

Kurzexposé zum Stadtbad

für Interessenten

**zur Darstellung einer möglichen
Übernahme, Betrieb oder der Anmietung
des Stadtbades als ganzes**

oder von Teilflächen

1 INHALT UND ADRESSATEN

Die Bäder Halle GmbH führt derzeit ein sogenanntes Markterkundungs- oder Interessenbekundungsverfahren rund um das Stadtbad durch.

Dieses Verfahren soll Antwort auf die Frage geben, ob und inwieweit private Unternehmen, Vereine, gemeinnützige Interessengemeinschaften, gemeinwohlinteressierte Betreiber oder ähnliche Dritte (im Folgenden Interessenten genannt) die Sanierung, ggf. eine Attraktivierung sowie konzeptionelle Neuausrichtung und den Betrieb des Stadtbades in Halle (Saale) oder in Teilbereichen davon übernehmen würden.

Neben einer ganzheitlichen Übertragung bzw. Betreibung des Stadtbades ist auch die Vermietung oder Verpachtung einzelner Teilbereiche an Interessenten möglich. Hierbei besteht die Möglichkeit etwa die Saunabereiche, Wasserflächen sowie freie Flächen oder Räume anzumieten oder zu pachten. Dabei sind grundsätzlich alle Nutzungen denkbar. Neben dem Betrieb einer Cafeteria, Räumen für Veranstaltungen oder Wellnessangebote können auch größere Bereiche für die Integration physiotherapeutischer Behandlungsräume, Arztpraxen oder Fitnessbereiche angemietet werden.

Aufgerufen sind alle Interessenten mit Ideen und Konzepten zu Betrieb, Sanierung, Anmietung oder Pacht des Stadtbades als ganzes oder in Teilen davon. Es besteht die Möglichkeit Fördermittel sowie Zuschüsse zu erhalten (siehe unten).

2 INFORMATIONEN ZUM VERFAHREN

2.1 Allgemeine Informationen

Die Teilnahme am Markterkundungsverfahren ist kostenlos. Eine Vergütung wird nicht gewährt. Ebenso wenig erfolgt ein Ersatz von Auslagen. Aus der Teilnahme am Markterkundungsverfahren lassen sich keine Verpflichtungen der Bäder Halle GmbH herleiten. Es können insofern auch keine Ansprüche gegen die Bäder Halle geltend gemacht werden. Insbesondere nicht aus der Nichtberücksichtigung von Interessenten oder für den Fall, dass das eine Vergabe, aus welchen Gründen auch immer, nicht erfolgt. Ausgehend von den eingereichten Unterlagen soll versucht werden mit allen Interessenten in den Dialog zu gehen. Im Weiteren wird dann eine Verfeinerung vorgenommen und ggfls. in einen wettbewerblichen Dialog eingetreten.

Voraussetzung für die Teilnahme am Markterkundungsverfahren ist die Verpflichtung der Interessenten zur Verschwiegenheit. Dies gilt sowohl für die erhaltenen Unterlagen als auch für weitergehende Gespräche.

2.2 Angebotsabgabe und Ansprechpartner

Ansprechpartner für etwaige Fragen zum Verfahren sowie zu Inhalten und Möglichkeiten ist

Rauschenbach & Kollegen GmbH
Rudolf-Breitscheid-Straße 10
06110 Halle (Saale)

Tel.: 0345 / 209332-30

Fax: 0345 / 209332-40

kontakt@rauschenbach-kollegen.de

Die Interessenten werden gebeten, ihre Vorstellungen und Ideen zur zukünftigen Nutzung des Stadtbades in deutscher Sprache bis spätestens **31.01.2015** schriftlich an:

Bäder Halle GmbH
Zu Händen Frau Waldenburger
Bornknechtstraße 5
06108 Halle (Saale)

oder per Email an: Annette.Waldenburger@mayamare.de zu senden.

Die Abgabe hat schriftlich und unterschrieben auf dem Postweg oder per Mail an die o. g. Adressaten zu erfolgen. Als Abgabedatum gilt der Poststempel. Eine persönliche Abgabe des Angebotes kann nur in Rücksprache mit den Empfängern erfolgen.

Neben der nachfolgenden Kurzdarstellung sowie den Anlagen 1 und 2 können auf Nachfrage weitere Unterlagen zum besseren Verständnis zur Verfügung gestellt werden. Das Informationsmemorandums (Bilddokumentation, Gegenüberstellung der Nutzung heute und Früher, aktuelle Aufmaße und Raumpläne ...) wird dabei ausschließlich elektronisch per Mail zu Verfügung gestellt. Im Zuge des weiteren Dialoges ist eine Besichtigung des Stadtbades geplant.

