



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/01528**
Datum: 30.10.2020
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 5200.2000/58110220
Verfasser: FB Sport
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Gemeinsame Sondersitzung Sportausschuss, Ausschuss für Planungsangelegenheiten, Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	19.11.2020	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	02.12.2020	öffentlich Vorberatung
Sportausschuss	03.12.2020	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	08.12.2020	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	09.12.2020	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	16.12.2020	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Grundsatzbeschluss zum Nutzungskonzept für das Stadtbad Halle (Saale)
und zur Finanzierung der Generalsanierung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt das vorliegende Nutzungskonzept für das Stadtbad.

2. Der Stadtrat beschließt die Finanzierung des Eigenanteils in Höhe von 2,9 Mio. EUR im Rahmen der Zuschusszahlungen zum Bäderfinanzierungsvertrag zur Nutzung der avisierten Bundes- und Landesfördermittel für die Sanierung des historischen Stadtbades.

Dr. Judith Marquardt
Beigeordnete für Kultur und Sport

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen ja nein
 Aktivierungspflichtige Investition ja nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

Das Sanierungsvorhaben kann ohne Zusicherung des erforderlichen Eigenanteils nicht finanziert werden. Um in der Folge eine Schließung des Stadtbads zu verhindern, sind Sanierungsmaßnahmen in mindestens gleichem Umfang nötig, die dann im Rahmen des Bäderfinanzierungsvertrags vollständig durch Eigenmittel der Stadt Halle (Saale) finanziert werden müssen.

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)	2021 bis 2030	2.900.000,00	1.42102 Mehraufwand ges. bis 2030 im Bäderfinanzierungsvertrag (Abschreibung u. Zinsen) zzgl. 7 % MwSt.
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)	2021 bis 2024	2.000.000,00	8.51108xxx Fördermittel Städtebau
	Auszahlungen (gesamt)	2021 bis 2024	3.000.000,00	8.51108xxx Fördermittel Städtebau

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Klimaverträglichkeit:

ja

Klimawirkung:

positiv keine: negativ

Dieser Grundsatzbeschluss führt noch nicht zur Investition. Mit dieser Beschlussfassung ist keine Klimafolgewirkung zu verzeichnen.

Begründung:

Ausgangssituation / Anlass

Das historische Stadtbad wurde in den Jahren 1913 bis 1915 nach Plänen von Wilhelm Jost errichtet. In seiner ursprünglichen Funktion eines öffentlichen Bades ist das Stadtbad bis heute in Betrieb. Seit dem Jahr 2010 befindet sich das Stadtbad im Eigentum der Bäder Halle GmbH (BHG).

Pro Jahr besuchen es aktuell (trotz des maroden Zustandes) rund 107.000 Gäste, davon

- Besucherinnen und Besucher im Vereinsschwimmen: 43.300
- Besucherinnen und Besucher im Schulschwimmen: 35.319
- öffentliche Badegäste: 28.681.

Derzeit werden nur noch die Frauen-Schwimmhalle und die Männer-Schwimmhalle für Schul- und Vereinssport und für Individualgäste genutzt. Die Wannен- und Brausebäder sowie ein römisch-irischer Schwitzbereich wurden einerseits mangels Nachfrage, andererseits wegen des hohen Sanierungsbedarfs stillgelegt.

Die BHG hat in den vergangenen Jahren seit 2014 mit öffentlichen Finanzierungshilfen bereits verschiedene Sicherungsmaßnahmen durchgeführt, um kurzfristig die Nutzung des Bades zu gewährleisten. Aktuell sind jedoch die Heizungs- und Lüftungsanlagen, die Badewassertechnik für das 25-Meter-Becken (auch das Becken selbst) sowie die elektrischen Anlagen in einem so schlechten Zustand, dass die Fortführung des Betriebes akut gefährdet ist. Im Bereich der Frauen-Schwimmhalle, Männer-Schwimmhalle und der Wannенabteilung wird aktuell eine Teilsanierung der elektrischen Anlagen umgesetzt, damit der Betrieb zunächst weiterlaufen kann. Das Stadtbad braucht dringend eine Gesamtsanierung, um weiter zu bestehen.

Die Sanierung des Bades würde für die Gäste sowie für die in diesem Bad tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Bade- und Arbeitsbedingungen deutlich verbessern. Das fehlende Tageslicht aufgrund der nicht mehr vorhandenen Fenster in der 25-Meter-Halle und im Foyerbereich stellt eine große Belastung für alle Nutzerinnen und Nutzer dar.

