

## ANLAGE 3

**Baufachliche Darstellung der  
Projektuntersuchung mit vier  
Planungskonzepten**

**Baureferat**  
Hochbau  
Sportbauten  
BAU-H65

**Bauvorhaben**  
**Neukonzeption der Olympia-Regattaanlage**  
**Dachauer-Str. 35, 85764 Oberschleißheim**

**Baufachliche Darstellung der Projektuntersuchung mit vier Planungskonzepten**



# Inhalt

<b>1.Vorplanung</b> .....	<b>3</b>
1.1.Projekthistorie:.....	3
1.2.Gegenüberstellung der vier Planungskonzepte:.....	4
<b>2.Projektuntersuchung</b> .....	<b>5</b>
2.1.Lage und Größe.....	5
2.2.Natur- und Artenschutz.....	5
2.3.Denkmalschutz.....	6
2.4.Bestandsuntersuchungen - Gutachterliche Maßnahmen.....	6
2.5.Sanierung Holzbauteile.....	7
2.6.Sanierung Betonbauteile.....	7
2.7.Umgang mit Schadstoffbelastung.....	7
2.8.Barrierefreiheit.....	7
2.9.Bauabschnitte / Auslagerungen / EC' 2022.....	8
2.10.Raumprogramm.....	8
<b>3.Erläuterung der Bestandsgebäude und -anlagen</b> .....	<b>8</b>
3.1.Teilnehmerhaus.....	8
3.2.Einfachsporthalle.....	9
3.3.Bootshäuser.....	9
3.4.Jury-Gebäude.....	10
3.5.Tribüne.....	10
3.6.Bungalows.....	11
3.7.Regatta-Nebengebäude.....	11
3.8.Wasserbauliche Anlagen, Regattabecken, Steganlagen und Brücken.....	12
3.9.Freiraumgestaltung / Außenanlagen.....	12
<b>4.Vorstellung der vier Planungskonzepte</b> .....	<b>16</b>
4.1.Planungskonzept Nr. 1.....	16
4.2.Planungskonzept Nr. 2:.....	18
4.3.Planungskonzept Nr. 3:.....	20
4.4.Planungskonzept Nr. 4:.....	22
4.5.Planungskonzept Nr. 4 - Aufteilung in zwei Baumaßnahmen:.....	24
<b>5.Projektkosten</b> .....	<b>26</b>
5.1.Ermittlung der Projektkosten Planungskonzept Nr. 1.....	26
5.2.Ermittlung der Projektkosten Planungskonzept Nr. 2.....	26
5.3.Ermittlung der Projektkosten Planungskonzept Nr. 3.....	26
5.4.Ermittlung der Projektkosten Planungskonzept Nr. 4.....	26
5.5.Ermittlung der Projektkosten Planungskonzept Nr. 4 / 1. Baumaßnahme.....	27
<b>6.Finanzierung</b> .....	<b>28</b>
6.1.Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit.....	28
<b>7.Fazit aus Sicht des Baureferats</b> .....	<b>33</b>

## **1. Vorplanung**

Das Baureferat hat die Vorplanungsunterlagen erarbeitet und führt hierzu im Einzelnen aus:

### **1.1. Projekthistorie:**

Das Baureferat hat zunächst die Planung gemäß allen Punkten des ursprünglichen Nutzerbedarfsprogramm (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10342, Sportausschuss vom 29.11.2017) begonnen. Am 26.07.2018 wurde die gesamte Regattaanlage in die Denkmalliste eingetragen. Bis dahin wurde angenommen, dass sich die Denkmaleigenschaft nur auf wesentliche Gebäude (Tribüne, Bootshallen, Zielturm) sowie das Regattabecken bezieht.

In den nun vorliegenden Planungskonzepten Nr. 1, 2 und 4 wurden daher der Erhalt der Bestandsgebäude/-bauwerke/-strukturen berücksichtigt und in die Planungen integriert. Bedingt durch die räumliche Situation der Bestandsbauten und -anlagen kommt es zu Abweichungen in den Flächen und insbesondere in der Zuordnung von Räumen gegenüber den Vorgaben aus dem Nutzerbedarfs- und Raumprogramm. Das Planungskonzept Nr. 3 kann aus bauplanungs- und denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden. Zur Vollständigkeit und zum Vergleich der Kostenansätze aus den Planungskonzepten Nr. 1, 2 und 4 wurde das Planungskonzept Nr. 3 trotzdem plausibilisiert.

Die vier ausgearbeiteten Planungskonzepte basieren auf den Bestandsuntersuchungen, dem vorläufigen Nutzerbedarfsprogramm vom 14.11.2017 auf Basis der Expertenrunde (Vereine und Verbände) vom 11.08.2017 und dem Raumprogramm vom 21.01.2019. Bei dem geänderten Raumprogramm vom 21.01.2019 wurde die Vorplanung um das Planungskonzept Nr. 4 "Sanierung der Regattaanlage mit Unterkunftsgebäude (42 Betten) und mit Einfachsporthalle - ohne Sport- und Bildungsstätte" erweitert.

## 1.2. Gegenüberstellung der vier Planungskonzepte:

Planungskonzept Nr. 1	Planungskonzept Nr. 2	Planungskonzept Nr. 3	Planungskonzept Nr. 4
<b>„Regattaanlage mit Einfachsporthalle und Sport- und Bildungsstätte“</b>	<b>„Regattaanlage mit Doppelsporthalle und Sport- und Bildungsstätte“</b>	<b>Umwandlung der Anlage in eine Freizeitareal: „Sport- und Bildungsstätte mit Einfachsporthalle und Rückbau Regattaanlage (Kanu / Rudern)“</b>	<b>„Sanierung der Regattaanlage mit Unterakunftsgebäude (42 Betten) und mit Einfachsporthalle – ohne Sport- und Bildungsstätte“</b>
Umnutzung / Erhalt aller Gebäude und Strukturen	Umnutzung / Erhalt aller Gebäude und Strukturen	Konzentration auf sonstige Nutzungen	Umnutzung / Erhalt aller Gebäude und Strukturen
Konzentration auf Leistungs- und Breitensport (Vereine und Bayerische Verbände)	Konzentration auf Leistungs- und Breitensport (Vereine und Bayerische Verbände)	Umwandlung der Olympia-Regattaanlage in ein Freizeitareal	Konzentration auf Leistungs- und Breitensport (Vereine und Bayerische Verbände)
Durchführung von nationalen / internationalen Regatten und von Lehrgängen der Verbände (kein Leistungszentrum)	Durchführung von nationalen / internationalen Regatten und von Lehrgängen der Verbände (kein Leistungszentrum)	Rückbau Regattaanlage (Teilnehmerhaus, Tribüne, Jurygebäude, Bootshäuser B+C, Ziel- und Starttürme, Damm-WC-Anlagen, Wohnhäuser, Kassenhaus)	Durchführung von nationalen / internationalen Regatten und von Lehrgängen der Verbände (kein Leistungszentrum)
Umbau Teilnehmerhaus zu Vereinszentrum und Einbau zusätzlicher Umkleideräume	Umbau Teilnehmerhaus in Vereins- und Verwaltungszentrum	Rückbau	Umbau Teilnehmerhaus als Unterakunftsgebäude mit 42 Betten (Bedarfsprüfung zur 2. Baumaßnahme)
Sanierung der Einfachsporthalle	Umnutzung Einfachsporthalle in Ergometerräume	Neubau einer Einfachsporthalle	Sanierung der Einfachsporthalle (Bedarfsprüfung zur 2. Baumaßnahme)
Umnutzung / Erhalt der Tribüne: Einbau einer Sport- und Bildungsstätte	Umnutzung / Erhalt der Tribüne: Einbau einer Sport- und Bildungsstätte	Neubau einer Sport- und Bildungsstätte	Sanierung Tribüne und rückwärtige Einbauten (z.B. Besucher- und Pressezentrum, Pavillons) als Denkmal ohne wesentliche Nutzung
Umbau Jurygebäude: Verwaltungszentrum, Ergometerräume	Neubau einer Doppelsporthalle anstelle des Jurygebäudes	Rückbau	Umbau Jurygebäude: Verwaltungszentrum, Ergometerräume, Vereinszentrum
Sanierung Regatta-Nebengebäude (Ziel- und Starttürme, Damm-WC-Anlage, Wohnhäuser, Kassenhaus)	Sanierung Regatta-Nebengebäude (Ziel- und Starttürme, Damm-WC-Anlage, Wohnhäuser, Kassenhaus)	Neubau eines Wohnhauses	Sanierung Regatta-Nebengebäude (Ziel- und Starttürme, Damm-WC-Anlage, Kassenhaus)
Bogenschießanlage Neuer Standort	Bogenschießanlage Neuer Standort	Bogenschießanlage Neuer Standort	Bogenschießanlage Neuer Standort

Tabelle 1: Gegenüberstellung Planungskonzepte Nr. 1 - 4

Dem Stadtrat wird das Planungskonzept Nr. 4 in zwei Einzelmaßnahmen (vgl. Tabelle 2 Ziff. 1.8 der Sitzungsvorlage und Ziff. 4.5 dieser Anlage) zur Entscheidung vorgeschlagen.

## 2. Projektuntersuchung

### 2.1. Lage und Größe

- Das Projektgebiet hat eine Größe von ca. 83 Hektar.
- Größe Regattabecken: ca. 2,3 km Länge, 140 m Breite, 3,5 m Tiefe..
- Das Becken wird mit Grundwasser gespeist.
- Lage im Landschaftsschutzgebiet „LSG Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching München, Ober- und Unterschleißheim“.
- Im Westen befindet sich das Naturschutzgebiet „Schwarzhölzl“, Bestandteil des FFH-Gebiets „Gräben und Niedermoorreste im Dachauer Moos“.
- Im Süden grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen des Münchner Grüngürtels an.



