KG 100 | – | – | – | – | – |
| | KG 200 | 32.783 | 40.319 | 42.774 | 45.379 | 48.143 |
| | KG 300 | 2.972.167 | 3.655.391 | 3.878.004 | 4.114.174 | 4.364.727 |
| | KG 400 | 1.600.197 | 1.968.040 | 2.087.894 | 2.215.047 | 2.349.943 |
| | KG 500 | 17.755 | 21.836 | 23.166 | 24.577 | 26.074 |
| | KG 600 | 96.290 | 118.425 | 125.637 | 133.288 | 141.405 |
| | KG 700 | – | – | – | – | – |
| | | | | | | |
| GESAMTKOSTEN (NETTO) | | 4.719.192 | 5.804.011 | 6.157.475 | 6.532.465 | 6.930.293 |
| **GESAMTKOSTEN (BRUTTO)** | | **5.615.838** | **6.906.773** | **7.327.395** | **7.773.634** | **8.247.048** |

Höhe Kosten der Kostengruppe 200 (Erschließung) und Kostengruppe 500 (Freianlagen) sind standortabhängig

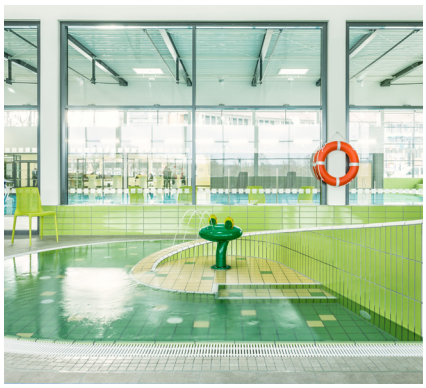
R E F E R E N Z

# Grosser Preesch Schwerin

SCHWIMMHALLE „GROSS“

## GROSSER DREESCH SCHWERIN

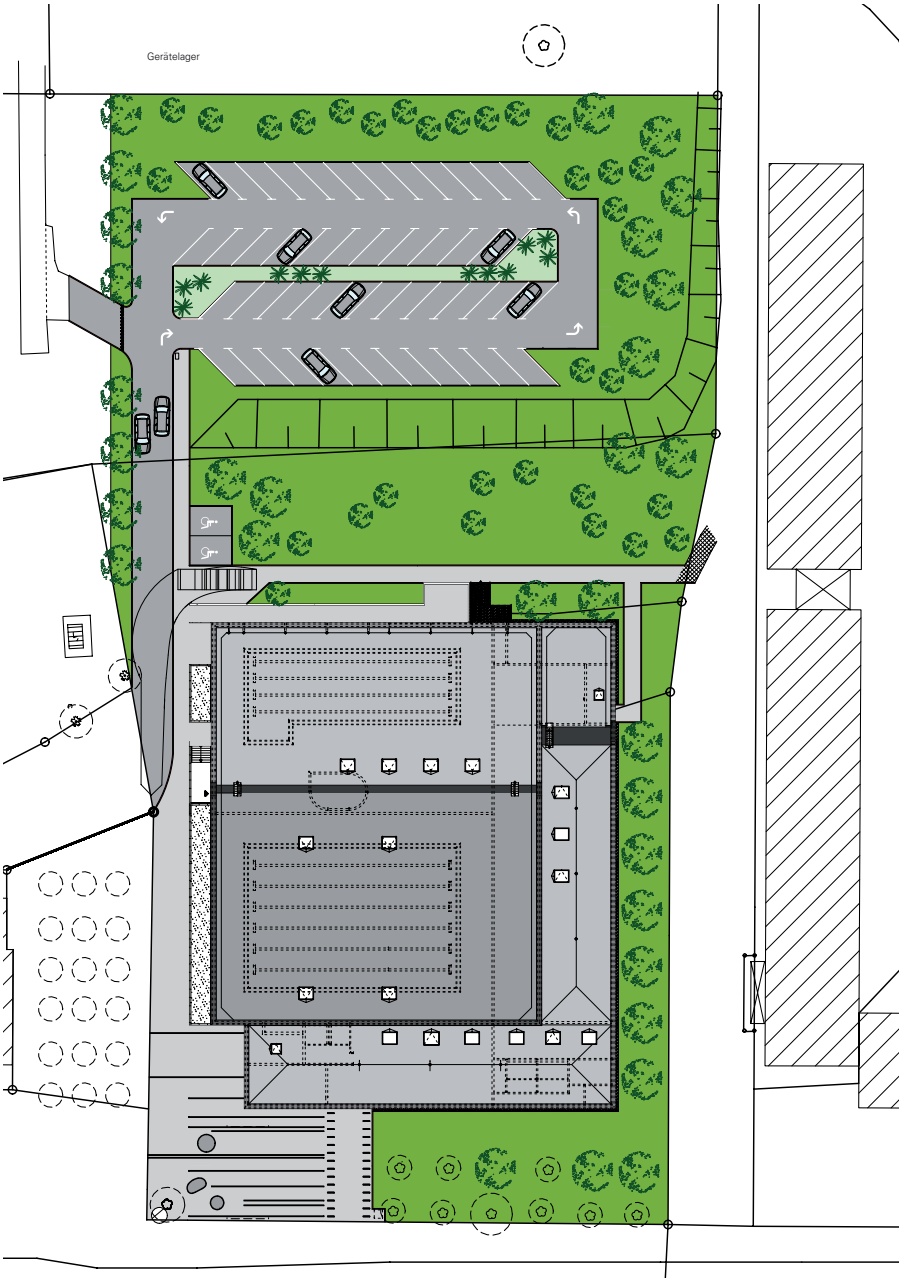
Einwohner Schwerin: ~96.000



## FAKTEN

| | |
|---|---|
| BAUHERR | Landeshauptstadt Schwerin, Zentrales Gebäudemenagement, Friesenstraße 29, 19059 Schwerin |
| FLÄCHEN | BGF: 5.128 $m^2$, NGF: 3.971 $m^2$, BRI: 29.183 $m^3$ |
| BAUZEIT | 03/2013–01/2015 |
| KOSTEN (netto)-KG 200-600 | 9.013.154 Euro |
| LEISTUNGEN | Objektplanung Gebäude LPH 1–9<br>Objektplanung Freianlagen LPH 2–9<br>Tragwerksplanung LPH 2–6<br>Badewassertechnik LPH 1–9<br>Thermische Bauphysik |

## GROSSER DREESCH SCHWERIN




### FAKTEN

| | |
|---|---|
| Grundstücksgröße: (mit Stellplätze) | ca. 10.000 m² |
| Gebäudefläche: | ca. 2.800 m² |
