Stadt Leipzig

Ratsversammlung

Beschlussvorlage Nr. VII-DS-02065

Status: **öffentlich**

Eingereicht von
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Dezernat Umwelt, Klima, Ordnung und Sport

Betreff:
Leipziger Stadtbad - Variantenvergleich zur Wiederinbetriebnahme (Bestätigung nach § 79 (1) SächsGemO)

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten): Gremium	voraussichtlicher Sitzungstermin	Zuständigkeit
DB OBM - Vorabstimmung		Vorberatung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters		Bestätigung
Grundstücksverkehrsausschuss		Vorberatung
FA Finanzen		Vorberatung
FA Umwelt, Klima und Ordnung		Vorberatung
FA Stadtentwicklung und Bau		Vorberatung
SBB Mitte		Anhörung
Ratsversammlung	21.07.2021	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Leipzig bekennt sich zur nachhaltigen und denkmalgerechten Etablierung des Leipziger Stadtbades als Sport- und Freizeitstätte für den Stadtteil und die gesamte Stadt Leipzig.

2. Das Leipziger Stadtbad in der Eutritzscher Straße 21 verbleibt dafür im städtischen Eigentum.

3. Die Beschlüsse der Ratsversammlung Nr. IV-467/05 und Nr. RBV-1975/14 zur Veräußerung des Leipziger Stadtbades werden aufgehoben und das Ausschreibungsverfahren beendet.

4. Im Sinne einer bedarfsorientierten Wiederinbetriebnahme werden vorab zwei Nutzungsvarianten hinsichtlich ihrer Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit untersucht. Dafür werden Planungsmittel in Höhe von 250.000 Euro (gem. Vorlage VII-DS-01404-NF-01 „Zentrale Planungsmittel“ (IA: 109861200001)) in 2021 in den städtischen Haushalt eingestellt. Diese Mittel werden dem Liegenschaftsamt zur Verfügung gestellt. (PSP Element 7.0002166.700 Stadtbad)

5. Der Mehrbedarf für die außerplanmäßigen Auszahlungen nach § 79 (1) SächsGemO im PSP-Element „Stadtbad“ (7.0002166.700) i. H. v. 250.000 EUR im Jahr 2021 wird bestätigt. Die Deckung erfolgt in 2021 i. H. v. 250.000 EUR aus zentralen Vor-Planungsmitteln (IA 109861200001) entsprechend Vorlage VII-DS-01404 i. V. m. VII-Ifo-01734-DS-01.

Räumlicher Bezug:

Zentrum Nord, Eutritzscher Straße 21

Exemplar für Mike Deming erstellt am 30.08.2021 - 17:53

Zusammenfassung:

Anlass der Vorlage:

☐ Rechtliche Vorschriften ☐ Stadtratsbeschluss ☒ Verwaltungshandeln

☐ Sonstiges:

Das Leipziger Stadtbad, Flurstücke 2707t und 2707w der Gemarkung Leipzig, mit seiner architektonischen und historischen Bedeutung soll im Bestand der Stadt Leipzig verbleiben. Die bisherigen Anstrengungen, das Objekt an private Investoren zu veräußern, scheiterten in erster Linie aufgrund konzeptioneller und denkmalschutzrelevanter Schwächen. Deshalb wird der Ausschreibungsprozess nunmehr ergebnislos beendet und das Stadtbad nicht an private Investoren zur Entwicklung vergeben.

Dennoch soll länger anhaltender Stillstand vermieden und die Wiederbelebung des Stadtbades vorangetrieben werden. In diesem Zusammenhang besteht bereits ein intensiver und produktiver Austausch zwischen verschiedenen Akteuren, die für das Gelingen des Gesamtprozesses gemeinsam an einem Strang ziehen – so prüfen das Dezernat Umwelt, Klima, Ordnung und Sport sowie das Dezernat Stadtentwicklung und Bau in enger Zusammenarbeit mit der Leipziger Sportbäder GmbH und der Förderstiftung Leipziger Stadtbad mögliche Nutzungsoptionen für die Wiederbelebung des Stadtbades. Dabei ist ein wichtiger Aspekt, dass das Stadtbad Leipzig künftig für die Öffentlichkeit zugänglich ist.

Grundsätzlich ist die denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes, der Schwimmhallen und sämtlicher Nebenräume notwendig. Nach erfolgter Instandsetzung könnte der Geschäftssitz der Sportbäder Leipzig GmbH im Stadtbad angesiedelt werden.

Als Entscheidungsgrundlage sollen im Rahmen der Planungsphase zwei Nutzungsvarianten auf Wirtschaftlichkeit und Machbarkeit hin untersucht werden, um das künftige Nutzungskonzept des Stadtbades auf überprüfbaren Daten basierend nachhaltig planen zu können:

- Nutzungsvariante 1 beinhaltet die Aktivierung beider Schwimmhallen (Frauen- und Männerschwimmhalle) mit öffentlicher Badnutzung und verschiedenen Kursangeboten inklusive einer Saunalandschaft. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass die Sportbäder Leipzig GmbH ihre zentrale Unterbringung im Gebäude erhalten kann.

- Nutzungsvariante 2 sieht im Unterschied zur ersten Variante nur im Bereich der Frauenschwimmhalle sowie dem Saunabereich eine öffentliche Badnutzung vor. Für die Flächenpotentiale ohne Badnutzung sind multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten zu betrachten, z. B. für Büro, Archiv und Ähnliches.

