

MACHBARKEITSTUDIE

Stand 19. November 2018



NEUBAU SCHWIMMHALLE

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 Bauconcept® 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 Machbarkeitsstudie 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 berücksichtigen, 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 Bauconcept® 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 Flächenbedarfes 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 kostengünstigen 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
 - › vorteilhaft 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

⋮

Hallenbad

⋮

Freizeitbad

⋮

Kombibad

⋮

Freibad

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

⋮

6-8 m² je m² Wasserfläche (für zusätzliche Freiluftflächen (z.B. Terrassen) wird ein Zuschlag von 10-20 % der ermittelten Grundstücksfläche empfohlen

⋮

9-12 m² je m² Wasserfläche

⋮

10-16 m² je m² Wasserfläche, wenn der ermittelte Grundstücksbedarf unter 10.000 m² liegt, ist für den Hallenbadanteil ein Zuschlag von 5 m² Wasserfläche hinzuzurechnen

⋮

10-16 m² je m² 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 unmittelbare 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 Abhängigkeit 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
5 Garderobenschränke = 1 Fahrradstellplatz

FREIBÄDER I NATURBÄDER 200-300 m² Grundstücksfläche = 1 PKW Stellplatz
200-300 m² Grundstücksfläche = 2 Fahrradstellplätze

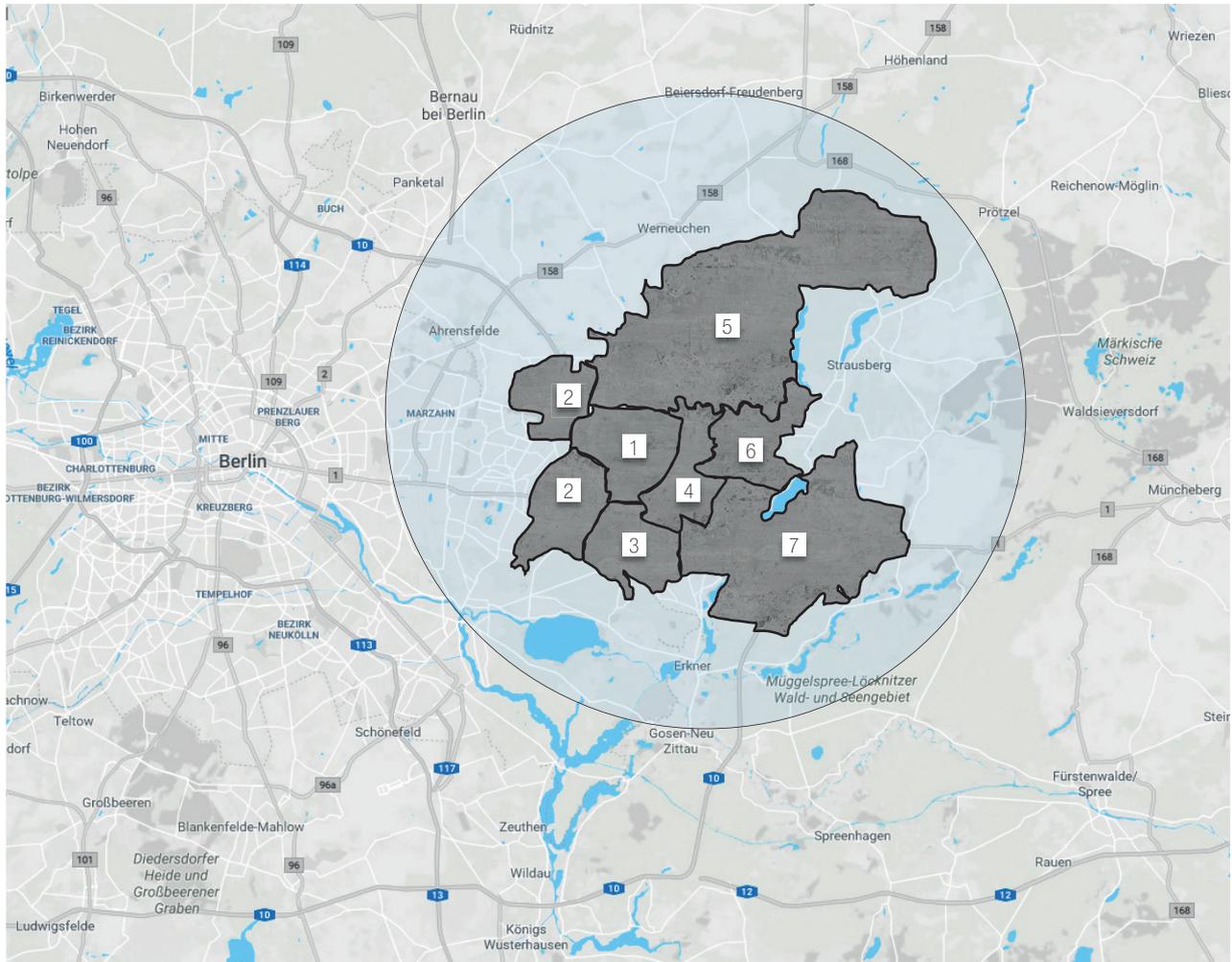
⋮

KOMBIBÄDER die größere Bemessungsfläche von Freibad oder Hallenbad

3

Konkurrenzanalyse

EINWOHNERZAHLEN I FLÄCHEN

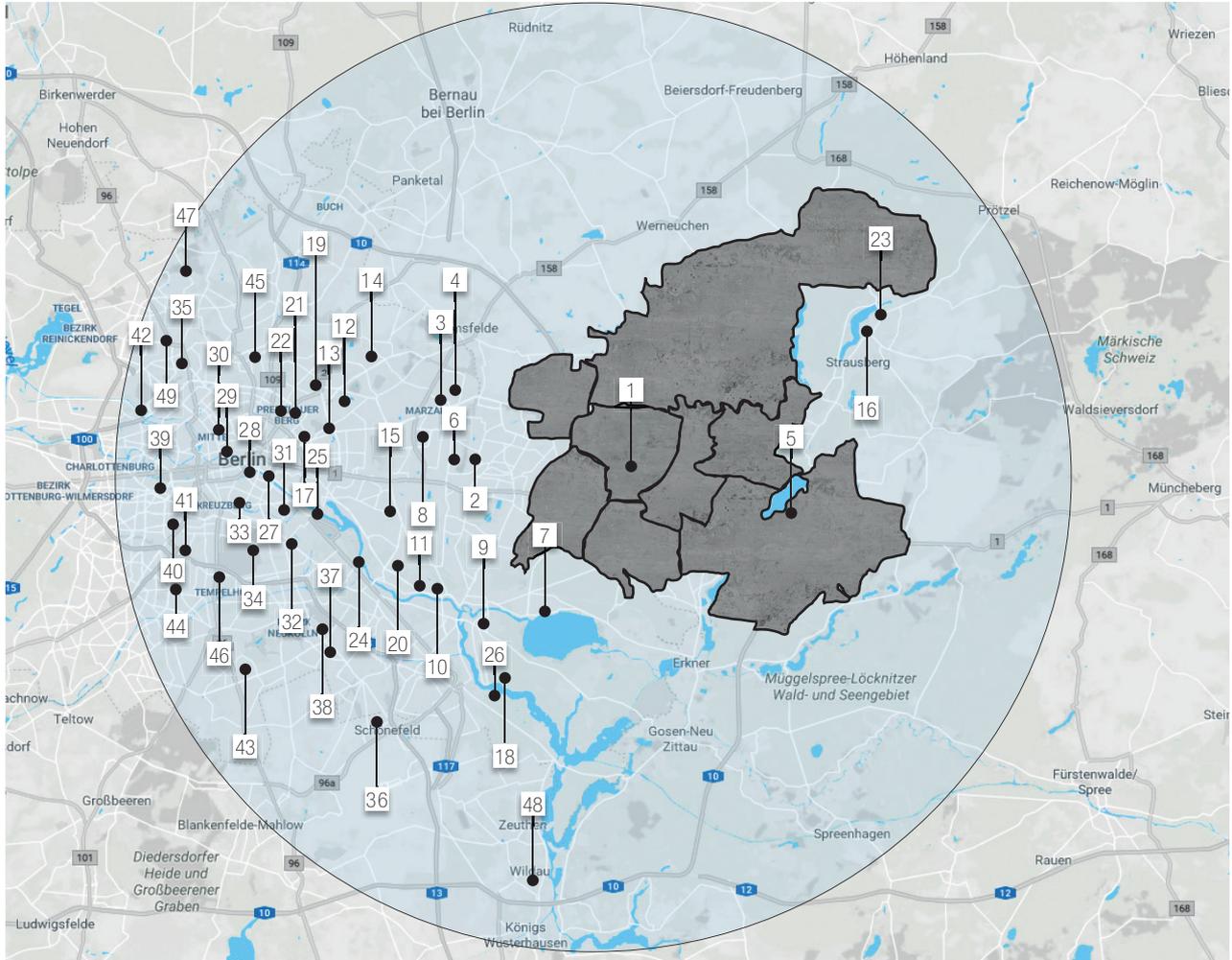


Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

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

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.

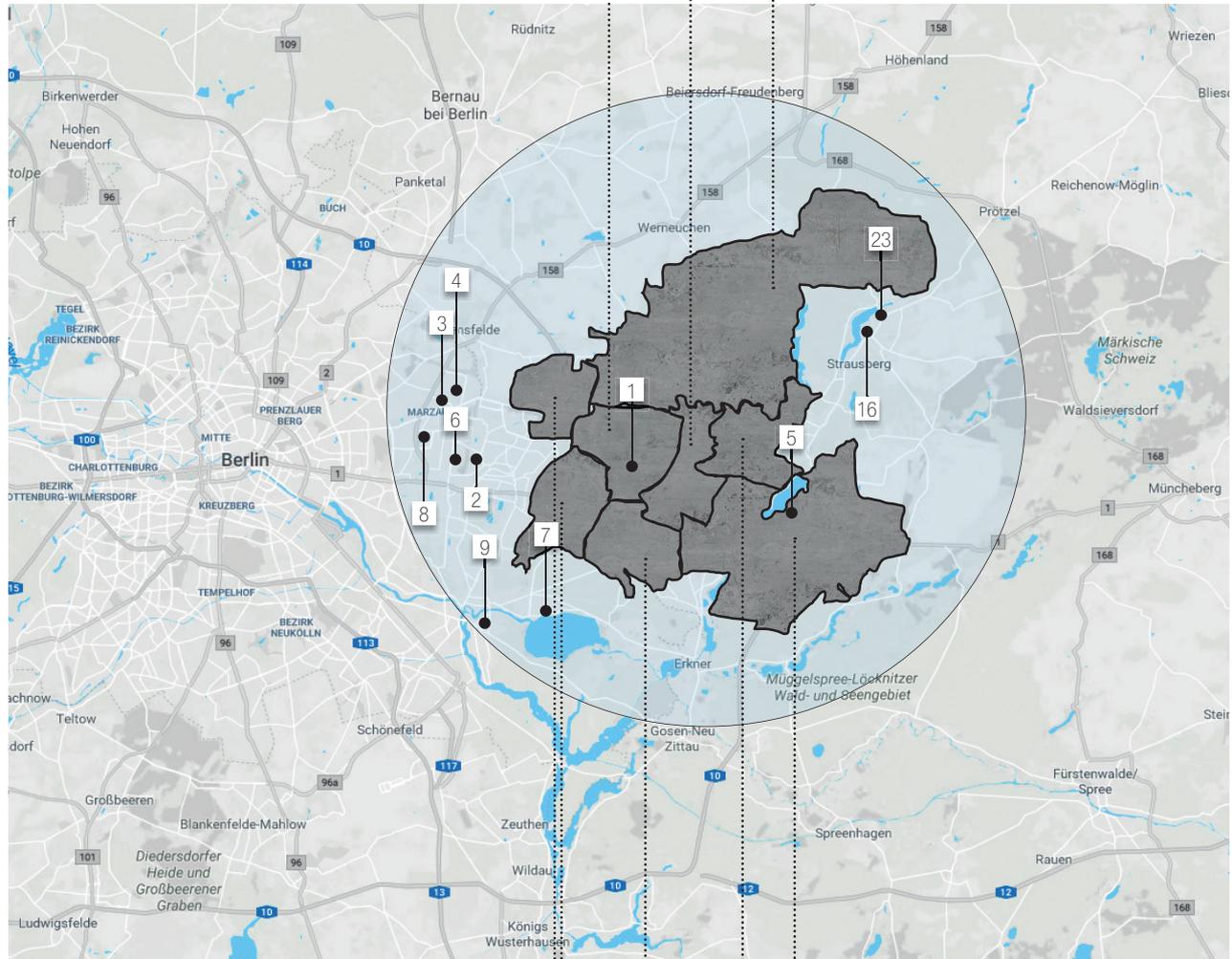
BÄDER IM EINZUGSGEBIET 25 KM



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

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

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 Allendeiviertel
- 16 Freibad Strausberger Bäder
- 23 Schwimmhalle Strausberger Bäder