| Wasserfläche: | ca. 650 m² |

## GROSSER DREESCH SCHWERIN

## FAKTEN

| | |
|---|---|
| Nutzfläche: | 2.394 m² |
| Netto-Grundfläche: | 3.971 m² |
| Brutto-Grundfläche: | 5.128 m² |
| Brutto-Rauminhalt: | 29.183 m² |
| Schwimmerbecken (6 Bahnen / 25 M): | 416,5 m² |
| Mehrzweckbecken (4 Bahnen / 25 M): | 211,5 m² |
| Planschbecken: | 20 m² |
| Spannweite große Halle: | 25 m |
| Spannweite kleine Halle: | 22,5 m |

## GROSSER DREESCH SCHWERIN

| | | Fertigstellung | Heute | Prognose | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **JAHR** | | **2015** | **2018** | **2020** | **2022** | **2024** |
| PREISSTEIGERUNG | | | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% |
| | | € | € | € | € | € |
| KOSTENGRUPPEN | KG 100 | – | – | – | – | – |
| | KG 200 | 19.000 | 20.762 | 22.026 | 23.368 | 24.791 |
| | KG 300 | 4.993.785 | 5.456.844 | 5.789.165 | 6.141.726 | 6.515.757 |
| | KG 400 | 2.188.853 | 2.391.819 | 2.537.481 | 2.692.013 | 2.855.957 |
| | KG 500 | 315.309 | 344.547 | 365.530 | 387.790 | 411.407 |
| | KG 600 | 78.937 | 86.257 | 91.510 | 97.083 | 102.995 |
| | KG 700 | 1.417.268 | 1.548.687 | 1.643.002 | 1.743.061 | 1.849.213 |
| | | | | | | |
| GESAMTKOSTEN (NETTO) | | 9.013.152 | 9.848.915 | 10.448.713 | 11.085.040 | 11.760.119 |
| **GESAMTKOSTEN (BRUTTO)** | | **10.725.651** | **11.720.208** | **12.433.969** | **13.191.198** | **13.994.542** |

Höhe Kosten der Kostengruppe 200 (Erschließung) und Kostengruppe 500 (Freianlagen) sind standortabhängig

