

Städtische Bäder

Berichtersteller/-in: Stadtkämmerer Dr. Barthel

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für die Sanierung/den Neubau der städtischen Bäder wird das Investitionsvolumen auf insgesamt 30 Mio. € begrenzt (Preisbasis Mai 2008).
2. Die Freibäder Harleshausen und Wilhelmshöhe werden saniert.
3. Das Hallenbad Süd wird saniert.
4. Die Hallenbäder Mitte und Ost werden aufgegeben und durch ein neues Hallenbad ersetzt. Für dieses neue Bad soll bevorzugt ein Standort in der Nähe des bisherigen Hallenbades Ost gesucht werden. Steht ein derartiger Standort nicht zur Verfügung, wird ein anderer zentraler Standort realisiert.
5. Das Freibad am Auedamm wird nicht saniert, sondern durch ein deutlich verkleinertes Freibad am gleichen Standort ersetzt.
6. Für diese Bäderstruktur wird eine Funktions- und Raumplanung und eine Projekt- und Umsetzungsplanung erarbeitet, über die Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung regelmäßig zu informieren sind.
7. Der Magistrat wird ermächtigt, die zur Umsetzung der Beschlüsse erforderlichen Maßnahmen einzuleiten und notwendige Erklärungen in der jeweils rechtlich gebotenen Form rechtsverbindlich abzugeben. "

Begründung:

Beschlusslage u. Untersuchungsergebnis

Die drei Hallenbäder Mitte, Ost und Süd sowie die drei Freibäder Wilhelmshöhe, Harleshausen und Aue stehen im Eigentum der Städtische Werke AG (STW) und werden auf der Basis des Bädervertrages im Auftrag der Stadt Kassel durch die Städtischen Werke betrieben.

Im Jahr 2004 haben die Städtischen Werke per Gutachten ermittelt, dass der Sanierungsbedarf für alle Bäder voraussichtlich 18 Mio. € betragen wird. In der Folgezeit wurden die STW beauftragt, nach einer für die Stadt Kassel günstigen Lösung zu suchen, verbunden mit der Auflage, dass der Bedarf für den Schul- und Vereinssport zu sichern ist. Dabei wurde von der STW auch als alternative Lösung der Neubau eines Schwimmsportzentrums untersucht.

Auf der Grundlage verschiedener Varianten wurde anschließend ein intensiver Bürgerbeteiligungsprozess erfolgreich gestartet, bei dem die Meinungsbildung der verschiedenen Nutzergruppen deutlich wurde. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass ein neues zentrales Bad mehrheitlich nicht favorisiert wird, sondern die dezentrale Bäderstruktur beibehalten werden soll (s. Bericht des Magistrats).

Mit dieser Vorgabe hat die Stadtverordnetenversammlung am 28.01.2008 beschlossen, dass die Sanierung der bestehenden Hallen- u. Freibäder der Stadt Kassel als priorisierte Lösung weiter untersucht wird.

Hieran unmittelbar anschließend wurde die Fa. CONSTRATA Ingenieur-Gesellschaft mbH, Bielefeld, beauftragt, den Sanierungsbedarf bis Ende April 2008 aktuell zu ermitteln. Im Abschlussbericht vom 30.04.2008 wurden die Sanierungskosten für die jeweiligen Bäder wie folgt ermittelt:

- Sanierung aller Bäder

Gegenüberstellung der ermittelten Kosten - Sanierung -

	<u>Städt. Werke</u> (Stand 2004)	<u>CONSTRATA</u> (Stand 2008)
Freibad Auedamm	4.389 T€	7.337 T€
Freibad Harleshausen	1.760 T€	2.559 T€
Freibad Wilhelmshöhe	1.522 T€	3.125 T€
Hallenbad Süd	2.913 T€	6.496 T€
Hallenbad Ost	2.447 T€	6.499 T€
Stadtbad Mitte	<u>5.067 T€</u>	<u>11.899 T€</u>
Summe	<u>18.098 T€</u>	<u>37.915 T€</u>

In der Variantenbetrachtung zur Sanierung im Bestand der Bäder vom 15.12.2006 stellt der Vorstand der Städtische Werke AG fest:

„Vorausgegangen war 2004 eine Untersuchung der Städtischen Werke, die den baulichen und technischen Zustand betrachtet und einen Sanierungsbedarf an allen 6 Bädern in Höhe von rd. 18 Mio. € festgestellt hat (Stand: 2004). Die seitdem eingetretene Baukostensteigerung lt. Index beträgt + 4,3 %.“

ergänzt um Variante

- Neubau mit Sanierung Harleshausen und Wilhelmshöhe

Kostenermittlung

Neubau Schwimmsportzentrum Lt. Kostenschätzung Städt. Werke o.Grdst.	rd. 27,0 Mio.
Sanierung Freibad Harleshausen	rd. 2,6 Mio.
Sanierung Freibad Wilhelmshöhe	rd. <u>3,1 Mio.</u>
Summe	<u>32,7 Mio.</u>

Begrenzung des Investitionsvolumens

Das Gesamtvolumen der Bädersanierung von rd. 38 Mio. € ist unter realistischer Einschätzung nicht finanzierbar und durch die Kommunalaufsicht nicht genehmigungsfähig, ohne massive Einschnitte in das übrige Investitionsprogramm. Unter Beachtung der RP-

Verfügung zur Haushaltskonsolidierung sind auch die Vorgaben des Hessischen Rechnungshofes im Rahmen seiner Prüfungen grundsätzlich umzusetzen. In diesem Sinne wurde bei der 91. Vergleichenden Prüfung des Landesrechnungshofes im Schlussbericht 2004 für den Bereich der Bäder ein Konsolidierungspotenzial von zwei Bädern festgestellt.

Für die anstehenden Sanierungsmaßnahmen besteht im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes ein eng begrenzter finanzieller Spielraum. In der mittelfristigen Finanzplanung wurden bisher für Investitionsmaßnahmen zur Bädersanierung für die Jahre 2008 bis 2011 insgesamt 20 Mio. € (Pro Jahr 5 Mio. €) eingestellt.

Unter Beachtung der Haushaltsrestriktionen erscheint es vertretbar, die Mittel für die Bädersanierung innerhalb des Kreditrahmens und damit zu Lasten anderer Investitionen um maximal 10 Mio. € auf dann insgesamt 30 Mio. € aufzustocken. Dies gilt vorbehaltlich der Zustimmung der Kommunalaufsicht des Regierungspräsidiums Kassel.

Freibäder Harleshausen und Wilhelmshöhe

Beide Freibäder sind durch ihre Standorte begünstigt und genießen bei Familien und Jugendlichen einen hohen Freizeitwert. Die Anbindung an den ÖPNV ist über das innerstädtische Straßenbahnen- und Busnetz gegeben.

Im Untersuchungsgutachten von CONSTRATA wird als Handlungsempfehlung für beide Freibäder festgestellt, dass der Sanierungsaufwand im Verhältnis zum erzielbaren Nutzen steht. Im weiteren Verfahren sollte aus Kostengründen eine Reduzierung der Wasserflächen geprüft werden.

Die Erhaltung und Sanierung dieser beiden Bäder in den nächsten Jahren ist vertretbar.

Die im Rahmen des aktuellen Gutachtens ermittelten Sanierungskosten beim Freibad Harleshausen i.H.v. rd. 2,6 Mio. € und beim Freibad Wilhelmshöhe i.H.v. rd. 3,1 Mio. € sind noch nicht endgültig belastbar, da im Rahmen einer angepassten Raum- u. Funktionsplanung noch eine Kostenoptimierung möglich erscheint.

Hallenbad Süd

Das Angebot des Bades basiert auf den Freizeitempfehlungen für Schwimmbäder der 70er-Jahre. Das Bad ist derzeit als reines Grundbedarfsbad zu betrachten. Es werden bisher nicht alle Altersgruppen angesprochen. Der Freizeitwert des Bades deckt lediglich den Grundbedarf Schwimmen und Lernschwimmen für Schulen und Vereine ab. Familien und Jugendliche finden wenig Angebote. Der Saunabetrieb entspricht nicht den heutigen Anforderungen.

CONSTRATA hält das Hallenbad Süd unter dem Kostenaspekt mitverarbeitender Bausubstanz für grundsätzlich sanierungsfähig. Die Sanierungskosten wurden mit rd. 6.5 Mio. € ermittelt. Der Sanierungsaufwand steht im Verhältnis zu dem erzielbaren Nutzen.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Rückbau Fassaden, Dach und Entkernung des gesamten Innenbereichs
- Aufgabe des Saunabetriebs und Rückbau des gesamten Bereichs im Untergeschoss (Nutzung als Technikflächen)
- Abbruch der Sommerumkleiden und des Bereichs der ehemaligen Kantine
- Beibehaltung der derzeitigen Wasserflächen (keine Vergrößerung)
- Neustrukturierung Umkleiden und Duschen innerhalb des derzeitigen Gebäudetrakts
- Anpassung der Erdgeschosebene hinsichtlich der Anforderungen für Behinderte

Mit der Sanierung dieses Hallenbades wird der Versorgungsauftrag, den Bürgern im Süden der Stadt ein Bade- u. Schwimmangebot vorzuhalten, erfüllt.

