

Vorlage Nr.: V2195/18

Datum: 12. März 2018

Vorlage

Beratungsfolge	Plandatum		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	06.03.2018	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	12.03.2018	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau,	28.03.2018	nicht öffentlich	1. Lesung
Verkehr und Liegenschaften			(federführend)
Ortsbeirat Pieschen	10.04.2018	öffentlich	beratend
Ausschuss für Sport (Eigenbetrieb Sport-	03.05.2018	nicht öffentlich	beratend
stätten)			
Ausschuss für Finanzen	07.05.2018	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau,	23.05.2018	nicht öffentlich	beratend
Verkehr und Liegenschaften			(federführend)
Stadtrat	07.06.2018	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Konzeptausschreibung für das Sachsenbad

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Stadtrat bestätigt das vorliegende Nutzungskonzept für das Sachsenbad, Wurzener Straße 18.
- 2. Der Stadtrat beauftragt den Oberbürgermeister, eine Konzeptausschreibung für den Verkauf des Sachsenbades auf der Grundlage des vorgestellten Nutzungskonzeptes durchzuführen.

bereits gefasste Beschlüsse:

A0245/16 vom 26.01.2017 P0074/16 vom 30.11.2016 A0371/11 vom 03.11.2011

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:

Investiv:

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik

(einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:

Hintergrund

Das Sachsenbad Dresden wurde 1928/29 vom Dresdener Architekten Paul Wolf als "Volksbade-anstalt" errichtet und gilt seither als Musterbeispiel der Architektur der "Neuen Sachlichkeit" der späten 20iger Jahre in Dresden. Nach der Zerstörung im 2. Weltkrieg wieder aufgebaut, richtete die Post hier ein Postscheckamt ein. In den 1950er Jahren wurde es wieder als Bad genutzt und hatte ca. 300.000 Besucher jährlich. In den 80iger Jahren wurde das Sachsenbad abschnittsweise saniert und mit weiteren Freizeitangeboten ausgestattet. Im Jahr 1994 wird das Gebäude nach 65 Jahren Nutzungszeit aufgrund gravierender bautechnischer Mängel geschlossen und steht seitdem leer.

Das Gebäudeensemble hat sowohl seitens des Denkmalschutzes als auch emotional für die Bürger des Stadtteils eine große Bedeutung.

Denkmalschutzaspekte:

- A) Architektur: sachliche Formensprache der späten 1920er Jahre
- B) Ursprungsidee: Möglichkeit der sportlichen Betätigung für die Öffentlichkeit

Das Gebäude befindet sich auf dem Flurstück 263/b Gemarkung Pieschen und ist Eigentum der Landeshauptstadt Dresden (Lageplan siehe Anlage 1).

Der derzeitige Sanierungsaufwand beträgt zwischen 12 und 24 Mio. Euro (lt. Baukostenindex BKI in Abhängigkeit der künftigen Nutzung).

Ziel

In den vergangenen 23 Jahren war es der LH Dresden aus Gründen der kommunalen Haushaltslage und der daraus erwachsenen Prioritäten nicht möglich, das ehemalige Sachsenbad zu sanieren und einer Nutzung zuzuführen. Da sich diese Situation auch in absehbarer Zeit nicht ändern wird, soll das Gebäude im Rahmen einer Konzeptausschreibung mit Nutzungsbindung an einen privaten Investor verkauft werden.

Umsetzung

Aus Anlass der Prüfaufträge des Stadtrates (Beschluss A0245/16 und P0074/16) hat das Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung 2017 eine Projektgruppe "Sachsenbad" unter Beteiligung von relevanten Ämtern sowie von Stadträten aller Fraktionen ins Leben gerufen. Hier wurden mögliche Nutzungsoptionen als Grundlage für eine Konzeptausschreibung für das ehemalige Sachsenbad erarbeitet und bewertet. Dabei wurden die Aufgabenstellungen aus den Stadtratsaufträgen (vorrangige Prüfung einer Nutzung als Bad bzw. mit Wasser) wie auch die Rahmenbedingungen des Denkmalschutzes besonders berücksichtigt. Weiterhin wurden die Entwicklung der Baukosten und relevante Förderprogramme untersucht.

Folgende Nutzungsoptionen wurden betrachtet:

- Schwimm- und Sportbad
- Bildungseinrichtung (Schule, Volkshochschule)
- kommunaler Wohnungsbau
- Seniorenwohnen bzw. -pflege
- Soziokulturelles Zentrum
- Kultur- und Kreativwirtschaft
- Spa-Hotel

- Gesundheitsbad/Rehabad
- Gemeindezentrum für eine religiöse Gemeinde

Unter den Gesichtspunkten der baulichen Umsetzbarkeit, des Denkmalschutzes, des Bedarfes und der geschätzten Sanierungskosten für die jeweilige Nutzung stellten sich folgende Nutzungen als nicht sinnvoll bzw. nicht umsetzbar heraus:

- Sportbad,
- Bildungseinrichtung (Schule, Volkshochschule),
- kommunaler Wohnungsbau,
- Gemeindezentrum.

Die seitens der Denkmalschutzkriterien am geeignetsten bewertete Nutzung ist die Einrichtung eines Gesundheits- bzw. Rehabades (Nutzungskonzept Anlage 2), zumal es für eine solche Nutzung große Übereinstimmung mit Bürgerinteressen des Ortsamtes sowie Mietinteressenten gibt. Die übrigen Nutzungen sind trotz verschiedener Bewertungen prinzipiell ebenfalls umsetzbar.

Damit wird das Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung eine Konzeptausschreibung mit der vorrangigen Nutzungsoption "Gesundheits- bzw. Rehabad" erarbeiten. Weitere Nutzungsideen seitens der sich bewerbenden Investoren werden aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen, sondern im Rahmen der Gebotsabgabe und -auswahl auf ihre Passfähigkeit entsprechend der Anforderungen des Objektes geprüft. Oberstes Ziel ist es, das Gebäude überhaupt zu erhalten.