Exemplar für Mike Hemmerich erstellt am 09.09.2021 - 11:53

Finanzielle Auswirkungen		nein	X	wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft	X	nein		ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung		nein	X	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?	X	nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Im Haushalt wirksam		von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge				
	Aufwendungen				
Finanzhaushalt	Einzahlungen				
	Auszahlungen	2021	2021	250.000	7.0002166.700

Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?		nein		wenn ja,

Folgekosten Einsparungen wirksam		von	bis	Höhe in EUR (jährlich)	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand				
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)				
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen				

Steuerrechtliche Prüfung	X	nein		wenn, ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG		nein		ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung		nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen		ja		Nein, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Auswirkungen auf den Stellenplan		Ja	X	Nein
Beantragte Stellenerweiterung:		Vorgesehener Stellenabbau:		

Exemplar für Mike Demmig erstellt am 30.8.2021 - 11:53

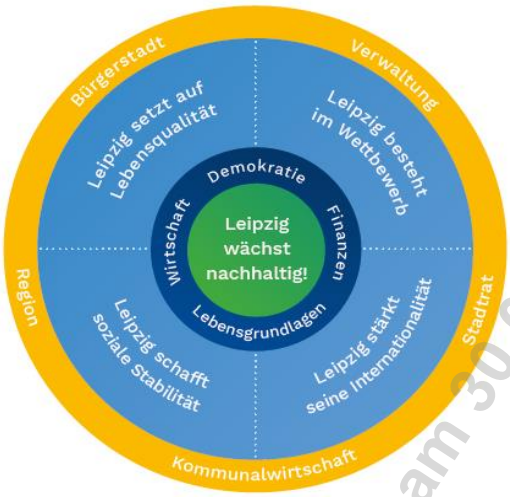
Hintergrund zum Beschlussvorschlag:

Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

2030 - Leipzig wächst nachhaltig!
Ziele und Handlungsschwerpunkte

Leipzig setzt auf Lebensqualität:
- ☐ Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
- ☐ Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- ☐ Nachhaltige Mobilität
- ☐ Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- ☐ Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- ☒ Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraumangebote

Leipzig schafft soziale Stabilität:
- ☐ Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt
- ☐ Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung
- ☐ Bezahlbares Wohnen
- ☐ Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote
- ☐ Lebenslanges Lernen
- ☐ Sichere Stadt



Akteure:
- ☐ Bürgerstadt
- ☐ Region
- ☐ Stadtrat
- ☐ Kommunalwirtschaft
- ☒ Verwaltung

Leipzig besteht im Wettbewerb:
- ☐ Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze
- ☐ Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte
- ☐ Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur
- ☐ Vorsorgendes Flächen- und Liegenschaftsmanagement
- ☐ Leistungsfähige technische Infrastruktur
- ☐ Vernetzung von Bildung, Forschung und Wirtschaft

Leipzig stärkt seine Internationalität:
- ☐ Weltoffene Stadt
- ☒ Vielfältige, lebendige Kultur- und Sportlandschaft
- ☐ Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung
- ☐ Attraktiver Tagungs- und Tourismusstandort
- ☐ Imageprägende Großveranstaltungen
- ☐ Globales Denken, lokal verantwortliches Handeln

☐ **trifft nicht zu**

Exemplar für Mike Demmig erstellt am 30.08.2021 17:53

Klimawirkung durch den Beschluss der Vorlage			
Stufe 1: Grobe Einordnung zur Klimawirkung (Klimaschutzes und zur -wandelanpassung)			
Eingesetzte Energieträger (Strom, Wärme, Brennstoff)	☐ keine / Aussage nicht möglich	☐ erneuerbar	☐ fossil
Reduziert bestehenden Energie-/Ressourcenverbrauch	☐ Aussage nicht möglich	☐ ja	☐ nein
Speichert CO2-Emissionen (u.a. Baumpflanzungen)	☐ Aussage nicht möglich	☐ ja	☐ nein
Mindert die Auswirkungen des Klimawandels (u. a. Entsiegelung, Regenwassermanagement)	☐ Aussage nicht möglich	☐ ja	☐ nein
Abschätzbare Klimawirkung mit erheblicher Relevanz	☐ ja, da Beschlussgremium RV, GVA, oder VA und mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer		☐ nein
Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung	☑ ja *(Prüfschema endet hier.)*		
Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)			
☐ ja	☐ nein *(Begründung s. Abwägungsprozess)*	☐ nicht berührt *(Prüfschema endet hier.)*	
Stufe 3: Detaillierte Darstellung zur abschätzbaren Klimawirkung nur bei erheblicher Relevanz			
☐ Berechnete THG-Emissionen (in t bzw. t./a): _____			
☐ liegt vor: s. Anlage/Kapitel der Vorlage: _____			
☐ wird vorgelegt mit: _____ (z. B. Planungsbeschluss, Baubeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss)			

Beschreibung des Abwägungsprozesses:

Das Leipziger Stadtbad wurde in den Jahren 1913 bis 1916 in der ausklingenden Epoche des Historismus errichtet und am 15.07.1916 eröffnet. Aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung ist das Objekt als Denkmal geschützt. Im Jahr 2004 wurde das Stadtbad aufgrund bauordnungsrechtlicher Mängel geschlossen und dem Liegenschaftsamt zur Vermarktung übergeben.

Alle Bemühungen der zurückliegenden 16 Jahre, das Leipziger Stadtbad als öffentliches Bad am Markt zu platzieren, scheiterten. Es konnten schlussendlich keine Investoren mit überzeugenden Konzeptentwürfen unter der Zielvorgabe einer „Betreibung nur mit teilweiser zukünftiger Badnutzung“ gewonnen werden.

Die Förderstiftung Leipziger Stadtbad ist ebenfalls um die Erhaltung des historischen Bades bzw. eine zwecknahe Nutzung bemüht. Hierzu investiert sie in der Vergangenheit einen Teil der Einnahmen in den Erhalt des Stadtbades.

Vor diesem Hintergrund erfolgte die Abwägung, das Gebäude im städtischen Eigentum zu belassen und es grundlegend denkmalkonform zu sanieren. Die Reaktivierung und Etablierung des Leipziger Stadtbades könnte ein wichtiger zusätzlicher Impulsgeber und Qualitätsmerkmal für das neu entstehende Quartier am Freiladebahnhof Eutritzsch und den gesamten Stadtteil sein.

Exemplar für Mike Dampigerstellt am 30.08.2021 - 17:53

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

entfällt

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

entfällt

III. Strategische Ziele

Die Wiederbelebung des historischen Bades ist vorrangig auf zwei strategische Zielvorgaben der Stadt Leipzig abgestellt:

Die Entwicklung des Leipziger Stadtbades wird im Hinblick auf die wachsende Stadt zu einer Erweiterung des vorhandenen Bestandes an öffentlichen Badekapazitäten führen – Handlungsschwerpunkt **Quartiersnahe Kultur-, Sport-, und Freiraumangebote**. Zahlreiche Angebote für Gesundheit, Bewegung und Sport können den Bürgerinnen und Bürgern in direkter Umgebung zum Wohnumfeld zur Verfügung gestellt werden. Zusätzliche Bedarfe sind hier insbesondere auch durch die geplante Quartiersentwicklung auf dem ehemaligen Eutritzscher Freiladebahnhof zu erwarten.

