

**BESCHLUSSVORLAGE**

Dezernat IV

Az. 5274.10.11

31.07.2018

V321/2018

Betreff

Bäderkonzeption
- Vertiefung der Nutzungskonzeption Herschelbad

Betrifft Anfrage/Antrag: A079/2018, A091/2018

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
1. Ausschuss für Sport und Freizeit	08.11.2018	öffentlich	Vorberatung
2. Hauptausschuss	20.11.2018	öffentlich	Vorberatung
3. Gemeinderat	04.12.2018	öffentlich	Entscheidung

Stadtbezirksbezug:

01 Innenstadt/Jungbusch

Einladung an Bezirksbeirat / Sachverständige:
Förderverein Herschelbad, Aktionsbündnis „Erhalt Mannheimer Bäder“
Bezirksbeirat Innenstadt

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung:

Ja/Nein

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt, dass die Hauptnutzung des Herschelbades als Badebetrieb bestehen bleiben soll.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung unter Aufarbeitung der im Sportausschuss am 28.3.2017, im HA am 30.3.2017 und im GR am 4.4.2017 gestellten Fragen, die Nutzungskonzeption für das Herschelbad mit gutachterlicher Unterstützung weiter zu entwickeln.
3. Alle vorhandenen Flächen sollen auf ihre Optimierung hinsichtlich ihrer ökonomischen Nutzung überprüft werden.

BESCHLUSSVORLAGE

V321/2018

1) Welches strategische Ziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme unterstützt?

Strategisches Ziel 1

Begründung:

Durch die Schaffung einer adäquaten Bäderlandschaft wird Mannheims Urbanität aufgewertet.

2) Welches Managementziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme angesprochen?

Wirkungsziel 1: Die Mannheimer Bäderlandschaft ist für die verschiedenen Nutzergruppen attraktiv und funktionell.

Leistungsziel 2: Die Bäder sind wirtschaftlich und nutzerorientiert bereitgestellt.

Begründung:

Die Entwicklung der Mannheimer Bäderlandschaft ist unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzergruppen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu betrachten und voranzubringen.

3) Welche Kennzahl wird direkt oder indirekt beeinflusst?

Begründung:

Falls durch die Maßnahme eine Änderung des Zielwertes erfolgt, bitte nachfolgend eintragen:

Kennzahl	Zielwert bisher	Zielwert neu

Die Leistung ist eine Pflichtaufgabe ja/nein

4) Welche über- bzw. außerplanmäßigen Ressourcen sind zur Durchführung der Leistung bzw. Maßnahme erforderlich?

Ergebnishaushalt	Aktuelles HH-Jahr	jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in €	Erläuterungen
Ertrag			
Personalaufwand			
Sachaufwand			
Transferaufwand			
Zuschüsse			
Saldo			

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Teilfinanzhaushalt sind auf Seite dargestellt.

1) Die Deckung erfolgt durch Mehrertrag/Minderaufwand (Mehreinzahlung/Minderauszahlung) in der Dienststelle bzw. beim Dezernat bei

Jahr	Betrag	Produkt-Nr. xxxxx	Projekt-Nr. / Investitionsauftrag xxxxx
20xx			
20xx			

Dr. Kurz

Quast

Kurzfassung des Sachverhalts

Der Gemeinderat hat, nach eingehenden Vorberatungen in den Fachausschüssen, am 4.4.17 die Bäderkonzeption (V110/17) beraten und die Verwaltung beauftragt „die Planungen für ein Kombibad am Standort Herzogenried wieder voranzutreiben.“

Die Realisierung des Kombibades hat durch das breitgefächerte Nutzungsangebot direkte Auswirkungen auf die Bäderlandschaft Mannheims, so auch für die weitere Nutzungsausrichtung des Herschelbades. Dies beinhaltet z. B., dass nach der Fertigstellung des Kombibades Herzogenried, sich die Option ergibt, das Hallenbad Seckenheim zu schließen. Durch das neue Angebot für den Vereins- und Schulsport im Kombibad, ergibt sich auch eine neue Nutzungsperspektive für das Herschelbad. Im Rahmen der Vorlage Bäderkonzeption wurde eine erste Konzeptstudie der Firma Kannenwischer vorgelegt, die intensiv im AK Bäder und im Sportausschuss am 30.11.16 vorberaten wurde. Die in den Beratungen gestellten Fragen, die u. a. die sozialgerechte Preisgestaltung der Eintrittsgelder und die Wirtschaftlichkeit des Betriebes betrafen, sollen mit gutachterlicher Unterstützung beantwortet werden und in einen weitergehenden Konzeptvorschlag zur zukünftigen Nutzung des Herschelbades einfließen.