Abb. 1: Größenvergleich

### 2.2. Natur- und Artenschutz

Im Projektgebiet befinden sich großflächig naturschutzfachlich wertvolle Biotopflächen. Sie wurden im Rahmen der Planungen durch Bestandskartierungen erfasst und bei den Planungen berücksichtigt. Somit können die Biotopflächen größtenteils erhalten werden und im Projektgebiet durch die Entsiegelungsmaßnahmen und die Verlagerung der Bogenschießanlage der Biotopverbund erweitert und weiterentwickelt werden.

Der nach Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) ermittelte, erforderliche naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf der Neuplanungen kann weitestgehend im Projektgebiet geleistet werden. Für den Rest wurden mit der zuständigen Naturschutzbehörde (Landratsamt München) das im Nordwesten angrenzende Flurstück 3231, 3246, 3248 der Gemarkung Feldmoching, der Landeshauptstadt München als geeignet abgestimmt.

Im Rahmen der Erfassungen von europarechtlich geschützten Arten, wurde in den Endkappen

der Trägerbalken der Bootshäuser ein Quartierverbund mit besonderer Bedeutung für die Fledermausfauna festgestellt. Es handelt sich um einen großen Wochenstubenverbund der kleinen Bartfeldermaus und um Tagesverstecke von Rauhaut- und Zwergfledermäusen. Der Erhalt dieses Quartierverbundes ist genehmigungsrelevant und notwendige Sanierungen an den Boothäusern können nur mit Zustimmung der Naturschutzbehörden durchgeführt werden.

Weiter bieten viele Gebäude im Projektgebiet Brutmöglichkeiten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, wie z.B. den Hausrotschwanz oder den Feldsperling. Auch dies ist im Rahmen vertiefender Planungen zu berücksichtigen und Maßnahmen mit den Naturschutzbehörden abzustimmen.

Die europarechtlich geschützten Zauneidechse konnte im Rahmen der Reptilienkartierungen nicht im Projektgebiet nachgewiesen werden.

### **2.3. Denkmalschutz**

- Die gesamte Anlage wurde am 26.07.2018 in die Denkmalliste eingetragen.
- Eine enge Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erfolgte im Rahmen der Vorplanung.
- Der planerische Ansatz lautet, die charakteristischen Elemente der Anlage zu respektieren, sodass ihre Funktion als Sportstätte der Olympischen Spiele in München weiterhin erlebbar bleibt.
- Die denkmalgeschützte Bausubstanz und seine Ausstattung ist zu erhalten. Eingriffe in die Substanz sind grundsätzlich auszuschließen und weitestgehend die Original-Substanz zu erhalten.
- Auszutauschende Bauteile sind originalgetreu nachzubauen.
- Die Anforderungen aus dem Denkmalschutz verursachen einen deutlichen Mehraufwand in der Sanierung.

### **2.4. Bestandsuntersuchungen - Gutachterliche Maßnahmen**

- Holzuntersuchungen
- Untersuchung Betonbauteile
- Baugrunduntersuchungen
- Flachdachuntersuchungen
- Asphaltuntersuchung
- Kanaluntersuchung
- Schadstoffuntersuchungen und Raumlufmessungen
- Bauwerksprüfungen Wasserbauliche Anlagen (Ufer, Stege)
- Limnologische und bathymetrische Untersuchung des Gewässers
- Arten- und Biotopkartierung,
- Faunistische Erhebung

## 2.5. Sanierung Holzbauteile

Allgemein befindet sich die Holzkonstruktion in einem als altersgerecht zu bezeichnendem Zustand. Handlungsbedarf zur Instandsetzung und Instandhaltung besteht bei allen Holzbauteilen. Bei der Bestandsaufnahme wurden Schadensbilder zum Beispiel Delaminierungs- und Schwindrisse, Moder- und Braunfäule, regelmäßig angetroffen.

Ein Austausch von Holz-Bauteilen ist gemäß Denkmalschutz nur möglich, sofern dies aus statisch-konstruktiven Gründen oder aufgrund gesundheits- oder umweltschädlicher Belastungen erforderlich ist.

Der Werkstoff Holz ist ein bestimmendes Element der Architektur. Es wurden große Mengen Holz verbaut, so dass deren Sanierung aufwendig und umfangreich wird.

## 2.6. Sanierung Betonbauteile

Die Bestandsgebäude weisen einen großen Anteil an Sichtbetonflächen auf, die aus Denkmalschutzgründen zu erhalten sind. Die Untersuchungen haben ergeben, dass Handlungsbedarf zur Betoninstandsetzung und Betoninstandhaltung an allen Betonbauteilen besteht. Die Schäden sind als altersbedingt typisch einzustufen, eine grundsätzliche Beeinträchtigung der Standsicherheit besteht nicht. Bei den Untersuchungen wurden im wesentlichen folgende Schadensbilder festgestellt:

- Risse und Betonabplatzungen
- Korrosionsspuren bzw. Betonabplatzungen über korrodierter Bewehrung
- zu geringe Betonüberdeckung
- bereichsweise verwitterte und vermooste Oberflächen und Fugen
- erhöhte Chloridkonzentration durch Tausalz, z.B. Treppen, Zugänge, Saunabecken.

## 2.7. Umgang mit Schadstoffbelastung

Bei den Schadstoffuntersuchungen wurden in großem Umfang Asbest, PCB, PCP, PAK nachgewiesen. Alle Holzbauteile wie Binder, Träger und Wandverkleidungen sind mit Anstrichen belastet. Alle Gebäudedehnfugen der Stahlbetonbauteile weisen eine hohe PCB-Belastung auf. Die Sekundärbelastung der gesamten Inneneinrichtung sowie unbelasteter Oberflächen ist nachgewiesen. Die durchzuführende Tiefe der Schadstoffsanierung ist abhängig von der gewählten Planungsvariante. Zum Beispiel ist zu unterscheiden, ob es sich um dauerhafte Aufenthaltsräume oder Außenbereiche handelt.

## 2.8. Barrierefreiheit

Für die Gebäudeplanungen wird die DIN18040-1 Barrierefreies Bauen Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude berücksichtigt. Die vorhandenen Freianlagen werden mit Rampen und barrierefreien Belägen für die Nutzung von Menschen mit Behinderung gemäß DIN18040-3 Barrierefreies Bauen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum ergänzt.

## 2.9. Bauabschnitte / Auslagerungen / EC' 2022

Die Regatta-Anlage soll zu Trainings- und Wettkampfwzwecken für den Wassersport auch während der Baumaßnahme weitestgehend zur Verfügung stehen. Zur Auslagerung von Booten werden in begrenztem Umfang Lagermöglichkeiten vorgesehen.

Die European Championships 2022 wurden als Meilenstein berücksichtigt, so dass bereits erste bauliche Maßnahmen abgeschlossen sein werden, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Veranstaltung stehen.

## 2.10. Raumprogramm

Die Umsetzung des Raumprogramm wurde erschwert durch die Abhängigkeiten des Denkmalschutzes. So mussten Programmteile in verschiedene Gebäudeteile aufgeteilt werden, um die geschützte Bausubstanz sinnvoll nutzen zu können. Bedingt durch die gegebene Raumsituation der Bestandsgebäude weichen die gewünschten Raumgrößen in einigen Bereichen ab.

## 3. Erläuterung der Bestandsgebäude und -anlagen

Diese Erläuterung der Bestandsgebäude enthält Beschreibungen der Bauwerke sowie der Sanierungsmaßnahmen, die für alle vier Planungskonzepte zutreffend sind.

### 3.1. Teilnehmerhaus



Bei dem Teilnehmerhaus handelt es sich um ein ebenerdiges, eingeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude. Das Teilnehmerhaus erstreckt sich auf einer Grundfläche von (im Mittel) ca. 18m x 126m. Im Süden schließt sich der Saunahof mit einem Schwimmbecken an. Die tragenden und aussteifenden Wände im Inneren sind in Betonbauweise erstellt. Trennwände zwischen den Räumen sind in Holzleichtbauweise erstellt. Die Fassade besteht aus Holz-Fenster-Elementen und Holzstützen. Die Dachkonstruktion des Teilnehmerhauses besteht aus Brettschichtholz-Bindern und Vollholzpfetten und ist als Kaltdach mit Isolierung und Kiespressdach ausgebildet. Zum Teil ist ein nicht ausgebautes Pultdach aufgesetzt. Auf dem Dach des Teilnehmerhauses wurde im Jahr 2008 eine Photovoltaikanlage nachgerüstet.



### 3.2. Einfachsporthalle



Die an das Teilnehmerhaus angeschlossene Einfachsporthalle ist ca. 38 x 17m groß. Ein Kraft- und Konditionsraum ist durch einen Trennvorhang abgetrennt. Das Pultdach der Turnhalle besteht aus einer Fachwerk-Binder-Konstruktion aus Kanthölzern. Die Außenwände sind in Sichtbeton ausgeführt. Auch auf dem Dach des Teilnehmerhauses wurde im Jahr 2008 eine Photovoltaikanlage installiert.

### 3.3. Bootshäuser



Die drei Bootshäuser befinden sich nördlich des Regattabeckens. Im Erdgeschoss befinden sich insgesamt 38 Bootshallen. Im Obergeschoss befinden sich Räume für Übernachtung, Lehrgangsbetrieb, Umkleiden und Sanitär, die aus bauordnungsrechtlichen Gründen nicht mehr genutzt werden können.

