



Änderungsantrag

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/02001**
Datum: 02.12.2020
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: Dr. Inés Brock
Melanie Ranft
Andreas Wels
Yana Mark
Eric Eigendorff
Andreas Scholtyssek

Plandatum:

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|---|------------|----------------------------|
| gemeinsame Sondersitzung Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften | 09.11.2020 | 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: Änderungsantrag der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Hauptsache Halle, FDP, SPD, CDU zur Beschlussvorlage Grundsatzbeschluss zum Nutzungskonzept für das Stadtbad Halle (Saale) und zur Finanzierung der Generalsanierung; VII/2020/01528

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird geändert und erhält die folgende Fassung:

1. Der Stadtrat bestätigt das vorliegende Nutzungskonzept für das Stadtbad mit folgenden Änderungen:

~~In Tab. 14, S. 58 wird die Nutzungsoption 2 gestrichen und durch die Nutzungsoption eines ganzheitlichen Gesundheitsbades wie in der Anlage 1 dargestellt und in der Anlage 2 erläutert, ersetzt. Entsprechende Textpassagen im Konzept, die von dieser Änderung betroffen sind, werden überarbeitet und angepasst.~~

- a. *In Tab. 14, S. 58, Nutzungsoption 2 wird die Nutzungsvariante Kinderhort gestrichen und durch den Passus „Angebote Reha/Therapie/Gesundheitsbad“ ersetzt.*
- b. *In Tab. 14, S. 58 wird die Nutzungsoption eines ganzheitlichen Gesundheitsbades als Nutzungsoption 3 (siehe Begründung) zusätzlich aufgenommen.*
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.
 3. Für die Antragstellung bei der Bundesbeauftragten für Kultur und Medien ist das vorliegende Konzept nach der Richtlinie für die Durchführung von Zuwendungsbaumaßnahmen (Bundesministerium für Umwelt, Bau und Reaktorsicherheit) zu überarbeiten und alle dafür notwendigen Unterlagen sind einzuholen und zusammenzustellen.
 4. *Unter Federführung der Stadt Halle sollen ~~Der~~ weitere Planungsprozess und die Umsetzung des Konzeptes ~~señ~~ durch ein partizipatives Koordinierungsgremium unter Einbeziehung von Vertreter*innen der Fraktionen, der Stadtgesellschaft, des Fördervereins sowie externer Experten begleitet werden.*
 5. *Für eine mögliche Nutzung des Direktorenhauses/Dienstwohngebäudes innerhalb des Gesamtensembles Stadtbad zu einem späteren Zeitpunkt und unter einer anderen Förderkulisse ~~Die Verwaltung~~ prüft die Verwaltung die Rückführung des Direktorenhauses/Dienstwohngebäudes, das integraler Bestandteil innerhalb des historischen Gebäudeensembles Stadtbad ist.*

gez. Dr. Inés Brock
gez. Melanie Ranft
Fraktionsvorsitzende

gez. Andreas Wels
Fraktionsvorsitzender

gez. Yana Mark
Fraktionsvorsitzende

gez. Eric Eigendorff
Fraktionsvorsitzender

gez. Andreas Scholtyssek
Fraktionsvorsitzender

Begründung:

zu 1: Nutzungsoptionen:

- a. Durch den Verzicht auf Fremdnutzungen durch z.B. einen Hort, Büros u.ä. bleibt das Bad bei seinem ursprünglichen Nutzungszweck und die Förderfähigkeit durch Bundesmittel ist nicht gefährdet. Mit den vorgeschlagenen Angeboten im Reha-, Therapie- und Gesundheitsbereich bildet das Gesundheitsbad keine Konkurrenz im Konzern Bäder Halle GmbH, insbesondere im Hinblick auf das Erlebnis- und Freizeitbad Maya Mare.