Zeitplan

-	SR-Beschluss Konzeptausschreibung	Juni 2018
-	parallel Grundstücksbewertung und Erarbeitung	
	Konzeptausschreibung (Exposé)	Juni 2018
-	Veröffentlichung der Ausschreibung	Juli 2018
-	Bieterschluss (nach EXPOREAL 2018)	Nov. 2018
-	Auswertung der Gebote/Vertragsverhandlungen	Januar 2019
-	SR-Beschluss Vergabe	Juli 2019
-	Beginn Umbau/Sanierung	2021

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 - Bestandslageplan

Anlage 2 - Nutzungskonzept

Dirk Hilbert



Neues Nutzungskonzept für das Sachsenbad - Ergebnispräsentation



Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung





Inhalt

TOP 1 Aufgabenstellung

TOP 2 Rahmenbedingungen

TOP 3 Prüfergebnisse TOP 4 Variantenvergleich

TOP 5 Fördermittel

TOP 6 Weiteres Vorgehen





■ TOP 1: Aufgabenstellung

Sachsenbad, Wurzener Straße 18, wird seit 1994 nicht mehr genutzt

Es gibt mehrere Aufträge aus dem Stadtrat, das Gebäude wieder in Nutzung zu bringen:

- Stadtratsbeschluss 033/2011 vom 03.11.2011
- Petition P0074/16 vom 30.11.2016
- Stadtratsbeschluss A0245/16 vom 26.01.2017
- Einberufung Projektgruppe (PG) Sachsenbad mit Beteiligung des Stadtrates
- Stopp des Gebäudeverfalls
- Nutzungskonzept mit Priorität einer künftigen Badnutzung
- Anknüpfung an STESAD-Studie von 2010
- Zusammenführung der Beschlüsse und deren Aufgabenstellungen

Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung



TOP 1: Aufgabenstellung

Stadt beruft Projektgruppe "Sachsenbad" unter Beteiligung von Stadträten aller Fraktionen (drei PG-Sitzungen)

Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung (Amt 65) prüfte folgende Nutzungsmöglichkeiten:

- Schwimm-, Sportbad
- Bildungseinrichtungen (Schule, VHS)
- kommunaler Wohnungsbau
- Altenpflege, -wohnen
- Sozio-kulturelles Zentrum, Kultur- und Kreativwirtschaft
- Gesundheitsbad, -zentrum
- Spa-Hotel
- Gemeindezentrum, kirchliche Nutzung (Anfrage Freie evangelische Gemeinde)

Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung



■ TOP 1: Aufgabenstellung

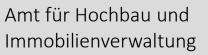
Darzustellen sind:

- Bedarf, baulicher Machbarkeit, Raumprogramme, Fördermöglichkeiten
- Modalitäten einer Konzeptausschreibung und mögliche Vergabeverfahren

Vorstellung erste Zwischenergebnisse 12. Juni 2017

Ergebnispräsentation 12. Oktober 2017

Ergebnispräsentation im Ausschuss Stadtentwicklung, Bau, Verkehr: 29. November 2017





TOP 2: Rahmenbedingungen

Aktivitäten

- Fachgespräch mit Interessenvertretung ProPieschen e.V.
- Ämterabstimmung in Stadtverwaltung hinsichtlich eigener Nutzungsvorstellungen bzw. bedarfe,

Amt 65, Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung

Amt 41, Amt für Kultur und Denkmalschutz

Amt 43, Museen der Stadt Dresden

Amt 61, Stadtplanungsamt

Amt 80, Amt für Wirtschaftsförderung

Dresdner Bäder GmbH

- Prüfen nutzbare Flächen in der Umgebung des Sachsenbades
- Prüfung Nutzungsdauer des DREWAG-Inselkraftwerks auf nördlicher Freifläche
- Klärung Anforderungen an Sportbadnutzung (mit Dresdner Bäder GmbH)
- Auswertung/Anknüpfungspunkte an STESAD-Untersuchung 2010

Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung



TOP 2: Rahmenbedingungen

Denkmalpflegerische Zielstellung

- Singuläre Bedeutung des Sachsenbades
- Wichtige Kriterien der Denkmaleigenschaft:
 - a) Architektur: sachliche Formensprache der späten 1920er Jahre
 - b) Ursprungsidee: allen Bürgerinnen und Bürgern Möglichkeiten der sportlichen Betätigung bieten

Das bedeutet, eine Wiederherstellung des Gebäudekomplexes sollte nicht losgelöst von seinen historischen Funktionen betrachtet werde





309/8/309/8 DREWAG-307 Inselkraftwerk mind. bis 2026 309/65 307 958/1 309/w 263/b 309/d 20130 307/r 263/2 63/1 zusätzl .Nutzflächen, städtisch O 118.62 Parkplatz Stadtca. 40 St platz Straße Rehefelder s 11

TOP 2: Rahmenbedingungen

Erweiterter Flächenumgriff:

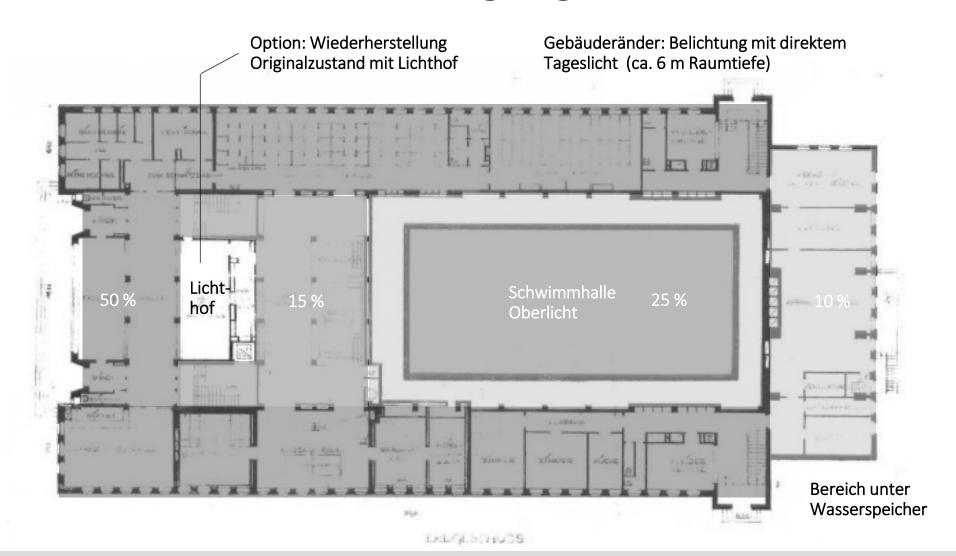
- Gebäude am Stadtplatz (39b)
 Verwaltung durch STESAD,
 EG: ehemals Bibliothek,
 OGs: Wohnen
- direkte Verbindung an SABA möglich
- Fläche hinter Sachsenbad; Mindestlaufzeit für DREWAG-Inselkraftwerk bis 2026, potenzielle Erweiterungsfläche

Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung





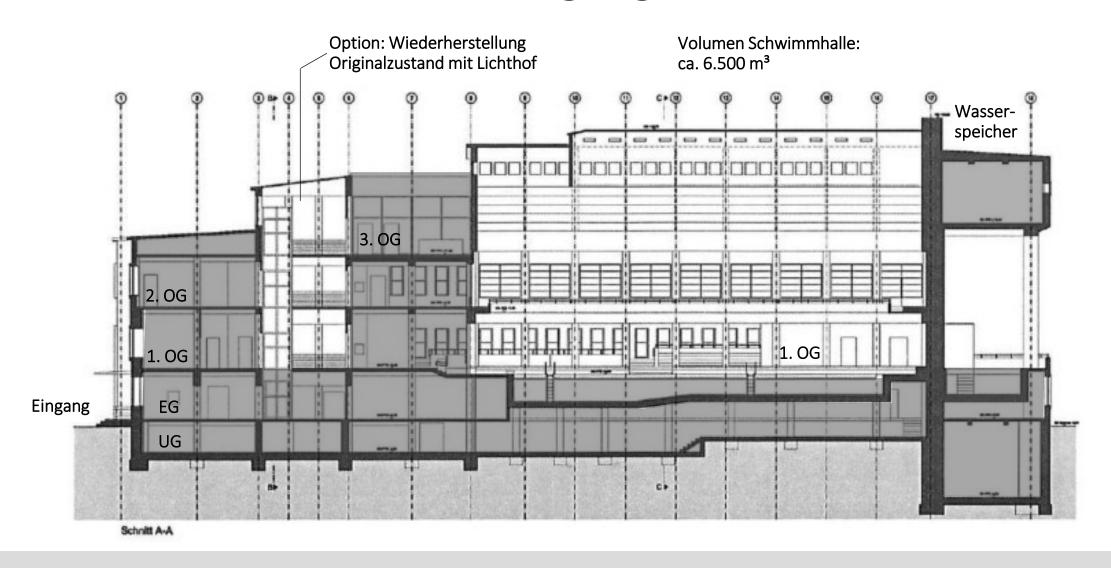
■ TOP 2: Rahmenbedingungen



Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung



■ TOP 2: Rahmenbedingungen



Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung



TOP 3: Prüfergebnisse a) Schwimm- und Sportbad

Sachsenbad bedingt als Schwimm- und nicht als Sportbad geeignet:

- nur 4 Wettkampfbahnen (statt 6),
- nur 25 m Bahnenlänge (statt 50 m),
- Umbau zum Sportbad nur mit erheblichen Eingriffen in die Bausubstanz
- Denkmalschutz
- Nicht Bestandteil des städtischen Bäderkonzeptes
- Bedarf vorhanden





■ TOP 3: Prüfergebnisse

b) Bildungseinrichtung (Schule, VHS)

Sachsenbad ist nicht als allgemein- und berufsbildende Schule und nur bedingt als Weiterbildungseinrichtung geeignet:

- Intensive Untersuchung des Standorts Sachsenbad durch STESAD als möglicher Schulstandort für die 145. Oberschule/ Gymnasium Pieschen. Entscheidung zugunsten Standort "Bahnhofgelände Gehestraße"
- Gebäude ist fachlich nicht für allgemein und berufsbildende Schule geeignet
- Volkshochschule: baulich bedingt geeignet,
 Entscheidung für Standort Annenstraße, kein weiterer
 Bedarf
- ungünstiges Verhältnis Nutz-/Verkehrsfläche (schlechte Flächeneffizienz)
- Konflikt mit ursprünglicher Nutzungsidee



Folie: 12

Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung



TOP 3: Prüfergebnisse c) Kommunaler Wohnungsbau

Sachsenbad nicht für kommunalen Wohnungsbau geeignet:

- nur Randbereiche des Gebäudes sowie ehemalige Schwimmhalle natürlich belichtbar, großflächige Dunkelzonen
- ungünstiges Verhältnis Nutz-/Verkehrsfläche (schlechte Flächeneffizienz)
- Problem: barrierefreier Zugang zum Gebäude
- Konflikt mit ursprünglicher Nutzungsidee (Denkmalschutz)
- Bedarf vorhanden