Der Zugang zu den Obergeschossen erfolgt über Treppen auf der Nordseite der Gebäude. Der Zugang zum Dachraum erfolgt über Trittleitern aus dem Obergeschoss. Die Dächer sind als Flachdächer bzw. rückwärtig mit einem geneigten Pultdach ausgebildet. Bereichsweise befinden sich Gauben zur Wasserseite. Der Dachüberstand an den Längsseiten beträgt ca. 3 m. Auf den Dächern der drei Bootshäuser wurde im Jahr 2008 eine Photovoltaikanlage nachgerüstet. Die Fassaden der Bootshäuser sind mit Holz verkleidet. Die Stützen im Erdgeschoss, einige tragende Wände und die frei stehenden Treppen bestehen aus Stahlbeton. Die restliche Konstruktion besteht aus verleimten Holzträgern, Unterzügen und Deckenbalken. Im Stirnbereich der auskragenden Holzbalkenkonstruktion oberhalb der Bootshallen befinden sich Fledermausquartiere.

### 3.4. Jury-Gebäude



Das ehemalige Jury-Gebäude wurde als reiner Stahlbetonbau konzipiert und befindet sich in Verlängerung der Sitztribüne. Das Gebäude wurde vollständig in Form eines Hang- bzw. Terrassenhauses in den aufgeschütteten Damm integriert. Nur die abgeschrägte Seite zum Wasser hin ist sichtbar. Das Bauwerk ist im Grundriss abgewinkelt und bedeckt eine Grundfläche von ca. 30 x 65 m. Es besteht aus zwei Kellergeschossen, die mit einem Gründach bedeckt sind. Die sichtbare Fassade zur Wasserseite (Westseite) wird durch schräge Stahlbeton-Fertigteilbalken modelliert. Teile des Gebäudes wurden im Anschluss an die Olympischen Spiele als Schullandheim genutzt, bis aus bauordnungsrechtlichen Gründen die Nutzung nicht mehr möglich war.

### 3.5. Tribüne



Die Tribüne befindet sich an der Ostseite des Regattabeckens. Mit einer Abmessung von ca. 216 m x 50m bietet die Tribüne ca. 9.500 Zuschauersitzplätze. Über der Sitztribüne befindet sich das 16m-auskragende Dach.



Im rückwärtigen Teil der Tribünenanlage befinden sich, in Holzbauweise errichtet, das ehemalige Besucher- und Pressezentrum, weitere offene und geschlossene Räume sowie die Treppenaufgänge. Der auf dem Erdwall errichtete Tribünenaufbau besteht aus ca. 16 m hohen Stahlbeton-Pylonen im Abstand von 12,5 m und Stahlbeton-Unterzügen zur Auflage der Sitztribünenfelder. Die Pylone sind nach hinten schräg abgespannt. Die Spannstäbe sind von Brettschichtholzträgern ummantelt. Im überdachten Bereich der Sichtbeton-Fertigteilstufen befinden sich Schalensitze, im nicht überdachten Bereich einfache Sitz-Auflagen.

### 3.6. Bungalows

Die Sanierung und der Umbau der beiden Wohnhäuser für Betriebsangehörige sind kein Bestandteil der Planung. Aus baufachlicher Sicht ist eine Grundsanierung der beiden Bungalows erst mittelfristig erforderlich. Die beiden Dienstwohnungen sind an Beschäftigte der Olympiapark München GmbH zugewiesen. Erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen werden im Bauunterhalt umgesetzt.

### 3.7. Regatta-Nebengebäude

#### 3.7.1. Damm-WC-Anlagen.



Die zwei stillgelegten WC-Anlagen befinden sich im aufgeschütteten Damm südlich der Tribünenanlage. Mit dem Beschluss des Bauausschusses vom 22.09.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03798) – öffentliche Toiletten in Grünanlagen – wurde das Baureferat gebeten, eine Toilettenanlage für den Regattaparksee zu realisieren. Dieser Auftrag wurde in die Planung integriert.

#### 3.7.2. Zielturm



Der sechsgeschossige Zielturm mit einer Gesamthöhe von ca. 20 m wird denkmalgerecht saniert. Dabei werden die nach 1972 vorgenommenen Umbauten im Zuge der Sanierung rückgebaut. Ein barrierefreier Zugang zum Zielturm ist bei Bedarf über eine mobile Rampe möglich. Die vorhandene Toilette wird saniert und barrierefrei ausgebaut.

Der Turm besteht, wie auch die Starttürme, aus senkrechten Sichtbetonscheiben. Auskragende Stahlbetonträger verbinden die Betonwandscheiben und bilden das Auflager für die Zwischendecken und die Treppenanlage aus Holz.

#### 3.7.3. Starttürme



Die drei Starttürme (2000m, 1500m, 1000m) sind zweigeschossig ausgeführt mit einer Höhe von 10 m. Die Türme bestehen aus zwei senkrecht stehenden Stahlbetonscheiben in

Sichtbetonausführung mit Verbindungsdecke. Auskragende Stahlbetonträger verbinden die Betonwandscheiben und bilden das Auflager für die Zwischendecken und die Treppenanlage aus Holz. Die Starttürme werden denkmalgerecht saniert.

#### 3.7.4. Aligneurhäuser

Die zwei Aligneurhäuser (Boots-Ausrichterhäuser), ausgeführt als einfache, eingeschossige Pavillons, befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Wasser und sind somit erhöhter Feuchtigkeit ausgesetzt. Die Alterungserscheinungen der Holzbauteile durch Sonne und Feuchtigkeit werden durch Instandsetzungsmaßnahmen behoben.

#### 3.7.5. Kassenanlage



Das einzig noch verbliebene Kassenhäuschen wird konserviert und die Gebäudehülle des eingeschossigen Holzbau denkmalgerecht saniert.

### 3.8. Wasserbauliche Anlagen, Regattabecken, Steganlagen und Brücken



Die vorhandenen Brückenbauwerke werden denkmalgerecht saniert und ertüchtigt. Alle vorhandenen Steganlagen werden durch neue Steganlagen ersetzt und - soweit erforderlich und sinnvoll - barrierefrei ausgestattet. Im/Am Regattabecken werden Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt z.B. an Mauern (Kopfbalken), Spundwänden, Drainagen, Schächten und Auslaufkanal.

#### 3.9. Freiraumgestaltung / Außenanlagen

Die Grundzüge der Freiraumgestaltung aus den 1970er Jahren bleiben bestehen. Prägende Elemente wie die großzügig angelegten Wiesenflächen, Baumreihen und Wege bleiben in ihrer Grundstruktur gemäß Denkmal- und Naturschutz erhalten und werden aufgewertet. Ortsfremde Bäume werden entfernt. Zukünftig bietet das Areal für Freizeit- und Naherholungssuchende ein besseres Leitsystem in Form von Beschilderungen, Informationstafeln und sanierten Wegen.

### 3.9.1. Eingangssituation von Bundesstraße B471



Zur Vereinfachung der Orientierung und besseren Adressbildung wird der Eingangsplatz neu geordnet.

### 3.9.2. Naturtribüne



Die Naturtribüne befindet sich westlich des Regattabeckens, gegenüber der Haupttribüne. Sie besteht aus Betonfertigteilen, die mit Holzauflagen versehen sind. Schadhafte Stellen der Betonstufen werden saniert und abgebrochene Fertigteile durch neue ersetzt. Von den sieben Sitzreihen, die mit Holzauflagen belegt sind, werden drei Reihen mit neuen Holzauflagen versehen.

### 3.9.3. Bogenschießplatz / Zeltplatz - Doppelnutzung



Die Bogenschießanlage erhält wegen naturschutzrechtlicher Belange in allen Planungen einen neuen Standort auf dem nördlichen Zeltplatz, entlang der Oberschleißheimer Straße. Dieser beinhaltet drei Bahnen für die 60 Meter und vier Bahnen für 90 Meter Disziplinen. Das Bogensportgelände unterliegt den Sicherheitsregeln für Bogensportanlagen und

wird mit einem Pfeilfangnetz abgesichert. Bei Regattaveranstaltungen kann die Bogenschießanlage als Zeltplatz genutzt werden.

### 3.9.4. Westlicher Zeltplatz

Am westlichen Zeltplatz, wird der bestehende Zaun entfernt und durch einen neuen Zaun entlang des Waldrands (FFH-Gebiet) ersetzt.

### 3.9.5. Regatta-Weg



Der um das Regattabecken laufende Regattaweg weist eine Gesamtlänge von mehr als fünf Kilometern und eine Breite von sechs Metern aus. An drei Stellen ist der Regattaweg über Rampen mit mehr als 6 % Steigung an das angrenzende, öffentliche Straßen - und Wegenetz angebunden. Barrierefreie Zugänge zum Regattaweg befinden sich im nördlichen Bereich der Anlage. Weitere Asphaltflächen nördlich der Bootshallen ermöglichen die Weiterführung des Regattaweges mit Umfahrung der Bootshallen als Rundweg. Das Sanierungskonzept sieht die Sanierung dieser Asphaltflächen vor.

### 3.9.6. Bootshallenvorplatz

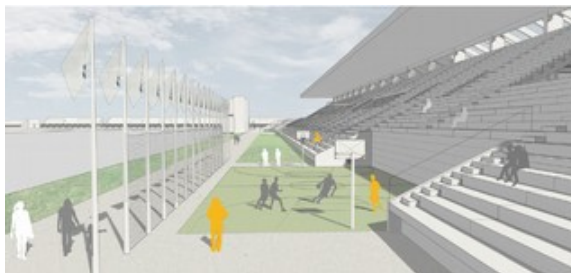
Der Bootshallenvorplatz wird mit einem demontierbaren, filigranen Zaun versehen um die Sicherheit der Wassersportlerinnen und Wassersportler zur Ausübung des Sports sicherzustellen. In die Zaunanlage werden Doppeltore integriert.