Weiterhin stärkt die Reaktivierung des Leipziger Stadtbades das strategische Ziel, eine **vielfältige Kultur- und Sportlandschaft** zu installieren.

Kurzum, es geht um den Erhalt eines kulturhistorisch bedeutungsvollen Ortes und darum, diesen sinnvoll und bedarfsgerecht (wieder) der Öffentlichkeit als Sport- und Freizeitstätte zugänglich zu machen. Im Ergebnis würde die Freizeit- und Sportinfrastruktur gestärkt. Von einem denkmalgerecht sanierten historischen Stadtbad wäre vermutlich auch ein zusätzlicher touristischer Mehrwert zu erwarten.

IV. Sachverhalt

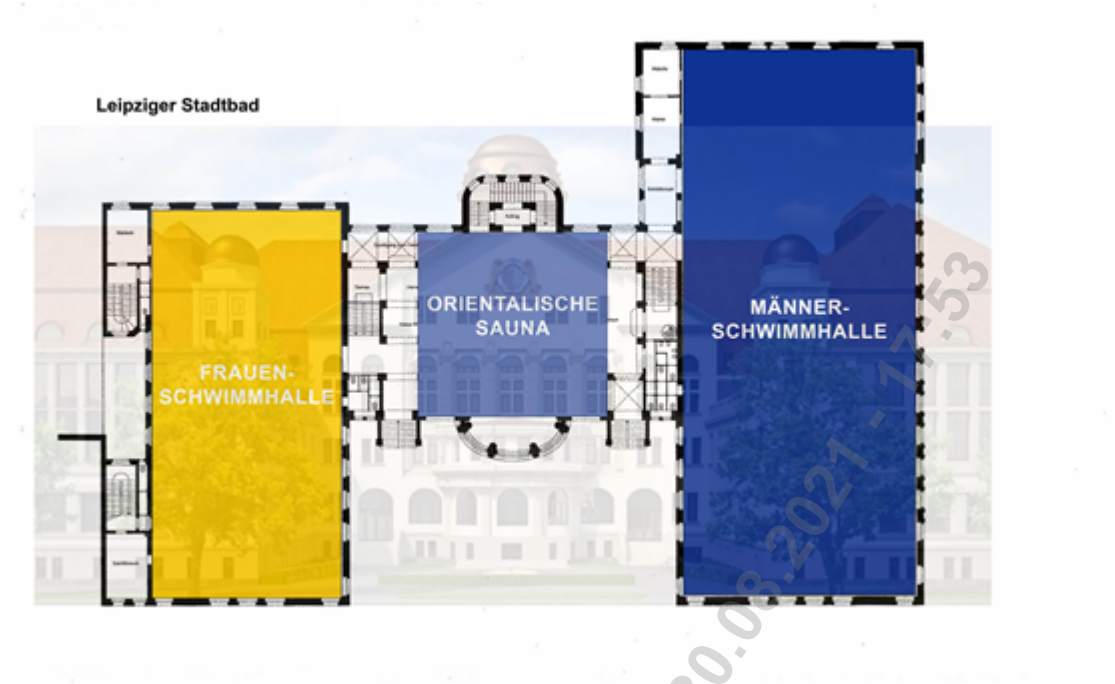
1. Anlass

Es war eine kleine Sensation – das Leipziger Stadtbad gehörte zum Zeitpunkt seiner Eröffnung 1916 zu den modernsten Hallenbädern Europas. Es war zudem das erste Wellenbad des Kontinents und erlangte dadurch international Beachtung.
Auch wegen seiner Architektur und der ungewöhnlichen Verbindung von Jugendstilelementen mit denen des Neumaurischen Stils ist es bis heute im Mittelpunkt des öffentlichen Interesses und als Denkmal besonders schützenswert.

Ausgangslage

Nachdem das denkmalgeschützte Stadtbad im Jahr 2004 aufgrund bauordnungsrechtlicher Mängel geschlossen werden musste, ergriff das Liegenschaftsamt Maßnahmen zu dessen Vermarktung. Zielstellung war dabei stets, zumindest in Teilen eine öffentliche Badnutzung sicherzustellen und bei allen Maßnahmen die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Trotz eingegangener Nutzungskonzepte potentieller Investoren blieben alle Bemühungen der letzten 16 Jahre, geeignete Investoren zu gewinnen, ohne Erfolg.

Exemplar für Anke Demmig erstellt am 30.05.2021 - 17:53



Förderstiftung Leipziger Stadtbad

Die im Jahr 2006 durch die Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH initiierte Gründung der Förderstiftung Leipziger Stadtbad war der erste entscheidende Schritt hin zu einer Wiederbelebung des markanten Baudenkmals. Seitdem leistet die Förderstiftung mit viel Engagement nicht nur einen wertvollen Beitrag gegen den Verfall und das Vergessen des Stadtbades. Vielmehr initiierte die gemeinnützige Stiftung mit Abschluss einer vorübergehenden Nutzungsvereinbarung seit 2008 viele verschiedenartige Veranstaltungen. Durch diese konnte das Stadtbad den Bürgerinnen und Bürgern wieder zugänglich, erlebbar gemacht und so in deren Bewusstsein gerufen werden. Das große Ziel der Förderstiftung ist es, über eine dauerhafte, sinnvolle und gemeinwohlorientierte Nutzung das historische Kulturdenkmal langfristig zu sichern.

Das weitere Engagement und der Einsatz der Förderstiftung Leipziger Stadtbad werden deshalb ausdrücklich begrüßt. Denn für den Erhalt der einzigartigen, denkmalgeschützten Immobilie ist eine Zwischennutzung unabdingbar. Nur so kann der aktuelle Zustand zumindest erhalten werden.

