

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Neubaumaßnahmen | ANLAGE 5 |
| Nutzerbedarfsprogramm (NBP) | |

| | |
|--|---|
| Bauvorhaben Bezeichnung / Standort | <input checked="" type="checkbox"/> Neubau |
| Erhalt und Weiterentwicklung der Olympia-Regattaanlage Oberschleißheim / Neukonzeption der Olympia-Regattaanlage Dachauer-Str. 35, 85764 Oberschleißheim | <input type="checkbox"/> Erweiterung |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Sanierung |
| Projekt Nr. (PS/POM) : | |
| Referat für Bildung und Sport / Geschäftsbereich Sport / 089 / 233 - 83722 | Datum 26.09.2019 |

| | Seite |
|---|-------|
| 1. Bedarfsbegründung | 2 |
| 1.1 Ist-Stand | 2 |
| 1.1.1 Ausgangslage | 2 |
| 1.1.2 Bestand der Olympia-Regattaanlage | 2 |
| 1.1.3 Weitere Nutzungen / Tennisakademie | 5 |
| 1.2 Soll – Konzept | 5 |
| 1.2.1 Ursprünglicher Auftrag im Dezember 2015 | 5 |
| 1.2.2 Veränderte Anforderungen durch Baurecht nach § 35 BauGB sowie den Denkmal- und Naturschutz | 5 |
| 1.2.3 Erforderliche Anpassung des Raum- und Nutzerbedarfsprogramms | 6 |
| 1.2.3.1 Planungskonzept Nr. 1 und Nr. 2: Variante für Leistungs- und Breitensport mit Sport- und Bildungsstätte und 1-fach- oder 2-fach-Sporthalle | 7 |
| 1.2.3.2 Planungskonzept Nr. 3: Umwandlung der Anlage in eine Freizeitareal: „Sport- u. Bildungsstätte mit Einfachsporthalle u. Rückbau Regattaanlage“ | 8 |
| 1.2.3.3 Planungskonzept Nr. 4: „Sanierung der Regattaanlage mit Teilnehmerhaus (42 Betten) u. mit Einfachsporthalle–ohne Sport- und Bildungsstätte“ | 9 |
| 1.2.4 Urheberrecht | 10 |
| 1.2.5 Zukünftiger Betrieb / Personal | 10 |
| 1.2.6 Neuer Standort: Bogenschießanlage | 10 |
| 1.2.7 Sonstige Nutzung / Munich Beach Resort | 11 |
| 1.2.8 Photovoltaikanlage | 11 |
| 1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten | 12 |
| 2. Bedarfsstellung | 12 |
| 2.1 Räumliche Anforderungen | 12 |
| 2.1.1 Teilprojekte | 18 |
| 2.1.2 Nutzeinheiten | 19 |
| 2.1.3 Raumprogramm (vgl. Anlage 6 und 7) | 19 |
| 2.2 Funktionelle Anforderungen | 19 |
| 2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen | 19 |

| | | |
|-------|---|----|
| 2.2.2 | Anforderungen an Standard und Ausstattung | 19 |
| 2.2.3 | Anforderungen an Freiflächen | 19 |
| 2.2.4 | Besondere Anforderungen | 21 |
| 3. | Zeitliche Dringlichkeit | 21 |

Anlagen:

1. Raumprogramm der Olympia-Regattaanlage, Anlage 6 (Raumprogramm der Sport- und Bildungsstätte, Anlage 7)
2. Auszug aus Projektdaten (Anlage 4):
 - Blatt 4 (Grundstücksbogen)
 - Blatt 7 (Folgekosten)

1. Bedarfsbegründung

1.1 Ist – Stand

1.1.1 Ausgangslage

Die Olympia-Regattaanlage wurde für die Olympischen Spiele 1972 angelegt und war damals Austragungsort der Wettkämpfe im Ruder- und Kanurensport. Seither ist die Beliebtheit der Sportstätte bei Ruderern und Kanuten wegen der optimalen Trainings- und Wettkampfbedingungen (Windverhältnisse, Wasserqualität) ungebrochen. Die Regatta-Anlage soll daher Austragungsort der Ruderwettbewerbe der European Championships im Jahr 2022 sein, zudem sind u.a. Weltcuprennen in den Jahren 2021 und 2023 geplant.

Die gemeinsame Verantwortung für das „Olympische Erbe“ war in der Vergangenheit ein wichtiger politischer Aspekt für die Mitfinanzierung durch Bund und Land. Da die Olympia-Regattaanlage nie als offizielles Leistungszentrum benannt werden konnte, löste der Bund seine Finanzierungsverpflichtungen Ende 1992 durch eine Einmalzahlung von ca. 6,8 Mio. DM (aktueller Stand ca. 3,7 Mio. €) ab und das Land ist im Jahr 2011 aus seinen Finanzierungsverpflichtungen ausgestiegen. Seitdem trägt die Landeshauptstadt München die Kosten (Investitions- und Betriebskosten) für die Olympia-Regattaanlage zu 100%. Nur durch größere finanzielle Aufwendungen kann der Betrieb zumindest weitestgehend weiterlaufen. Zu erwähnen sind die hohen Energiekosten (ca. 130.000 € / Jahr, Stand 2017), die durch die größtenteils nicht auf Winternutzung ausgelegten Gebäude der Anlage entstehen. Zusätzlich wurden im Rahmen einer Brandschutzbegehung durch das zuständige Landratsamt erhebliche Mängel in den Gebäuden aufgezeigt, die zur Schließung einzelner Gebäude führten.

1.1.2 Bestand der Olympia-Regattaanlage

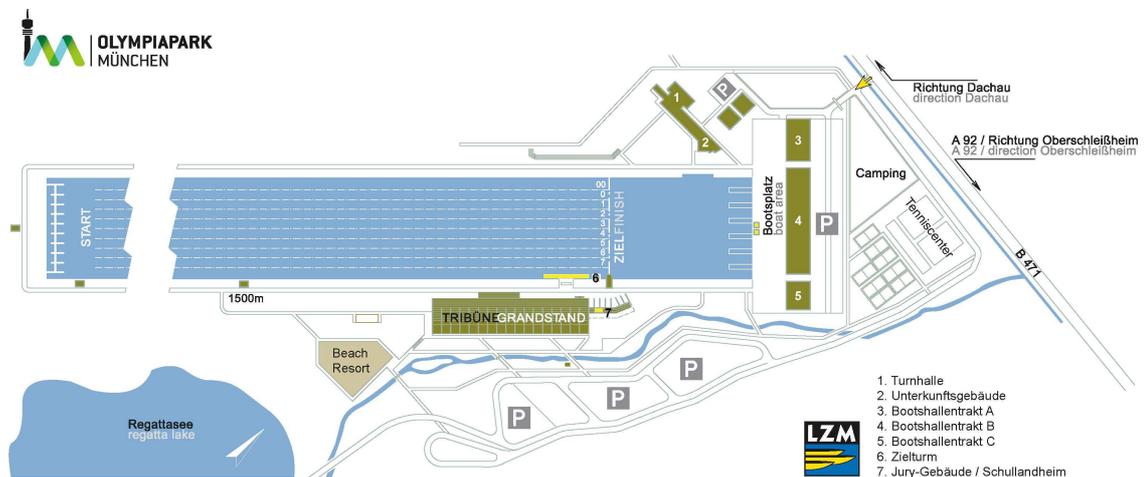
Die Regattaanlage befindet sich teilweise auf Münchner Stadtgebiet (Stadtteil Feldmoching) und teilweise auf dem Gebiet der Gemeinde Oberschleißheim. Im Vorfeld der Olympischen Spiele begab man sich auf die Suche nach einem geeigneten Gelände für eine Regattaanlage. Neben verschiedenen Seen wurde u. a. das Königsdorfer Moor, das alle technischen Voraussetzungen erfüllte, intensiv geprüft. Letztlich fiel die Wahl aber wegen der guten Anbindung an München auf Oberschleißheim als Wettkampfstätte. Das Motto von 1972 „Olympia der kurzen Wege“ und die mögliche Nachnutzung waren für die Standortbestimmung ausschlaggebend.

Ausstattung der Anlage:

Neben dem Regattabecken (2.230m x 140m und 3,5m tief) befinden sich auf dem ca. 850.000m² großen Gelände zahlreiche Nebengebäude (siehe Skizze 1 bzw. vgl. Anlage):

- Unterkunftsgebäude / Teilnehmerhaus:
 - 42 Betten in Doppelzimmern
 - Verwaltungstrakt mit Büroräumlichkeiten
 - Sporthalle mit Kraftraum
 - Sauna
 - Küche und Speisesaal
- Drei Bootshallenblöcke A / B / C:
 - Insgesamt 38 ebenerdige Bootshallen (3 Werkstatthallen, 5 Lagerhallen, 30 Bootslagerhallen; jeweilige Hallengröße: 27,5 m x 7 m x 5 m / 192,5 m²)
 - Übernachtungsmöglichkeiten für Lehrgänge und Regatten (54 Betten; die Übernachtungsmöglichkeiten sind nur temporär (zu Regatten) mit Brandsicherheitswachen nutzbar) in den Räumlichkeiten oberhalb der Bootshallen
 - Zimmer für Dauermieter, die aus Brandschutzgründen nicht mehr genutzt werden können. Die Mieter sind bereits ausgezogen.
- Jurygebäude:
 - städtisches Schullandheim (35 Betten), das im Jahre 1987 im Jury-Gebäude eingerichtet wurde. Das Schullandheim ist seit 2015 geschlossen. Die Übernachtungsmöglichkeiten sind nur temporär (zu Regatten) mit Brandsicherheitswachen nutzbar.
 - Funktionsräume zur Regattaorganisation
- Weitere Gebäude:
 - Ziel- und Startturm sowie Streckentürme
 - 2 Bungalows (Dienstwohnungen)
 - 2 WC-Anlagen im Dammschnitt südlich der Tribüne
- Tribüne:
 - ca. 9.500 Sitzplätze
 - Innerhalb der Tribüne befinden sich verschiedenste Räumlichkeiten, die zu den Olympischen Spielen 1972 z.B. als VIP-Bereich, als Pressezentrum, etc. genutzt wurden.