Die Verwaltung geht dabei davon aus, dass sich der Gemeinderat der Stadt Mannheim bereits zum jetzigen Zeitpunkt darauf festlegt, dass die Hauptnutzung des denkmalgeschützten Jugendstilbades der Badebetrieb bleibt.

Gliederung des Sachverhalts und Übersicht der Anlagen

Herschelbad allgemein

Nutzung der vorhandenen Flächen im Herschelbad

Bausubstanz des Herschelbades

Testament Herschel

Bäderkonzeption allgemein

Beschlusslage Bäderkonzeption

Ausgangslage in der Bäderlandschaft

Nutzungskonzeption Herschelbad

Bisherige Nutzungskonzeption Herschelbad

Anpassung der Nutzungskonzeption Herschelbad

Zeitschiene

Sachverhalt

Herschelbad allgemein

Nutzung der vorhandenen Flächen im Herschelbad

Das Herschelbad ist mit ca. 2.670 qm das flächenmäßig größte Schwimmhallegebäude in Mannheim. Für den Badebetrieb stehen im Erdgeschoss drei Schwimmhallen, ein Eingangs- und Verwaltungsbereich, Räumlichkeiten für die Technik sowie die Wannenbäder zur Verfügung. Im Obergeschoss befinden sich die Sauna mit Dampfbad, ein dazugehöriger Ruhebereich sowie eine Freiluftterrasse. In welchem Umfang diese Flächen in Zukunft für einen Badebetrieb zu erhalten bzw. zu nutzen sind, muss die abschließende Konzeption zeigen.

Über den Badebetrieb hinaus werden derzeit großräumige Flächen im Herschelbad vermietet. Hauptnutzer dieser Flächen ist derzeit die Freie Kunstschule. Diese Nutzung stellt nach Auffassung der Verwaltung auf lange Sicht nicht die wirtschaftlichste Lösung dar. Eine weitere Vermietung besteht mit dem Verein „Freunde und Förderer des Herschelbades“ in Mannheim. Hinzu kommen zwei Ballettsäle, die durch den Fachbereich Sport und Freizeit überlassen werden, sowie drei Wohnungen im Nebengebäude des Herschelbades, die allesamt an Privatpersonen vermietet sind. Frei bzw. ungenutzte Flächen gibt es im Bereich des Kesselhauses, des Turmes sowie im ehemaligen Tauchladen, der vor ca. 14 Monaten aufgegeben wurde.

Es besteht hinsichtlich sämtlicher zur Verfügung stehender Flächen ein großes Potenzial, diese in Zukunft effektiver und wirtschaftlicher vermarkten zu können. Diese Flächen werden im Rahmen der Fortschreibung einer intensiven Betrachtung hinsichtlich Nutzungsart und Wirtschaftlichkeit unterzogen und entsprechend bewertet.

Nach Aussage des Fachbereichs Immobilienmanagement liegen die Mietpreise am Standort für eine Nutzung im gewerblichen / privaten Bereich aktuell bei ca. 10-13 € pro qm. Diese können für Räumlichkeiten im Hauptgebäude (Büro/Wohnen o.ä.) angewendet werden. Alle sonstigen Räumlichkeiten haben solche Spezifika, dass ein möglicher Mieterlös nicht vorausgesagt werden kann. Mögliche Nutzungen und deren Erlöspotenziale können nach genauerer Festlegung der Restflächen durch entsprechende Untersuchungen ermittelt werden.

Wie sich bei einigen anderen Kommunen gezeigt hat, ist eine Umnutzung von Jugendstilbädern und den dortigen Räumlichkeiten jedoch kein einfaches Unterfangen. Dies zeigen die Beispiele der Volksbäder in Leipzig oder in Nürnberg sowie in unmittelbarer Nachbarschaft das Alte Hallenbad in

Heidelberg.

