

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2015/1931-SW	
Federführend: Stadtwerke	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 11.11.2015 Referent: Neumann Christian	
Nachfolgenutzung altes Hallenbad		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
11.11.2015	Bau- und Werkssenat	Kenntnisnahme

I. Sitzungsvortrag:

In der Sitzung des Bau- und Werkssenates am 16.09.2015 wurde die Angelegenheit auf Antrag von Frau Stadträtin Friedrich abgesetzt.

Die GAL-Stadtratsfraktion hat mit Schreiben vom 8. Juni 2015 einen Antrag zur „Zukunft des Einzeldenkmals altes Hallenbad am Margaretendamm“ gestellt. Mit Bezug auf diesen Antrag wurde ein Sitzungsvortrag für die Sitzung des Bau- und Werkssenat am 16.09.2015 erstellt, auf den hier Bezug genommen wird. Der Sitzungsvortrag vom 16.09.2015 ist als Anlage zu diesem Sitzungsvortrag angeführt.

In der Sitzung des Bau- und Werkssenats am 16.09.2015 wurde der Tagesordnungspunkt in zweite Lesung verwiesen. Hintergrund war die Aufforderung an die Verwaltung, dem Bau- und Werkssenat aktuelle Informationen über den Stand der Verhandlungen mit der Immobilien Bayern nach dem avisierten Verhandlungstermin am 07.10.2015 zu geben. Hierzu wird der Sachverhalt nachstehend dargestellt:

In Gesprächen gemeinsam mit Vertretern der Immobilien Bayern, der Stadtwerke und der Stadtverwaltung und dem beauftragten Gutachter konnte im Oktober Einigkeit über die Bewertungskriterien erzielt werden. Gegenstand der Gespräche war dabei eine Wertindikation sowohl für das Alte Hallenbad wie auch für das Gelände im Volkspark, das aktuell noch von der Universität für Sportausbildung genutzt wird. Die Rechtsgeschäfte sind nicht direkt gekoppelt. Grundsätzlich sollten aber für das alte Hallenbad und das von der Universität noch im Volkspark genutzte Gelände vergleichbare Bewertungsstrukturen zugrunde gelegt werden.

In zwei Gesprächsrunden am 07.10.2015 und am 22.10.2015 wurden Verfahrensfragen und strukturelle Bewertungsansätze erörtert. Der Bodenwert wird aus den Bodenrichtwerten der umliegenden Flächen abgeleitet und für die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche wird ein Abschlagswert herangezogen. Für das alte Hallenbad ist weiterhin maßgeblich, dass das Gebäude ausdrücklich mit einer Folgenutzung im denkmalgeschützten Gebäude erhalten werden soll. Daher soll entsprechend der erfolgten Abstimmung für das alte Hallenbad gemäß den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung eine Wertindikation nach dem Sachwertverfahren erfolgen.

Der beauftragte Gutachter hat die Fertigstellung der Wertindikationen auf der beschriebenen Grundlage in der zweiten Novemberhälfte 2015 zugesichert. Im Weiteren wird die Wertindikation für das Alte Hallenbad durch die Immobilien Bayern mit der Obersten Baubehörde abgestimmt. Danach wird die Immobilien Bayern ihre Wirtschaftlichkeitsbewertung für den Standort Altes Hallenbad bezüglich der von der Universität angedachten Nutzung für

Sportausbildung erstellen. In Abhängigkeit von diesen Bewertungen ist die Einstellung von Mitteln in den nächsten Doppelhaushalt des Freistaat Bayern vorgesehen.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Sitzungsvortrag zur Kenntnis.
2. Der Antrag der GAL-Fraktion vom 8. Juni 2015 ist damit geschäftsordnungsmäßig behandelt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

x	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

Sitzungsvortrag VO/2015/1801-SW vom 16.09.2015

Antrag der GAL-Fraktion vom 8. Juni 2015: „Zukunft des Einzeldenkmals altes Hallenbad am Margaretendamm“

Absichtserklärung der Stadt Bamberg, Stadtwerke Bamberg und Universität Bamberg

Verteiler:



Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2015/1801-SW
Federführend: Stadtwerke		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	31.08.2015
		Referent:	Rubach Klaus
Nachfolgenutzung altes Hallenbad			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
16.09.2015	Bau- und Werkssenat	Kenntnisnahme	

I. Sitzungsvortrag:

Die GAL-Stadtratsfraktion hat mit Schreiben vom 8. Juni 2015 einen Antrag zur „Zukunft des Einzeldenkmals altes Hallenbad am Margaretendamm“ gestellt. Mit Bezug auf diesen Antrag, der als Anlage zum Sitzungsvortrag beigefügt ist, informiert die Geschäftsführung der Stadtwerke nachstehend über den aktuellen Sachstand.

Zum Punkt 1 (Baulicher Zustand):

Das Gebäude wird hinsichtlich der vorhandenen Gebäudehülle und der denkmalgeschützten Struktur regelmäßig mit Bezug auf die statischen Belange überprüft. Die letzte Untersuchung erfolgte im Sommer 2015. Die Untersuchung beinhaltet unter anderem auch das Stahldach, an dem der Balkon befestigt ist. Soweit Maßnahmen zum Erhalt und zur Sicherung der Gebäudesubstanz notwendig sind, wurden und werden diese im notwendigen Umfang vorgenommen. Seit dem Jahr 2013 erfolgt keine Nutzung für Einzelveranstaltungen mehr. Im Innenbereich sind die Wasser- und Wärmeversorgung außer Betrieb genommen. Wegen vorhandener Defekte am Leitungssystem und der Gefahr von Verkeimungen wäre eine kurzfristige Nutzungsaufnahme nicht bzw. nur unter unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich.

Zu dem unter Denkmalschutz stehenden Gesamtensemble gehören auch die an das eigentliche Bädergebäude angrenzenden beiden Hausmeisterwohnungen. Diese sind seit März 2015 geräumt.

Zum Punkt 2 (Stand der Verhandlungen mit der Universität)

Für die Nachfolgenutzung des alten Hallenbades am Margaretendamm wurde in der Aufsichtsratssitzung am 15. März 2012 eine Absichtserklärung mit der Universität Bamberg verabschiedet, mit der das gemeinsame Ziel einer Nachfolgenutzung des denkmalgeschützten Gebäudes durch die Universität Bamberg erklärt wurde. Die Erklärung ist dem Sitzungsvortrag als Anlage beigefügt. Das staatliche Bauamt hat konzeptionelle Überlegungen für eine Nutzung durch die Universität erarbeitet. Die Geschäftsführung der Stadtwerke Bamberg wurde beauftragt, die Verhandlung mit der Universität weiterzuführen. Die Verhandlungen laufen aktuell. Für den Freistaat Bayern nimmt die Immobilien Bayern die Grundstücksgeschäfte vor. Gemeinsam mit der Universität, dem staatlichen Bauamt und der Immobilien Bayern, sowie der Stadt und den Stadtwerken Bamberg wurde ein Vorgehen für die Wertermittlung des Grundstücks abgestimmt. Mit der Nutzung des Standortes am Hallenbad durch die Universität für sportliche Zwecke, plant diese den bisherigen Standort am Volkspark an der Pöldorferstraße aufzugeben. Basierend auf diesem abgestimmten Vorgehen wurde zunächst von der Immobilien Bayern eine Wertindikation für das Gelände am Margaretendamm und gleichzeitig für das Gelände im Volkspark in Auftrag gegeben. Aufgrund fachlicher Bedenken der obersten Baubehörde in

München kam es nach einer erneuten Abstimmung im Juli 2014 zu einer Verständigung auf eine wechselseitige Beauftragung für einen anderen unabhängigen Gutachter. Die Beauftragung des Gutachters durch die Stadtwerke erfolgte im Dezember 2014. Aufgrund Anmerkungen der obersten Baubehörde erfolgte eine Ergänzung des Auftrages im Januar 2015. Derzeit laufen aktuell Gespräche mit der Zielsetzung, dass vergleichbare Bewertungsansätze für das Gelände an der Pödeldorfer Straße und das alte Hallenbad am Margaretendamm als Grundlage für die Wertindikation herangezogen werden.

