

Datum: 30. NOV. 2020

**ERGÄNZUNGSANTRAG**  
zur Vorlage V0507/20-01

**Gegenstand:**

Verkauf eines Grundstückes in Dresden-Pieschen und  
Ergebnisse der Einwohnerversammlung vom 16. November 2020 zur Zukunft des Sachsenbades

**Beschlussvorschlag**

Vor Ziffer 1 wird folgende Ergänzung eingefügt:

Der Stadtrat nimmt das Protokoll mit den in der Einwohnerversammlung am 16. November 2020 eingebrachten Vorschlägen, Anregungen und Fragen entsprechend der Anlage zu diesem Ergänzungsantrag zur Kenntnis.

**Begründung**

1. Beschlusslage

Mit Beschluss vom 28. Juni 2018, V2195/18, beauftragte der Stadtrat den Oberbürgermeister, eine Konzeptausschreibung sowohl für den Verkauf als auch für die Vergabe im Erbbaurecht des Grundstückes des ehemaligen Sachsenbades auf der Grundlage des zuvor erstellten Nutzungskonzeptes durchzuführen. Im Punkt vier des Beschlusses wurde der Oberbürgermeister beauftragt, die Ergebnisse der Ausschreibung sowie den weiteren Verlauf bei der Sanierung des Objektes „Sachsenbad“ im Ortsbeirat Pieschen und auf einer Einwohnerversammlung vorzustellen.

Diesem Beschluss folgend wurde das Grundstück im Jahr 2018 im Rahmen einer Konzeptausschreibung zum Verkauf bzw. zur Vergabe im Erbbaurecht ausgeschrieben. Mit der Vorlage V0507/20 vom 31.08.2020 wurde seitens der Verwaltung der Beschlussvorschlag zum Verkauf der in der Vorlage näher beschriebenen Grundstücksflächen in die Gremien eingebracht.

2. Einwohnerversammlung

Die Einwohner\*innen der Landeshauptstadt Dresden sowie Vertreter\*innen der Bürgerinitiative wurden für den 16. November 2020 zu einer Einwohnerversammlung gem. §22 SächsGemO eingeladen. Mit Blick auf die Corona-Pandemie und die Hygieneregulungen der Corona-Schutz-Verordnung des Freistaates Sachsen wurde diese nicht als Vor-Ort-Veranstaltung durchgeführt.

tung, sondern in digitaler Form durchgeführt. Die Einwohner\*innen konnten die Veranstaltung via Livestream und im Dresden-Fernsehen verfolgen. Der Livestream wurde vollständig von Gebärdendolmetscherinnen und -dolmetschern übersetzt. Im Vorfeld der Veranstaltung sowie während des Livestreams konnten Fragen, Anregungen und Vorschläge online sowie telefonisch eingereicht werden.

Insgesamt gingen 69 Meinungsäußerungen ein. Diese wurden unter den Themenkomplexen

- Wiederbelebung als Schwimmbad
- Denkmalschutz
- Allgemeines

zusammengefasst.

Im Podium saßen Oberbürgermeister Dirk Hilbert, Baubürgermeister Stephan Kühn und Finanzbürgermeister Dr. Peter Lames. Zusätzlich standen Stadtratsmitglieder und Vertreter\*innen aus den zuständigen Fachämtern für Fragen zur Verfügung. Vertreter\*innen der Bürgerinitiative „Endlich Wasser ins Sachsenbad“ nahmen auf Einladung des Oberbürgermeisters ebenfalls teil.

Der Ablauf der Einwohnerversammlung, die eingegangenen Fragen, Anregungen und Vorschläge sowie deren Beantwortung sind in dem als Anlage beigefügten Protokoll zusammengestellt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der überwiegende Teil der eingegangenen Meinungsäußerungen den Erhalt des Sachsenbades bzw. alternativ den Wunsch nach der Schaffung von alternativen Möglichkeiten für insb. Kinder- und Seniorenschwimmen sowie für Wellness, Spa und medizinische Therapien zum Inhalt hatte. Wiederholte Unmutsäußerungen zum jahrelangen Verfall des bauhistorisch wertvollen, denkmalgeschützten Gebäudes und fehlenden Investitionen der Stadt prägten ebenfalls das Meinungsbild. Ebenfalls aufgeworfen wurde die Frage, ob der Versuch unternommen wurde, einen Investor für den Badbetrieb zu finden.

Seitens der Vertreter\*innen der Landeshauptstadt Dresden wurde vorgetragen, dass unabhängig vom fehlenden Nutzungskonzept für das Gebäude die finanziellen Mittel im kommunalen Haushalt für eine Sanierung des Objektes weder in der Vergangenheit zur Verfügung standen, noch gegenwärtig bereitstehen. Eine wirtschaftliche Betreuung als Schwimmbad (durch die Dresdner Bäder GmbH) wird finanziell als nicht realisierbar eingeschätzt. Dies gilt in Ansehung des Ergebnisses der Konzeptausschreibung auch für den Betrieb durch einen privaten Dritten. Der von Einwohner\*innen mehrfach geäußerte Bedarf an einer Schwimmhalle mit erweiterten Funktionen für medizinische Therapien, Wassergymnastik im Stadtbezirk Pieschen wird weiterhin in der Sportstrategie der Landeshauptstadt Dresden berücksichtigt und soll in der Zukunft durch einen Schwimmhallenneubau im Norden des Stadtgebiets abgedeckt werden. Der Bedarf an Sauna- und Spa-Angeboten wird durch das vom Investor vorgetragene Nutzungskonzept bedient.

## Fazit:

Den Forderungen, das Sachsenbad wieder als Schwimmbad zu sanieren und als städtisches Bad zu betreiben, kann aus derzeitiger Sicht und mit der vorliegenden Beschlusslage finanziell und wirtschaftlich nicht entsprochen werden. Der Verkauf an den in der Konzeptausschreibung benannten Bieter stellt weiterhin die gegenwärtig einzig realistische Option dar, das ehemalige Sachsenbad einer denkmagerechten Sanierung und Nutzung zuzuführen.

### 3. Bürgerinitiative und Bürgerforum

Die Bürgerinitiative „Endlich Wasser ins Sachsenbad“ übergab durch ihre Vertreterin und Vorstandsvorsitzende des Vereins ProPieschen e. V. am 9. September 2020 einen Antrag auf Durchführung eines Bürgerforums für das ehemalige Sachsenbad an den Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Dresden.

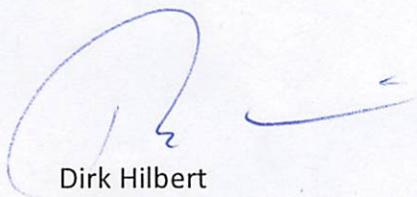
Bei dem Bürgerforum sollen Bürgerinnen und Bürger mit Mitgliedern des Stadtrates sowie dem Oberbürgermeister zur gegenwärtigen Situation des Sachsenbades und dessen Zukunft diskutieren und eine Bürgerempfehlung formulieren, die dem Stadtrat zur Entscheidungsfindung vorgelegt wird. Mit der Zulässigkeitserklärung des Antrags auf Durchführung eines Bürgerforums wurde eine Sperrfrist von zehn Wochen für Abstimmungen im Stadtrat erwirkt.