Mit der Sanierung soll eine Wiederherstellung der Dach- und Deckenkonstruktion inklusive der historischen Giebelansichten sowie der historischen Fenster in allen Bereichen einhergehen. Dies betrifft insbesondere auch die sogenannte Männer-Schwimmhalle, deren raumbildprägende tonnenüberwölbte Dachkonstruktion in den 1970er Jahren durch ein einfaches Funktionsdach aus Wellblech ersetzt wurde. Auf die Wiedererlangung des bauzeitlichen Raumeindrucks wird sowohl aus gestalterisch-ästhetischen als auch aus bautechnischen Gründen ein großes Augenmerk gelegt.

Ziel der Sanierung ist die Fortführung der seit der Erbauungszeit ununterbrochenen Nutzung des Bades verbunden mit der damit einhergehenden Vermittlung von Architekturgeschichte und Badekultur für zukünftige Generationen.

Das Stadtbad ist in unvergleichlicher Art und Weise mit dem Quartier verschmolzen und aufgrund seiner exponierten Lage und Gesamtgestaltung stadtbildprägend. Das Stadtbad ist zentral gelegen und optimal mit öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Auch aus stadtplanerischer Sicht kommt der Gesamtanlage aufgrund ihrer Größe und ihres städtebaulich-architektonisch herausragenden Standortes eine besondere Rolle im innerstädtischen Kontext zu. Die Sanierung des Stadtbades enthält neben der Sicherung des Badebetriebes auch einen Ansatz zur Erhaltung und Sicherung der historischen Stadtstruktur und die Basis für eine weitere Stadtreparatur in seinem Umfeld.

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts wurden im betreffenden Quartier mit Hilfe von Mitteln aus der Städtebauförderung bereits weitreichende Baumaßnahmen ermöglicht, die zur erheblichen Aufwertung beigetragen haben. So wurden unter anderem bereits die in unmittelbarer Nähe zum Stadtbad befindliche Steintorschule zur Jugendherberge umgebaut, das Steintor und der Steintorcampus des Geistes- und Sozialwissenschaftlichen Zentrums der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg errichtet.

Größe, städtebaulich-architektonische Lösung und Struktur der Anlage weisen dem Stadtbad eine maßgebende Position in diesem innerstädtischen Bereich zu. Der Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Bades wird deshalb seitens der Stadt Halle (Saale) eine große Bedeutung zugemessen.

Sachstand

Für die Sanierung des historischen Stadtbades sind Kosten in Höhe von ca. 26,8 Mio. Euro (netto) avisiert. Zur Finanzierung wurden Fördermittel vom Bund in Höhe von 13,4 Mio. Euro (Förderquote 50%) gemäß den Richtlinien für die Durchführung von Zuwendungsbaumaßnahmen als „Zuschüsse für investive Kulturmaßnahmen bei Einrichtungen im Inland“ sowie vom Land Sachsen-Anhalt in Höhe von 6,0 Mio. Euro in Aussicht gestellt. Damit ist eine Gesamtförderung in Höhe von 19,4 Mio. Euro avisiert (siehe Anlagen 1 und 2). Fördermittelbescheide liegen noch nicht vor.

Um die Haushaltsmittel des Bundes und des Landes Sachsen-Anhalt nach der Richtlinie für die Durchführung von Zuwendungsbaumaßnahmen (RZBau) in Anspruch zu nehmen, sind entsprechende Unterlagen erforderlich. Insbesondere ist eine gesicherte Gesamtfinanzierung nachzuweisen.

Der beabsichtigte Einsatz von Städtebaufördermitteln für die Sanierung des Stadtbads einschließlich Fassade in Höhe von 3,0 Mio. EUR sowie der einsetzbare Finanzierungsanteil der BHG in Höhe von 1,5 Mio. EUR, der sich aus der Vermarktung der sanierten Flächen im Kopfbau des Stadtbads ergibt (siehe Nutzungskonzept, Seite 55), reduziert den Eigenanteil auf 2,9 Mio. EUR. Diesen Anteil wird die Stadt Halle durch den Bäderfinanzierungsvertrag (BFV) refinanzieren. Über den Einsatz von Städtebaufördermitteln wird dem Stadtrat eine gesonderte Beschlussvorlage vorgelegt.