Olympia - Regattastrecke



ART_53 ADAM KUNDAI / 089 2023 29 50 / DESIGN@ART53.CO / 03.06.2014

Skizze 1: Übersichtsplan der Olympia-Regattaanlage (OMG)

Es finden regelmäßig nationale und internationale Meisterschaften im Ruder- und Kanu-Rennsport auf der Anlage statt. Zudem ist die Sportstätte intensiv durch Breiten- und Schulsport (Schulen aus München und dem Umland) ausgelastet. Auch die Technische Universität München nutzt die Sportstätte für den zentralen Hochschulsport. Neben dem Wassersport werden außerdem eine Vielzahl von weiteren (Sport-)Veranstaltungen sowie Wettkämpfe (z. B. Sommertraining Biathlon und Eisschnelllauf, Langstreckenschwimmen, Läufe aller Art, Bungee Jumping, Inlineskaten und Beachsportarten, etc.) auf der Anlage durchgeführt. Ergänzend bietet das Gelände mit dem benachbarten Badesee zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und es ist ein beliebtes Naherholungsgebiet für die Bürgerinnen und Bürger. Dauerhaft sind auf der Anlage folgende Ruder- und Kanuvereine zu Hause:

| Verein | Mitglieder insgesamt | Mitglieder wohnhaft in München | Mitglieder wohnhaft in München in % |
|--|----------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Münchener Ruderclub von 1880 e.V. | 551 | 279 | 51% |
| Münchener Ruder- und Segelverein „Bayern“ e.V. | 699 | 189 | 27% |
| Rudergesellschaft München e.V. | 411 | 137 | 33% |
| MTV München v. 1879, Kanuabteilung Oberschleißheim | 371 | 371 | 100% |
| Schleißheimer Ruderclub e.V. | 141 | 59 | 42% |
| Schleißheimer Paddelclub e.V. | 91 | 28 | 31% |
| Bay. Einzelpaddlervereinigung e.V. | 1057 | 232 | 22% |
| River Pirates Augsburg e.V. (Inklusionssport) | 15 | 2 | 13% |

Tabelle 1: Ortsansässige Vereine am LZM (Stand 2014)

Neben den Vereinen (vgl. Tabelle 1) nutzen die Bundes- und Landesverbände, Vereine aus Bayern und ganz Deutschland sowie Athletinnen und Athleten aus der ganzen Welt die Olympia-Regattaanlage für den Lehrgangsbetrieb bzw. zu Trainingszwecken. Im Jahr 2014 wurden folgende Lehrgänge auf Bundes- und Bayerischer Landesebene auf der Olympia-Regattaanlage durchgeführt (Tabelle 2):

| Verband | Lehrgänge | Lehrgangstage | Teilnehmer/innen | Übernachtungen |
|---|-----------|---------------|------------------|----------------|
| Bayerischer Kanuverband | 11 | 78 | 148 | 631 |
| Bayerische Ruderjugend | 1 | 6 | 63 | 300 |
| Bayerischer Ruderverband | 11 | 47 | 341 | 1263 |
| Behinderten- u. Rehabilitationssportverband Bayern | 9 | 27 | 179 | 197 |
| Deutscher Behindertensport-verband | 3 | 18 | 26 | 117 |
| Deutsche Ruderjugend | 1 | 10 | 42 | 297 |
| Deutscher Ruderverband - Südteam | 4 | 21 | 205 | 663 |

Tabelle 2: Lehrgänge im Jahr 2014

1.1.3 Weitere Nutzungen / Tennisakademie:

Ein Teil des Geländes ist seit 1996 bis zum Jahr 2029 im Erbbaurecht für eine Tennissportnutzung vergeben. Zwischenzeitlich wurden Überlegungen getroffen, auf dem Erbbaugrundstück eine andere Sportnutzung zu installieren. Jedoch blieb der Verkauf des Erbbaurechts bisher aus und der Betrieb der Tennisakademie wird weitergeführt. Die Tennisakademie ist nicht Bestandteil der Neukonzeption für die Olympia-Regattaanlage.

1.2. Soll-Konzept

1.2.1 Ursprünglicher Auftrag im Dezember 2015

Im Jahr 2015 hatte der Stadtrat der in der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04242 vom 02.12.2015 näher erläuterten Neukonzeption der Olympia-Regattaanlage mit einer Sport- und Bildungsstätte / Schullandheim (110 Betten) dem Grunde nach zugestimmt. Zusätzlich wurde das Referat für Bildung und Sport mit der Erarbeitung von zwei weiteren sportfachlichen Ausrichtungen für die Anlage beauftragt. Es sollte zudem geprüft werden, ob die Möglichkeit besteht, private Investitionen in die Neukonzeption der Anlage miteinzubeziehen. In der Folge erarbeitete das Referat für Bildung und Sport drei Varianten, deren Raum- und Nutzerbedarfsprogramme dem Stadtrat im November 2017 (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10342, Sportausschuss vom 29.11.2017) zur Kenntnis vorgelegt wurden. Diese bildeten den Auftakt für die ursprüngliche Projektuntersuchung durch das Baureferat. Aufgrund einer veränderten Ausgangslage mussten die Planungskonzepte allerdings in der Folge angepasst werden (vgl. Ziffer 1.1.).

1.2.2 Veränderte Anforderungen durch Baurecht nach § 35 BauGB sowie den Denkmal- und Naturschutz

Die Olympia-Regattaanlage liegt nur teilweise auf Münchner Stadtgebiet. Der für die Neukonzeption entscheidende Bereich befindet sich auf dem Gebiet der Gemeinde Oberschleißheim. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München und die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde Oberschleißheim. Die Anlage entzieht sich damit bauplanungsrechtlich der Zuständigkeit der Landeshauptstadt München. Vorabstimmungen erfolgten sowohl mit der Gemeinde Oberschleißheim als auch mit dem Landratsamt München. Das Grundstück liegt gemäß Bauplanungsrecht im Außenbereich. Die Zuläs-

sigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich richtet sich nach §35 BauGB. Über ein reguläres Baugenehmigungsverfahren sind folglich nur Veränderungen innerhalb des Bestands möglich und eine Nutzungsänderung ausgeschlossen. Die Errichtung von Neubauten ist damit grundsätzlich nicht zulässig. Nutzungsänderungen oder Neubauten sind nur in Verbindung mit einem Bauleitplanverfahren denkbar. Dieses Bauleitplanverfahren wäre langwierig, der Ausgang schwer abschätzbar und deshalb hinsichtlich der Planungssicherheit nicht zielführend. Während der Durchführung der Projektuntersuchung haben sich nachfolgende Anforderungen an die Planung ergeben:

- Die Untersuchung des Geländes in naturschutzrechtlicher Hinsicht zeigte, dass umfangreiche Auflagen für die Olympia-Regattaanlage einzuhalten sind (Landschaftsschutzgebiet, Biotopflächen und Artenschutz, bspw. Erhalt von Wochenbettstuben für Fledermäuse).
- Die gesamte Anlage wurde am 26.07.2018 in die Denkmalliste eingetragen. Alle Gebäude und Anlagenteile sind zu erhalten. Deshalb wurde auch die zuständige Denkmalschutzbehörde in die Vorplanung eingebunden.

Diese veränderte Ausgangslage wirkt sich auf die Neukonzeption und damit auf die Umsetzbarkeit der ursprünglichen drei Varianten aus. Das Planungskonzept musste gemäß den planungsrechtlichen Grundlagen, den Vorgaben des Denkmalschutzes und des Naturschutzes angepasst werden (vgl. Nutzerbedarfsprogramm, Anlage 5). Die ersten Entwurfsansätze des Planungsteams, die auf Abriss und Neubau der Nutzungseinheiten abzielten, mussten wegen einer fehlenden planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit und wegen des Denkmalschutzes verworfen werden und sind im Laufe der Projektarbeit durch Planungen im Bestand ersetzt worden. Nachfolgende Ausführungen stellen die aktuellen Planungsgrundlagen dar:

1.2.3 Erforderliche Anpassung des Raum- und Nutzerbedarfsprogramms:

Das Referat für Bildung und Sport hat das Raum- und Nutzerbedarfsprogramm (vgl. Anlage 5-7) für die Neukonzeption der Olympia-Regattaanlage generell im Rahmen der Vorplanung an die aktuellen Gegebenheiten angepasst, um dem Stadtrat zum Projektantrag ausschließlich sportfachlich sinnvolle Planungen und für den Betrieb geeignete Varianten zur Entscheidung vorlegen zu können. Aus Sicht des Referats für Bildung und Sport ist unter anderem die Bettenkapazität (42 Betten) für das Planungskonzept Nr. 4 ausreichend. Die Sport- und Bildungsstätte (110 Betten / Planungskonzept Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3, vgl. Nutzerbedarfsprogramm, Ziffer 1.2.3.1 und Ziffer 1.2.3.2) wird sportfachlich in dieser Größe nicht benötigt und ein wirtschaftlicher Betrieb ist nicht gesichert. Da die Umsetzung des Raumprogramms weitestgehend im Bestand erfolgen muss, wird an dieser Stelle angemerkt, dass es sich bei den geforderten Flächenangaben um ca.-Angaben handelt und die sportfachlichen Nutzungseinheiten den vorhandenen Gebäuden und Räumlichkeiten zugeteilt werden mussten. Insgesamt wurden im Rahmen der Vorplanung vier Planungskonzepte untersucht, die in der nachfolgenden Tabelle Übersichtshalber dargestellt werden und auch in der Anlage 3 weiter erläutert werden:

| Ausstattung der Sportanlage: | Planungskonzept Nr. 1 | Planungskonzept Nr. 2 | Planungskonzept Nr. 3 | Planungskonzept Nr. 4 |
|---|--|--|--|---|
| Bezeichnung des Planungskonzepts: | „Regattaanlage mit Einfachsporthalle und Sport- u. Bildungsstätte“ | „Regattaanlage mit Doppelsporthalle und Sport- und Bildungsstätte“ | „Umwandlung in ein Freizeitareal: Sport- und Bildungsstätte mit Einfachsporthalle und Rückbau Regattaanlage“ | „Sanierung der Regattaanlage mit Unterkunftsgebäude (42 Betten) und mit Einfachsporthalle – ohne Sport- und Bildungsstätte“ |
| 1) Einfachsporthalle | √ (Sanierung) | | √ (Neubau) | √ (Sanierung) |
| 2) Neubau einer Doppelsporthalle | | √ | | |
| 3) Erhalt aller Gebäude und Anlagen | √ | √ | | √ |
| 4) Neubau Sport- u. Bildungsstätte (110 Betten) | √ | √ | √ | |
| 5) Sanierung Teilnehmerhaus (42 Betten) | | | | √ |
| 6) Regattabetrieb | √ | √ | | √ |
| 7) Lehrgangsbetrieb | √ | √ | | √ |
| 8) Umsiedlung der Bogenschießanlage | √ | √ | √ | √ |

Tabelle 1: Übersicht / Planungskonzepte Nr. 1 – Nr. 4

1.2.3.1 Planungskonzept Nr. 1 und Nr. 2: Variante für Leistungs- und Breitensport mit Sport- und Bildungsstätte und 1-fach- oder 2-fach-Sporthalle

Die vorhandene Infrastruktur, die für die Olympischen Spiele von 1972 erbaut wurde, erfüllt - mit teilweise größeren Einschränkungen - trotz der maroden und der überdimensionierten Baukörper sowie der weiten Wege auch heute noch die Ansprüche des vorherrschenden Leistungs- und Breitensports. Sie eignet sich nicht nur für Trainingszwecke auf hohem Niveau, sie ermöglicht auch weiterhin die Durchführung hochrangiger Regatten. Ausgangslage ist zudem, dass die bestehende Infrastruktur vollständig denkmalpflegerisch erhalten und geschützt werden muss. Wie in Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10342, Sportausschuss vom 29.11.2017, zuletzt berichtet, wird eine Variante mit Regattabetrieb und wettkampforientiertem Training von den Nutzerinnen und Nutzern ausdrücklich befürwortet. Nachteil durch die baurechtlichen Vorgaben ist, dass die sportfachlichen Funktionen wie gewohnt auch zukünftig fußläufig weit auseinander liegen werden und nicht zentral zusammengefasst werden können.

Für die Sanierung der Anlage im Bestand wurden folgende Planungskonzepte (Leistungs- und Breitensport mit Regattabetrieb) abschließend untersucht, vgl. Anlage, 6, Raumprogramm Olympia-Regattaanlage, Planungskonzept Nr. 1 und Nr. 2:

Planungskonzept Nr. 1: „Regattaanlage mit Einfachsporthalle und Sport- und Bildungsstätte“

- Umnutzung / Erhalt aller Gebäude und Strukturen
- Konzentration auf Leistungs- und Breitensport (Vereine / Verbände)
- Durchführung von nationalen / internationalen Regatten und von Lehrgängen der Verbände (kein Leistungszentrum)
- Umbau des Teilnehmerhauses zu einem Vereinszentrum mit Umkleiden
- Erhalt / Sanierung der bestehenden Einfachsporthalle
- Umnutzung / Erhalt der Tribüne: Einbau einer Sport- und Bildungsstätte (3 Gruppen / Schulklassen) unterhalb des Tribünenkomplexes
- Umnutzung des Jurygebäudes: Verwaltungszentrum sowie Ergometerräume
- Sanierung der Nebeninfrastruktur (Ziel- und Startturm sowie Streckentürme, Steganlagen, nördliche Damm-WC-Anlage, Bungalows, Kassenhaus)

Planungskonzept Nr. 2: „Regattaanlage mit Doppelsporthalle und Sport- und Bildungsstätte“

- Umnutzung / Erhalt aller Gebäude und Strukturen
- Konzentration auf Leistungs- und Breitensport (Vereine / Verbände)
- Durchführung von nationalen / internationalen Regatten und von Lehrgängen der Verbände (kein Leistungszentrum)
- Umbau des Teilnehmerhaus zu einem Vereins- und Verwaltungszentrum
- Umnutzung der bestehenden Einfachsporthalle in Ergometerräume
- Umnutzung des Jurygebäudes: Neubau einer Doppelsporthalle
- Umnutzung / Erhalt der Tribüne: Einbau einer Sport- und Bildungsstätte (3 Gruppen / Schulklassen) unterhalb des Tribünenkomplexes
- Sanierung der Nebeninfrastruktur (Ziel- und Startturm sowie Streckentürme, Steganlagen, nördliche Damm-WC-Anlage, Bungalows, Kassenhaus)

Anpassungen des Raumprogramms der Sport- und Bildungsstätte:

Das Raumprogramm der Sport- und Bildungsstätte ist in der Anlage separat angefügt. Die Sport- und Bildungsstätte ist für insgesamt drei Gruppen / Schulklassen mit 110 Betten ausgelegt. Folgende Anpassung des Raumprogramms wurde bereits dem Stadtrat in Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10342, Sportausschuss vom 29.11.2017 zur Kenntnis vorgelegt:

- Die Zimmergrößen werden hauptsächlich auf den sportfachlichen Bedarf ausgelegt. Deshalb sieht die Planung nun insgesamt 15 Vierbettzimmer (ursprünglich 20), 21 Zweibettzimmer (ursprünglich 11) und 8 Einzelzimmer vor. A

Außerdem wurden im Raumprogramm für die Sport- und Bildungsstätte folgende Anpassungen im Außenbereich vorgenommen:

- Die im Raumprogramm geforderte „Kleinfeld-Fußballanlage mit Tor und Bande“ wurde aus pädagogischer Sicht in einen für Schulklassen besser geeigneten Allwetterplatz (multifunktional Nutzung) umgewandelt.
- Derzeit befindet sich auf dem Areal der Olympia-Regattaanlage das sogenannte „Munich Beach Resort“ mit Sandplätzen, auf denen Beach-Volleyball und Beach-Soccer gespielt werden kann. Von der Planung eines weiteren Platzes für Beach-Volleyball wurde deshalb abgesehen. Ziel ist es, mit dem heutigen Betreiber – wie in der Vergangenheit auch – eine Kooperation für den Schulsport anzustreben.

1.2.3.2 Planungskonzept Nr. 3: Umwandlung der Anlage in eine Freizeitareal: „Sport- und Bildungsstätte mit Einfachsporthalle und Rückbau Regattaanlage“

Vollständigkeitshalber wurde in diesem Planungskonzept Nr. 3, das baurechtlich nicht genehmigungsfähig ist, der Rückbau der Olympia-Regattaanlage mit einem Neubau der Sport- und Bildungsstätte durch das Baureferat berechnet, da dies Gegenstand des ursprünglichen Stadtratsauftrages war (vgl. Raumprogramm, Planung Nr. 3):

Planungskonzept Nr. 3:

- Konzentration auf sonstige Nutzungen
- Umwandlung der Olympia-Regattaanlage in ein Freizeitareal
- Rückbau der Infrastruktur der Olympia-Regattaanlage (Teilnehmerhaus, Tribüne, Jurygebäude, Bootshäuser B+C, Ziel- und Startturm sowie Streckentürme, teilw. Steganlagen, Damm-WC-Anlagen, Wohnhäuser, Kassenhaus)
- Neubau einer Einfachsporthalle
- Neubau einer Sport- und Bildungsstätte (3 Gruppen/Schulklassen)
- Neubau eines Wohnhauses

Da die Planung aus bau- und naturschutzrechtlichen Gründen sowie nach Vorgaben des Denkmalschutzes nicht realisierbar ist, beinhaltet das Planungskonzept Nr. 3 einfachheitshalber eine Einfachsporthalle, damit sie mit dem Planungskonzept Nr. 1 „Regattaanlage mit Einfachsporthalle und Sport- und Bildungsstätte“ (siehe Ziffer 1.3.1) und mit dem Planungskonzept Nr. 4 „Sanierung der Regattaanlage mit Unterkunftsgebäude (42 Betten) und mit Einfachsporthalle – ohne Sport- und Bildungsstätte“ (siehe Ziffer 1.3.3) für den Münchner Stadtrat auf Kostenebene besser vergleichbar ist.