Bausubstanz des Herschelbades

Trotz der Komplettsanierung der Außenfassade des Herschelbades in den Jahren 2010-2012 befindet sich das Gebäude in einem dringend sanierungsbedürftigen Zustand. Es wurden 2013/2014 zwei Gutachten durch die Firmen Drees & Sommer und das Büro igb durchgeführt. Beide kamen zum gleichen Ergebnis:

- Komplette Entkernung des Gebäudes
- Abbruch/Neubau der Becken inkl. Umgänge in allen drei Schwimmhallen sowie im Saunabereich
- Dämmung der Gewölbedecken von oben in allen drei Hallen
- Baukonstruktiver und haustechnischer Neuausbau mit Berücksichtigung eines modernen Brandschutzkonzeptes sowie Anforderungen des Denkmalschutzes
- Realisierung einer Barrierefreiheit für das gesamte Gebäude

Die Grobkostenschätzung für die vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen auf Preisbasis 09/2014 endet für die Kostengruppen 200-700 in Höhe von ca. 43,1 Mio. € brutto.

Aufgrund dieser Gutachten ergibt sich auch die Schlussfolgerung, dass mit Blick auf Sanierungsmaßnahmen im Herschelbad keine Teillösungen sinnvoll umgesetzt werden können.

Aus dem Betrieb des Herschelbades resultierte 2012-2015 ein operatives Defizit von durchschnittlich 1,6 Mio. €/Jahr bei einem sehr tiefen Kostendeckungsgrad von 19%.

Testament Herschel

Wie im Hauptausschuss am 30.03.2017 bereits erläutert, sind aus dem Testament von Bernhard Herschel das Herschelbad betreffend keine rechtlichen Bindungen mehr ableitbar. Durch den hundertjährigen Betrieb des Bades ist dem Testament monetär betrachtet genüge getan. Als Stadtgesellschaft könnten nur politische Bindungen im Sinne der Grundgedanken des Stifters abgeleitet werden. Es besteht daher nach Auffassung der Verwaltung auch in Zukunft eine ethische und moralische Verpflichtung im Sinne des Stifters das Thema „Baden“ mit sozial verträglichen Preisen anzubieten. Dies bedeutet aus Sicht der Verwaltung, dass die Hauptnutzung des Herschelbades auch in Zukunft vorrangig in Form eines Badebetriebes erfolgen soll.

Bäderkonzeption allgemein

Beschlusslage Bäderkonzeption

Durch die Entscheidung im Rahmen der Beschlussvorlage Nr. 110/2017 „Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse des weiterentwickelten Bäderkonzeptes zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Planungen für ein Kombibad am Standort Herzogenried weiter voranzutreiben“ zur Bäderkonzeption und die Aufnahme der notwendigen Haushaltsmittel für die Errichtung eines Kombibades am Standort Herzogenriedbad in den städtischen Haushalt ist der langersehnte Meilenstein in der Entwicklung der Mannheimer Bäderlandschaft gelungen. Durch den Bau des Kombibades werden für die Mannheimer Bevölkerung sowie den Schul- und Vereinssport neue attraktive gedeckte Wasserflächen geschaffen. Vorgesehen sind ein 50-m-Becken, ein Lehrschwimmbecken, ein Kinderplanschbereich, ein Erlebnisbecken sowie ein Kursbecken mit Hubboden. Hinzu kommen die notwendigen Sanitär- und Funktionsräume sowie ein moderner neuer Eingangsbereich.

Die Fertigstellung des Kombibades im Herzogenried ist für das Jahr 2022 vorgesehen. Nach Fertigstellung werden das Angebot des Hallenbades Seckenheim sowie das Schul- und Vereinsschwimmen aus dem Herschelbad in das neue Kombibad verlagert. Das Hallenbad Seckenheim kann daraufhin aufgegeben werden.

Ein weiterer wesentlicher Baustein der Bäderkonzeption ist die Sanierung des Herschelbades mit einer tragfähigen Nutzungskonzeption. Die Konzeption muss spätestens bis zur Fertigstellung des Kombibades vorliegen.

Durch die Inbetriebnahme des Kombibades ändern sich die angebotenen Wasserflächen für bestimmte Nutzergruppen in Mannheim grundlegend. Diese inhaltliche Ausprägung des Kombibades hat Auswirkungen auf mögliche weitere Nutzungen des Herschelbades, da eine einfache Doppelung von Angeboten innerhalb eines Kilometers Luftlinie nicht sinnvoll wären.

Ausgangslage in der Bäderlandschaft

Das Herschelbad besticht in der Innenstadt nicht nur durch seine Gebäudeensemble, sondern ist für die Mannheimerinnen und Mannheimer ein wichtiger Bestandteil des gesellschaftlichen Lebensbereichs. Durch die Bebauung in T4/T5 und Q6/Q7 erfolgt derzeit eine Aufwertung des Quartiers und damit ein Wandel im nahen Umfeld des Herschelbades.