Der nächste Abstimmungstermin ist am 07.10.2015 vorgesehen. Die Stadtwerke gehen aktuell davon aus, im Herbst 2015 eine Wertindikation zu erhalten.

Zu Punkten 3 und 4 (Aufnahme des Alten Hallenbad in Liste bedrohter Einzeldenkmäler/Erläuterung zu eingegangenen Nutzungsvarianten):

Der Status des alten Hallenbades als Einzeldenkmal wirkt sich grundsätzlich auf die Bewertung der Immobilie aus. Insbesondere an der markanten Fassade, die heutigen energetischen Anforderungen nicht mehr genügt, können jedoch keine nachhaltigen Maßnahmen für den Erhalt vorgenommen werden, ohne dass es konkrete Planungen zur Nachfolgenutzung gibt. Für eine mögliche Nachfolgenutzung sind verschiedene, unterschiedlich ausgereifte Konzepte von Interessenten vorgelegt worden. Die Konzepte wurden bislang immer vor dem Hintergrund betrachtet, dass es die gemeinsame Absicht der Stadt und Stadtwerke Bamberg im Zusammenwirken mit der Universität gibt, das zentral gelegene Gebäude einer Nutzung für universitäre Zwecke zuzuführen. Der derzeitige bauliche Zustand / die Beschaffenheit des ehem. Hallenbades lässt aktuell eine Aufnahme des Gebäudes in die Liste bedrohter Einzeldenkmäler nicht erforderlich erscheinen. Das derzeit leerstehende Baudenkmal in der charakteristischen Architektursprache der 1960er Jahre unterliegt der ständigen Aufmerksamkeit der Denkmalpflege, die im Bedarfsfall in eigener Zuständigkeit tätig bzw. Maßnahmen zur evtl. erforderlichen Sicherung im Benehmen mit dem Eigentümer ergreifen wird.

Aktuell ist für das Grundstück des Alten Hallenbades am Margaretendamm eine Nutzung als Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan beschrieben. Für viele alternative Nutzungsüberlegungen müsste eine Änderung des Bebauungsplans zur Umsetzung herbeigeführt werden. Die hierfür notwendige Vorleistung wird aktuell vor dem Hintergrund der bestehenden Absichtserklärung für eine Nachfolgenutzung durch die Universität von keinem Investor vorgenommen. Eine vertiefende Prüfung der Punkte 3 und 4 des GAL-Antrages ist vor diesem Hintergrund aktuell nicht sinnvoll.

Es wird von den Stadtwerken weiterhin angestrebt, möglichst zeitnah eine vertragliche Vereinbarung mit der Immobilien Bayern zu erzielen, um die universitäre Nutzung des Grundstücks erreichen zu können. Der nächste Abstimmungstermin hierzu ist für den 07.10.2015 geplant.

Der Aufsichtsrat der Stadtwerke hat sich für die prioritäre Verfolgung der Verhandlungen zum Zweck der Nachfolgenutzung durch die Universität ausgesprochen. Um die Realisierungsabsicht der Universität zu unterstützen, ist es nicht empfehlenswert, zum gegenwärtigen Zeitpunkt alternative Nutzungen in den Raum zu stellen. Erst nach einer veränderten Interessenslage der Universität wird die Verwaltung andere Nutzungsvarianten prüfen und vorstellen.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Sitzungsvortrag zur Kenntnis.
2. Der Antrag der GAL-Fraktion vom 8. Juni 2015 ist damit geschäftsordnungsmäßig behandelt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

x	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:

4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:
----	--

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

Antrag der GAL-Fraktion vom 8. Juni 2015: „Zukunft des Einzeldenkmals altes Hallenbad am Margaretendamm“

Absichtserklärung der Stadt Bamberg, Stadtwerke Bamberg und Universität Bamberg

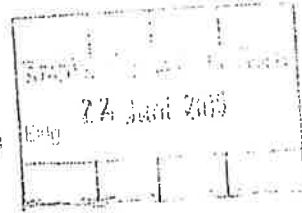
Verteiler:

M Metzner, 10/SD, 10/Presse, 10/Dr. Goller erst.
2, 4, 5, 6 z. vorl. Kenntnisnahme erst.