Zur Plausibilisierung wurden für Planungskonzept Nr. 3 folgende Kosten herausgearbeitet:

- Ermittlung der Rückbau- und Abbruchkosten mit Schadstoffentsorgung und Renaturierungsmaßnahmen.
- Ermittlung der Kosten für Anpassung der Außen- und Freianlagen.
- Ermittlung der Kosten für Neubau einer Einfachsporthalle.
- Ermittlung der Kosten für Neubau einer Sport- und Bildungsstätte

1.2.3.3 Planungskonzept Nr. 4: „Sanierung der Regattaanlage mit Teilnehmerhaus (42 Betten) und mit Einfachsporthalle – ohne Sport- und Bildungsstätte“

Gemäß Auftrag des Stadtrates vom 02.12.2015 (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04242) und gemäß Beschluss vom 29.11.2017 (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10342) für die Neukonzeption der Olympia-Regattaanlage sahen alle Planungsvarianten ursprünglich eine Sport- und Bildungsstätte / Schullandheim mit 110 Betten vor (vgl. Ziffer 1.1 und Ziffer 1.3.1). Nachdem alle Schullandheime der Landeshauptstadt München nur defizitär betrieben werden und nach heutiger Einschätzung ein Schullandheim am Standort Oberschleißheim ebenfalls nicht wirtschaftlich betrieben werden kann, erscheint die Anzahl von 110 Betten nach aktuellem Kenntnisstand zu hoch angesetzt, da insbesondere die Auslastung in den Wintermonaten nicht gewährleistet ist. Die Belegung durch Lehrgangs- und Regattabetrieb an den Wochenenden und in den Ferien ist eine Ergänzung zur wöchentlichen Hauptbelegung und rechtfertigt nicht den Bau einer Sport- und Bildungsstätte für insgesamt drei Gruppen / Schulklassen. Eine Auslastung der derzeit vorhandenen 42 Betten im Teilnehmerhaus der Regattaanlage ist unter ergänzenden Übernachtungsmöglichkeiten für Angebote des pädagogischen Instituts möglich und stellt aus Sicht des Referats für Bildung und Sport einen sinnvollen Kompromiss dar.

Anstelle der vorgegebenen Kapazität von 110 Betten für drei Gruppen / Schulklassen wird deshalb mit dem zusätzlichen Planungskonzept Nr. 4 vorgeschlagen, die Bettenanzahl auf die vorhandene Anzahl von 42 Betten zu reduzieren, damit eine bessere Auslastung erzielt werden kann. Aus diesen Gründen hat das Referat für Bildung und Sport das Baureferat gebeten, die Vorplanung um diese Planung, d.h. um eine Planung ohne Sport- und Bildungsstätte, zu erweitern, um dem Stadtrat eine wirtschaftlich sichere Lösung vorlegen zu können. Damit kann dem regulär defizitären Betrieb der Schullandheime der Landeshauptstadt München entgegengewirkt werden:

Planungskonzept Nr. 4

- Erhalt / Sanierung des Teilnehmerhauses mit 42 Betten
- Erhalt / Sanierung der Einfachsporthalle.
- Umnutzung / Erhalt aller Gebäude und Strukturen
- Konzentration auf Leistungs- und Breitensport (Vereine / Verbände)
- Durchführung von nationalen / internationalen Regatten und von Lehrgängen der Verbände (kein Leistungszentrum)
- Umnutzung des Jurygebäudes: Verwaltungs- und Vereinszentrum (Küche, Büroräume, Ergometerräume, Räume für Regattabetrieb)
- Erhalt der Tribüne (Denkmal)

- Erhalt / Sanierung der Nebeninfrastruktur (Ziel- und Startturm sowie Streckentürme, Steganlagen, nördliche Damm-WC-Anlage, Bungalows, Kassenhaus)

1.2.4 Urheberrecht

Den damaligen Architekten war es wichtig, das Gesamtkonzept harmonisch in die Landschaft zu integrieren, was sich auch heute noch u. a. durch die Einbindung von Holz als Baustoff zeigt. Für die architektonisch außergewöhnlich gestaltete Olympia-Regattaanlage erhielt das Architekturbüro Eberl + Partner im Jahr 1973 den Preis des Bundes Deutscher Architekten. Hinsichtlich des Urheberrechts wurden verschiedene Möglichkeiten mit den Architekten zur Neukonzeptionen des Areals besprochen. Die Urheber haben das grundsätzliche Einverständnis mit dem vorgestellten Planungskonzept Nr. 2 erklärt. Das Planungskonzept stellt die Variante mit den größten Eingriffen in die bestehende Substanz dar. Das zur Ausführung empfohlene Planungskonzept Nr. 4 zielt darauf ab, das äußere Erscheinungsbild der Anlage weitestgehend zu erhalten. Außerdem erfolgt die planerische Umsetzung unter Berücksichtigung der Denkmalschutzbehörden, die einen konservatorischen Ansatz verfolgen. Weil damit die Planung im Sinne der Urheber durchgeführt wird, ist davon auszugehen, dass ein Einverständnis zu erzielen ist. Eine abschließende Abstimmung mit den Urhebern kann erst nach Entscheidung des Stadtrates über das auszuführende Planungskonzept erfolgen.

1.2.5 Zukünftiger Betrieb / Personal

Die personelle Verantwortung für die Olympia-Regattaanlage liegt bei der Olympiapark München GmbH (OMG). Der dafür notwendige Geschäftsbesorgungsvertrag wurde zuletzt nur noch jährlich, letztmals vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 verlängert (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V13285 vom 05.12.2018), mit dem Ziel, bei einem unveränderten Betriebskonzept einen Betriebsübergang zur Landeshauptstadt München anzustreben. Da dieses bei den langjährig erfahrenen Dienstkräften und eingeräumtem Besitzstand dennoch erhebliche Unruhe verursacht hätte und es aufgrund der notwendigen Personalstellung auf Jahre hinaus ohnehin eines weiterhin „abgespeckten Geschäftsbesorgung“ (z.B. für die Gehaltsabrechnung etc.) bedurft hätte, war nach gemeinsamer Auffassung des Personal- und Organisationsreferates, des Referates für Bildung und Sport sowie der OMG der „Mehrwert“ des Personalübergangs in Frage zu stellen. Im Zuge der Bewerbung für die European Championships ist es sinnvoll, dass der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der OMG zunächst für drei Jahre bis zum 31.12.2022 verlängert wird, da die OMG als Mitausrichter der European Championships über die notwendige Expertise verfügt. Die OMG weist darauf hin, dass die Sanierungsmaßnahmen über das Referat für Bildung und Sport und das Baureferat abzuwickeln sind, da seitens der OMG keine Kompetenzen und Kapazitäten für diesen Bereich vorhanden sind. Die Stadtratsvorlage zur Verlängerung der Geschäftsbesorgung mit der OMG wird parallel zu diesem Beschluss in den Sportausschuss eingebracht.

1.2.6 Neuer Standort: Bogenschießanlage

Die Bogenschießanlage des 1. Münchner Bogenschützen Club e. V. (ca. 64 Mitglieder, derzeit 150m x 100m mit Aufenthalts- und Sanitärcontainer, umzäunt) auf dem Areal der Olympia-Regattaanlage benötigt einen neuen Standort. Die Duldung des Vereins am bisherigen Standort ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorgaben nur vorübergehend ausgesprochen worden. Dem seit 1973 ortsansässigen Verein wurde der heutige Standort vor einigen Jahren zugewiesen, nachdem der ursprüngliche Standort für die oben genannte Tennisakademie benötigt wurde. Der Verein soll nun im nördlichen Teil der Anlage (heutiger Zeltplatz) einen neuen Standort erhalten, der zu größeren Regatten (ca. 3 – 5 x Jahr) auch als Zeltplatz genutzt werden kann:

- Der Verein wurde über die Fördervoraussetzungen und Fördermöglichkeiten (insbesondere kostengünstige Überlassung städtischer Grundstücke, Investitionszuschüsse Stadt / Land) informiert. Größere Investitionen wie z.B. die Errichtung einer Zaunanlage oder einer Umkleide- und Sanitäranlage sind, auch mit finanzieller Unterstützung der Stadt, auf Grund der geringen Mitgliederzahl von derzeit 64 Mitgliedern allerdings nicht zu stemmen. Der Verein sieht sich jedoch in der Lage, die laufenden Kosten für den Erhalt und den Betrieb einer Bogenschießanlage auch zukünftig zu tragen (vgl. Antragspunkt 3, Ziffer II).
- Der BVS Bayern hat bestätigt, dass die Sportart Bogenschießen eine geeignete Sportart für Menschen mit Behinderung ist und eine Kooperation zwischen Verein und Verband auf der Anlage denkbar ist. Die Umsiedlung der Bogenschießanlage und die damit einhergehende Anbindung an die Olympia-Regattaanlage stellt deshalb einen großen sportlichen Mehrwert dar. Die Bogenschießanlage wird zukünftig für Menschen mit Behinderung auf kurzem Weg und barrierefrei erreichbar sein.
- Durch eine zusätzliche Kooperation mit dem Teilnehmerhaus (42 Betten) vor Ort soll die Anlage tagsüber weiter ausgelastet werden.
- Die bessere Anbindung an die Infrastruktur der Olympia-Regattaanlage bzw. die dauerhafte Sicherung des Vereinsstandorts ermöglicht dem Verein langfristig Mitgliederzuwachs zu generieren, um auch das sportliche Niveau des 1. MBC zu halten (Bundesliga).
- Für die Umsiedlung des Vereins wird zusammen mit der Gemeinde Oberschleißheim ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

1.2.7 Sonstige Nutzung / Munich Beach Resort – Beachanlage

Die „sonstigen Nutzungen“ sollen generell die Attraktivität der Olympia-Regattaanlage für Sportlerinnen und Sportler sowie Besucherinnen und Besucher steigern und weitere Einnahmen ermöglichen. Ein Beispiel dafür ist der in 2013 realisierte Kulturstrand „Munich Beach Resort“ am östlichen Ufer des Regattabeckens. Seit der Eröffnung der Anlage im Jahr 2013 hat sich gezeigt, dass eine Einrichtung dieser Art zu einer deutlichen Belegung der Anlage führt und auch einen erheblichen Mehrwert für den nahegelegenen Regattabadesees bietet. Auch zukünftig soll die Beachanlage an dem jetzigen Standort verbleiben. Die derzeit stillgelegte WC-Anlage, die sich im nördlichen Dammabschnitt zum Regattabecken befindet (ebenfalls denkmalpflegerische Eigenschaften), soll entkernt werden und neben Sanitäranlagen für Badegäste und Naherholungssuchende auch Lager- und Umkleidemöglichkeiten, etc. für „sonstige Nutzungen“ bieten (z. B. per Überlassungsvertrag). Die Einrichtung der Räume ist ggf. durch den Betreiber der Beachanlage zu veranlassen. Vorteilhaft ist, dass vorhandene Räume, die sowieso durch den Denkmalschutz erhalten werden müssen, einer Funktion zugeführt werden und gleichzeitig Miteinnahmen erzielt werden. Darüber hinaus können temporär aufgestellte Containeranlagen größtenteils aufgelöst werden, wovon zugleich das Erscheinungsbild der Anlage profitiert.