Zu den Meilensteinen der Arbeit der Förderstiftung Leipzig gehören:

- Öffnung des Stadtbades für Leipziger Bürgerinnen und Bürger ab 2008
- Energetische Dachsanierung 2011
- Durchführung von Info-Abenden, Tagen der offenen Tür und Neujahrsempfängen durch die Förderstiftung
- Etablierung als Event-Location (z. B. Dinner-Shows, Firmenfeiern, Abi-Bälle, Jugendweihen)
- Etablierung als Film-Location
- Wachhalten des Stadtbades im Bewusstsein der Leipziger Bevölkerung und der Verwaltung

Die Stadt Leipzig und die Förderstiftung Leipziger Stadtbad stimmen deshalb darin überein, das denkmalgeschützte Objekt wiederzubeleben und damit die Stadt Leipzig kulturell und sportlich zu bereichern.

Exposé für Mike Demmig Gesch am 30.08.2021 - 17:53

***Ausschreibungen zum Verkauf und* Bewertung extern eingereichter Nutzungskonzepte**

Im Ausschreibungsprozess zeigten bisher verschiedene private Investoren unterschiedliche Ansätze für eine mögliche Nutzung des Stadtbades auf. Die öffentliche Badnutzung war stets vorgegeben, spielte allerdings in den eingereichten Konzepten teils eine nur untergeordnete Rolle.

Die folgende Übersicht zeigt die öffentlichen Ausschreibungen ab dem Jahr 2006 sowie die verwendeten Medien. Darüber hinaus ist das Stadtbad im Rahmen unterschiedlicher Messen und Veranstaltungen den Investoren zum Kauf angeboten worden.

Ausschreibungsdatum	***Ausschreibungsort***
28.06.2006	***SIZ***
30.06.2006	***FAZ***
01.07.2006	***Amtsblatt + LVZ***
02.07.2006	***FAZ***
21./22./23.07.2006	***Handelsblatt***
10/2008	***Expo Real***
30.10.2010	***Amtsblatt + LVZ***
29./31.10.2010	***FAZ, FAS***
25.09.2013	***LVZ-Sonderbeilage/Expo Real***
26.09.2013	***SIZ***
04.10.2013	***IZ***
04. + 06.10.2013	***FAZ***
04.10.2013	***Handelsblatt***
05.10.2013	***Amtsblatt + LVZ***
06.10.2014	***Expo Real und Internet***

Alle Konzeptvorschläge stellten auf eine (Teil-) Umnutzung des Objektes ab. Hierbei reichten die Überlegungen von einer Wohn-, Büro und Geschäftsnutzung bis hin zum kleinteiligen Einzelhandel. Dies sei laut den Einreichenden erforderlich, um die hohen Kosten für die Badbetreibung querfinanzieren zu können. Die denkmalpflegerische Zielstellung wurde von allen Interessenten verfehlt, so dass im denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren keine Zustimmung erteilt werden könnte.

Darüber hinaus wurden durch alle Bewerber zusätzliche Parkplätze auf den angrenzenden Flächen des Finanzamtes geplant, damit eine öffentliche Badnutzung möglich ist.

Die Einschätzung zu einzelnen Bewerbern und Konzepten stellt sich zusammenfassend wie folgt dar:

Konzept: „Shopping, Wohnen, Gastronomie & Gesundheit – Third Place“

Dieses Nutzungskonzept sieht eine gemischte Nutzung aus Einzelhandel, Gastronomie, Arztpraxen und Wohnen vor. Diese Nutzungsänderung wäre mit erheblichen baulichen Veränderungen und weiteren Einbauten verbunden.

Dieser Vorschlag fand in der Verwaltung keine Zustimmung, da die denkmalpflegerische Zielstellung nicht umgesetzt werden konnte.

Konzept: „Musik- und Kulturzentrum“

Das zweite Konzept zielt mit zahlreichen Übungs- und Proberäumen, Studentenappartements und Wellnessangeboten insbesondere auf die Musik- und Kulturszene ab.

Exemplar für Mike Dornbusch erstellt am 30.08.2021 - 17:59

Dieser Vorschlag fand ebenfalls keine breite Zustimmung in der Verwaltung. Die beabsichtigten baulichen Eingriffe würden zu Ungunsten des Kulturdenkmals erfolgen Es gelingt nicht, die denkmalpflegerische Zielstellung umzusetzen.

Konzept: „Bad/Wellness, Gastronomie und Event“

Dieser Ansatz sieht neben der Reaktivierung der ehemaligen Frauenschwimmhalle als Bewegungsbad mit physiotherapeutischen und medizinischen Anwendungen auch die Sanierung der Sauna vor. Für die Männerschwimmhalle ist eine Umwidmung in einen Event-Bereich geplant.

Das Amt für Bauordnung und Denkmalpflege sieht trotz einer Reduzierung der Eingriffe in den Bestand die denkmalpflegerische Zielstellung nicht erfüllt.

Konzept: „Zentrum für Bewegung, Gesundheit und Erholung“

Das Konzept 4 ist von dem Grundgedanken der Gesundheit und Bewegung geprägt. Dies soll durch die Ansiedlung unterschiedlicher Unternehmenszweige wie Fitnesscenter, Physiotherapien, Tanzsportvereine u. ä. realisiert werden. Das Frauenschwimmbad soll erhalten bleiben. Die Männerschwimmhalle sowie die Sauna 1. Klasse, und der Erfrischungsraum sollen komplett aufgegeben werden.

Dieser Vorschlag war vom Bewerber zu unspezifisch ausgeführt. Ihm gelingt es darüber hinaus nicht, die denkmalpflegerische Zielstellung umzusetzen.

Fazit der Ausschreibungen

Neben wirtschaftlichen Kritikpunkten entsprachen die von privaten Investoren eingereichten Vorschläge, insbesondere die denkmalpflegerischen und städtebaulichen Aspekte betreffend, nicht den gestellten Anforderungen. Die geplanten Umnutzungen beispielsweise für Wohnen, Büro- oder Einzelhandelsnutzungen wurden vom Denkmalschutz jeweils kritisch beurteilt, da die damit verbundenen Ein- und Umbauten jeweils einen wesentlichen Eingriff in die denkmalgeschützte Gebäudesubstanz bedeutet hätten.

Die Umnutzung der entsprechenden Teilbereiche ist nach Angaben der Investoren jedoch zwingend notwendig, um den Investitionsaufwand sowie das Zuschussgeschäft aus der laufenden Badbetreibung zu kompensieren.