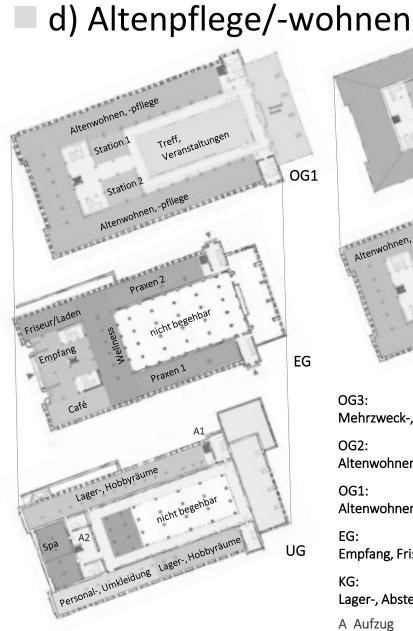
TOP 3: Prüfergebnisse d) Altenpflege/-wohnen

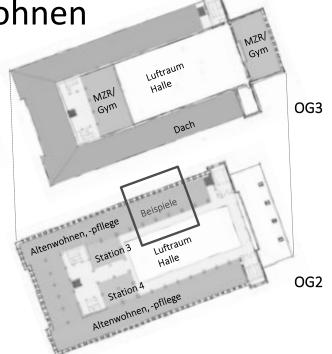
Sachsenbad bedingt für Altenpflege/-wohnen geeignet:

- Nutzung ehemalige Schwimmhalle problematisch (Raumvolumen)
- Problem: keine bodentiefen Fenster vorhanden (für diese Nutzung wünschenswert)
- 36 Altenwohnungen, bzw. 48 Pflegezimmer möglich
- Konflikt mit ursprünglicher Nutzungsidee (Denkmalschutz)
- Bedarf vorhanden









OG3:

Mehrzweck-, Gymnastikräume: 250 m²

OG2:

Altenwohnen-, pflege, Station 3-4: 950 m²

OG1:

Altenwohnen-, pflege, Station 1-2: 950 m²

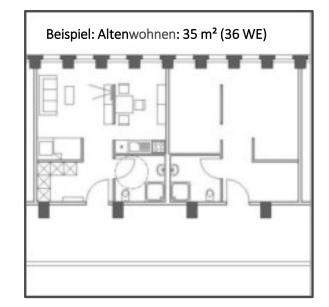
EG:

Empfang, Friseur, Wellness, Praxen: 1.020 m²

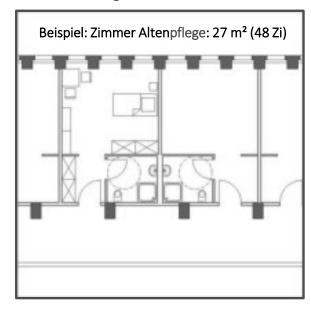
KG:

Lager-, Abstell-, Hobbyräume, Technik: 1.130 m²

A Aufzug



36 Wohnungen/48 Zimmer



Amt für Hochbau und **Immobilienverwaltung**





TOP 3: Prüfergebnissee) Soziokulturelles Zentrum

Sachsenbad bedingt als Soziokulturelles Zentrum geeignet:

- In Dresden-Nordwest ausreichende stadtteilbezogene Infrastruktur (z. B.: Zentralwerk, Geh8, etc.) vorhanden
- ggw. kein leistungsfähiger Betreiber vorhanden
- Konflikt mit ursprünglicher Nutzungsidee (Denkmalschutz)
- Kein Bedarf vorhanden





■ TOP 3: Prüfergebnisse

f) Kultur- und Kreativwirtschaft

Sachsenbad bedingt für Kultur- und Kreativwirtschaft geeignet:

- Nutzung Schwimmhalle: Co-working-space,
 Veranstaltungen, Konzerte
- 62 Büros mit 124 Arbeitsplätzen für Start-ups, etc. möglich
- ggw. kein leistungsfähiger Betreiber vorhanden
- Konflikt mit ursprünglicher Nutzungsidee (Denkmalschutz)
- Gegenwärtig kein Bedarf

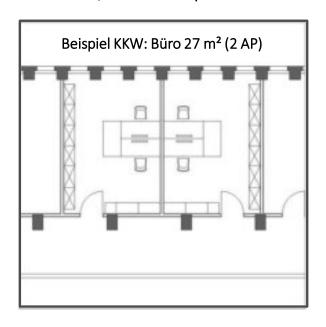


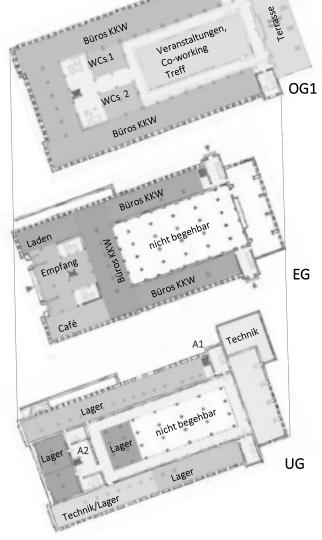


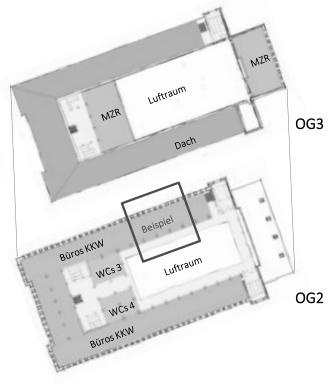
TOP 3: Prüfergebnisse

f) Kultur- und Kreativwirtschaft

62 Büros / 124 Arbeitsplätze







OG3:

Mehrzweckräume: 250 m²

OG2:

24 Büros: 950 m²

OG1:

Veranstaltungen, Co-work, 24 Büros: 950 m²

EG:

Empfang, Café, Laden, 14 Büros: 1.020 m²

KG:

Lager, Technik: 1.130 m²

A Aufzug

Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung





TOP 3: Prüfergebnisse g) Gesundheitsbad

Sachsenbad als Gesundheitsbad geeignet:

- Arztpraxen und medizinische Zusatzangebote wie: Physiotherapie, Massage, Kneippkuren, Sauna, Wellness, Gymnastik, Therapiebad, Rehabad, Aquafitness, Schulschwimmen, Baby- und Seniorenschwimmen, etc.
- Schwimmen außerhalb des Wettkampfsports
- Synergien aufgrund Nähe zu Ärztehaus Pieschen und Senioreneinrichtungen
- Bürgerinitiative Pro Pieschen e.V. befürwortet
 Nutzung
- Denkmalschutzkonform
- Bedarf vorhanden



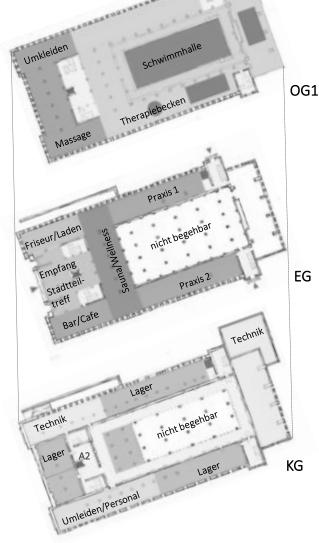


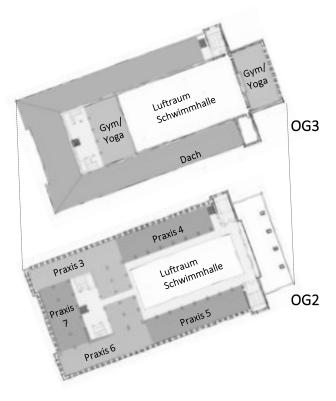
■ TOP 3: Prüfergebnisse

g) Gesundheitsbad

ca. 1.300 m² Praxisfläche (5-8-Praxen)







OG3:

Mehrzweck-, Gymnastikräume: 250 m²

OG2:

Arztpraxen, Physiotherapie: 950 m²

OG1:

Umkleiden, Massage; Schwimmhalle: 950 m²

EG:

STT, Café, Friseur, Wellness, Praxen: 1.020 m²

KG:

Lager, Technik, Umkleiden Personal: 1.130 m²

A Aufzug

Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung

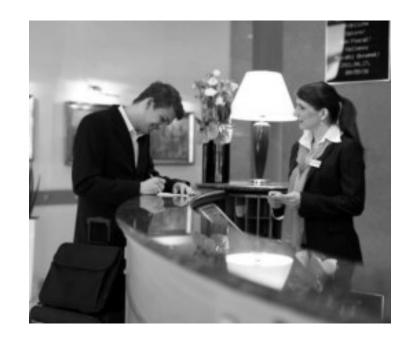




TOP 3: Prüfergebnisse h) Spa-Hotel

Sachsenbad als Spa-Hotel geeignet:

- Spa-Hotel in Verbindung mit öffentlicher Badnutzung, Wellness, etc. (siehe Bsp. Berlin, Oderberger Straße)
- ca. 48 Hotelzimmer realisierbar
- Kein Konflikt mit ursprünglicher Nutzungsidee
- Nachteil: Einbindung in urbane Umgebung,
 Stadtteilrandlage am Sportplatz
- Bedarf an Hotelbetten in Dresden weitgehend gedeckt

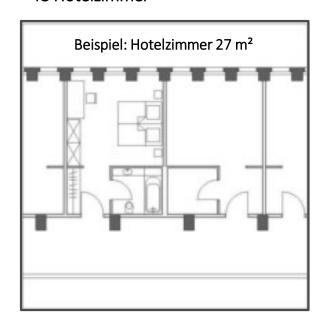


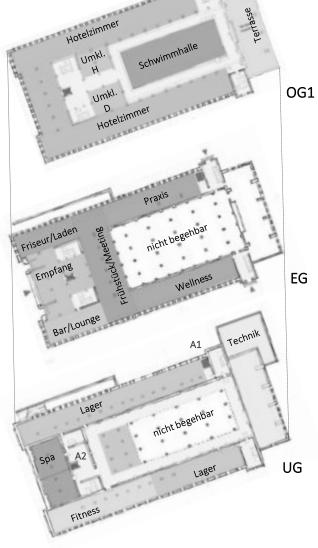


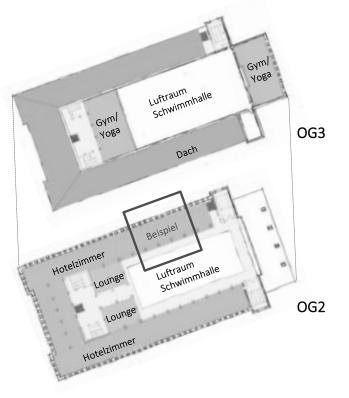
TOP 3: Prüfergebnisse

h) Spa-Hotel

48 Hotelzimmer







OG3:

Mehrzweck-, Gymnastikraum, Yoga: 250 m²

OG2:

24 Hotelzimmer, Lounge 3-4: 950 m²

OG1:

24 Hotelzimmer, Umkleiden: 950 m²

EG:

Empfang, Friseur, Frühstück, Praxis: 1.020 m²

KG:

Lager, Fitness, Spa-Bereich, Technik: 1.130 m²

A Aufzug

Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung





■ TOP 3: Prüfergebnisse

i) Gemeindezentrum

- Anfrage der Freien Evangelischen Gemeinde zur Nutzung des Sachsenbades als Veranstaltungsraum zu kirchlichen Zwecken
- Problem: barrierefreier Zugang zum Gebäude
- Konflikt mit ursprünglicher Nutzungsidee (Denkmalschutz)
- (nicht in Gesamtbewertung aufgenommen)