Zudem wandelt sich das Freizeitverhalten der Menschen. Nur noch Schwimmengehen ist für viele Teile

der Bevölkerung nicht mehr ausreichend. Dieses Phänomen zieht sich durch alle Altersschichten. Hieraus ableitend muss das Herschelbad der Zukunft mehrere Funktionen in einer erfüllen. Deutschlandweit sind nur wenige Gründerzeitbäder in einem gepflegten / attraktiven Zustand. Mannheim ist von einem relativ dichten Netz an kleineren und größeren Bädern umgeben. Diese decken ein breites Spektrum ab: vom klassischen kommunalen Hallenbad (vergleichbar mit den Anlagen in Mannheim) über kleinere Kombibäder und Freizeitbäder bis hin zu großen Spaß- und Erlebnisbädern.

Allerdings sind im nächsten Einzugsgebiet kaum erholungsorientierte Angebote vorhanden. Daraus ergibt sich für das Herschelbad eine Nische als erholungsorientiertes Bad in historischem Ambiente für eine breite Öffentlichkeit.

Hieraus sollte eine Neupositionierung des Herschelbades erfolgen. Das revitalisierte Herschelbad soll ein herausragendes „Erholungs-Bad“ sein, das die Bedürfnisse erholungssuchender und gesundheitsbewusster Menschen in Mannheim (und näherer Umgebung) abdeckt und durch seine historische Bausubstanz besticht. Im Herschelbad lässt sich ein zeitgemäßes und attraktives Badeangebot realisieren, das einen noch nicht abgedeckten Bedürfnisbereich in der Stadt Mannheim erschließt.

Gleichzeitig wird es für den Badegast möglich sein, zu sozialverträglichen Preisen im Herschelbad schwimmen zu gehen und seine Bahnen zu ziehen.

Nutzungskonzeption Herschelbad

Bisherige Nutzungskonzeption Herschelbad

Nach intensiver Betrachtung im Arbeitskreis Bäder wurde im November 2016 die Konzeptstudie im Ausschuss für Sport und Freizeit sowie im Januar 2017 in einer Bürgerversammlung vorgestellt. Die Idee des Gutachters, das Herschelbad als ein herausragendes „Erholungs-Bad“ zu betreiben, hat dem Grunde nach bei allen Beteiligten Zuspruch erfahren. Es wurden jedoch der Verwaltung durch die im Arbeitskreis bzw. im Gemeinderat vertretenen Parteien und Interessenvertreterinnen und -vertreter sowie durch die Bürgerschaft verschiedene Fragen und Anregungen mitgegeben. Insbesondere ging es hierbei um die Preisstruktur, mögliche Nutzergruppen, die Parkraumsituation und die Wirtschaftlichkeit.

Anpassung der Nutzungskonzeption Herschelbad

Um die weiteren Beratungen zur Nutzungskonzeption Herschelbad vorzubereiten, wurden in einer Sitzung des Arbeitskreises Bäder am 01.03.2018 Auftragsinhalte für eine aktualisierte Konzeption formuliert. Hiermit werden auch die Fragen und Anregungen der im Gemeinderat vertretenen Parteien und der Bürgerschaft mitberücksichtigt.

Auftragsinhalte bzw. Fragestellungen an die Fa. Kannewischer sollen insbesondere sein:

- die detaillierte Betrachtung zum vorhandenen und benötigten Parkraum / ÖPNV-Anbindung
- die Überprüfung einer Schwimm- / Bademöglichkeit mit separatem Eingang und alternativem Tarif
- der Erhalt der Wannensäler mit separatem Eingang / alternativen Tarif
- die Konkretisierung der Nutzergruppenanalyse
- die Konkretisierung der möglichen Erlöse für die Drittnutzung ungenutzter Flächen
- die Aktualisierung und Verifizierung der Wirtschaftlichkeitsprognose.

Eine Beratung des aktualisierten Konzeptes erfolgt im Arbeitskreis Bäder, eine entsprechende Beschlussfassung dann im Anschluss im Ausschuss für Sport und Freizeit.

Zeitschiene

- Beauftragung der Weiterentwicklung Nutzungskonzeption: Dezember 2018
- Beratung im Arbeitskreis Bäder: Frühjahr 2019
- Beratung im Ausschuss für Sport und Freizeit: Frühjahr 2019