R E F E R E N Z

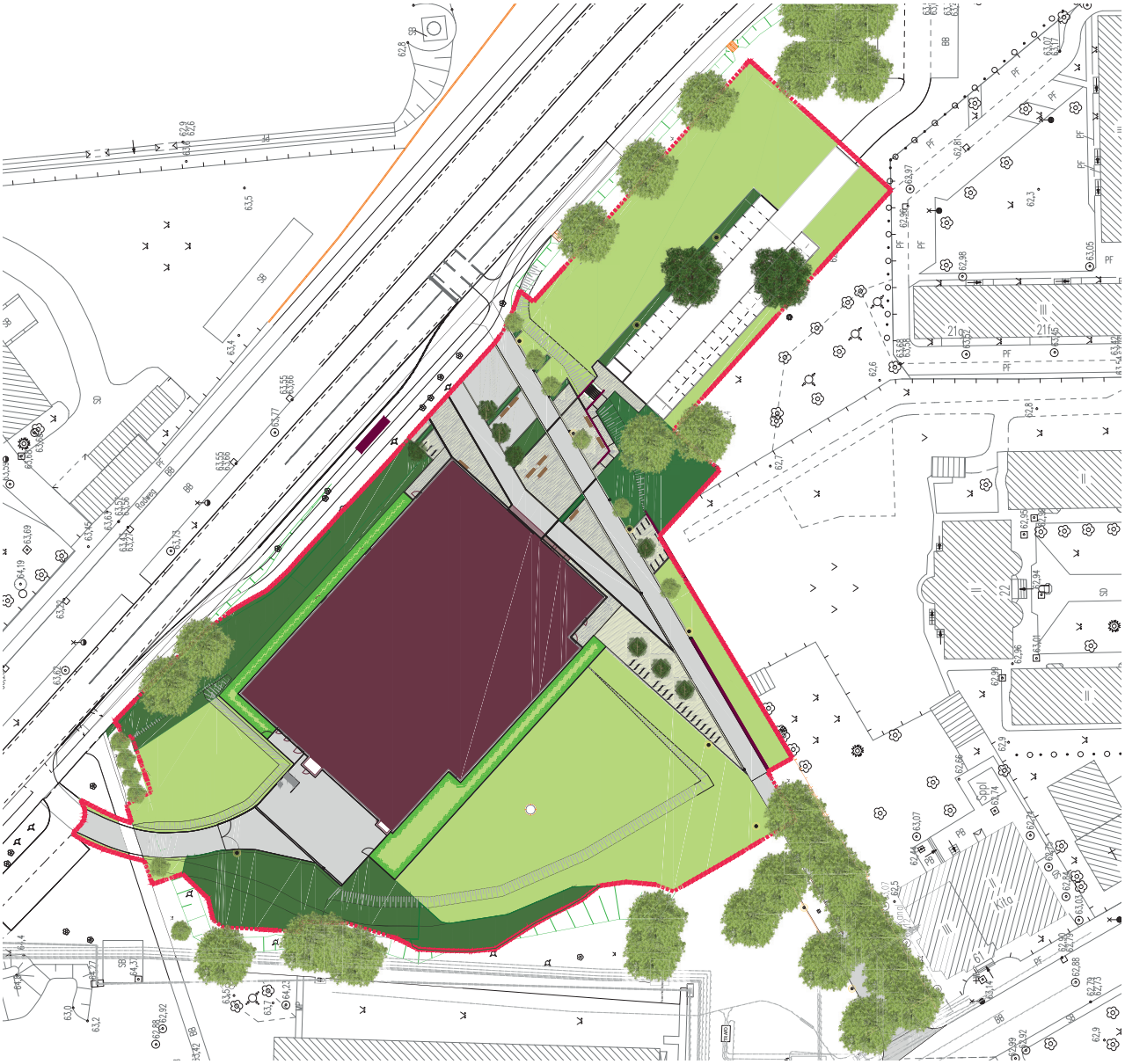
# *Sportbad Dessau*

## SPORTBAD DESSAU

Einwohner Dessau-Rosslau: ~83.000

| | |
|---|---|
| BAUHERR | Amt für Zentrales Gebäudemanagement, Gustav-Bergt-Str. 1, 06862 Dessau-Roßlau |
| FLÄCHEN | BGF: 5.226 m², NGF: 3.422 m², BRI: 20.174 m³ |
| BAUZEIT | 06/2016–04/2018 |
| KOSTEN (netto)-KG 200-700 | 9.620.000 Euro |
| LEISTUNGEN | Objektplanung Gebäude LPH 1–8<br>Thermische Bauphysik |

