



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2024/07166**  
Datum: 16.05.2024  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101  
Verfasser: FB Städtebau und  
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	04.06.2024	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben	13.06.2024	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	19.06.2024	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Fördergebiet Lebendige Zentren Halle-Erweiterte Altstadt/Nördliche Innenstadt, Förderfestlegung für die Sanierung Außenhülle des Stadtbades sowie die Instandsetzung der Tonnendecke Männerhalle**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, die Durchführung der Sanierung der Außenhülle des Stadtbades mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss in Höhe von max. 3.000.000,00 € zu fördern.
2. Der Stadtrat beschließt weiterhin, die Wiederherstellung der Tonnendecke in der Männerhalle des Stadtbades mit einem durch die Stadt Halle (Saale) bereitgestellten nicht rückzahlbaren Zuschuss in Höhe von max. 500.000,00 € zu finanzieren.
3. Der Stadtrat beschließt den Abschluss einer entsprechenden Fördervereinbarung zur Sanierung der Außenhülle und zur Wiederherstellung der Tonnendecke mit der Bäder Halle GmbH.

René Rebenstorf  
Beigeordneter

## Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen  ja  nein  
 Aktivierungspflichtige Investition  ja  nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative  
 Es gibt keine preisgünstige Alternative.

Folgen bei Ablehnung

Mit der Ablehnung bricht die Gesamtfinanzierung für die Generalsanierung des Stadtbades weg. Das sanierungsbedürftige Gebäude kann damit nicht entsprechend seines Denkmalstatus hergerichtet werden.

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (gesamt)			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen</b> (gesamt)	2024	50.000,00	8.51108141.705
		2025	250.000,00	
		2026	807.005,00	
		2027	892.995,00	
	<b>Auszahlungen</b> (gesamt)	2024	216.700,00	8.51108141.700
		2025	883.300,00	8.51108141.700
		2026	1.000.000,00	8.51108141.700
		2027	200.000	8.xxxxxxxx.700
		900.000	8.51108141.700	
		300.000	8.xxxxxxxx.700	

<b>B Folgekosten</b> (Stand:		<b>ab Jahr</b>	<b>Höhe</b> (jährlich, Euro)	<b>Wo veranschlagt</b> (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (ohne Abschreibungen)			
	<b>Aufwand</b> (jährli- che Abschrei- bungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

# **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

## **Förderfestlegung für die Sanierung Fassade, Dach, Fenster**

### **Des Stadtbades sowie die Instandsetzung der Tonnendecke**

#### **Ausgangssituation**

Das Stadtbad in der Schimmelstraße 1 wurde in den Jahren 1913-1915 nach Entwürfen des Stadtbaurats Wilhelm Jost (1874-1944) erbaut.

Es ist in seiner architektonischen Grundstruktur weitgehend erhalten und stellt sowohl wegen seiner qualitätsvollen Gestaltung (äußerlich in repräsentativer Reformarchitektur – im Innern in spätem Jugendstil) als auch wegen seiner Funktion als eine der Gesundheitspflege dienende Anstalt für breite Bevölkerungskreise ein bedeutendes öffentliches Gebäude und Baudenkmal dar. Der markante ehemalige Wasserturm sowie der repräsentative Eingangsbereich sind stadtbildprägend.

Mit dem Grundsatzbeschluss zum Nutzungskonzept und zur Finanzierung der Generalsanierung des Stadtbades (Vorlagennummer VII/2020/01528) am 16.12.2020 und zur Änderung des Nutzungskonzeptes (Vorlagennummer VII/2023/06432) vom 22.11.2023 wurde die vorgesehene Generalsanierung des Objektes beschlossen.

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.

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. Mit der anstehenden Sanierung des Stadtbades und dem in Umsetzung befindlichen Neubau der Grundschule Schimmelstraße ist dieses Stadtquartier als konsolidiert einzuschätzen.

#### **Sachstand und Darstellung schon erfolgter Maßnahmen**

Die von der Schimmelstraße einsehbaren Fassaden wurden in den 1990er Jahren mit Hilfe von Fördermitteln der Wüstenrot-Stiftung denkmalgerecht saniert.

Die hofseitigen Fassaden hingegen wiesen starke Schädigungen auf. Immer wieder kam es zum Abbruch von Putz- und Mauerwerksteilen. Insbesondere am Turm und seiner Kuppel bestand dringender Sicherheitsbedarf. Der Fassadenputz war großflächig abgeplatzt, um-

fangreiche Bereiche des Mauerwerks waren geschädigt. Die Abdichtungen der Kuppel sowie des Umgangs wiesen zahlreiche Undichtheiten auf. Dachanschlüsse und -bekrönungen waren vollständig verschlissen.