### 3.9.7. Parkplätze

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind auf den Bestandsparkplätzen sowie auf neuen Parkplatzflächen nachgewiesen. Der Großparkplatz bleibt bestehen und wird durch barrierefreie Stellplätze sowie Frauenparkplätze (beleuchtet) ergänzt. Im südlichen Bereich wird der ursprüngliche Busparkplatz entsiegelt und zu Stellplätzen umgebaut.

### 3.9.8. Freisportflächen – Allwetterplätze

Zusätzliche Freisportflächen sind in den Planungskonzepten Nr. 1 bis Nr. 3 vorgesehen.



Perspektive mit Sportfeld Planungskonzept Nr. 1 und 2

### 3.9.9. Kunst am Bau

Die vorhandenen drei Kunstwerke werden erhalten und saniert:

- Hans Kastler, Betonskulptur "Schlange" (rückwärtige Tribüne)
- Karlheinz Hoffmann, "Fest- und Feuerplatz" (neben Naturtribüne)
- Arnold Ulrich Hertel, Betonplastik (Innenhof Sauna)



Zusätzliche Kunstwerke werden von QUIVID, Programm für Kunst-am-Bau im öffentlichen Raum, nach fachlicher Prüfung nicht empfohlen.

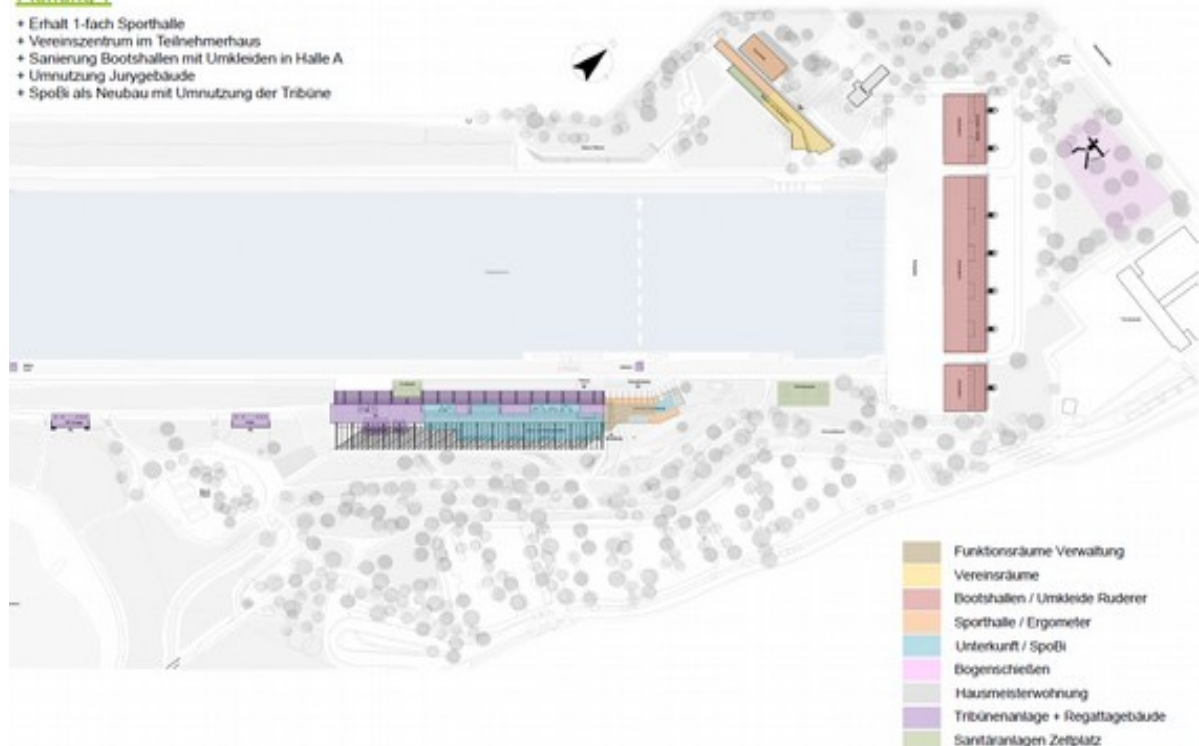
## 4. Vorstellung der vier Planungskonzepte

### 4.1. Planungskonzept Nr. 1

#### "Regattaanlage mit Einfachsporthalle und Sport- und Bildungsstätte"

##### Planung 1

- + Erhalt 1-fach Sporthalle
- + Vereinszentrum im Teilnehmerhaus
- + Sanierung Bootshallen mit Umkleiden in Halle A
- + Umnutzung Jurygebäude
- + Spoßi als Neubau mit Umnutzung der Tribüne



#### Planerische und bauliche Maßnahmen Planungskonzept Nr 1:

##### 4.1.1. Teilnehmerhaus

Denkmalgerechte Sanierung des Teilnehmerhauses mit Umnutzung als Vereinszentrum mit Einfachsporthalle. Dabei entfallen die bestehenden 42 Schlafräume. Diese werden durch zusätzliche Umkleiden mit Sanitärräumen und Lagerräumen ersetzt. Die Büro-, Gast- und Versammlungsräume werden für die Vereinsnutzung erweitert. Die bestehende Großküche wird rückgebaut und durch eine übliche Küche zur ausschließlichen Vereinsnutzung ersetzt.

##### 4.1.2. Einfachsporthalle

Die bestehende Einfachsporthalle wird denkmalgerecht saniert und gemäß "Sportstätte der Zukunft" im Innenausbau mit zukunftsstabiler (Unter-)Konstruktion ausgestattet. Eine Außenwanddämmung ist aufgrund der Sichtbetonflächen nicht möglich, reversible Innendämmungen ggf. hinter Prallwänden sind möglich.

##### 4.1.3. Bootshäuser

Die drei Bootshäuser werden denkmalgerecht grundsaniert. Ausgenommen davon sind die Dächer der Bootshäuser A und B (vgl. Ziff. 1.8 Photovoltaik). Die Obergeschosse der Bootshallen B und C werden stillgelegt. Das Obergeschoss im Bootshaus A wird mit Umkleide- und Lagerräumen für die Vereine sowie Bogenschützen und Zeltplatz ausgebaut. Die



Werkstätten im Bootshaus B werden ebenfalls ausgebaut, energetisch ertüchtigt und mit Fensterflächen versehen.

#### 4.1.4. Jurygebäude

Das zweigeschossige, eingegrabene Jury-Gebäude wird denkmalgerecht saniert und ist vom Foyer aus über eine Treppenanlage an den unter der Tribüne befindlichen Neubau der Sport- und Bildungsstätte angeschlossen. Das Untergeschoss des Jury-Gebäudes wird umgebaut und für die Regatta-Verwaltung und für die Nutzung der Vereine / Verbände inklusive Aufenthaltsraum und Küche umgebaut. Darüber hinaus befinden sich im unteren Geschoss die Umkleide- und Sanitarräume und im oberen Geschoss die Ergometerräume und die dafür erforderlichen Lagerräume.

#### 4.1.5. Tribüne

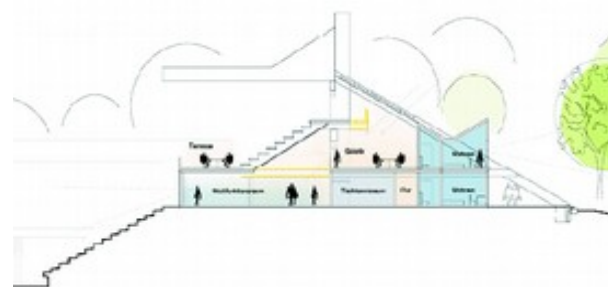
Die Tribünenanlage wird denkmalgerecht saniert. In die Tribüne wird eine Sport- und Bildungsstätte (vgl. Ziff. 4.1.6) eingebaut. Eine Großzahl (mind. 2.500) der vorhandenen Tribünensitzplätze bleibt erhalten. Für die Nutzung der Tribüne bei Veranstaltungen wird ein bestehender Sanitär-Pavillon saniert. Nicht genutzte Einbauten im rückwärtigen Tribünenbereich werden denkmalgerecht konserviert. Zudem wird ein Allwetterplatz in die unteren Sitzreihen eingeschnitten.

#### 4.1.6. Sport- und Bildungsstätte

Das Planungskonzept Nr. 1 sieht den Einbau der Sport- und Bildungsstätte unter der vorhandenen Tribüne vor. Bauplanungsrechtlich kann eine Nutzung in dieser Dimension nur in diesem Bereich der Anlage untergebracht werden. Weiterhin wird das Gebäude hierdurch mit einer sinnvollen Nutzung belebt.



Perspektive Sport- und Bildungsstätte



Schnitt durch Sport- und Bildungsstätte

Der Neubau der Sport- und Bildungsstätte wird im rückwärtigen Holzfachwerk-Bereich der Tribünenanlage (vormals Pressezentrum) verortet. Der Neubau hat eine Länge von ca. 140 Meter und ist, wie das bestehende Besucher- und Pressezentrum zweigeschossig. Optional möglich ist die Ausführung in Modulbauweise, um die Ausführung zu beschleunigen. In die Betonstufen der Tribüne werden einzelne Einschnitte vorgenommen, um Blickbeziehung zur Gesamt-Anlage und dem Becken herzustellen und Tageslicht in die neuen Räume der Sport- und Bildungsstätte zu bringen. Nach Osten entsteht ein Wirtschaftshof, der an den Zugang vom Großparkplatz grenzt. Für den Anlieferverkehr und die Feuerwehr wird eine bestehende Wegeverbindung von Süden schwerlasttauglich ertüchtigt.

