



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2023/06432**
Datum: 01.11.2023
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 5200.2000/58110220
Verfasser: FB Sport
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Sportausschuss	16.11.2023	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	22.11.2023	öffentlich Entscheidung

Betreff: Änderung Nutzungskonzept Stadtbad Halle (Saale)

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt die Änderung des Nutzungskonzepts für das Stadtbad in den Bereichen:
 - a) Verringerung vermietbarer Räume
 - b) Entfall Sanierung Saunabereich
2. Der Stadtrat beschließt die Beibehaltung der Finanzierung des Eigenanteils in bisheriger Höhe 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

Bei Ablehnung des Beschlussvorschlags ist das Projekt Sanierung Stadtbad Halle (Saale) im Umfang des beschlossenen Nutzungskonzepts nicht finanzierbar und damit nicht umsetzbar.

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)	2021 - 2030	2.900.000,00	1.42102 insgesamt lt. Stadtrats- beschluss vom 16.12.2020 zum Bäderfinanzier- ungsvertrag
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)	2021 - 2024	2.000.000,00	8.51108141 Fördermittel Städtebau
	Auszahlungen (gesamt)	2021 - 2024	3.000.000,00	8.51108141 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:
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Mit dieser Beschlussfassung ist keine Klimafolgewirkung zu verzeichnen.

Begründung:

Ausgangssituation / Anlass:

- Am 16. Dezember 2020 erfolgte ein Stadtratsbeschluss für die Sanierung des Stadtbades Halle. Das inzwischen finalisierte Nutzungskonzept bildet die Grundlage der Planung. Darüber hinaus werden in der Planung die Rahmenbedingungen der Denkmalschutzbehörden und der Fördermittelgeber beachtet.
- Kernpunkt des Stadtratsbeschlusses war die strikte Vorgabe eines maximalen Projektbudgets i. H. v. 26,8 Mio. € netto. Das Finanzierungsvolumen der Bäder Halle GmbH ist auf 26,8 Mio. € begrenzt und einzuhalten.
- Die erste Kostenschätzung wurde vom Planungsteam im September 2022 mit rund 47 Mio. € vorgelegt (+20 Mio. €). Erst durch Abstimmungsrunden, die zu massiven Einsparungen und Reduzierungen führten, konnte das Projektbudget von 26,8 Mio. € im Dezember 2022 wieder eingehalten werden.

- Im weiteren Planungsverlauf wurde das bewilligte Budget in Bezug auf die Projektrisiken aus der baulichen Umsetzung und die Risiken aus den Baupreisanstiegen der letzten Jahre bewertet. Dabei wurde festgestellt, dass zur Einhaltung der Kostenobergrenze weitere Reserven und Rückstellungen gebildet werden müssen, um Projektrisiken abzufedern.
- Die Einsparungen wurden so festgelegt, dass folgende Kriterien Maßstab waren:
 1. Einhaltung des Kostenbudgets von 26,8 Mio. € netto,
 2. Sicherung der künftigen Betriebsfähigkeit Stadtbad Halle (SBH), d.h. die Sanierung der statischen Bausubstanz hat Vorrang vor optischen Aspekten,
 3. Umsetzen des (bezahlbaren) Maximums im Denkmalschutzbereich, bei Hinterfragung kostenintensiver Aspekte,
 4. Verbesserung der Bedingungen für den Schwimmsport durch moderne Technik und Räume und
 5. Zurückstellung später nachrüstbarer zu sanierender Bereiche, um Risikoreserven zur Kosteneinhaltung zu bilden.
- Für den Fall, dass sich im weiteren Projektverlauf die Kostenrisiken verringern und damit Gelder aus den Rückstellungen frei werden, wurden 18 „Zuschaltpakete“ gebildet.
- Diese Zuschaltpakete wurden mit einem Entscheidungszeitpunkt untersetzt und könnten entsprechend einer Prioritätenliste freigegeben werden. So soll sichergestellt werden, dass das Budget eingehalten wird.
- Die Zuschaltpakete wurden gemäß den folgenden Kriterien eingestuft:

Priorität 1 = Bauleistungen, die zur Verbesserung der Grundsubstanz des Gebäudes zählen

Priorität 2 = zurückgestellte Anforderungen des Denkmalschutzes

Priorität 3 = sonstige Bauleistungen und Ausstattungen
- Die notwendigen Einsparungen haben zu zwei Abweichungen in Bezug auf das Nutzungskonzept geführt.