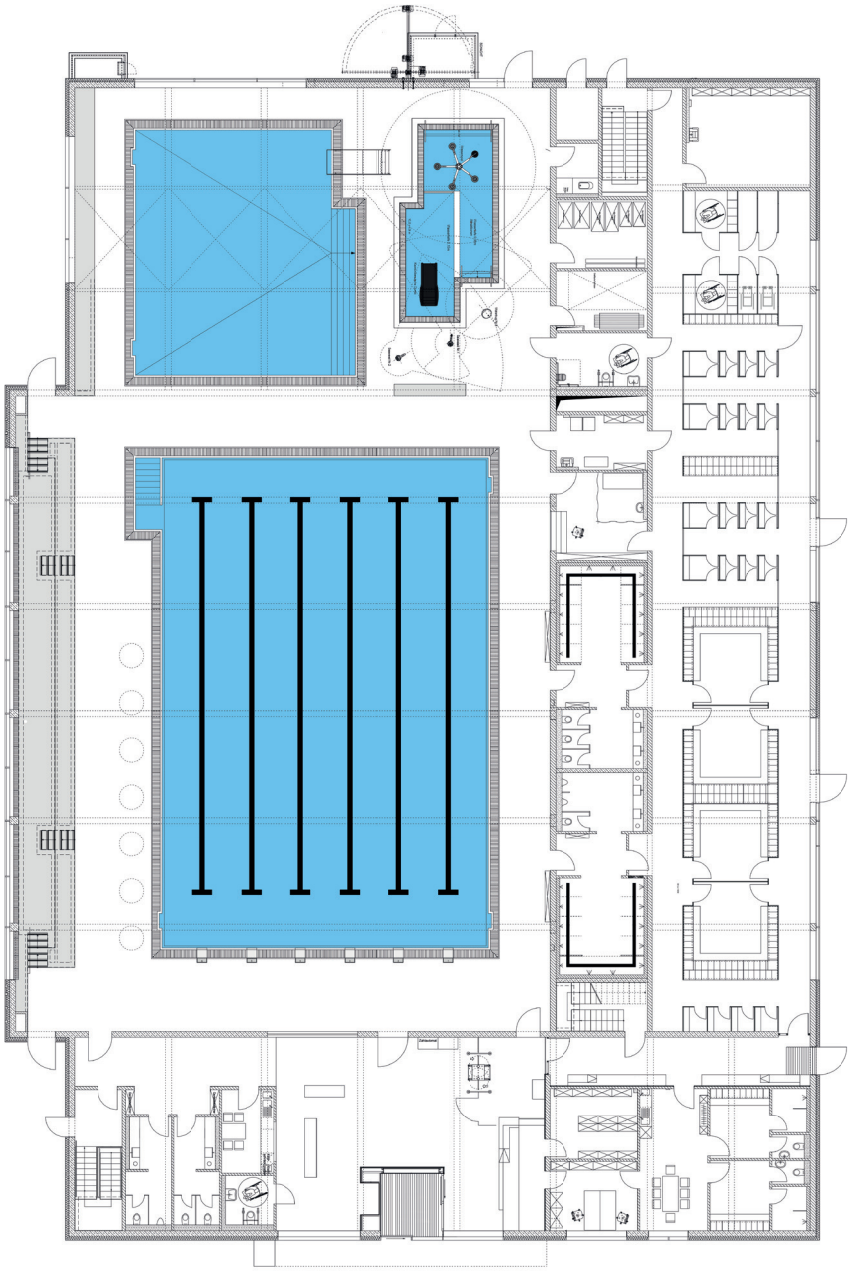
## SPORTBAD DESSAU



## FAKTEN

| | |
|---|---|
| Grundstücksgröße: | 11.800 m² |
| Stellplätze: | 900 m² + 1.085 m² |
| Gebäudefläche: | ca. 2.400 m² |
| Wasserfläche: | ca. 590 m² |

## SPORTBAD DESSAU



### FAKTEN

| | |
|---|---|
| Nutzfläche: | 1.980 m² |
| Netto-Grundfläche: | 3.422 m² |
| Brutto-Grundfläche: | 5.226 m² |
| Brutto-Rauminhalt: | 20.174 m² |
| Schwimmerbecken: | 422 m² |
| Mehrzweckbecken: | 136 m² |
| Planschbecken: | 35 m² |

## SPORTBAD DESSAU

| JAHR | | Fertigstellung 2017 | Heute 2018 | Prognose 2020 | 2022 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| PREISSTEIGERUNG | | | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% |
| | | € | € | € | € | € |
| KOSTENGRUPPEN | KG 100 | – | – | – | – | – |
| | KG 200 | 56.303 | 57.992 | 61.524 | 65.271 | 69.246 |
| | KG 300 | 4.495.798 | 4.630.672 | 4.912.680 | 5.211.862 | 5.529.264 |
| | KG 400 | 2.605.042 | 2.683.193 | 2.846.600 | 3.019.958 | 3.203.873 |
| | KG 500 | 442.017 | 455.278 | 483.004 | 512.419 | 543.625 |
| | KG 600 | 129.412 | 133.294 | 141.412 | 150.024 | 159.160 |
| | KG 700 | 1.886.555 | 1.943.152 | 2.061.490 | 2.187.034 | 2.320.225 |
| | | | | | | |
| GESAMTKOSTEN (NETTO) | | 9.615.127 | 9.903.581 | 10.506.709 | 11.146.567 | 11.825.393 |
| **GESAMTKOSTEN (BRUTTO)** | | **11.442.001** | **11.785.261** | **12.502.984** | **13.264.415** | **14.072.218** |

Höhe Kosten der Kostengruppe 200 (Erschließung) und Kostengruppe 500 (Freianlagen) sind standortabhängig