TOP 4: Variantenvergleich

Sanierungskosten für Nutzung Gesundheitsbad

1996	EUR 9 Mio.
2006	EUR 12 Mio.
2010 STESAD-Studie	EUR 17 Mio.
2019	EUR 21 Mio.*
2024	EUR 24 Mio.*

* Fortschreibung Baukosten STESAD-Studie entsprechend Baupreisindex (BPI): 2,5 % per anno

2024

Wohnen/Altenwohnen EUR 12 Mio. Baukosten It. Baukosteninformations-zentrum (BKI) 2016 für Gebäudetypen
 Soziokult. Zentrum EUR 14 Mio. Baukosten wie Schule (Schulungs-räume)

Kultur- u. Kreativ-

wirtschaft EUR 16 Mio. Baukosten wie Verwaltungsbau (Büros)

Spa-HotelEUR 23 Mio.Baukosten Mischkalkulation

(STESAD/Hotel)

Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung



Kiteriun Varierte	Eputiche Eppung-Unsetzbarbeit sier Naturngsverterte	2. Shelpistonech- wells Edonteriche Chelpiston	3. Sinvernehmen mit Denkmahuhufu, Unsprungsittee	d. Bedat	S. Kaylen Sanseungskosten (Pantigatellung 2004)	Denerungen Besinderhelten	Gesent- temetung	Ran
-1	Bedogs Eignung als Schnismster, as Sportied ungeligset	21.00	Für Sportlad erhabliche Eingelfe in Denimalschutz (baulich) erforderlich	Selet consense	SKI Schulmmidder SKI No. SUR		a) Schvimm- Sportbad	
Entette-enting	1	- 1	2	4	- 1		11	⊨
a 450 School	Alls Schulgsbäude geeignet: Nutbung Sch-immhalle als Aula	18 20.	Keine Übereimelimmung mit unsprünglicher Nutzungstries	Kein Bedart da Brissheisung Kir Ochstantrum Gehabhalie	8KI Suhulan 14,0 Me. SUR		b) Blishings- einschtung	
C Kommunater	- 1	- 1	0	- 1	3		-11.	⊢
(juin	19cht geeignet	28.90	Keine Übersinstrumung mit umprünglicher Nutzungerden	Bedarf romander	(BK) Wolmen Alben-Johnen 12.0 Mile BUR		C) Kannoursaar Slamourge Bes	
Entete-eting		1	0	3	-		10	╘
il Allerpflege'i acchrae			100					Г
	Bedrigte Eignung für Alterpflage:untnen Protient Bodentiefe fanster benötigt. Tüdlung Halle?	27/05/96	Keine Übereinstimmung mit unsprünglicher Nutzungstese	Bedarf in Stadled sphander	BRI Walnesmalline 12,0 Min. BUR	Dynergieri zu Artzeheus Wurtzener Ghalie Möglich	d) Alterpflegel -untree	1
Ensete-eting	1	-	ó	- 1	4		13	╘
能力	Solv-montaile als Verandallungsolt Integrieder Blins, Laber Stattletzerbun	N 01	Keine Übereinstrumung mit unprünglicher Mutzungsröse	Ogr. hein Bedart da ausreichende ausreichende anderkultureie infrantuntur im Dicthel softenden	BKI Schulen 14,0 Mo. BUR	Hater Teneburgsed-and	e (Depte- leuiturelles Zantrum	,
Einzeiter-entung N. Kultur- und	- 1	. 0	0	- 1	1		7	⊨
	Sch-immhele sis verantatungsor integretier, Ce-visiting speces Sizes, Liden, Stadtelpertrum	N 9	Keine Übereinstimmung mit ursprünglicher Mutsungerdee	Gpr. kein Bedarf	BKI Büropetikule 15,0 Nie. BUR	Helter Ten-eth/speciment	f) Kultur- und Kreeti- virtachaft	
Ersete-eting	1	- a	0	- 13	2		4	\vdash
	Sehr gute Weitenent-licklung der unsprünglichen Hutzung im Geblaudebestend	N 31	Obereinstminung mit unsprünglicher Nutzungnöbe	Basterf vorhander, Instruction für Schul- und Sentonmach-minner. Thereplated	STESAD 24.0 Mil. BUR	Chaplenter Standort Note Seukssten für Hohe Schnicktur Bürgenhilleline engeger sich für Erhalt des Bades	g) Gesundheits- tied	1
Einzeiter-eitlung	1	.0		- 1	.0		18	⊏
No.	Sparticial mit Sch-immhele gut in Seelandegeblude integrierbar	50 Ot.	The Obereinstimming intraspringlisher fluttungsides	Oger, teen Bestart. Bestarf an moleibesten in Dresden vertigehand gebeckt	23.5 MW. BUR	Problematische Lage. mangende Ebiehndung In unberem Kondeut Symegien zu Ardenbeut Wurzener Straße möglich	n) Spe-Hotel	1
Ensetweeting		1	- 4	- 1	1		12	

TOP 4: Variantenvergleich

Del solv gat artifli Del wildli Del waldig wildli section Del walded artifli Del solv wilded to

* ca. 40 Decembrace i (1° of \$6.00 m L o 1.00) ** ca. 40 Decembracy i 10 of \$6.00 m L o 1.000

Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung





■ TOP 5: Fördermittel

Welche Fördermöglichkeiten, Förderkulissen wurden geprüft?