Durch den beschriebenen schlechten baulichen Zustand gingen erhebliche Gefahren für die jährlich ca. 140.000 Besucherinnen und Besucher sowie die angrenzenden Grundstücke aus. Insbesondere der öffentliche Zugang zum Gebäudekomplex war durch die Schäden am Turm gefährdet.

In einem ersten Bauabschnitt im Jahr 2014 wurde über die Städtebauförderung ein Zuschuss in Höhe von 247.944,00 € zur Sicherung der Rabitzdecke gewährt. Eine Fördervereinbarung wurde dahingehend abgeschlossen.

Des Weiteren hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 30.09.2015 (Vorlagennummer VI/2015/01128) die Förderung der Gebäudesicherung des Stadtbades mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss in Höhe von insgesamt max. 1.112.500,00 € beschlossen.

Die Stadt Halle (Saale) hat daraufhin mit der Zuwendungsempfängerin am 15.12.2015 die entsprechenden Fördervereinbarungen zu Sicherungsmaßnahmen Turm, Frauen- und Männerhalle abgeschlossen.

Die Sicherung der Rabitzdecke sowie die Sicherung des Turmes, der Frauen- und der Männerhalle wurden erfolgreich realisiert und fördertechnisch abgerechnet.

Mit den ersten Arbeiten, der Sicherung des Turmes und der Sanierung der Rabitzdecke in der Frauenhalle wurde der sichere Zugang zur Schwimmhalle und die Nutzung der Frauenhalle für die Besucherinnen und Besucher gewährleistet.

Im Zuge der Sanierung der Außenhülle sowie des Wiederaufbaus der Tonnendecke des Stadtbades soll nunmehr eine Fördervereinbarung mit der Letztempfängerin in Höhe von 3.500.000,00 € eingegangen werden.

### **Aktuelle Sanierung und Förderung**

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 steht seitens Bund und Land eine Gesamtförderung in Höhe von 19,4 Mio. Euro zur Verfügung.

Der beabsichtigte Einsatz von Städtebaufördermitteln für die Sanierung der Außenhülle des Stadtbads in Höhe von 3,0 Mio. EUR wurde mit der Programmjahresantragstellung 2022 und 2023 im Förderprogramm „Lebendige Zentren“, Fördergebiet „Halle-Erweiterte Altstadt/Nördliche Innenstadt“ eingeworben und bewilligt.

Weiterhin sieht die Finanzierung einen Einsatz von Eigenmittel der BHG in Höhe von 4,4 Mio. EUR vor.

Damit ist eine Gesamtfinanzierung für die Generalsanierung des Stadtbades in Höhe von 26,8 Mio. EUR gesichert.

Zusätzlich wurde in der Sitzung des Stadtrates am 22.11.2023 zum Tagesordnungspunkt 8.2 Haushaltskonsolidierungskonzept – Fortschreibung ab dem Haushaltjahr 2024 – und Haushaltssatzung, Haushaltsplanung für das Haushaltsjahr 2024 sowie mit dem Beteiligungsbe-

richt 2022 (Beschlussvorlage VII/203/06097) beschlossen, einen Zuschuss zum Ausgleich von Kostensteigerungen zur Sicherung der denkmalgerechten Sanierung des Tonnengewölbes in Höhe von 500.000,00 € bereitzustellen.

Auf Grundlage der derzeit vorliegenden Kostenberechnung für die Sanierung der Außenhülle und der Tonnendecke kann die Stadt für die durchzuführenden Maßnahmen gemäß Abschnitt B Punkt 1.3.1 StäBauFRL, unter Berücksichtigung des vom Zuwendungsempfänger zu leistenden Eigenmittelanteiles von 15% und unter Berücksichtigung weiterer Einnahmen von Zuwendungsgebern, einen erneuten Förderzuschuss von maximal 3.000.000,00 € für die Sanierung der Außenhülle gewähren. Ein weiterer Zuschuss aus Eigenmitteln der Stadt Halle(Saale) von 500.000,00 € kann für die Wiederherstellung der Tonnendecke eingesetzt werden. Der Zuschuss über die Städtebauförderung entspricht den mit den Programmjahren 2022 und 2023 an die Stadt Halle (Saale) erteilten Bewilligungen, welche zweckentsprechend vor das Vorhaben einzusetzen sind.