## 4.2. Planungskonzept Nr. 2:

### "Regattaanlage mit Doppelsporthalle und Sport- und Bildungsstätte"

#### Planung 2

- + Umnutzung 1-fach Sporthalle für Ergometerräume
- + Vereinszentrum im Teilnehmerhaus
- + Sanierung Bootshallen mit Umkleiden in Halle A
- + Neubau Doppelsporthalle
- + SpoBi als Neubau mit Umnutzung der Tribüne



#### Planerische und bauliche Maßnahmen Planungskonzept Nr. 2:

Das Planungskonzept Nr. 2 sieht im Vergleich zum Planungskonzept Nr. 1 den Neubau einer Doppelsporthalle im Bereich des Jurygebäudes vor.

##### 4.2.1. Teilnehmerhaus und Einfachsporthalle

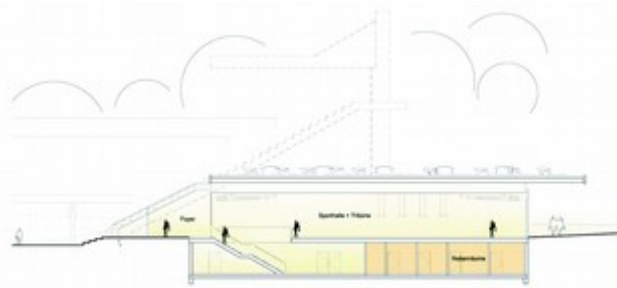
Das Teilnehmerhaus und die Einfachsporthalle werden unter Beachtung des Denkmalschutzes zum Haus für Vereine, Verbände, Sportlerinnen und Sportler umgebaut. Die bestehenden Schlafräume entfallen und werden in zusätzliche Umkleide-, Lagerräume und Büros umgebaut. Die Bereiche für Büro-, Gast- und Versammlungsräume werden für die Vereinsnutzung angepasst. Die bestehende Großküche wird durch eine Küche zur ausschließlichen Vereinsnutzung ersetzt. In der Einfachsporthalle entstehen Ergometerräume mit zugehörigen Lagerräumen.

### 4.2.2. Doppelsporthalle

Anstelle des Jurygebäudes wird unter Erhalt der Sichtbetonfassade auf der Westseite eine Doppelsporthalle in den Wall integriert. Der neue Baukörper tritt nicht als neues Element in der Anlage zu Tage. Die Doppelsporthalle verfügt über eine zentrale Verteiler-Ebene mit Anschluss an die Sport- und Bildungsstätte im Tribünenbereich.



Perspektive Doppelsporthalle Planungskonzept Nr. 2



Schnitt Sporthalle Planungskonzept Nr. 2

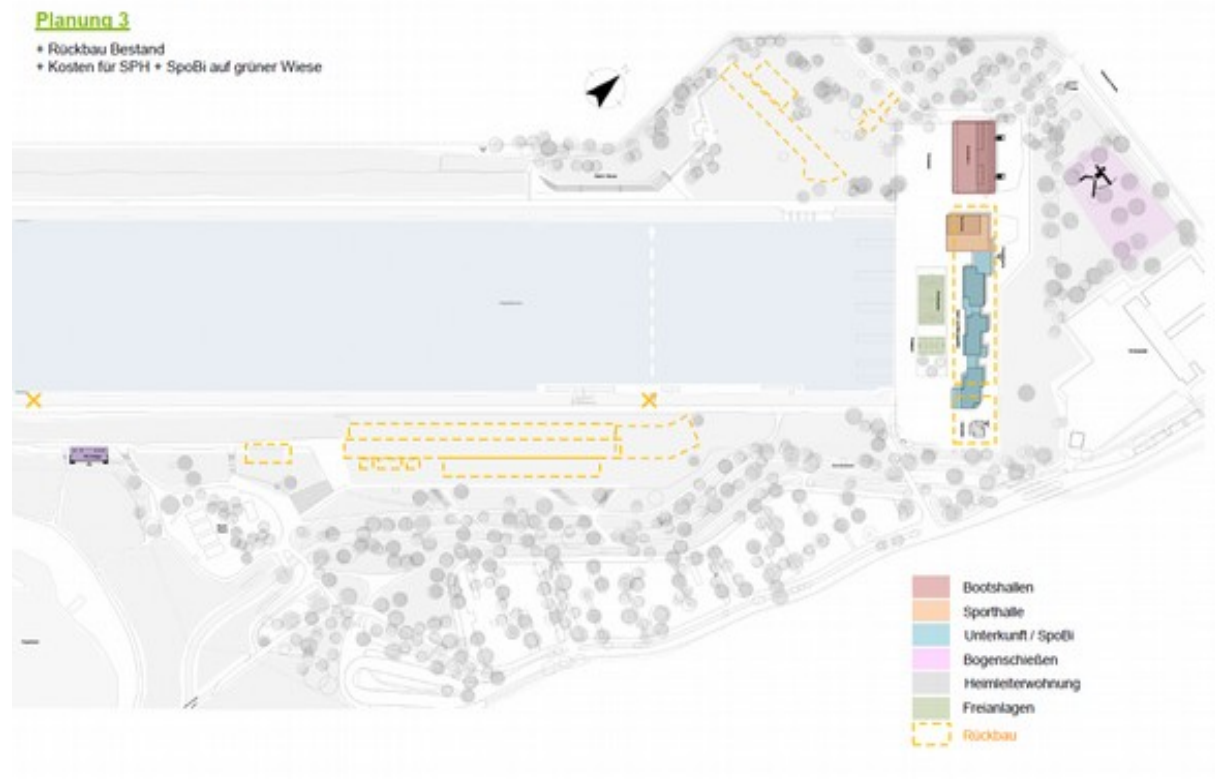
### 4.2.3. Jurygebäude

Bei dieser Planungsvariante wird das Jurygebäude im Wesentlichen rückgebaut. Die sichtbare Fassade zur Wasserseite mit den schräggestellten Stahlbeton-Fertigteilbalken bleibt aus Denkmalschutzgründen erhalten und wird in den Neubau der Doppelsporthalle integriert.



Perspektiven Tribüne, Doppelsporthalle und Sport- und Bildungsstätte Planungskonzept Nr. 2

### 4.3. Planungskonzept Nr. 3: "Umwandlung der Anlage in ein Freizeitareal"



#### Planerische und bauliche Maßnahmen Planungskonzept Nr. 3:

Das vorliegende Planungskonzept Nr. 3 ist nicht genehmigungsfähig und wird zur Vollständigkeit nachrichtlich dargestellt.

##### 4.3.1. Rückbau

Alle Bestandsgebäude der Regattaanlage werden bis auf die Bootshalle A zurückgebaut. Nicht mehr notwendige, Brücken, befestigte Flächen und Wege, Rampen, Treppen und Zäune werden ersatzlos rückgebaut. Die Anlage enthält keine Infrastruktur für Rudern und Kanu. Bei dem Rückbau sind die erheblichen Aufwendungen für die Schadstoffentsorgung berücksichtigt.

##### 4.3.2. Bootshaus A

Das Bootshaus A wird grundsaniert unter Stilllegung des Obergeschosses. Im Erdgeschoss verbleiben sechs Bootshallen. Die restlichen Hallen werden zu Lagerräumen und Werkstätten ausgebaut. Aufgrund der Gegebenheiten des Baukörpers ergibt sich eine Differenz zum Raumprogramm.

##### 4.3.3. Neubauten

Im Bereich der ehemaligen Bootshäuser B und C entstehen die Sport- und Bildungsstätte mit Einfachsporthalle und Heimleiterwohnung (Haus). Die Neubauten entsprechen prinzipiell dem Raumprogramm.