- b. *Die Nutzungsoption eines ganzheitlichen Gesundheitsbades enthält gute Vorschläge u. a. hinsichtlich Barrierefreiheit, energetischer Effizienz sowie zu den Betriebsabläufen. Die zwei Nutzungsoptionen der Bäder Halle GmbH sollten daher um die dritte Variante ergänzt werden, um sie im weiteren Planungsprozess vor dem Hintergrund der zweckgemäßen Nutzung im Sinne der Förderkriterien, der barrierefreien Sanierung sowie der Einhaltung des Denkmalschutzes zu prüfen. Eine Entscheidung sollte basierend auf den Prüfergebnissen und in Abstimmung mit den Fördermittelgebern auf Bundes- und Landesebene sowie mit den Denkmalschutzbehörden erfolgen.*

~~Gemäß Beschluss des Stadtrates (Antrag VII/2020/01110) sollte die Konzeptarbeit durch die Stadtwerke Halle/Bäder Halle GmbH unter Beteiligung des Fördervereins Zukunft Stadtbad Halle (Saale) e.V. erfolgen. Der Förderverein hat umfassende Vorschläge erarbeitet, die der Bäder Halle GmbH aber erst am 06.11.2020 vorgestellt werden konnten und somit im vorliegenden Konzept nicht berücksichtigt sind. Die im Beschlusstext vorgeschlagene Nutzungsoption 2 3 ist Ergebnis der kritischen Prüfung, um die die Geschäftsführungen der SWH und BHG den Förderverein Zukunft Stadtbad Halle e.V. gebeten hatten. Sie bietet gegenüber der bisher verfolgten Nutzungsoption folgende Vorteile:~~

~~Die barrierefreie Zuwegung zu allen Räumen unter Denkmalschutzbedingungen macht alle Bereiche für jeden öffentlich zugänglich. Ein barrierefreier Zugang an der südlichen Grundstücksgrenze in Verbindung mit dem geplanten Grundschulstandort kann ergebnisorientiert geprüft werden.~~

~~Die öffentliche Erschließung im Untergeschoß des Stadtbades gewährleistet eine Trennung von Zonen gleicher Temperatur und Luftfeuchte und ist damit ein wichtiger Aspekt für eine zeitgemäße energetische Sanierung.~~

zu 2: Eigenanteil

Der Eigenanteil ist Voraussetzung für die Sicherung der Gesamtfinanzierung.

zu 3: RZ Bau

erfolgt mündlich

zu 4: partizipatives Koordinierungsgremium

erfolgt mündlich

zu 5: Direktorenhaus/Dienstwohngebäude

Das ehemalige Direktorenwohnhaus/Dienstwohngebäude ist integraler Bestandteil des Stadtbades und wurde bei der Übertragung der Bäder in die Bäder Halle GmbH aus dem Ensemble herausgelöst. Es ist nördlich an das Frauenschwimmbad angefügt und über Zugänge im Obergeschoss und im Keller sind beide Gebäude miteinander verbunden. Es ist funktional wie architektonisch integraler Bestandteil das Raum- und Gestaltungsprogramms des Bades, indem die charakteristischen Gestaltungselemente (z.B. Materialität, Oberflächen, Lichtführung und Baudetails) adaptiert wurden. Seine Einbeziehung in die Sanierung und in das Nutzungskonzept ist unabdingbar, da dort entsprechend des ursprünglichen Nutzungszwecks, die Verwaltung und die Personalräume untergebracht werden.

(Zitat aus: Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt und Bestandteil des Anschreibens an den Bund 2019 und an das BKM 13.01.2020).

Anlage 1: Tabelle Nutzungsoptionen 1 bis 3

| Gebüde/Trakt | Nutzungsoption 1 | Nutzungsoption 2 | |
|-------------------------------|---|--|---------------------------------------|
| 1. UG südlicher Seitenflügel | zentrale Erschließungseinheit mit Kasse, Wartezone, Umkleiden, Föhnstationen etc. | Personalräume, Lagerräume Stadtbad Kinderhort | Angebote Reha/Therapie/Gesundheitsbad |
| 1. UG nördlicher Seitenflügel | zentrale Erschließungseinheit mit Kasse, Wartezone, Umkleiden, Föhnstationen etc. | Personalräume, Lagerräume Stadtbad Kinderhort | Angebote Reha/Therapie/Gesundheitsbad |
| 1. UG Kopfbau | Gesundheitsdienstleister (Physiotherapie, Ergotherapie, Medizinische Trainingstherapie) | Yoga Mio (Yoga- und Tango) Culture Academy e.V. (Yoga, Fitness, Capoeira) Kinderhort | Angebote Reha/Therapie/Gesundheitsbad |
| EG Männerhalle | Öffentlicher Badebetrieb Schulschwimmen Vereinschwimmen Kurse | | |
| EG Frauenhalle | Öffentlicher Badebetrieb Vereinschwimmen Kurse | | |
| EG südlicher Seitenflügel | Wing Tsun e.V. | Kinderhort | Angebote Reha/Therapie/Gesundheitsbad |
| EG nördlicher Seitenflügel | Personalräume, Lagerräume Verwaltungsräume BHG | Physiotherapeutische Praxis oder Facharztpraxis Kinderhort | Angebote Reha/Therapie/Gesundheitsbad |
| EG Kopfbau | Physiotherapeutische Praxis Facharztpraxis | Personalräume, Lagerräume Stadtbad, Verwaltungsräume BHG Kinderhort | Angebote Reha/Therapie/Gesundheitsbad |
| 1. OG Männerhalle (Galerie) | Einzelumkleiden Gruppenumkleiden | | |
| 1. OG Frauenhalle (Galerie) | Einzelumkleiden Gruppenumkleiden | | |
| 1. OG südlicher Seitenflügel | Ruhebereich Irish-Römisches Dampfbad | Umkleiden Irish-Römisches Dampfbad | |
| 1. OG nördlicher Seitenflügel | Umkleiden Irish-Römisches Dampfbad | Ruhebereich Irish-Römisches Dampfbad | |
| 1. OG Kopfbau | Schwitzräume, Erlebnisduschen, Tauchbecken | - | |
| 2. OG Männerhalle | ggf. Gruppenumkleiden | | |
| 2. OG südlicher Seitenflügel | zus. Ruhebereich Irish-Römisches Dampfbad | | |