1.2.8 Photovoltaikanlage

Auf den Dächern der Bootshallen, des Teilnehmerhauses und der Sporthalle wurde im Jahr 2008 eine Photovoltaikanlage durch einen Privatanbieter installiert. Der Gestattungsvertrag für diese Nutzung kann von der Landeshauptstadt München frühestens im Jahr 2029 gekündigt werden. Der Denkmalschutz sieht den Erhalt aller Gebäude vor. Aus diesem Grund kann die Photovoltaikanlage auf den Dächern verbleiben und es fallen keine Ersatzforderungen des Betreibers an. Jedoch hat sich bei den Untersuchungen des Baureferats herausgestellt, dass die Installation der Anlage einige Teile der Dächer beschädigt haben muss. Aus baufachlicher Sicht ist eine vollständige Sanierung der

Dachflächen nicht überall erforderlich, wodurch die Photovoltaikanlage weitestgehend bis zum Ende der Vertragslaufzeit auf den Dächern verbleiben kann. Lediglich im Bootshaus C ist die Sanierung des Daches mit Demontage und Montage der Anlage kurzfristig erforderlich. Auf Basis eines Gutachtens des Baureferats hat die Olympiapark München GmbH die Verkehrssicherheit der Anlage umgehend überprüft und keine unmittelbare Gefährdung der Verkehrssicherheit festgestellt. Die möglichen Mängel in der Befestigung der Anlage an den schrägen Dachflächen werden mit dem Betreiber der Anlage geklärt und eine Behebung des Mangels gefordert. Im nächsten Schritt muss geklärt werden, ob der Betreiber für die entstandene Beschädigung aufkommen muss. Momentan kann deshalb noch keine Aussage gemacht werden, ob hier noch Kosten auf die Landeshauptstadt München zukommen. Das Baureferat hat sicherheitshalber ein Budget für die Ausbesserung der Dächer vorgesehen, falls hier keine Einigung erzielt werden kann. Mit Vertragsende muss über die Photovoltaikanlage neu entschieden werden.

1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

Die Kernelemente des vom Referat für Bildung und Sport vorgeschlagenen Raumprogramms werden in den unten stehenden Ausführungen näher skizziert. Insgesamt wurden vier Planungsvarianten untersucht.

2. Bedarfsdarstellung

2.1 Räumliche Anforderungen

Ziel ist es, die Attraktivität der Anlage sowohl als Sportstätte als auch als Freizeit- und Naherholungsanlage je nach Planungsvariante zu modernisieren und zu optimieren. Die gesamte Anlage wird variantenunabhängig barrierefrei ausgestaltet. Die Verbesserung der wirtschaftlichen Versorgung der einzelnen Gebäude ist aufgrund der Weitläufigkeit ein wichtiger Bestandteil der Neugestaltung der Olympia-Regattaanlage. Die Versorgung ist derzeit zentral gesteuert, wodurch sich jährlich Betriebskosten (Strom, Wasser, Gas) von rund 170.000 € (Stand 2017) ergeben. Die Planungen wurden grundsätzlich mit den Urheberarchitekten, mit dem Denkmalschutz, mit dem Landratsamt München und mit der Gemeinde Oberschleißheim zum Projektauftrag abgestimmt.

Folgende Anforderungen werden an die jeweiligen Teilbereiche und Infrastruktur gestellt:

WC-Anlagen / Dammabschnitt:

Die bestehende Anlage beinhaltet zwei stillgelegte WC-Anlagen, die in dem aufgeschütteten Damm integriert sind.

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 in die Planung zu integrieren. Die vorliegende Planung sieht vor, die nördliche Damm-WC-Anlage für die Nutzung der Besucherinnen und Besucher der Regattanlage, der Badegäste des Regattaparksees und des Munich Beach Resort (vgl. Ziffer 1.2.7, Lager, Umkleiden, etc. Ausstattung erfolgt über Betreiber) zu sanieren. Die südliche Damm-WC-Anlage bleibt stillgelegt.

Tribüne:

Die Tribüne als Bauwerk spielt lt. Urheberarchitekten im Zusammenhang mit den vorherrschenden Windverhältnissen im Zielbereich nur teilweise eine wichtige Rolle, da sie das Regattabecken nur vor dem eher seltenen Ostwind schützt. Die Tribüne wurde bereits in der Vergangenheit um die Hälfte reduziert und hat zum jetzigen Zeitpunkt 9.500 Sitzplätze. Aus sportfachlicher Sicht müssen nur 500 Sitzplätze dauerhaft erhalten werden. Für Regatten mit großem Zuschaueraufkommen werden insgesamt 2.500 Sitzplätze

nach Rückmeldung der Vereine und Verbände notwendig (Planungsvariante 1, 2, 4). Da das Gebäude (mit den ursprünglichen Sitzschalen) aus denkmalpflegerischer Sicht in der heutigen äußeren Form ohnehin erhalten werden muss, werden auch zukünftig mindestens 2.500 Sitzplätze vorgehalten werden. Ein vorhandener WC-Pavillon wird zur Nutzung der Tribüne bei Veranstaltungen, etc. grundsaniert (nicht genutzte Einbauten innerhalb der Tribüne werden denkmalgerecht konserviert):

- Planungskonzept Nr. 1 und Nr. 2: Umnutzung der Tribüne im innen liegenden Bereich, d. h. Neubau der Sport- und Bildungsstätte innerhalb des Tribünenkomplexes. Es bleiben mindestens 2.500 Sitzplätze erhalten.
- Planungskonzept Nr. 3: Rückbau der gesamten Tribüne; der Erhalt des Gebäudes ist nicht vorgesehen; die Planungsvariante 3 kann aus baurechtlichen Gründen nicht realisiert werden.
- Planungskonzept Nr. 4: Die Tribüne wird denkmalgerecht saniert und es bleiben mindestens 2.500 Sitzplätze erhalten. Für die Nutzung der Tribüne bei Veranstaltungen, etc. wird ein bestehender Sanitär-Pavillon ertüchtigt. Das ehemalige Besucher- und Pressezentrum sowie alle sonstigen Einbauten und Pavillons werden konserviert.

Jurygebäude:

Das Jury-Gebäude muss aus denkmalpflegerischer Sicht äußerlich erhalten werden (Planungskonzepte Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4), jedoch ist eine Umnutzung des Gebäudes im inneren Kern möglich. Die Planungen sehen zukünftig für das Gebäude (grob) folgende Funktionen vor:

- Planungskonzept Nr. 1: Umnutzung der innen liegenden Bereiche, d. h. Nutzung Vereinssport (Ergometerräume) und Regattbetrieb
- Planungskonzept Nr. 2: Umnutzung der innen liegenden Bereiche, d. h. Neubau einer Doppelsporthalle
- Planungskonzept Nr. 3: Rückbau, d. h. der Erhalt des Jurygebäudes ist nicht vorgesehen; diese Planungsvariante kann aus baurechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden.
- Planungskonzept Nr. 4: Umnutzung der innen liegenden Räume, d. h. zukünftig sollen hier Vereinsräume (Aufenthaltsräume, Büroräume, Ergometerräume, etc.) und der Verwaltungstrakt für die Olympia-Regattaanlage situiert werden.

„Schullandheim“ / Sport- und Bildungsstätte mit Schwerpunkt „Sport“ (Planungskonzept Nr. 1 und Nr. 2):

Im Jahr 1987 wurde ein „Schullandheim“, das in das bestehende Jurygebäude integriert wurde und über 32 Betten für Schülerinnen und Schüler, drei Lehrerzimmer und zwei Aufenthaltsräume verfügt, installiert. Die Neukonzeption sieht in den Planungskonzepten 1 - 3 eine barrierefreie Sport- und Bildungsstätte mit zukünftig 110 Betten (3 Gruppen / Schulklassen; plus Begleitpersonen) vor, wobei die schulische und sportliche Nutzung in etwa auf 60/40 aufgeteilt sein wird. Durch den Schwerpunkt „Sport“ würde eine weitere Akzentuierung des Angebotes im sportlichen Bereich an einem Schullandheim der Landeshauptstadt München für die Münchner Schülerinnen und Schüler erhalten bleiben. Insbesondere durch die vielfältigen sportlichen Nutzungsmöglichkeiten auf der Olympia-Regattaanlage (Kanu, Rudern, Drachenboot, Floßbau, Mountainbiken, Inlineskaten, Beachvolleyball, Beachsoccer und Schwimmen) ist der Standort für einen sportlich ausgerichteten Schullandheimbetrieb in den Sommermonaten bestens geeignet. Neben der Nutzung durch die Schulen der Landeshauptstadt München steht die Sport- und Bildungsstätte für die Lehrgänge des Bayerischen Ruderverbandes und des Bayerischen Kanuverbandes in den Ferienzeiten bzw. am Wochenende zur Verfügung. Der Wasch- und Trockenraum für den Wassersport muss deshalb im Schullandheim untergebracht werden.