Dieser Betrag gilt vorbehaltlich des Nachweises der tatsächlich entstandenen Kosten und ist spätestens mit der Schlussabrechnung der Fördermaßnahme zu überprüfen. Sollte sich bei der Nachberechnung auf Grundlage der tatsächlich entstandenen Kosten ergeben, dass der maximale rechnerisch ermittelte Zuschussbetrag niedriger ist als der pauschal festgelegte Betrag, so begrenzt sich der Zuschuss auf den jeweils niedrigeren Wert. Der pauschale Zuschussbetrag gilt jeweils als Maximalbetrag. Auch bei einer Kostensteigerung wird der maximale Zuschussbetrag nicht erhöht. Evtl. entstehende Mehrkosten trägt die Bäder Halle GmbH.

### **Begründung**

Das Stadtbad liegt im Fördergebiet „Lebendige Zentren“ und ist ein Einzeldenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und in das Denkmalverzeichnis der Stadt Halle aufgenommen.

Das Stadtbad ist ein herausragendes Denkmal, welches als stadtbildprägendes Gebäude und wichtiges Gesundheits- und Präventionszentrum in der Innenstadt fungiert. Es prägt den städtebaulichen Charakter der Stadt Halle und die Sanierung trägt zur Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung bei.

Die Prüfung der Unterlagen hat ergeben, dass die Kosten der Sanierung des Stadtbades nicht komplett durch zu erwartende Einnahmen gedeckt werden können und damit die Maßnahme nicht frei finanziert werden kann. Daher wird zur finanziellen Unterstützung des Vorhabens vorgeschlagen, die Maßnahme, im Rahmen des der Stadt Halle (Saale) zur Verfügung stehenden begrenzten Fördermittelbudgets, anteilig zu fördern.

Der Gesamtzuschuss wird auf den zur Verfügung stehenden Kostenrahmen in Höhe von maximal 3.500.000,00 € begrenzt.

### **Finanzierung**

Der Anteil der Fördermittel zum vorläufig ermittelten Kostenrahmen beträgt insgesamt 2.000.000,00 €. Der Eigenmittelanteil der Stadt Halle wird in Höhe von 1.500.000,00 € zur Finanzierung der vorgenannten Maßnahmen bereitgestellt.

Die Förderung der Maßnahme wurde bereits in Höhe von 3.000.000,00 € im Investitionsplan mittelfristig veranschlagt. Für die Tonnendecke wurde im Ergebnisplan im HHJ 2024 ein Betrag von 500.000,00 € berücksichtigt. Die Finanzierung sieht mit dem Haushaltsplan 2024 wie folgt aus

Für die Kosten der Tonnendecke:

Angaben in Euro

Produkt	Sach-konto	Ansatz 2024	Gesamt
Auszahlung			
1.42102	53150000	500.000	500.000

Für die Kosten Außenhülle:

Angaben in Euro

Produkt	Sach-konto	Ansatz 2024	Ansatz 2025	Ansatz 2026	Ansatz 2027	Gesamt
Auszahlung						
8.51108141.700	78510000	216.700	883.300	1.000.000	900.000	3.000.000
Einzahlung						
8.51108141.700	68110901	50.000	250.000	807.005	892.995	2.000.000
Eigenmittel		166.700	633.300	192.995	7.005	1.000.000

Mit der Haushaltsplanung 2025 wird das Vorhaben neu wie folgt berücksichtigt:

Für die Kosten Außenhülle + Tonnendecke:

Angaben in Euro

Produkt	Sach-konto	Ansatz 2024	Ansatz 2025	Ansatz 2026	Ansatz 2027	Gesamt
Auszahlung						
8.51108141.700	78510000	216.700	883.300	1.000.000	900.000	3.000.000
8.xxxxxxxx.700	78510000			200.000	300.000	500.000
Gesamtauszahlung		216.700	883.300	1.200.000	1.200.000	3.500.000
Einzahlung						
8.51108141.700	68110901	50.000	250.000	807.005	892.995	2.000.000
Eigenmittel		166.700	633.300	392.995	307.005	1.200.000

### **Familienverträglichkeit**

Mit der Generalsanierung des Stadtbades wird das Ziel verfolgt, das Objekt wieder sicher zugänglich zu machen, um seine derzeitige Nutzung weiterhin für die einzelnen Personengruppen, darunter auch zahlreiche Kinder- und Jugendgruppen mit Schwimmunterricht, Sportvereine und Familien, wieder vollumfänglich gewährleisten zu können. Eine Familienverträglichkeit der Maßnahme ist somit gegeben.

### **Klimarelevanz**

Die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, welche mit der Generalsanierung des Stadtbades einhergehen, tragen durch die energetische Ertüchtigung zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei. Die Baumaßnahme führt zu einer positiven Veränderung klimarelevanter Aspekte.