Aktuelle Fördermöglichkeiten für Kommunen durch

Freistaat Sachsen/Bund Programme Städtebaulicher Denkmalschutz,

Soziale Stadt, Stadtumbau

EU: EFRE: — "Integrierte Stadtentwicklung"





TOP 5: Fördermittel

Fördermittel für öffentliche Hand:

Freistaat Sachsen/Bund:

Grundsätzlich: keine Fördermittel im Falle Wiederbelebung als Schwimmbad (Aussage SMI)

- Denkmalförderung: Förderantrag möglich, wenn Gebäude von überragender kultureller Bedeutung anerkannt; Förderfähigkeit bis zu 60 % des denkmalgerechten Aufwands; Voraussetzung Konzept, konkrete Kosten (LP 3)
- Programm Soziale Stadt: ist ausgelastet. Kein zusätzliches Fördergebiet geplant (aktuell: Prohlis, Gorbitz, Johannstadt)
- Programm Stadtumbau kein Fördergebiet in DD

EFRE:

- derzeitiger Schwerpunkt: Förderung von Maßnahmen zur Reduktion der CO2-Emissionen; Kulturtourismus,
 Armutsbekämpfung
- Problem: Zeitschiene, Projekte müssen Ende 2021 abgerechnet sein

Weder im Bereich der Stadtentwicklung noch im Denkmalschutz stehen aktuell Fördermittel zur Verfügung.

Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung



TOP 5: Fördermittel

Fördermittel für Private:

Denkmalförderung: Rechtsanspruch auf Förderung für private Eigentümer nach EStG § 7i:

Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die zur Erhaltung eines Baudenkmals oder seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, können steuerlich abgesetzt werden

Darstellung der Komplettmaßnahme mit gesichertem Nutzungs- und Betreiberkonzept sowie genauer Kostenangabe erforderlich



TOP 6: Weiteres Vorgehen

Nach Bestätigung der Konzeption "Gesundheitsbad" durch die Politik (SR-Vorlage) Konzeptausschreibung:

 Bewertungsauftrag an den Gutachterausschuss und Erarbeitung der Inhalte der Konzeptausschreibung (Fertigung Expossé) durch Amt 65 mit Amt 41 und Amt 61

März 2018

Veröffentlichung der Ausschreibung

April 2018

Bieterschluss (EXPO)

November 2018

 Auswertung der Gebote in der Verwaltung und Aufnahme der Vertrags-Verhandlungen

Januar 2019

Fertigung der Gremienvorlage mit Vergabevorschlag

Mai 2019

Beginn Umbau/Sanierung

2021



TOP 6: Weiteres Vorgehen (Verkauf vs. Erbbau)

- Größe und Zustand des Grundstücks eher ungeeignet für Erbbaurecht
- Erbbaurecht für gewerbliche Nutzer grundsätzlich uninteressant klassisches Instrument für Wohnungsbau durch natürliche Personen
- daher Vorschlag der Durchführung einer Konzeptausschreibung zum Verkauf mit baulichen und nutzungsseitigen Vorgaben bereits in der Ausschreibung;
- Umsetzung dieser Vorgaben auch im Kaufvertrag und Zustimmungserfordernis bei Weiterveräußerung;
- Rückübertragungspflicht für den Fall, dass nicht vereinbarungsgemäß gebaut wird und Sanktionen auch bei vertragswidriger Nutzung sind möglich.
- Damit kann die Stadt auf Basis der Ausschreibungsinhalte und der Gebote den Bieter auswählen, wer das nachhaltigste Konzept verfolgt





■ TOP 6: Weiteres Vorgehen (Verkauf vs. Erbbau)

	Erbbau	Verkauf
Vorteile	 Grundstück verbleibt bei der Stadt Dresden Nach Ablauf des Erbbaurechts wieder freie Verfügung über das Gebäude/Grundstück Nutzungsbindung und somit Einfluss möglich Jährliche und langfristige Einnahmen durch Erbbauzins Keine laufenden Kosten für Instandsetzung/-haltung des Gebäudes Im Heimfall oder bei Zeitablauf, nur geringer Entschädigungswert zu zahlen 	 Kein Haushaltsrisiko bei Insolvenz des Käufers Nutzungsvorgaben und Käuferpflichten können vertraglich festgelegt werden Eigentümerpflichten werden sofort und dauerhaft auf Käufer übertragen Keine weiteren Mitwirkungspflichten
Nachteile	 Erbbauzins mit 7% ist sehr ungünstig für Interessenten am aktuellen Kapitalmarkt; nach derzeitiger unverbindlicher Schätzung ca. 40.000€ Im Heimfall haftet die Stadt Dresden für eingetragene Grundpfandrechte → hohes Haushaltsrisiko Eintragung von Grundpfandrechten kann kaum abgelehnt werden Das Erbbaurecht ist veräußerbar Erbbauberechtigter wird sich in finanziellen Engpässen an die Stadt wenden; Nachlässe beim Erbbauzins und ggf. Stufenregelungen bedürfen der Zustimmung der Rechtsaufsicht und sind grundsätzlich eine notifizierungspflichtige Beihilfe Arbeitsaufwendig, da viele Entscheidungen des Eigentümers überprüft und ihnen zugestimmt werden müssen 	 Stadt ist nicht mehr Eigentümer Zugriff auf Erwerber und Grundstück beschränkt → geringer Einfluss Verfügung über Grundstück/Gebäude nur durch Wiederkaufsrecht möglich Nur einmalige (vermutlich niedrige) Einnahme durch Kaufpreis zu erzielen

Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung



LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Stadtrat (SR/034/2017)

Sitzung am:

26.01.2017

Beschluss zu:

A0245/16

Gegenstand:

Kulturdenkmal "Sachsenbad" erhalten! Handlungsempfehlungen für eine zukunftsfähige und denkmalverträgliche Nutzung erarbeiten

Beschluss:

Präambel:

Ziel des Antrages ist es, zeitnah über die Zukunftsperspektive des Kulturdenkmales Sachsenbad zu entscheiden, dem stark fortschreitenden Verfall und ansteigenden Sicherungsaufwand entgegenzuwirken, sowie eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung des Standortes unter Berücksichtigung der sozialräumlichen Belange zu ermöglichen.