NEUENHAGEN BEI BERLIN

VOGELSDORF-FREDERSDORF

ALTLANDSBERG

HOPPEGARTEN

RÜDERSDORF

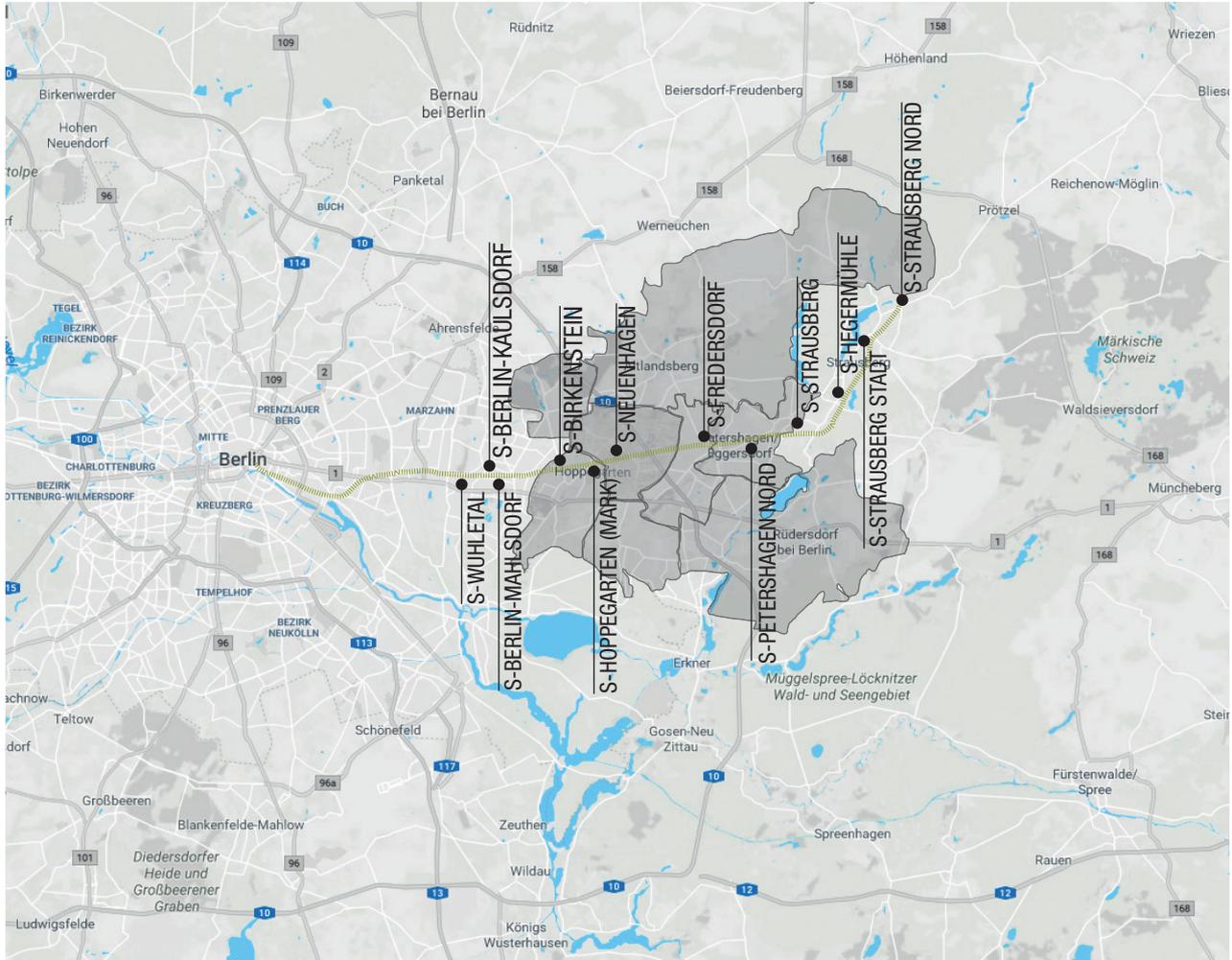
SCHÖNEICHE

PETERSHAGEN-EGGERSDORF

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 15366 Neuenhagen bei Berlin	Clara-Zetkin-Weg 13, 12619 Berlin	Marzahn Promenade 55 12679 Berlin	Max-Herrmann-Straße 7 12687 Berlin	Berliner Str. 12 15378 Rüdersdorf bei Berlin	Warener Str. 7, 12683 Berlin	Müggelseedamm 216 12587 Berlin	Helene-Weigel-Platz 9 12681 Berlin - Marzahn	Pablo-Neruda-Straße 5 12559 Berlin - Köpenick	Fichtepl. 1 15344 Strausberg	Wriezener Str. 30 15344 Strausberg	
kürzeste 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 1 geleinte Bahn für Sportschwimmer	25 Meter (5 Bahnen) 29°C (Tiefe 1,86 M)	nein	nein	–	–	50-m-Becken (28 °C) 1 geleinte Bahn für Sportschwimmer	25-m-Becken 5 Bahnen (27 °C) mindestens 1 geleinte Bahn für Sportschwimmer	nein	25 Meter Sportbecken	
Lehrschwimmbecken / Nichtschwimmerbecken	–	ja (Rutsche) 30°C	10 x 6 M 31°C (Tiefe 0,74-1,04 M)	nein	nein	–	–	ja (Rutsche)	ja	ja	nein	
Planschbereich	–	–	–	ja	nein	–	–	nein	nein	nein	ja (Kinderrutsche und anliegendem Wickelraum)	
Erlebnisbecken	Familien- und Kinderbecken	–	–	nein	nein	–	–	nein	nein	nein	ja (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 (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 Trockensauna Tauchbecken Saunagarten Ruheraum	ja finnische Sauna 90°C Tauchbecken Ruheraum	nein	nein	–	–	Finnische Sauna 95 °C, Dampfsauna 45 °C, Kräutersauna bis 80 °C, Sanarium bis 60 °C, Erlebnisduschen, 2 Ruheräume, Außenbereich	ja Trockensauna	nein	ja Trockensauna Dampfsauna Tauchbecken	
Außenbecken	ja	–	–	ja	nein	–	–	nein	nein	ja	nein	
Außenanlagen	Liegewiese, Beachvolleyballfeld	–	–	ja	ja	–	ja	ja	nein	Ufer des Stausees mit Sandstrand (50m) 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: Bibliothek 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, Behindertenmarkplätze	–	–	–	
Öffnungszeiten (Bad)	15. Mai bis 31. Mai: Mo-So 09.00 – 18.00 Uhr 01. Juni bis 15. Juni: Mo-So 09.00 – 19.00 Uhr 16. Juni bis 31. August: Mo-So 09.00 – 20.00 Uhr 1. bis 15. September Mo-So 09.00 – 18.00 Uhr	Mo-Di 6.30 – 8.00 Uhr Mi 15.00 – 21.00 Uhr Do 06.30–13.00 Uhr 15:00–21:30 Uhr Fr 06:30–08:00 Uhr 17:00–21:30 Uhr Sa-So 10:00–17:00 Uhr	Mo-Fr 06.00 – 21.00 Uhr Sa-So 08.00 – 16.00 Uhr	3 Juni - 3. September Mo-So	1. Mai - 16. September Mo-So 09.00 – 20.00 Uhr	Mo 18.00 – 19.30 Uhr Mi 12.00 – 15.00 Uhr	Mo 18.00 – 19.30 Uhr Mi 12.00 – 15.00 Uhr	1. Mai - 31. August Mo-So 10.00 – 19.00 Uhr	Mo 12.00 – 22.00 Uhr Di-Fr 6.30 – 22.00 Uhr Sa-So 10.00 – 17.00 Uhr	Mo 06.30 – 16.00 Uhr (Öffentlichkeit) 16.00 – 21.30 Uhr (Schul-, Vereins- und Kursbetrieb) Di/Do 06.30 – 08.00 Uhr (Öffentlichkeit) 08.00 – 21.30 Uhr (Schul-, Vereins- und Kursbetrieb) Mi/Fr 06.30 – 21.30 Uhr (Öffentlichkeit) Sa 08.00 – 16.30 Uhr (Schul-, Vereins- und Kursbetrieb) So 10.00 – 17.00 Uhr (Öffentlichkeit)	Juni-August Mo-Fr 10.00 – 19.00 Uhr Sa-So/Feiertags 09.00 – 19.00 Uhr	Mo 13:30 – 15:00 Uhr / 19:00 – 22:00 Uhr Di geschlossen Mi 13.00 – 22.00 Uhr Do 06.00 – 22.00 Uhr Fr 11.00 – 22.00 Uhr Sa 08.00 – 18.00 Uhr So 10.00 – 18.00 Uhr
Eintrittspreise (Schwimmen)	normal 3,80€ ermäßigt: 1,70 €	normal: 10,00€ – 12,00€ ermäßigt: 8,00€ – 10,00€	normal: 4,50 € ermäßigt: 3,00€	normal: 5,50 € ermäßigt: 3,50€	normal: 3,00 € ermäßigt: 1,50€	normal 3,50€ ermäßigt: 2,50€ Kinder: 2,00€	normal: 5,50 € ermäßigt: 2,80€	normal: 5,50 € ermäßigt: 3,50€	normal: 5,50 € ermäßigt: 3,50€	normal: 2,00€ ermäßigt: 1,00€	normal 3,50€ – 6,50€ 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

Hallenbad

(Anlage mit einer oder mehreren künstlichen Wasserflächen zum Baden oder Schwimmen innerhalb eines Gebäudes)

Freibad

(Anlage mit einer oder mehreren künstlichen Wasserflächen zum Baden oder Schwimmen im Freien)

Kombibad

(Kombination eines Hallen- mit einem Freibad in einer baulichen und betrieblichen Einheit)

Naturbad

(eindeutig begrenzte Anlage eines Badegewässers, bestehend aus einer für Badezwecke geeignete Wasserfläche und dazugehörige Landfläche, Ausstattung bädertypischer Ausbauten, z.B. Sprunganlage)

Badestelle

(jederzeit freizugängliche Wasserfläche, keine bädertypischen Ausbauten, z.B. Sprunganlage)

BÄDER NACH ART DER NUTZUNG

Schul- und Gruppenbad

(überwiegend durch den Schulsport und den Vereinssport sowie durch Gruppen genutzt)

Sportbad

(Nutzung durch Schul- und Schwimmsport sowie durch die Öffentlichkeit, Beckenabmessungen und Einrichtungen an nationalen und/oder internationalen Wettkampfbestimmungen DSV/FINA)

Freizeitbad

(zusätzlich zur sportorientierten Nutzung mit Schul- und Schwimmsport auch Wasserflächen für Freizeitsport, Spiel und Erholung-Erlebnisbecken, Außenbecken, Wasserrutsche, Sauna, Gastronomie vorhanden - es gibt auch Freizeitbäder ohne Schul- und Schwimmsport)

Kur- und Heil- oder Medizinisches Bad

(vorrangige Nutzung für Regeneration, Therapie und Rehabilitation, Becken mit speziellen Formen und Einrichtungen, ergänzende Bahndlungseinrichtungen, teilweise natürliche Heilwässer)

ANZAHL DER BÄDER IM EINZUGSGEBIET 25 KM

28 Hallenbäder

11 Freibäder

3 Kombibäder

7 Naturbäder

-

ANZAHL DER BÄDER IM EINZUGSGEBIET 25 KM

8 Schul- und Gruppenbäder

3 Sportbäder

37 Freizeitbäder

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 Bevölkerungszahl

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 Zusammenschlusses 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 ergibt sich, dass diese Gemeinden in Hinsicht auf die Verkehrsanbindung am geeignetsten sind

4

Gemeinden

G E M E I N D E

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



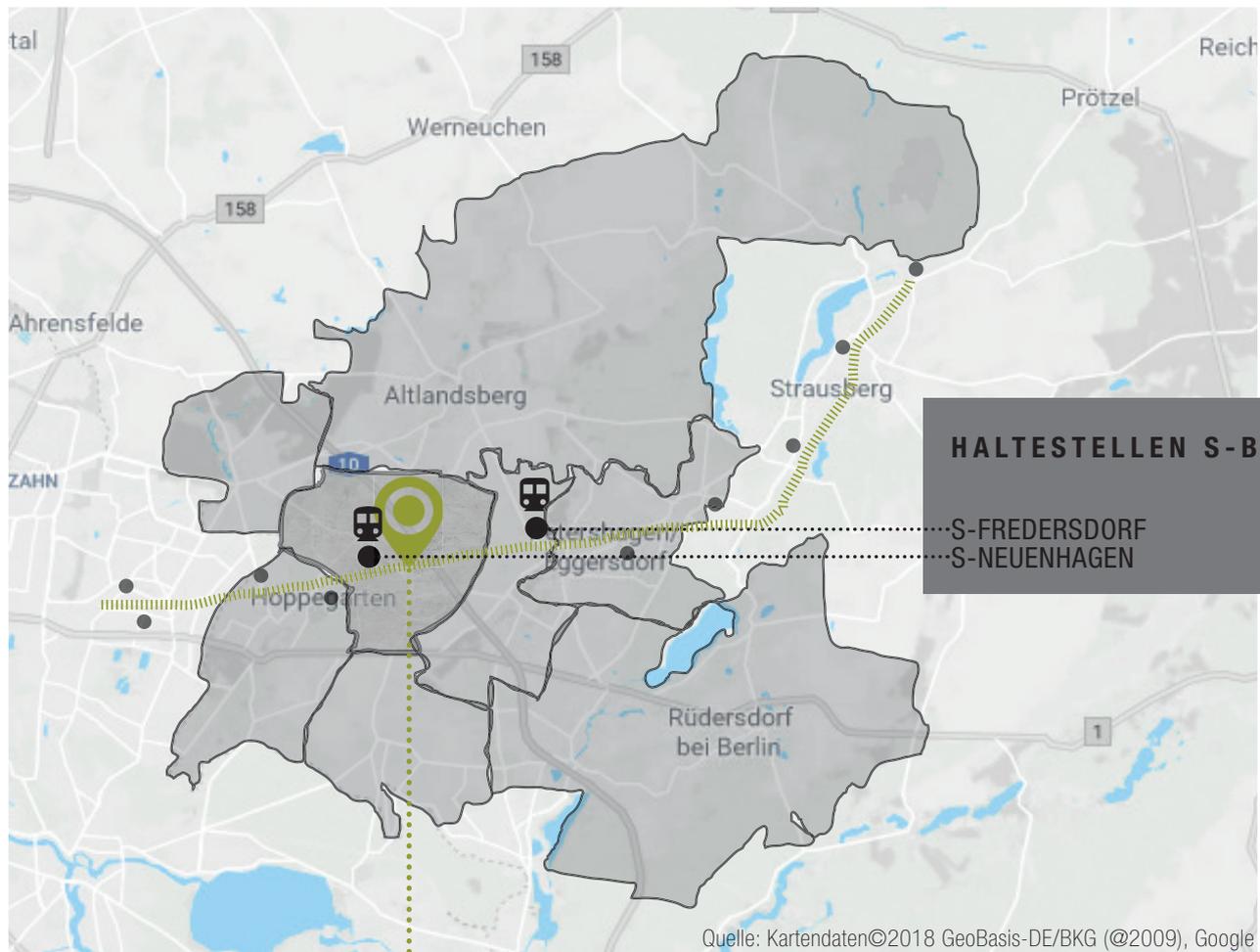
Quelle: Kartendaten©2018 GeoBasis-DE/BKG (@2009), Google

2. GRUNDSTÜCKE

NEUENHAGEN HAT 1 GRUNDSTÜCK ZUR ERRICHTUNG EINES SCHWIMMBADES

„LIW GEWERBEHOF“

GRUNDSTÜCK LIW „GEWERBEHOF“ IN NEUENHAGEN



GRUNDSTÜCK LIW „GEWERBEHOF“ 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)