Hallenbäder Mitte u. Ost

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens von CONSTRATA wurden beim **Stadtbad Mitte** bei einer möglichen Sanierung im Rahmen der Gesamtabwägung die Stärken und Schwächen der Freizeitimmobilie bewertet.

Mit der direkten Lage im Innenstadtbereich ist die Stellplatzsituation für eine Freizeitimmobilie unbefriedigend. Die Flächenverfügbarkeit ist absolut begrenzt. Durch die ohnehin schon viel zu kleinen Parkplätze und die Überbauung der Stellplätze mit der Großwasserrutsche ist das Grundstück bereits mehr als ausgelastet. Somit bestehen auf der vorhandenen Grundstücksfläche keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten. Eine Expansion auf benachbarte Flächen ist ebenfalls ausgeschlossen.

Im Hinblick auf den Freizeitwert stellt CONSTRATA fest, dass das Objekt durch einen eher sportlich ausgerichteten Charakter der Anlage geprägt ist. Bis auf die Rutsche haben die Maßnahmen der Revitalisierung im Jahre 1991 weitestgehend ihre Attraktivität verloren. Dieses liegt zum Einen an der unzureichenden Planung und Durchführung der Ergänzungsmaßnahmen (Ruheempore wird nicht akzeptiert, Ruhebereich mit direkter Sichtbeziehung zum Parkplatz, Sauna praktisch ohne Freiflächenbezug) und zum Anderen an dem schlechten baulichen Zustand der Anlage. Bedingt durch die Lage des Bades im Schwerpunkt des Einzelhandels der Stadt, ergeben sich nur wenig Synergien. Das Umfeld des Bades trägt nicht zum Freizeitambiente bei.

Durch die beengten Platzverhältnisse auf dem Grundstück müsste im Rahmen einer Sanierung auf die vorhandene Großrutsche verzichtet werden. Das gleiche gilt für die Sauna, die sich zwar als „Stadtteilsauna“ etabliert hat, jedoch mit ihrem Angebot deutlich hinter vergleichbaren Anlagen zurück bleibt. Es kommt hinzu, dass dem Saunabereich jeglicher Freiflächenzugang (bis auf einen Dachgarten) fehlt, der für eine Saunaanlage heutzutage unverzichtbar ist.

Bei einem ermittelten Sanierungsaufwand von rd. 11.9 Mio. € kommt CONSTRATA zu der Handlungsempfehlung, dass der erzielbare Nutzen nicht im Verhältnis steht mit den erheblichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Behebung der strukturellen Mängel des Gebäudes. Eine Erweiterbarkeit ist auf Grund der Grundstücksverhältnisse ausgeschlossen.

Bei der Beurteilung des **Hallenbades Ost** wird von CONSTRATA ebenfalls festgestellt, dass die ermittelten Sanierungskosten von rd. 6.5 Mio. € im Hinblick auf das Badeangebot keinesfalls zu rechtfertigen sind. Es steht lediglich ein Becken mit ca. 300 qm Wasserfläche zur Verfügung. Das Bad müsste unter den Rahmenbedingungen des Denkmalschutzes grundsaniert werden. Eine Erweiterbarkeit ist aufgrund der Grundstücksverhältnisse praktisch ausgeschlossen.

Auch hier wird die Handlungsempfehlung ausgesprochen, das Bad nicht weiter zu betreiben.

Die fortgesetzte Schließung des Hallenbades Ost ist bedingt durch Baumängel an der Dachdecke. Die Instandsetzungskosten werden von den STW auf rd. 270 T€ beziffert. Im Hinblick auf die anstehenden Entscheidungen zur Bäderkonzeption ist die Finanzierung in dieser Größenordnung nicht vertretbar.

Neues Hallenbad

Als Alternative für die aufzugebenden Standorte der Bäder Ost und Mitte wird aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten vorgeschlagen ein neues Hallenbad zu errichten, das in seiner Größe und von seinem Angebot die Bäder Ost und Mitte ersetzt. Als Standort wird aus strukturpolitischen Gründen die Nähe des bisherigen Hallenbades Ost bevorzugt.

Für den Fall, dass im dortigen Bereich kein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht, soll ein anderer zentraler Standort realisiert werden.