Dieser Antrag auf Einleitung eines Bürgerempfehlungsverfahrens erfolgt gemäß der Bürgerbeteiligungssatzung vom 21. März 2019 der Landeshauptstadt Dresden. Für die Antragstellung hat die Bürgerinitiative auf eigene Angaben 3 000 Unterschriften gesammelt. Notwendig sind laut Bürgerbeteiligungssatzung 2 500 Unterschriften.

Die Landeshauptstadt Dresden hat die Unterschriften geprüft und die formale Richtigkeit der Einreichung bestätigt. Laut Bürgerbeteiligungssatzung hat das Bürgerforum innerhalb von sechs Wochen nach Rücksprache zwischen dem Oberbürgermeister und der Vertrauensperson stattzufinden. Oberbürgermeister Dirk Hilbert hat mit der Vertrauensperson über das weitere Vorgehen gesprochen.

Das Bürgerforum war für den 12. November 2020 vorgesehen. Wegen der aktuellen Situation im Hinblick auf die Verbreitung des Coronavirus ist die Durchführung eines Bürgerforums mit persönlicher Anwesenheit von Vertretern und Interessenten derzeit nicht durchführbar. Der von der Bürgerinitiative aufgrund der aktuellen Corona-Situation beantragten Fristverlängerung zur Durchführung für das Bürgerforum auf den 15. April 2021 wurde abgelehnt. Der Beigeordnete für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften hat der Bürgerinitiative schriftlich dargelegt, warum ein weiterer Aufschub aus Sicht der Verwaltung nicht vertretbar ist. Dies ist zum einem in dem dringenden Handlungsbedarf der Sicherungsarbeiten am Gebäude und an der Tatsache, dass ein Aufschub der Kaufverhandlungen zu einer Neubewertung des Objektes und möglicherweise gegenüber der in der Ausschreibung angegebenen weiteren Werterhöhung führen könnte, begründet. Sollte ein Verkauf kurzfristig nicht zustande kommen, könnten der Landeshauptstadt Dresden Kosten allein für die Sicherung des Daches in der Begründung unter Punkt 12 der Vorlage V0507/20 aufgeführten Höhe (geschätzte Summe von 600.000,00 Euro für Errichtung eines Notdaches und Kosten für die Standzeit in Höhe von circa 341.000,00 Euro/jährlich) entstehen.

Die in § 12 Abs. 2 Bürgerbeteiligungssatzung festgelegte Sperrfrist (zehn Wochen ab Beschluss zur Durchführung eines Bürgerforums) ist bei den in der Beschlussvorlage vorgesehenen Plandaten nach der Einwohnerversammlung eingehalten.



Dirk Hilbert  
Oberbürgermeister

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage Protokoll der Einwohnerversammlung vom 16. November 2020 mit Präsentation

Datum: 24.11.2020

**Protokoll Einwohnerversammlung „Wie weiter mit dem Sachsenbad“**

Datum: 16.11.2020, 18:00  
Ort: Plenarsaal  
Übertragung durch Dresden-Fernsehen  
Live-Stream über [www.dresden.de/sachsenbad](http://www.dresden.de/sachsenbad)

**Teilnehmer:**

Leitung: Herr Hilbert, Oberbürgermeister

Herr Löser, Bündnis 90/Die Grünen  
Herr Engel, SPD  
Frau Barko, Die Linke  
Herr Böhm, CDU  
Herr Wiedemann, AFD  
Herr Blödner, FDP  
Frau Bischoffberger, Bündnis90/Die Grünen  
Herrn Genschmer, Freie Wähler  
Herr Dr. Schulte-Wissermann, Fraktionslose

Frau Geiler, Bürgerinitiative „Endlich Wasser ins Sachsenbad“ und  
Vorsitzende des Vereins ProPieschen e.V.

Herr Kühn, GBL 6  
Herr Dr. Lames, GBL 1

Herr Dr. Sterra, A 41  
Herr Pieper, A 61  
Herr Wintrich, Stadtbezirksamtsleiter Pieschen  
Frau Zimmermann, Herr Tostmann, Bürgermeisteramt

**Ablauf:**

- Vorstellung der Anwesenden
- Erläuterung zum Ablauf der Einwohnerversammlung
- Aufforderung zum Fragen stellen per Telefon oder auf [www.dresden.de/sachsenbad](http://www.dresden.de/sachsenbad)
- Vorstellung des aktuellen Sachstands zum Gebäude und den Verkaufsbemühungen durch BM Kühn (siehe Präsentation)

**Frau Geiler:**

- Argumentation ist der Bürgerinitiative vertraut; Versprechen bei Schließung, dass saniert werden solle und in den 80er Jahren begonnene Sanierung zu beenden
- Thema der Kandidaten zum Stadtrat; Bad ist zusätzlich in das Sanierungsgebiet aufgenommen worden; Stadtrat habe keine Möglichkeiten zur Sanierung geschaffen
- 2006: Beginn der Arbeit von Pro Pieschen e. V.; 2016: 4000 Unterschriften für eine Petition gesammelt

- Schwimm-/Badefläche wird gebraucht; Bad auf der Harkortstr. wird befürwortet, aber als zusätzliches Bad
- Sachsenbad ist bereits im Eigentum der Stadt, Denkmal des Neuen Bauens; Thema zum Tag des offenen Denkmals; Sachsenbad als Gesamtensemble mit Bibliothek, Stadtpark geschaffen
- Sachsenbad könnte Ergänzung zu Sportbädern der Stadt sein; Studie der Stesad GmbH hat gezeigt, dass mit Erweiterung um 2 Therapiebecken ein wirtschaftlicher Betrieb möglich wäre
- Bürgerforum wurde nochmal angestrengt: Fachgespräch 2015: Möglichkeiten des Bades geprüft; Bürgerforum denkt, dass Potential des Bades nicht gesehen wird; Flächen für Arztpraxen vorhanden; bereits als Gesundheitsbad konzipiert (Wannenbäder etc.)
- Vorzugskonzept Rehabad in SR-Beschluss enthalten, allerdings finanzielle Beteiligung der Stadt ausgeschlossen; das hat die Bürgerinitiative geärgert
- Überzeugung, dass das Bad nicht verkauft werden sollte; es geht Einfluss der Stadt verloren;
- Gesundheitsvorsorge ist auch Aufgabe der Stadt;
- Bürgerforum soll verschoben werden; sobald Bedingungen für ein Bürgerforum vorliegen, soll dieses nachgeholt werden; Einschränkungen werden in Kauf genommen, wie sie bei Antrag auf Bürgerforum bestanden haben
- mehrfache Aufforderung des OB an die Bürger, weitere Fragen zu stellen
- Verlesung der Fragen durch Frau Zimmermann und Beantwortung in Themenkomplexen:

#### 1. Themenkomplex Wiederbelebung als Schwimmbad:

- Dr. Lames: 7 Schwimmhallen in Dresden, 9 Freibäder und 2 offene Badestellen; von 7 Schwimmhallen sind mehrere saniert (Georg-Arnhold-Bad, Freiburger Straße) und neu errichtet (Bühlau); Plan Neubau in Klotzsche, derzeit Errichtung Schwimmhalle in Prohlis
- mehrere Saunen in Betreuung der Dresdner Bäder GmbH
- Bedarf an 6.000 m<sup>2</sup> Wasserfläche; wird im Wesentlichen erreicht mit Ersatzneubau in Klotzsche und Prohlis; dieser Ersatzneubau ist auch für Stadtbezirke für Neustadt und Pieschen aufgrund der besseren Erreichbarkeit (Straßenbahnerreichbarkeit gegeben)
- derzeit keine Probleme, Schwimmunterricht für Schulen abzusichern; verbessert sich noch mit Neubauprojekten
- Therapieangebote werden auch in Neubauten berücksichtigt (in Klotzsche und Prohlis bereits gewährleistet)
- Pieschen hat viele Sportanlagen im Bestand (u. a. an der Wurzener Str., Motor Mickten in Eisenberger Str., Sportanlagen an der Elbe, Sportanlagen bei Schulstandort Gehestr. vorhanden)
- Zuschussbedarf von 1,3 Mio. Euro pro Jahr von Bieter gefordert; Stadt wendet derzeit 8 bis 9 Mio. Euro Zuschuss pro Jahr auf; für vergleichsweise kleines Bad würde größerer Aufwand betrieben; das ist jenseits der leistbaren Grenzen; daher andere Pläne der Stadt
- Betrieb einer solchen Anlage: zukünftig wird neben finanziellen Engpässen auch Fachkräftebedarf stehen; diese Fachkräfte mit entsprechender Qualifikation steht derzeit schon kaum zur Verfügung

#### 2. Themenkomplex Denkmalschutz:

- Dr. Sterra: Zeugnis der 20er Jahre, mit sozialem Impetus gebaut, besondere Bedeutung, Paul Wolf hat wichtige Bauwerke hinterlassen; Implementierung ins Umfeld ist wichtige Konnotation; Zentrum für Arbeiterviertel kreiert, das Kultur, Freizeitgestaltung und Bildung im Blick hatte,
- Erhaltungsauftrag des Amtes für Denkmalschutz; Bsp. Kirchen: wenn keine Nutzung und Besucher mehr vorhanden sind, kommt keine sakrale Nutzung mehr in Frage; Aufgabe der Denkmalpflege ist, Elemente der Denkmalpflege zu erhalten und zu tradieren; idealtypisch: auch die Nutzung in die Zukunft transportieren; das ist aber nicht immer möglich
- Vorzugsvariante war Erhalt als Schwimmbadkomplex; Erinnerung an Mindestanforderung, wenn es um Erhalt des Sachsenbades ging; Präferenz: Schwimmbadnutzung, dann Substanzerhalt vorantreiben
- 3. Bieter hat diesem Wunsch entsprochen; Erhalt des Ensembles als Gesamtheit mit Portikus, Raumskulptur; Innenraum ist zwingend zu erhalten; Sachsenbad ist erweiterbar in Richtung Norden mit Schwimmbad, welches ins Freie geht

- Ergänzung Herr Kühn: Nutzung für eigene Zwecke der Verwaltung geprüft und verworfen; durch Vertrag wird denkmalgerechte Sanierung sichergestellt; Erweiterung mit neuem Becken schwierig, da Eingriff in vorhandene Sportflächen; war auch nicht Gegenstand der Ausschreibung
- 3. Themenkomplex Allgemeines:**
- Frage: Warum hat der Stadtrat nicht rechtzeitig finanzielle Mittel in den HH zum Erhalt des Sachsenbades eingestellt?
  - Herr Hilbert: Prioritätensetzung bei Haushaltplanung immer erforderlich, schmerzlicher und schwieriger Prozess; Bäder hatten in den letzten Jahren eine große Priorität;
  - Dr. Lames: Investitionen in Bäder liegen jenseits von 50 Mio. EUR; in der gesamtstädtischen Prioritätensetzung hat es an einem gangbaren Weg gefehlt, wie man mit dem denkmalgeschützten Gebäude umgeht; ursprüngliche Nutzung (Wannenbad etc.) heute nicht mehr erforderlich, da Wohnungen entsprechend ausgestattet
- 4. Welche andere städtischen Grundstücke stehen für festgeschriebene Nutzung als Bad zur Verfügung**
- Dr. Lames: keine Grundstücke verfügbar; Prüfung durch Stadt; Standort Sachsenbad kommt nicht in Betracht wegen Denkmalschutz und Eingriff in benachbarte Sportflächen
- 5. Themenkomplex Ausschreibung**
- Herr Kühn: Sanierung und Wiederbelebung als Gesundheitsbad war Vorzugsvariante, wobei andere Nutzungen nicht ausgeschlossen waren; Problem war, dass Bieter die finanzielle Beteiligung gefordert hat; dies aber Widerspruch zu Ausschreibungsinhalten
  - geplante Nutzung des Bieters 3: Büronutzung und Spa/Sauna
  - Dr. Lames: Elbamare 115 TEUR in 2016, 583 TEUR in 2019 Zuschüsse für den Betrieb durch die Stadt gezahlt; wenn Verträge des Elbamare ausgelaufen sind, sind diese Zuschüsse zu prüfen
  - Sanierung des Sachsenbades ist nicht erfolgt, weil im städtischen HH zu wenig Mittel für die Bäder eingestellt waren; Besserung erst mit Gründung der Dresdner Bäder GmbH; Wirtschaftlichkeit auf Gesamtinvestition immer im Focus; Sachsenbad hat dem nicht entsprochen
- 6. Warum übernimmt Dresdner Bäder GmbH nicht das Sachsenbad? und**
- 7. Warum kann es nicht wieder Schwimmbad werden?**
- Dr. Lames: Unwirtschaftlichkeit des Badbetriebes ist Grund; man müsste höhere Unwirtschaftlichkeit in Kauf nehmen aufgrund des Denkmalschutzes; deshalb keine Entscheidung für Sachsenbad als kommunales Bad
- 8. Förderung**
- Herr Pieper: Förderung hat für Stadtteilentwicklung immer eine Rolle gespielt; mehrere Anläufe um Förderung zu erhalten; u. a. auch Städtebaufördermittel aus Sanierungsgebiet; geprüft wurden auch EFRE-Mittel; Einsatz erfolgte nicht, weil politisches Statement des Rates geben; dies lag nie vor; inzwischen keine Förderung über die EU möglich wegen fehlender Förderkulisse (auch nicht bei Bund oder Land);
- 9. Vorschlag: Beteiligung der Stadt an Badbetrieb**
- Beispiel Darmstadt: denkmalgeschütztes Bad wurde für 25 Mio EUR saniert und an privaten Betreiber verpachtet; Stadt muss Mindestumsatz ausgleichen, falls dieser nicht erwirtschaftet wird; Info von Sportamt Darmstadt
  - OB Hilbert: immer Prioritätenabwägung, die die Verwaltung mit dem Stadtrat abzuwägen hat; immer Überlegung, wie HH-Mittel am effizientesten eingesetzt werden können; nicht Unwille der Politik, sondern bislang politische Entscheidung für andere Themen; Bsp: in vergangenen 10 Jahren hatten Schulen oberste Priorität (ca. 40 % gehen jedes Jahr in schulische Investition); davor Investitionen in Kitas zur Erfüllung des gesetzlichen Anspruchs auf Kitaplatz; Haushaltplanung ist immer schwierige Aufgabe
  - Herr Kühn: Fragen werden nicht zur vollen Zufriedenheit beantwortet werden können;
  - Spendenaufwurf würde nicht helfen, da dauerhafte Betreuung dadurch nicht gesichert werden kann
  - OB: städtebaulicher Missstand durch Stadtrat erkannt; Möglichkeit, bei Annahme des Gebotes, zumindest das Gebäude für den Stadtteil zu erhalten

- Dr. Lames: geforderter Zuschuss sehr hoch mit 1,3 Mio. EUR jährlich, bis 2013 große Probleme, überhaupt Mittel für Bäder aufzutreiben

#### 10. Fachkräftemangel

- wenn Arbeitsbedingungen geändert würden, wäre kein Fachkräftemangel da;
- wie hoch sind Betriebskosten jetzt und nach der Sanierung beim Klotzscher Schwimmbad?;
- warum wurden die in der Wendezeit der Stadt zugeteilten Mittel nicht für die Sportförderung eingesetzt?
- Dr. Lames: Fördermittel wurden in erheblichem Umfang eingesetzt; dennoch 300 Mio EUR Sanierungsstau bei Sportstätten;
- Fachkräfte: Zahlung von Löhnen nach Tarif; daher Lohnniveau in bundesdeutschem Mittel
- Kosten für Schwimmbad Klotzsche müssen nachgereicht werden
- Herr Kühn: zu keinem Zeitpunkt stand ein wirtschaftlich tragbares Konzept für das Sachsenbad zur Verfügung; daher Fokus auf andere Themen im Sanierungsgebiet

#### 11. Vorschlag, das Bad an die Stesad GmbH zu übertragen

- Einlage in Stesad GmbH hilft nicht, da auch dort die Kosten anfallen; Rechtsform ist unerheblich
- Stesad GmbH wird durch Gewinne aus Energieversorgungsquerverbund erwirtschaftet werden; derzeit weniger Gewinne stehen höheren Aufwendungen u. a. bei Verkehrsverbund gegenüber;

#### 12. Vorschlag zur Spendenaktion analog Frauenkirche

- Herr Hilbert: Spendenaktionen sind immer möglich; neben Frauenkirche andere Beispiele wie z. B. Lingnerschloss, Chinesischer Pavillon vorhanden; aber in der Dimension wie beim Sachsenbad erforderlich ist eine andere; 2,50 EUR/Jahr/Einwohner wären erforderlich, um 1,3 Mio. EUR pro Jahr aufzubringen

#### 13. Welchen Mehrwert hat das Bürogebäude für das Viertel?

- Herr Kühn: keine gewöhnliche Büronutzung vorgesehen, sondern innovative Büroflächen; insofern vorteilhaft für das Gebiet, kein klassisches Bürogebäude, sondern Innovationscampus
- Mehrwert für das Gebiet auch durch Spa und Gastronomie

#### 14. Wird es vor Verkauf des Sachsenbades noch eine Einwohnerversammlung geben?

- Herr Hilbert: keine weitere Einwohnerversammlung geplant
- Bürgerforum war geplant; Online-Format eines Bürgerforums von der Bürgerinitiative nicht gewünscht und um Verschiebung gebeten; Verwaltung muss finanziellen Schaden von der Stadt abwenden; weiteres Warten verursacht Kosten;
- daher Vorlage der Verwaltung mit Vorschlag der Vergabe; ob der Stadtrat dem folgt, bleibt abzuwarten;
- Einwohnerversammlung ist keine Farce; Vorlage ist Ergebnis der Ausschreibung und der Aufträge an die Verwaltung; Einwohnerversammlung wird ausgewertet und zur Beschlussfassung in den Gremien vorgelegt; Entscheidung der Stadträte, wie dann mit der Entscheidungsvorlage der Verwaltung umgegangen wird;
- es ist Recht der Stadträte, dennoch anders zu entscheiden

#### 15. Hat die Dresdner Bäder GmbH den Betrieb des Sachsenbades finanziell geprüft?

- Dr. Lames: Bäderbetrieb hat ermittelt, was der Betrieb kosten würde; im Ergebnis Ablehnung der Betreibung durch die Dresdner Bäder GmbH wegen Unwirtschaftlichkeit
- Aufgabe aus Eingemeindungsvertrag, neues Bad in Bühlau zu bauen, wurde erfüllt
- Schwimmstandort Freiburger Str. war sportpolitische Entscheidung (Sanierung und Neubau)
- Schwimmflächen im Dresdner Norden sind knapp, kann auch durch das Schwimmbad Klotzsche nicht aufgefangen werden; deshalb Neubau an einem Standort, der von Pieschen und Klotzsche gut erreichbar ist
- Kosten für das Sachsenbad wären ein Mehrfaches davon gewesen, sowohl in der Investition als auch in der Betreibung

Herr Hilbert:

- zur erneuten Frage: Gibt es nochmal eine Einwohnerversammlung?
- Es waren zwei Veranstaltungen vorgesehen:
- Bürgerforum am 12.11.2020 und Einwohnerversammlung am 16.11.2020
- Einwohnerversammlung wird nicht erneut stattfinden, da diese Veranstaltung heute durchgeführt wurde; persönliche Teilnahme der Vertreterin Frau Geiler an der heutigen Einwohnerversammlung mit Redezeit
- der Termin für das Bürgerforum am 12.11.2020 wurde von der Bürgerinitiative abgelehnt (aus Gründen der Coronapandemie wurde die Durchführung des Bürgerforums nach Bürgerbeteiligungssatzung in digitaler Form/online-Format von Seiten der Bürgerinitiative abgesagt, Verschiebung auf April 2021 gefordert)
- die Beschlussvorlage für den Verkauf wird – ohne eine weitere Veranstaltung nach Bürgerbeteiligungssatzung – unter Einhaltung der Sperrfristen weiterverfolgt; es bleibt unbenommen, dass der Stadtrat dann in Interessenvertretung der Bürger eine andere Entscheidung trifft
- Vorlage ist im Geschäftsgang, welche die Anregungen der Einwohnerversammlung einfließen lassen
- die Verwaltung hatte keine Alternative, im Ergebnis der Ausschreibung die Beschlussvorlage einzubringen

Frau Geiler (nach dem Statement der Stadträte):

- Es ist Wille der Bevölkerung, ein Bürgerforum durchzuführen!
- Wie ist der weitere Werdegang?

Herr Hilbert:

- grundsätzlich ist das Bürgerforum durchführbar
- den Rahmen gibt die Bürgerbeteiligungssatzung vor
- die darin enthaltenen (Sperr-)Fristen werden eingehalten
- somit ist der Stadtrat frei in seiner Beschlussfassung (kann z. B. auch entscheiden, dass das Bürgerforum abgewartet werden soll)
- ein nach der Beschlussfassung (über den Verkauf) durchgeführtes Bürgerforum wäre dann ohne Auswirkungen auf die Beschlussfassung mehr

#### Statement der Stadträte:

Herr Thomas Löser (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen):

- Versprechen der Sanierung wurde nicht realisiert, Versagen der Verwaltung und des Stadtrates
- Wert des Gebäudes: Städtebau, Bad, Schwimmhalle
- Denkmal muss erhalten, eine Betreibung als Schwimmbad durch die LH Dresden ist in Frage gestellt
- Bedarf (Pieschen mit 53.000 Einwohner) und Erwartungen der Pieschener Bürger vorhanden
- Lösung mit der STESAD prüfen
- was ein privater Investor kann, kann die LH Dresden auch (nicht als Schwimmbad, aber als Immobile)
- Sachsenbad wurde als soziales Objekt gebaut, daher müsste Ziel sein, dies – nicht unbedingt als Schwimmbad – sondern als soziales Objekt wiederzustellen, in Tradition
- verantwortungsvoller Umgang mit dem Objekt, damit man nach dem Verkauf nicht „mit leeren Händen dasteht“
- mit dem aktuellen Bieter in Diskussion treten
- Stadtrat soll daher vorher nochmal prüfen lassen, bevor der Verkauf vollzogen wird
- Fazit: als Kommune werden wir das Schwimmbad nicht betreiben können aber
- es ist wert nochmal zu überlegen, ob das Bad in öffentlichen Nutzung bleibt

Frau Pia Barkow (Fraktion Die Linke)

- die Meldungen zeigen, dass das Thema die Bürger/innen berührt

- als Fraktion wird an dem Erhalt des Objektes (in kommunalem Eigentum) festgehalten
- nicht unbedingt als klassisches Schwimmbad (Sport/Training), aber für den Bedarf an weiteren Angeboten (Schulschwimmen, Baby- und Seniorenschwimmen, therapeutische Behandlungen etc.)
- Mangel an Möglichkeiten für Wassergymnastik/Schulschwimmen im Stadtgebiet
- für den Erhalt des Bades und den Erhalt des Denkmals, daher ist das Ausschreibungsergebnis unbefriedigend
- Bürokomplex verfehlt den Denkmalschutzcharakter, das ist von den Bürgern vor Ort nicht gewollt, das widerspiegelt auch die Beteiligung an der Einwohnerversammlung
- Sozialstruktur in Pieschen durchmischt, dieser soziale Charakter der Durchmischung ist zu berücksichtigen
- die vorgesehene Nutzung Spa und Coworking –Spaces wird die Pieschener Bevölkerung nicht erreichen
- die Fraktion fordert durch Antragstellung (im Geschäftsgang), die Ausschreibung aufzuheben und den Verkauf nicht zu realisieren
- kommunale Mittel sollten für die Sanierung und Betreuung zur Verfügung gestellt werden und in die Haushaltfragen einzubringen

#### Herr Stefan Engel (Fraktion SPD)

- Diskussion geht in die Vergangenheit (Bad wurde 1994 geschlossen)
- befürchtet, dass die Diskussionen zu keinem Ergebnis führen
- er hat die Thematik im Ortsbeirat Pieschen seit 2018 begleitet
- Frage der Konzeptausschreibung wurde dort bereits in 2018 diskutiert
- Ziel des Ortsbeirates war:
  1. Gebäudeerhalt
  2. Präferenz als Gesundheitsbad
  3. die Stadt sollte bei Verkauf dem Investor nicht „schutzlos“ ausgeliefert sein
    - davon zwei Punkte erfüllt: Erhalt des Gebäudes und Vertragsregelungen/Vertragsstrafe/Rückabwicklungsoptionen zugunsten der Stadt)
- Vorlage ist kein Traum, aber bester vorliegende realisierungsfähige und finanzierbare Vorschlag, es gibt keine andere Option
- warnt vor Konstellationen, die letztendlich zum weiteren Verfall des Gebäudes führen
- Rettung des Gebäudes hat Priorität
- wünscht eine ehrliche Diskussion, welche zu einem Ergebnis führt und die finanziellen Möglichkeiten der Stadt berücksichtigt,
- Ziel: endlich eine Entscheidung und ein Ergebnis

#### Herr Veit Böhm (Fraktion CDU)

- dem Sachsenbad eine Zukunft zu geben beruht auf einer Initiative der CDU aus 2015
- auch wenn die Vorlage nicht die Ideallösung darstellt, so ist nicht darüber zu diskutieren, Frage: Zustimmung zur Vorlage oder weiterer Verfall droht
- verweist auf die Voten zur Vorlage 2018 im Stadtrat zur Konzeptausschreibung: einstimmig und im Stadtbezirksbeirat: Ja mit Ergänzung: 17, Nein: 2
- Fraktion hat noch keine abschließende Meinung
- es bestand Einigkeit, wenn kein Bad entsteht, kommt nur eine Ausschreibung in Betracht
- es wurde nunmehr auf das Ergebnis der Bürgerwerkstatt gesetzt, welche nun durch die Umstände nicht in dem Rahmen stattfinden kann
- es stellt sich schwierig dar, die Ausschreibung aufzuheben, wenn es kein Konzept gibt
- es ist wenig sinnvoll, Konzepte ohne Finanzierung zu diskutieren
- die Stadt hat kein eigenes Konzept für das Objekt
- wenig sinnvoll, dass die Stadt jetzt ein eigenes ähnliches Konzept bringt, nur um das Objekt in städtischer Hand zu behalten
- die Frage steht zur Diskussion, dem Objekt eine Chance durch Verkauf zu geben oder den weiteren Verfall in Kauf zu nehmen, was mit Kosten für die Sicherung verbunden ist

- es stellt sich schwierig dar, die Ausschreibung aufzuheben, wenn es kein Konzept gibt
- es ist wenig sinnvoll, Konzepte ohne Finanzierung zu diskutieren
- die Stadt hat kein eigenes Konzept für das Objekt
- wenig sinnvoll, dass die Stadt jetzt ein eigenes ähnliches Konzept bringt, nur um das Objekt in städtischer Hand zu behalten
- die Frage steht zur Diskussion, dem Objekt eine Chance durch Verkauf zu geben oder den weiteren Verfall in Kauf zu nehmen, was mit Kosten für die Sicherung verbunden ist

**Herr Alexander Wiedemann (Fraktion AFD)**

- der Stadtteil Pieschen als kinderreichster Bezirk in Dresden hat keine ausreichend große Wasserfläche (für Schwimmen) und keine Schwimmhalle,
- daher grundsätzlich für Schwimmhalle im Sachsenbad und grundsätzlich für Erhalt des Gebäudes als Denkmal,
- Aber: kein Verkauf ohne Nutzungskonzept bedeutet „feuchter Abriss“
- daher wird das Nutzungskonzept des Bieters und der Verkauf befürwortet
- und: Pieschen sollte ein neues Bad bekommen, vielleicht ab 2025 oder möglichst eher

**Herr Christoph Blödner (Fraktion FDP)**

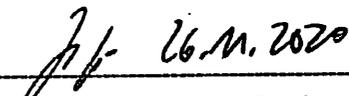
- Verkauf wird voraussichtlich unterstützt mit dem Ziel: Erhalt des Denkmals
- Ergebnis der Ausschreibung zeigt, dass der Bieterkreis eingeschränkt ist
- daher ist das Angebot die beste Chance für die Stadt, eine Sanierung zu bekommen
- Wie sollte sich die Stadt finanziell beteiligen?
- es sollte in die Überlegungen aufgenommen werden, dass Kosten einschließlich Betriebskosten für dieses Bad wesentlich höher sein werden als für einen Neubau auf grüner Wiese
- Hinweis auf sparsame Finanzpolitik an anderen Stellen
- durch Verkauf ergibt sich die beste Chance, das Denkmal zu erhalten

**Abschlussworte des Oberbürgermeisters**

Ende



erstellt: 65.74

 26.11.2020

bestätigt Bürgermeister Herr Stephan Kühn

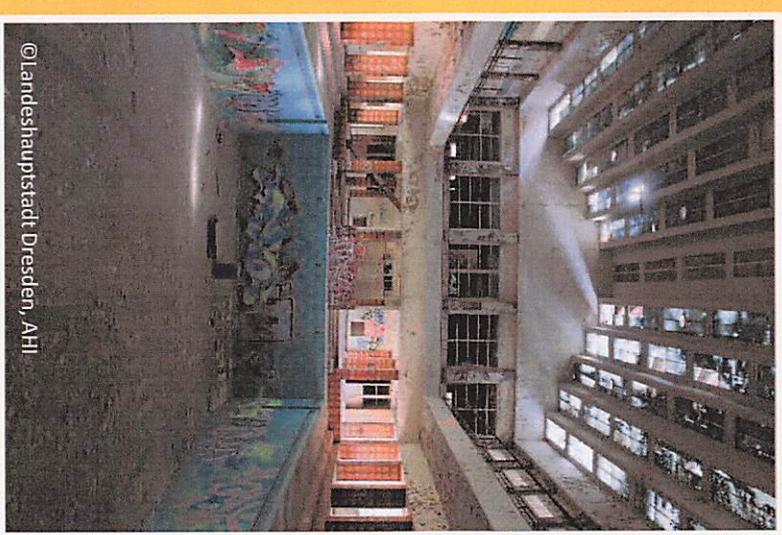
**Anlage**

PowerPoint Präsentation

# Digitale Einwohnerversammlung am 16.11.2020 zum Thema „Verkauf des Sachsenbades“



@Landeshauptstadt Dresden, AHI



@Landeshauptstadt Dresden, AHI

Amt für Hochbau und  
Immobilienverwaltung

Landeshauptstadt  
Dresden



Dresden.  
Dresdner

# Programm

Uhrzeit	Programmpunkt
18:00	Begrüßung durch den Oberbürgermeister
18:05	Information zum aktuellen Sachstand
18:45	Fragen, Vorschläge und Anregungen der Einwohnerinnen und Einwohner
19:25	Schlusswort des Oberbürgermeisters
19:30	Ende der Einwohnerversammlung



# Information zum aktuellen Sachstand

Titel der Präsentation  
Folie: 3

Amt für Hochbau und  
Immobilienverwaltung

Landeshauptstadt  
Dresden



Dresden.  
Dresdner

# Das Grundstück und seine Bebauung

## Lage des Grundstücks:

- Stadtteil Pieschen, Wurzener Straße 18
- Flurstücke 263/b und 960 der Gemarkung Pieschen
- Teilflächen von ca. 5.590 m<sup>2</sup> zum Verkauf vorgesehen

## Bebauung:

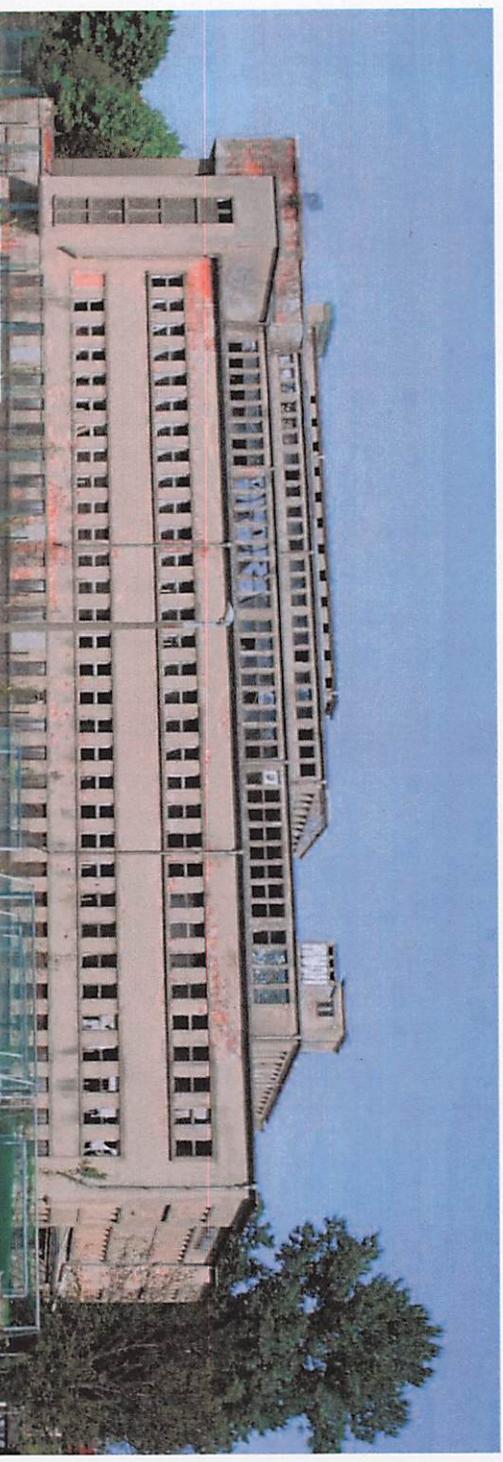
- 1928 als Schwimmbad errichtetes Gebäude
- dreigeschossig, vollunterkellert, zwei Dachaufbauten und Laternenaufsatz
- Schwimmbetrieb bis 1994, seitdem leer stehend
- Kulturdenkmal in der Denkmalliste der Stadt Dresden



# Das Grundstück und seine Bebauung



# Das Grundstück und seine Bebauung - Außenansichten



@Landeshauptstadt Dresden, AHI



@Landeshauptstadt Dresden, AHI

Titel der Präsentation  
Folie: 6

Amt für Hochbau und  
Immobilienverwaltung

Landeshauptstadt  
Dresden

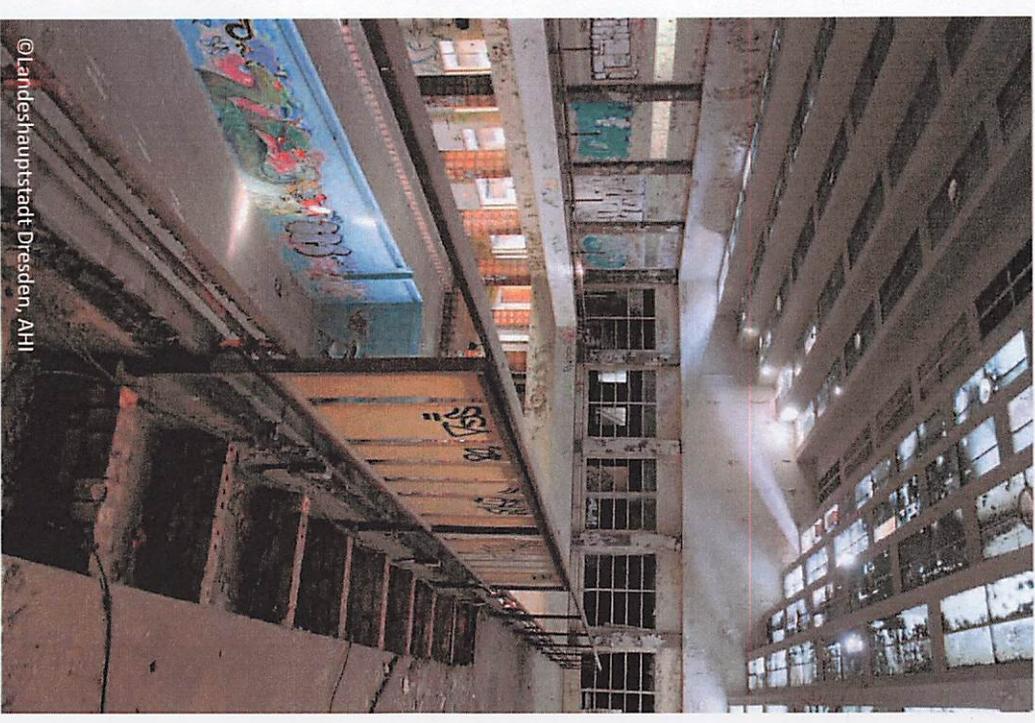


Dresden.  
Dresdner

# Das Grundstück und seine Bebauung - Innenansichten I



©Landeshauptstadt Dresden, AHI



©Landeshauptstadt Dresden, AHI

Titel der Präsentation  
Folie: 7

Amt für Hochbau und  
Immobilienverwaltung

Landeshauptstadt  
Dresden



Dresden.  
Dresdner

# Das Grundstück und seine Bebauung - Innenansichten II



@Landeshauptstadt Dresden, AHI

Titel der Präsentation  
Folie: 8

Amt für Hochbau und  
Immobilienverwaltung

Landeshauptstadt  
Dresden



Dresden.  
Dresden

# Die Ausgangssituation

## Beschlusslage:

- Beschluss des Stadtrates vom 28. Juni 2018 (V2195/18) zur Abgabe des Grundstücks im Wege des Verkaufs oder des Erbbaurechts und Auftrag an die Verwaltung zur Durchführung einer Konzeptausschreibung
- mögliche Nutzungen gemäß Nutzungskonzept → bevorzugt als Gesundheits- oder Therapiebad, andere Nutzungen vorstellbar

## Zielstellung:

- Sanierung und Wiederbelebung des Gesamtensembles

# Konzeptausschreibung 2018/2019

## Bedingungen an die Gebote:

- Mindestkaufpreis i. H. des Verkehrswertes
- Konzept zur Wiedernutzbarmachung: vorrangig als Gesundheits- und Therapiebad, andere Nutzungen nicht ausgeschlossen; Integration des Mediums Wasser; Ermöglichung öffentlicher Nutzung
- Baukonzeption: denkmalgerechte Sanierung und Erhalt des Gebäudes
- tragbares Finanzkonzept
- Referenzen auf dem Gebiet der Sanierung von Kulturdenkmälern



# Auswertung der Ausschreibungsergebnisse

- Eingang von 3 Geboten
- Gebot 1
  - Inhalt: Sanierung und Wiedernutzbarmachung als Sportbad mit Bewegungstherapiebereich und Arztpraxen unter der Bedingung der finanziellen Beteiligung der Stadt (ca. 1,3 Millionen Euro jährlich über eine Laufzeit von 20 Jahren)
  - Ausschluss des Gebots aus rechtlichen Gründen:
    - Verstoß gegen Gleichheitsgrundsatz, da finanzielle Beteiligung der Stadt kein Ausschreibungsinhalt war
    - Beteiligung der Stadt wäre als Baukonzession zu werten und damit europaweit auszuschreiben
    - finanzielle Beteiligung der Stadt wäre als wettbewerbsverzerrende Handelsbeeinträchtigung zwischen den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union zu werten (Verstoß gegen EU-Beihilferecht)
- Gebot 2
  - Inhalt: Ertüchtigung als Schwimmbad mit Schwimmhalle und Tauchbecken, Saunen, Therapie-, Fitness- und Gymnastikräumen
  - Gebotsrücknahme durch Bieter aus wirtschaftlichen Gründen

# Auswertung der Ausschreibungsergebnisse

- Gebot 3
  - Sanierung und Wiedernutzbarmachung des Gebäudes unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
  - Nutzung des Gebäudes als Innovationscampus mit Anspruch an moderne Arbeitswelten (u. a. für Co-Working, Start-Ups, Life-Science-Unternehmen)
  - öffentliche Nutzung durch Spa und Yoga-Studio, ggf. Restaurant, Bar, Café
  - Schwimmbecken wird nicht erhalten; an das Thema Wasser soll durch einen Wasserlauf im Zentrum der Co-Working-Flächen erinnert werden
  - Investor hat Erfahrungen mit der Sanierung und Entwicklung von Co-Working-Flächen
- Auswahl des Gebots des Bieters 3 unter Einbeziehung der Projektgruppe Sachsenbad - bestehend aus Vertretern des Stadtrates der Landeshauptstadt Dresden, der Verwaltung und der Dresdner Bäder GmbH

# Gute Gründe für den Verkauf des Grundstücks

- keine Reaktivierung als städtisches Schwimmbad laut Bäderkonzept
- Ausschreibungsergebnis lässt nicht erwarten, einen Investor für Errichtung und Betreibung eines Schwimmbades ohne Beteiligung der Stadt zu finden
- Kaufinteressent mit konkretem Plan zur denkmalgerechten Sanierung und Wiederbelebung des Objekts steht bereit



# Gute Gründe für den Verkauf des Grundstücks - die Zeit drängt!

- Verzögerung des Verkaufs würde Erneuerung des Wertgutachtens erfordern – zu erwartende Preissteigerung kann vom Investor nicht geleistet werden
- dringender Sanierungsbedarf, hohe Kosten für Sicherung des Objekts zu erwarten:
  - Akute Gefährdung der Dachstatik
  - keine Notreparaturen möglich
  - Aufstellung Wetterschutzdach (Einrüstung des Gebäudes) erforderlich
  - geschätzte Kosten: 600.000 Euro (Aufstellung) + 340.000 Euro jährlicher Unterhalt

**Kommt ein Verkauf nicht zeitnah zustande, droht ein weiterer Verfall des Gebäudes und es kommen hohe Kosten auf die Landeshauptstadt Dresden zu, ohne dass ein Konzept für die Nutzung bestünde.**

# Visualisierung der Dachschäden

März 2016 - intakte Dachhaut



November 2020 – stark beschädigte Dachhaut



Titel der Präsentation  
Folie: 15

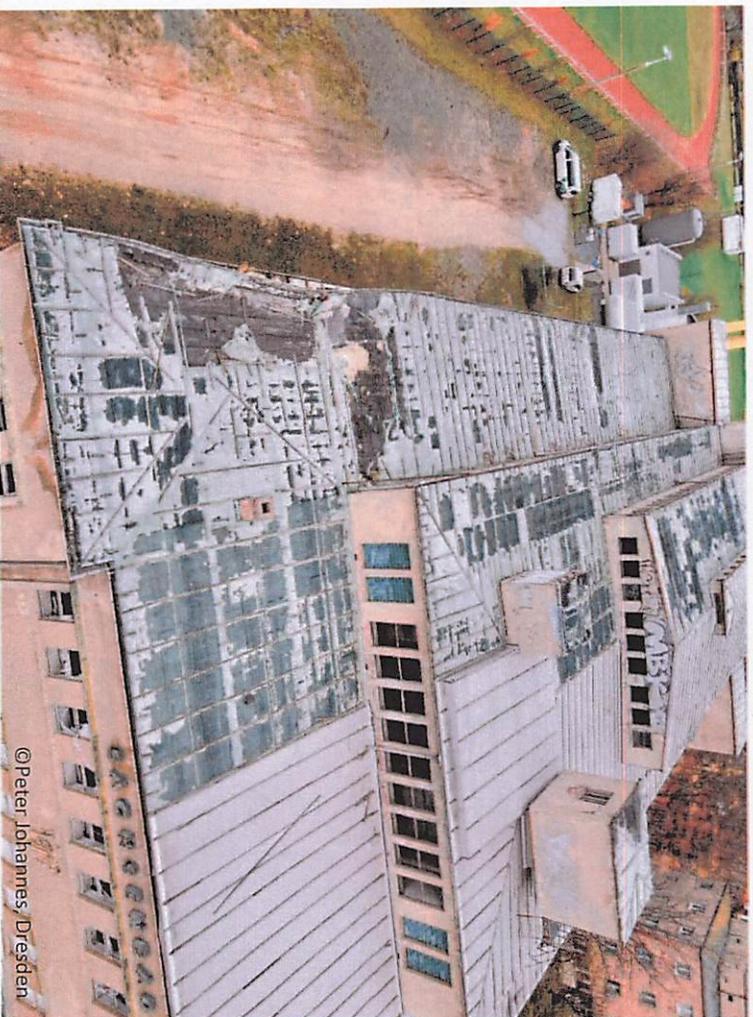
Amt für Hochbau und  
Immobilienverwaltung

Landeshauptstadt  
Dresden



Dresden.  
Dresdner

# Visualisierung der Dachschäden



Titel der Präsentation  
Folie: 16

Amt für Hochbau und  
Immobilienverwaltung

Landeshauptstadt  
Dresden



Dresden.  
Dresdner

# Visualisierung der Dachschäden



@PeterJohannes, Dresden

@PeterJohannes, Dresden



# Fragen, Vorschläge und Anregungen der Einwohnerinnen und Einwohner

Titel der Präsentation  
Folie: 18

Amt für Hochbau und  
Immobilienverwaltung

Landeshauptstadt  
Dresden



Dresden.  
Dresdner

# Fragen, Vorschläge und Anregungen der Einwohnerinnen und Einwohner

- Themenkomplex „Wiederbelebung als Schwimmbad“ – Zusammenfassung
  - mehrfacher Hinweis auf Erfordernis eines Schwimmbades samt Therapieangeboten in Pieschen, insbesondere im Hinblick auf Kinder/Schüler und ältere Personen
  - Wunsch nach Integration von Wellness-, Gesundheits- und Fitnessseinrichtungen
  - Vergleich zu anderen Bädern mit Eventcharakter

# Fragen, Vorschläge und Anregungen der Einwohnerinnen und Einwohner

- Themenkomplex „Wiederbelebung als Schwimmbad“ – Fragen und Anregungen
  - „Wo sollen Eltern ihren Kindern das Schwimmen beibringen?“
  - „Wo kann man mal in die Sauna gehen?“
  - „Im Nordwesten Dresdens besteht massiver Fehlbedarf an Schwimmfläche. Wie will die Stadt das ausgleichen?“
  - „Ist die Wiedererrichtung des Sachsenbades, als dringend bestehendes Erfordernis für den Schwimmunterricht für Kinder aus Kita und für Schüler der Grundschulen, geplant?“
  - „Sind auch die Aufnahme medizinischer Therapien z.B. Wassergymnastik im Blickfeld der entsprechenden Verantwortungsträger der Stadt Dresden vorgesehen?“
  - „Warum gibt es in einem Stadtteil wie Pieschen keine Möglichkeit für Kinder, Sport zu machen oder schwimmen zu gehen?“
  - „Eine Spendenaktion unter den Anwohnern würde beträchtliche Summen bringen.“

# Fragen, Vorschläge und Anregungen der Einwohnerinnen und Einwohner

- Themenkomplex „Denkmalschutz“
  - Hinweis auf besonderen Wert des Gebäudes
  - Erhalt des Ensembles gewünscht
  - Vorschlag: Portikus (Säulenhalle) und Flügel zum Platz für Funktionsräume erhalten, dahinter eine neue Schwimmhalle errichten; Ziel: Erhalt des Platzensembles und günstige Möglichkeit, eine neue Halle städtebaulich einzuordnen
  
  - „Was ist hinsichtlich Denkmalschutz geplant?“

# Fragen, Vorschläge und Anregungen der Einwohnerinnen und Einwohner

- Themenkomplex „Allgemeines“
  - „Warum hat der Stadtrat nicht rechtzeitig finanzielle Mittel in den Haushalt eingestellt, um den Verfall aufzuhalten?“



# Fragen, Vorschläge und Anregungen der Einwohnerinnen und Einwohner

## ➤ Zusammenfassung

- Beteiligung: 9 Eingaben per E-Mail und Anrufbeantworter
- Tenor: Wunsch nach der Schaffung eines Schwimmbades mit Wellness- und Therapieangeboten im Stadtteil Pieschen