Bisher konnte mit keinem privaten Investor ein durchsetzbares Konzept entwickelt werden, welches eine unter allen zu betrachtenden Aspekten eine tragfähige Lösung für die Zukunft des Stadtbades gewesen wäre. Das Ausschreibungsverfahren wird hiermit beendet.

Vielmehr wird empfohlen, das Stadtbad im Eigentum der Stadt Leipzig zu belassen und die Bewirtschaftung durch die Sportbäder Leipzig GmbH in Betracht zu ziehen. Auf Basis dieser Überlegung sollten zwei Nutzungsvarianten geprüft werden.

2. Beschreibung der Maßnahme

Grundkonzeption

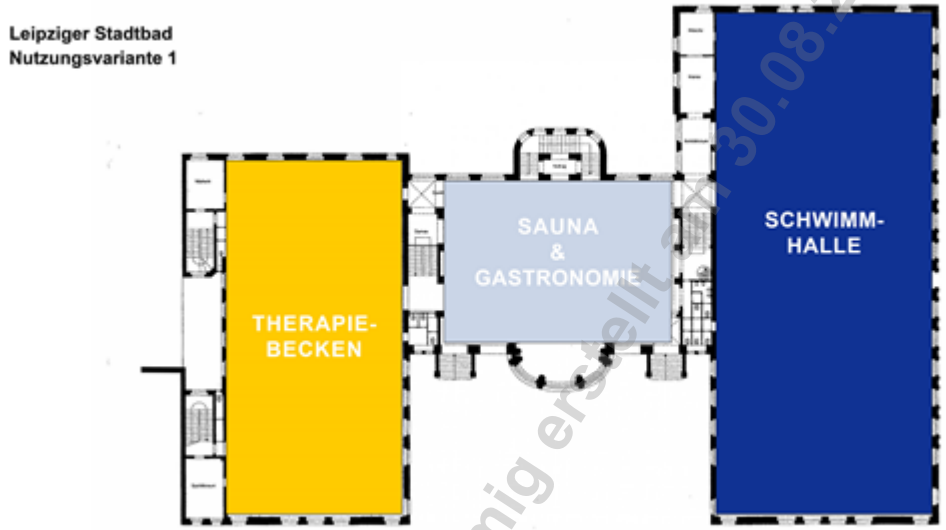
Die Immobilie Leipziger Stadtbad in der Eutritzscher Straße 21 verbleibt nach der Sanierung im städtischen Eigentum. Das Haus soll als öffentliche Badeeinrichtung (re-)aktiviert werden und künftig als gesundheits- und erholungsorientiertes Bad den Bürgerinnen und Bürgern Leipzigs zur Verfügung stehen. ***Eine Teilfläche des benachbarten Finanzamtsgrundstücks soll als öffentliches Parkhaus genutzt werden. Der Grundstücksteil ist Bestandteil des Tauschpaketes mit dem Freistaat.***

Exemplar für Ilka Dannigkeit am 30.08.2021 - 17:55

Die Potentiale des Stadtbades Leipzig sowie die Durchführbarkeit verschiedener Ansätze sollen im Rahmen einer gesamtheitlichen verantwortungsvollen Betrachtung hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und der Realisierbarkeit denkbarer Nutzungsvarianten (Bad, Büro, Archiv, Gastronomie) im Vorhinein untersucht werden. Alle Nutzungsalternativen sind immer unter Beachtung denkmalschutzrelevanter Vorgaben zu betrachten.

Unter Mitwirkung der Sportbäder Leipzig GmbH (SBL) und im steten Austausch mit der Förderstiftung Leipziger Stadtbad wurden durch Zusammenarbeit des Dezernats Umwelt, Klima, Ordnung und Sport mit dem Dezernat Stadtentwicklung und Bau folgende Nutzungsvarianten entwickelt. Der Variantenvergleich sieht zwei mögliche grundlegende Herangehensweisen. Eingeflossen sind dahinein auch Erfahrungen aus den Ergebnissen der Ausschreibung.

Nutzungsvariante 1 – Vollständige Nutzung für öffentlichen Badbetrieb



Diese Konzeption sieht die vollständige Nutzung des Stadtbades als öffentliches Schwimm- und Freizeitbad vor. Somit bleiben nach der denkmalgerechten Sanierung sowohl die Frauenschwimmhalle als auch die Männerschwimmhalle in ihrem ursprünglichen Nutzungszweck erhalten. Dabei wäre die Umgestaltung der Frauenschwimmhalle zum Therapiebereich sinnvoll. Dann könnte das Becken künftig überwiegend für hochwertige Kursangebote der Sportbäder Leipzig GmbH, für Therapie- und Rehabilitationsanwendungen externer Anbieter (z. B. Physiotherapien), für offene Kursangebote und den öffentlichen Badebetrieb genutzt werden.

Beide Saunabereiche werden unter Beachtung des Denkmalschutzes zu einer hochwertigen und ansprechenden Saunawelt vereint, in der neben einer Vielzahl verschiedener Saunakabinen und Abkühlbecken, große Ruhebereiche als Orte der Entspannung entstehen sollen.

Die Sportbäder Leipzig GmbH könnte darüber hinaus perspektivisch ihren Geschäftssitz vollständig in das Stadtbad verlagern und dadurch anderorts Mietkosten einsparen. Die freiwerdenden Flächen im Sportbad an der Elster können dann an Schwimmvereine vermietet werden. Ebenfalls könnten Werkstattbereiche der SBL im Stadtbad integriert werden.