Abweichungen zum Stadtratsbeschluss vom 16.12.2020:

1. Entfall der Wiederherstellung der Nutzungsmöglichkeit des Saunabereiches. Hier erfolgt nur die Sicherung der historischen Bausubstanz im aktuellen Zustand.
2. Die vermietbaren Flächen von ursprünglich 788 m² sind durch die rückgestellten Bereiche (z. T. im Kopfbau, Seitenflügel Nord) auf ca. 283 m² reduziert worden. Hier können spätere Sanierungsmaßnahmen gegebenenfalls nachgezogen werden.

Ergebnis der Einsparbemühungen:

- Durch die projektbegleitenden Steuerungsmaßnahmen hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Mittel konnte erreicht werden, dass das Budget mit Abschluss der Entwurfsplanung (10/2023) eingehalten werden kann.
- Projektrisiken (z.B. Unwägbarkeiten in der historischen Bausubstanz) und Risiken aus Baupreissteigerungen bestehen weiter. Gebildete Projektreserven wurden zum Abschluss der Entwurfsplanung neu bewertet und so abgeschmolzen, dass weiter bestehende Risiken abgedeckt werden können.
- Einsparungen müssen im weiteren Projektverlauf laufend geprüft werden.
- Die Wiederherstellung der historischen Kubatur (Neuerrichtung des historischen Steildachs Männerhalle) wird im Stadtbild weithin wahrnehmbar sein. Die Männerhalle wird funktional und optisch deutlich aufgewertet.
- Die Erneuerung der technischen Anlagen sichert den modernen Bäderbetrieb in Frauen- und Männerhalle ab.
- Barrierefreie Bereiche und ein barrierefreier Zugang werden geschaffen.
- Sanitär- und Sozialräume für die Mitarbeitenden sowie Lagerflächen werden vorgesehen.
- Vermietbare Flächen für Sportangebote sowie für Angebote im Bereich von Gesundheit und Behandlung sind Bestandteil der Planung.
- Die historische Eingangssituation bleibt gemäß den Forderungen des Denkmalschutzes weiter erhalten.
- Die Inhalte des ursprünglichen Nutzungskonzeptes können größtenteils umgesetzt werden.

Ausblick:

- Die Einhaltung der vom Stadtrat am 16.12.2020 beschlossenen Gesamtkosten von 26,8 Mio. € netto wird den Projektverlauf und den Grad der Umsetzung des Nutzungskonzeptes auch künftig maßgeblich beeinflussen.
- Die Tonnendecke der Männerhalle ist seit 07/2023 wieder Planungs- und Genehmigungsbestandteil, bleibt aber vorerst in die Liste der Zuschaltpakete eingeordnet. Eine tatsächliche Realisierung ist vom weiteren Kosten- und Projektverlauf abhängig.
- Trotz der bereits erfolgten Rückstellungen können weitere Kosteneinsparungen nicht ausgeschlossen werden.
- Im weiteren Projektverlauf wird regelmäßig eine Risikoanalyse vorgenommen. Sollte festgestellt werden, dass Mittel aus den Risikoreserven für die Auflösung von Zuschaltpaketen verwendet werden können, stehen zuerst Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudesubstanz im Vordergrund. (Priorität 1)
- Die Z-Bau-Unterlagen müssen 2023 eingereicht werden.
- Die Bestätigung des geänderten Nutzungskonzeptes ist bis Ende November 2023 erforderlich, damit die Z-Bau-Unterlagen Anfang Dezember 2023 bei der prüfenden Behörde eingereicht und weiter in den Planungsphasen vorangeschritten werden kann.

Familienverträglichkeit:

Mit der Änderung des vom Stadtrat am 16.12.2020 beschlossenen Nutzungskonzepts ist die Familienverträglichkeit weiterhin gegeben.