Beschlussvorschlag:

Vor diesem Hintergrund wird der Oberbürgermeister beauftragt, dem Stadtrat innerhalb von sechs Monaten nach Beschlussfassung einen Vorschlag zu unterbreiten, in welcher die Handlungsmöglichkeiten in Bezug auf eine zukunftsfählge und denkmalverträgliche Nutzung des Kulturdenkmales Sachsenbad aufgezeigt und nach haushälterischen und denkmalschutzrechtlichen Aspekten bewertet werden. Dabei sollen auch Aussagen zum Bedarf für Schwimmangebote im Dresdner Nordwesten vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung bis 2025 getroffen werden.

Dabel sollen die aktuellen Fördermöglichkelten durch den Freistaat, den Bund und die EU gleichermaßen für eine denkmalgerechte Sanierung und Nutzung als Schwimmbad und/oder als Gesundheitsbad mit Möglichkelten für medizinische Angebote, als sozio-kulturelles Stadttellzentrum oder eine Nutzbarmachung als kommunaler Wohnraum geprüft und entsprechende Aussagen dazu getroffen werden. Das STESAD-Konzept zur Nutzung, Sanierung und Finanzierung des Sachsenbades aus dem Jahr 2010 soll dahingehend kostenbezogen fortgeschrieben werden.

Weiterhin soll geprüft werden, inwieweit eine Wiedernutzbarmachung des Gebäudes im Rahmen einer Konzeptausschreibung bzw. eines Interessenbekundungsverfahrens durch Vergabe eines Erbbaurechts möglich ist.

Darauf aufbauend sind dem Stadtrat mögliche Varianten mit Folgekostenabschätzungen vorzustellen und ein entsprechender Beschlussvorschlag zu unterbreiten.

Dresden, 3 1 JAN. 2017

Dirk Hilbert Vorsitzender

LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Ausschuss für Petitionen und Bürgeranliegen (P/026/2016)

Sitzung am:

30.11.2016

Beschluss zu:

P0074/16

Gegenstand:

Sachsenbad retten!

Beschluss:

Der Petition wird abgeholfen.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt bis zum 30. Juni 2017 eine Vorlage zu erarbeiten in der Aussagen zum Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes getroffen werden:

- Es ist zu pr
 üfen ob in dem Sachsenbad ein zeitgem
 äßes öffentliches Bad eingerichtet werden kann. Die Kosten sind mit einem Neubau mit gleichen Nutzungsangeboten zu vergleichen.
- Ist die Errichtung eines zeitgemäßen Bades nicht möglich, ist zu prüfen, ob unter Bewahrung der denkmalpflegerisch bedeutenden Raumstrukturen in dem Gebäude ein teilweise frei finanziertes Bad mit Schwerpunkt Gesundheit, Gesundheitsprävention und Therapie eingerichtet werden kann. In dem Bad sollte dann auch spezielles Schwimmen für Senioren und Schwimmunterricht für Kinder mit eingebunden werden.
- Es ist zu pr
 üfen, inwiefern F
 ördermittel f
 ür die Sanierung des Geb
 äudes eingeworben werden k
 önnen.
- 4. Um den Prozess zum Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes zu beschleunigen wird der Oberbürgermeister mit der Gründung einer Projektgruppe Sachsenbad mit dem Ziel der Koordinierung und Beschleunigung der Zielsetzung beauftragt. Zur Mitarbeit in der Projektgruppe werden mindestens 4 Stadträte benannt.

Dresden.

0 8. DEZ. 2016

Annekatrin Klepsch

Vorsitzende

LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Stadtrat (SR/033/2011)

Sitzung am: 03.11.2011

Beschluss zu: A0371/11

Gegenstand:

Nutzungs- und Finanzierungskonzept für "Sachsenbad" in Pieschen gemeinsam mit Einwohnerinnen und Einwohnern suchen

Beschluss:

- 1. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, dem Stadtrat und der Öffentlichkeit darzulegen, welche Kosten, Konsequenzen und Nutzungsvarianten sich aus der Studie der STESAD GmbH unter Einbeziehung der Denkmalschutzbelange ergeben.
- 2. Bei der Betrachtung gemäß Punkt 1 ist zu erörtern, welche Nutzungsvarianten sich mit Einbeziehung der gesamten von der Stadt Dresden und der DREWAG genutzten Immobilien um das Sachsenbad und deren Miet- bzw. Pachteinnahmen jeweils für folgende Varianten ergeben können:
 - a) für eine Bade-, Sport- und gesundheitsbezogene Nutzung;
 - b) für eine bürgerschaftlich orientierte Nutzung im Stadtteil Dresden-Pieschen sowie
 - c) für eine Kombination von beidem:
 - d) private Nutzung bzw. Mitnutzung bei Erhalt öffentlicher Zugänglichkeit und unter Einbeziehung öffentlicher Zielstellungen;
 - e) für Schulnutzung;
 - f) Nutzung im Bereich der Altenpflege.
- 3. Des Weiteren wird die Oberbürgermeisterin beauftragt, prüfen zu lassen, ob und wie für mögliche Nutzungsvarianten Drittmittel eingeworben werden können und in welchen Zeiträumen welche Maßnahmen für eine Weiternutzung und Sanierung des Gebäudes veranlasst werden müssen.

Terminvorgabe: Februar 2012

4. Die Oberbürgermeisterin wird schließlich beauftragt, die Ergebnisse der Untersuchungen zu 1. – 3. auf einer Einwohnerversammlung in Pieschen zur Diskussion zu stellen und dem Stadtrat unter Einbeziehung der Hinweise und Anregungen aus der Einwohnerversammlung eine Entscheidungsgrundlage vorzulegen.

gez.

Helma Orosz Vorsitzende