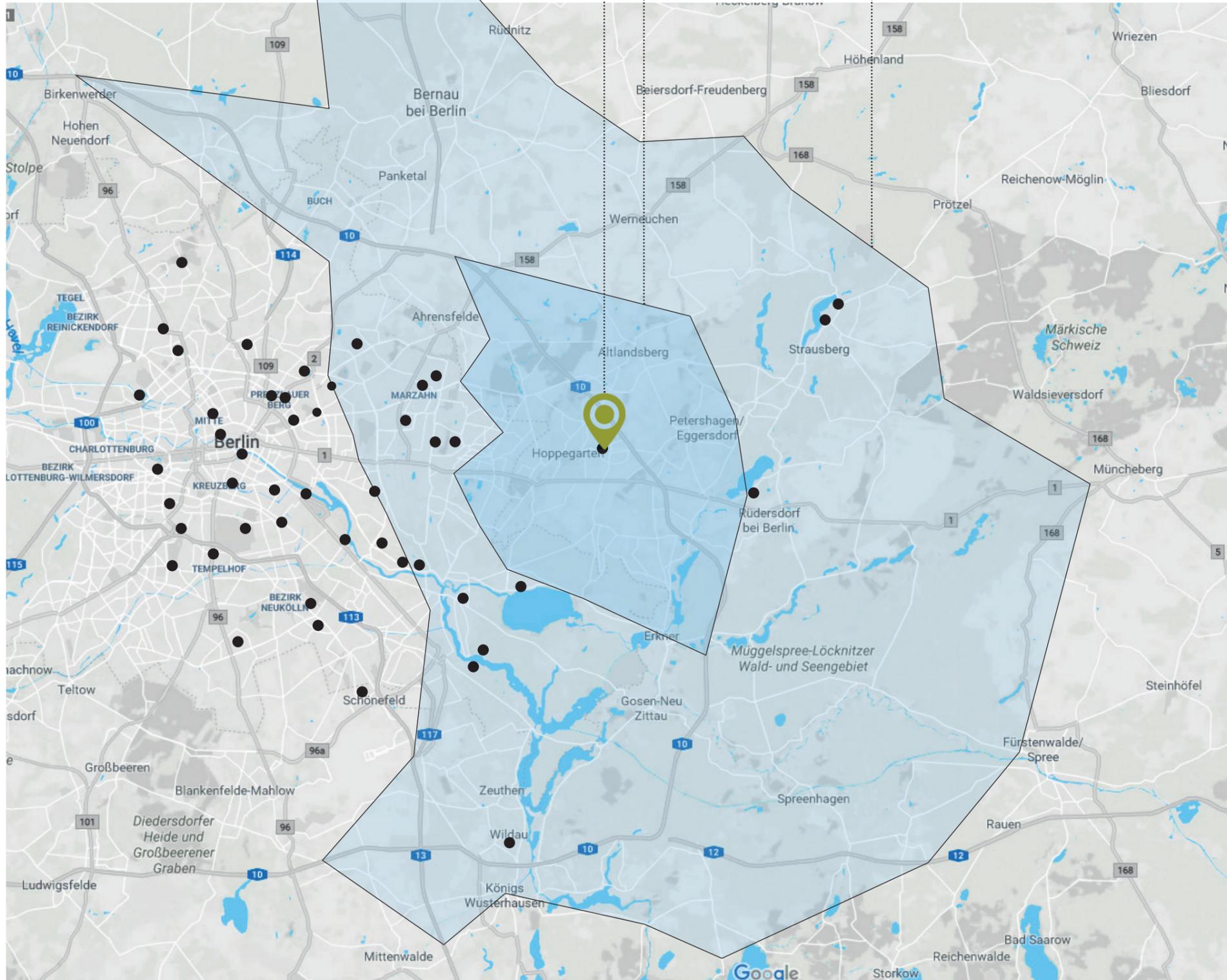
Linie 949 (S Neuenhagen > S Fredersdorf > S Petershagen Nord)

GRUNDSTÜCK: „LIW“ GEWERBEHOF NEUENHAGEN

15 MINUTEN MIT DEM AUTO

30 MINUTEN MIT DEM AUTO

EINZUGSGEBIET



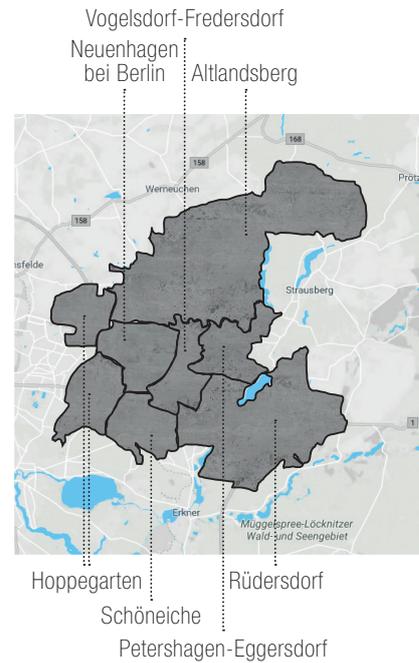
BÄDER IM UMKREIS VON...	Freibad	Schwimmhalle
...15 MINUTEN MIT DEM AUTO		
Freibad Neuenhagen	●	
...30 MINUTEN MIT DEM AUTO		
Freibad Neuenhagen	●	
Schwimmhalle Kaulsdorf		●
Freizeitzentrum Schwimmhalle & Sauna Marzahn		●
Platsch Kinderbad Marzahn		●
Strandbad Stienitzsee	●	
Schwimmhalle Delphin Aqua		●
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		●

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

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.



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

GEMEINDE

AKTUELL NÄCHSTGELEGENDE SCHWIMMHALLE

GRUNDSTÜCK NEUENHAGEN

Schwimmbad-Name

Entfernung aktuell (Auto)

Entfernung bei Neubau (Auto)

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



SCHWIMMHALLE „KLEIN“

STELLPLÄTZE

GRUNDSTÜCK LIW „GEWERBEHOF“

ANFORDERUNGEN

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

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

LIW GEWERBEHOF NEUENHAGEN



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

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

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 maximale 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

G E M E I N D E

Appenzarten

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:

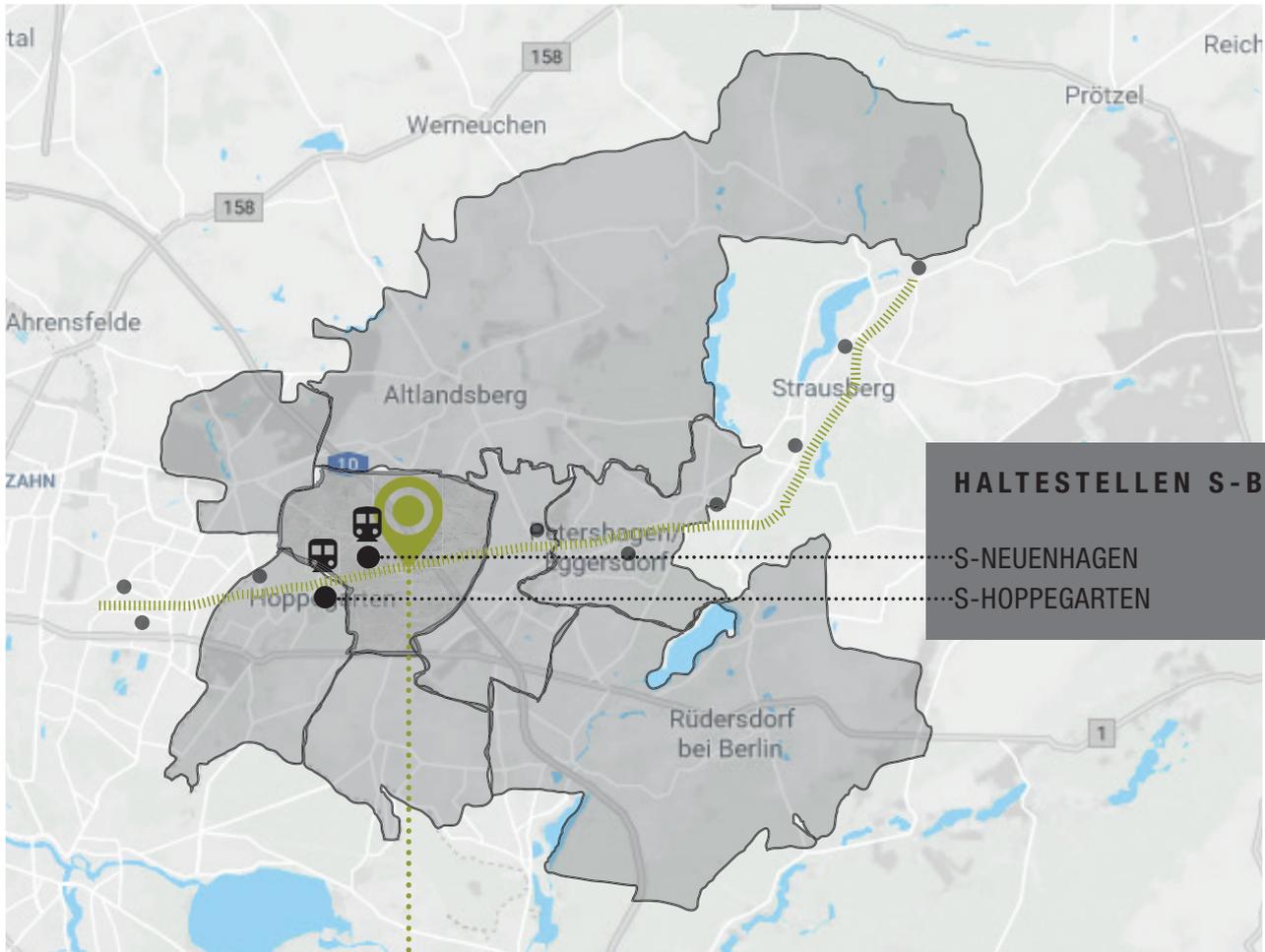
Schulschwimmbedarf der Gemeinde Hoppegarten: 9 Stunden / Woche

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

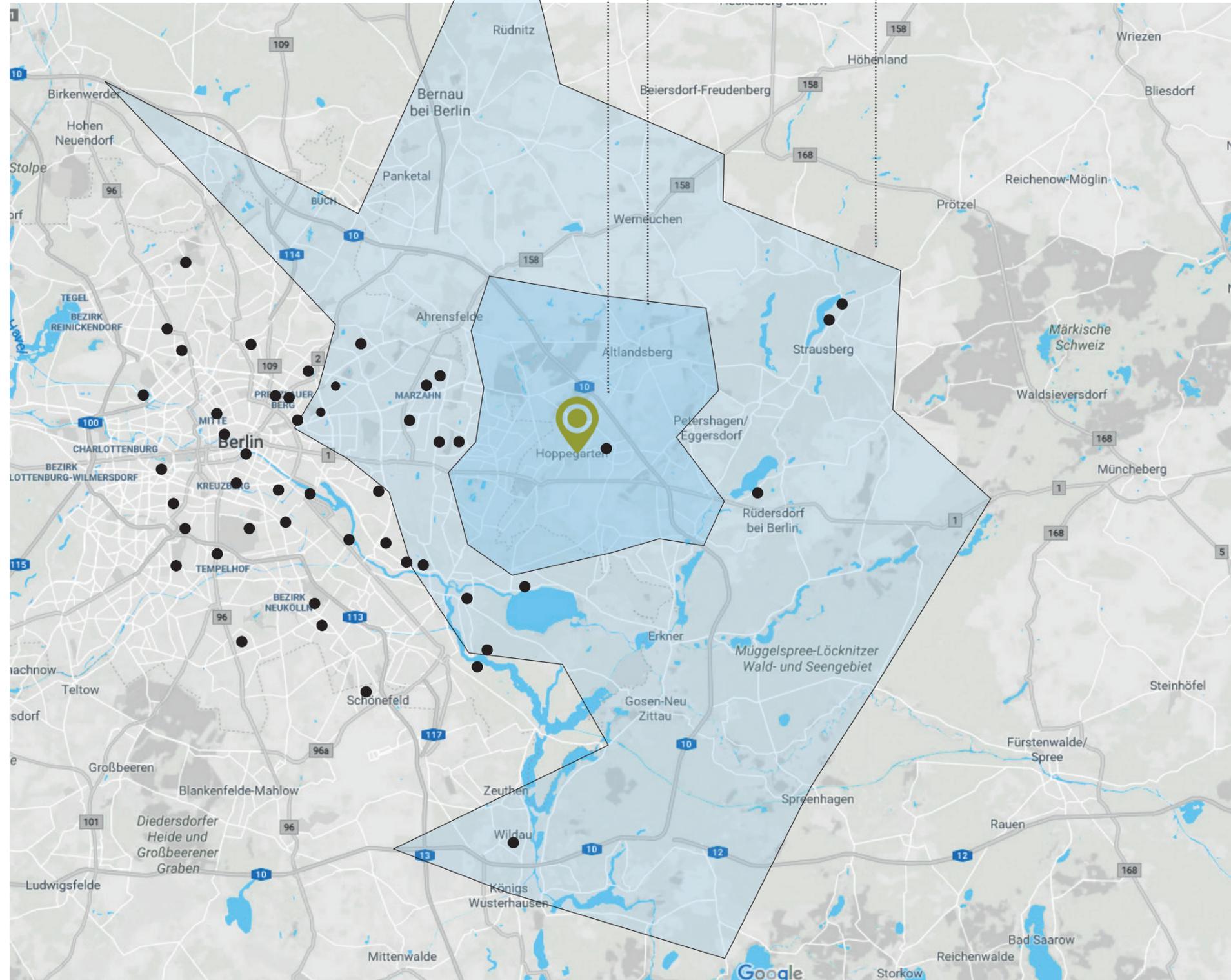
Linie 940 (S Hoppegarten > S Neuenhagen > Neuenhagen, Lindenstraße)

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



GRUNDSTÜCK: KWO GELÄNDE HOPPEGARTEN

15 MINUTEN MIT DEM AUTO

30 MINUTEN MIT DEM AUTO

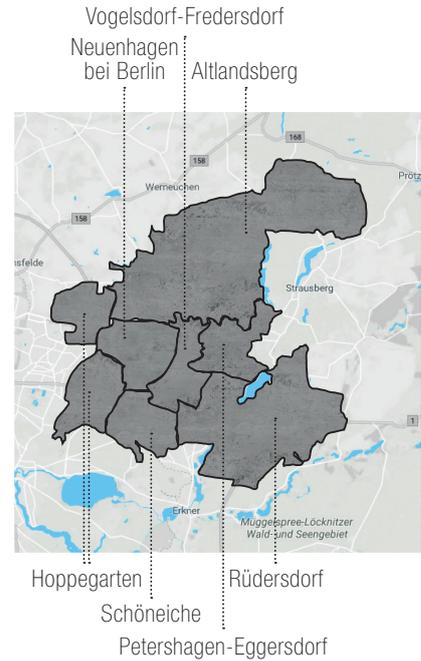
BÄDER IM UMKREIS VON...	Freibad	Schwimmhalle
...15 MINUTEN MIT DEM AUTO		
Freibad Neuenhagen	●	
...30 MINUTEN MIT DEM AUTO		
Freibad Neuenhagen	●	
Schwimmhalle Kaulsdorf		●
Freizeitzentrum Schwimmhalle & Sauna Marzahn		●
Platsch Kinderbad Marzahn		●
Strandbad Stienitzsee	●	
Schwimmhalle Delphin Aqua		●
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		●

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

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	0 min
Neuenhagen	Kaulsdorf	10,0 km / 19 min	2,4 km	4 min
Schöneiche	Allendviertel	11,4 km / 28 min	8,3 km	14 min
Petershagen-Eggersdorf	Strausberger Bäder	9,1 km / 14 min	10,8 km	17 min
Rüdersdorf	Strausberger Bäder	18,0 km / 22 min	15,1 km	20 min
Vogelsdorf-Fredersdorf	Kaulsdorf	13,8 km / 23 min	8,4 km	14 min
Altlandsberg	Kaulsdorf	14,9 km / 23 min	8,0 km	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



SCHWIMMHALLE „KLEIN“

STELLPLÄTZE

GRUNDSTÜCK „KWO GELÄNDE“

ANFORDERUNGEN

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

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

GRUNDSTÜCK „KWO GELÄNDE“ IN HOPPEGARTEN



SCHWIMMHALLE „GROSS“

STELLPLÄTZE

GRUNDSTÜCK „KWO GELÄNDE“

ANFORDERUNGEN

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

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

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 Fahrzeit.