#### **4.3.4. Freiraumgestaltung**

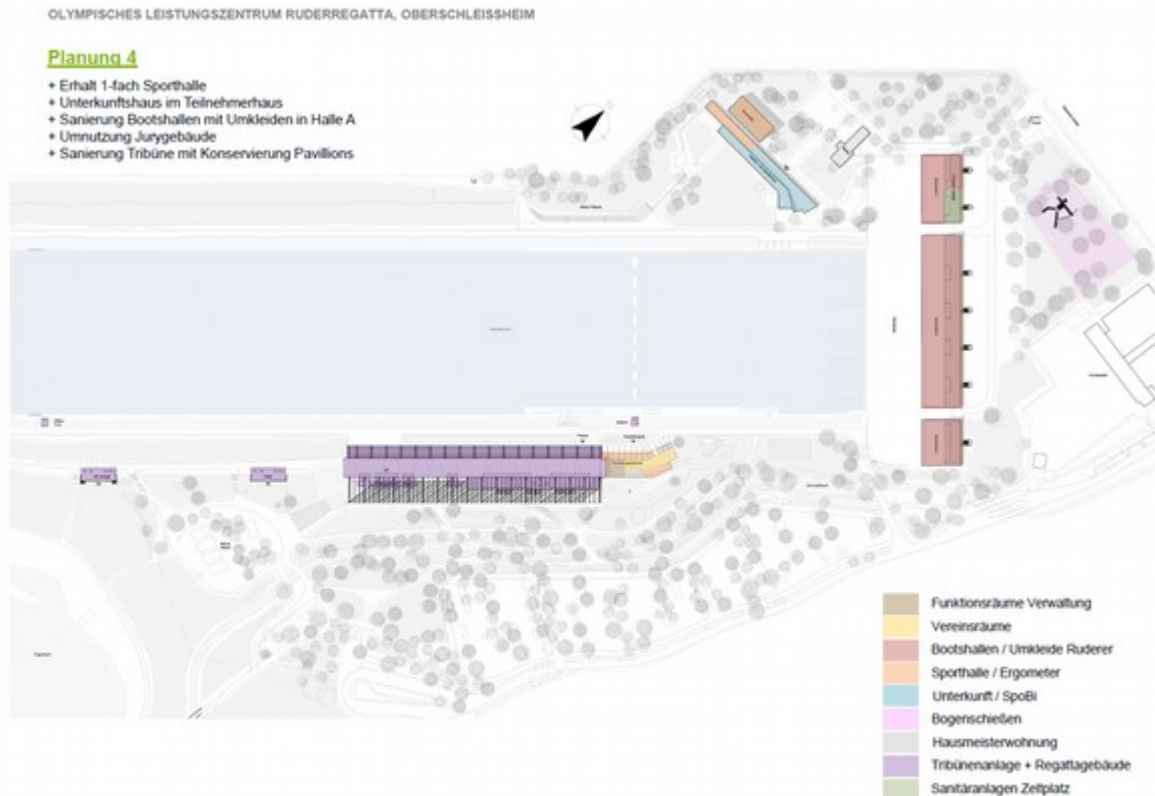
Die Frei- und Erschließungsflächen für die Neubauten werden neu gestaltet. Dabei entsteht südlich der Neubauten, auf dem ehemaligen Bootsplatz, ein „Aktivband“ mit Baumfeldern, Rasenflächen und Liegewiese für Badegäste und den Freisportanlagen. Der umlaufende Asphaltweg wird saniert, jedoch ohne ehemalige Aufstellflächen. Die Flächen der zurückgebauten Gebäude werden renaturiert und Böschungsbereiche neu modelliert. Die erforderlichen PKW-Stellplätze werden nachgewiesen. Der Großparkplatz und Teile der Fuß- und Radwege bleiben für die übrigen Nutzungen und den Regattaparksee erhalten. Die südliche Damm-WC-Anlage wird saniert und barrierefrei erschlossen.

#### **4.3.5. Wasserbauliche Anlagen, Regattabecken, Steganlagen und Brücken**

Die drei verbleibenden Brückenbauwerke werden saniert. Zwei Steganlagen werden erneuert. Im Regattabecken erfolgt die Anpassung des Böschungswinkels in den für Badebetrieb vorgesehenen Bereichen durch Kiesaufschüttung.

#### 4.4. Planungskonzept Nr. 4:

### "Sanierung der Regattaanlage mit Unterkunftsgebäude und Einfachsporthalle - ohne Sport- und Bildungsstätte"



#### Planerische und bauliche Maßnahmen Planungskonzept Nr. 4:

Das Planungskonzept Nr. 4 entspricht in weiten Teilen dem Planungskonzept Nr. 1.

##### 4.4.1. Teilnehmerhaus (Unterkunftshaus 42 Betten)

Das Teilnehmerhaus wird denkmalgerecht saniert und weiterhin als Unterkunftshaus mit 42 Betten genutzt. Dabei werden auch die bestehenden Büroräume zu weiteren Schlafräumen, teilweise barrierefrei, umgebaut. Die Küche wird erneuert und ist auch weiterhin für einen Kantinenbetrieb ausgerichtet. Aufgrund der hohen, nachgewiesenen Schadstoffbelastung ist ein erhöhter Sanierungsaufwand insbesondere für die dauerhaften Aufenthaltsräume (Übernachtung) anzusetzen.

##### 4.4.2. Einfachsporthalle

Die bestehende Einfachsporthalle wird denkmalgerecht saniert und gemäß "Sportstätte der Zukunft" im Innenausbau mit zukunftsstabiler (Unter-)Konstruktion ausgestattet. Eine Außenwanddämmung ist aufgrund der Sichtbetonflächen nicht möglich, reversible Innendämmungen ggf. hinter Prallwänden sind möglich.

##### 4.4.3. Bootshäuser

Die drei Bootshäuser werden denkmalgerecht saniert. Ausgenommen davon sind die Dächer der Bootshäuser A und B (vgl. Ziff. 1.8 Photovoltaik). Die Obergeschosse der Bootshälen B

und C werden stillgelegt. Das Obergeschoss im Bootshaus A wird mit Aufenthalts- und Umkleieräumen für Vereine, Zeltplatz und Bogenschießplatz ausgebaut, da diese aufgrund der 42-Bettenräume nicht in ausreichender Anzahl im Teilnehmerhaus verortet werden können. Für die barrierefreie Erschließung des Obergeschosses ist ein Aufzug vorgesehen. Die Werkstätten im Bootshaus B werden ebenfalls ausgebaut, energetisch ertüchtigt und mit Fensterflächen versehen.

#### 4.4.4. Jury-Gebäude

Das zweigeschossige, eingegrabene Jury-Gebäude wird denkmalgerecht saniert und erhält einen Aufzug zur barrierefreien Erschließung. Die unteren Geschosse werden für die Verwaltung der Regattaanlage sowie für Vereins- /Verbandsnutzung inklusive Aufenthaltsraum mit Küche sowie Umkleieräume umgebaut und ausgestattet. Die oberen Geschosse werden für die Ergometerräume umgebaut.

#### 4.4.5. Tribüne (ohne Sport- und Bildungsstätte)



Die Tribünenanlage, mit Dach, Sichtbeton- und Holzbauteilen als elementare Bauteile, wird denkmalgerecht saniert. Von den vorhandenen 9.500 Zuschauerplätzen verbleiben mindestens 2.500 Tribünensitzplätze. Für die Nutzung der Tribüne bei Veranstaltungen wird ein bestehender Sanitär-Pavillon saniert und mit ausreichender Anzahl an WC-Anlagen ausgestattet. Das ehemalige Besucher- und Pressezentrum sowie alle sonstigen Einbauten und Pavillons werden denkmalgerecht konserviert.

#### 4.4.6. Freisportflächen

Im vorliegenden Planungskonzept Nr. 4 entfallen die Freisportflächen.

#### 4.5. Planungskonzept Nr. 4 - Aufteilung in zwei Baumaßnahmen:

Die Umsetzung der Baumaßnahme erfolgt in **zwei** Einzelmaßnahmen (vgl. Ziffer 1.8 der Beschlussvorlage). Die beiden Baumaßnahmen wurden zugeordnet wie folgt:

1. Baumaßnahme (P4-BM1)	2. Baumaßnahme (P4-BM2)
<b>Außenanlagen</b>	<b>Außenanlagen</b>
<b>Erschließung, Wege, Flächen, Rampen, Treppen, Parkplätze</b> (soweit erforderlich barrierefrei): <ul style="list-style-type: none"> <li>Sanierung Asphaltbeläge: Regattaweg mit Erschließungsrampen, Flächen nördlich Bootshallen, Einfahrtsbereich von B-471,</li> <li>Abbruch nicht mehr benötigter Asphalt-Flächen und Renaturierung</li> <li>Ausbau Asphalt-Aufstellflächen am Regattaweg und Herstellung mit Rasengittersteinen</li> <li>Sanierung Aufstellflächen bzw. Parkplätze (Kiesflächen) nördlich Bootshallen und Weg westlich Schwebelbach</li> <li>Sanierung Pflasterbeläge nördlich Bootshallen; Wegeverbindungen, behindertengerechte Stellplätze (Granit, Beton);</li> <li>Sanierung Aufstellflächen, Zugänge, Verkehrsflächen Tribünenbereich (Granitpflaster)</li> <li>Sanierung Ortbetonweg und Vorplatz Jurygebäude</li> <li>Sanierung Treppen Tribünenanlage, Starthaus (Betonbalken mit Natursteinpflaster)</li> <li>Ortbeton-Rampe zur Anbindung Rettungssteg</li> <li>Herstellung beleuchteter Frauenparkplätze</li> </ul>	<b>Erschließung, Wege, Flächen, Rampen, Treppen, Parkplätze</b> (soweit erforderlich barrierefrei ): <ul style="list-style-type: none"> <li>Sanierung Erschließung Asphaltstraße Teilnehmerhaus,</li> <li>Sanierung Kieswege östlich Schwebelbach, Wegeverbindungen, Weg am Damm</li> <li>Sanierung Großparkplatz (Granit Großstein);</li> <li>Entsiegelung ehemaliger Busparkplatz mit Neugestaltung für Erweiterung Großparkplatz</li> <li>Ausbau/Neugestaltung Stellplätze nördlicher Bootshallenvorplatz von Kiesfläche zu Granit Großstein (223 PKW-Stellplätze)</li> <li>Rückbau Allwetterplatz zu Boots-Lagerfläche mit Schotterrasen</li> <li>Barrierefreie Rampe zur Erschließung Terrasse Teilnehmerhaus</li> <li>Barrierefreie Anbindung Regattaanlage nach Süden über zusätzliche Rampe im Böschungsbereich mit Anknüpfung an öffentliche Straße.</li> <li>Zusätzliche Treppe zur Anbindung Beach-Resort-Freifläche mit Regattaweg</li> <li>Austausch/Ersatz vorhandener Poller und Handläufe</li> <li>Wiederherstellung belegter und beanspruchter Bauflächen</li> </ul>
<b>Vegetation:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entfernen von Bestandsbäumen, Unterwuchs, Sträuchern</li> <li>Neupflanzung und Ersatzpflanzung von Bäumen (51 Stück) Hecken, Grünflächen</li> <li>Fertigstellungs- und Entwicklungspflege</li> <li>Ausgleichsbilanzierung</li> </ul>	<b>Vegetation:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Neupflanzung Bäume</li> <li>Fertigstellungspflege, Entwicklungspflege</li> <li>Ausgleichsbilanzierung</li> </ul>
<b>Einfriedungen, Zäune, Zauntore:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Errichtung, Sanierung, Abbruch von Zäunen und Zauntoren,</li> <li>Neuerrichtung Zaun/Absperrung Bootshallenvorplatz</li> </ul>	<b>Einfriedungen, Zäune, Zauntore:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Austausch Brüstungsgeländer am Damm südlich Tribüne</li> </ul>
<b>Ausstattung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sanierung / Austausch / Ersatz / Beton-Holzbänke, Leuchten, Beton-Pollerleuchten (Nachbildungen), Leuchten-Fundamente, Kabelgräben, Sicherheitsbeleuchtung, Sanierung Fahnenmaste</li> </ul>	<b>Ausstattung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Abbruch Fundamente früherer Kassenhäuser</li> </ul>
<b>Naturtribüne:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sanierung Naturtribüne mit Teil-Erneuerung Betonstufen und Holzauflagen</li> </ul>	
<b>Bogenschießplatz:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Errichtung Bogenschießplatz inkl. Umsiedelung Standort, Genehmigungsverfahren</li> <li>Ergänzung Zäune, Pfeilfangnetz, Vegetation</li> </ul>	
<b>Zeltplatz:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Herstellung Zeltplatz nördlich Bootshalle (Bereich Bogenschießplatz)</li> </ul>	<b>Zeltplatz:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Herstellung Zeltplatz nördlich Teilnehmerhaus</li> </ul>
<b>Brücken, Becken und Steganlagen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erneuerung Einhubkran</li> <li>Ersatz der vorhandenen Steganlagen (barrierefrei soweit sinnvoll)</li> <li>Sanierung von vier Brückenbauwerken</li> </ul>	<b>Wasserbauliche Anlagen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sanierung / Instandsetzung Becken, Mauern, Spundwänden, Drainagen, Schächten, Auslaufkanal</li> <li>Sanierung von sieben Brückenbauwerke</li> </ul>
	<b>Kunst am Bau:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Instandsetzungsmaßnahmen (Schlange, Grillplatz, Sauna)</li> </ul>
<b>Bootshäuser</b>	<b>Bootshäuser</b>
	<b>Tragkonstruktion:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Statische Ertüchtigung Tragbalken</li> </ul>