3 VITA STADTBAD HALLE (SAALE)

3.1 Kurvita

Baujahr Stadtbad: 1916

Stadt: Halle Saale, Einwohner ca. 230.000

Adresse: Stadt Halle (Saale), Schimmelstr. 1, 06108 Halle (Saale)

Bundesland: Sachsen Anhalt

Grundstücksfläche: ca. 2.830 m²

Nutzfläche Stadtbad insgesamt: ca. 5.400 m²

Netto Raumvolumen insgesamt: ca. 23.000 m³

Eigentümer und Betreiber: Bäder Halle GmbH

Betrieb: derzeit sind alle Bereiche des Bades in Betrieb

Fördermittelmöglichkeiten: ja

Zuschussmöglichkeiten: ja

3.2 Funktionen und städtebauliche Einordnung

Funktional lässt sich eine Grobgliederung in die Bereiche Eingangshof, Kassenhalle, Männerhalle, Frauenhalle, Turm, Nebenflügel sowie Funktionsbereiche (mit den unterschiedlichen Nutzungen Sauna, Volksduschen, Wannenbäder, Ruheräume etc.) vornehmen.

Das Stadtbad liegt städtebaulich sowie demografisch in zukunftssicherer Lage im Stadtteil Mitte Altstadt der Innenstadt von Halle (Saale). Die Erreichbarkeit zu Fuß und Auto sowie die Anbindung an den ÖPNV sind gut. Im unmittelbaren Umfeld stehen Parkplätze zur Verfügung.

Die umliegende Bebauung ist geprägt von sanierten Altbauten mit unterschiedlicher Nutzung. Im direkten fußläufigen Umfeld von 10 Minuten liegen der Markt, die Oper Halle, das Steintor, die Universität, das Rathaus sowie eine Vielzahl von Büroeinrichtungen und Verwaltungsstandorten. In der Nähe befinden sich außerdem diverse Bildungseinrichtungen (Schulen, Kitas) sowie Einkaufsmöglichkeit.

Unmittelbar an das Stadtbad schließen das derzeit leere und zum Verkauf stehende Hotel Weltfrieden sowie eine derzeit noch im Bau befindliche Jugendherberge mit einer Kapazität von ca. 180 Betten an. Zum Stadtbad gehört zudem noch ein Bademeisterwohnhaus, welches derzeit durch die Stadt Halle (Saale) genutzt wird.

3.3 Betrieb Stadtbad

Das Stadtbad ist eines von 5 derzeit in Halle (Saale) vorhandenen Bädern (4 Bäder der Grundversorgung, 1 Erlebnisbad) und wird durch die Bäder Halle GmbH betrieben. Neben öffentlichen Zeiten für Schwimmsport erfolgt eine Nutzung vorrangig durch Bildungssport und Vereine. Derzeit werden im Stadtbad eine Männerschwimmhalle und die Frauenschwimmhalle sowie die Sauna betrieben. Große Teile des Stadtbades stehen leer bzw. werden anderweitig genutzt.

3.4 Zustand Stadtbad

Das Stadtbad wurde 1916 erbaut. Insgesamt befindet sich der Gebäudekomplex entsprechend seinem Alter in einem unmodernen relativ verschlissenen Zustand. Sanierungsarbeiten wurden in den letzten Jahren punktuell nach Dringlichkeit durchgeführt und dienen im Wesentlichen der Aufrechterhaltung des Betriebs.

Es wird eingeschätzt, dass um eine wirtschaftlich vertretbare nachhaltige Nutzung des Gebäudes zu gewährleisten bzw. zu realisieren – auch unter Beachtung denkmalpflegerischer Aspekte bzw. Forderungen – im Zuge einer Sanierung mit teilweise erheblichen Aufwendungen und Kosten zu rechnen ist. Hierbei wird eingeschätzt, dass neben baulichen Fragen, Themen energetischer Sanierungen auch die Gebäudetechnik und Elektroanlagen neu zu konzipieren sind.

3.5 Denkmalschutz

Das Stadtbad steht unter Denkmalschutz. Hierdurch sind im Rahmen einer Sanierung erhöhte Anforderungen zu erwarten. Im Interesse der Erhaltung möglichst vieler denkmalpflegerisch relevanter Ausbau- und Ausstattungselemente sollte die Gesamtanlage zudem als funktionelle Einheit betrachtet werden und auf abgeschlossene Teilbereiche bzw. kleinteilige Nutzung verzichtet werden, da hier erhebliche Probleme hinsichtlich Brandschutz, Barrierefreiheit etc. zu erwarten sind.