Auf Grundlage der durchgeführten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist zu erwarten, dass das Defizit aus dem Betrieb der Frauen- und Männerhalle mit der Generalsanierung im Vergleich zu einer unsanierten Fortführung des Status quo (unsaniert) deutlich verringert werden kann (-127 TEUR im ersten Betriebsjahr). Mit der geplanten Wiederinbetriebnahme der historischen Saunalandschaft wird das Defizit im Vergleich zu einer unsanierten Fortführung – trotz deutlicher Angebotsenerweiterung – zukünftig nicht höher ausfallen. Dabei wird unterstellt, dass die Nebenkosten aus der im Kopfbau geplanten Vermietung von rd. 800 qm Nutzfläche auf die Mieter umgelegt werden.

Der Mitteleinsatz gestaltet sich wie folgt (netto):

Bundesmittel	13,4	Mio. EUR
Landesmittel	6,0	Mio. EUR
Eigenmittel BHG (Vermarktung)	1,5	Mio. EUR
Städtebauförderung	3,0	Mio. EUR
Eigenanteil BHG	2,9	Mio. EUR
Gesamtkosten (netto)	26,8	Mio. EUR

Sofern weitere passende Förderprogramme vorliegen, wird auch dort eine Förderung angestrebt, um den Eigenanteil weiter zu reduzieren.

Es ist vorgesehen, mit der Entwurfsplanung im Frühjahr 2021 zu beginnen und die Gewerke in der zweiten Jahreshälfte 2021 auszuschreiben, so dass Anfang des Jahres 2022 mit den eigentlichen Baumaßnahmen begonnen werden kann. Ziel ist es, die umfassende Sanierung des Stadtbades in den nächsten vier Jahren umzusetzen.

Grundlage der Entwurfsplanung ist das vorliegende Nutzungskonzept (Anlage 3), das die BHG unter Einbeziehung von Interessensgruppen erstellt hat. Die Einbeziehung der unterschiedlichen Interessensgruppen erfolgte durch mehrere „Runde Tische“ im Zeitraum zwischen dem 28.05.2020 und dem 10.06.2020, an denen neben der BHG die Stadt Halle (Saale) und der Förderverein Zukunft Stadtbad e.V. teilgenommen haben.

Das Landesdenkmalamt Sachsen-Anhalt hat bereits einen denkmalpflegerischen Bindungsplan mit differenzierter Kartierung der einzelnen Binnenflächen erarbeitet. Die Gesamtsanierung unter Einbeziehung aller denkmalrechtlichen Aspekte ist mit folgendem finanziellen Aufwand verbunden:

Gesamtsanierungskosten nach Gebäudeteilen:	in TEUR
Männer-Schwimmhalle (mit 25-Meter-Becken) incl. neuer Decke mit Fenstern	11.895,0
Frauen-Schwimmhalle (mit Rundbecken)	4.780,0
Kellergeschoss	1.140,0
Empfangshalle (incl. Aufzug)	735,0
Kopfbau	8.150,0
Öffentlichkeitarbeit während der Baumaßnahmen	100,0
Summe (netto):	26.800,0

Unter Zugrundelegung eines gleichmäßigen Mittelabflusses ergibt sich folgender Finanzbedarf:

Mittelbedarf nach Jahren (in TEUR)						
	Bund	Land	BHG Vermarktung	Städtebau	BHG Eigenanteil	Summe
2021	400,0	179,1	44,8	89,6	86,6	800,0
2022	4.400,0	1.970,2	492,5	985,1	952,2	8.800,0
2023	6.760,0	3.026,9	756,7	1.513,4	1.463,0	13.520,0
2024	1.840,0	823,9	206,0	411,9	398,2	3.680,0
Gesamtkosten (netto)	13.400,0	6.000,0	1.500,0	3.000,0	2.900,0	26.800,0

Die Refinanzierung des Eigenmittelanteils der BHG bis zum Jahr 2030 wird im Zuschussbedarf des Bäderfinanzierungsvertrags (BFV) in der Haushaltsplanung ab 2021 dargestellt.

Familienverträglichkeitsprüfung

Mit der Umsetzung der Maßnahme bleibt das Stadtbad weiterhin der Öffentlichkeit und damit Familien zugänglich. Eine Familienverträglichkeit ist aus dem vorgenannten Grund gegeben.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 – Schreiben der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien vom 13.01.2020

Anlage 2 – Auszug aus dem Landeshaushaltsplan

Anlage 3 – Nutzungskonzept Stadtbad Halle