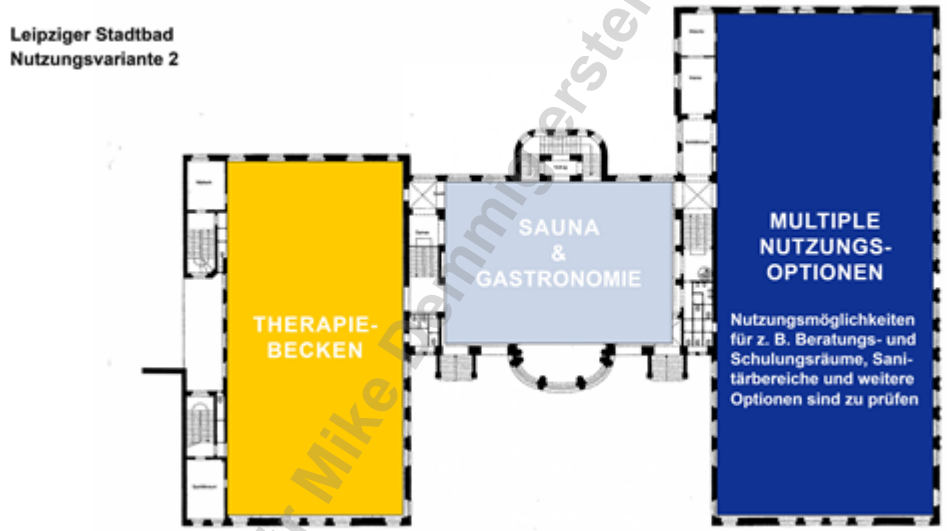
Exemplar für Ute Dennig erstellt am 30.08.2021 - 17:03

Zur Abrundung des Gesamtangebotes für die Nutzerinnen und Nutzer ist eine hochwertige Gastronomie vorzusehen, die u. a. die Gäste der Saunawelt und die Kursteilnehmer/Badegäste bewirten kann. Die Räumlichkeiten würden dazu einem erfahrenen Gastronomiebetrieb durch Verpachtung zur Verfügung gestellt werden.

<table>
<tr><th colspan="3">Nutzungsvariante 1</th></tr>
<tr><td colspan="3">Büroräume (Nutzung durch SBL)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Frauenschwimmhalle
Nutzung als Therapiebecken)</td><td>Sauna</td><td rowspan="2">Männerschwimmhalle
Nutzung als Schwimmhalle</td></tr>
<tr><td>Gastronomie</td></tr>
<tr><td colspan="3">Werkstatt SBL</td></tr>
</table>

Stadtbad mit Nutzungsvariante 1

Nutzungsvariante 2 – Teilweise Nutzung für öffentlichen Badbetrieb



Die Nutzungsvariante 2 sieht wie auch Variante 1 die Sanierung der Frauenschwimmhalle und deren anschließende Nutzung als Therapiebecken vor. Es erfolgt ebenfalls die Sanierung der Saunabereiche und die Bereitstellung von Büro- und Werkstatträumen für die Sportbäder Leipzig GmbH. Ebenso ist die Verpachtung von Teilflächen für die gastronomische Versorgung angedacht.

Anders aber als in Variante 1 sollen für eine spätere detaillierte Ausgestaltung der Nutzungsvariante 2 die Flächenpotentiale der Männerschwimmhalle untersucht werden. Die Wiederinbetriebnahme des Schwimmbeckens im ehemaligen Herrenbad soll in diesem Falle nicht erfolgen. Vielmehr sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu durchdenken und vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes zu prüfen. Denkbar wären in diesem Bereich beispielsweise die Einrichtung flexibel nutzbarer Beratungs- und Schulungsräume, zusätzlicher Sanitärbereiche etc. pp.

Exkurs für Mike Rehmer erstellt am 30.08.2021, 17:53

Bei Umsetzung dieser Nutzungsvariante könnte der zusätzliche Bedarf der Sportbäder Leipzig GmbH an Büro-, Beratungs- und Sozialräumen im südlichen Gebäudetrakt im dritten Ober- sowie im Untergeschoss abgedeckt werden. Neben der administrativen Verwaltung könnte zusätzlich der mobile technische Dienst und das Kursteam der SBL in das Stadtbad umziehen.

Für die technische Ausstattung, Material und Werkstatt stehen Räume im Souterrain zur Verfügung. Um Schulungen, Beratungen und Fortbildungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Sportbäder Leipzig GmbH durchführen zu können, besteht der Bedarf nach einem großen Schulungsraum. Dieser könnte bei Vakanzen an Außenstehende wie bspw. DLRG, DRK etc. vermietet werden.

<table>
<tr><th colspan="3">Nutzungsvariante 2</th></tr>
<tr><td colspan="3">Büroräume (Nutzung durch SBL)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Frauenschwimmhalle
Nutzung als Therapiebecken</td><td>Sauna</td><td rowspan="2">Flächenpotentiale Männerschwimmhalle
Beratungsraum, Sanitär, Schulungsräume</td></tr>
<tr><td>Gastronomie</td></tr>
<tr><td colspan="3">Werkstatt SBL</td></tr>
</table>

Stadtbad mit Nutzungsvariante 2

Vergleich beider Nutzungsvarianten

Im Rahmen der Planung sollen die Nutzungsvarianten 1 und 2 hinsichtlich anzunehmender Besucherzahlen, Kosten, Einnahmen aus Vermietung, der Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit überprüft und verglichen werden, um das größtmögliche Nutzungspotential des Stadtbades zu ermitteln. Im Fokus steht dabei natürlich die Entwicklung eines langfristig tragfähigen und gleichermaßen bedarfsgerechten Nutzungskonzeptes, welches den Anforderungen des Denkmalschutzes Rechnung trägt und dabei gleichzeitig den aktuellen Ansprüchen an ein modernes Sport- und Freizeitbad entspricht.

Aktuelle Nutzung

Die Förderstiftung Leipziger Stadtbad nutzt auf Basis eines Mietvertrages vom 19.03.2013 nebst Nachtrag vom 16.07.2014 gegenwärtig Teile des ehemaligen Stadtbades zur Durchführung kultureller Veranstaltungen. Die Stiftung ist um die Erhaltung des historischen Bades bzw. eine zwecknahe Nutzung bemüht. Hierzu investiert sie einen Teil der Einnahmen in den Erhalt des Stadtbades (bspw. Instandsetzung der Sanitärräume).

Darüber hinaus stellte das Liegenschaftsamt seit dem Jahr 2015 auf Grundlage des Ratsbeschlusses Nr. RBV-1975/14 zur Unterhaltung des Gebäudes ein jährliches Budget zur baulichen Unterhaltung in Höhe von 50.000,00 Euro zur Verfügung.