<b>Betonsanierung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Treppentürme Bootshaus A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Betonsanierung:</b></li> <li>• Bootshäuser A, B, C (Wände, Stützen, Decken Treppen)</li> </ul>
<b>Dachsanierung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bootshaus C: De-/Wiedermontage PV-Anlage eines Externen Betreibers</li> </ul>	<b>Dachsanierung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bootshäuser A + B, ggf. nach Ablauf Laufzeit PV-Anlage</li> </ul>
<b>Holzfassaden:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teil-Sanierung Fassaden u. Tore Bootshäuser A, B, C</li> </ul>	
<b>Obergeschoss Bootshäuser B, C:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stilllegung OG</li> </ul>	<b>Obergeschoss Bootshäuser B, C:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Demontage HLS + ELT</li> </ul>
<b>Obergeschoss Bootshaus A:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbau Obergeschoss Bootshaus A für Vereine, SportlerInnen, Bogenschützen und Zeltplatz-Nutzung während Regatten</li> </ul>	
<b>Erdgeschoss Bootshaus B:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbau mit energetischer Ertüchtigung Werkstätten B</li> </ul>	
<b>Tribünenanlage</b>	<b>Tribünenanlage</b> → Bedarfsprüfung zur 2. Baumaßnahme um Leerstand Tribüne als Denkmal ohne wesentliche Nutzung zu verhindern.
<b>Sanierungsmaßnahmen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung / Austausch Holzfachwerk (Sofortmaßnahme)</li> <li>• Betonsanierung</li> <li>• Schadstoffsanierung</li> </ul>	<b>Sanierungsmaßnahmen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schadstoffsanierung rückwärtiger Einbauten z.B. Pressezentrum, Pavillons)</li> </ul>
<b>Dachsanierung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachbefestigung Schalung Dachuntersicht</li> <li>• Abdichtung Hauptdach (in Teilbereichen)</li> <li>• Abdichtung Dächer rückwärtiger Einbauten</li> </ul>	
<b>WC-Pavillion:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung/Herstellung aufgrund Anforderung Versammlungsstätte TribünenbesucherInnen.</li> </ul>	<b>Kiosk-Pavillion:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung/Einbau Kiosk unter Tribüne</li> </ul>
<b>Zugang Tribünenränge:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neubau Trittstufen) beckenseitig</li> </ul>	
<b>Regatta-Nebengebäude</b>	<b>Regatta-Nebengebäude</b>
<b>Zielturm und Startturm:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung und Rückbau nachträglicher Einbauten</li> <li>• Mobile Rampe für barrierefreien Zugang (nur Zielturm)</li> </ul>	
<b>Streckentürme (1.500, 1000m):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betonsanierung, Ausbesserung Fassade</li> <li>• Austausch ELT und teilweise HLS</li> </ul>	<b>Streckentürme:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Innenseitige Sanierungs-Maßnahmen</li> </ul>
<b>Aligneurhäuser:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instandsetzungsmaßnahmen, Austausch ELT</li> </ul>	<b>Kassenhäuschen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimalsanierung</li> </ul>
	<b>Damm-WC-Anlage 1:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung stillgelegte Damm-WC-Anlage 1 (auch für Regattapark-See-Besucher)</li> </ul>
	<b>Damm-WC-Anlage 2:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedarfsprüfung / Sanierung / Umbau / Umnutzung / Vorhaltung stillgelegte Damm-WC-Anlage 2</li> </ul>
<b>Jurygebäude</b>	<b>Jurygebäude</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung und Umbaumaßnahmen</li> <li>• ELT-Zentrale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• HLS-Zentrale</li> </ul>
<b>Teilnehmerhaus</b>	<b>Teilnehmerhaus</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umbau HLS-Zentrale</li> </ul>	→ Bedarfsprüfung zur 2. Baumaßnahme Teilnehmerhaus: Verlagerung in Tribünenkomplex (z.B. Übernachtung, Hörsaal, Mensa, etc) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung / Modernisierung</li> <li>• Schadstoffsanierung (Übernachtung, Büros)</li> <li>• Sanierung Bestands-Küche</li> <li>• Saunahof</li> </ul>
<b>Sporthalle</b>	<b>Sporthalle</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brandschutzsanierung Einfachsporthalle für Betrieb im Rahmen Bauunterhalts</li> </ul>	→ Bedarfsprüfung zur 2. Baumaßnahme Einfachsporthalle <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung/Modernisierung Einfachsporthalle und Neuausstattung Krafraum (Geräte)</li> </ul>
<b>Bungalows</b>	<b>Bungalows</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instandhaltungsmaßnahmen im Bauunterhalt</li> </ul>	→ Bedarfsprüfung zur 2. Baumaßnahme beider Dienstwohnungen

Tabelle 2: Aufteilung BM1 und BM2

## 5. Projektkosten

Das Baureferat hat auf der Grundlage der Projektuntersuchung und Vorplanung die Kostenschätzung erstellt (vgl. Ziff. 4 ff. der Beschlussvorlage).

### 5.1. Ermittlung der Projektkosten Planungskonzept Nr. 1

Kostenschätzung	98.270.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5% der Kostenschätzung)	17.198.000 Euro
Projektkosten und Kostenobergrenze	<u>115.468.000 Euro</u>

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben - Planungskonzept Nr. 1 - Projektkosten in Höhe von 115.468.000 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 98.270.000 Euro.

### 5.2. Ermittlung der Projektkosten Planungskonzept Nr. 2

Kostenschätzung	104.006.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5% der Kostenschätzung)	18.201.000 Euro
Projektkosten und Kostenobergrenze	<u>122.207.000 Euro</u>

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben - Planungskonzept Nr. 1 - Projektkosten in Höhe von 122.207.000 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 104.006.000 Euro.

### 5.3. Ermittlung der Projektkosten Planungskonzept Nr. 3

Kostenschätzung	69.658.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5% der Kostenschätzung)	12.190.000 Euro
Projektkosten und Kostenobergrenze	<u>81.848.000 Euro</u>

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben - Planungskonzept Nr. 3 - Projektkosten in Höhe von 81.848.000 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 69.658.000 Euro.

### 5.4. Ermittlung der Projektkosten Planungskonzept Nr. 4

Kostenschätzung	76.723.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5% der Kostenschätzung)	13.427.000 Euro
Projektkosten und Kostenobergrenze	<u>90.150.000 Euro</u>

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben - Planungskonzept Nr. 4 - Projektkosten in Höhe von 90.150.000 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 76.723.000 Euro.

#### **5.5. Ermittlung der Projektkosten Planungskonzept Nr. 4 / 1. Baumaßnahme**

Das Planungskonzept Nr. 4 soll in zwei aufeinanderfolgenden Baumaßnahmen ausgeführt werden. Die Kosten für die erste Baumaßnahme (BM1) liegen dem Stadtrat mit diesem Projektauftrag zur Entscheidung vor.

Kostenschätzung	51.940.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5% der Kostenschätzung)	9.100.000 Euro
Projektkosten und Kostenobergrenze	<u>61.040.000 Euro</u>

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben - Planungskonzept Nr. 4 / 1. Baumaßnahme - Projektkosten in Höhe von 61.040.000 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 51.940.000 Euro.