| Gebäudetrakt | Nutzungsoption 3 |
|--|--|
| 1.UG komplett ohne Räume unter Becken | zentrale Erschließung mit Kasse, Shop, Wartezone, Schuhwechsel, Garderobe, Gruppenumkleiden, Senioren- Behinderten- Umkleiden/Duschen/WC, Föhne, ev. Frisör, Übergang/Zuwegung zu Potentialflächen im externen Bereich/Quartier für Gastronomie, Grundschule und Therapiezentrum |
| EG Männerhalle | keine Änderung |
| EG Frauenhalle | keine Änderung |
| EG Seitenflügel/Kopfbau | Med. Behandlungen nass/trocken, / Therapie / auch durch separaten Zugang erreichbar (Abrechnung Krankenkassen) Physio, Entspannung, Gesundheitsbäder, Soleanwendungen, Getränkebar, Bistro |
| EG / OG Foyer | zentraler Verteiler zwischen Anwendungsbereichen mit Aufenthaltsqualität |
| 1.OG Männerhalle (Galerie) | keine Änderung |
| 1.OG Frauenhalle/Galerie | Zusatz: Nutzung aucg auch für Saunabereich und Ruhebereiche |
| 1.OG Seitenflügel/Kopfbau | Irish-römische Sauna inkl. Ergänzungsangebote im Bereich Therapie (ggf. über Kooperationspartner) ohne separate Umkleiden, Ruhebereiche, Getränkebar |
| 2.OG Seitenflügel/Kopfbau inkl. 2 OG Männerhalle | Irish-römische Sauna, inkl. Ergänzungsangebote ggf. mit Dachterrasse, Gradier, Floating, Gesundheit u.ä. div. Ruhebereiche |
| Direktorenhaus | Personalräume, Verwaltung Bäder Halle |
| Turm | Licht/Klang/Entspannung (Kleine Gruppen, Individualanwendung) |

Anlage 2: Erläuterungen

Die bisher vorgeschlagene Nutzungsoption 2 mit dem Fokus auf die Integrierung eines Hortes weicht vom Ziel der Schaffung eines ganzheitlichen Gesundheitsbades ab und entspricht damit nicht der Initiative auf Mittelbindung an den Bund im Jahr 2019. Die Ablehnung des noch zu stellenden Fördermittelantrages beim BKM durch „Zweckentfremdungen“, „grundsätzlichen Änderungen in Nutzungsbereich“ und der Planung „an den Bedürfnissen vorbei“ in den bisher vorgeschlagenen Nutzungsvarianten 1 und 2 ist nicht zu unterschätzen. (Zitate von Dr. Ulrike Wendland BKM, Geschäftsführerin UNESCO Weltkulturerbe und Dr. Volker Seifert LDA bei der Präsentation der neuen Konzeptvariante).

Beide bisher vorgeschlagenen Nutzungsoptionen setzen auf Vermarktung und Einnahmen im konzerninternen Bereich (Hort, Sportvereine, Verwaltung). Die in dieser Beschlussvorlage favorisierte Nutzungsoption setzt auf externe Einnahmen aus dem Bereich Reha, Therapie (Krankenkassen, Kooperationspartner). Dass mit dieser Nutzungsoption verbundene neue Durchwegungssystem und die damit verbundene Erschließung aller Räume für die Öffentlichkeit ist zeitgemäß und gewährleistet die Benutzerfreundlichkeit.