Beschlüsse der Ratsversammlung

Das Stadtbad war in den vergangenen 16 Jahren wiederholt Gegenstand von Beschlüssen der Ratsversammlung und seiner Ausschüsse. Mit Beschluss der Ratsversammlung Nr. IV- 467/05 im Jahr 2005 wurde die Zuständigkeit für die Immobilie dem Liegenschaftsamt übertragen. Gleichzeitig wurde das Liegenschaftsamt mit der Veräußerung beauftragt.

Exemplar für Mike Tannig erstellt am 30.08.2021 - 17:59

Mit Beschluss der Ratsversammlung Nr. RBV-1975/14 hat der Stadtrat u. a. beschlossen, dass eine Veräußerung des Stadtbades nur mit Sicherstellung einer zukünftigen teilweisen Badnutzung erfolgen darf. Diese Beschlüsse werden mit dieser Vorlage aufgehoben.

3. Realisierungs- / Zeithorizont

Sofern sich der Stadtrat mehrheitlich für den Verbleib des Stadtbades im Eigentum der Stadt Leipzig ausspricht, kann die Ausschreibung der Planungsleistungen im Zuge der Bestätigung durch den Stadtrat ab 2021 veröffentlicht werden. Die Beauftragung der Planungsleistungen zur Untersuchung der beiden genannten Nutzungsvarianten wird folglich ab 2021 erfolgen. Die Ergebnisse der Untersuchung fließen in den zu erstellenden Bau- und Finanzierungsbeschluss ein. Dieser soll im 4. Quartal 2021 zur Entscheidung vorgelegt werden. Die bauliche Umsetzung der geplanten Maßnahme ist ab dem Jahr 2023 anvisiert.

4. Finanzielle Auswirkungen

Für die Untersuchung der Nutzungsvarianten 1 und 2 entstehen nach Einschätzung des Liegenschaftsamtes Planungskosten i. H. v. 250.000,00 Euro. In diesen sind u. a. folgende Positionen enthalten:

- Grundlagenermittlung
- Bauwerksuntersuchungen
- Fachplaner Statik
- Fachplaner Brandschutz
- Fachplaner Schwimmbad
- Fachplaner Technische Gebäudeausrüstung
- Arbeiten aus den Leistungsphasen 1–3
- Kosten-Nutzen-Analyse

Die notwendigen Planungsleistungen für 2021 (gem. Beschlussvorschlag der Vorlage VII-DS-01404-NF-01) in Höhe von ca. 250.000 Euro werden im PSP-Element „7.0002166.700 Stadtbad“ eingestellt.

Weiterhin sollen im Rahmen der Planung die Möglichkeiten ermittelt werden, in welchem Programm Fördermittel für das Stadtbad abgerufen werden können.

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

keine

6. Bürgerbeteiligung

☐ bereits erfolgt ☐ geplant ☒ nicht nötig

7. Besonderheiten

keine

Exemplar für Mike Lemnig erstellt am 30.08.2021 - 17:53

8. Folgen bei Nichtbeschluss

Das Stadtbad ist eine Spezialimmobilie und daher nicht ohne Weiteres einer anderen Nutzung zuzuführen. Ziel sollte es sein, in naher Zukunft eine Lösung für das historische Gebäude und dessen Nutzung zu finden, da sich der Zustand des Gebäudes weiter erheblich verschlechtert.

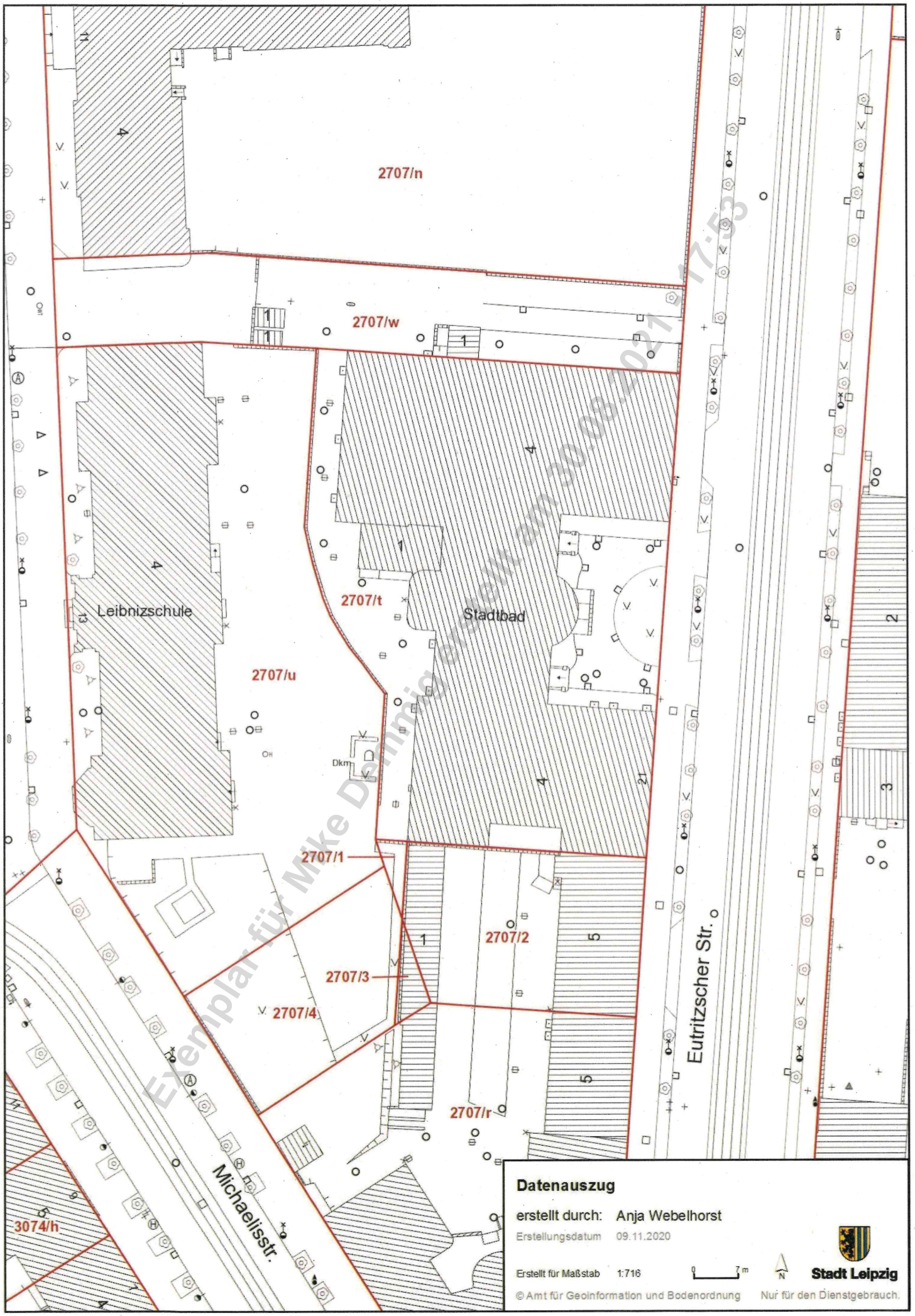
Wenn die Planungsuntersuchung der Nutzungsvarianten 1 und 2 und der damit verbundenen Sanierungskosten nicht bestätigt wird, kann das Vorhaben „Sanierung und Wiederbelebung des Leipziger Stadtbades“ nicht erfolgen.