- ✓ 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 Fahrzeit 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“

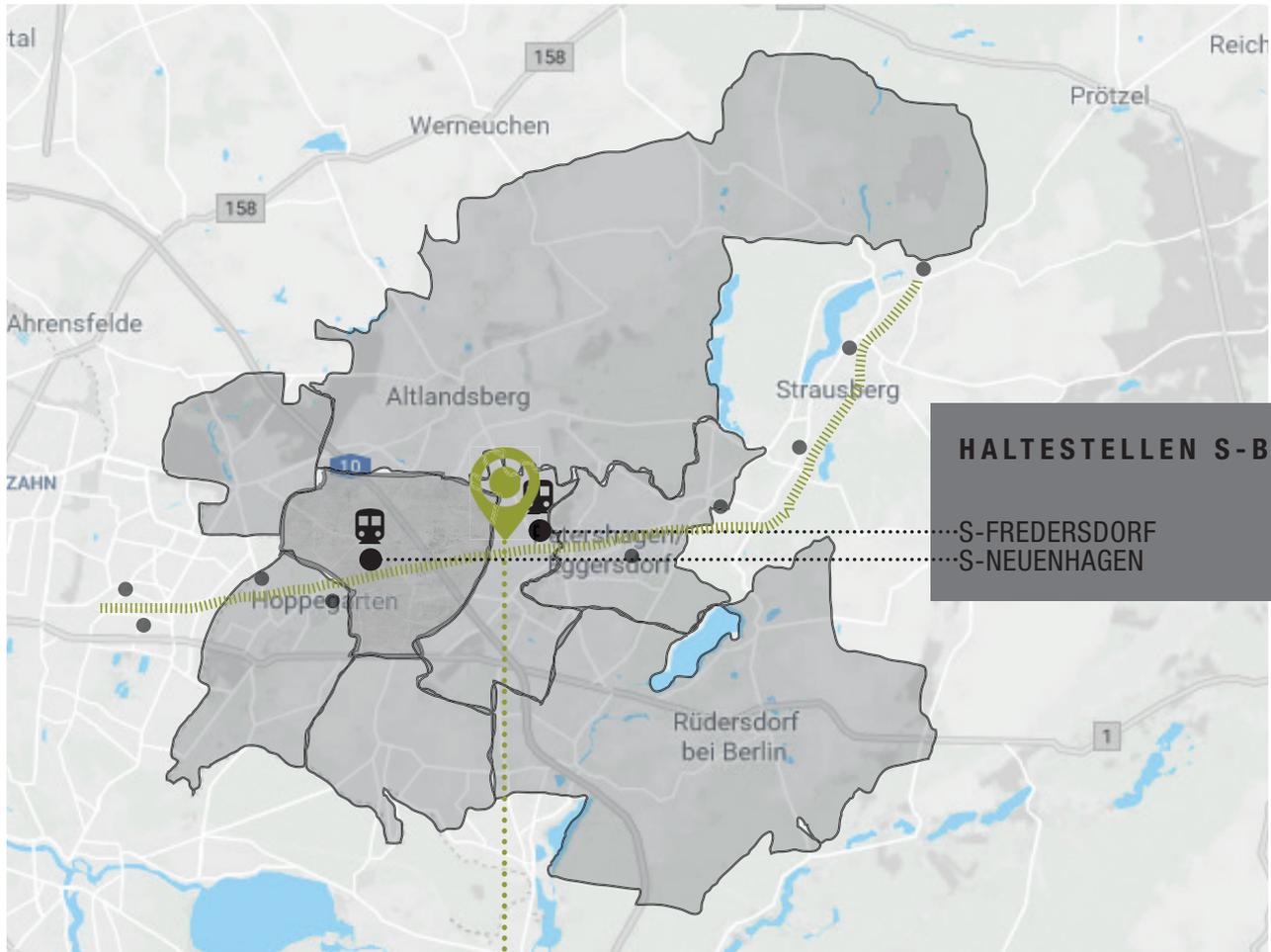
- › Gemeinde: FREDERSDORF-VOGELSDORF
- › Größe: ca. 7.100 M²

Grundstück 2 „LANDSTRASSE“

- › Gemeinde: FREDERSDORF-VOGELSDORF
- › Größe: ca. 34.277 M²

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** **GRUNDSTÜCK „BRÜCKENSTRASSE 1“ IN FREDERSDORF-VOGELSDORF**

„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)

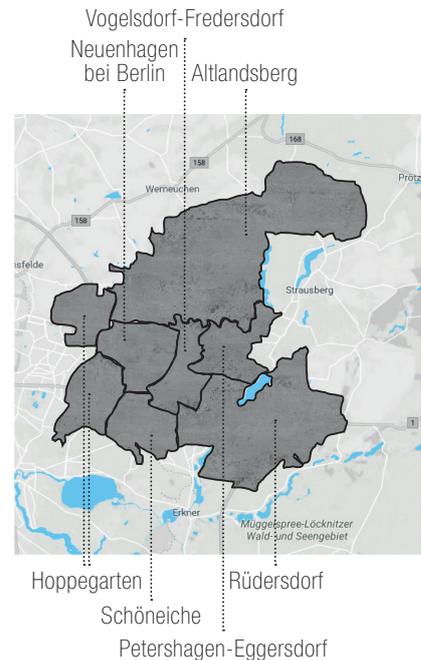
Linie 949 (S Neuenhagen > S Fredersdorf > S Petershagen Nord)

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 16 min
Neuenhagen	Kaulsdorf	10,0 km / 19 min	5,7 km 11 min
Schöneiche	Allendviertel	11,4 km / 28 min	9,7 km 15 min
Petershagen-Eggersdorf	Strausberger Bäder	9,1 km / 14 min	1,8 km 3 min
Rüdersdorf	Strausberger Bäder	18,0 km / 22 min	8,0 km 11 min
Vogelsdorf-Fredersdorf	Kaulsdorf	13,8 km / 23 min	0,0 km 0 min
Altlandsberg	Kaulsdorf	14,9 km / 23 min	6,2 km 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-Stellplätze
- 20 Fahrradstellplätze

FAZIT

Lage:

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

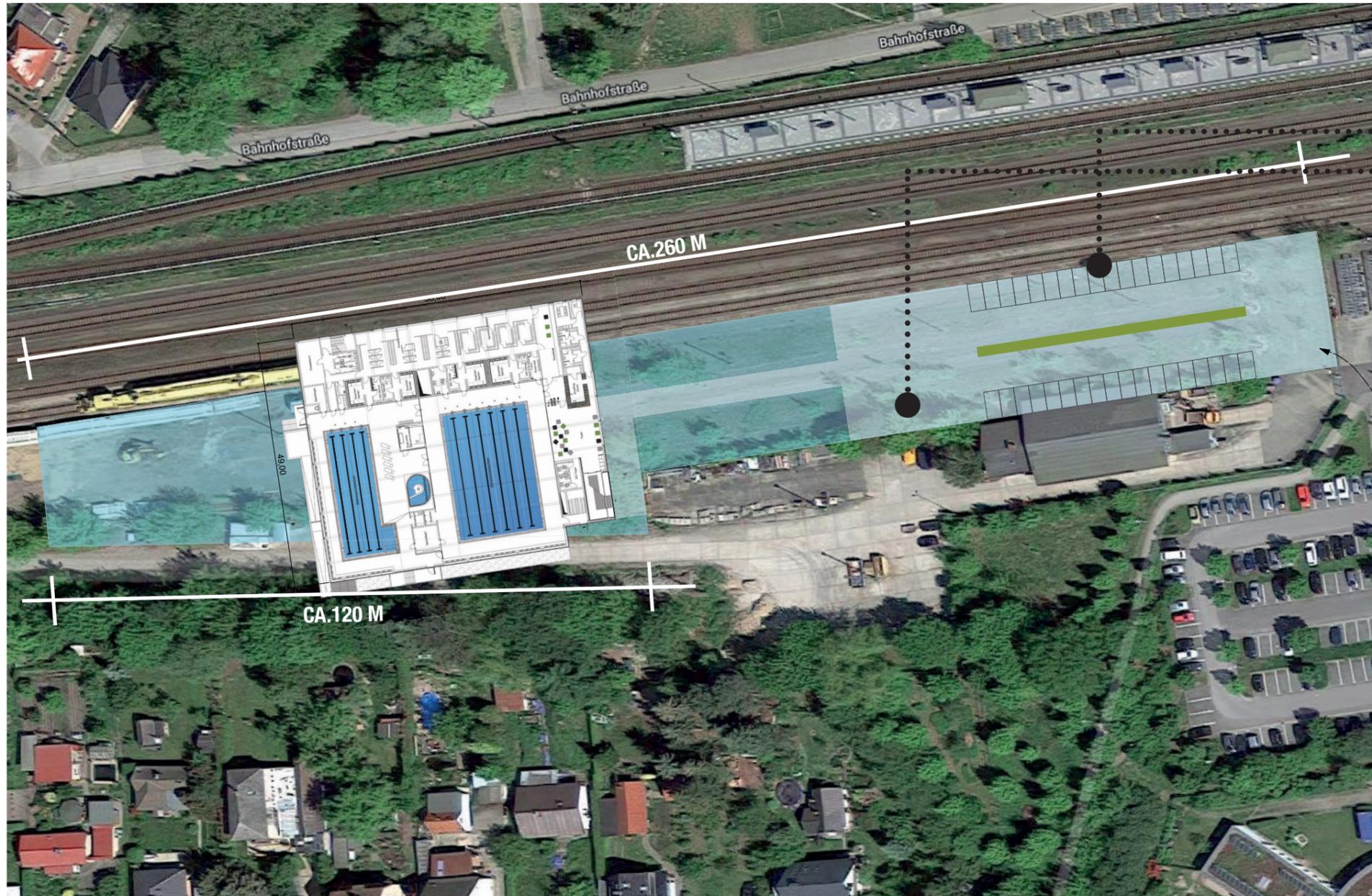
Grundstück:

- 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-Stellplätze
- 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 maximale 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, vorallem 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

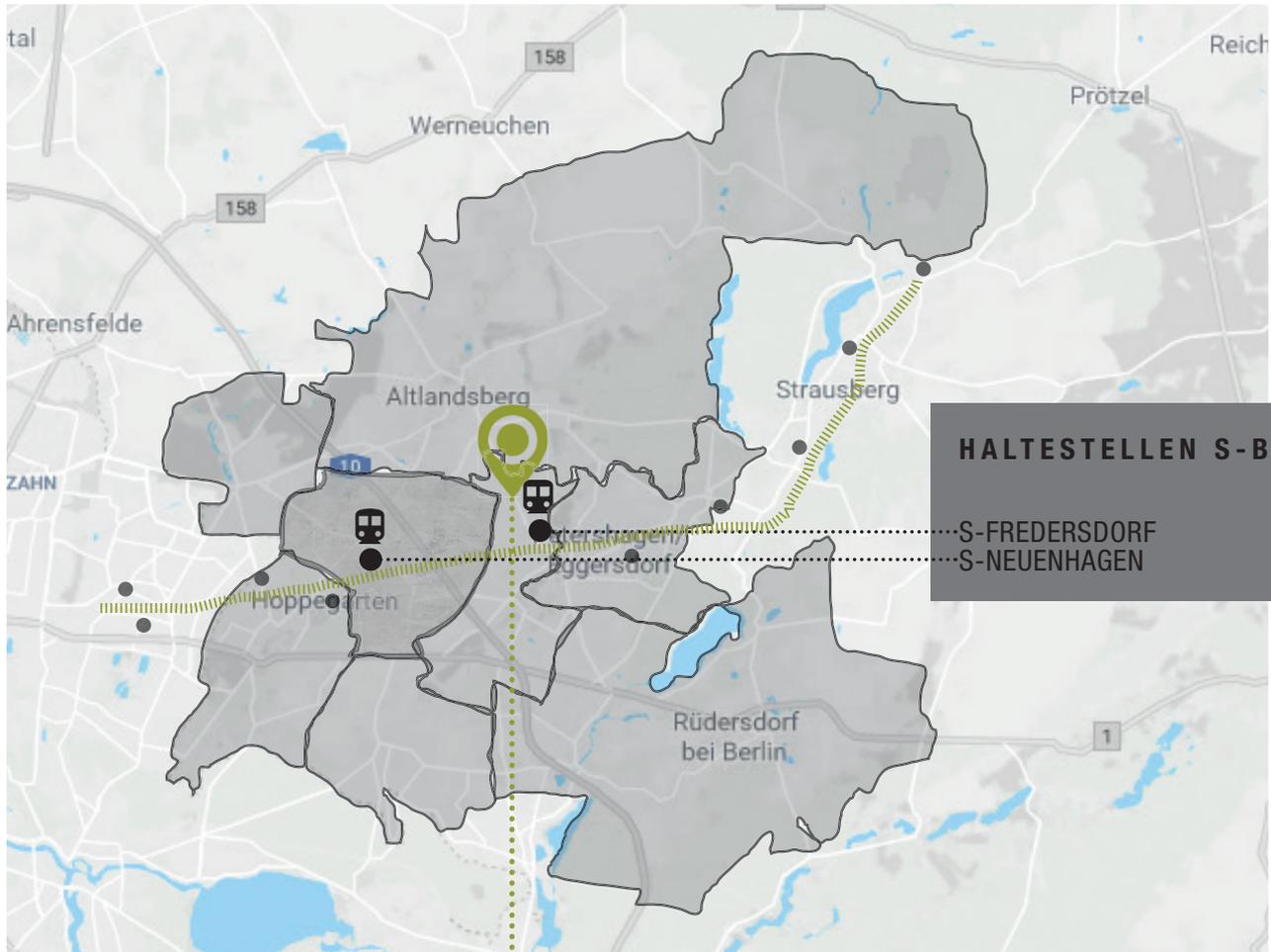
Die Maximalvariante passt nicht auf das Grundstück.

✗ 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**

GRUNDSTÜCK „LANDSTRASSE“ IN FREDERSDORF-VOGELSDORF

„Landstraße“, Gemeinde: FREDERSDORF-VOGELSDORF, Größe: ca. 34.277 m², Flurstücke: 4515-2-777

Der Eigentümer ist die Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf.

Schalltechnische Untersuchung zum Baugebungsplan 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.)