10.06.15

GAL
Stadtratsfraktion

GAL-Fraktionsbüro Gröner Markt 7 96047 Bamberg



Herrn Oberbürgermeister
Andreas Starke
Rathaus Maxplatz
96047 Bamberg

Eingang Stadt Bamberg
Sekretariat OB

10. Juni 2015

OB
10/60

10/176

Bamberg, 8. Juni 2015

Antrag: Zukunft des Einzeldenkmals „Altes Hallenbad am Margaretendamm“

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

für die GAL-Stadtratsfraktion stellen wir folgenden Antrag:

1. Im Bausenat wird über den aktuellen baulichen Zustand des ehemaligen Hallenbads am Margaretendamm berichtet.
2. Es wird außerdem berichtet über den Stand der Verhandlungen mit der Universität Bamberg bzgl. einer Übernahme und Weiternutzung des Gebäudes.
3. Das „Alte Hallenbad“ wird in die Liste vom Verfall bedrohter Einzeldenkmäler aufgenommen.
4. Dem Bausenat werden die Nutzungsvarianten erläutert, die von der Verwaltung überprüft und verworfen wurden sowie die Nutzungsvarianten, die künftig noch denkbar bzw. machbar sind. In dem Zusammenhang wird dargestellt, welche Maßnahmen von Seiten der Stadt für eine künftige Neunutzung nötig sind (baurechtliche Nutzungsänderung, Bebauungsplanänderung) und wie diese auf den Weg gebracht werden können, um den Bestand des Denkmals und seine Zukunft zu sichern. Nach einer Diskussion gibt der Bausenat entsprechend Auftrag an die Stadtverwaltung.

Begründung:

Nach Jahren des Leerstandes steht zu befürchten, dass das unter Einzeldenkmalschutz stehende Alte Hallenbad, ein Werk des Architekten Hans Rothenburger, in seiner Bausubstanz angegriffen und die denkmalgeschützte Bausubstanz demzufolge gefährdet ist. Immer wieder werden Stadtrat und Bürgerschaft damit hingehalten, dass Verhandlungen mit Vertretern der Universität noch andauern.

Wir meinen, es ist an der Zeit die Zukunft des Alten Hallenbads im Stadtrat öffentlich zu thematisieren und zu diskutieren. Im Hinblick auf die Verhandlungen mit der Universität kann

GAL-Fraktionsbüro
Gröner Markt 7 96047 Bamberg
Telefon und Fax 0951 23 777
post@gal.bamberg.de



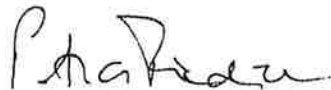
GAL-Fraktion Kto. Nr. 578 205 486
BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN Kto. Nr. 578 012 303
Sparkasse Bamberg BLZ 770 500 00
www.gal.bamberg.de

dies nur förderlich sein und beschleunigend wirken bzw. alternativ dazu, dass neue Konzepte entwickelt werden können.

Der jetzige Zustand ist jedenfalls nicht mehr hinnehmbar, zumal auch hier die Stadt Bamberg eine Vorreiterrolle einnimmt, da, wir dürfen Sie daran erinnern, unsere „Stadttochter“ Stadtwerke Eigentümerin des Gebäudes ist.

Bzgl. des Antrags erwarten wir auf eine Behandlung im Bausenat (nicht nur eine schriftliche Beantwortung), da sein Ziel eine Diskussion der Stadtratsmitglieder über verschiedene Optionen ist.