Die Projektkosten in Höhe von 61.040.000 Euro (incl. Risikoreserve) werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

Für die 2. Baumaßnahme (BM2) werden die sportfachlichen Bedarfe geprüft und gegebenenfalls das Nutzerbedarfsprogramm angepasst. Daher können die Gesamtkosten für das Planungskonzept Nr. 4 erst mit Abschluss der Vorplanung BM2 final ermittelt werden. Diese können von den vorgenannten Projektkosten abweichen. Die BM2 erfolgt als eigenes Projekt und wird dem Stadtrat mit einem gesonderten Projektauftrag vorgelegt (vgl. Ziff. 1.8 der Beschlussvorlage).

## 6. Finanzierung

Für energetische Sanierungsanteile der Maßnahme stehen grundsätzlich Finanzmittel aus dem IHKM Sonderprogramm "Energieeffiziente Gebäudehülle und Heizungssanierung - EGuH" zur Verfügung. Im weiteren Planungsverlauf wird die Finanzierungsbeteiligung aus diesem Sonderprogramm und deren Höhe geprüft und mit der Projektgenehmigung bekannt gegeben. (vgl. Beschluss-Vorlage Ziffer 5 Finanzierung)

### 6.1. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

#### 6.1.1. Planungskonzept Nr. 1

	dauerhaft	einmalig	Befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)	--	115.044.000 € von 2019 bis 2025 ff. *	--
davon: .	--	--	--
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	--	0 €--	--
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21) .	--	4.000.000 € in 2019 4.010.000.€ in 2020 15.620.000 € in 2021 32.537.000 € in 2022 28.756.000 € in 2023 11.650.000 € in 2024 17.198.000 € in 2025(Risikoreserve)	--
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Sachvermögen (Zeile 22)	--	1.273.000 € in 2023 (Ersteinrichtungskosten RBS)	--
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	--	0 €--	--
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen . (Zeile 24)	--	0 €--	--
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)-	--	0 €--	

\* "Geringere zahlungswirksame Kosten ab 2019 im Vergleich zur vorgenannten Kostenobergrenze sind auf bereits vor 2019 erfolgte Ist-Auszahlungen zurückzuführen."

Der Finanzierungsbedarf bei Planungskonzept Nr. 1 würde sich insgesamt auf 115.468.000.Euro belaufen.

In den Gesamtkosten ist eine Risikoreserve mit 17,5 % enthalten, das entspricht 17.198.000 Euro.

Die Ersteinrichtungskosten belaufen sich insgesamt auf 1.273.000 Euro (ohne IT-Anteile).

In den Gesamtkosten ist eine abzugsfähige Vorsteuer i. H. v. 60% von 19% noch enthalten.

### 6.1.2. Planungskonzept Nr. 2

	dauerhaft	einmalig	Befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)	--	121.783.000 € von 2019 bis 2025 ff. *	--
davon: .	--	--	--
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	--	-0 €--	--
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)	--	4.000.000 € in 2019 4.240.000 € in 2020 16.830.000 € in 2021 35.591.000 € in 2022 28.456.000 € in 2023 13.035.000 € in 2024 18.201.000 € in 2025(Risikoreserve)	--
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Sachvermögen (Zeile 22)	--	1.430.000 € in 2023 (Ersteinrichtungskosten RBS)	--
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	--	0 €--	--
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen . (Zeile 24)	--	-0 €--	--
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)-	--	0 €--	

\* "Geringere zahlungswirksame Kosten ab 2019 im Vergleich zur vorgenannten Kostenobergrenze sind auf bereits vor 2019 erfolgte Ist-Auszahlungen zurückzuführen."

Der Finanzierungsbedarf bei Planungskonzept Nr. 2 würde sich insgesamt auf 122.207.000 Euro belaufen.

In den Gesamtkosten ist eine Risikoreserve mit 17,5 % enthalten, das entspricht 18.201.000 Euro.

Die Ersteinrichtungskosten belaufen sich insgesamt auf 1.430.000 Euro (ohne IT-Anteile).

In den Gesamtkosten ist eine abzugsfähige Vorsteuer i. H. v. 60% von 19% noch enthalten.

### 6.1.3. Planungskonzept Nr.3

	dauerhaft	einmalig	Befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)	--	81.424.000 € von 2019 bis 2025 ff. *	--
davon:	--	--	--
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	--	0 €--	--
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)	--	4.000.000 € in 2019 2.840.000 € in 2020 20.790.000 € in 2021 21.842.000 € in 2022 12.146.000 € in 2023 6.711.000 € in 2024 12.190.000 € in 2025(Risikoreserve)	--
	17.198.000		
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Sachvermögen (Zeile 22)	--	905.000 € in 2023 (Ersteinrichtungskosten RBS)	--
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	--	0 €--	--
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen. (Zeile 24)	--	0 €--	--
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)-	--	0 €--	

\* "Geringere zahlungswirksame Kosten ab 2019 im Vergleich zur vorgenannten Kostenobergrenze sind auf bereits vor 2019 erfolgte Ist-Auszahlungen zurückzuführen."

Der Finanzierungsbedarf bei Planungskonzept Nr. 3 würde sich insgesamt auf 81.848.000 Euro belaufen .

In den Gesamtkosten ist eine Risikoreserve mit 17,5 % enthalten, das entspricht 12.190.000 Euro.

Die Ersteinrichtungskosten belaufen sich insgesamt auf 905.000 Euro (ohne IT-Anteile).

In den Gesamtkosten ist eine abzugsfähige Vorsteuer i. H. v. 60% von 19% noch enthalten.

#### 6.1.4. Planungskonzept Nr. 4

	dauerhaft	einmalig	Befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)	--	89.726.000 € von 2019 bis 2025 ff *	--
davon: .	--	--	--
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	--	0,00 €	--
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21) .	--	4.000.000 € in 2019 2.840.000 € in 2020 20.790.000 € in 2021 21.842.000 € in 2022 17.326.000 € in 2023 8.711.000 € in 2024 13.427.000 € in 2025 (Risikoreserve)	--
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Sachvermögen (Zeile 22)	--	790.000 € in 2023 (Ersteinrichtungskosten RBS)	--
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	--	--0 €	--
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen . (Zeile 24)	--	-0 €	--
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)-	--	0 €	

\* "Geringere zahlungswirksame Kosten ab 2019 im Vergleich zur vorgenannten Kostenobergrenze sind auf bereits vor 2019 erfolgte Ist-Auszahlungen zurückzuführen."

Der Finanzierungsbedarf bei Planungskonzept Nr. 4 würde sich insgesamt auf 90.150.000 Euro belaufen.

In den Gesamtkosten ist eine Risikoreserve mit 17,5 % enthalten, das entspricht 13.427.000 Euro.

Die Ersteinrichtungskosten der Variante 4 belaufen sich insgesamt auf 790.000 Euro (ohne IT-Anteile).

In den Gesamtkosten ist eine abzugsfähige Vorsteuer i. H. v. 60% von 19% noch enthalten.

**6.1.5. Planungskonzept Nr. 4 / 1. Baumaßnahme (BM1)**

	dauerhaft	einmalig	Befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)	--	61.040.000 € von 2019 bis 2025 ff *	--
davon: .	--	--	--
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	--	0,00 €	--
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21) .	--	2.000.000 € in 2019 2.000.000 € in 2020 8.500.000 € in 2021 15.500.000 € in 2022 17.000.000 € in 2023 6.360.000 € in 2024 9.100.000 € in 2025 (Risikoreserve)	--
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Sachvermögen (Zeile 22)	--	580.000 € in 2023 (Ersteinrichtungskosten RBS)	--
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	--	--0 €	--
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen . (Zeile 24)	--	-0 €	--
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)-	--	0 €	

\* "Geringere zahlungswirksame Kosten ab 2019 im Vergleich zur vorgenannten Kostenobergrenze sind auf bereits vor 2019 erfolgte Ist-Auszahlungen zurückzuführen."

Der Finanzierungsbedarf bei Planungskonzept Nr. 4, 1. Baumaßnahme beläuft sich insgesamt 61.040.000 Euro.

In den Gesamtkosten ist eine Risikoreserve mit 17,5 % enthalten, das entspricht 9.100.000 Euro.

Die Ersteinrichtungskosten der Variante 4 belaufen sich insgesamt auf 580.000 Euro (ohne IT-Anteile).

In den Gesamtkosten ist eine abzugsfähige Vorsteuer i. H. v. 60% von 19% noch enthalten.



## **7. Fazit aus Sicht des Baureferats**

Aus baufachlicher Sicht sind die Planungskonzepte Nr. 1, 2 und 4 umsetzbar. Das Planungskonzept Nr. 3 ist aufgrund des Denkmalschutzes und des Bauplanungsrechts nicht realisierbar.

Um auch mit Planungskonzept Nr. 4 eine nachhaltige und wirtschaftliche Sanierung der gesamten Olympia-Regattaanlage zu erzielen, ist der Leerstand im Bereich der Tribünenanlage zu vermeiden.

Folgt der Stadtrat der Empfehlung und beauftragt die Bearbeitung des Planungskonzept Nr. 4 mit zwei Einzelmaßnahmen, ist für die 2. Baumaßnahme ein Nutzerbedarfsprogramm für die Tribünenanlage zu erarbeiten, das auch die Bereiche unter den Tribünen einer neuen Nutzung zuführt. In diesem Nutzerbedarfsprogramm können auch eventuell neue notwendige Anforderungen für die European Championships 2022 berücksichtigt werden.