Das umfangreiche Sport- und Freizeitprogramm, soll auf die Wintermonate ausgeweitet werden:

Möglichkeiten im Winter:

- teambildende Maßnahmen, Teamspiele
- Nutzung der Doppel-Sporthalle
- Lernprojekte
- Fackelwanderungen
- Orientierungstouren mit GPS-Geräten
- Tischtennis im Gebäude
- Ausflüge ins Umland
- Nutzung von Schwimmbädern der umliegenden Gemeinden

Zusätzliche Angebote im Sommer:

- Wassersport- Kajak, Kanadier, Rudern
- Radsport
- Inlineskaten
- Orientierungstouren mit GPS-Geräten
- Bogenschießen
- Floß- und Brückenbau

Schullandheime sind für Schülerinnen und Schüler von hohem pädagogischen Wert, ermöglichen und vermitteln Gemeinschaftserlebnisse, sind Begegnungsorte für soziales Lernen sowie für das Miteinander im Team und vieles mehr. Auf Grund der ruhigen und schönen Lage kann das Haus auch für Schülerseminare, wie z.B. Klassensprecher-, Tutorenseminare, Projekte wie "fit for school" genutzt werden. Die Sport- und Bildungsstätte wird in folgendem Umfang geplant:

Baukörper:

- Grundlage - Standards für Jugendübernachtungsstätten (Unterbringung einer Gruppe in einem eigenen Bereich)
- zielorientiert unterbrochener Baukörper (Häuserkomplexe mit Verbindungsgängen oder als ganzer Komplex mit Unterteilung nach Gruppen für ca. 3 x 34 Schülerinnen und Schüler sowie Betreuungspersonen) → ermöglicht verschiedenen Klassen und Altersgruppen mit unterschiedlichem Nutzerverhalten ungestört nebeneinander zu agieren
- voneinander abschließbare Komplexe (je Baukörper z.B. mit Flügeltüren oder Fluchttüren) zur Kostenreduzierung (Strom, Wasser, Reinigung) in nicht genutzten Komplexen
- organisiertes Farbkonzept zur Gestaltung der einzelnen Bereiche (pflegeleichter Anstrich)
- anteilig behindertengerechte Zimmer (Inklusion)
- Wireless LAN

Eingangsbereich (als Zentrale):

- eine Rezeption, ein Atrium bzw. eine Lobby, eine Lounge mit gemütlichen Sitzmöglichkeiten und Fernsehcke
- ein Heimleiterbüro an die Rezeption angeschlossen
- eine Aula als Treffpunkt (Kapazität mindestens für 30 Personen)
- Schmutzschleuse mit Innen – und Außentür für Ablage von Schuhen und nasser Bekleidung separat zum Eingang

Küche und Speiseraum:

- eine Küche und ein Speiseraum an das Atrium angeschlossen oder in unmittelbarer Nähe (möglichst zentral)
- Lager- und Funktionsräume mit Außenzugang zur Anlieferung
- Gesamttraumbedarf ca. 300 m²
- Sanitäreanlagen

Seminarräume/Mehrzweckräume:

- je Komplex zwei Seminarräume a 60 m² (ausgestattet beispielsweise mit Beamer, Leinwand / Tafel, etc.) mit kleinen angeschlossenen Abstellräumen (Seminarräume können zu einem großen Raum geöffnet werden)
- vier Gruppenräume für je zwei Gruppen a 20 m² zur Kleingruppenarbeit mit Laptopwägen, Tafelsystem und Beamer
- ein Multifunktionsraum (ca. für 70 Personen) an das Atrium angeschlossen mit flexiblem Mobiliar, Laptopwägen, Tafelsystem und Beamer sowie angrenzend ein Stuhl- und Tischlager
- Die Zimmergrößen werden auf den sportfachlichen Bedarf ausgelegt: 15 Vierbettzimmer, 21 Zweibettzimmer und 8 Einzelzimmer
- Ausstattung der Zimmer:
 - Schränke, Tische und Stühle
 - zusätzlich für die Zimmer der Begleitpersonen - Schreibtisch und Schreibtischlampe
 - alle Zimmer werden mit eigener Nasszelle (Toilette, Waschbecken, Dusche mit Abtrennung) ausgestattet

Freizeitgestaltung:

- Spiele- und Leseraum
- Tischtennis- und Kickerraum
- Allwetterplatz mit Basketballkorb und Handball- und Fußballtor
- Beachvolleyballplatz (Kooperation mit Beachanlage wird angestrebt)
- ein interaktiver Bewegungsraum
- interaktive Gestaltung der Außenfläche

Bootshallen:

Die Bootshallen müssen aus denkmalpflegerischen und naturschutzrechtlichen (Wochenbettstuben der Fledermäuse) Gründen erhalten bzw. saniert werden werden:

- Planungskonzept Nr. 1 und Nr. 2: Erhalt aller Bootshallen für die Vereine, Verbände und Sport- und Bildungsstätte; mit Lager- und Werkstatthallen
- Planungskonzept Nr. 3: Rückbau der Bootshallen / Erhalt von fünf Bootshallen für die Sport- und Bildungsstätte, mit Lager- und Werkstatthallen; die Planung kann aus baurechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden.
- Planungskonzept Nr. 4: Erhalt aller Bootshallen für die Vereine, Verbände und Unterkunftsgebäude (u. a. Schulsportnutzung); mit Lager- und Werkstatthallen
- Die Hallen müssen mit (Stark-) Strom und Wasser ausgestattet werden.
- Übernachtungsmöglichkeiten werden zukünftig nicht mehr in den Bootshallen eingeplant, sondern ausschließlich über die Sport- und Bildungsstätte (Planungskonzepte Nr. 1, Nr. 2) oder über das Teilnehmerhaus (Planungskonzept Nr. 4) angeboten.
- Für den allgemeinen Sportbetrieb werden barrierefreie Sanitäreanlagen (Duschen, WC, Umkleiden) in den Bootshallen untergebracht (keine langen Wege). Lager- räume für die Vereine können in die jeweiligen Vereinsbootslagerhallen integriert werden.

Vereinsräume / Funktionsräume:

- **Barrierefreier Vereinsraum (Kanu / Rudern):**
 - mit Telefon- und Faxanschluss sowie WLAN
 - mit 80 Sitzplätzen und einer Terrasse mit 100 Sitzplätzen (teilweise überdacht / mit ausreichend Sonnenschutz)
 - Er zur Zusammenkunft, zum Austausch und für Veranstaltungen
 - Aufteilbar (Schiebetüren / Trennwänden) in zwei bis drei Bereiche
 - Ausgestattet mit einer Theke und einer robusten Haushaltsküche mit Verbindungstür zum Aufenthaltsraum und einem großzügigen Lagerraum (Anschlüsse für Kühlzellen) versehen.
 - Der Blick auf das Wasser bzw. auf den Zielbereich ist zwingend erforderlich. Die Vereinsräumlichkeit wird allen Vereinen gleichwertig zur Verfügung gestellt. Die Verfügbarkeit wird über ein verbindliches Reservierungssystem (beispielsweise online) bzw. durch festgelegte Nutzungszeiten geregelt.
 - Neben einer barrierefreien Toilettenanlage wird eine geschlechtsneutrale barrierefreie Toilettenanlage mit einer Liege für Erwachsene sowie mit Baby-Wickelraum eingeplant.

- **Funktionsräume (Büroräume, trockene Lagerräume, etc.):**
 - Die Funktionsräume werden zusammen mit dem Vereinsraum angeordnet.
 - Die Büroräume werden mit einem Telefon- und Fax-Anschluss sowie WLAN-Zugang ausgestattet.
 - Die Büros werden dabei so geplant, dass die ortsansässigen Vereine sich diese ggf. teilen können. Der Blick aus den Büroräumen auf das Wasser ist dabei von Vorteil.

Hörsaal / Besprechungsraum:

- Der moderne barrierefreie Hörsaal, der teilbar in zwei bis drei kleinere Besprechungsräume ist, wird mit WLAN, Fax- und Telefonanschluss, Beamer sowie mit technisch notwendigen Bedingungen für Menschen mit Behinderung, etc. ausgestattet.
- Die Tische sind unterfahrbar bzw. höhenverstellbar. Durch verschiedene Events (Vereinsfeiern, Teambuilding, Sitzungen, Tagungen), die mit sportlichen Maßnahmen (beispielsweise Paddeln, Rudern, Floßbau, etc.) verbunden werden, werden die „sonstigen Nutzungsmöglichkeiten“ der Olympia-Regattaanlage erhöht.
- Um die Multifunktionalität des Raumes zu optimieren, wird der Hörsaal direkt an die Vereinsräumlichkeit angebunden.
- Auf Lärmschutz, eine gute Akustik, ausreichenden Sonnenschutz (mit Verdunkelung) sowie eine angenehme Klimatisierung ist zu achten.
- Die ortsansässigen Vereine nutzen den Raum bei Bedarf für Vereinsfeiern und Mitgliederversammlungen.
- Es ist sinnvollerweise zu prüfen, ob ein Synergieeffekt mit den Räumen der Sport- und Bildungsstätte erzielt werden kann.

Bungalows / Dienstwohnungen:

Der übliche Standard für Dienstwohnungen der Landeshauptstadt München im Hinblick auf Größe und Ausstattung ist einzuhalten (vgl. auch Empfehlungen des Referats für Bildung und Sport).

Aufgrund der Lage und der Größe der Olympia-Regattaanlage ist es von Vorteil, für die Planungskonzepte 1, 2 und 4 die zwei vorhandenen Bungalows zu erhalten und zu sanieren, um den reibungslosen Betrieb der gesamten Anlage jederzeit gewährleisten zu können. Die Bungalows werden für das Personal der Anlage bzw. für die Leitung der Sport-

und Bildungsstätte (Planungsvariante 1 und 2) bzw. für die Betreuung des Unterkunftsgebäudes (Planungsvariante 4) vorgesehen.