R E F E R E N Z

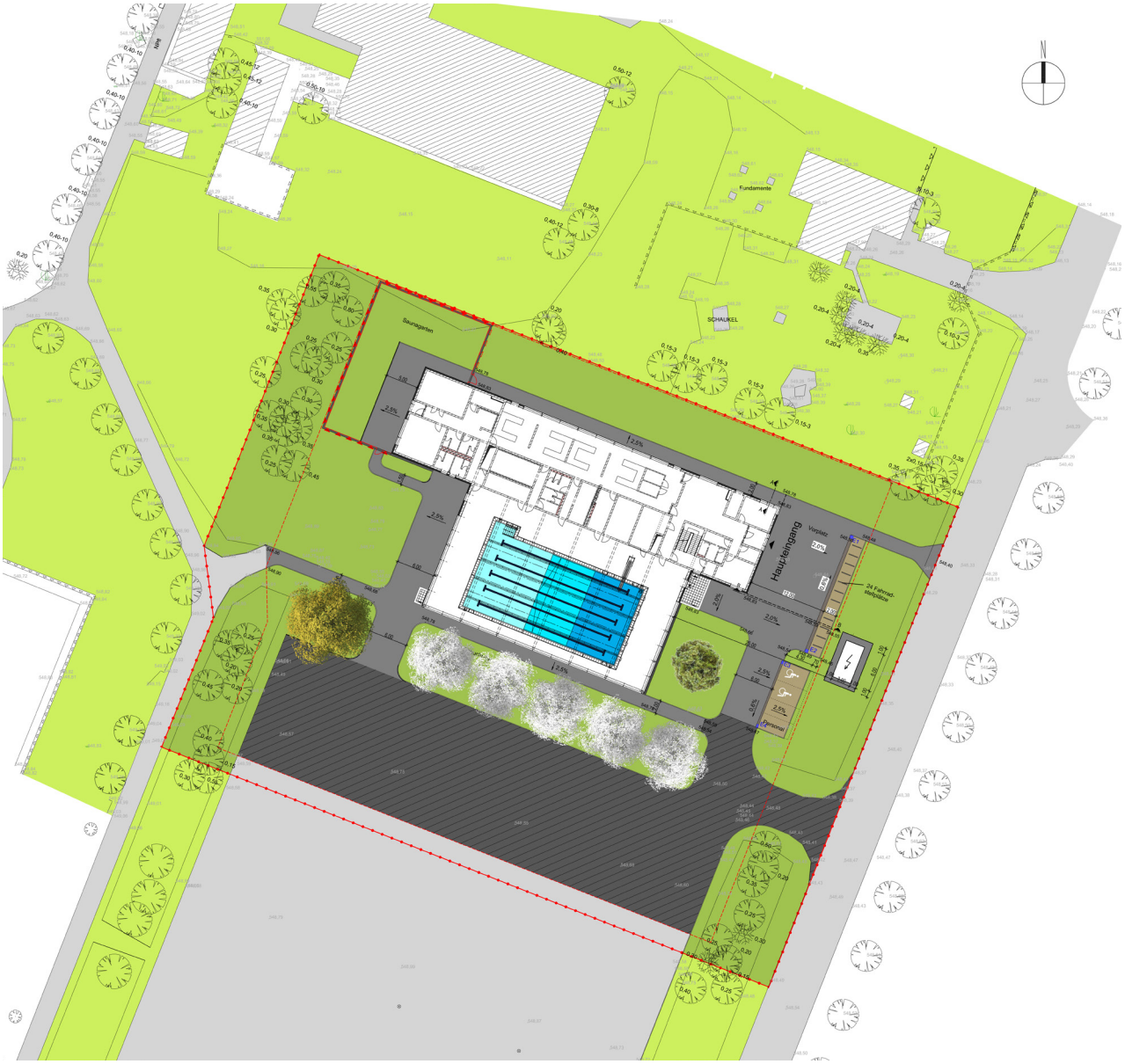
# Schwimmhalle der Universität der Bundeswehr München in Neubiberg

## SCHWIMMHALLE DER UNIVERSITÄT DER BUNDESWEHR MÜNCHEN IN NEUBIBERG

Studierende der Universität der Bundeswehr Neubiberg: ~3.000

| | |
|---|---|
| BAUHERR | Staatliches Bauamt München, Peter-Auzinger-Straße 10<br>81547 München |
| FLÄCHEN | BGF: 2.699 m², NGF: 2.242 m², BRI: 13.692 m³ |
| BAUZEIT | ab 2017 |
| KOSTEN (netto)-KG 200-500 | 8.070.372 Euro |
| LEISTUNGEN | Objektplanung Gebäude LPH 2–8<br>Objektplanung Freianlagen LPH 2–8<br>Thermische Bauphysik |

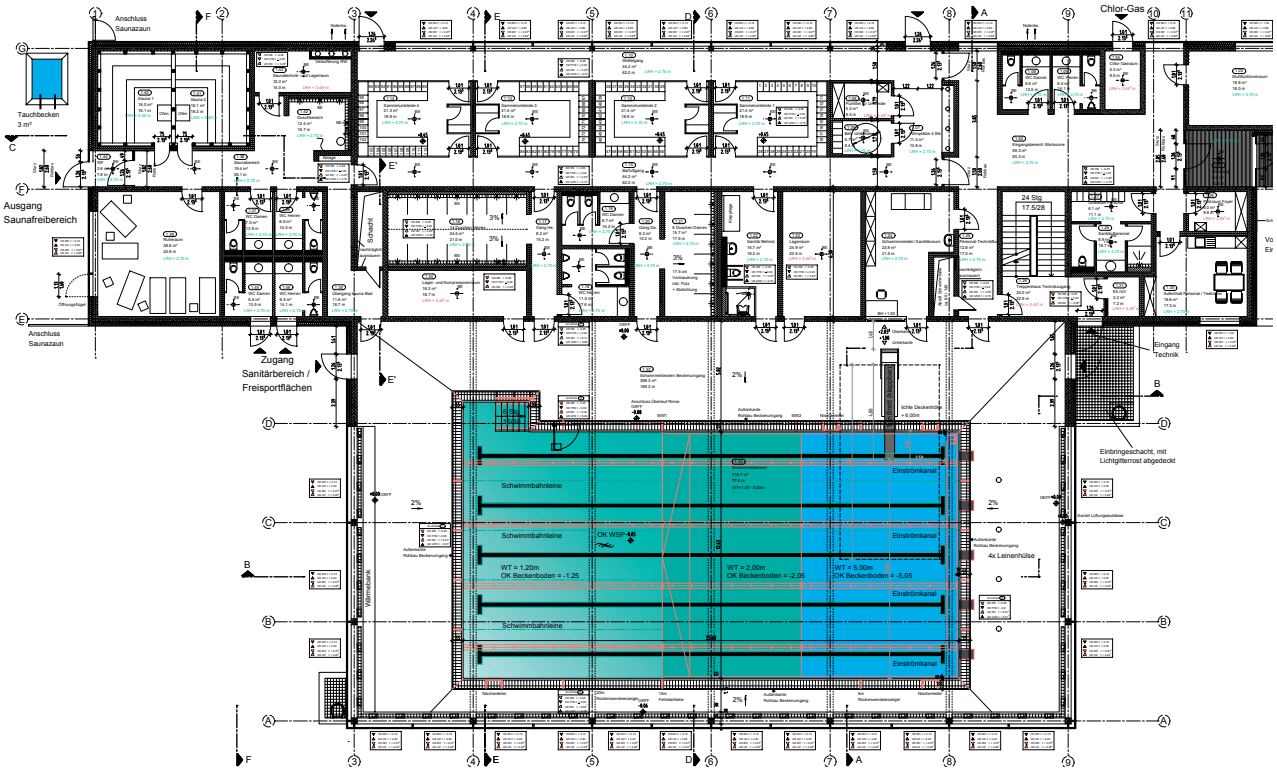
# SCHWIMMHALLE DER UNIVERSITÄT DER BUNDESWEHR MÜNCHEN IN NEUBIBERG




## FAKTEN

| | |
|---|---|
| Grundstücksgröße: | ca. 7.000 m² |
| Gebäudefläche: | ca. 1.600 m² |
| Wasserfläche: | ca. 312,5 m² |

# SCHWIMMHALLE DER UNIVERSITÄT DER BUNDESWEHR MÜNCHEN IN NEUBIBERG




## FAKTEN

| | |
|---|---|
| Nutzfläche: | 1.224 m² |
| Netto-Grundfläche: | 2.242 m² |
| Brutto-Grundfläche: | 2.699 m² |
| Brutto-Rauminhalt: | 13.692 m² |
| Schwimmerbecken: | 312,5 m² |
| Spannweite: | 21 m |

## SCHWIMMHALLE DER UNIVERSITÄT DER BUNDESWEHR MÜNCHEN IN NEUBIBERG

| | | Fertigstellung | Heute | Prognose | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **JAHR** | | **2015** | **2018** | **2020** | **2022** | **2024** |
| PREISSTEIGERUNG | | | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% |
| | | € | € | € | € | € |
| KOSTENGRUPPEN | KG 100 | – | – | – | – | – |
| | KG 200 | 505.964 | 552.881 | 586.551 | 622.272 | 660.168 |
| | KG 300 | 4.085.957 | 4.464.836 | 4.736.744 | 5.025.212 | 5.331.247 |
| | KG 400 | 2.519.075 | 2.752.661 | 2.920.298 | 3.098.145 | 3.286.822 |
| | KG 500 | 960.375 | 1.049.428 | 1.113.338 | 1.181.140 | 1.253.072 |
| | KG 600 | – | – | – | – | – |
| | KG 700 | – | – | – | – | – |
| | | | | | | |
| GESAMTKOSTEN (NETTO) | | 8.071.371 | 8.819.805 | 9.356.931 | 9.926.768 | 10.531.308 |
| **GESAMTKOSTEN (BRUTTO)** | | **9.604.931** | **10.495.568** | **11.134.748** | **11.812.854** | **12.532.257** |

Höhe Kosten der Kostengruppe 200 (Erschließung) und Kostengruppe 500 (Freianlagen) sind standortabhängig

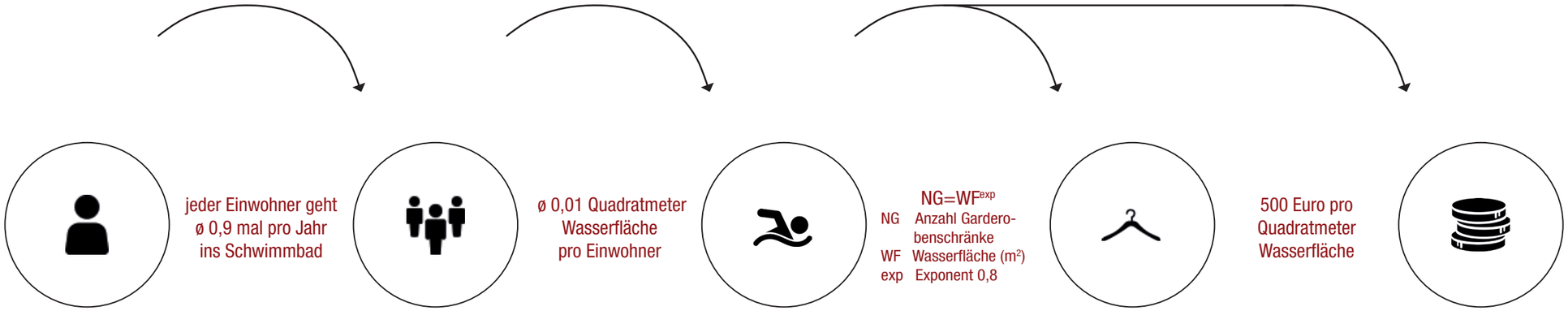
## REFERENZPROJEKTE

- Schulschwimmzentrum „Sonnenbad“ Schwarzenberg
  www.sonnenbad-schwarzenberg.de
- Schwimmhalle „Großer Dreesch“ Schwerin
- Sportbad Dessau Rosslau
- Schwimmhalle Neubiberg
- „Glück Auf“ Schwimmhalle Zwickau
  www.glueck-auf-schwimmhalle.de
- Sportbad „Heinz Deininger“ Bitterfeld
  www.sportbad-bitterfeld.de
- Sportbad an der Elster Leipzig
- Stadtbad Pößneck
  www.poessnecker-baeder.de
- Sportbad Tatami Schmölln
  www.sportbad-tatami.de
- Gartenhallenbad Mannheim
- Freizeitzentrum „Hains“ Freital
  www.hains.de

# 7

# Fazit

# IM EINKLANG




| | EINWOHNER 2017 FÜR 7 GEMEINDEN | ZU ERWARTENDE BESUCHERZAHLEN PRO JAHR | VORGESCHLAGENE WASSERFLÄCHE | BENÖTIGTE GARDEROBEN-SCHRÄNKE | ZU ERWARTENDE MEDIENKOSTEN PRO JAHR |
|---|---|---|---|---|---|
| **7 GEMEINDEN**<br>Neuenhagen, Hoppegarten, Fredersdorf-Vogelsdorf, Petershagen-Eggersdorf, Rüdersdorf, Schöneiche, Altlandsberg | **105.000** | **94.500** | **950**<br>**QUADRATMETER** | **261** | **533.000**<br>**EURO** |
| **SCHWERIN**<br>Vergleichsprojekt groß<br>6 Bahnen 25m-Sportbecken<br>Multifunktions-/Lehrschwimmbecken<br>Planschbecken | **96.000** | **86.400** | **650**<br>**QUADRATMETER** | **178** | **356.065**<br>**EURO** |

Bei **105.000** Einwohner sind **94.500** Besucher im Jahr zu erwarten. Für diese werden eine Wasserfläche von **1.050** Quadratmeter benötigt. Aus der Wasserfläche ergibt sich eine Anzahl von **261** Garderobenschränken und Medienkosten in Höhe von ca. **533.000** Euro.

## AUSGABEN PRO JAHR

| Nutzungskosten im Hochbau 18960 | | | DIN |
|---|---|---|---|
| **Nr** | **Nutzungskostengruppe** | | **Euro** |
| **100** | **Kapitalkosten** | | |
| 110 | Fremdmittel | | |
| 120 | Eigenmittel | | |
| 130 | Abschreibung | | |
| 190 | Kapitalkosten, sontiges | | |

| Nr | Nutzungskostengruppe | | Euro |
|---|---|---|---|
| **200** | **Objektmanagementkosten** | | **540.500 €** |
| 210 | Personalkosten | | 525.000 € |
| 220 | Sachkosten | | 3.000 € |
| 230 | Fremdleistungen | | 7.500 € |
| 290 | Objektmanagementkosten, sontiges | | 5.000 € |

| Nr | Nutzungskostengruppe | | Euro |
|---|---|---|---|
| **300** | **Betriebskosten** | | **330.474 €** |
| 310 | Versorgung | | 256.474 € |
| 311 | Wasser | | 24.700 € |
| 312 | Öl | | 0 € |
| 313 | Gas | | 0 € |
| 314 | Feste Brennstoffe | | 0 € |
| 315 | Fernwärme | | 139.076 € |
| 316 | Strom | | 78.698 € |
| 317 | Technische Medien | | 4.000 € |
| 319 | Versorgung, sonstiges | | 10.000 € |
| 320 | Entsorgung | | 20.000 € |
| 330 | Reinigung und Pflege von Gebäuden | | 40.000 € |
| 340 | Reinigung und Pflege von Außenanlagen | | 2.000 € |
| 350 | Bedienung, Inspektion und Wartung | | 2.000 € |
| 360 | Sicherheits- und Überwachungsdienste | | 3.000 € |
| 370 | Abgaben und Beiträge | | 5.000 € |
| 390 | Betriebskosten, sonstiges | | 2.000 € |

| Nr | Nutzungskostengruppe | | Euro |
|---|---|---|---|
| **400** | **Instandsetzungskosten** | | **39.500,00 €** |
| 410 | Instandsetzung der Baukonstruktionen | | 10.000,00 € |
| 420 | Instandsetzung de Technischen Anlagen | | 15.000,00 € |
| 430 | Instandsetzung der Außenanlagen | | 5.000,00 € |
| 440 | Instandsetzung der Ausstattung | | 8.000,00 € |
| 490 | Instandsetzungkosten, sonstiges | | 1.500,00 € |

| | |
|---|---|
| **Nutzungskosten / Jahr:** | **910.474,00 €** |

## EINNAHMEN

zu erwartende Besucher (Öffentlichkeit)

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Worst case | 50.000 Besucher / Jahr | x | 5 Euro | = | 250.000 Euro / Jahr |
| Best case | 100.000 Besucher / Jahr | x | 5 Euro | = | 500.000 Euro / Jahr |

## FAZIT

Die Ausgaben wurden nach DIN 18960 Baunutzungskosten erfasst. Sie sind ohne Kapitalkosten aufgestellt.

Die Ausgaben decken die Einnahmen nicht.
Der Deckungsgrad ist wesentlich abhängig von einem in der Folge zu erarbeitenden Betreiberkonzept und des kostenintensiven Personalaufwandes.

## ERGEBNIS

Im Ergebnis sind die Kosten / Einnahmen für das Schulschwimmen nicht berücksichtigt.

Ergebnis ohne Kapitalkosten

| | Worst Case | Best Case |
|---|---|---|
| Ausgaben | 92.000 Euro / Jahr | 920.000 Euro / Jahr |
| Einnahmen | 250.000 Euro / Jahr | 500.000 Euro / Jahr |
| | -670.000 Euro / Jahr | -420.000 Euro / Jahr |

## FAZIT

Ziel der vorliegenden Studie ist es, eine Empfehlung für einen Schwimmhallenneubau in der Region Neuenhagen bei Berlin zu geben. Die Untersuchung umfasst die Analyse des Gebietes sowie die Anforderungen an Schwimmhallen und den Bedarf für den Schulschwimmunterricht. Außerdem wurden verschiedene Standorte auf Eigenschaften wie Lage, Verkehrsanbindung und Größe geprüft.

Auftraggeber der Untersuchung ist eine interkommunale Sondierungsgruppe bestehend aus den Bürgermeistern der Gemeinden Neuenhagen, Hoppegarten, Fredersdorf-Vogelsdorf, Petershagen-Eggersdorf, Rüdersdorf, Schöneiche und Altlandsberg. Die etwa 20 Kilometer östlich des Berliner Stadtzentrums gelegene Region Neuenhagen ist von Berlin-Mitte aus in 30-45 Minuten mit dem Auto und in 30-40 Minuten mit der Bahn erreichbar.

In einem Einzugsgebiet von 25 Kilometern um die Region Neuenhagen sind aktuell ca. 31 Hallen- bzw. Kombibäder in Betrieb. Die Stadt Berlin befindet sich innerhalb dieses Gebietes, und die meisten der Bäder befinden sich dort. Je größer die Entfernung zur Stadt, umso geringer die Anzahl der vorhandenen Schwimmhallen. In einem Umkreis von 10 Kilometern vom Mittelpunkt der o.g. Kommunen gibt es nurmehr sechs Bäder, von denen sich jedoch keines innerhalb dieser sieben Kommunen befindet.

Aktuell leben insgesamt knapp 105.000 Einwohner in den sieben genannten Gemeinden. Statistisch betrachtet, geht jeder Bürger durchschnittlich 0,9 Mal pro Jahr schwimmen. Somit ist davon auszugehen, dass jedes Jahr 94.500 Menschen aus der Region Neuenhagen das Bad besuchen – bei 300 Öffnungstagen pro Jahr sind dies pro Tag 315 Besucher. Bei durchschnittlich 10 Stunden öffentlichen Schwimmens pro Tag und einer Bahnauslastung von ca. 5 Schwimmern pro Stunde werden maximal sechs Bahnen benötigt.

Neben dem öffentlichen Schwimmen spielt der Schulschwimmunterricht eine entscheidende Rolle bei der Betrachtung. Vier Vormittage pro Woche muss die Schwimmhalle den Schülerinnen und Schülern der Grund- und Oberschulen jeder Gemeinde zur Verfügung stehen. Obwohl die Bevölkerungszahl im betrachteten Gebiet perspektivisch um 8% sinken wird, werden die Schüler- und somit die Klassenzahlen steigen – letztere von 78 auf 93.

Die Kommunen Neuenhagen, Hoppegarten, Fredersdorf-Vogelsdorf und Schöneiche haben Grundstücke für einen eventuellen Schwimmhallenneubau zur Verfügung gestellt. Die Hauptanforderung an die Grundstücke ist eine optimale verkehrliche Anbindung, wobei der Fokus auf den öffentlichen Verkehrsmitteln liegt. Die zwischen Berlin-Westkreuz und Strausberg verkehrende S-Bahn S5 verbindet die Kommunen Hoppegarten, Neuenhagen, Fredersdorf-Vogelsdorf und Petershagen-Eggersdorf miteinander – die übrigen drei Gemeinden sind weiter von der S-Bahn enfernt, es existieren jedoch Busverbindungen. Anhand der Referenzprojekte „Variante klein“ und „Variante groß“ wurden die Funktionalität und Eignung der Grundstücke geprüft.

Das Areal Brückenstraße 1 in Fredersdorf-Vogelsdorf ist für einen Neubau ungeeignet. Die Lage an den Bahngleisen ist wenig attraktiv und sowohl „Variante klein“ als auch „Variante groß“ sind zu groß für das Grundstück.

Die Grundstücke Landstraße in Fredersdorf-Vogelsdorf und Am Weidensee in Schöneiche sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln nur schwer erreichbar, was sich negativ auf die Besucherzahl auswirken kann. Auch für Schülerinnen und Schüler wäre dies von Nachteil. Die Grundstücke in Neuenhagen und Hoppegarten sind am verkehrsgünstigsten gelegen und eignen sich auch hinsichtlich ihrer jeweiligen Größe am besten. Aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur S-Bahn-Station, seiner zentralen Lage und seiner Nähe zu den Schulen empfehlen wir das Grundstück in Hoppegarten.

# 8

# *Quellen*

## QUELLENANGABEN

- Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google
- KOK Richtlinien für den Bäderbau