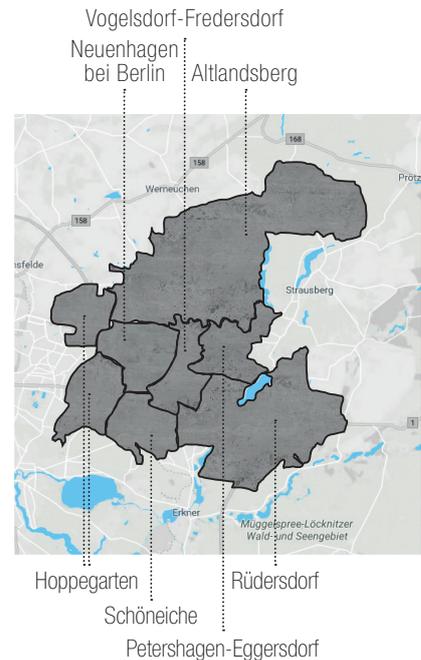
850 METER ENTFERNUNG, 10 MINUTEN FUSSWEG

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 13 min
Neuenhagen	Kaulsdorf	10,0 km / 19 min	7,9 km 9 min
Schöneiche	Allendviertel	11,4 km / 28 min	11,0 km 17 min
Petershagen-Eggersdorf	Strausberger Bäder	9,1 km / 14 min	3,8 km 6 min
Rüdersdorf	Strausberger Bäder	18,0 km / 22 min	10,4 km 15 min
Vogelsdorf-Fredersdorf	Kaulsdorf	13,8 km / 23 min	0,0 km 0 min
Altlandsberg	Kaulsdorf	14,9 km / 23 min	3,7 km 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



SCHWIMMHALLE „KLEIN“

STELLPLÄTZE

GRUNDSTÜCK „LANDSTRASSE“

ANFORDERUNGEN

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

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

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-Stellplätze
- 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 maximale 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

G E M E I N D E

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

G E M E I N D E

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:

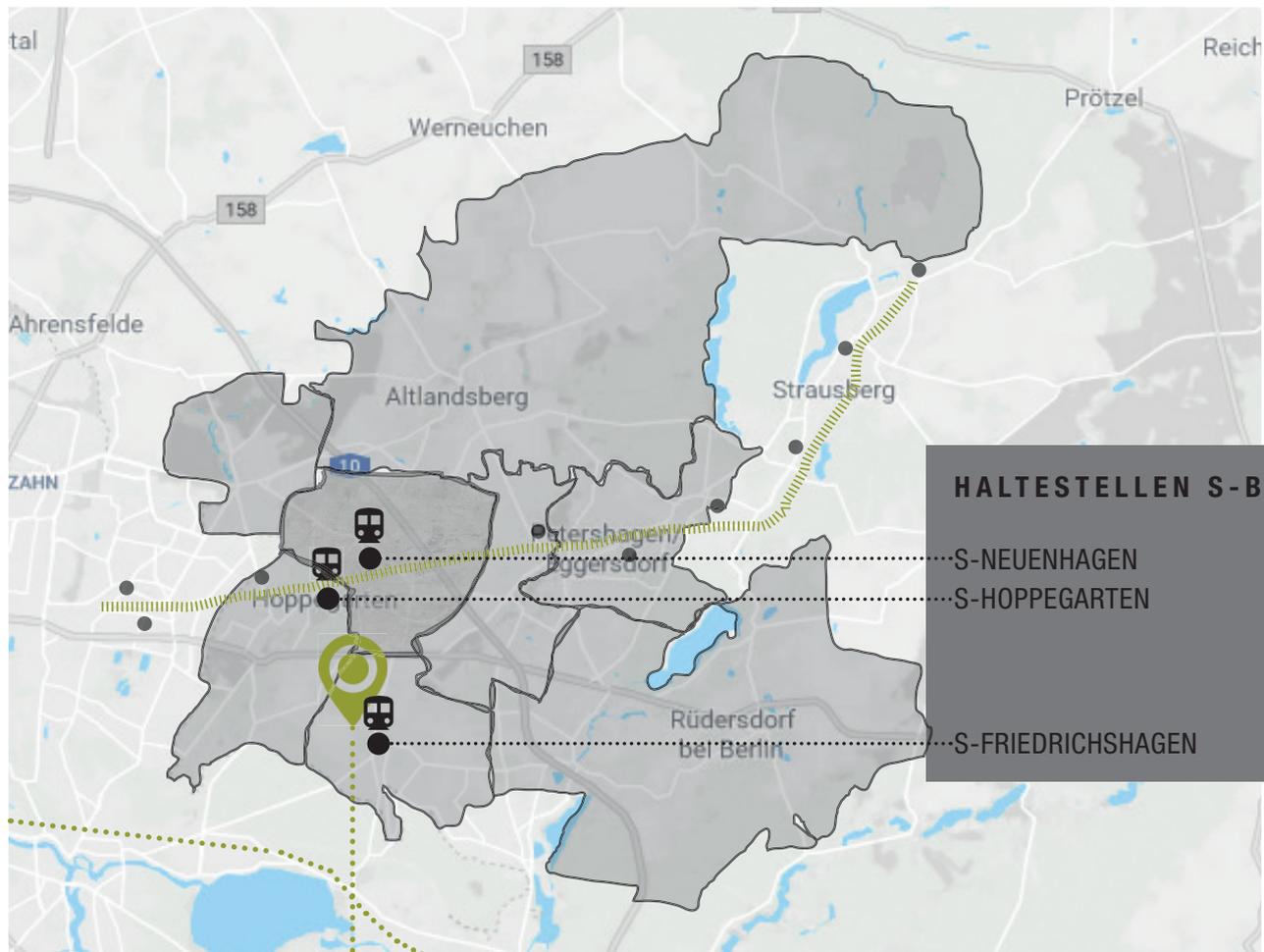
Schulschwimmbedarf der Gemeinde Schöneiche: 7 Stunden / Woche

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“ IN SCHÖNEICHE

• 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

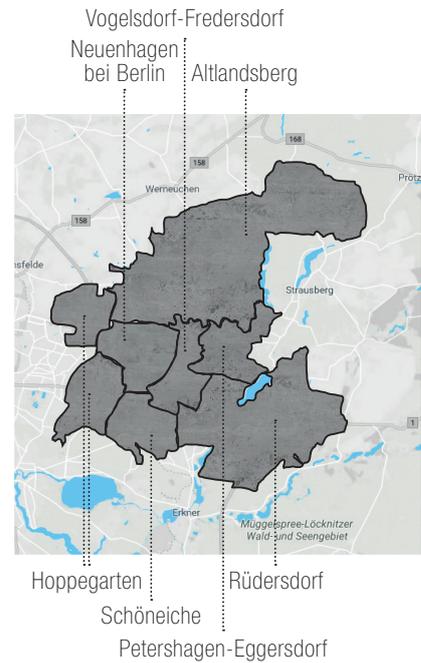
TRAM BAHN 88 250 METER ENTFERNUNG, 4 MINUTEN FUSSWEG, Dorfstraße (Schöneicher-Rüdersdorfer Straßenbahn)

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 11 min
Neuenhagen	Kaulsdorf	10,0 km / 19 min	6,2 km 10 min
Schöneiche	Allendviertel	11,4 km / 28 min	0,0 km 0 min
Petershagen-Eggersdorf	Strausberger Bäder	9,1 km / 14 min	9,8 km 14 min
Rüdersdorf	Strausberger Bäder	18,0 km / 22 min	12,5 km 15 min
Vogelsdorf-Fredersdorf	Kaulsdorf	13,8 km / 23 min	7,4 km 10 min
Altlandsberg	Kaulsdorf	14,9 km / 23 min	11,8 km 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



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:

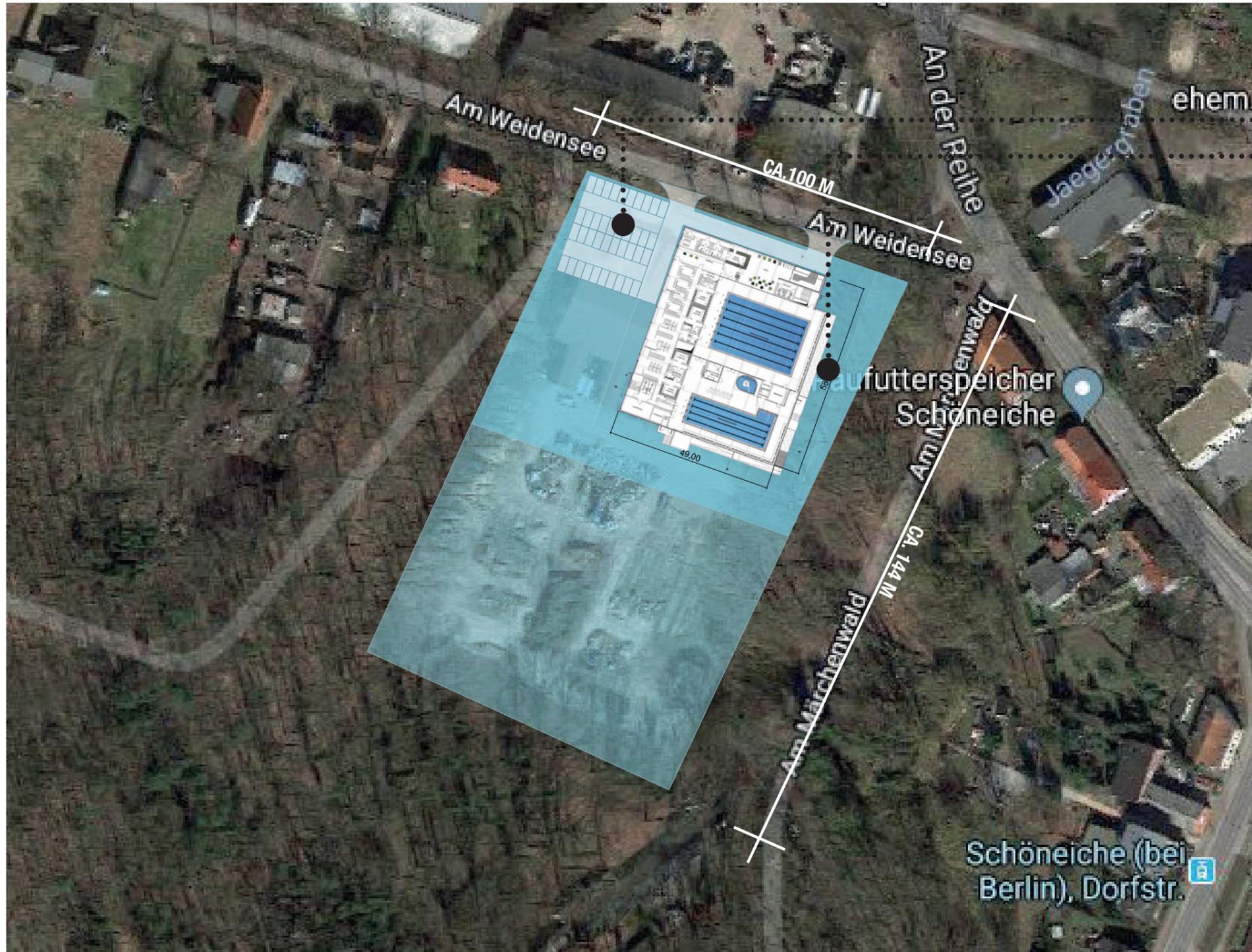
- optimale Größe
- Erweiterung bzw. Planen von Außenanlagen möglich

Gebäude:

- optimale Positionierung auf dem Grundstück möglich
- Möglichkeit der Erweiterung

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

AM WEIDENSEE IN SCHÖNEICHE



SCHWIMMHALLE „GROSS“

STELLPLÄTZE

GRUNDSTÜCK „AM WEIDENSEE“

ANFORDERUNGEN

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

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

FAZIT GRUNDSTÜCK „AM WEIDENSEE“ 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 Fahrzeit 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 Fahrzeit 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 Areal 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 Areal 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

G E M E I N D E

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 ALTLANDSBERG 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 Zuarbeit vom: 18.07.2018 Grundschulen Oberschulen	7 Klassen 7 -	10 Klassen 10 -	7 Stunden 7 -	10 Stunden 10 -
2	Hoppegarten Zuarbeit vom: 11.09.2018 Grundschulen Oberschulen	7 Klassen 6 1	9 Stunden 8 1	7 Stunden 6 1	9 Stunden 8 1
3	Fredersdorf-Vogelsdorf Zuarbeit vom: 27.08.2018 Grundschulen Oberschulen	18 Klassen 6 12	23 Klassen 7 16	8 Stunden 6 2	9 Stunden 7 2
4	Petershagen-Eggersdorf Zuarbeit vom: 30.08.2018 Grundschulen Oberschulen	20 Klassen 20 -	22 Klassen 22 -	8 Stunden 5 Stunden 1.Hj; 3 Stunden 2. Hj -	8 Stunden 5 Stunden 1. Hj; 3 Stunden 2. Hj.
5	Altlandsberg Zuarbeit vom: 06.09.2018 Grundschulen Oberschulen	8 Klassen 5 3	8 Klassen 5 3	13 Stunden 10 3	13 Stunden 10 3
6	Rüdersdorf Zuarbeit vom: 21.09.2018 Grundschulen Oberschulen	10 Klassen 6 4	12 Klassen 6 6	6 Stunden 6 -	6 Stunden 6 -
7	Schöneiche Zuarbeit vom: 30.07.2018 Grundschulen Oberschulen	8 Klassen 5 3	9 Klassen 6 3	6 Stunden 5 1	7 Stunden 6 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 Bauconcept® 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		GRÖÖE GRUNDSTÜCK in m ²	VERFÜGBARKEIT / BEBAUUNG	MÖGLICHKEIT DER ERWEITERUNG	PASST DER NEUBAU AUF DAS GRUNDSTÜCK	FAZIT	RANG		
			FÜßWEG IN MIN	ENTFERNUNG IN METER	HALTESTELLE	RANG	Entfernung in Min							Verkehrsmittel	
LIW Gewerbehof	Neuenhagen	18.439	6	550	S-Neuenhagen	2	6	Bus	12.400	2	XX	✓	✓	<p>Grundstück: optimale Größe Erweiterungsmöglichkeit: ja Standort: perfekter Standort Öffentliche Verkehrsmittel: wenige Gehminuten Gemeinde: im Zentrum der sieben Gemeinden Einwohnerprognose: sinkende (2.350 EW weniger)</p> <p>DAS GRUNDSTÜCK IST GUT GEEIGNET</p>	2
KWO Gelände	Hoppegarten	18.012	7	600	S-Neuenhagen	3	7	Bus	61.300	5	X ✓	✓	✓	<p>Grundstück: sehr groß, Teilung möglich Erweiterungsmöglichkeit: ja Standort: perfekter Standort Öffentliche Verkehrsmittel: wenige Gehminuten Gemeinde: im Westen, Richtung Berlin Einwohnerprognose: steigend (1.010 EW mehr)</p> <p>DAS GRUNDSTÜCK IST SEHR GUT GEEIGNET</p>	1
Brückenstraße 1	Fredersdorf-Vogelsdorf 1	13.868	2	100	S-Fredersdorf	1	2	Bus	7.100	1	✓ ✓	X	X	<p>Grundstück: viel zu klein Erweiterungsmöglichkeit: nein Standort: nicht geeignet, zu nah an den Bahnschienen Öffentliche Verkehrsmittel: wenige Gehminuten Gemeinde: im Zentrum der sieben Gemeinden Einwohnerprognose: sinkend (832 EW weniger)</p> <p>DAS GRUNDSTÜCK IST NICHT GEEIGNET</p>	5
Landstraße	Fredersdorf-Vogelsdorf 2	13.868	22	1.700	S-Fredersdorf	4	4	Bus	34.277	4	✓ ✓	✓	✓	<p>Grundstück: sehr groß, Teilung möglich Erweiterungsmöglichkeit: ja Standort: guter Standort, zwischen Wald und Wohnen Öffentliche Verkehrsmittel: S-Bahn ist sehr weit entfernt Gemeinde: im Zentrum der sieben Gemeinden Einwohnerprognose: sinkend (832 EW weniger)</p> <p>DAS GRUNDSTÜCK IST GEEIGNET</p>	3
Am Weidensee	Schöneiche	12.743	126	5.300	S-Neuenhagen	5	4	Tram 88	14.371	3	XX	✓	✓	<p>Grundstück: optimale Größe Erweiterungsmöglichkeit: ja Standort: Standort nicht schlecht Öffentliche Verkehrsmittel: S-Bahn ist sehr weit entfernt Gemeinde: im Süden Einwohnerprognose: sinkend (1.520 EW weniger)</p> <p>DAS GRUNDSTÜCK IST GEEIGNET</p>	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 verkehrstechnisch nicht gut angebunden, sodass ein geringerer Besuchstrom zu erwarten ist.

Die Gemeinden Rüdersdorf, Petershagen-Eggersdorf und Altlandsberg haben keine Grundstücke zur Verfügung gestellt.

5

*Empfehlung
Grundstück Hoppegarten*

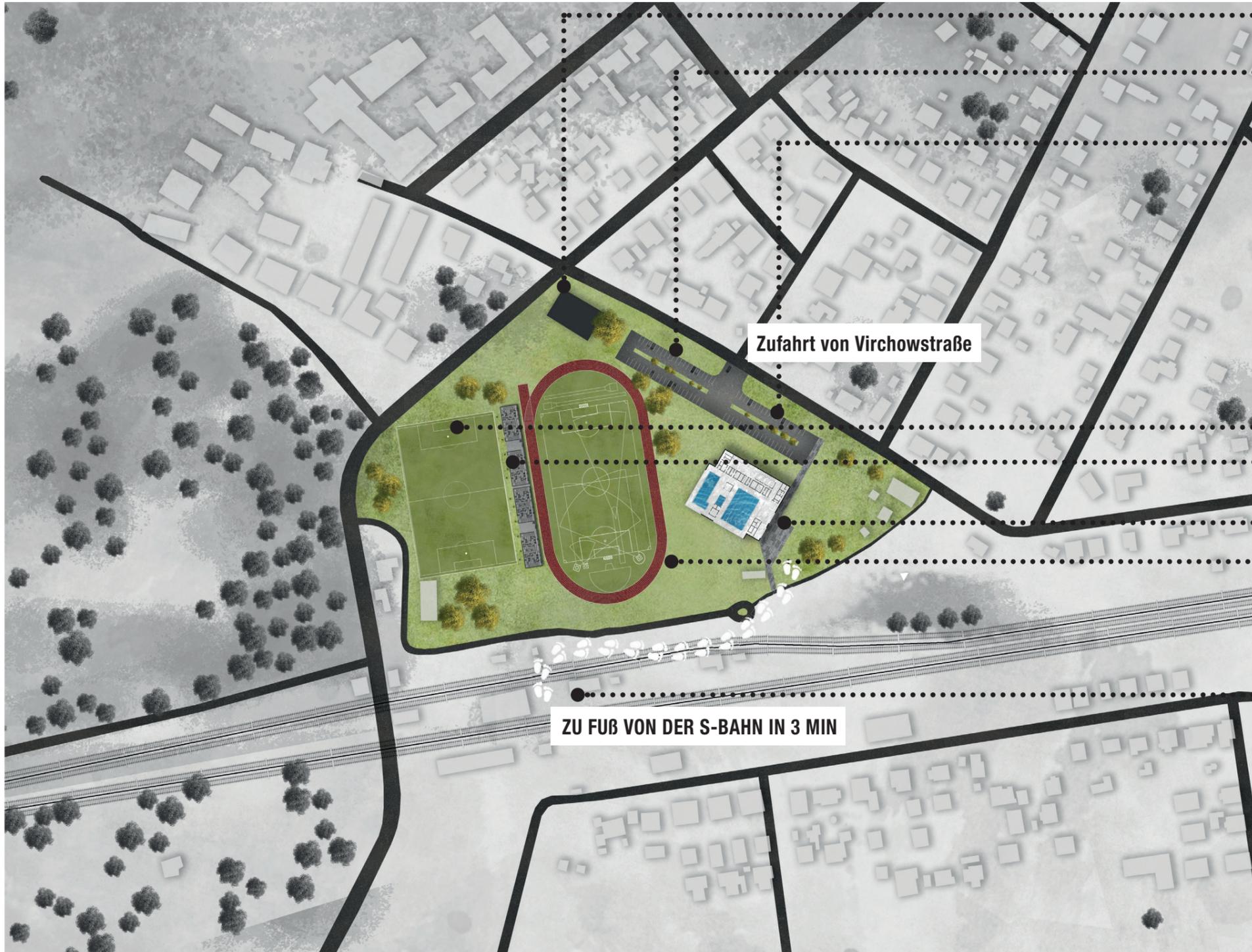
K O N Z E P T

G R U N D S T Ü C K

KWO Gelände Hoppegarten

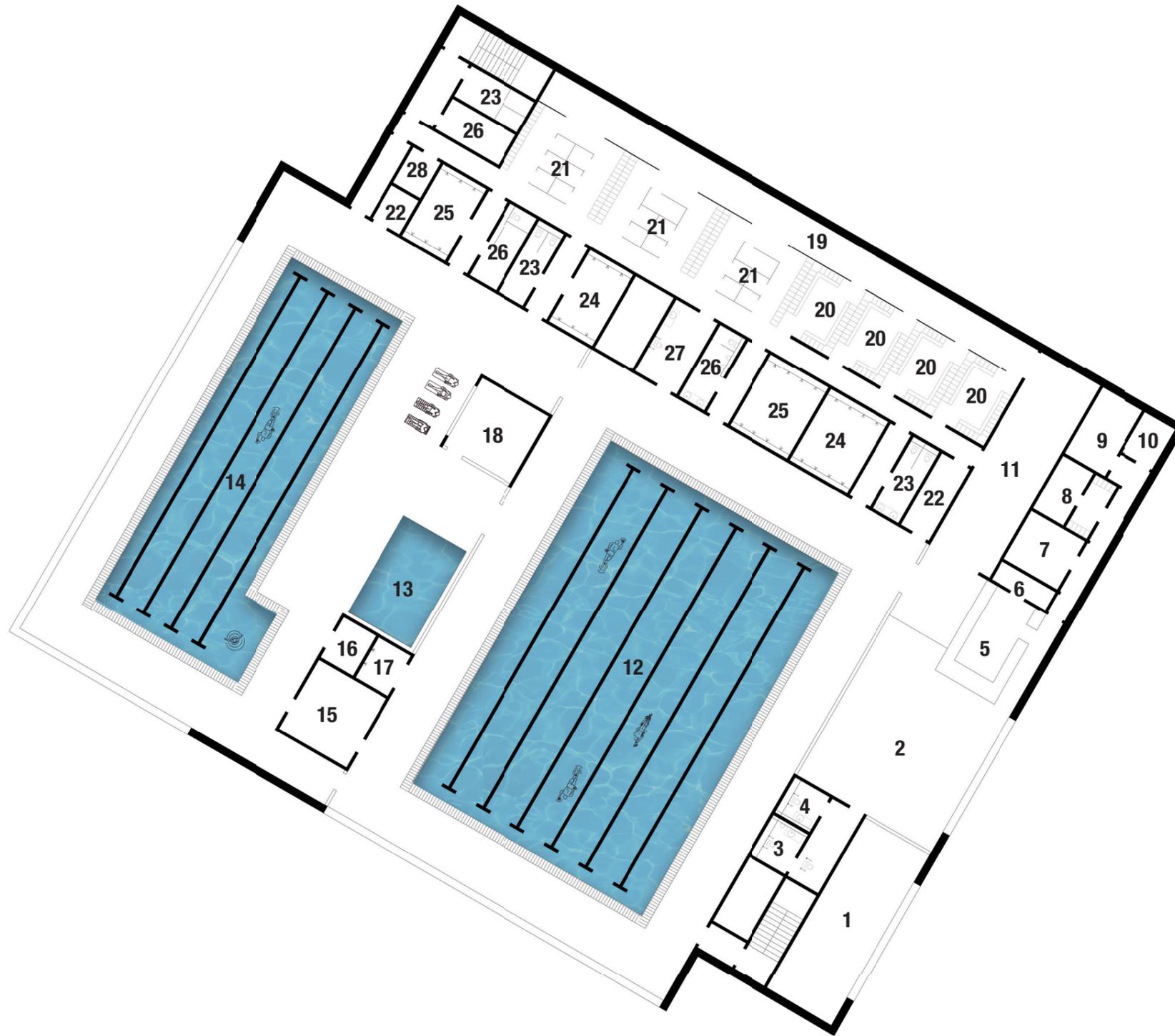


LAGEPLAN KWO GELÄNDE HOPPEGARTEN



- 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 | Dusche Personal Damen
- 8 Umkleide | 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 | Sanitätsraum
- 19 Stiefelgang
- 20 Gruppenumkleide
- 21 Familienumkleide
- 22 Putzmittel
- 23 WC Damen
- 24 Dusche Damen
- 25 Dusche Herren
- 26 WC Herren
- 27 WC | Dusche barrierefrei
- 28 Lager

VISUALISIERUNG



6

Referenzprojekte

R E F E R E N Z

Sonnenbad Schwarzenberg

SCHWIMMHALLE „KLEIN“

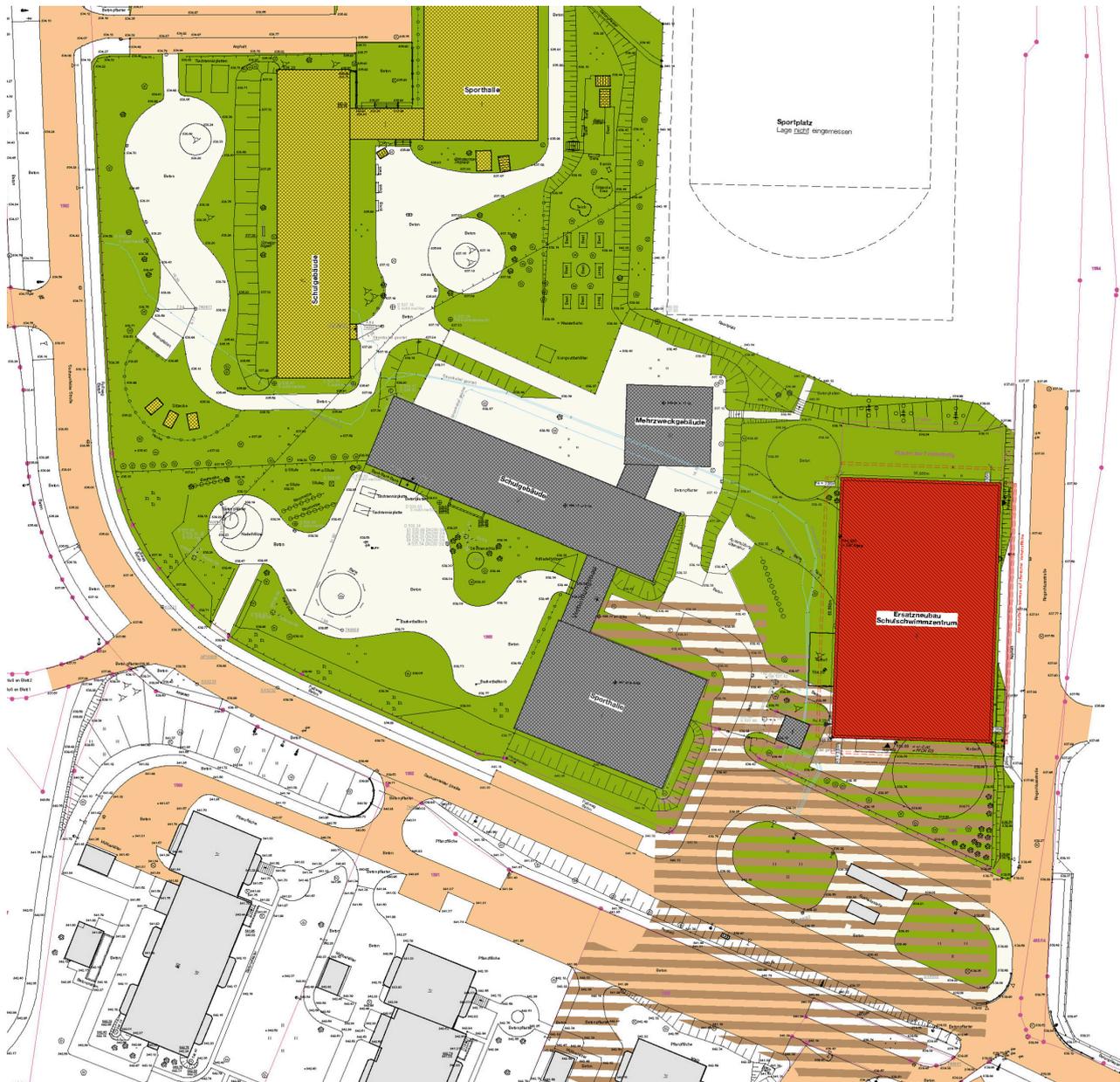
SONNENBAD SCHWARZENBERG

Einwohner Schwarzenberg: ~17.000

**FAKTEN**

BAUHERR	Stadtverwaltung Schwarzenberg Straße der Einheit 20, 08340 Schwarzenberg
FLÄCHEN	BGF: 2.775 m ² , NGF: 2.447 m ² , BRI: 15.190 m ³
BAUZEIT	03/2010–08/2011
KOSTEN (netto)-KG 200-600	4.719.192 Euro
LEISTUNGEN	Objektplanung Gebäude LPH 1–9 Tragwerksplanung LPH 1–6 Badewassertechnik LPH 1–9

SONNENBAD SCHWARZENBERG



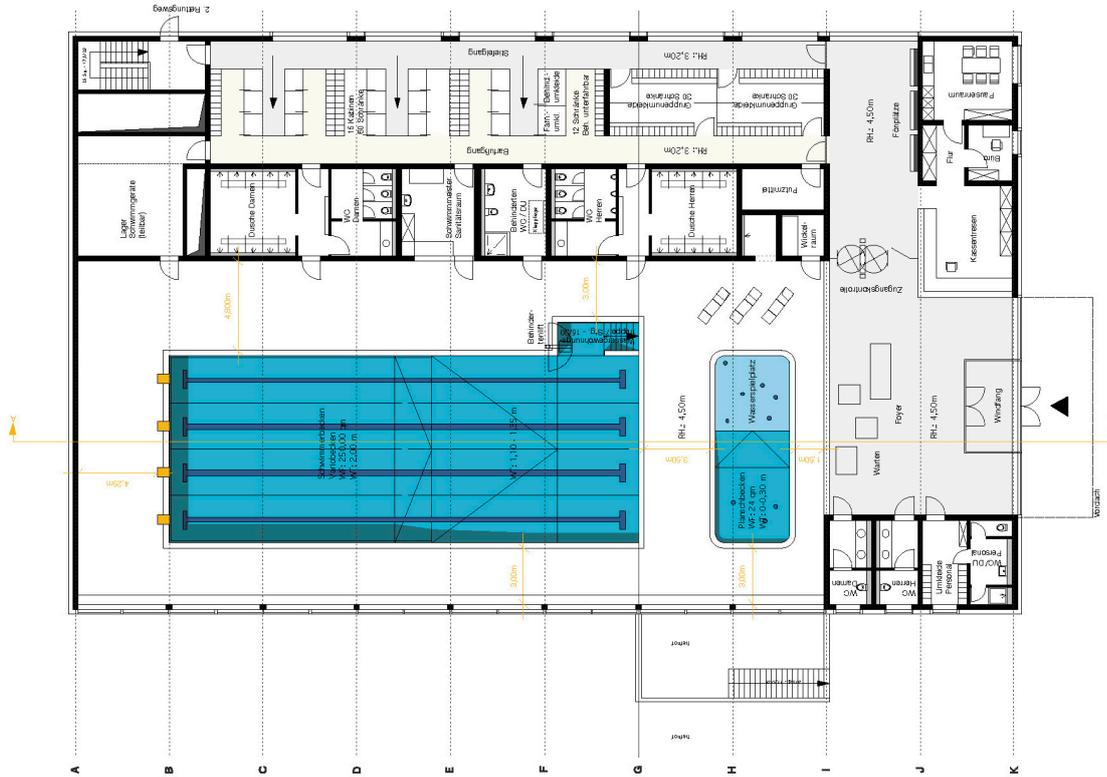
FAKTEN

Grundstücksgröße: ca. 5.000 m²
(ohne Stellplätze)

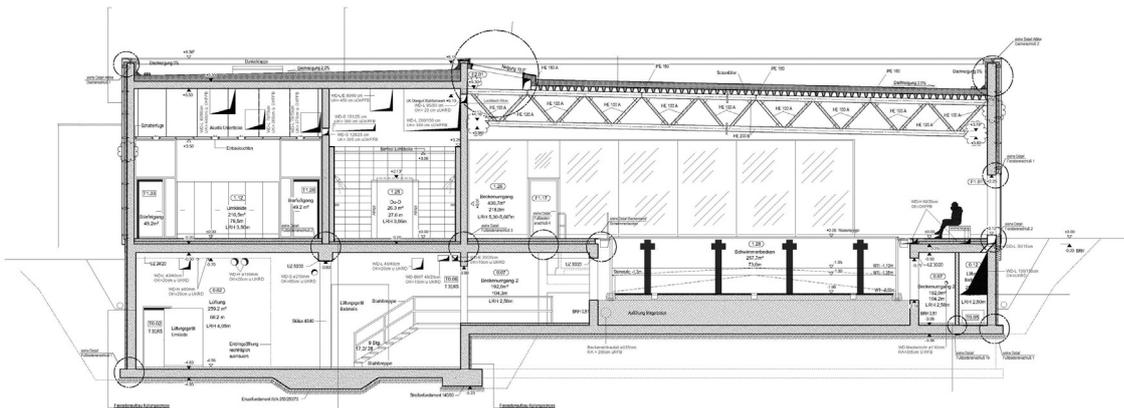
Gebäudefläche: ca. 1.500 m²

Wasserfläche: ca. 300 m²

SONNENBAD SCHWARZENBERG



Grundriss EG



Schnitt A-A

Nutzfläche:	1.400 m ²
Netto-Grundfläche:	2.447 m ²
Brutto-Grundfläche:	2.775 m ²
Brutto-Rauminhalt:	15.190 m ³
Schwimmerbecken (4 Bahnen / 25 M):	258 m ²
Planschbecken:	26 m ²
Spannweite:	18 m ²

SONNENBAD SCHWARZENBERG

JAHR	Fertigstellung	Heute	Prognose			
	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 Dreesch Schwerin

SCHWIMMHALLE „GROSS“

GROSSER DREESCH SCHWERIN

Einwohner Schwerin: ~96.000

**FAKTEN**

BAUHERR

Landeshauptstadt Schwerin, Zentrales Gebäudemanagement, Friesenstraße 29,
19059 Schwerin

FLÄCHEN

BGF: 5.128 m², NGF: 3.971 m², BRI: 29.183 m³

BAUZEIT

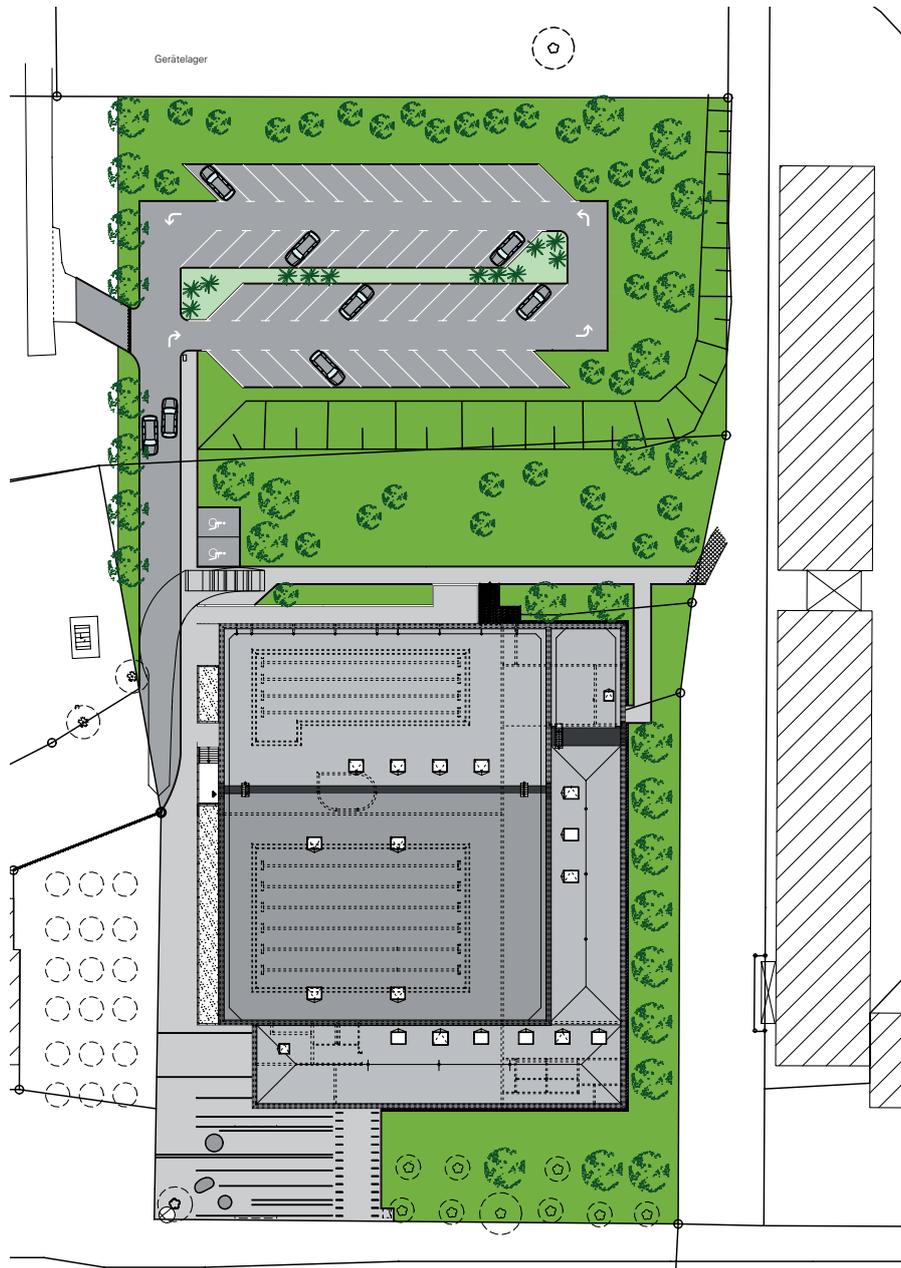
03/2013–01/2015

KOSTEN (netto)-KG 200-600

9.013.154 Euro

LEISTUNGEN

Objektplanung Gebäude LPH 1–9
Objektplanung Freianlagen LPH 2–9
Tragwerksplanung LPH 2–6
Badewassertechnik LPH 1–9
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 m ²
Netto-Grundfläche:	3.971 m ²
Brutto-Grundfläche:	5.128 m ²
Brutto-Rauminhalt:	29.183 m ³
Schwimmerbecken (6 Bahnen / 25 M):	416,5 m ²
Mehrzweckbecken (4 Bahnen / 25 M):	211,5 m ²
Planschbecken:	20 m ²
Spannweite große Halle:	25 m
Spannweite kleine Halle:	22,5 m

GROSSER DREESCH SCHWERIN

JAHR		Fertigstellung	Heute	Prognose		
		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 Tessaro

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

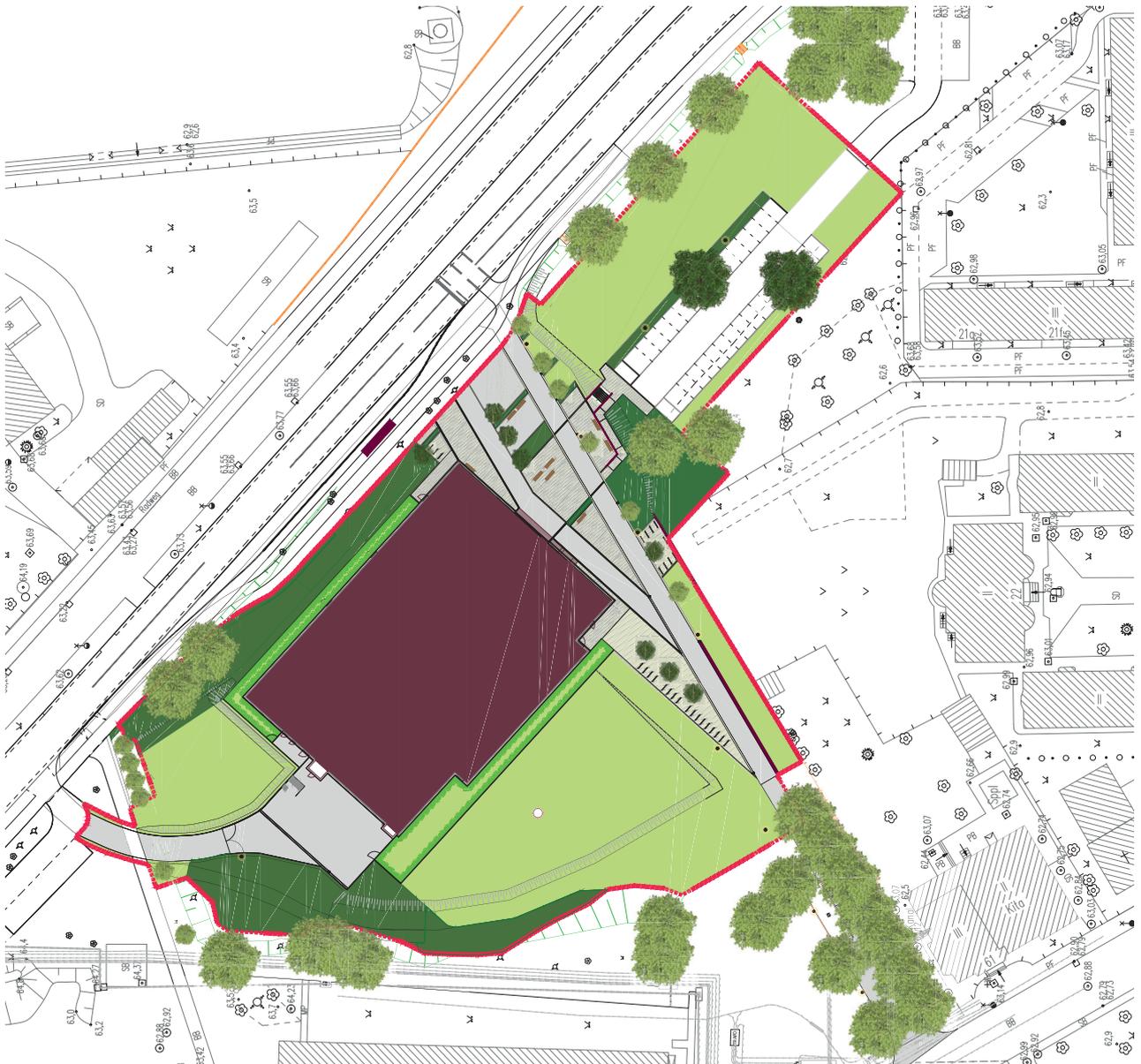
KOSTEN (netto)-KG 200-700

9.620.000 Euro

LEISTUNGEN

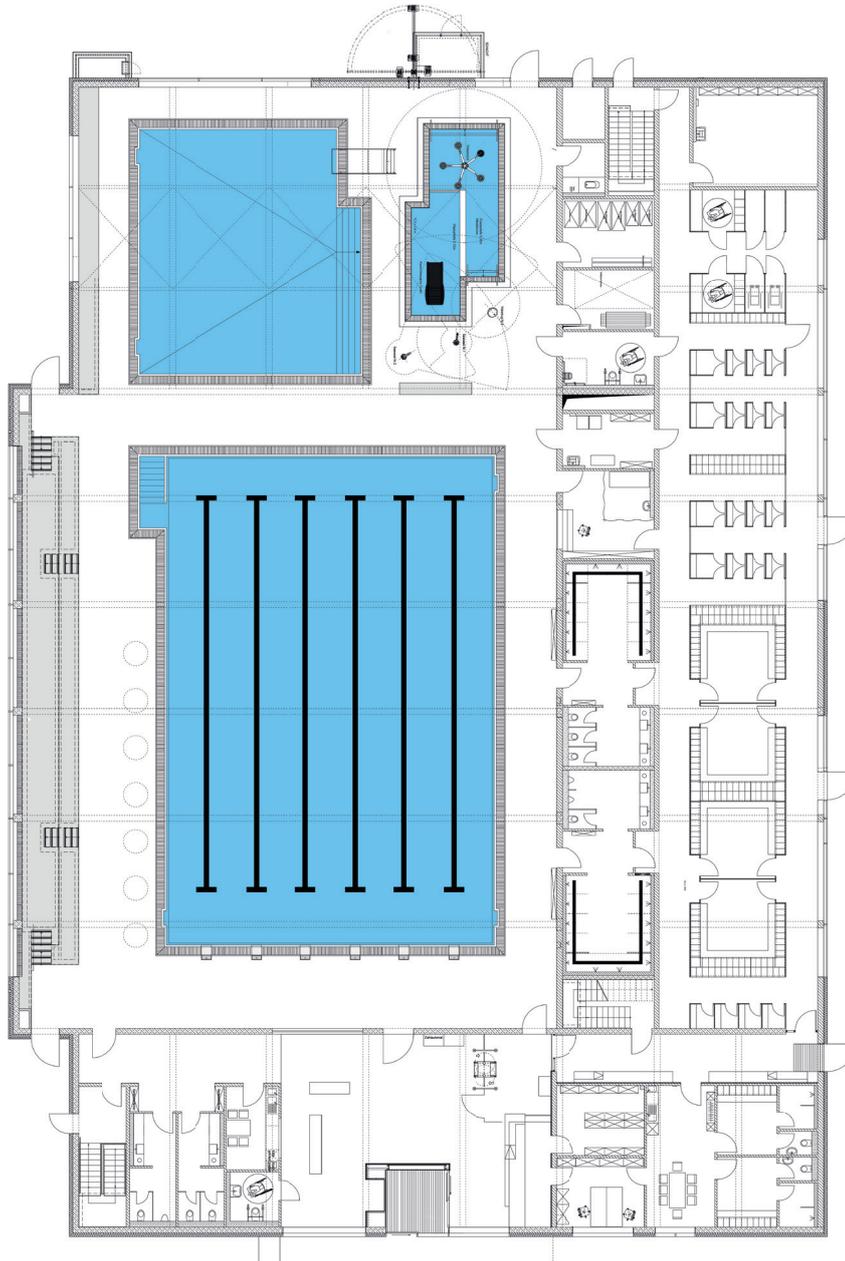
Objektplanung Gebäude LPH 1–8
Thermische Bauphysik