Sporthalle:

- **Planungskonzept Nr. 1: Sanierung der Einfachsporthalle**
 Ursprünglich war im Zusammenhang mit der Sport- und Bildungsstätte (drei Gruppen / Schulkassen) aus Kapazitätsgründen eine Doppelsporthalle vorgesehen. Nachdem im Laufe der Planungen klar war, dass die Infrastruktur der Olympia-Regattaanlage aus denkmalpflegerischen Gründen beibehalten werden muss, wurde für das Planungskonzept Nr. 1 – auch aus Kostengründen und zum besseren Vergleich mit Planungskonzept Nr. 4 - mit der Sanierung der vorhandenen Einfachsporthalle im Bestand weiter geplant. Die Einfachsporthalle wird – wie heute auch – mit einem Fitness- und Kraftraum sowie mit Umkleide- und Sanitäreinrichtungen ausgestattet. Sie wird denkmalgerecht saniert und gemäß "Sportstätte der Zukunft" im Innenausbau mit zukunftsstabiler (Unter-)Konstruktion ausgestattet (siehe unten, vgl. Ausstattung Doppelsporthalle).

- **Planungskonzept Nr. 2: Neubau einer barrierefreien Doppel-Sporthalle mit „zukunftsstabiler Konstruktion“:**
 Für das Planungskonzept Nr. 2, die eine Sport- und Bildungsstätte vorsieht, wird für die Schullandheim- sowie für die Vereins- und Verbandssportnutzung (Lehrgangsbetrieb) eine barrierefreie Standard-Doppelsporthalle mit einer „zukunftsstabilen Konstruktion“ vorgesehen:
 - Die Montage der Elemente muss von Fachkräften durchgeführt werden und anschließend sicherheitstechnisch begutachtet werden (Statiker, Architekten, Logistiker für Lagerraum und RBS-Fachexperte).
 - Ein erster Raum ist mit der Judohalle des Gymnasiums München Nord realisiert worden (Abnahme durch KUVB erfolgt). Weitere Pilotprojekte befinden sich in der Planung. Das System wurde auf der Messe Schulbau (am 16./17.11.2016) erstmalig öffentlich präsentiert.
 - Für ganzjähriges Training (Kanu / Rudern) werden barrierefreie Ergometer- und Krafträume vorgesehen.
 - Räumlichkeiten für eine Doppelnutzung (Konditions- und Fitnessraum / Regatatabüro mit Blick auf das Wasser) sind im Jurygebäude eingeplant.
 - Die Doppelsporthalle soll eine multifunktional wandelbare sowie eine nachhaltige zukunftsstabile Ausstattung (Wand, Decke, Boden) erhalten, die gleichermaßen für den Leistungs- und Breitensport Kanu- und Rudersport und für Sport- und Bildungsstätte geeignet ist: Die Bewegungs- und Sportwelt befindet sich hinsichtlich der Zielsetzungen und der zu bedienenden Zielgruppen im stetigen Wandel. Da die bisher bestehenden Sportstätten sich hauptsächlich auf den normierten traditionellen Schul- und Wettkampfsport fokussieren, erprobt das Referat für Bildung und Sport aktuell ein äußerst variables Wandsystem, das auch vor dem Hintergrund der Raumknappheit in München eine multifunktionale Nutzbarkeit von Räumen erzielt. Dabei handelt es sich um ein Andocksystem für Sport- und Bewegungsgeräte, das in einem Raster an die Wand montiert wird. Dieses System ist für hohe Lasten ausgelegt (punktuelle Belastung für Slackline: 40 KN). Das System ist für die Nutzerinnen und Nutzer kindgerecht, einfach, sicher, schnell und ohne Werkzeug zu bedienen, wobei gleichzeitig ein fehlerhaftes Montieren und „Versagen“ ausgeschlossen ist. Vorhandene Sport- und Bewegungsgeräte sind kompatibel bzw. an das System anpassbar. Das Andocksystem wird mit schallabsorbierenden und stoßdämpfenden Elementen kombiniert (Prall- und Schallschutz). Die Einweisung der Sportlerinnen und Sportler, des Lehrpersonals und der Schülerinnen und Schüler muss nach Fertigstellung jeweils sportpädagogisch erfolgen (bei-

spielsweise über die Leitung des Schullandheims / Bildungs- und Sportstätte). Der Lagerraum ist leicht zugänglich und so groß wie möglich zu gestalten (zukunftsorientiert).

- **Planungskonzept Nr. 3: Neubau einer Einfachsporthalle;** das Planungskonzept Nr. 3 kann baurechtlich nicht umgesetzt werden.
- **Planungskonzept Nr. 4: Sanierung der bestehenden Einfachsporthalle** mit Fitness- und Konditionsraum; die Ergometer- und Funktionsräume für den Regattabetrieb (Doppelnutzung) befinden sich auch zukünftig im Jurygebäude.

Ruheraum für Athletinnen und Athleten:

Zur Unterstützung bzw. Förderung von jungen Kaderathletinnen und Kaderathleten, die aus München bzw. aus dem Raum München stammen, wurde geprüft, ob ein Ruheraum für den regelmäßigen Aufenthalt auf der Anlage zur Verfügung gestellt werden kann. Angestrebt wird eine Doppelnutzung von Räumlichkeiten (beispielsweise Nutzung der Räume für den Regattabetrieb oder einer Räumlichkeit im Unterkunftsgebäude / Sport- und Bildungsstätte).

Neuer Standort des 1. Münchner Bogenschützen Club e.V.:

Folgende Maße waren für die Voruntersuchung Grundlage:

a) Für einen nach allen Seiten offenen Platz:

Länge: ca. 120m, Breite (bei 10 Scheiben): ca. 55m (weniger ist für einen geordneten Trainingsbetrieb nicht möglich)

b) Für einen nach drei Seiten offenen Platz (Längsseite ist an einem Gebäude):

Länge: ca. 120m, Breite (bei 10 Scheiben): ca. 45m (weniger ist für einen geordneten Trainingsbetrieb nicht möglich)

- Der neue Standort im nördlichen Bereich der Anlage kann zukünftig mit 7 Bahnen (3 x 60m, 4 x 90m) ausgestattet werden.
- Die Lagerung von Scheiben und sonstigem Material wird zukünftig an den angrenzenden Bootshallen ermöglicht.
- Die Sanitäranlagen (oberhalb der Bootshallen) der Olympia-Regattaanlage können mitgenutzt werden.
- Die Bogenschießanlage muss mit Hilfe eines Zauns (vorhandener Zaun wird ausgebessert) gegen unerlaubtes Betreten gesichert werden und wird darüber hinaus mit engmaschigen Pfeilfangnetzen aus Kunststoffgarn, die ein sehr hohes Eigengewicht aufweisen, abgesichert werden.
- Die Erschließung der Bogenschießanlage ist unter barrierefreien Gesichtspunkten zu planen.
- Für die Umsiedlung des Vereins ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

2.1.1 Teilprojekte

Je nach Variante sind aus Sicht des Referats für Bildung Teilprojekte möglich. Da es für die ortsansässigen Wassersportvereine keinerlei Ausweichmöglichkeit gibt, sollte es Ziel der Planungen sein, den Trainingsbetrieb weitestgehend aufrecht zu erhalten. Insbesondere sind davon die Planungen für die Bootshallen und für das Regattabecken betroffen. Sollte München als Gastgeber für die European Championships 2022 auf der Olympia-Regattaanlage fungieren, müssen die Planungen der Baumaßnahme mit den Planungen für die Sportveranstaltung abgestimmt werden.

2.1.2 Nutzeinheiten

Da, wo es sinnvoll ist, wird die Anlage über die DIN hinaus barrierefrei saniert (z. B. Steganlagen). Die Anzahl der Sanitäranlagen und Umkleiden stehen in Abhängigkeit zur endgültigen Anordnung aller Räume. Die Duschräume und WC-Anlagen sind dabei generell von den Umkleiden aus zugänglich und mit kontrollierter Be- und Entlüftung ausgestattet. Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Neukonzeption funktional und soweit möglich nach dem Prinzip der „kurzen Wege“ erfolgt. Das bedeutet, dass die Räume, die beispielsweise für die Vereinsnutzung (Bootshallen, Vereinsgaststätte, Umkleiden, Sanitäranlagen, Büroräume, Lagerräume, Regattabecken, etc.) vorgesehen sind, zusammenhängend, in Nutzungseinheiten und je nach Bedarf mit Blick auf das Regattabecken angeordnet werden. Ziel ist es, eine multifunktionale sportartübergreifende Nutzbarkeit der Räume zu erzielen und diese möglichst in gleichen Baukörpern einzuplanen.

Der übliche Standard für Dienstwohnungen der Landeshauptstadt München im Hinblick auf Größe und Ausstattung ist einzuhalten (vgl. auch Empfehlungen des Referats für Bildung und Sport).

2.1.3 Raumprogramme (vgl. Anlagen 6 und 7)

Im Rahmen der Voruntersuchung wurden vier verschiedene Planungskonzepte mit unterschiedlicher infrastruktureller Ausstattung geprüft, die in einem Raumprogramm (vgl. Anlage 6) ausführlich nebeneinander aufgelistet wurden. Der Bedarf für die Sport- und Bildungsstätte ist in einem separaten Raumprogramm aufgeführt (vgl. Anlage 7).