3.6 Möglichkeiten und Einschränkungen für Interessenten

Interessenten können sowohl das Stadtbad als Ganzes (Gesamtlösung) übernehmen bzw. betreiben oder Teilbereiche davon anmieten. Dies unter Maßgabe nachfolgender Voraussetzungen:

3.6.1 Gesamtlösung

Im Rahmen einer Interessenbekundung für das gesamte Stadtbad („Gesamtlösung aus einer Hand“) sollte neben der Übernahme von Investitionskosten auch der laufende Betrieb übernommen werden.

Im Rahmen einer Gesamtlösung müssen folgende Voraussetzungen erhalten bleiben:

- Erhalt des Stadtbades als Immobilie sowie als Bäderanstalt mit den entsprechenden Nutzungen der Wasserflächen Männerhalle sowie Frauenhalle
- Erhalt der Sauna
- Nutzungszeiten für die Öffentlichkeit
- Nutzungszeiten für Bildungs- und Vereinssport (mindestens 25% der Nutzungszeiten)
- Veto- bzw. Mitspracherecht der Stadt Halle (Saale) bei Öffnungszeiten sowie Preisgefüge

Folgende Anforderungen sollten erhalten bleiben bzw. sind gewünscht:

- Ausbau und Weiterentwicklung der Sauna
- Ganzjährige Öffnung des Stadtbades
- Ganzheitlicher Ansatz für Sanierung und Betrieb
- Weiterentwicklung der bestehenden Einrichtungen des Stadtbades in Richtung Gesundheit

3.6.2 Anmietung und Betrieb einzelner Bereiche (Teilbereiche)

Im Rahmen der Interessenbekundung für die Anmietung oder die Übernahme des Betriebs einzelner Bereiche sind zunächst keine Einschränkungen gegeben. Sinngemäß gelten die im Rahmen der Gesamtlösung gemachten Anforderungen. Teilfragen würden im Interessenaustausch besprochen werden. Inhaltlich sollten die Interessenten ihr Angebot thematisch passend am Leitbild Stadtbad ausrichten.

3.7 Fördermittelmöglichkeiten

Das Stadtbad liegt zentral in der Innenstadt und mitten im ausgewiesenen Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren Fördergebiet Innenstadt“ der Stadt Halle (Saale). Das Gebiet ist als sogenanntes A-Zentrum ausgewiesen. Durch die Stadt wurden im Rahmen einer Sanierung Fördermittel für Sicherungsmaßnahmen in Höhe von 500.000 € in Aussicht gestellt.

3.8 Möglichkeiten Zuschuss

Die Bäder Halle GmbH erhält derzeit im Rahmen einer Querfinanzierung durch die Stadt Halle (Saale) einen Zuschuss zum Betrieb der Bäder der Stadt Halle (Saale). Es ist möglich sowohl für Investitionen als auch für Formen des Betriebs Zuschusszahlungen zu erhalten. Je nach gewähltem Konzept können im weiteren Dialog der Interessenbekundung Aussagen zu Höhe und Umfang einer Zuschusszahlung gemacht werden.

3.9 Anforderungen an die Interessenten

Das Verfahren soll weitestgehend offen und ohne Beschränkungen durchgeführt werden. Konkrete Angebote oder Konzeptionen werden vom Interessenten zunächst nicht erwartet. Zur plausiblen Bewertung sollten jedoch aussagekräftige sowie wirtschaftlich und städtebaulich überzeugende Vorschläge zur Entwicklung und Bewirtschaftung bzw. bei Anmietung von Teilen zu Angebotsinhalten gemacht werden. Eine vertiefende Abstimmung soll dann dem weiteren Dialog vorbehalten bleiben.

Zur besseren Einschätzung sowie zum Verständnis sind jedoch Angaben notwendig. Nachfolgende Aspekte sind vom Anbieter darzustellen. Erfolgt die Darstellung einzelner Punkte nicht, behalten wir uns vor, den Interessenten vom Verfahren auszuschließen.

- Firmenprofil des Anbieters, Gesellschaftsform, Firmenzugehörigkeit, Tätigkeitsportfolio
 - Im Rahmen einer Gesamtlösung Grundaussagen zum Konzept sowie zu möglichen Sanierungen, Betrieb und Betriebsformen
 - bei der Anmietung von Teilbereichen kurze Erläuterung zu Umfang und Vorstellungen des Interessenten sowie Angaben zu Flächenbedarf und notwendiger Grundausstattungen.
-