Mit freundlichen Grüßen



Petra Friedrich



Ursula Sowa

GAL-Stadtratsfraktion
Frau Fraktionsvorsitzende Ursula Sowa
Frau Stadträtin Petra Friedrich
Grüner Markt 7
96047 Bamberg

**Ihr Ansprechpartner:
Dr. Stefan Goller**

Rathaus Maxplatz
Maximiliansplatz 3
96047 Bamberg
Telefon 0951 / 87-1005
Telefax 0951 / 87-1923

stefan.goller@
stadt.bamberg.de
www.bamberg.de

Sparkasse Bamberg
BLZ 770 500 00
Konto-Nr: 18
BIC:JSWIFT-Code: 8YLADEM1SKB
IBAN: DE73 7705 0000 0000 0000 18

16.06.2015 St-Go

**Ihr Antrag vom 08.06.2015 bezüglich „Zukunft des Einzeldenkmals – altes
Hallenbad am Margaretendamm“**

Sehr geehrte Frau Fraktionsvorsitzende Sowa,
sehr geehrte Frau Stadträtin Friedrich,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 08.06.2015.

Ihr Antrag mit der Nummer 2015-91 wurde in den Geschäftsgang der zuständigen
Stadtwerke Bamberg GmbH gegeben.

Dies zunächst als Zwischenbescheid.

Die Fraktionen erhalten einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Starke
Oberbürgermeister



Universität Bamberg



Absichtserklärung

Die Stadt Bamberg, die Stadtwerke Bamberg und die Universität Bamberg verfolgen gemeinsame Interessen für die nachhaltige Nutzung des unter Denkmalschutz stehenden Hallenbades am Margaretendamm. Der Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes, Impulse für die nachhaltige Entwicklung des Standortes Bamberg und die Umsetzung ökologischer Ziele wie die Vermeidung von Verkehrsbelastungen können aus Sicht der drei Partner gemeinsam erreicht werden.

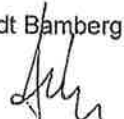
Die Universität mit ihren steigenden Studentenzahlen will den Anforderungen an wettkampfgerechte Sportstätten in der Ausbildung gerecht werden und hat vor diesem Hintergrund die Möglichkeiten zur Nutzung des alten Hallenbades geprüft. Die Voruntersuchungen haben ergeben, dass für die sportliche Nutzung des alten Hallenbades zu universitären Zwecken eine Unterbringung einer Zweifachhalle mit Wettkampfvoraussetzungen und eines Gymnastikraumes im alten Hallenbad möglich ist.

Bamberg mit seinem vielfältigen sportlichen, kulturellen und sozialen Angebot wird durch den bedarfsgerechten Ausbau der universitären Einrichtungen gestärkt. Das gute Verhältnis zwischen der Stadt und der Universität und die seitens der Universität vorgesehene sportliche Nutzung des alten Hallenbades ermöglichen eine Zusammenarbeit bei der Organisation von sportlichen Aktivitäten im Bereich des Schul- und Vereinsports im Innenstadtbereich. Die zentrale Lage am Margaretendamm bietet eine optimale Anbindung zu den universitären Einrichtungen auf dem Erba-Gelände und in der Feldkirchenstraße sowie in die Innenstadt. Mit den kürzeren Wegen zwischen den universitären Einrichtungen lassen sich Zeit- und Belegungsplanungen für Studenten und Lehrkräfte optimieren. Gleichzeitig wird dadurch zum einen Verkehrsbelastung vermieden und zum anderen die Kaufkraft in der Innenstadt gestärkt.

Die Stadtwerke Bamberg sind Eigentümer des alten Hallenbades am Margaretendamm, das durch die Inbetriebnahme des neuen Hallenbades Bambados seine Funktion verloren hat. Die Stadtwerke Bamberg sind als städtisches Unternehmen bestrebt, das alte Hallenbad einer Nachfolgenutzung zuzuführen, bei denen die Gesichtspunkte der Stadtentwicklung, der Wirtschaftlichkeit und des Denkmalschutzes Berücksichtigung finden.

Die Stadt Bamberg, die Stadtwerke Bamberg und die Universität Bamberg erklären gemeinsam, dass sie die Interessen der Parteien beachten wollen und unter dieser Maßgabe eine Vereinbarung zur Nachfolgenutzung des alten Hallenbades durch die Universität Bamberg anstreben.

Stadt Bamberg


Andreas Starke
Oberbürgermeister

Universität Bamberg


Dr. Dagmar Steuer-Flieser
Kanzlerin der Universität Bamberg

Stadtwerke Bamberg


Klaus Rubach
Geschäftsführer