SPORTBAD DESSAU



FAKTEN

Grundstücksgröße:	11.800 m ²
Stellplätze:	900 m ² + 1.085 m ²
Gebäudefläche:	ca. 2.400 m ²
Wasserfläche:	ca. 590 m ²

SPORTBAD DESSAU**FAKTEN**

Nutzfläche:	1.980 m ²
Netto-Grundfläche:	3.422 m ²
Brutto-Grundfläche:	5.226 m ²
Brutto-Rauminhalt:	20.174 m ³
Schwimmerbecken:	422 m ²
Mehrzweckbecken:	136 m ²
Planschbecken:	35 m ²

SPORTBAD DESSAU

J A H R		Fertigstellung	Heute	Prognose		
		2017	2018	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

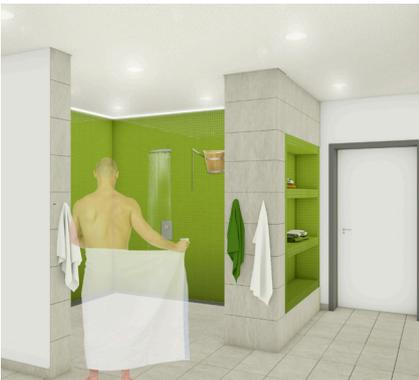
Höhe Kosten der Kostengruppe 200 (Erschließung) und Kostengruppe 500 (Freianlagen) sind standortabhängig

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
81547 München

FLÄCHEN

BGF: 2.699 m², NGF: 2.242 m², BRI: 13.692 m³

BAUZEIT

ab 2017

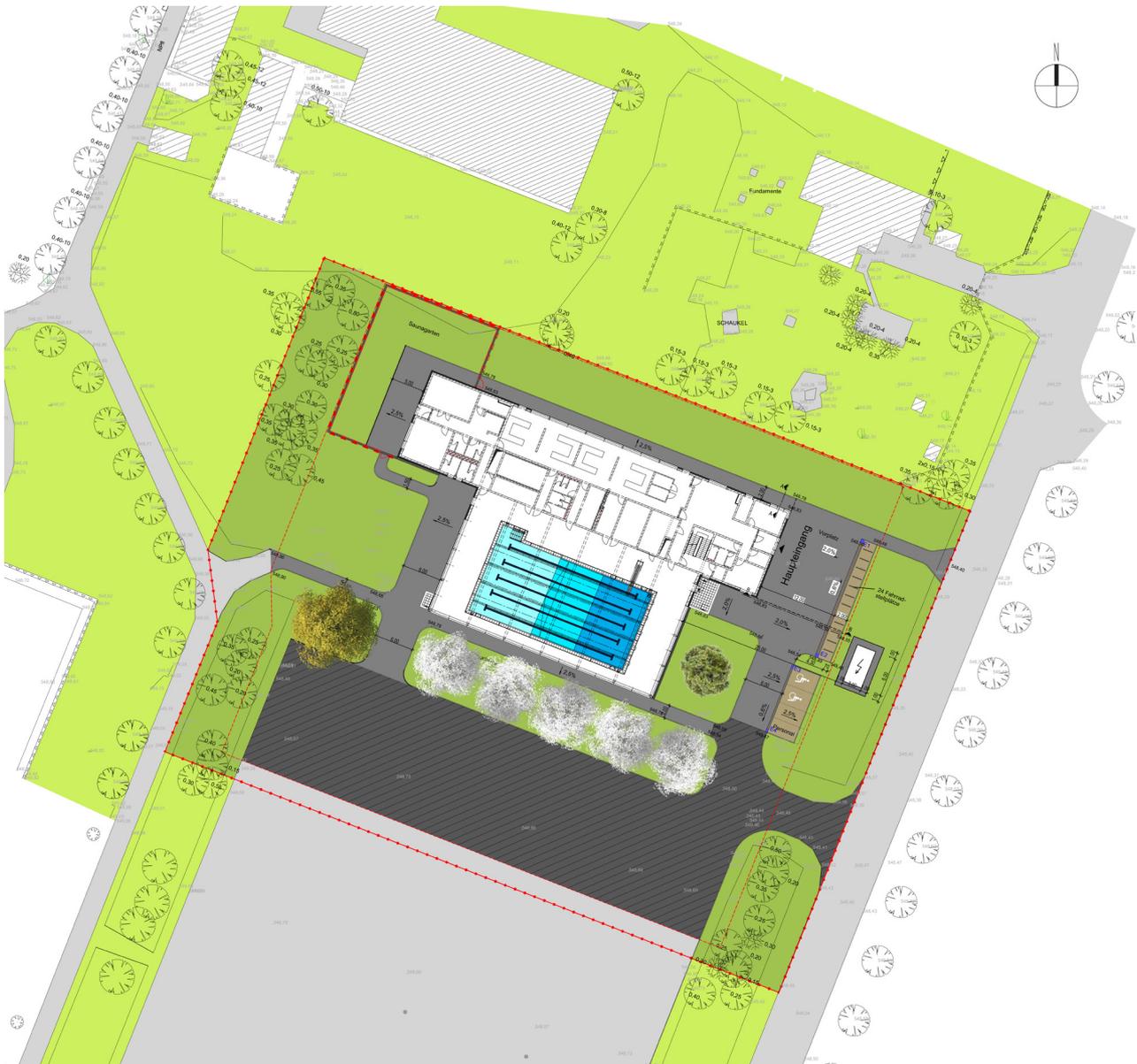
KOSTEN (netto)-KG 200-500

8.070.372 Euro

LEISTUNGEN

Objektplanung Gebäude LPH 2-8
Objektplanung Freianlagen LPH 2-8
Thermische Bauphysik

SCHWIMMHALLE DER UNIVERSITÄT DER BUNDESWEHR MÜNCHEN IN NEUBIBERG



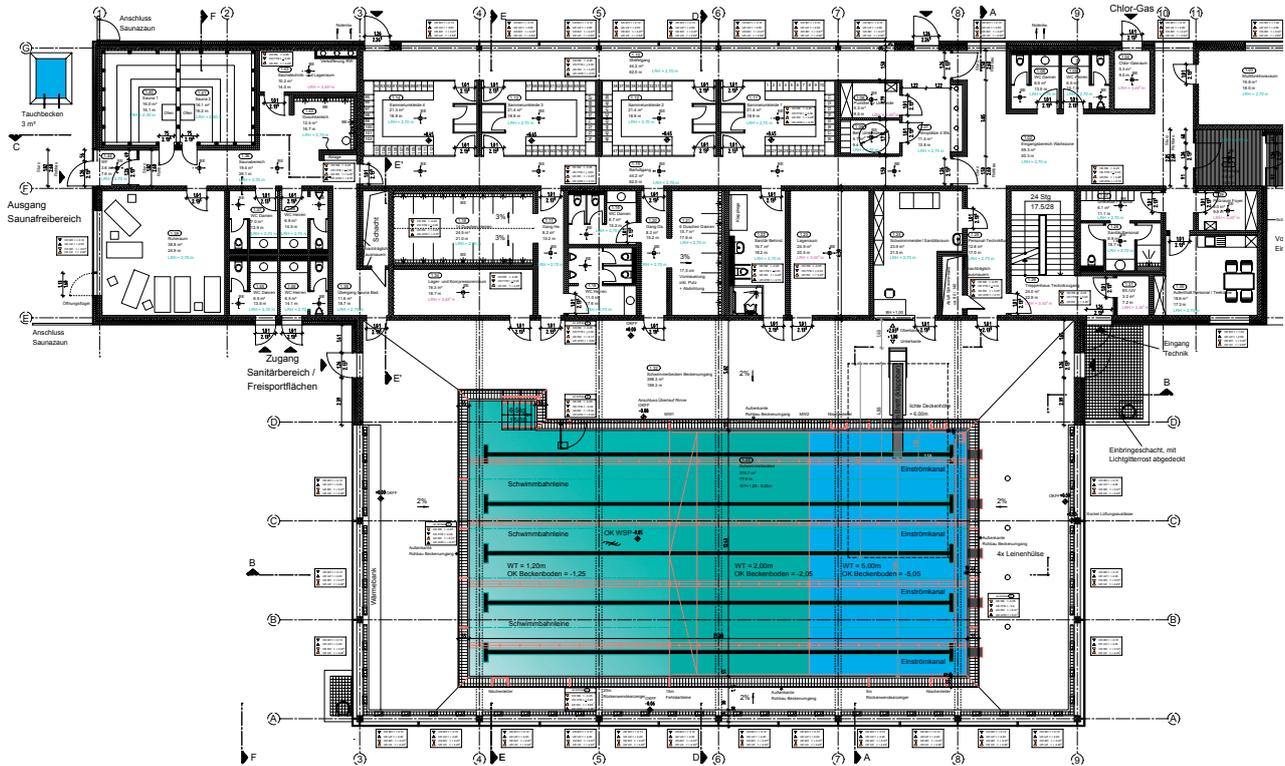
FAKTEN

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 m ²
Netto-Grundfläche:	2.242 m ²
Brutto-Grundfläche:	2.699 m ²
Brutto-Rauminhalt:	13.692 m ³
Schwimmerbecken:	312,5 m ²
Spannweite:	21 m

SCHWIMMHALLE DER UNIVERSITÄT DER BUNDESWEHR MÜNCHEN IN NEUBIBERG

JAHR		Fertigstellung	Heute	Prognose		
		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

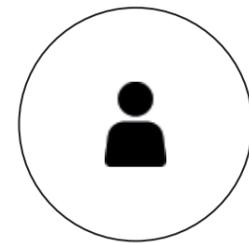
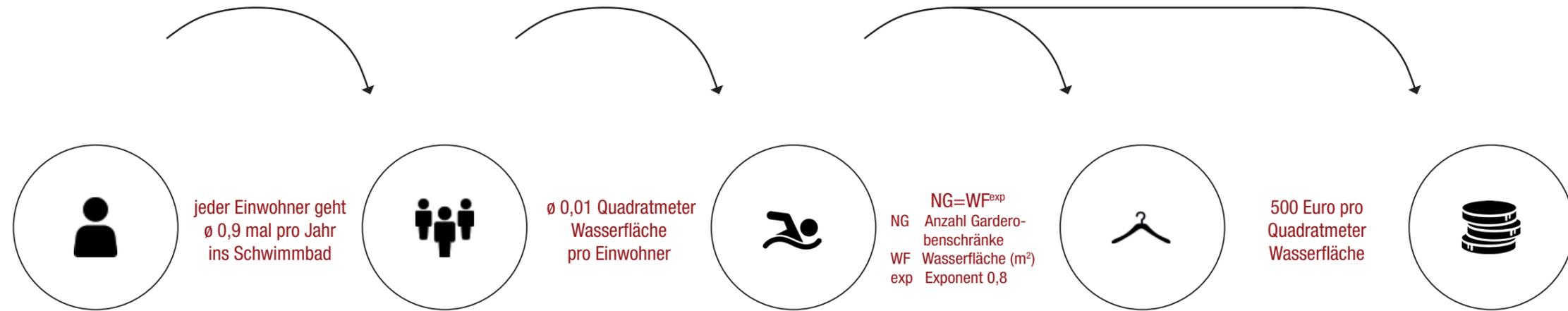
REFERENZPROJEKTE

- 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

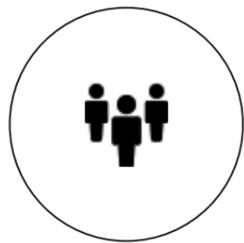
7

Sazit

IM EINKLANG



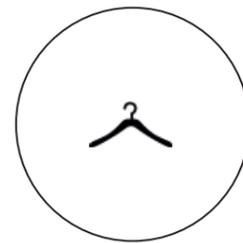
jeder Einwohner geht
ø 0,9 mal pro Jahr
ins Schwimmbad



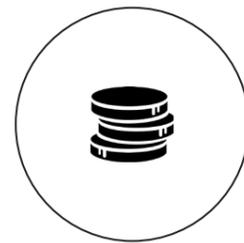
ø 0,01 Quadratmeter
Wasserfläche
pro Einwohner



$NG = WF^{exp}$
NG Anzahl Garderobenschränke
WF Wasserfläche (m²)
exp Exponent 0,8



500 Euro pro
Quadratmeter
Wasserfläche



EINWOHNER
2017 FÜR
7 GEMEINDEN

ZU ERWARTENDE
BESUCHERZAHLEN
PRO JAHR

VORGESCHLAGENE
WASSERFLÄCHE

BENÖTIGTE
GARDEROBEN-
SCHRÄNKE

ZU ERWARTENDE
MEDIENKOSTEN
PRO JAHR

105.000

>>>>>

94.500

>>>>>

950
QUADRATMETER

>>>>>

261

>>>>>

533.000
EURO

96.000

>>>>>

86.400

>>>>>

650
QUADRATMETER

>>>>>

178

>>>>>

356.065
EURO

7 GEMEINDEN
Neuenhagen, Hoppegarten,
Fredersdorf-Vogelsdorf,
Petershagen-Eggersdorf,
Rüdersdorf, Schöneiche,
Altlandsberg

SCHWERIN
Vergleichsprojekt groß
6 Bahnen 25m-Sportbecken
Multifunktions-/Lehrschwimmbecken
Planschbecken

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		DIN
		18960
Nr	Nutzungskostengruppe	Euro
100	Kapitalkosten	
110	Fremdmittel	
120	Eigenmittel	
130	Abschreibung	
190	Kapitalkosten, sonstiges	

Nr	Nutzungskostengruppe	Euro
200	Objektmanagementkosten	540.500 €
210	Personalkosten	525.000 €
220	Sachkosten	3.000 €
230	Fremdleistungen	7.500 €
290	Objektmanagementkosten, sonstiges	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 der Technischen Anlagen	15.000,00 €
430	Instandsetzung der Außenanlagen	5.000,00 €
440	Instandsetzung der Ausstattung	8.000,00 €
490	Instandsetzungskosten, 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 entfernt, 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