2.2 Funktionelle Anforderungen

2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen

Im Rahmen der Planungen für die Bootslagerhallen und für das Regattabecken muss überlegt werden, inwieweit der Trainingsbetrieb für die ortsansässigen Vereine während der Baumaßnahme aufrecht erhalten werden kann. Zeitgleich müssen ggf. temporäre Lösungen für die Lagerung der Boote (auf der Olympia-Regattaanlage), Maschinen und Pflegegeräte sowie Werkstattmaterialien, Möbel und weitere Materialien eingeplant werden. Barrierefreie Sanitäranlagen können den Vereinen während der Baumaßnahme in Form von Containern zur Verfügung gestellt werden. Für das Personal vor Ort müssen für den Übergang Büroräume (beispielsweise in Form eines klimatisierten Containers mit WC und Blick auf das Regattabecken) bereitgestellt werden.

Der Betrieb der Olympia-Regattaanlage ist über einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Olympiapark München GmbH geregelt (vgl. Ziffer 1.2.5).

2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung

2.2.3 Anforderungen an Freiflächen

Parkplätze / Bootshallenvorplatz / Anlagenschließung:

- In allen Planungskonzepten werden die vorhandenen **Parkplätze** in sinnvoller Anzahl hinter der Tribüne sowie hinter den Bootshallen erhalten. Ausreichend Parkplätze für Menschen mit Behinderung werden eingeplant. Das Beleuchtungskonzept der Parkplätze wird überarbeitet und heutigen Sicherheitsbestimmungen angepasst.

- Der **Bootshallenvorplatz** muss erhalten und ggf. barrierefrei (Belag, Markierungen, etc.) saniert werden. In Planungskonzept Nr. 3 kann der Vorplatz großzügig verkleinert werden. Der Bereich zwischen den Bootshallen und der Tribüne (innerer Bereich) ist den Vereinen und Lehrgangsteilnehmern der Olympia-Regattaanlage vorbehalten. Aus diesem Grund wird ein filigraner Zaun auf dem Vorplatz installiert. Insbesondere in der Hochsaison (Mai bis September) wird dieser benötigt, um den Sport vom Badebetrieb zu trennen. Das Umfahren des Regattabeckens ist seitlich am Vorplatz und hinter den Bootshallen möglich. In Planungskonzept 3 sind keine Tore erforderlich. Die großen Tore am Asphaltweg werden erhalten und während des Regattabetriebs geschlossen.
- Das **Wegesystem** der Olympia-Regattaanlage wird grundsätzlich barrierefrei gestaltet. Auf die Wegführung im Bereich des Bootsplatzes ist ein besonderes Augenmerk zu legen, da die Nutzung der Umfahrung durch die verschiedenen Sportarten teilweise zu gefährlichen Situationen auf dem Bootsplatz führen kann (Radsport versus Wassersport).
- In Planungskonzept Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4 werden an verschiedenen Standorten (Vorplatz, Asphaltstraße / Zielbereich) insgesamt **5 Stromverteilerkästen** verteilt eingerichtet, die zu Regatten und zu verschiedenen Veranstaltungen genutzt werden können. Für Planungskonzept Nr. 3 ist dies aus sportfachlicher Sicht nicht notwendig.

Regattabecken / Asphaltstraße / Start- und Zielturm / Steganlagen:

- Der Erhalt des Regattabeckens ist in allen Planungskonzepten und aus denkmalpflegerischer Sicht erforderlich. Das **Regattabecken** (2.230 m Länge x 140 m Breite und 3,5 m Tiefe) dient in seiner heutigen Funktion dem Ruder- und Kanurennsport zu Trainings- und Wettkampfwzwecken und ist mit der dazugehörigen Ausstattung für Regatten wie z. B. Start- und Zielturm, Streckentürme, Stege, Siegerehrungssteg, etc. in gewohntem Umfang (Planungskonzept Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4) zu erhalten (ca. 1.597 m², s. u.). Zudem wird das Regattabecken auch von Tauchern, Anglern und zu Badezwecken etc. genutzt wird und unabhängig von der sportlichen Nutzung zahlreiche Wassertiere und -pflanzen beheimatet.
- Die **Stege** sind ausschließlich dem Kanu- und Rudersportbetrieb vorbehalten (anderen ist das Betreten verboten). Die Steganlagen werden – da wo es sinnvoll ist - barrierefrei saniert, d.h die Steigung der Steganlagen ist den Bedürfnissen von Menschen mit Behinderung anzupassen. Des weiteren ist zu prüfen, inwieweit eine barrierefreie Einstiegshilfe / Sicherung der Boote sinnvoll ist.
- Der **Zielturm** als neuralgischer Punkt der Regattaanlage soll nach Angaben des BVS Bayern im Erdgeschoss einen barrierefreien Zugang für Menschen mit Behinderung gewährleisten, da sich hier die Wettkampfrichter positionieren. Es sei nicht zwingend notwendig, den gesamten Zielturm barrierefrei zu erschließen. Bei Regen muss die Sicht auf das Wasser verbessert werden (Einsatz von „Scheibenschwamm“).
- Die umlaufende **Asphaltstraße** des Regattabeckens (ca. 6 m Breite) ist ein besonderes Merkmal der Olympia-Regattaanlage. Für eine optimale Trainingsbetreuung der Wassersportlerinnen und Wassersportler wird die Asphaltstraße im heutigen Umfang erhalten und saniert (Planungskonzept Nr. 1 – Nr. 4). Die Asphaltstraße ist als „Sportfläche“ für Inlineskating und Rennradfahren äußerst beliebt. Die hohe Bedeutung spiegelt sich im Veranstaltungskalender in Form von verschiedenen Events wieder. Das Befahren der Uferstraßen mit KFZ-Fahrzeugen ist ausgeschlossen.
- Derzeit ist das **Baden** ausschließlich im gekennzeichneten Bereich vor der Tribüne erlaubt, da das Verlassen dieses Bereichs lebensgefährlich ist. Bei Regatten oder anderen Veranstaltungen herrscht absolutes Badeverbot.

- Planungskonzept Nr. 3 sieht den Abriss aller Türme vor, nur zwei Steganlagen im Zielbereich für die Sport- und Bildungsstätte werden erhalten. Das Planungskonzept Nr. 3 kann aus baurechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden.

Zeltplatz mit Sanitäranlagen:

Die vorhandenen beiden Zeltplätze (ca. 12.000 m²) stehen während der Regatten für die Teilnehmerinnen und Teilnehmer zur Verfügung (vgl. Ziffer 1.2.6, Doppelnutzung Bogenschießanlage). Die Vermietung der Zeltplätze für andere Zwecke ist aus sportfachlicher Sicht ausgeschlossen. Entsprechend der Größe der Zeltplätze werden barrierefreie WC- und Duschanlagen (mit einer geschlechtsneutralen WC- und Duschkabine) eingerichtet. In Planungskonzept Nr. 3 werden die Flächen in Grünflächen umgewandelt.

Badesee an der Regattaanlage in Oberschleißheim:

Die Landeshauptstadt München hat 1999 die Trägerschaft für das Erholungs- und Badegelande übernommen und verwaltet das Gelände als Grünanlage. Die Stadt ist seitdem Eigentümerin der Grundstücke mit den Flächennummern 3223, 3224, 3234, 3236, 3237, 3238, 3239, 3241, 3242 und 3383 / 1 Gemarkung Feldmoching sowie Eigentümerin des Grundstücks mit der Flächennummer 3243 Gemarkung Oberschleißheim. Der Badesee ist nicht Bestandteil der Neukonzeption der Olympia-Regattaanlage.

2.2.4 Besondere Anforderungen

Es muss ein Licht-, Farb-, Wege- und Akustikkonzept, etc. für Menschen mit Behinderungen zusammen mit den Anforderungen des sportfachlichen Bedarfs kombiniert werden, um die Bedürfnisse aller Nutzerinnen und Nutzer gleichermaßen zu berücksichtigen. Das Referat für Bildung und Sport empfiehlt Architekten, die Erfahrungen in der Planung barrierefreier Sportstätten haben, hinzuzuziehen.

Das Grundstück der Olympia-Regattaanlage liegt teilweise auf dem Gebiet von Oberschleißheim. In diesem Bereich sind die Gebäude der Anlage angesiedelt. Aus diesem Grund ist das Landratsamt München in die Planungen miteinzubeziehen. Darüber hinaus sind die Planungen außerdem frühzeitig im Rahmen der Voruntersuchung mit den Urheberarchitekten, mit dem Landesamt für Denkmalpflege mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie mit der Gemeinde Oberschleißheim abzustimmen.

3. Zeitliche Dringlichkeit

Das Alter der 1972 errichteten Anlage ist bereits deutlich erkennbar, sodass akuter Handlungsbedarf besteht. Zusätzlich wurden im Rahmen einer Brandschutzbegehung durch das zuständige Landratsamt im März 2015 erhebliche Mängel in den Gebäuden aufgezeigt, die zur Teilschließung mancher Gebäude führten. Der Brandschutz der Olympia-Regattaanlage entspricht teilweise heutigen Anforderungen nicht mehr, so dass diese Problematik in verschiedenen Bereichen der Anlage zum Tragen kommt. So mussten beispielsweise das Gebäude des Schullandheims (Jurygebäude) und Teilbereiche der Tribüne im Jahr 2015 geschlossen werden und die Nutzung für Wohnzwecke in den Bootshallen wurde untersagt. Durch Gespräche mit dem Landratsamt München konnte die Olympiapark München GmbH (OMG) aber eine Duldung erreichen, die grundsätzlich den Betrieb des Übernachtungshauses und die Nutzung der Übernachtungsmöglichkeiten über den Bootshallen und im Jurygebäude zu Kanu- und Ruderregatten ermöglicht. Allerdings müssen dann in jedem Gebäude zwei Brandsicherheitswachen in der Nacht postiert werden. Die Duldung ist außerdem bis 31.12.2018 befristet, ab diesem Zeitpunkt wird keine Duldung mehr durch das Landratsamt erfolgen.

Die Inbetriebnahme der Anlage (1. Baumaßnahme) ist für das Jahr 2022 / 2023 geplant.