Die Immobilie kann nicht für die Leipziger Bevölkerung und die Gäste der Stadt Leipzig zu einem gesundheits- und erholungsorientierten Bad entwickelt werden. Eine bedarfsgerechte infrastrukturelle und qualitative Aufwertung des Quartiers bzw. Stadtteils könnte nicht vorangebracht werden. Bei Ablehnung des Sanierungsvorhabens können somit wichtige Ziele der Stadtentwicklung nicht erreicht werden. Das Haus stellt im jetzigen Zustand kein weiteres Markenzeichen der Stadt Leipzig dar – als zusätzlicher touristischer Anziehungspunkt entfiele das Stadtbad auf unabsehbare Zeit.

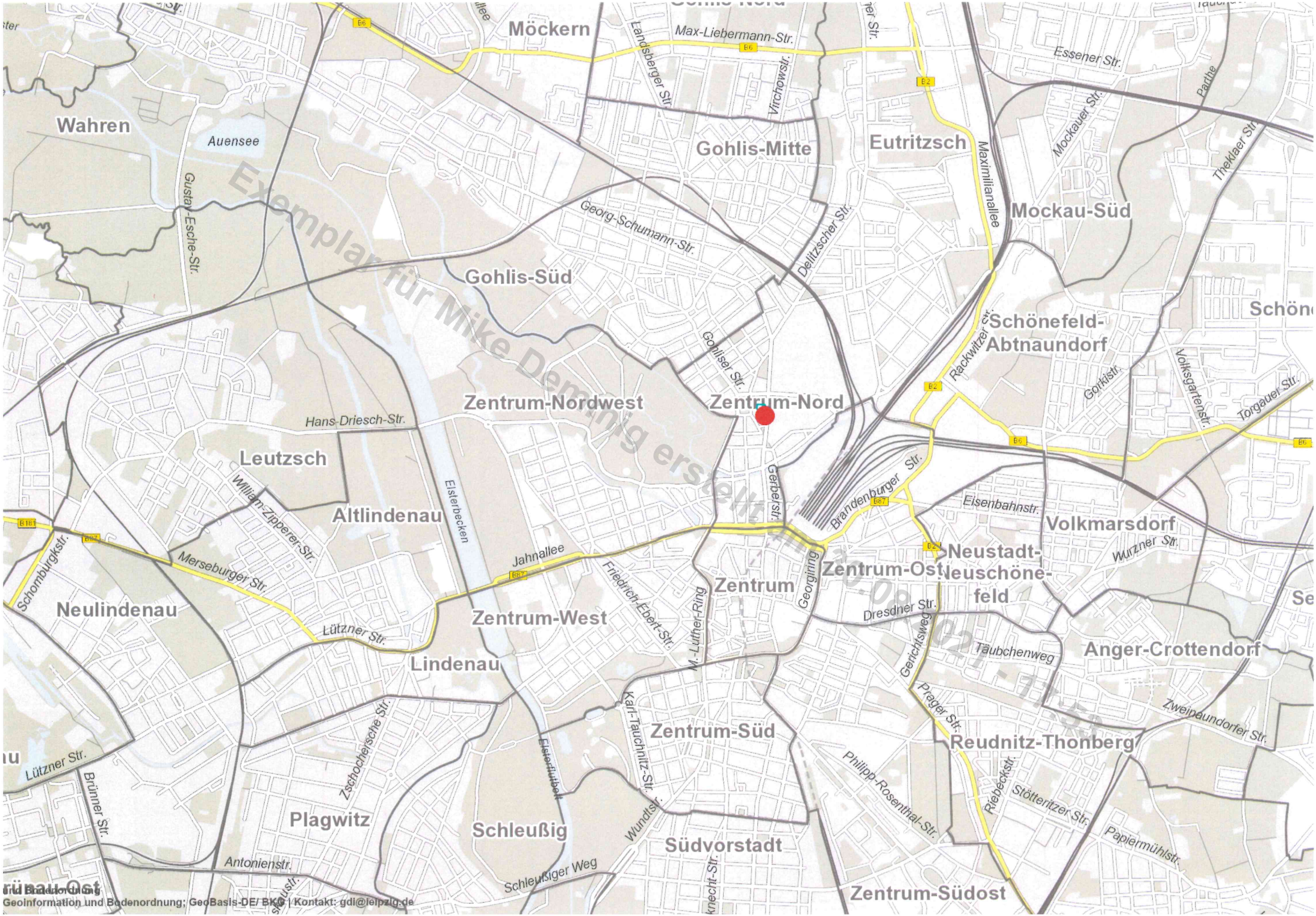
Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan
Anlage 2 - Auszug aus Stadtkarte

Exemplar für Mike Demmig erstellt am 30.08.2021 17:53



Exemplar für Mike Demmig erstellt am 30.03.2021 17:53



Exemplar für Mike Demmig erstellt am 20.08.2024 - 7:45

und Bodenordnung
Geoinformation und Bodenordnung; GeoBasis-DE/ BKG | Kontakt: gdi@leipzig.de