Mit den Angeboten im Reha-, Therapie- und Gesundheitsbereich bildet das neue Stadtbad keine Konkurrenz im Konzern der Bäder GmbH, insbesondere zum Freizeit- und Erlebnisbad Maya Mare.

Um das Bad betriebswirtschaftlich sinnvoll zu betreiben, ist ein modernes Energiekonzept

unerlässlich. Ein EnergieKurzKonzept empfiehlt Maßnahmen, die bereits jetzt in der Grundlagenerhebung und Planungsphase 0 mit zu integrieren sind: Zonen mit gleichen Temperaturen schaffen, Wärmedämmung der Becken im Keller von unten und Beckenabdeckung in Ruhezeiten, Abwärmenutzung, Abwassernutzung aus Sanitär, Messung der THM-Konzentration und entsprechend variable Lüftung, usw.

Die in dieser Beschlussvorlage vorgeschlagene Nutzungsvariante wurde von Denkmalpfleger*innen, Architekt*innen, Designer*innen, Energetiker*innen, Bäderbetreiber*innen und Fachplaner*innen erarbeitet u.a.: Holzer Kobler Architekturen Zürich&Berlin, dietzsch&weber architekten bda (Architektenkammer Sachsen-Anhalt Fachausschuss Vergabe und Wettbewerb), Gernot Lindemann u.a.

Die Erarbeitung dieser Nutzungsvariante ist Ergebnis der kritischen Prüfung, um die die Geschäftsführungen der SWH und BHG den Förderverein Zukunft Stadtbad Halle e.V. gebeten hatten.

Zusammengefasst betreffen die einzelnen Änderungen folgende Nutzungsaspekte:

1. Die öffentliche Erschließung sollte aus energetischen Gründen im Untergeschoss des Stadtbades realisiert werden, um eine Trennung von Zonen gleicher Temperatur und Luftfeuchtigkeit zu gewährleisten. Dies ist ein wichtiger Aspekt für eine zeitgemäße energetische Sanierung.
2. Alle öffentlichen Bereiche des Stadtbades sind barrierefrei zu gestalten. Ein barrierefreier Zugang an der südlichen Grundstücksgrenze in Verbindung mit dem geplanten Grundschulstandort sollte ergebnisorientiert geprüft werden.
3. Fremdnutzungen, die nicht mit direkten Behandlungsangeboten in Bezug auf ein Gesundheitsbad in Verbindung stehen, sollten im Umfeld des Stadtbades angesiedelt werden. So könnten diese in der direkten Nachbarschaft Kooperationspartner werden (z.B. Kinderhort, Facharztpraxis, Planungsbüro, Sport- und Übungsräume). Innerhalb des Quartiers sind zudem Kooperationen zu nutzen, wie z.B. mit der neuen Grundschule, der Jugendherberge und mit adäquaten Nutzungen im ehemaligen Hotel Wolfrieden.
4. Die öffentliche Nutzung bisher unberücksichtigter Flächenpotentiale (z.B. 2. UG, Turm) sowie bauliche Verbindungsmöglichkeiten zu Nachbarschaften gelingen durch die Integrierung eines Wegesystems, dass unter Denkmalschutzbedingungen (Basis: Denkmalpflegerischer Bindungsplan) barrierefrei erfolgt. Eine durchgängige behindertengerechte Nutzung des Bades gelingt auch in den bislang leerstehenden oder durch technische Innovationen freiwerdenden Räumlichkeiten.
5. Ein Vorrang der Vermietung, vor allem für Anbieter von Gesundheits- und Rehabilitationsleistungen, gegenüber der Eigennutzung durch den Betreiber ist möglich durch die Integrierung der Personal- und Verwaltungsräume der Bäder GmbH im ehemaligen Direktorenhaus/Dienstwohngebäude (aktuell Ordnungsamt), welches zu diesem Zweck als Teil der Gesamtanlage errichtet wurde. Das ehemalige Direktorenhaus ist integraler Bestandteil des denkmalgeschützten Stadtbades und sollte mit diesem eigentumsrechtlich wieder verbunden werden sowie im Finanzierungskonzept Berücksichtigung finden.