

Im Folgenden sind die wesentlichen Entwicklungsschwerpunkte für das Fördergebiet „Raentaler Moselbogen“ dargestellt, die den Innenstadtbereich als Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort nachhaltig sichern und als Ergänzungsstandort stärken sollen.

Auf dieser Basis wird das integrierte Entwicklungskonzept für das „Stadtumbaugebiet Raentaler Moselbogen“ erstellt und die Leit- und Entwicklungsziele im Einzelnen festgelegt. Gleichzeitig werden die jeweiligen Teilprojekte, soweit diese bereits konkretisierbar sind, beschrieben.

#### **Die wesentlichen Handlungsschwerpunkte sind:**

- A. Die Fortführung der städtebaulichen Gesamtentwicklung des Raentaler Moselbogens
- B. Initialprojekt - Errichtung des neuen Hallenbades –

---

#### **Zu A - Die städtebauliche Entwicklung des Raentaler Moselbogens**

---

#### **Die städtebaulichen Zielsetzungen für den Raentaler Moselbogen sind insbesondere:**

---

- die schrittweise Neuordnung der fast ausschließlich gewerblich-industriell genutzten Grundstücke im Gebiet
- Aufhebung der Gemengelagen zu Gunsten einer nachhaltig verträglichen städtebaulichen Gebietsabgrenzung zwischen Wohnen, Dienstleistung und gewerblichen Nutzungen
- unter Berücksichtigung der Entwicklungsvorstellungen der dort ansässigen Unternehmen und dem Aufzeigen von Entwicklungsalternativen
- die Etablierung einer Nutzungsmischung von Dienstleistungsbetrieben, Gewerbe sowie Wohnen,
- die städtebauliche Reaktivierung von Brachflächen, wie z.B. die des ehemaligen Nutzviehhofgeländes
- die Umnutzung von freistehenden oder freiwerdenden Liegenschaften, wie z. B. die Gebäude des Entsorgungsbetriebes
- die Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen, um ein attraktives Wohn- und Arbeitsklima innenstadtnah zu erweitern sowie die stadtklimatische Ausgangssituation zu verbessern
- die Errichtung eines neuen Stadtbades mit dazugehörigen Parkplätzen, als Ersatz des aufgegebenen Schwimmbades in der Weißer Gasse
- die Schaffung von zusätzlichen innenstadtnahen Stellplätzen für PKW und ggf. Wohnmobile
- Anschluss des Gebietes an den ÖPNV

#### **Die nächsten Schritte für das Fördergebiet Raentaler Moselbogen sind insbesondere:**

---

- Aufstellung und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Vorbereitende Untersuchungen, insbesondere
  - Verkehrsgutachten
  - Straßenplanung
  - ggf. Schallgutachten

- Altlastenuntersuchung / ggf. Sanierungsplanung
- Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) gemäß der Verwaltungsvorschrift Städtebauförderung 2013 (VV-StBauE 2013) als Voraussetzung für die Städtebauförderung
- Die Schaffung der haushalterischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Maßnahmen im Nachtragshaushalt 2014 sowie in der Mittelanmeldung für den Haushalt 2015.
- Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzungen und Einzelmaßnahmen
- Bauleitplanverfahren

---

### Zu B - Initialprojekt - neues Stadtbad -

---

#### Historie zum Altstandort des Stadtbad

---

Im Juni 2012 ergab das Gutachten des Ingenieurbüros Raupach, Bruns und Wolff hinsichtlich der Standsicherheit des alten Stadtbad, dass ein weiterer Badbetrieb ohne umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen auf Basis des in diesem Jahr festgestellten Zustandes des Stadtbad Koblenz (erhebliche Einschränkungen der Verkehrssicherheit, ggf. auch der Standsicherheit) nicht mehr möglich ist, und damit die Wiedereröffnung des Stadtbad - im damaligen Zustand - ausgeschlossen war.

Eine Sanierung des Stadtbad am Altstandort wurde, insbesondere auf Grund der beengten räumlichen Verhältnisse und den neuen Ansprüchen an ein Stadtbad mit gleichzeitiger Zielsetzung ein höheres Besucheraufkommen zu erreichen, aufgegeben.

Seit Juli 2012 ist das mehr als 40 Jahre alte Koblenzer Hallenbad in der Weißer Gasse aus statischen Gründen geschlossen. Zwischenzeitlich ist der Verkauf des Areals beschlossen.

#### Konzeptentwurf des neuen Stadtbad

---

Entsprechend den nahezu übereinstimmenden Machbarkeitsstudien der Unternehmensberatungen Altenburg (aus 2008) und con.pro (2013) wird seitens des Sport- und Bäderamtes folgendes Raumprogramm – unter Anwendung und Hinweis auf die neuesten KOK-Richtlinien - vorgeschlagen:

##### 1.1 Allgemeines

- Barrierefreiheit der Anlage
- Eingangsbereich/Foyer für Kasse, Kassenautomat und Bade- und Sportartikel-Verkaufsshop
- Zusammenhängender Gastro- bzw. Bistrobereich für Foyer, Bad und Sauna (mit nur einer Kücheneinheit)
- 200-250 Parkplätze (inkl. Behinderten-Parkplätze) und getrennt davon Fahrrad- und Motorradplätze
- Option: Passivhausstandard

### 1.2 Hallenbad

- Sportbecken, 25 m lang, mit 6 Bahnen, wettkampfgerecht ausgestattet (Anschlagwände, Zeitmessung, Anzeigetafel etc.), Wassertiefe 1,35 m bis 3,80 m, inkl. Sprungbecken für 1 m und 3 m Brett sowie 5 m Plattform, (Ausstattung wie altes Hallenbad Weißer Gasse);
- Kurs- und Lehrschwimmbekken, ca. 150 qm mit Hubboden (0,00 bis 1,80 m Wassertiefe), optional mit zusätzlichen Attraktionen, z. B. einer Kletterwand;
- Eltern-Kleinkind-Bereich, ca. 50 qm (Wassertiefe 0,00 bis 0,40 m), mit Spielgeräten, Babyrutsche, Wickelraum, WC und Sitzplätzen in direkter Nähe;
- Aufenthaltsflächen sowohl innen wie außen (z. B. Lese- und Ruheraum, Wintergarten mit Liegen und Sonnenliegen außen, Wärmebänke, sonstige Sitzmöglichkeiten sowohl für Gäste als auch für Zuschauer von Wettkämpfen )
- Umkleide- und Sammelumkleideschränke;
- Nebenraumprogramm (Putzräume, Sozial- und Aufenthaltsräume für die Mitarbeiter etc.)
- Option: Cabrio-Dach

### 1.3 Saunananlagen (unter zusätzlicher Beachtung der Richtlinien für den Saunabau vom Deutschen Sauna Bund e. V.)

- 3 Saunen innen, inkl. Dampfsauna für insgesamt 50 -60 Personen
- Tauch- und Fußwärmebecken innen
- 2 Saunen außen, für 30- 40 Personen
- Tauchbecken und kleines, abdeckbares Becken außen
- Großzügige Ruhe – und Aufenthaltsflächen innen und außen
- Umkleideschränke
- Attraktiv angelegter, großzügiger Saunagarten
- Option: Erweiterung der Sauna innen und außen bei entsprechender Nachfrage

### Die nächsten Schritte für die Realisierung des Stadtbades im Raentaler Moselbogen sind insbesondere:

---

- Vorbereitende Untersuchungen
  - Erstellung des Bodengutachtens
  - Erstellung eines Gutachten bezüglich der Möglichkeiten zur Brunnenwassernutzung, um eine Ausnahme vom Anschluss- und Benutzungszwang auch für den neuen Standort Moselbogen zu erwirken
- Grunderwerb der erforderlichen Flächen für das Stadtbad
- Durchführung des Bauleitplanverfahrens
- Ausarbeitung eines schlüssigen und detaillierten Raumkonzeptes für das Stadtbad
- Festlegung der Rahmenbedingungen für Öffnungszeiten, Eintrittspreise, Schul- und Vereinsbelegung
- Ermittlung der Besucherzahlenprognose für die Konkretisierung des Raumkonzeptes, Ermittlung der notwendigen Stellplätze, Lärmbetrachtung, Verkehrsführung, etc.
- Finanzielle Alternativenprüfung zum Bau eines Hallenbades im Passivhausstandard, mit anschließender Festlegung nach welchem Standard weiter geplant wird (ENEV 2014 oder Passivhausstandard)
- Vorbereitung der erforderlichen VOF-Verfahren, Architektenwettbewerb, fachspezifische Projektsteuerung, Kostencontrolling, etc.

- Beauftragung einer Wirtschaftlichkeitsprüfung (unter detaillierten Vorgaben zu Vorgenanntem sowie zu Öffnungszeiten, Eintrittspreisen, Schul- und Vereinsbelegung, Marketingkonzepten, etc.)
- Festlegung des Finanzierungs-, Betreiber- bzw. Betriebsführungsmodells
- Prüfung von möglichen Zuschüssen und Zuwendungen verschiedener Institutionen oder auch von privaten Unternehmen