Detaillierte Einzelheiten und Kostenermittlungen bleiben einer separaten Untersuchung im Rahmen einer Raum- und Funktionsplanung vorbehalten.

Freibad am Auedamm

Das Auebad ist geprägt durch seine Lage im Naherholungsbereich und besitzt dementsprechend einen hohen Freizeitwert. Aufgrund des für ein Freibad extrem hohen Sanierungsaufwand von rd. 7.3 Mio. € kommt CONSTRATA in seiner abschließenden Handlungsempfehlung zu dem Ergebnis, dass der Sanierungsaufwand für den erzielbaren Nutzen unverhältnismäßig hoch ist.

Zur Erhaltung des Standortes wird vorgeschlagen, die überdimensionierten Wasserflächen zu reduzieren und durch ein kleineres Freibad zu ersetzen. Nähere Einzelheiten ergeben sich aus einer notwendigen Raum- und Funktionsplanung.

Aufgrund akuter Sicherheitsmängel konnte das Auebad zur laufenden Freibadesaison nicht öffnen, da eine Gefährdung der Badegäste nicht auszuschließen war. Provisorische Sicherungsmaßnahmen hätten Kosten von ca. 100 T€ verursacht, die im Hinblick auf die anstehenden Entscheidungen zur Bäderkonzeption in dieser Größenordnung nicht zu vertreten waren.

Interkommunale Zusammenarbeit

Im Hinblick auf eine mögliche Zusammenarbeit im Bäderbereich bestehen z.Zt. intensive Kontakte mit Niestetal, Vellmar und Baunatal. Im Rahmen der dortigen Sanierungs- und Neubauplanungen werden Überlegungen angestellt, ob die Stadt Kassel sich über die Stadtgrenzen hinaus an Bäderprojekten bzw. am Bäderbetrieb beteiligt und dadurch Konsolidierungspotenzial freisetzt. Die Gespräche sind bisher noch nicht abgeschlossen.

Öffentliche Fördermittel

Die STW haben über das Hessische Ministerium des Innern und für Sport bereits einen Antrag um Aufnahme in das Sonderprogramm „Sanierung Hallenbäder“ gestellt. Nähere Einzelheiten über die Fördermöglichkeiten liegen bisher noch nicht vor.

Daneben kann nach vorliegenden Informationen auch ein Sonderprogramm für die interkommunale Zusammenarbeit beim Bäderbetrieb und für Sanierungsmaßnahmen unter ökologischen Aspekten erfolgen. Die STW werden diese Fördermöglichkeiten ebenfalls ausschöpfen.

Weitere Vorgehensweise

Aufgrund des Zustands der bestehenden Anlagen ist ein kurzfristiger dringender Handlungsbedarf erforderlich, da zum Einen mit immer höheren Instandhaltungskosten bei den bestehenden Bädern gerechnet werden muss und zum Anderen die Umsetzung des

Bäderkonzeptes abschnittsweise erfolgen muss, um den Versorgungsauftrag für die Stadt weiterhin sicherzustellen.

- Beschlussfassung in den städtischen Gremien über einen Konzeptvorschlag zur Struktur der Kasseler Bäder
- Entwicklung eines Raum- und Funktionsprogramms für die einzelnen Bäder (Zeitrahmen ca. 2 Monate)
- Entwicklung einer Projekt- und Umsetzungsplanung
- Vergabe der Planungsleistungen für die Sanierungen durch europaweit ausgeschriebene VOF-Verhandlungsverfahren (Zeitrahmen ca. 4 Monate)
- Vergabe der Planungsleistungen für Neubauten durch einen begrenzt offenen Realisierungswettbewerb (Zeitrahmen ca. 9 Monate)

Nähere Informationen und Daten zu den einzelnen Bädern können aus dem Bericht zur Gestaltung der Bäderlandschaft in Kassel (Stand 01.10.2007) entnommen werden, der als Anlage zur Magistratsvorlage Nr. 362 / 2007 bzw. der Stavo-Vorlage Nr. 101.16.711 beigefügt war.

Den Mitgliedern der Steuerungsgruppe wurde in der Sitzung am 30.04.2008 das Ergebnis der Untersuchungen durch CONSTRATA vorgestellt. Die Fraktionen haben jeweils einen Abschlussbericht zur Bestandsanalyse erhalten. Diese Ergebnisse können auch über Internet unter www.stadt-kassel.de → aktuelles eingesehen werden.

Die ausführlichen Unterlagen des Gutachtens können auf Wunsch im Amt Kämmerei u. Steuern (Zi. F 206) eingesehen werden.

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 19.05.2008 dieser Vorlage zugestimmt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister