STESAD
WIR ENTWICKELN DRESDEN

HAHN+KOLLEGEN

Dresden.

Entwicklungsstudie Sachsenbad

Wurzener Straße 18, in 01127 Dresden-Pieschen

Stand: 31.03.2021

Auftraggeber:

Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften

Freiberger Straße 39
01067 Dresden

Verfasser :

Königsbrücker Straße 17
01099 Dresden

T (+49) 351 494 73 0
F (+49) 351 494 73 60
M info@stesad.de

www.stesad.de

in Kooperation mit:

Arndtstraße 11
01099 Dresden

T (+49) 351 563 78 0
M post@hahn-kollegen.de

www.hahn-kollegen.de

Allgemeine Hinweise: Weitergabe sowie Vervielfältigung dieses Dokuments, Verwertung und Mitteilung seines Inhalts sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet.

Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz. Alle Rechte für den Fall der Patent-, Gebrauchsmuster oder Geschmacksmustereintragung vorbehalten.

Datum: 31.03.2021

Abb. 1: Luftbild

INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung 7

0.1 Veranlassung 7
0.2 Lage im Stadtgebiet 8
0.3 Nutzungen 9
0.4 Abgrenzung der Untersuchungsfläche 10
0.5 Eigentumsverhältnisse 11
0.6 Sachsenbad - Kurzhistorie 12

Teil 1 Bestandsanalyse 15

1.1 Übergeordnete Planungen und städtebauliches Umfeld 15
1.2 Bauplanungsrechtliche Charakterisitk 18
1.3 Denkmalschutzrechtliche Einordnung 19
1.4 Umweltrechtliche Charakteristik 24
1.5 Verkehrstechnische Infrastruktur 26
1.6 Altlasten- und Kampfmittelverdacht 28
1.7 Geologische und hydrologische Verhältnisse 28
1.8 Stadttechnische Erschließung 28
1.9 Rechte und Lasten 29

Teil 2 Substanzbewertung 31

2.1 Baugrundanalyse 31
2.2 Bauwerksanalyse 31
2.3 Substanzbewertung und Bauschadensanalyse 33

Teil 3 Nutzungskonzepte 36

3.1 Vorangegangene Untersuchungen 36
3.2 Nutzungsszenarien 40
- Basisszenario
- Gesundheitsbadszenario
- Gesundheit-/Schwimmbadszenario
- Perspektiv Szenario
- Schwimmbad-Neubau Szenario

Teil 4 Kostenrahmen 76

4.1 Kostenrahmen 76
4.2 Nutzungskosten 86
4.3 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung 100
4.4 Variantenvergleich 104

Teil 5 Möglichkeiten Fördermitteleinsatz 106

5.1 Denkmalförderung 106

Teil 6 Stellplatznachweis 109

6.1 Stellplatznachweis 109

Teil 7 Zusammenfassung 110

Realisierungszeitraum 110

Teil 8 Abbildungs- und Quellenverzeichnis 112

8.1 Abbildungsverzeichnis 112
8.2 Tabellenverzeichnis 115
8.3 Quellenverzeichnis 116

Abb. 2: Außenansicht Wurzener Straße

EINLEITUNG

0.1 Veranlassung

Das Sachsenbad ist ein unsaniertes Objekt im Stadtbezirk Dresden Pieschen, welches in den Jahren 1928/1929 unter Leitung von Stadtbaurat Paul Wolf errichtet wurde und gilt heute als bedeutendes Kulturdenkmal der Epoche des „Neuen Bauens“. Das Gebäude verfällt seit seiner Schließung im Jahr 1994, welches bis dahin als Volksbad diente.

Die Landeshauptstadt Dresden als Eigentümerin der Immobilie hat wiederholt Versuche unternommen, eine Sanierung des Objektes als Schwimmbad, Schulgebäude oder Stadtteilhaus vorzunehmen. Derartige Überlegungen wurden aufgrund denkmalschutzrechtlicher Auflagen, Nutzungskonflikten und wirtschaftlicher Aspekte über die Konzeptphase hinaus aber nicht tiefergehend verfolgt.

Mit dem Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Dresden vom 26. Januar 2017 wurden finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt, um unter Federführung der Verwaltung ein belastbares Konzept für die Sanierung und zukünftige Nutzung des Sachsenbades vorzulegen und hierbei Nutzungsvarianten zu betrachten. Damit erfolgte der Startschuss, die Zukunft des Baudenkmals Sachsenbad verantwortlich zu gestalten.

Schließlich nahm das Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung im August 2018 eine öffentliche Ausschreibung des Objektes vor, um private Investoren für den Erhalt des Kulturdenkmales zu gewinnen. In diesem Zusammenhang sollte das Objekt mit einer Grundstücks-Teilfläche von ca. 4.700 m² bei Vorlage eines überzeugenden Nutzungskonzeptes an einen geeigneten Bieter veräußert oder in Erbbaurecht übertragen werden.

Zielstellung des Ausschreibungsverfahrens war es, das Sachsenbad wieder mit Leben zu füllen. Hierzu orientierte man sich vorrangig an einer Nutzung als Gesundheits- und Therapiebad, wobei in angemessenem Umfang auch Optionen für eine öffentliche Nutzung gewünscht waren. Andere Nutzungen wurden nicht grundsätzlich ausgeschlossen, insofern diese eine denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes umfassten. Die im Ergebnis der Ausschreibung angebotenen Nutzungskonzepte sahen entweder eine maßgebliche finanzielle Beteiligung der Landeshauptstadt Dresden zur Deckung der laufenden Betriebskosten vor oder führten zu weitreichenden Einschränkungen hinsichtlich der öffentlichen Nutzung des Gebäudes.

Beide verbliebenen Angebote des Ausschreibungsverfahrens konnten somit nicht vollständig überzeugen. Infolgedessen ergab sich erneut die Frage, ob sich eine Sanierung und Bewirtschaftung des Objektes aufgrund zwischenzeitlich geänderter Rahmenbedingungen für die Landeshauptstadt Dresden oder eine kommunale Gesellschaft wirtschaftlich darstellen lässt.

Ende Dezember 2020 wurde die STESAD GmbH mit der Erarbeitung einer Entwicklungsstudie für den Standort des Sachsenbades einschließlich angrenzender Arrondierungsflächen beauftragt. Ziel der Untersuchung ist es, unterschiedliche Nutzungsszenarien tiefgreifender zu untersuchen. Im Mittelpunkt stehen vor allem die Investitionskosten sowie die Bewirtschaftungskosten. Innerhalb der nun vorliegenden Entwicklungsstudie wurde zudem geprüft, inwieweit öffentliche Akteure in die künftigen Funktionen des Sachsenbades einbezogen werden können, sodass eine möglichste große öffentliche Nutzung im Objekt dauerhaft verankert ist.

Ein weiterer Aspekt innerhalb der Entwicklungsstudie war die städtebauliche Betrachtung des Umfeldes hinsichtlich der Ergänzung eines Schwimmbadneubaus unabhängig vom Sachsenbad.

Abb. 3: Luftbild

0.2 Lage im Stadtgebiet

Der Standort des Sachsenbades befindet sich im Stadtteil Dresden-Pieschen, etwa 4,5 km nordwestlich vom Stadtzentrum entfernt an der Wurzener Straße. Das Areal umfasst das historische Bestandsgebäude, welches auf der Nordseite einen auskragenden Anbau, den ehemaligen Wassertankraum, besitzt. An der östlichen Gebäudeseite stellt ein massiv gemauerter Stützengang eine Verbindung zwischen dem Sachsenbad und dem Gebäude der ehemaligen Stadtteilbibliothek her, welches heute überwiegend für Wohnzwecke genutzt wird. Dieser Gebäudekomplex bildet gemeinsam mit dem Sachsenbad die Raumkante für den Stadtplatz an der Wurzener / Rehefelder Straße, der unmittelbar bis an die Baukörper heranreicht.

In nördlicher und westlicher Richtung grenzen zunächst teils unbefestigte Freiflächen an das Sachsenbad. Das benachbarte Flurstück 226/2 der Gemarkung Pieschen ist von großflächigen Sportanlagen mit Funktions- und Nebengebäuden geprägt. Daran anschließend erstreckt sich eine weitläufige Kleingartenanlage mit Laubenparzellen.

Südlich der Wurzener Straße wird das Umfeld vom Wohnquartier zwischen Arno-Lade-Straße und Rehefelder Straße mit seinen 4-geschossigen Baukörpern geprägt. In direkter Nachbarschaft befindet sich die Kindertagesstätte „Pfiffikus“ in einem 2011 errichteten 2-geschossigen Neubau.

Die Baustruktur im Umfeld des Sachsenbades stellt sich somit als sehr heterogen dar und reicht von dichter Blockrandbebauung aus der Gründerzeit über Wohnbausiedlungen der 20er Jahre, verschiedenen Wirtschafts- und Funktionsgebäuden bis hin zu Bauwerken der Gegenwart.

0.3 Nutzungen

Blockheizkraftwerk:

Auf dem Flurstück Nr. 263b des Sachsenbades befindet sich im nördlichen Teilbereich ein Blockheizkraftwerk der SachsenEnergie AG (ehemals DREWAG), welches voraussichtlich bis 2026 betrieben. Gemäß der vertraglichen Vereinbarung mit der Landeshauptstadt Dresden von 1999 werden die Kosten des Abbruchs vom Betreiber getragen.

Wohngebäude:

Das Sachsenbad verfügt an der Ostseite über ein schmales Verbindungsbauwerk zum benachbarten Wohngebäude. Gegenwärtig wird das viergeschossige Gebäude in den oberen Etagen komplett zu Wohnzwecken, im Erdgeschoss als Gewerbefläche vermietet. Eigentümer des Grundstücks Rehefelder Straße 39b ist die Landeshauptstadt Dresden. Die Verwaltung des Gebäudes erfolgt derzeit durch die STESAD GmbH.

Sportanlagen:

Nördlich und westlich des Sachsenbades befinden sich großzügige Sportfreiflächen, die durch den Eigenbetrieb Sportstätten Dresden bewirtschaftet werden. Innerhalb der Anlage sind Trainingsplätze für verschiedene Sportarten und Vereine untergebracht:

- 3-Platz-Tennisanlage (2007 grundlegend instandgesetzt) mit Vereinsgebäude, u. a. Spielstätte SV TUR Dresden e.V., Abteilung Tennis
- Kleinspielfeld / Faustballfeld (50 x 25 m), Spielstätte SV TUR Dresden e.V., Abteilung Faustball
- Stadion mit Fußball-Großspielfeld (Rasenplatz), Leichtathletikanlage (mit Kampfbahn Typ C) sowie einseitiger Zuschauertribüne, wird u. a. durch: Fußball: 1. FFC Fortuna Dresden e.V., Leichtathletik: SV TUR Dresden e.V. Abteilung Leichtathletik genutzt
- ein Vereinsgebäude mit einer 2-Bahn-Kegelanlage (Erneuerung des Daches und der elektrischen Anlage infolge Sturmschäden im Jahr 2007), Trainingsstätte des SV TUR Dresden e.V.

Abb. 4: westlich des Sachsenbad: Fußball-Großspielfeld mit Vereinsgebäude sowie Kegelanlage

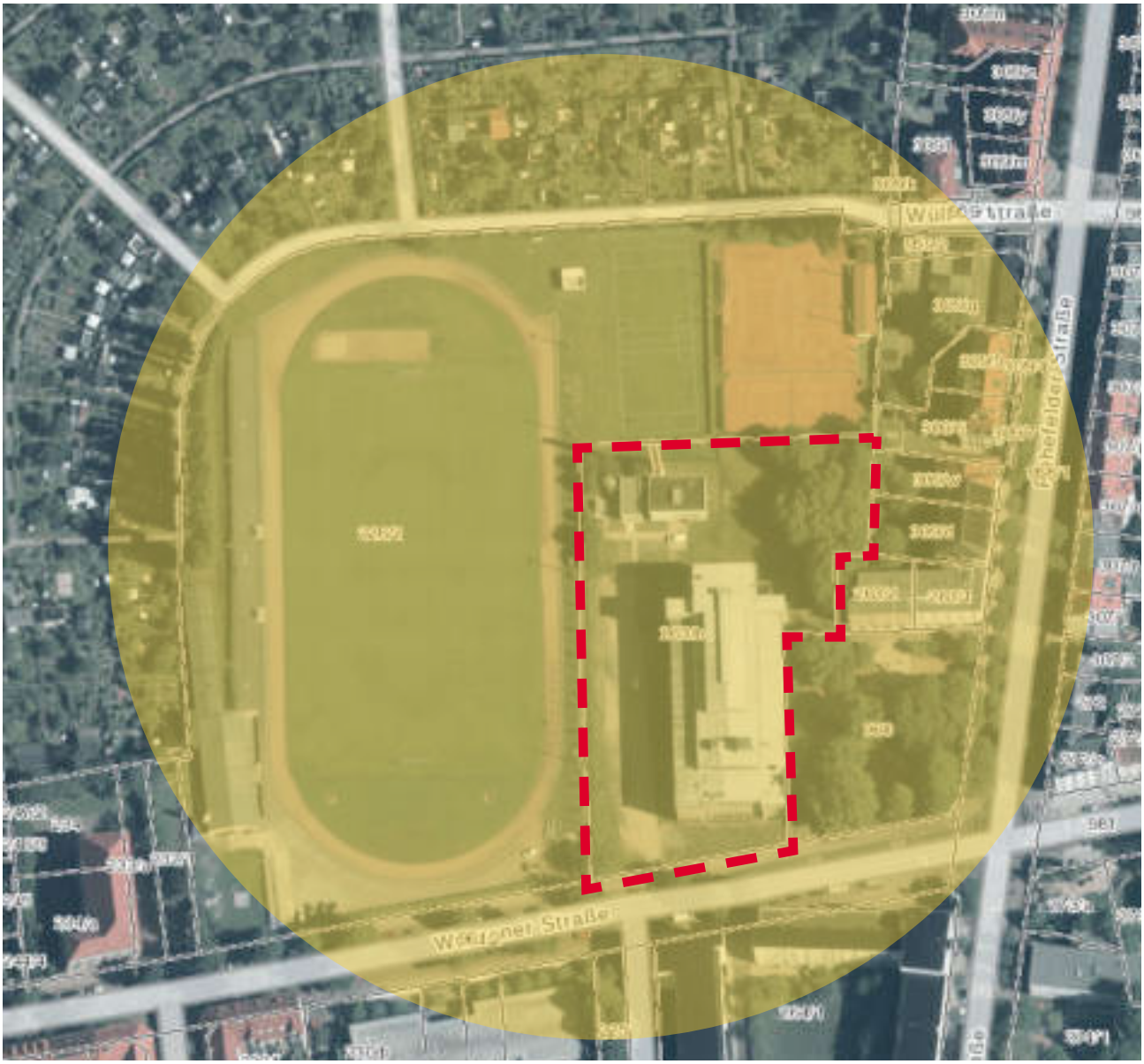


Abb. 5: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

0.4 Abgrenzung der Untersuchungsfläche

Die Abgrenzung des Untersuchungsstandortes ist in Abbildung 5 rot umrandet dargestellt. Über diese Abgrenzung hinaus erstreckt sich der ockerfarben hinterlegte Arrondierungsbereich mit angrenzenden Flächen, die in die Betrachtung mit einbezogen wurden.

Der Standort des Sachsenbades umfasst das Flurstück 263b der Gemarkung Pieschen mit 7.210 m². Weiterhin befindet sich im nordöstlichen Bereich des Flurstücks ein Blockheizkraftwerk. Das gesamte Grundstück befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden.

In der Studie werden neben den Flächen des Sachsenbads auch die umliegenden Areale der Sportanlagen, welche sich ebenfalls im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden befinden, einbezogen. Hierdurch eröffnet sich die Chance, auch mögliche Entwicklungsszenarien aufzuzeigen, die mit positiven Effekten für das Standortumfeld verbunden sind und zur Stärkung des gesamten Stadtteils beitragen.

Die im Jahr 2018 begonnene Konzeptausschreibung für den Verkauf des Sachsenbades und angrenzender Flächen auf Grundlage eines Nutzungskonzeptes umfasst lediglich eine Teilfläche des Flurstückes 263b mit einer Größe von ca. 4.700 m² (siehe Abb. 6).

Abb. 6: Betrachtungsfläche mit Markierung der ausgeschriebenen Verkaufsfläche

0.5 Eigentumsverhältnisse

Das Standortumfeld ist durch eine Nutzungsmischung geprägt. Sportanlagen, ein Blockheizkraftwerk und umfassende kleingärtnerischen Nutzung befinden sich im nordwestlichen Umfeld des Sachsenbades. Diese, ebenso wie die östlich an das Bad anschließende Grünanlage mit Spielbereich, befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden.

Südlich der Wurzener Straße wird das Stadtbild von Wohngebäuden mit kleinteiligen Gewerbeflächen im Erdgeschoss bestimmt, welche im Eigentum des Wohnungsunternehmens Vonovia SE sowie privater Eigentümer liegen. Weiterhin befinden sich entlang der Wurzener Straße gleich zwei Gemeinbedarfseinrichtungen, die Kita „Pfiffikus“ des Eigenbetriebes Kindertageseinrichtungen Dresden und die Kita „Bim Bam Bino“, betrieben in freier Trägerschaft von der Jugend- und Sozialwerk gGmbH.

Der Wurzener Straße in östlicher Richtung folgend, befindet sich das Ärztehaus Mickten mit verschiedenen Praxen. Darüber hinaus liegen in südlicher Richtung eine Altenpflegeeinrichtung des Deutschen Roten Kreuzes und die Oberschule Pieschen. Beide Einrichtungen befinden sich im städtischen Eigentum.

Das vom Sachsenbad nordöstlich liegende Gebiet entlang der Rehefelder Straße, zeichnet sich durch eine gemischte Wohn- und kleinteilige Gewerbenutzung aus. Die Eigentumsformen der 3- bis 4-geschossigen Wohngebäude umfassen Privatpersonen, Wohnungsunternehmen und sonstige Unternehmen.

0.6 Sachsenbad - Kurzhistorie

Abb. 7: Pieschen um 1850

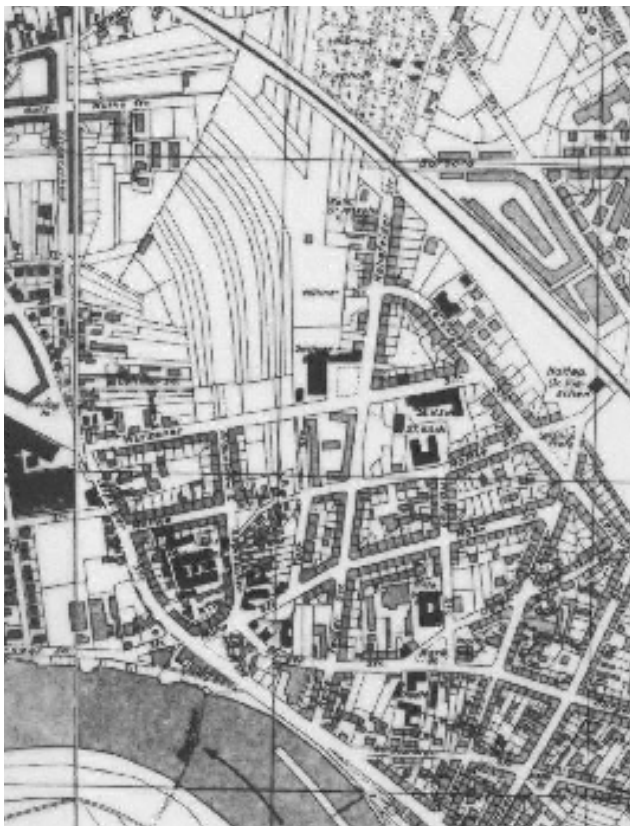


Abb. 8: Pieschen mit Standort Sachsenbad 1941

1897
Pieschen wird in das Stadtgebiet Dresdens eingemeindet

Anfang 20. Jhd.
Entwicklung Pieschens zum „Arbeiter-Quartier“ und Verdichtung des Wohnumfeldes führen zu schlechten hygienischen und sozialen Bedingungen

1928 - 1929
Errichtung Volksbad Nordwest (später Sachsenbad) geplant von Architekt Paul Wolf

02.11.1929
Einweihung des Volksbades; die Ausstattung umfasste: ein Schwimmbecken (25 m x 11 m), Dampfbadeabteilung, 33 Wannenbäder, 14 Kurbäder, 2 Sitzbäder, 16 Brausebäder und Gymnastikraum

ab 1930
regelmäßiges Stattfinden von Veranstaltungen und Sportwettkämpfen im Sachsenbad

1945
Errichtung einer provisorischen Filiale der Deutschen Post im Sachsenbad

Anfang 1950
Wiederaufnahme des Badebetriebs

Abb. 9: Ansicht von Südwesten 1975

Abb. 10: Kasse und Schlüsselausgabe 1992

Abb. 11: Abteilung Wannenbäder 1946/1950

Abb. 12: Schwimmunterricht im Sachsenbad 1992

1967
Sachsenbad wird zum beliebten Anziehungspunkt - jährlich mehr als 300.000 Besucher

1980er
Sanierung und Modernisierung einzelner Bereiche aufgrund hygienisch unzureichender Verhältnisse: Erneuerung Dampfbad, Neugestaltung Foyers sowie Erweiterung Kegelbahn, Tischtennis und Solarium

1991
Umstellung auf Ölfeuerung wodurch höhere Wassertemperaturen (< 30°C) erreicht werden konnten

1994
sanierungsbedürftiges Sachsenbad wird geschlossen

Sachsenbad steht leer

2018
Stadtratsbeschluss über öffentliche Konzeptausschreibung für Verkauf oder Vergabe im Erbbaurecht auf Grundlage eines Nutzungskonzeptes

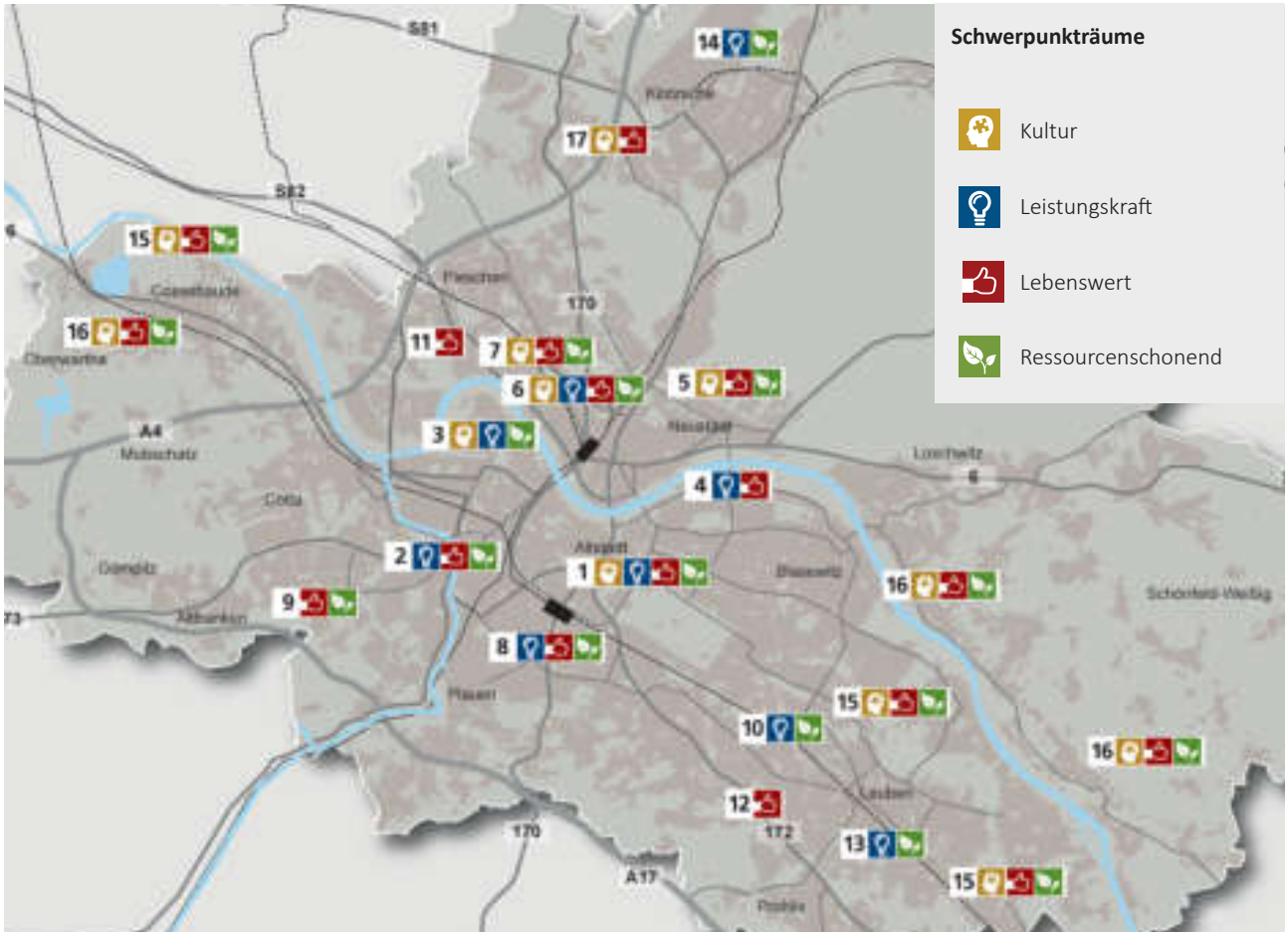


Abb. 13: Übersicht Schwerpunkträume im räumlich-strategischen Entwicklungskonzept des INSEK

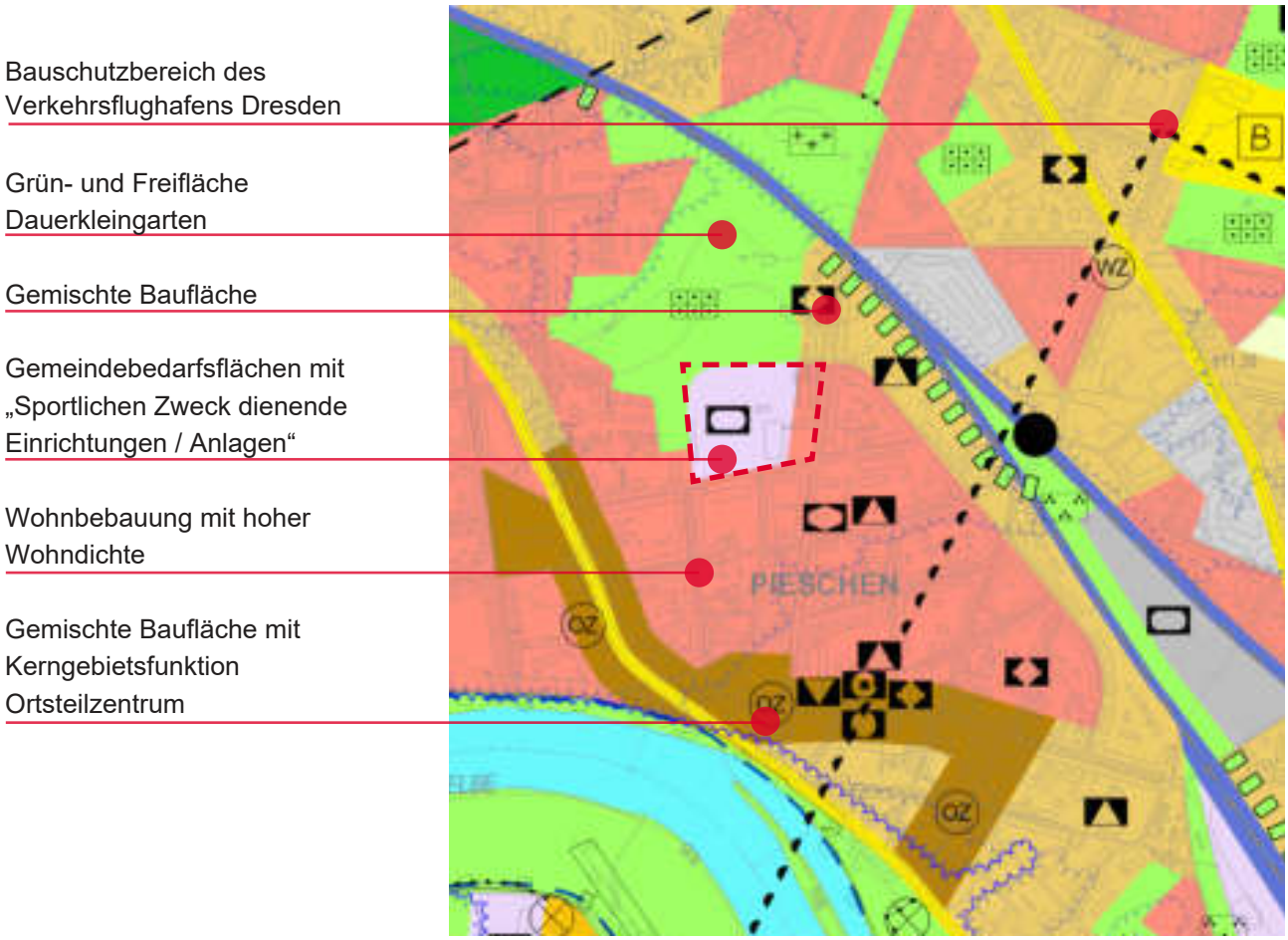


Abb. 14: Flächennutzungsplan 2020

TEIL 1

BESTANDSANALYSE

1.1 Übergeordnete Planungen und städtebauliches Umfeld

Die planungsrechtlichen Vorschriften definieren die städtebaulichen Entwicklungspotentiale und Rahmenbedingungen für das Sachsenbad. Durch die innerstädtische zentrale Lage, die Art der Gemeinbedarfsfläche und durch die Umgebungsbebauung sowie deren Nutzung, ergeben sich eine Reihe von rechtlichen Vorgaben, die bei der zukünftigen Projektentwicklung zu beachten sind. Um die Zulässigkeit eines Bauvorhabens zu prüfen, ist es daher unerlässlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu klären. Zentrale rechtliche Rahmenbedingungen wurden bei der Untersuchung berücksichtigt. In den einzelnen Szenarien spielen sie für die Umsetzbarkeit eine Rolle.

1.1.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Die Grundlage der Stadtentwicklung Dresden bildet das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Dresden 2025+“ - kurz „INSEK“. Ausgehend von der gesamtstädtischen Zielsetzung Dresdens einer kompakten Stadt mit einem funktionsfähigen und attraktiven Zentrum, einer unverwechselbaren Silhouette und lebendigen Stadtkultur, wurde der Teilraum des Umstrukturierungsgebiets Pieschen als Entwicklungsschwerpunkt mit einem breiten Nutzungspotential für die Bereiche Kunst/Kultur sowie Sport/Freizeit und Erholung/Grün benannt. Ein weiterer Fokus liegt auf der Stabilisierung der sozialen Situation durch Maßnahmen in den Bereichen Bildung/Integration.

Für den Schwerpunktraum 7 „Umstrukturierungsgebiet Pieschen“ (Abb. 15) werden folgende Entwicklungsziele aufgeführt

- „kleinräumige Nieschen“ - Förderung und Unterstützung der Kreativwirtschaft
- „Wohnen in neuem Gewand“ - Qualitative Aufwertung der Wohnbestände
- „Pieschener Klimaschutzinitiative“ - Energetische Gebäudesanierung sowie Förderung des Klimaschutzes

wesentliche Schlüsselprojekte zur Umsetzung dieser Ziele sind dabei u. a.

1. Unterstützung von Existenzgründern / Vernetzung von Unternehmen
2. Gebietsentwicklung Harkortstraße als kommunales Gewerbegebiet, einschl. Grün- und Sportflächen
3. Standortentwicklung/Aktivierung Sachsenbad bevorzugt als Gesundheitsbad

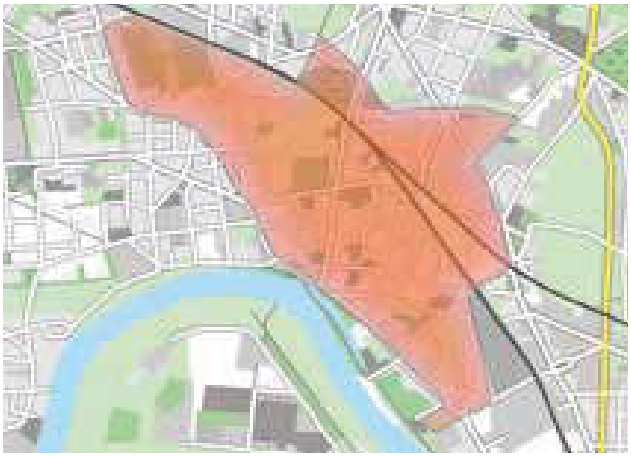


Abb. 15: INSEK Schwerpunktraum 7 „Umstrukturierungsgebiet Pieschen“

1.1.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan ist am 22. Oktober 2020 mit folgenden Festsetzungen für das Areal um das Sachsenbad rechtswirksam geworden:

- Das Areal des Sachsenbades und den angrenzenden Sportfreiflächen wird im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche inklusive „Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen / Anlagen“ definiert
- Südwestlich des Sachsenbades sind vorrangig Wohnbauflächen mit hoher Wohndichte ausgewiesen
- Nördlich schließt sich ein als Grün- und Freifläche mit der Spezifikation „Dauerkleingärten“ gekennzeichnetes Gebiet an
- Nördlich befindet sich zudem ein als gemischte Baufläche gekennzeichneter Bereich entlang der Bahntrasse

1.1.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (Stand 2018) folgt die nachhaltige Entwicklung der Dresdens der strategischen Leitidee: „Dresden - die kompakte Stadt im ökologischen Netz“. Dabei ist das Areal des Sachsenbades als bebaute Fläche gekennzeichnet. Die angrenzenden Sportaußenanlagen werden als Grün- und Erholungsfläche ausgewiesen.

Entwicklungsgrundsätze „bebaute Fläche“:

- Sicherung und Entwicklung des Frei- und Grünflächenanteils und des Gehölzbestandes
- Zulassen von Spontan- und Ruderalvegetation
- Angemessene Innenverdichtung, vorrangig unter Ausnutzung von Brachen und durch Umnutzung
- Schaffung von geeigneten Möglichkeiten zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Vorrang der Nutzung erneuerbarer Energien bzw. anliegender Fernwärme
- Rückbau und Entsiegelung längerfristig ungenutzter Gebäude- und Erschließungsflächen

Entwicklungsgrundsätze Grün- und Erholungsfläche:

- Erhalt der bestehenden Grün- /Erholungsflächen
- Erhalt des wertvollen Altbaumbestandes und des Großgrünanteils innerhalb der Grünanlagen
- Förderung Biotopverbund
- Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange

Im Untersuchungsgebiet sind weiterhin Maßnahmen des Typs „Lokale Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas“ vorgesehen. Ziel der Maßnahmen ist es, lokale Verbesserungen von stadtklimatischen Verhältnissen zu erreichen. Sowohl bei Neuplanung als auch bei Bestandssanierung sollen stets eine standortkonkrete Untersuchung hinsichtlich der klimatischen Funktion und Bedeutung für die Umgebung erfolgen. Folgende Maßnahmen kommen dabei auch beim Sachsenbad zum tragen:

- Ergänzung aktiver techn. Klimaelemente
- Maßnahmen zur Minderung der Aufheizung an den Baukörpern und Verkehrsflächen
- Schaffung von Ausgleichsfunktionen
- Systematische Einbeziehung privater und halböffentlicher Binnenfreiräume bei geschlossenen Bauformen in das Grünsystem
- Erschließung von wenig zugänglichen großen und kleinen Freiräumen wie Kleingartenanlagen, Freizeit- und Sportarealen und ggf. Aufwertung ihrer stadtklimatischen Wirksamkeit

1.1.4 Plan zur Hochwasservorsorge Dresden

Die Fläche des Sachsenbades liegt im Betrachtungsgebiet 10 (BG 10) – Pieschen, Übigau, Kaditz. Das BG 10 besitzt eine Fläche von rund 1.179 Hektar. Circa 3/4 der der Fläche (858 Hektar) waren von den Hochwasserereignissen, einschließlich des Grundhochwassers, im August 2002 betroffen. Im BG 10 sind Siedlungsflächen den Gefahren durch Hochwasser der Elbe und durch zeitlich parallel wie auch nachfolgend ansteigendes Grundwasser ausgesetzt.

Die betrachtete Fläche des Sachsenbades weist insbesondere in Bezug auf einen Grundwasseranstieg die Gefahr von Hochwasserschäden auf. In der zu erwartenden oberflächlichen Überflutungsfläche eines HQ100 der Elbe liegt dieses Areal nicht.

Konsequenzen der Hochwasservorsorge:
Trotz der im Betrachtungsgebiet realisierten und sich in Planung befindlichen Gebietsschutzmaßnahmen verbleibt der Bereich des Sachsenbades im rechtswirksamen überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe. Bei künftigen Hochbauvorhaben sind daher entsprechend der Hochwassergefährdung, angemessene eigene Bauvorsorge- und Objektschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Zukünftige Nutzer müssen sich auf die bestehende Hochwassergefährdung (insbesondere durch Grundhochwasser) einstellen. Diese besteht zwar nicht unmittelbar und erst bei gewissen Pegelständen der Elbe, muss aber bei der Konzeption einer entsprechenden Nutzung berücksichtigt werden.

Abb. 16: Grundwasserflurstände HQ 100

Abb. 17: Ausschnitt Landschaftsplan, Mai 2018

- Grün- und Erholungsfläche
- Bebaute Fläche
- Verkehrsfläche
- Erhaltung und Entwicklung Grünverbund
- Kulturlandschaft Elbtal Dresden
- Dörflicher Ortskern
- Lokale Maßnahmen zur Verbesserung Stadtklima
- Öffnung von Kleingartenanlagen, Entwicklung von Kleingartenparks

1.1.5 Verkehrsentwicklungsplan 2025plus

Mit dem Verkehrsentwicklungsplan 2025plus (VEP 2025plus) verfügt die Landeshauptstadt Dresden seit 2014 über ein verkehrsstrategisches Konzept für die stadträumliche Entwicklung. Innerhalb des VEP 2025plus werden wesentliche Aussagen und Empfehlungen zu den differenzierten Verkehrsträgern, -mitteln bzw. -sektoren sowie deren Weiterentwicklung und Vernetzung getroffen. Von besonderer Bedeutung sind dabei die integrierte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung, der Klimaschutz, alternative Energieträger, das Mobilitätsmanagement sowie die Finanzierbarkeit der Verkehrsinfrastruktur.

Folgende Zielstellungen sind im VEP 2025plus für das Betrachtungsgebiet Pieschen verankert:

- Viergleisiger Ausbau der Schienenstrecke Dresden - Radebeul/Coswig und Einführung eines 15-Minuten Taktes auf der S-Bahn-Linie 1
- Preisgünstige Mobilitätsoptionen im ÖPNV wie Sozialticket und touristische Angebote
- Zukünftig auch Carsharing-Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum einordnen
- Prüfung der Fährverbindung Ostragehege - Altpieschen

1.1.6 Sanierungsgebiet Pieschen

Aufgrund städtebaulicher Missstände im Stadtbezirk Pieschen kam es durch die Landeshauptstadt Dresden am 9. Dezember 1991 zur förmlichen Festsetzung des 59,5 ha umfassenden Sanierungsgebietes Pieschen. Seit Beginn des Sanierungsprozesses im Jahr 1991 wurden hierfür Städtebaufördermittel in Höhe von 49 Millionen Euro investiert. Das Sachsenabd befand sich ebenfalls im Umgriff des Sanierungsgebietes.

Das Förderprogramm lief zum Ende des Jahres 2020 aus und gilt somit als abgeschlossen. Es werden aktuell noch vereinzelt Projekte abschließend realisiert, deren Planungsprozess bereits vor Programmende begonnen hat. Zu diesen zählen:

- Grundhafter Ausbau Torgauer Straße (3. Bauabschnitt)
- Grundhafter Ausbau Osterbergstraße
- Entwicklung eines Wohnprojekts Leisniger Str. 55
- Wohnprojekt Leisniger Straße 68
- Wohnprojekt Leisniger Straße 65

1.2 Bauplanungsrechtliche Charakterisitk

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Sachsenbads werden durch die vorbereitende Bauleitplanung, den Landschaftsplan sowie informelle Planungen, wie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept, gesetzt. Die planungsrechtliche Situation des Flächennutzungsplans gibt die Entwicklungsgrundsätze einer für die Allgemeinheit dienenden Funktion der Fläche vor. Die Konzeption des Sachsenbades nimmt die zentralen Planungsprämissen der vorbereitenden Bauleitplanung und der informellen Planung auf.

Für den Gesamtbereich des Untersuchungsstandortes besteht derzeit kein rechtskräftiger oder in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan. Die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im südlichen Teil des Sachsenbad-Grundstücks bestimmt sich somit nach § 34 BauGB. Voraussetzung für die Zulässigkeit ist hier insbesondere das Einfügen des Vorhabens nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebungsbebauung. Da dieser Teil des Grundstücks im FNP ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist, folgt die Ergänzung durch ein Schwimmbad/Schwimmbadanbau nach § 34 grundsätzlich den funktionalen Entwicklungszielen des FNP.

Gemäß Auskunft des Stadtplanungsamtes ist der nördlich an das Bestandsgebäude des Blockheizkraftwerks angrenzende Flurstücksteil des Sachsenbades als Außenbereich zu betrachten. Die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich hier nach § 35 BauGB. Im Grundsatz betrifft dies in einem städtischen Kontext vorhandene Baulücken, die so groß sind, dass die vorhandene Bebauung keinen prägenden Charakter auf die unbebauten Grundstücke hat. Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich sind nicht entgegenstehende öffentliche Belange sowie eine ausreichende Erschließung.

Bauliche Erweiterungen in diesem Bereich erfordern zunächst die detaillierte Prüfung der konkreten Bezugslinie der „Außenbereichsinseln im Innenbereich“. Dabei ist zunächst eine Konkretisierung der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen gemeinsam mit den Stadtplanungsamt notwendig. Gegebenenfalls leitet sich daraus ein Planerfordernis ab.

1.3 Denkmalschutzrechtliche Einordnung

Das Sachsenbad steht infolge seiner herausgehobenen orts- und sozialgeschichtlichen, baukünstlerischen und städtebaulichen Bedeutung unter Denkmalschutz. Während der Außenbau mit seiner charakteristischen, kubisch gestaffelten Baukörperbildung und den langgestreckten Fensterbändern überwiegend in seiner ursprünglichen Gestalt erhalten ist, erfolgten im Inneren verschiedene, nutzugsbedingte Veränderungen, sodass der ursprüngliche Reiz der lichtdurchfluteten, in sachlichen modernen Formen gestalteten Anlage nicht mehr durchgängig erlebbar ist. Gestaltprägende Bestandteile im inneren sind beispielsweise die Eingangshalle, die Treppenhäuser und die Schwimmhalle mit Vorhalle. Diese sind gegenwärtig umfänglich erhalten.

Das ursprüngliche Nutzungsprogramm des Volksbades war sehr vielseitig und wurde bei seiner Eröffnung als herausragende soziale Leistung der Landeshauptstadt Dresden gewürdigt. Zu seiner Ausstattung zählten ein Schwimmbad mit 11 m x 26 m großem Becken, ein Wannenbad, ein Brausebad, ein Kur- und Dampfbad und ein russisch-römisches-irisches Bad mit Kalt- und Warmbecken sowie ein Warm- und Heißluftraum, Massage- und Ruheräume und eine Diathermie mit elektrischem Vollbad. Ebenso waren Gastronomie, Friseur, Arzt und Gymnastiksaal im Gebäude des Sachsenbades untergebracht. Die Nutzung als öffentliche Badeanstalt wurde mit gewissen Modifikationen bis zur Schließung grundsätzlich beibehalten.

1.3.1 Sachgesamtheit Sachsenbad

Das Sachsenbad ist Teil der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „Sachsenbad“, bestehend aus den beiden Einzelkulturdenkmälern „Hallenbad einschließlich Verbindungsgang“ sowie „Bibliotheks- und Wohngebäude“ gemäß § 10 Abs. 3 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächDSchG). Weiterhin inkludiert sind die Außenanlagen des Bades sowie die Platzgestaltung im Winkel zwischen Wurzener Straße und Rehfelder Straße als Sachgesamtheitsteile.

Das Areal wurde in den Jahren 1927/29 nach den Plänen von Stadtbaurat Paul Wolf als Dominante eines ausgedehnten Sportparks im Stadtteil Pieschen errichtet. Das Sachsenbad gehört gegenwärtig zu den bedeutendsten Bauten der zwanziger Jahre des zwanzigsten Jahrhunderts in Dresden. Ein ursprünglich vorgesehenes Außenbecken im nördlichen Teil des Komplexes wurde nie realisiert. Die begrünte Platzanlage im Winkel zwischen Wurzener Straße und Rehfelder Straße vollendete das Ensemble. Das große Hallenbad und die städtische Volksbücherei waren als gesellschaftlicher und städtebaulicher Mittelpunkt des Quartiers geplant, um unterschiedliche Funktionen des Lebens miteinander zu verbinden. Architektonisch fügt sich der Gebäudekomplex in den Zusammenhang der Umgebung ein, Dieser wurde vor allem durch den südlich gelegenen Bauhausstil-Wohnblock des Architekten Hans Richter geprägt.

Das Hallenbad stellt sich als dreigeschossiger kubischer Baukörper mit Stein- und Putzstruktur dar, der durch rahmende Profile und traditionsreiche Ornamente ergänzt wird. Die Hauptfassade ist durch zwei Seitenrisaltite und eine überdachte Eingangszone gegliedert. Abgeschlossen wird der Baukörper durch ein für den Bauhausstil typisches Flachdach.

Das Bibliotheks- und Wohngebäude gestaltet sich in Anlehnung an das Hallenbad, ist aber weniger regelhafter und beherbergt ein weiteres viertes Geschoss. Als auffälliges Merkmal gilt weiterhin der durch eine entsprechende Pfeilergliederung hervorgehobene Sockel.

Verbunden werden die beiden Gebäude durch einen gedeckten Gang, der gleichzeitig als Zugang zur anliegenden Sportplatzanlage gedacht war.

Von Belang für die Außenanlagen ist auch der Umstand, dass diese ursprünglich als Teil eines großräumigen Grünzugs von der Leipziger Straße im Süden bis zur Eisenbahntrasse im Norden geplant waren.

Der Eintragung im Denkmalregister der Landeshauptstadt Dresden folgend, ist die Sachgesamtheit des Sachsenbades eines der beeindruckendsten Dresdner Ensembles des Neuen Bauens, was seine baugeschichtliche und künstlerische Bedeutung begründet. Orts- und sozialgeschichtlichen Wert erhält die Anlage durch ihre Charakteristik als herausragendes städtisches Projekt der Weimarer Republik mit einer Verbindung zwischen Funktionen wie Bildung, Sport und Wohnen.

Abb. 18: Triton-Relief, südliche Fassade 1996

Abb. 19: Nixen-Relief, südliche Fassade 1996

Abb. 20: Straßenansicht Wurzener Straße 1991

1.3.2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz

Sämtliche Eingriffe, die das Erscheinungsbild oder die Substanz der Kulturdenkmäler verändern, zerstören oder beseitigen, unterliegen der Genehmigungspflicht nach § 12 Abs. 1 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG). Hierdurch wird sichergestellt, dass die erhaltenswürdige Bausubstanz als Träger des Denkmalwertes vor unsachgemäßen Eingriffen geschützt ist.

Zuständig für die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Amtes für Kultur und Denkmalschutz, die ihre Entscheidung im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege fällt. Laut dem Amt für Kultur und Denkmalschutz Dresden sind, aufgrund der Zugehörigkeit zur „Sachgesamtheit Sachsenbad“, per se alle Gebäudeteile als schützenswert einzustufen.

1.3.3 Denkmalpflegerische Mindestanforderungen

Nach Beurteilung des Bestandes und der Auswertung historischer Quellen sowie unter Beachtung der hohen denkmalpflegerischen Bedeutung des Gebäudes wurden vom Landesamt für Denkmalpflege Sachsen im Jahr 2018 im Zusammenhang mit der Ausschreibung für den Verkauf des städtischen Anwesens folgende denkmalpflegerische Mindestanforderungen, welche bei der weiteren Entwicklung des Sachsenbades zu beachten sind, formuliert:

<u>Gebäudeäußeres</u>

Der Außenbau ist in seiner ursprünglichen Gestalt als rein kubisch aufgefasstes, durch Putzfassaden, Fensterbänder und ein sachlich angelegtes Gliederungssystem geprägtes Baugefüge zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

<u>Gebäudeinneres</u>

Das Landesamt für Denkmalpflege gab Auskunft darüber, dass die Eingangshalle mit den beiden Hauptzugängen, die zwei angrenzenden Treppenhäuser sowie die beiden hinteren Treppenhäuser als prägende Erschließungsanlagen zu erhalten und in die künftige architektonische Lösung zu integrieren sind.

Die zweigeschossige, den Schwerpunkt der Anlage bildende Schwimmhalle ist in ihrer ursprünglichen Gestalt zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Hierzu zählen das zentrale Schwimmbecken, das Fußbodenrelief, das Pfeilersystem, die umlaufende Galerie, die Decke und das dazugehörige Tragwerk und die teil-/vollständig verglasten Umfassungswände im Galeriehorizont.

Im ersten Obergeschoss befindet sich eine Vorhalle mit zwei geradläufigen Treppenanlagen, in dem eine vorhanden und das Pendant noch zu ergänzen ist. Diese Vorhalle ist mit der Schwimmhalle verschmolzen und soll in die künftige architektonische Ausführung integrieren werden.

Zur Erweiterung des Hallenbades ist vor dem Hintergrund heutiger Ansprüche in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege in Höhe des ersten Obergeschosses ein teilweiser oder auch vollständiger Anschluss der seitlich der Halle gelegenen Raumgruppen an die zentrale Schwimmhalle vorstellbar, solang das die Halle umgebende Pfeilersystem erhalten bleibt.

Alternativ zu der erläuterten Erweiterungsmöglichkeit des eigentlichen Badebereiches innerhalb des Altbaus soll auch die Möglichkeit einer begrenzten Erweiterung in Richtung Norden - Anbau an die rückwertige Schmalseite des Gebäudes - nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Erweiterung der Schwimmhalle wäre hier in Höhe des ersten Obergeschosses durch Öffnung der Wandfläche zwischen den einzelnen Pfeilern der nördlichen Stirnwand möglich. Bei einer solchen Erweiterung, deren Umfang mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen ist, dürfte der Anbau in seinen Abmessungen die Breite der rückwärtig an den Baukörper angefügten Freiterrasse und die Höhe des ersten Obergeschosses nicht überschreiten. Die Pfeiler der hochgelegenen Behälterraumes und der entsprechende Außenbau selbst sind dabei zu erhalten.

Aus denkmalpflegerischer Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen ist die zuerst aufgeführte Variante zu bevorzugen. Der Altbau würde im Äußeren nicht verändert werden, während das Innere eine räumliche Steigerung erfährt. Der Gesamteindruck der von Paul Wolf geschaffenen Halle wird auf diese Weise nicht wesentlich verändert.

Abb. 21: Ansicht von Südosten 1977

Funktionsbereiche

In den Bereichen außerhalb der Eingangshalle, der vier Treppenhäuser, der Schwimmhalle und der angefügten Vorhalle ist eine räumliche und funktionale Neuordnung möglich. Das charakteristische, statisch-konstruktive Baugefüge ist dabei durchgängig zu erhalten. Neue Raum- bzw. Funktionsstrukturen sind in diesem Gefüge in Trockenbauweise reversibel einzufügen, sodass ein Rückbau grundsätzlich möglich bleibt. Die Eingriffe in die vorhandene Raumstruktur sind auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

Ursprünglicher Lichthof

Der zur Ursprungsfassung des Gebäudes gehörende Lichthof mit Oberlichtern, der zwischen den beiden vorderen südlichen Treppenhäusern lag, vom ersten Obergeschoss bis zum Gymnastiksaal im dritten Obergeschoss reichte und in Höhe der Dachhaut durch ein Oberlicht abgeschlossen wurde, ist trotz später eingezogener Massivdecken noch substanziell im Bau erhalten. Dieser durch den Deckeneinbau erreichte Flächengewinn steht dabei in keinem Verhältnis zum Verlust an innenräumlicher Qualität. Aus denkmalpflegerischer Sicht sollte die bauliche Reststruktur des Lichthofes erhalten bleiben. Eine Wiederherstellung der ursprünglichen Situation wird dringend empfohlen. Wenn dies aus funktionellen Gründen jedoch nicht möglich sein sollte, sind hier ebenso sämtliche Einfügungen reversibel zu gestalten - um eine spätere Wiederherstellung möglich werden zu lassen.

Künftige Nutzung

Unter Berücksichtigung der ursprünglichen, das Baugefüge prägenden Nutzung, unterstützt das Landesamt für Denkmalpflege ausdrücklich eine Beibehaltung der historischen Zweckbestimmung. Dies betrifft insbesondere die zentrale Nutzung als Schwimmbad. Eine Modifikation ergänzender Funktionen im Sinne heutiger Ansprüche ist grundsätzlich möglich. Ein weitgefasstes Spektrum an künftigen Nutzungen ist vorstellbar. Zudem wird die Einordnung von Funktionen unterstützt, welche der historischen Lösung ähnlich sind und zugleich eine substanzschonende Sanierung darstellen. Die Möglichkeit der grundsätzlichen Umnutzung des Komplexes wird aus denkmalpflegerischer Sicht als problematisch eingeschätzt. Hierbei wird insbesondere auf die zu überlegende Verwendung der Schwimmhalle hingewiesen.

Abb. 22: Schwimmunterricht im Sachsenbad 1992

Abb. 23: Schwimmbecken 1946/1950

1.4 Umweltrechtliche Charakteristik

1.4.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Die Weiterentwicklung des Sachsenbades ist grundsätzlich in Einklang mit den Vorgaben und Aussagen naturschutzrechtlicher Rahmenbedingungen und gesetzlich vorgesehener Schutzerfordernisse zu bringen.

Das Untersuchungsgebiet und der angrenzende Raum sind kein Bestandteil eines Schutzgebietes des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG). Ebenso sind keine Schutzgebiete entsprechend der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH, 92/43/EWG) sowie Schutzgebiete der Vogelschutzrichtlinie (SPA, 2009/147/EG) ausgewiesen.

1.4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Artenschutzrechtliche Belange müssen bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Grundlage bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das SächsNatSchG als landesrechtliche Vorschrift.

Zu den besonders geschützten und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten in Sachsen gehören neben Amphibien auch zahlreiche Fledermaus-, Insekten- und Vogelarten. Unter diesem Schutzstatus stehen auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Nach Einschätzung des Umweltamtes der Landeshauptstadt Dresden, welche im Rahmen der Anfang 2013 durch die STESAD GmbH durchgeführten Studie zum Vergleich potentieller Schulstandorte in Dresden-Pieschen formuliert wurde, ist im Gebäude des ehemaligen Sachsenbades mit Lebensstätten gebäudebewohnender Tierarten, wie Fledermäuse oder Singvögel zu rechnen. Sollte sich dies anhand einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bestätigen, sind für entsprechende Lebensräume Vorschläge zu Schutzmaßnahmen während der Bauzeit sowie zu Maßnahmen zum Erhalt von Quartieren und angemessene Ersatzmaßnahmen zu unterbreiten.

Um die Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Belangen für die Vorhaben abzuprüfen, sollte eine erneute Begehung mit dem Umweltamt Dresden erfolgen. Eine Prüfung ermöglicht das Erkennen möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte. Eine rechtzeitige Beauftragung einer artenschutzrechtlichen Gestattung bei der Naturschutzbehörde wird empfohlen. Das frühzeitige Berücksichtigen und das Einbeziehen der aus den Entscheidungen der Naturschutzbehörde hervorgehenden Bedingungen und Auflagen kann somit gewährleistet werden.

1.4.3 Gehölzbestand

Der Standort weist umfassende Grünstrukturen und einen kleinteiligen Altbaumbestand auf, welche als schützenswerte Gehölze einzuordnen sind. Diese befinden sich zumeist an dem Grundstücksgrenzen. Eine entsprechende Einschätzung wurde durch das Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden vorgenommen (Abbildung 24).

1.4.4 Stadtklima

Stadtklimatisch ist das Untersuchungsgebiet Sachsenbad der „Sanierungszone“ zuzuordnen (Abbildung 25). Die Sanierungszone beschreibt Siedlungsräume, welche durch hohe bis sehr hohe Überwärmung bzw. hohes Potential für schlechte bioklimatische Bedingungen, starke Versiegelung, einem geringen Durchgrünungsgrad sowie einer schlechten Belüftung geprägt wird. Daher ist eine Verbesserung der bioklimatischen Situation anzustreben.

Als klimawirksame Maßnahmen können beispielsweise die Anlage von Grünflächen, die Erweiterung des Straßenbegleitgrüns sowie Fassaden- und Dachbegrünungen, die Verbesserung der Durchlüftungsbedingungen und die Vermeidung weiterer Versiegelung in Betracht gezogen werden.

Die nördlich des Sachsenbades gelegene Kleingartenanlage ist der Schutzzone Grünflache zuzuordnen. Als bedeutenden klimatischen Ausgleichs- und Funktionsraum gilt es diese zu schützen und zu erhalten.

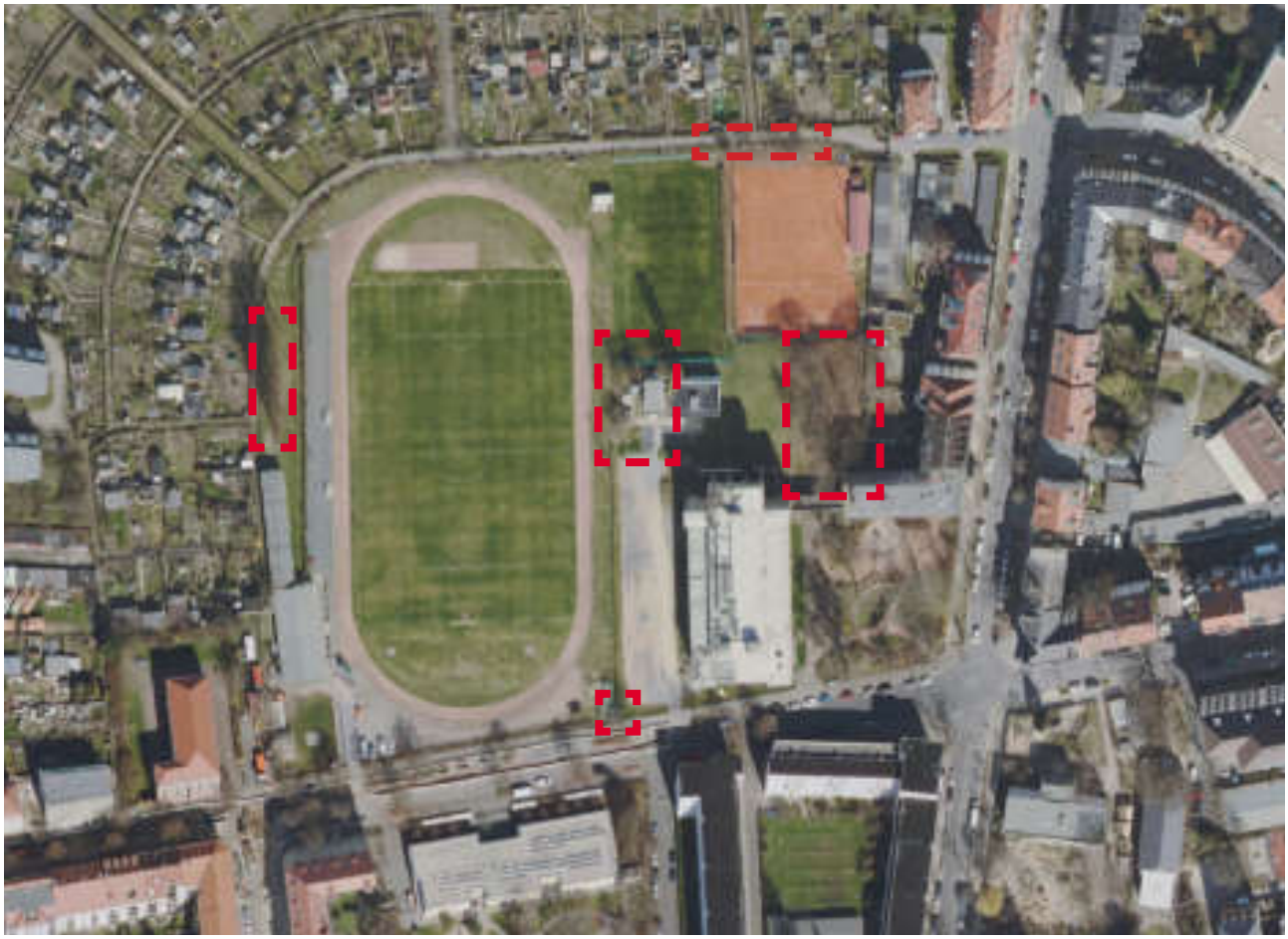


Abb. 24: Lage schützenswerter Gehölze

Abb. 25: Stadtklima-Karte

1.5 Verkehrstechnische Infrastruktur

1.5.1 Einbindung in das überregionale Verkehrsnetz

Die überregionale Erreichbarkeit wird über die Autobahnanschlussstellen der Bundesautobahn 4 Dresden Neustadt (Entfernung ca. 3 km) bzw. Dresden-Wilder Mann (Entfernung ca. 6 km) hergestellt. Die Zufahrt aus südöstlicher Richtung erfolgt über die Bundesstraße B 170.

1.5.2 Individualverkehr

Das Untersuchungsgebiet weist für den motorisierten Individualverkehr eine gute infrastrukturelle Anbindung auf. Die direkte Erschließung erfolgt südlich bzw. nördlich über die Rehfelder Straße, bei Anfahrt aus westlicher/östlicher Richtung wird die Wurzener Straße genutzt. In unmittelbarer Nachbarschaft verlaufen außerdem die Leipziger und Großenhainer Straße, durch die der Anschluss zu den innerstädtischen Verkehrsachsen gewährleistet wird. In ca. 100 m Entfernung sollen Ladestation für E-Autos errichtet werden, damit wird der Stadtteil für den nachhaltigen Individualverkehr attraktiver.

Die angrenzenden Straßenzüge am Sachsenbad sind laut Radverkehrskonzept der Landeshauptstadt Dresden als „Typ IR III“ gekennzeichnet und dienen demnach als innerstädtische Verbindungen zwischen Stadtbereichen mit besonders hoher Wohn- oder Arbeitsplatzdichte. Eine Erschließung für den Radverkehr ist somit prinzipiell gewährleistet, wobei diese zumeist keine eigenen Fahrradfahrstreifen vorweisen können. Außerdem dient der unmittelbar angrenzend Elberadweg als radtechnische Verbindung zu weiter entfernten Stadtteilen.

Für den Fußgängerverkehr ist der Standort aus allen angrenzenden Stadtteilen des Stadtbezirks Pieschen bequem zu erreichen. Im Süden stellt die Elbe ein natürliche Barriere für die Erreichbarkeit aus den linkselbischen Stadtteilen dar. Die nächstgelegenen Querungsmöglichkeiten (Flügelwegbrücke bzw. Marienbrücke) liegen in Entfernungen, die nicht mehr zu den üblicherweise fußläufig zurückgelegten Distanzen gehören.

1.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die direkt anliegende Haltestelle Wurzener Straße (Stadtbuslinie: 64, 70, 73; Entfernung ca. 50 m), die westlich gelegene Haltestelle Mickten (Stadtbuslinie: EV 9/13, 64, 70, 79; Straßenbahnlinie: 4, 9, 13; Entfernung ca. 350 m) und den östlich liegenden S-Bahn-Haltepunkt Pieschen (S-Bahnlinie S1; Stadtbuslinie: 64, 70, 73, 67; Entfernung ca. 500 m) wird ein guter Anschluss an den ÖPNV gewährleistet. Im erweiterten Einzugsbereich (Mohnstraße, Altpieschen; Entfernung ca. 600 m) ist außerdem eine überdachte Bike+Ride Anlage vorhanden. Ein Mobilitätspunkt der DVB mit zusätzlichen Carsharing Stellplätzen befindet sich an der Haltestelle Liststraße (Entfernung ca. 1 km). Die Nutzung und Abgabe des Bike-Sharing-Angebotes der DVB ist außerdem entlang sämtlicher angrenzender Straßenzüge im Untersuchungsgebiet möglich.

1.5.4 Parkierung

Entlang der angrenzenden Straßenzüge Wurzener / Rehfelder Straße sind Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum vorhanden. Der Nachweis notwendiger Stellplätze für das Sachsenbad ist in Abhängigkeit des Nutzungskonzeptes gemäß § 49 SächsBO i. V. m. Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung (StGaFaS) jedoch auf dem Grundstück zu erbringen. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung des Standortes erscheint eines Reduzierung der Anzahl notwendiger Stellplätze gemäß § 4 Abs. 3 StGaFaS grundsätzlich möglich. Im Sinne der dort getroffenen Vorgaben ermöglicht das Vorhandensein der Haltestelle Mickten (Haltestelle mit 5-Minuten Takt, fußläufige Entfernung <500m) eine Reduzierung der PKW-Stellplätze um 20 Prozent. Gleiches trifft auf die Realisierung von Car-Sharing-Stellplätzen zur Verringerung der Stellplatzverpflichtung nach § 4 Abs. 5 StGaFaS zu. Ein angeordneter Car-Sharing-Stellplatz ersetzt demnach fünf PKW-Stellplätze. Im Einklang mit der im VEP2025 festgehaltenen Zielstellung, dieses Angebot zukünftig auch im öffentlichen Raum ausweiten zu wollen (siehe 1.1.6), werden variantenunabhängig fünf dieser Plätze vorgehalten. Dies entspricht einer Reduzierung um 20 PKW-Stellplätze. Nach § 4 Abs. 1 StGaFaS ist eine Reduzierung der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder nicht zulässig.

Abb. 26: Einbindung in das überregionale Verkehrsnetz

1.6 Altlasten- und Kampfmittelverdacht

1.6.1 Altlasten

Nach Stellungnahme der Bodenschutzbehörde des Umweltamtes der Landeshauptstadt Dresden ist auf dem untersuchten Grundstück (Flst. 263/b) eine im Sächsischen Altlastenkataster eingetragene Altlastenverdachtsfläche vorhanden. Diese bezieht sich auf die Anlage der SachsenEnergie AG, nördlich des Sachsenbades. Verbindliche Aussagen und daraus evtl. resultierende Maßnahmen müssen durch weitergehende Untersuchungen und Gutachten vom Baugrund sowie einzelnen Bauteilen durchgeführt werden. Diese Untersuchungen waren kein Bestandteil der vorliegenden Studie.

1.6.2 Kampfmittelverdacht

Gemäß Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liegen keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung im zu untersuchenden Grundstück vor. Eine mögliche Belastung des Grundstücks mit Kampfmitteln kann jedoch auch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hierzu besteht in einer Boden untersuchung zur Gefahrenvorsorge in Form einer beglaubigten Kampfmittelräumung (bei Trümmergelände, verfülltem Gelände, baulichen Anlagen in unmittelbarer Nähe) bzw. einer Bohrlochsondierung auf Achsen oder im Raster. Diese Untersuchungen waren kein Bestandteil der vorliegenden Studie.

1.7 Geologische und hydrologische Verhältnisse

1.7. 1 Grundwasser

Circa 420 m westlich des Untersuchungsgebietes am sogenannten Dreyßigplatz liegt die städtische Grundwassermessstelle 5515. Seit Januar 2007 wird an dieser Messstelle täglich der Grundwasserstand erfasst. Der mittlere Grundwasserstand liegt im Schnitt bei 104,38 m über NHN mit einem mittleren Grundwasserflurabstand von 6,02 m unter GOK (Geländeoberkante). Während des Hochwassers 2002 wurde am 18. August 2002 ein Einzelwert von 109,31 m über NHN gemessen. An der Grundwassermessstelle 5515 wurde ein Wasserstand von 106,53 m über NHN gemessen, sodass sich der Grundwasserspiegel 3,87 m unter Geländeoberkante befand.

1.7.2 Hochwasser

Das Untersuchungsgebiet befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe. Mit Überschwemmungen im Fall des Versagens von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen und für ein Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit nach § 75 Abs. 1 Nr. 1 und 2 SächsWG ist jedoch zu rechnen. Das Untersuchungsgebiet wurde während des Hochwassers 2002 nicht überschwemmt. Das Hochwasser im Juni 2013 (ca. HQ 50) hat das Untersuchungsgebiet ebenfalls nicht überflutet.

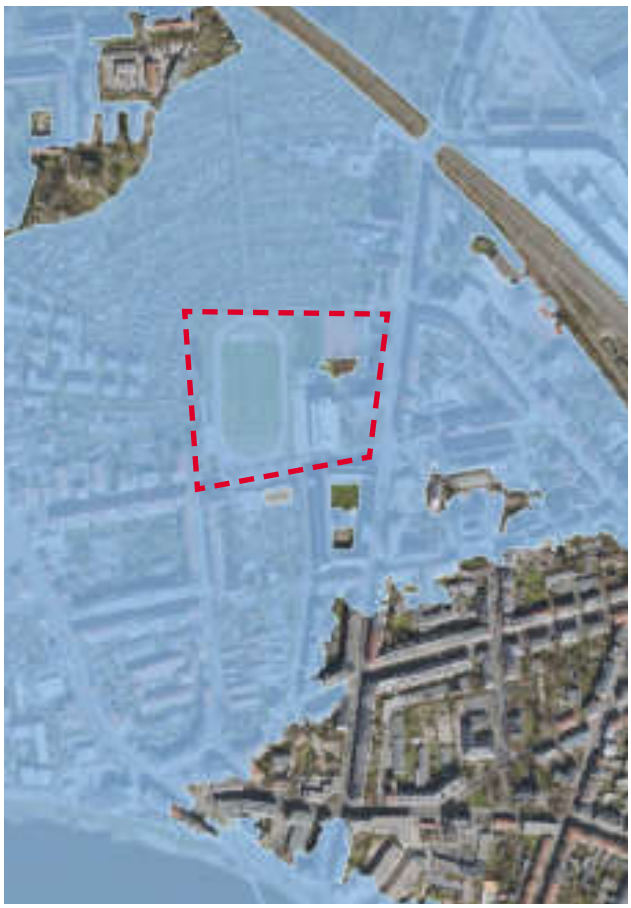


Abb. 27: Potentiell überschwemmte Fläche bei Pegel Dresden 965cm (HQ200)

1.8 Stadttechnische Erschließung

1.8.1 Trinkwasser

Die Erschließung des Standortes mit Trinkwasser erfolgt über den Hausanschluss Wurzener Straße (DN 32). Diese Information wurde ebenfalls der Studie zum Vergleich potentieller Schulstandorte in Dresden-Pieschen entnommen.

1.8.2 Elektrizität

Der zu untersuchende Standort des ehemaligen Sachsenbades weist eine niederspannungstechnische Anbindung über die Wurzener Straße auf.

1.8.3 Wärmeversorgung (Fernwärme/Gas)

Im Rahmen des EFRE-Förderprojektes „Dresden-Nordwest“ hat die SachsenEnergie GmbH (ehemals DREWAG) gemeinsam mit der Landeshauptstadt Dresden seit 2017 das Fernwärmenetz im Stadtteil Pieschen erweitert. Dabei wurde u. a. eine Fernwärmehaupttrasse im Bereich der Rehefelder Straße (Süd) bis zur Wurzener Straße neu errichtet. Diese Trasse übernimmt seither die Versorgung der Anlieger im Gebiet um das Sachsenbad.

Das Blockheizkraftwerk auf dem Grundstücke des Sachsenbads wird daher nur noch in einem geringen Umfang ausgelastet. Derzeit findet ausschließlich eine Nahwärmeversorgung durch das Kraftwerk statt. Eine Stilllegung innerhalb der nächsten drei Jahre ist nach Einschätzung der SachsenEnergie AG zu erwarten. Das Gebäude wird aktuell

Mit dem gesamten Projekt wird der Stadtteil Pieschen künftig flächendeckend mit Fernwärme versorgt. Im Ergebnis des Fernwärmeausbaus wird eine jährliche CO2-Ersparnis von bis zu 3.213 Tonnen pro Jahr im Gebiet Leipziger Vorstadt/Pieschen erwartet.

Zudem ist das Untersuchungsgebiet an das städtische Gasnetz angeschlossen. Die Anbindung erfolgt über die Wurzener Straße.

1.8.4 Entwässerung

Das zu untersuchende Grundstück wird im Misch-System in Richtung Hauptkanal Wurzener Straße entwässert. Die Hausanschlussleitung weist eine Nennweite von DN 150 auf.

1.9 Rechte und Lasten

Mit der Flurstücksteilung sind voraussichtlich Abstandsflächenregelungen / -übernahmen für die Bestandsbebauung erforderlich. Aktuell sind Rechte für das bestehende Blockheizkraftwerk dinglich auf dem Grundstück gesichert.

Abb. 28: Blockheizkraftwerk nördlich des Sachsenbades

Abb. 29: Sachsenbad von Süden

TEIL 2

SUBSTANZBEWERTUNG

2.1 Baugrundanalyse

Laut Stellungnahme des Umweltamtes Dresden ist im Untersuchungsgebiet (Flst. 263/b) eine nach Sächsischem Altlastenkataster (SALKA) eingetragene Altlastenverdachtsfläche vorhanden. Diese bezieht sich auf die Anlage der SachsenEnergie AG, nördlich des Sachsenbades.

Gegenwärtig liegen keine vertiefenden Baugrunduntersuchungen vor. Für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen, um mögliche Kontaminationen von anstehenden Bodenschichten auszuschließen und eine umfassende nutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung formulieren zu können.

2.2 Bauwerksanalyse

Das Gebäude des Sachsenbades wurde 1928/29 errichtet und umfasst das dreigeschossige Schwimmbadgebäude, welches voll unterkellert ist und mit zwei Dachaufbauten und einem Laternenaufsatz versehen ist. Den Gebäudekomplex umfassen zudem ein rückwärtig angeordneter aufgeständerter Anbau eines Wasserhochbehälters und ein seitlicher Verbindungsgang zu dem benachbarten Wohngebäude.

Insgesamt folgt das äußere Erscheinungsbild des Sachsenbades einer symmetrischen Gliederung mit einfachen kubischen Formen. Die Außenfassade wird ab dem Erdgeschoss von regelmäßig angeordneten Kippflügelfenstern, vor allem entlang der Längsseiten, geprägt. Die Fassade ist überwiegend mit Kratzputz versehen, welcher jedoch im Bereich des Sockels, des Haupteinganges und der gesimsartigen Fensterumrahmungen durch Kunststein ersetzt wird. Von außen zeigt sich der Dachaufbau zurückgesetzt und zeichnet damit den im Gebäude liegenden Bereich des Schwimmbeckens deutlich ab. Ähnlich wie die Fassade, sind die beiden Dachabsätze mit regelmäßigen Fensterbändern versehen.

Das gesamte Gebäude ist einschließlich der Terrasse circa 63,20 m lang und etwa 30,30 m breit und wurde in Massivbau errichtet. Die tragenden Wände bestehen ab dem Erdgeschoss aus Ziegelmauerwerk, wohingegen die Decken, das Schwimmbecken, tragende Unterzüge und Stützen aus Stahlbeton gefertigt wurden. Das mehrfach abgesetzte Dach zeigt sich als Satteldach mit Glasscheibenelementen, wodurch Tageslicht in Form eines großen Oberlichtes ins Halleninnere gelangt. Die Dachkonstruktion besteht über dem Schwimmbeckenbereich aus einem Stahlfachwerk, ansonsten wurde das Dach als Sparrendach aus Holz errichtet.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist in mehrere Bereiche gegliedert, zum einen durch das erheblich eingerückte, dritte Obergeschoss und zum anderen durch den ebenso zurückversetzten Dachaufbau. Auf der Südseite befindet sich ein separates Dachgeschoss, welches die zwei innenliegenden Treppenhäuser sowie zwei Sporträume beinhaltet. Auf nördlicher Seite befinden sich ebenfalls zwei Treppenhäuser, die durch Nebeneingänge von außen zu betreten sind. Jedoch führt nur der nordwestliche Aufgang bis ins Dachgeschoss, das nordöstliche Treppenhaus endet bereits im zweiten Obergeschoss.

Das eigentliche Dachgeschoss der Halle (zwischen den Achsen B-H und 3-16) schließt an der Unterseite in einer transparenten, abgetreppten Unterhangdecke aus Stahl und Glas ab. Das Dachtragwerk besteht aus einer Sparrenkonstruktion mit Brettschalung, auf der Unterseite teilweise verschalt und verputzt. Eingedeckt ist das Dach durch eine Bitumenpappe. Die Wände des Dachgeschosses sind aus Ziegelmauerwerk errichtet.

Im nördlichen Gebäudebereich, über der Terrasse, befindet sich in einem Hochbehälter ein Technikraum mit Wasserspeicher, der für die Bereitstellung eines ausreichenden Wasserdruckes notwendig war.

Abb. 30: Galerie über dem Schwimmbecken, zweites Obergeschoss

Zweites Obergeschoss

Das zweite Obergeschoss beinhaltet, ebenso wie das erste Obergeschoss, einen Galeriebereich über dem Schwimmbecken, der bei sportlichen Veranstaltungen als Zuschauertribüne verwendet wurde. Hinter der Galerie schließen sich entlang der Längsseiten sanitäre Einrichtungen und Duschen an. Zudem befinden sich die Kurabteilungen unter anderem mit Wannen- und Brausebädern im Galeriegeschoss. Südlich des Beckens befand sich eine gastronomische Einheit mit Aufenthaltsbereichen und einem Blick ins Bad.

Erstes Obergeschoss

Die Erschließung des ersten Obergeschosses erfolgt über die beiden nördlichen Treppenhäuser und die innenliegenden südlichen Treppenaufgänge. Das erste Obergeschoss beinhaltet den eigentlichen Hauptraum des Schwimmbades mit dem zentralen Schwimmbecken (25 x 11 m). Seitlich entlang dieses Beckens verläuft ein zweistufiger Podest-Rand, der durch großzügig verglaste Wände begrenzt wird und bei Veranstaltungen als Zuschauertribüne fungierte. Um das Schwimmbecken umliegend befinden sich Umkleiden, Sanitär- und Duschräume sowie im östlichen Gebäudeflügel der Bereich der ehemaligen Kegelbahn. Die Südseite beinhaltet neben den Zugängen und Treppenaufgängen, getrennte Damen- und Herrenumkleidekabinen und Wartebereiche. Im nördlichen Teil der Schwimmhalle führen zwei Zugänge auf die vom Wasserbehälter überdachte Terrasse, die eine Verbindung zu einem geplanten Freiluftbecken bilden sollte.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befindet sich von der Wurzener Straße kommend der Haupteingang ins Sachsenbad. Nach dem Eintritt in das Gebäude durch einen der zwei Eingänge befindet sich im Foyer ein zentraler Kassenbereich und zwei Treppenaufgänge, die zum Schwimmbecken im ersten Obergeschoss führen. Das Volumen des Beckens nimmt im Erdgeschoss erheblichen Platz ein, weshalb vorrangig die Seitenflügel des Erdgeschosses zur weiteren Nutzung bereitstehen. Unter anderem sind in den Räumen verschiedenartige Anwendungen wie eine Küche, Sauna-, Ruhe-, Umkleide- und Personalräume vorzu-

finden. Zwischen Eingangsbereich und Schwimmbecken befinden sich die Tauchbecken, die einen Verbindungsgang zwischen den Seitenflügeln darstellen. Im nördlichen Bereich des Gebäudes sind Werkstatt-, Abstell-, Lüftungs- und Verteilerräume untergebracht.

Untergeschoss

Das Untergeschoss ist als Stützen-Riegel-Konstruktion aus Stahlbeton gefertigt, die Außenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk. Im Untergeschoss sind vorrangig die Technikräume des Bades untergebracht. Auf der nördlichen Seite, unterhalb der Terrasse, befindet sich ein Kohlebunker sowie der Heizraum mit Ofenanlagen. Zudem sind in weiteren Räumen technische Anlagen wie Lüftungsgeräte, Filter- und Wasseraufbereitungsanlagen angeordnet und weitere Bereiche für Lagerräume vorhanden. Das massive Schwimmbecken aus Stahlbeton, welches auf Stützen auf dem Baugrund steht, ist durch das Untergeschoss von außen zugänglich.

2.3 Substanzbewertung und Bauschadensanalyse

Eine umfassende Schadensfeststellung am Baukörper des Sachsenbades wurde im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden im September 2018 durch das Statikbüro Dr. Pflücke GmbH innerhalb einer Standsicherheitsbeurteilung des Objektes angefertigt. Die Schadensaufnahme erfolgte durch eine visuelle Begutachtung der Bestandskonstruktion im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung.

Im Januar 2021 erfolgte seitens der STESAD GmbH und dem Architekturbüro HAHN+KOLLEGEN GmbH eine Begehung des Gebäudes. Dabei wurde festgestellt, dass sich der Zustand des Gebäudes seit der gutachterlichen Beurteilung nicht grundsätzlich verschlechtert hat. Die damals aufgeführten Mängel bestehen gegenwärtig noch immer in einem vergleichbaren Ausmaß. Insgesamt muss der Zustand aber als ruinös und an einigen Stellen als einsturzgefährdet beurteilt werden. Es ist anzumerken, dass im Gebäude sämtliche Medien abgestellt sind. Daher können gegenwärtig einige Gebäudeteile nur erschwert beurteilt werden. Dies betrifft vorrangig die Bereiche des Unter- und Erdgeschosses, da dort Fensteröffnungen zugemauert bzw. verbrettert wurden und eine Zustandsbeurteilung nur eingeschränkt möglich ist.

Die Fenster der weiteren Geschosse sind größtenteils defekt und wurden eingeworfen. Im Bereich der zerstörten Fenster kann Regenwasser leicht in das Gebäude eintreten, was zu einer Schädigung der Bausubstanz (insbesondere Fußboden) durch Feuchte und Witterung führte. Besonders betroffen ist davon der Parkettboden im ersten Obergeschoss der Ostseite.

Folgende Schäden wurden 2018 vom Statikbüro Dr. Pflücke GmbH aufgeführt und sind auch aktuell von wesentlicher Bedeutung:

Dachgeschoss

Erschlossen wird das Dachgeschoss bzw. die getreppte Glasunterdecke über den nordwestlichen Treppenaufgang. Geschädigte Bereiche des Daches stellen direkt hinter dem Zugang vom Treppenhaus eine Gefahr durch mögliche herabfallende Dachteile dar. Das hinter dem Zugang befindliche Stahlpodest sowie die Stahlkonstruktion der Unterdecke dürfen aufgrund des schlechten baulichen Zustandes nicht mehr betreten werden, da insbesondere Absturzgefahr durch die Glasscheiben besteht. Aufgrund einiger bereits fehlender Scheiben kann sich das T-Profil derart verformen, dass auch benachbartes, lose und unbefestigtes Glas herunterfällt und Einsturzgefahr dieser Konstruktion besteht. Somit ist auch der neben dem Dachgeschoss liegende Wasserspeicher über der Terrasse nicht mehr zugänglich. Auch ein Betreten der Dachfläche von außen ist nicht möglich, da infolge von Sturmschäden die Dachhaut derart zerstört wurde, dass eindringende Feuchtigkeit auf die Dachkonstruktion aus Holzbauteilen (Sparren und Dielung) einwirkt und diese als nicht tragfähig erachtet wird. Weiterhin führte die fehlende Dachentwässerung (fehlende Fallrohre) zu einer langjährigen Durchfeuchtung tragender Bauteile, was in der starken Durchfeuchtung der Außenwände ersichtlich wird.

Zudem befindet sich im Dachgeschoss ein ehemaliger Bewegungsraum mit einer defekten Glasüberdachung. Zur Absicherung wird der Raum derzeit durch ein Notdach aus Holz überdeckt.

Zweites Obergeschoss

Als besonders gefährdend wird im zweiten Obergeschoss der Bereich der Galerie eingestuft. Durch geöffnete Fußbodenbereiche direkt an der Kante ist ein Betreten der Galerie nicht möglich. Zudem ist das Geländer derart defekt bzw. fehlt an einigen Stellen, dass eine konkrete Absturzgefahr besteht. Wie auch im Dachgeschoss können Scheiben von der Glasunterhangdecke herabfallen, so dass die gesamte Galerie ab den gemauerten Stützen gesperrt bleiben muss.

In den Räumen des zweiten Obergreschosses zeigen sich verstärkt Durchfeuchtungen und Putzabplatzungen an den Decken und Außenwänden.

Im südlichen Teil angrenzend an das Schwimmbecken kann unterhalb der Glasunterhangdecke Einsicht in die Konstruktion genommen werden.

Erstes Obergeschoss

Im ersten Obergeschoss befindet sich das Hallenbecken des ehemaligen Schwimmbadbereiches. Da von der Unterhangdecke Gefahr von herabfallenden Glasscheiben besteht, ist das Betreten des Beckenbereiches aktuell nur bis zur Vorderkante der Galerie und bis zu den gemauerten Stützen zulässig. Nicht zu betretende Bereiche werden mit Zäunen und Absperrungen gesichert.

In den Räumen der Seitenflügel treten Putzabplatzungen an der Decke auf. Zudem sind Fehlstellen und lockere Wandbereiche erkennbar, ebenso wie sich Risse an den Wänden und der Decke abbilden. Auf dem Fußboden sind Schutt und herumliegende Ablagerungen, vor allem durch eingeworfene Fenster, vorzufinden. Die gefliesten Oberflächen befinden sich hingegen in einem weitgehend unzerstörten Zustand. In Folge von Vandalismus wurden jedoch große Flächen, besonders im Schwimmbecken, mit Graffitis versehen.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss zeigt einen verhältnismäßig guten baulichen Zustand auf, lediglich Farbabblätterungen und teilweise Durchfeuchtungen wurden festgestellt. Im Eingangsbereich ragen, bedingt durch Vandalismus, Rohre und Holzteile in Kopfhöhe aus unbeleuchteten Bereichen. Des Weiteren lösen sich im Raum hinter der Sauna Platten der Unterhangdecke und Deckenteile hängen an Drähten herab.

Untergeschoss

Das Untergeschoss ist durch Abschalten von Strom und Licht sowie das Verschließen der Kellerfenster komplett unbeleuchtet. Ein Zutritt zum Untergeschoss kann über das nordwestliche Treppenhaus sowie die südlich des Einganges liegenden Treppen erfolgen. Durch die ehemalige Nutzung als Technikräume sind noch fast alle Geräte und Leitungen vorhanden, einige Gänge werden durch herabhängende Kabel beeinträchtigt. Zudem wurden teilweise Türen und Schränke durch Vandalismus beschädigt.

Die Stahltreppen vom Untergeschoss in den Tiefkeller sind so stark korrodiert, dass ein Betreten nicht möglich ist. Auch sind Bereiche der Nordseite, wie der ehemalige Heizkeller mit der Ofenanlage und Kohlebunker, nur von der Tür aus einsehbar.

Die Außenwände zeigen starke Durchfeuchtungen und fehlenden Putz, auf dem Fußboden liegen Ablagerungen. Die Stahlbetonkonstruktionen weisen mehrfach freiliegende Bewehrung und Betonabplatzungen auf, sind jedoch als standsicher einzuschätzen. Die Teilbereiche um das Schwimmbecken sind begehbar, jedoch nicht der Bereich unter dem Becken.

Außenputz

Im Traufbereich ist Vegetation in einem fortgeschrittenen Stadium vorhanden, wodurch erhebliche Schadstellen im Außenputz entstanden sind.

Es ist darauf hinzuweisen, dass belastbare Erkenntnisse über den genauen Grad der Schädigung erst durch weitere Untersuchungen gewonnen werden können.

Abb. 31: Deckenkonstruktion

Abb. 32: ehemaliges Wannenbad im Obergeschoss

TEIL 3

NUTZUNGSKONZEPTE

3.1 Vorangegangene Untersuchungen

Als Basis für die Erstellung der folgenden Entwicklungsszenarien werden zunächst die nachfolgenden Untersuchungen der vergangenen Jahre reflektiert. Die Erarbeitung erfolgte durch die Landeshauptstadt Dresden sowie die STESAD GmbH. Sie werden im weiteren Verlauf der Studie nicht erneut vertieft.

3.1.1 Untersuchungen Landeshauptstadt Dresden

Das Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung wurde 2017 im Rahmen der von der Landeshauptstadt Dresden berufenen Projektgruppe „Sachsenbad“ beauftragt, verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, zu prüfen. Folgende Nutzungsoptionen wurden hierbei untersucht und eine zukünftige Badnutzung priorisiert:

Gesundheitsbad, -zentrum

Mit der Nutzung als Gesundheitsbad würden Arztpraxen und medizinische Zusatzangebote, wie beispielweise Physiotherapie, Massage, Kneippkuren, Schulschwimmen sowie Baby- und Seniorenschwimmen, in das Sachsenbad Einzug erhalten. Aus dem Schwimmbetrieb außerhalb des Wettkampfsports würde sich Synergien mit der Nähe zum Ärztehaus Pieschen und lokalen Senioreneinrichtungen ergeben. Die Bürgerinitiative Pro Pieschen e.V. befürwortet diese denkmalschutzkonforme Nutzungsvariante. Der Bedarf für eine solchen Einrichtung ist vorhanden.

Altenpflege, -wohnen

Ähnlich dem kommunalen Wohnungsbau ist das Sachsenbad nur bedingt für die Altenpflege / das Altenwohnen geeignet. Auch hier ist die Nutzung der ehemaligen Schwimmhalle aufgrund ihres großen Raumvolumens und des mangelnden Lichteinfalls problematisch.

Erste Entwürfe zeigen, dass es möglich wäre 36 Altenwohnungen, bzw. 48 Pflegezimmer, Gymnastikräume, ein Friseur, ein Wellnessbereich und zwei Praxen im Sachsenbad zu etablieren. Der Bedarf an Altenpflege/-wohnen ist im Gebiet vorhanden.

Spa-Hotel

Das Nutzungskonzept „Spa-Hotel“ sieht die Realisierung eines Hotels mit ca. 48 Hotelzimmern und öffentlicher Badnutzung inklusive Wellnessbereich vor. Es besteht kein Konflikt mit der ursprünglichen Nutzungsidee des Sachsenbades. Nachtweil sind die mangelnde Einbindung in die urbane Umgebung und die Stadtteilrandlage am Sportplatz. Ebenso ist der Bedarf an Hotelbetten ist in Dresden weitgehend gedeckt. Zusammenfassend schätzt das AHI das Sachsenbad jedoch als geeigneten Standort für ein Spa-Hotel ein.

Schwimm- und Sportbad

Die Prüfung der Nutzungsvariante Schwimm- und Sportbad führte zu dem Ergebnis, dass das Sachsenbad nur bedingt als Schwimm- und nicht als Sportbad geeignet ist. Die bestehende Kubatur des Volksbades gibt lediglich Raum für 4 Wettkampfbahnen mit einer Länge von 25 m (statt 6 Bahnen á 50 m). Der Umbau zum Sportbad wäre zudem mit erheblichen Eingriffen in die Bausubstanz und folglich mit hohen Investitionskosten verbunden. Gemäß des aktuellen Bäderkonzeptes 2025/2030 ist der Bedarf an Schwimm- und Sportbädern derzeit nicht vollumfängliche in der Landeshauptstadt nicht gedeckt.

Bildungseinrichtung (Schule, Volkshochschule)

Das Gebäudes des Sachsenbades ist fachlich nicht für die Nutzung als allgemein- und berufsbildende Bildungseinrichtung geeignet. Baulich eignet sich der Bestand bedingt für eine Volkshochschulnutzung, jedoch wurde mit der Entscheidung für den Standort Annenstraße der Bedarf einer solchen Einrichtung bereits gedeckt. Das ungünstige Verhältnis aus Nutz- und Verkehrsfläche und die daraus resultierende schlechte Flächeneffizienz sowie dermit der ursprünglichen Nutzungsidee des Ensembles bestärken diese Entscheidung.

Kommunaler Wohnungsbau

Gegen die Nutzung des Sachsenbades für den kommunalen Wohnungsbau spricht neben dem ungünstigen Verhältnis aus Nutz- und Verkehrsfläche (schlechte Flächeneffizienz) auch die mangelhafte barrierefreie Erschließung des Gebäudes. Zusätzlich stellen der fehlende natürliche Lichteinfall und die daraus resultierenden großflächigen Dunkelzonen sowie der denkmalpflegerische Konflikt mit der ursprünglichen Nutzungsidee ein Defizit dar.

Soziokulturelles Zentrum

Einer Nutzung als soziokulturelles Zentrum steht in erster Linie die bereits ausreichend vorhandene stadtteilbezogene Infrastruktur im Dresdner Nordwesten entgegen. Mit dem Zentralwerk und dem Geh8 ist das Betrachtungsgebiet gegenwärtig mit soziokulturellen Einrichtungen versorgt. Auch das Fehlen eines leistungsfähigen Betreibers und der auftretende Konflikt mit der ursprünglichen Nutzungsidee lassen diese Variante aktuell nicht realistisch erscheinen.

Kultur- und Kreativwirtschaft

Die umfangreiche Prüfung der Nutzungsvariante „Kultur- und Kreativwirtschaft“ des Amtes für Hochbau und Immobilienverwaltung ergab, dass das Sachsenbad nur bedingt als kultur- und kreativwirtschaftliche Einrichtung geeignet ist. Der Entwurf sieht eine Nutzung der Schwimmhalle als Co-Working-Space oder Veranstaltungsort vor. In der Kubatur des Sachsenbades könnten 62 Büros mit 124 Arbeitsplätzen geschaffen werden. Auch in diesem Szenario steht die geplante Nutzungsidee im Konflikt zur ursprünglichen Funktion. Gegenwärtig ist kein Bedarf einer Kultur- und Kreativwirtschaft im Stadtteil Pieschen vorhanden.

Gemeindezentrum, kirchliche Nutzung

Die Nutzungsoption „Gemeindezentrum“ basiert auf der Anfrage der Freien Evangelischen Gemeinde zur Nutzung des Sachsenbades als Veranstaltungsraum zu kirchlichen Zwecken. Aufgrund der mangelhaften barrierefreien Erschließung des Gebäudes und des Wiederspruchs gegenüber der ursprünglichen Nutzungsidee ist das ehemalige Volksbad als Gemeindezentrum nur bedingt geeignet.

Fazit

Als Fazit der Untersuchungen der Landeshauptstadt Dresden lässt sich festhalten, dass unter Berücksichtigung der konstruktiven Gegebenheiten und der ermittelten Bedarfe ein Gesundheitsbad als präferierte Nutzungsvariante im Sachsenbad zu realisieren wäre. Die Begründung für diese Annahme ergibt sich aus der sehr gut geeigneten Weiterentwicklung der ursprünglichen Nutzung sowie die räumliche Nähe zum Ärztehaus Pieschen und verschiedenen Seniorenreinrichtungen. Hinzu kommen denkmalschutzrechtliche Belange, die dieser Nutzung nicht entgegen stehen.

Die nachstehende Auflistung von Nutzungsoptionen: ergeben sich aus der Untersuchung. Die benannten Varianten sind in ihrer Rangfolge absteigend aufgeführt.

1. Gesundheitsbad, -zentrum
2. Altenpflege,-wohnen
3. Spa-Hotel
4. Schwimm- und Sportbad
5. Bildungseinrichtung (Schule, Volksschule)
6. Kommunaler Wohnungsbau
7. Sozialkulturelles Zentrum
8. Kultur- und Kreativwirtschaft
9. Gemeindezentrum, kirchliche Nutzung

3.1.2 Förderschule

Im Rahmen der Entwicklungsstudie wurden neben den zuvor ausgewiesene Nutzungsvarianten weitere Nutzungsoptionen für das Gebäude des Sachsenbades betrachtet. Unter Anderem wurde auf Anregung des Schulverwaltungsamtes die Integration einer Förderschule in der Kubatur des Sachsenbades unter den Vorgaben des Musterraumprogrammes für Schulen für Menschen mit geistiger Behinderung untersucht.

Das beispielhafte Flächenlayout zeigt auf, dass eine Abbildung der Förderschule in den obersten Etagen (erstes Obergeschoss, zweites Obergeschoss & Dachgeschoss) des Sachsenbades grundsätzlich umsetzbar wäre. Ein Teil des vorhandenen Schwimmbeckens könnte als 4,5 x 6,0 m großes Bewegungsbad ertüchtigt werden. Zudem wäre eine Sport- und Gymnastikfläche (12 x 12 m) innerhalb des markanten Innenraumes abbildbar. Umlaufend um den Innenraum würden sich Klassen-, Funktions- und Mehrzweckräume anordnen lassen, die den Vorgaben des Raumprogrammes entsprechen. Sowohl das Untergeschoss als auch das Erdgeschoss würden von der Förderschule nicht beansprucht werden und könnten für eine zusätzliche Nutzung verwendet werden.

Im Betrachtungsgebiet konnte der Bedarf an einer Einrichtung mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt nachgewiesen werden. Die planerische Konzeption der Förderschule wäre geeignet, um diesen Bedarf vollständig zu decken. Der Erhalt und die Weiternutzung der vorhanden Gebäudemasse wäre mit dieser Option grundsätzlich möglich.

Hierdurch wäre jedoch nur eine Teilmenge der Nutzungsfläche genutzt. Eine Kombination aus verschiedenen Nutzungen wäre grundsätzlich denkbar - aufgrund des intensiven Nutzungsgrads der Förderschule ist die Auswahl komplementärer Nutzungsarten jedoch eingeschränkt. Nachteilig ist zudem die geringe Auslastung, da das Gebäude in dieser Option lediglich unter der Woche zu typischen Schulzeiten genutzt wird. Zusätzlich fallen durch den vergleichsweise hohen Ausstattungsgrad höhere Investitionskosten an. Der historische Eindruck der Bausubstanz geht verloren und die öffentliche Nutzung wird verhindert. Das Sachsenbad steht in seiner Gestaltung im engen Zusammenhang mit den dazugehörigen Außenanlagen. Dieser Bezug würde durch die hier dargestellte Nutzungsoption verloren gehen.

3.1.3 Sportschwimmbad

In Hinblick auf die STESAD-Studie 2009 entstand aktuell die Überlegung seitens der Stadtverwaltung ein modernes Sportschwimmbad im Gebäude zu verorten. Dadurch soll vor allem dem Bäderkonzept der Landeshauptstadt Rechnung getragen werden. Dies ist innerhalb des Arbeitsprozesses tiefergehend betrachten worden und führte zu folgender Beurteilung:

Dem Entwicklungsszenario „Sportschwimmbad“ steht in erster Linie der denkmalpflegerische Aspekt entgegen. Eine derartige Umnutzung des Sachsenbades hätte den Verlust der schützenswerten Gebäudehülle und des markanten Innenraums mit Deckenumgang, basilikalen Stützreihen, Empore und nach oben abgestuftem Lichtdach mit gläserner Tageslichtdecke zur Folge. Das Einschieben einer Schwimmhalle würde zwangsläufig zur Aufgabe des Denkmals führen, da nur mit großem Aufwand der Erhalt der Außenwände gewährleistet werden könnte.

Im vorgegebenen Szenario wäre der Erhalt der gesamten Geschosskonstruktion konstruktiv nicht sinnvoll. Jegliche konstruktive Veränderung, die zu einer Verbreiterung des jetzigen „Mittelschiffs“ der Schwimmhalle führt, hätte somit zur Konsequenz, dass mindestens die gesamte Geschosskonstruktion östlich und westlich der jetzigen Schwimmhalle abgebrochen werde muss. Dies hätte zur Folge, dass die Dachkonstruktion tragenden lastableitenden Massivkonstruktionen verloren gehen würden. Der Erhalt der verbleibenden Konstruktionen wäre zudem konstruktiv kaum möglich bzw. wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Eine Vergrößerung der jetzigen Schwimmhalle würde einen maximal inversiven Eingriff in die Gebäudesubstand nördlich der beiden inneren Treppenhäuser bedeuten.. Die Umsetzung der Nutzungsvariante „Sportschwimmbad“ bedeutet somit die vollständige Aufgabe des Gebäudes, sowohl als Denkmal als auch in seinem konstruktiven Bestand.

Aus den genannten Gründen und den damit fehlenden Realisierungsperspektiven erfolgt in der vorliegenden Entwicklungsstudie keine weitergehend konzeptionell planerische Untersuchung dieser Nutzungsoption.

3.1.4 Schwimmbad STESAD-Studie 2009

Im Jahr 2009 wurde eine Studie zur erneuten Nutzungsaufnahme des Sachsenbades als gesundheitsorientiertes Schwimmbad durch die STESAD GmbH erarbeitet. Prämisse der Studie war der Erhalt des ursprünglichen Gebäudecharakters bei gleichzeitiger Anpassung an aktuelle Erfordernisse. In diesem Zusammenhang sollte die Umwandlung des ehemaligen Volksbades in eine für Schul- und Vereinsschwimmen geeignete Schwimmhalle untersucht werden. Es galt, die Kubatur des bestehenden Gebäudes ohne Anbauten zu wahren. Gleichzeitig sollten gesundheits- und familienorientierte Zusatzangebote, wie ein Nichtschwimmer-Variobecken, ein Planschbecken, ein außenliegendes Solebecken sowie Wärme- und Massagebereiche, geschaffen werden.

Das Flächenlayout sieht den Schwimmbadbereich im ersten Obergeschoss vor (Schwimmbecken 10 m x 25 m, Kinder-/Planschbecken, Solebecken, Umkleiden sowie Sanitärbereich). Im zweiten Obergeschoss entstehen Räumlichkeiten für den Gastronomiebetrieb und eine qualitätsvolle Saunalandschaft, der ergänzend eine im dritten Obergeschoss befindliche Außensauna zugeordnet wird.

Im wiederhergestellten und bis ins Foyer reichenden Lichthof würde zukünftig ein Aufzug die barrierefreie Erschließung des gesamten Gebäudes ermöglichen.

Weitere Flächen im Erdgeschoss werden auf der Westseite für Vereins- und Gemeindebedarfsnutzungen zur Verfügung gestellt. Im darunterliegenden Untergeschoss lassen sich Umkleide- und Sanitätsräume für den angrenzenden Sportplatz abbilden.

Die Fortschreibung des Kostenrahmens der STESAD-Studie auf das Jahr 2022 ist in Tabelle 1 zu entnehmen. Diese basiert auf die BKI Fortschreibungsformel, welche die Datengrundlage des Statischen Bundesamtes verwendet.

Aufgrund des hohen Investitionsvolumens und den Untersuchungsergebnissen des AHI erscheint eine Realisierung unter den heutigen Rahmenbedingungen nicht mehr sinnvoll. Hinzu kommt, dass eine Saunalandschaft in diesen Ausmaßen nach aktueller Einschätzung Defizite in der Bewirtschaftung aufweist. Folglich fand keine vertiefende konzeptionelle und planerische Betrachtung innerhalb dieser Untersuchung statt.

Kostengruppe und Bezeichnung nach DIN 276:2018-12	Kosten Schwimmbad 2009	Fortschreibung 2022 +39,7%	Anteil Brutto
100 Grundstück			
Zwischensumme KG 100	**0,00 €**	**0,00 €**	**0%**
200 Vorbereitende Maßnahmen			
Zwischensumme KG 200	**146.200,50 €**	**204.242,10 €**	**1%**
300 Bauwerk — Baukonstruktionen			
Zwischensumme KG 300	**8.945.743,50 €**	**12.497.203,67 €**	**53%**
400 Bauwerk — Technische Anlagen			
Zwischensumme KG 400	**3.780.305,00 €**	**5.281.086,09 €**	**22%**
500 Außenanlagen und Freiflächen			
Zwischensumme KG 500	**570.882,40 €**	**797.522,71 €**	**3%**
600 Ausstattung und Kunstwerke			
Zwischensumme KG 600	**233.200,00 €**	**325.780,40 €**	**1%**
700 Baunebenkosten			
Zwischensumme KG 700	**3.358.594,55 €**	**4.691.956,59 €**	**20%**
Gesamtkosten (brutto)	**17.034.925,95 €**	**23.797.791,56 €**	
Gesamtkosten gerundet	**17.030.000,00 €**	**23.800.000,00 €**	
Gesamtkosten je m² BGF		3.376,53 €	

Tab. 1: Kostenfortschreibung STESAD-Studie 2009

3.2 Nutzungsszenarien

Im nachfolgenden Abschnitt werden auftragsgemäß fünf mögliche Nutzungsszenarien für das Sachsenbad untersucht sowie Erweiterungspotentiale für die umliegenden Betrachtungsflächen aufgezeigt. Für jedes der fünf Grundszenarien erfolgt zuerst eine allgemeine Erläuterung des Nutzungskonzeptes. Anschließend wird ein genaues Anforderungsprofil für die avisierte Nutzung formuliert sowie ein konkretes Planungskonzept auf Grundlage eines Flächenlayouts dargestellt.

3.2.1 Basis Szenario

3.2.1.1 Nutzungskonzeption Basis Szenario

Das Nutzungskonzept „Basis Szenario“ lehnt sich an das der Landeshauptstadt Dresden vorliegende Umnutzungskonzept eines privaten Investors (Bieter im Ausschreibungsverfahren) an. Dieses sieht im Sachsenbad einen Innovationscampus für attraktive, moderne Büroflächen im Stil von Großraumbüros vor. Als Hauptnutzer werden vorrangig innovative Unternehmen und Start-Ups angesprochen. Neben reinen Arbeitsflächen sind flankierende Aufenthalts- und Erholungszonen vorgesehen, die Angebote der Gastronomie sowie Spa & Wellness umfassen. Hierfür sind auch ein Restaurant, ein Café, eine Bar sowie ein Clubbereich angedacht. Ebenfalls im Erdgeschoss sowie im oberen Gebäudekomplex findet sich ein Spa- und Wellness-Bereich mit Yoga- und Fitnessstudio und eine Saunawelt mit Panoramablick wieder. Des Weiteren bietet eine Terrasse einen zusätzlichen Ort der Erholung. Für einen separaten Zugang zum Spa-Bereich wird ein vorgelagerter Bungalow-Neubau errichtet, wodurch eine funktionelle Trennung der Nutzungseinheiten ermöglicht wird.

Bei der Gestaltung der Büroflächen wird auf eine offene und campusartige Atmosphäre zum gegenseitigen Austausch gesetzt, wobei Arbeitsplätze in den oberen zwei Etagen einfach und flexibel umgestaltbar sind. Der Fokus liegt dabei auf dem Gewinn möglichst großer Nutzflächen, die den zukünftigen Anforderungen individuell anpassbar sind. Der offengehaltene Innenraum fungiert im Gebäude als lichtdurchfluteter Haupthof und öffentlicher Aufenthaltsort für Pausen, gemeinsame Aktivitäten und Events. Im Zentrum des Hofes, der Stelle des ehemaligen Schwimmbeckens, erinnert weiterhin ein Wasserspiel an die einstige Nutzung als Volksbad.

Als Nutzer des Gebäudes sind zum einen intern die Mitarbeiter der Unternehmen zu nennen, zum anderen zielt das Konzept auf externe Besucher ab, für welche vorrangig der Gastronomie- sowie der Spa-Bereich vorgesehen ist. Mit dem avisierten Nutzungsmix soll das Gebäude ein sozial und altersmäßig durchmischtes Publikum ansprechen und durch ein vielfältiges Angebot für eine ständige Nutzbarkeit des Gebäudekomplexes sorgen. Im Basis Szenario sind neben den oben genannten Nutzern ferner keine weiteren öffentliche oder private Akteure integriert.

Abb. 33: Visualisierung Basis Szenario

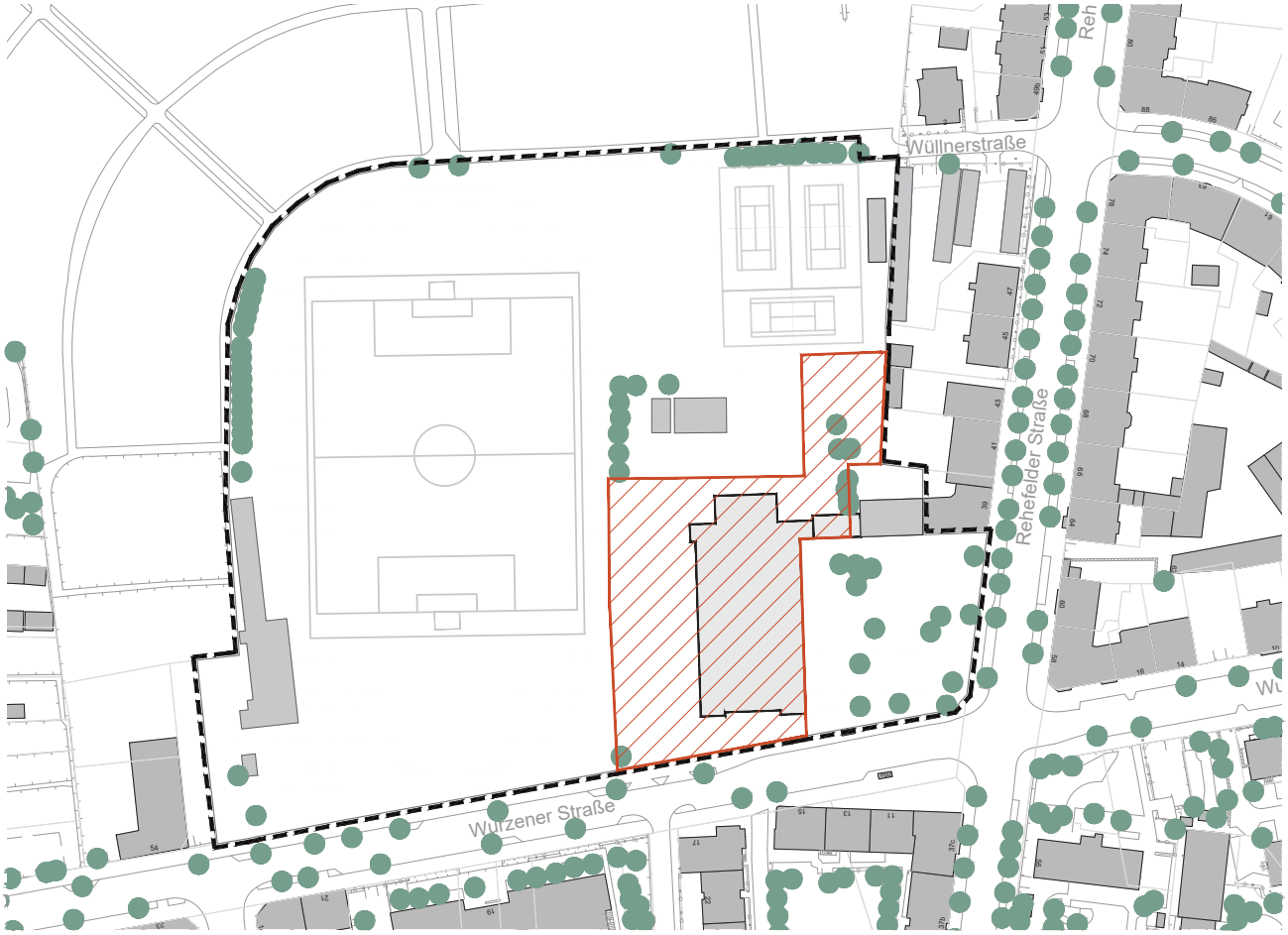


Abb. 34: Betrachtungsgebiet Basis Szenario

3.2.1.2 Anforderungsprofil

Das Grundkonzept für die Nutzung des Sachsenbades als „Co-Working“-Stätte sieht die etagenweise Unterteilung in unterschiedliche Nutzungsbereiche vor. Das Erdgeschoss soll im Eingangsbereich der gastronomischen Nutzung mit Restaurant, Bar und Café vorgehalten werden. Die restliche Fläche des Erdgeschosses sowie der etagenübergreifende nördliche Gebäudeanbau soll als Spa- und Wellness-Bereich hergerichtet werden. Im ersten und zweiten Obergeschoss sollen die Flächen vorrangig als moderne Großraumbüros und Aufenthaltsorte genutzt werden.

Gastronomie:

- Gastraum für Restaurant-, Bar-, Cafébetrieb
- Küche mit anschließendem Lagerraum
- Sanitäranlagen
- Aufenthaltsraum für Personal

Co-Working:

- großräumige Raumstruktur für Loft-Feeling
- flexibel gestaltbare Räume
- “Community-Bereich“ mit Sitzmöglichkeiten
- multifunktionale Konferenz-, Schulungs-, Seminarräume, kleine Meeting-Boxen

Spa-Bereich:

- Umkleide-, Sanitärbereiche
- verschiedene Saunen, Dampfbäder
- Behandlungsräume / Yoga-Studio
- Relax-Räume, Außenliegefläche

3.2.1.3 Planungskonzept

Bei der Realisierung des Konzeptes steht einerseits der Erhalt des historischen Bestandsgebäudes mit seinen markanten baulichen Strukturen im Fokus. Andererseits müssen für die Umsetzung der Nutzerprofile Umbaumaßnehmen und Ergänzungen der Bausubstanz vorgenommen werden und die Gliederung des ursprünglichen Grundrisses im Rahmen der Nutzungsanforderungen neu geordnet werden. Somit sollen die Maßnahmen im Einklang mit der besonderen Gebäudecharakteristik stehen und dennoch den funktionalen Erfordernissen entsprechen.

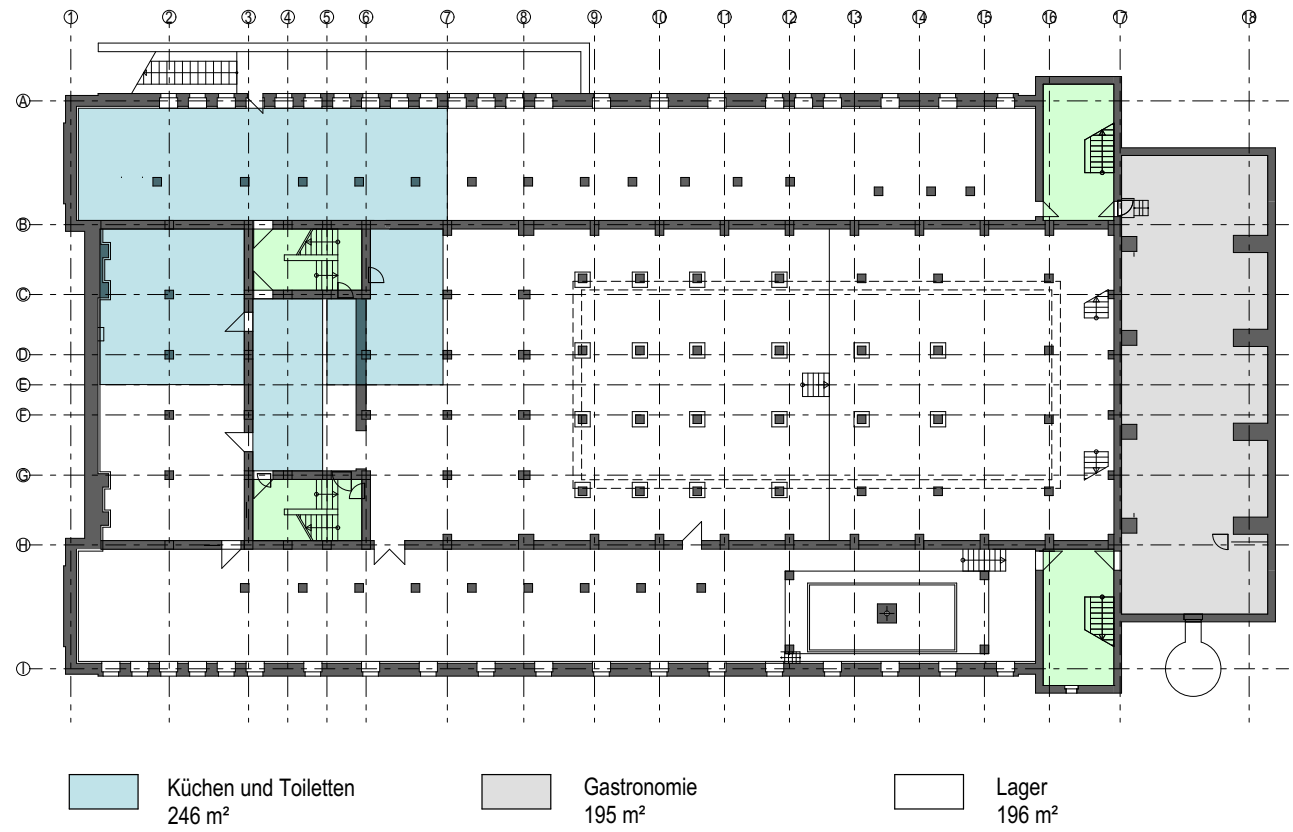


Abb. 35: Flächenlayout Untergeschoss, Basis Szenario

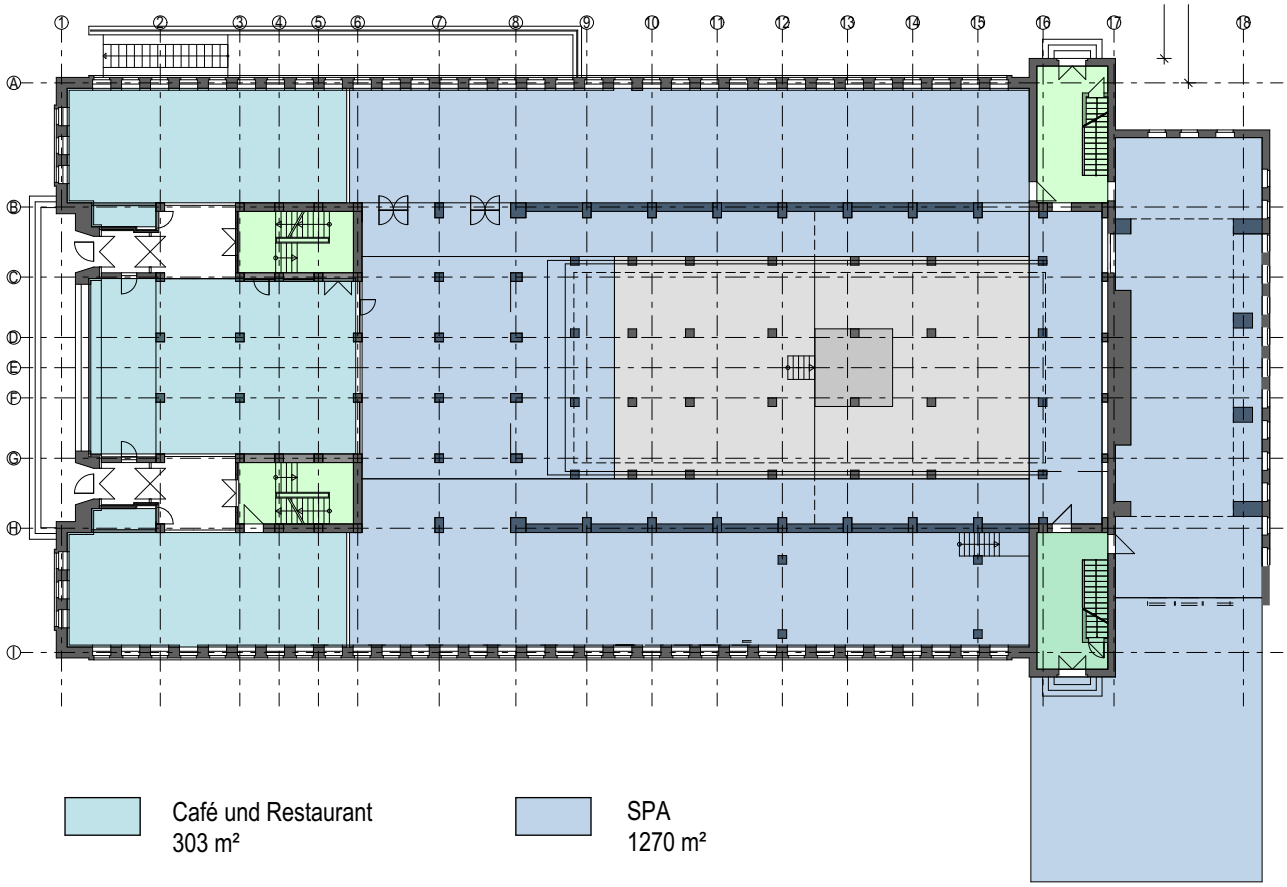


Abb. 36: Flächenlayout Erdgeschoss, Basis Szenario

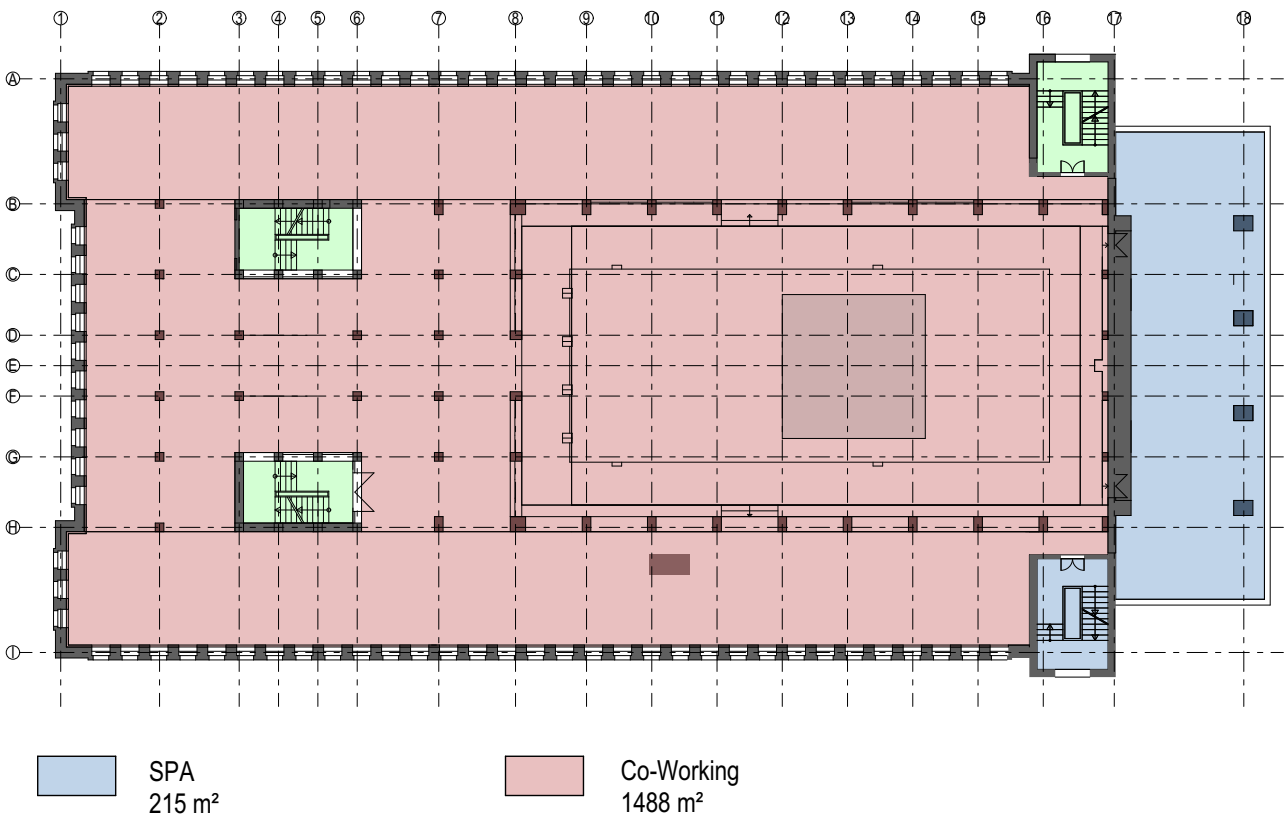


Abb. 37: Flächenlayout erstes Obergeschoss, Basis Szenario

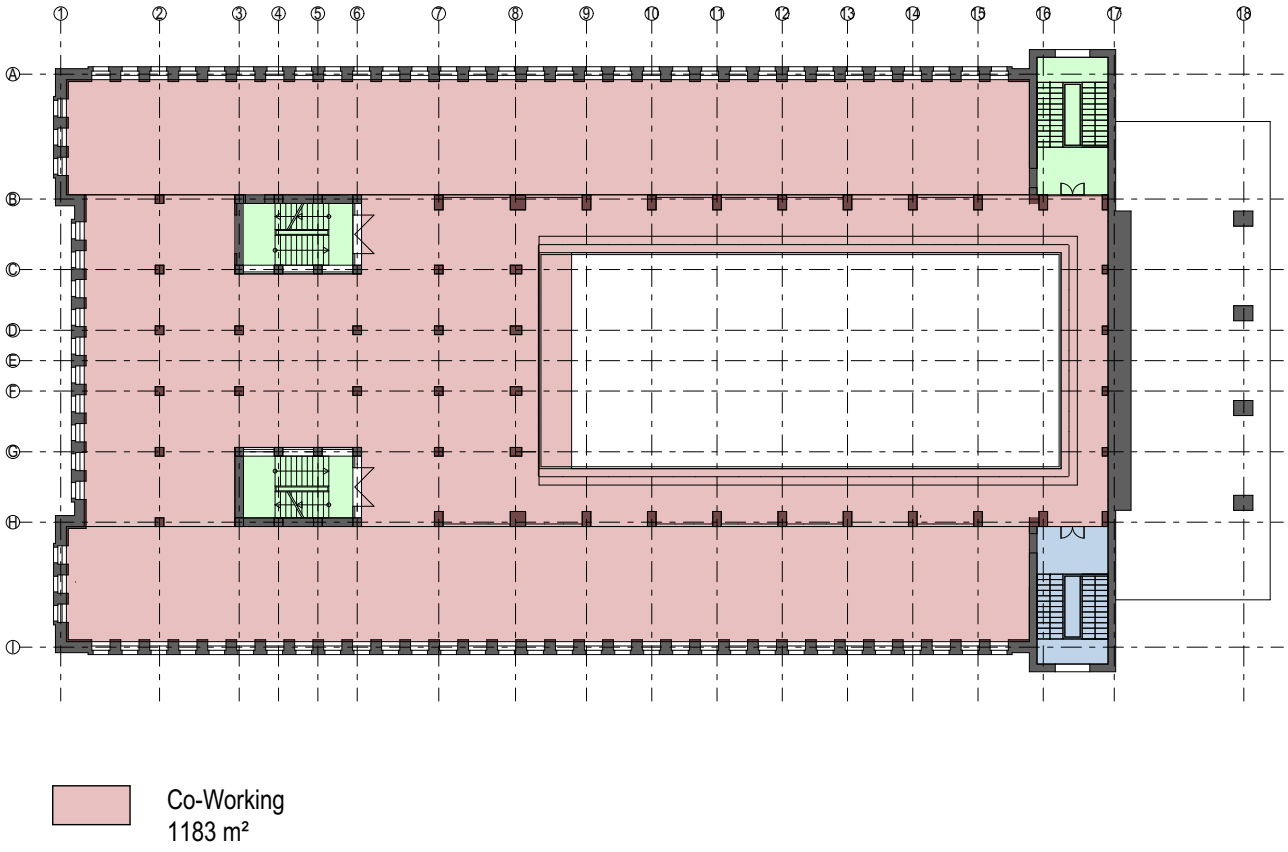


Abb. 38: Flächenlayout zweites Obergeschoss, Basis Szenario

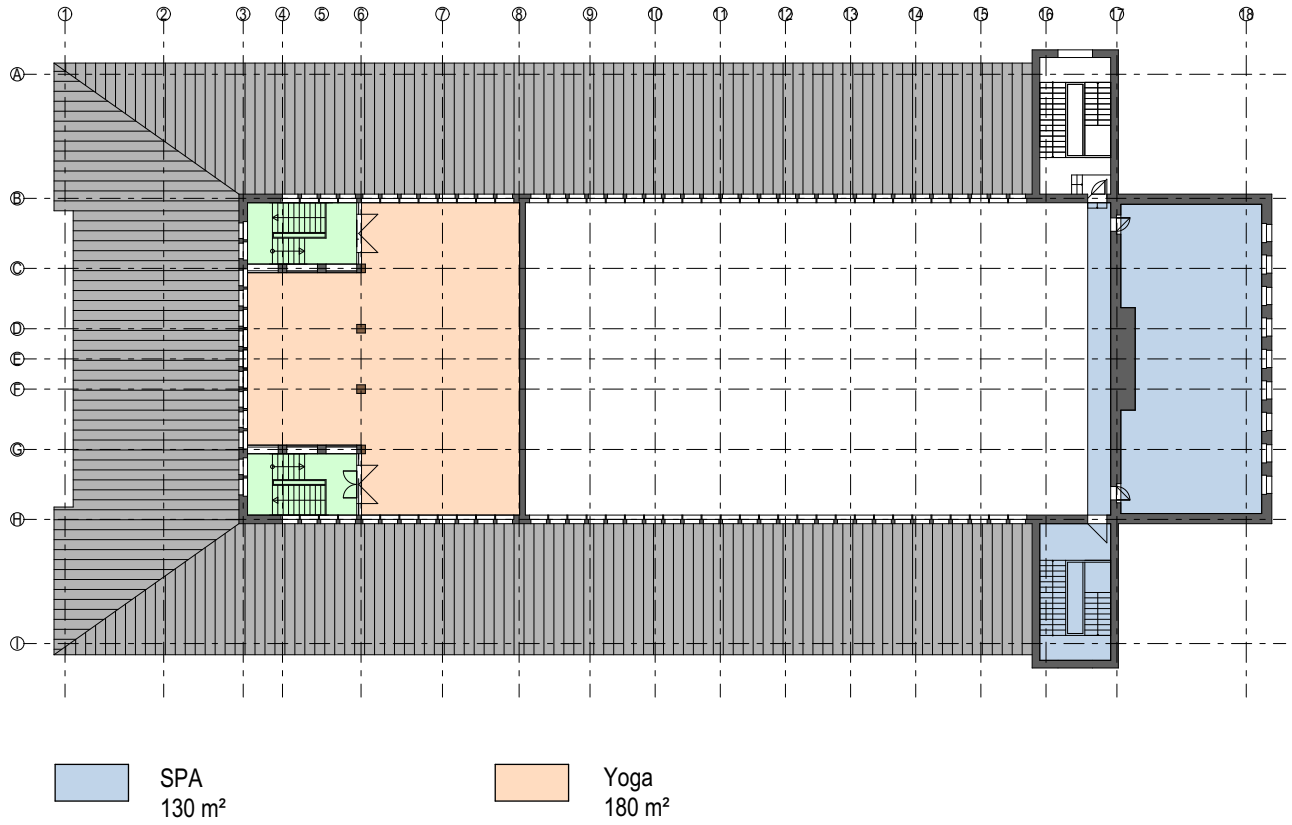


Abb. 39: Flächenlayout Dachgeschoss, Basis Szenario

Es ist anzumerken, dass die angegebenen Mietflächen des Bieterangebots nach einer Überprüfung der im Gebäude vorhandenen Nettoflächen als sehr optimistisch erscheinen und auch Verkehrsflächen in Treppenhäusern enthalten, wenn diese Nutzungsbereiche untereinander verbunden sind. Außerdem sind Flächen ausgewiesen, die zukünftig als Nutzfläche wahrscheinlich nicht so zur Verfügung stehen, wie zum Beispiel der ehemalige, inzwischen verbaute Lichthof bzw. kaum erschlossen werden können (z. B. das Hochbehälterhaus auf der Nordseite).

In der Darstellung des Planungskonzeptes des Bieters sind diese kritisch gesehenen Flächen trotzdem mit integriert und als Nutzflächen ausgewiesen, um den konkreten Konzeptvorschlag des Bieters zu prüfen.

Untergeschoss

Ein Großteil der Flächen des Untergeschosses kann aufgrund von fehlender Belichtung mit Tageslicht und einer zu niedrigen Raumhöhe nicht als dauerhafter Aufenthaltsraum verwendet werden. Trotzdem bieten sich Teilbereiche des Kellergeschosses für die Nutzung des Gastronomiebetriebes an und werden vorrangig für die Küche, Lager- und Sanitärflächen vorgehalten. In dem hinteren Teil des Gebäudes soll ein Club beherbergt werden, der über eine Verbindung mit dem nordwestlichen Treppenhaus bzw. mittels eines separaten Einganges erschlossen wird. Angesichts der sich nicht überschneidenden Betriebszeiten von Club und Spa-Bereich sind keine Beeinträchtigungen der jeweiligen Nutzungen zu erwarten und der uneingeschränkte Betrieb kann damit sichergestellt werden.

Erdgeschoss

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt im Erdge-

schoss über die zwei Haupteingänge an der südlichen Front des Sachsenbades. Im vorderen Teil des Geschosses ist ein Gastronomiebereich mit Restaurant, Bar und Café vorgesehen. Zudem stellt die Eingangszone eine direkte Verbindung zu den innenliegenden Treppenhäusern dar und ermöglicht die einfache Erschließung der Büroräume in den oberen Etagen. Die weiteren Flächen des Erdgeschosses werden für die Nutzung als Spa- und Wellness-Bereich vorgehalten. Auf insgesamt 1.270 m² Nutzfläche entsteht eine moderne und vielfältige Saunalandschaft, die mit Dampfbädern und Relax-Räumen ergänzt wird. Zur separaten Erschließung der Saunaebene wird ein Bungalow-Anbau nördlich des Gebäudes errichtet, der als Eingangs- und Kassenbereich dienen soll und damit die funktionelle Trennung der Gebäudeteile ermöglicht. Damit kann eine zweckmäßige Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungseinheiten innerhalb des Gebäudes sichergestellt werden und die Gäste der Sauna weitestgehend von weiteren Nutzungen abgeschirmt werden.

Erstes Obergeschoss

Das erste Obergeschoss wird nahezu komplett für die Nutzung als Co-Working-Space hergerichtet, um einen Innovations-Campus zu errichten. Im Stil von Großraumbüros werden offen gestaltete und flexibel veränderbare Büroflächen angeboten, die eine Art „Loft-Feeling“ vermitteln und eine Ort des kreativen Schaffens bilden. Der Bereich des ehemaligen Wasserbeckens soll als offengehaltener, lichtdurchfluteter Innenraum wird mit einem Wasserspiel und Sitzmöglichkeiten versehen werden und damit eine zentrale Aufenthalts- und Kommunikationsebene schaffen. Umliegend um den Zentralbereich werden moderne Einzel- oder Gruppenarbeitsplätze angeboten, die schnell und einfach umgestaltet und an die individuellen Bedürfnisse angepasst werden können. Im Bereich der südlich liegenden Treppenhäuser befindet sich ein Sanitärtrakt und eine kleine Teeküche. Außerdem schließen sich im südlichen Teilbereich voneinander abgetrennte Konferenzräume unterschiedlicher Größe an, welche für Beratungen außerhalb des offenen Arbeitsbereiches genutzt werden können. Damit werden alle Bedürfnisse an ein modernes Co-Working-Space abgedeckt und ein Ort des Austausches und kreativen Arbeitens erzeugt.

Neben dem Co-Working-Space befindet sich zudem ein Teil des Spa-Bereiches im ersten Obergeschoss. Auf einer Freiluftterrasse oberhalb des nördlichen Anbaus können sich die Besucher/innen des Spa-Bereiches nach einem Saunagang an der frischen Luft aufhalten und sich auf dem Außen-Liegedeck erholen. Die Erschließung dieser Außenterrasse erfolgt für die Gäste ausschließlich über den nordöstlichen Treppenaufgang.

Zweites Obergeschoss

Das zweite Obergeschoss stellt sich, als Ergänzung zu dem ersten Obergeschoss, ebenfalls als eine großzügig angelegte Co-Working-Fläche dar. Der Zugang zur Etage wird über die zwei südlichen und das nordwestlich liegende Treppenhaus sichergestellt und ermöglicht damit kurze Erschließungswege zu den einzelnen Arbeitsbereichen. Analog zum ersten Obergeschoss besticht auch das zweite Obergeschoss durch seine geräumige, losgelöste Raumstruktur in Verbindung mit variabel gestaltbaren Arbeitsplätzen und Aufenthaltsbereichen. Als besonderes Raumelement sorgt der hohe Lichthof des ehemaligen Schwimmbades für eine lichtdurchflute, offene Atmosphäre. Die um den Lichthof umlaufende Empore fungiert dabei als Verbindungsgang zwischen den Arbeitsplätzen und als zusätzliche Kommunikationsebene, wodurch die Möglichkeit des kreativen Austausches der Arbeitenden verstärkt wird. In Summe (erstes und zweites Obergeschoss) stehen somit ca. 2.670 m² Fläche für die Nutzung als modernes, zukunftsorientiertes Co-Working-Space zur Verfügung.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss ist die Errichtung eines Yoga-Studios vorgesehen, das sich im südlichen Gebäudebereich befindet und jeweils von den zwei innenliegenden Treppenaufgängen erschlossen werden kann. Auf 180 m² Nutzfläche sollen zwei lichtdurchflutete Yoga-Räume in Anbindung an einen kleinen Sanitär- und Umkleiden-Bereich entstehen. Weiterhin ist in der Dachgeschossebene eine Erweiterung des Spa-Bereiches angeordnet. In dem ehemaligen Wasserhochbehälter, oberhalb der Terrasse mit Außen-Liegedeck, entsteht ein Freiluftbereich mit großer Panoramasauna, der das Spa- und Wellness-Angebot optimal abrundet.

3.2.2 Gesundheitsbad Szenario

3.2.2.1 Nutzungskonzeption Gesundheitsbad

Das Konzept „Gesundheitsbad Szenario“ sieht die Revitalisierung des Sachsenbades in seiner ursprünglichen Funktion als Bad vor. Dabei soll jedoch kein klassisches Schwimmbad entstehen, sondern der Fokus auf die Sanierung als Gesundheitsbad gelegt werden, ähnlich wie es bereits beim Wiederaufbau des Nordbades in der Äußeren Neustadt umgesetzt wurde.

Ein nahezu identischer Konzeptvorschlag wurde bereits 2017 von dem Bürgerverein ProPieschen e.V. mit der Initiative „Endlich Wasser ins Sachsenbad“ unterbreitet. Unter dem Namen „Gesundheitszentrum Wasser - das neue Sachsenbad“ stellte die Bürgerinitiative ein Nutzungskonzept für die Revitalisierung des Gebäudes vor, mit dem Hauptaugenmerk auf den Themen Gesundheit / Hygiene / Sport.

Angelehnt an die Pläne der Bürgerinitiative kann für das Nutzungsszenario 2 „Gesundheitsbad“ folgende Intentionen formuliert werden: Das Gebäude des Sachsenbades soll in seiner früheren Nutzung als Bad saniert und als Gesundheitszentrum ertüchtigt werden. Schwerpunkte sind das gesundheitsfördernde Baden in Form von Therapien, Wassergymnastik, Baby- und Kinderschwimmen sowie Seniorenschwimmen in dem zentralen Wasserbecken. Ergänzt wird der Gesundheitsaspekt durch Bereiche mit Arztpraxen, Therapie-, Präventions- und Fitnessräumen sowie einem Wellnessbereich mit einer attraktiven Saunalandschaft und Massage-Angeboten. Für die Umsetzung werden die Räume in den oberen drei Etagen, umliegend um das Schwimmbecken und den Lichthof, für die jeweiligen Nutzungsanforderungen konzipiert.

Durch die direkte Nähe zum Ärztehaus Mickten (nur ca. 200 m entfernt) würde das Sachsenbad als Gesundheitsbad zudem für positive Nutzungssynergien sorgen und ein ergänzendes Angebot zu der bereits bestehenden medizinischen und therapeutischen Versorgung am Standort darstellen. Das Erfordernis, besonders an Therapieformen im Wasser, wurde bereits 2017 durch die Bürgerinitiative aufgezeigt, die mit Vertreter/innen des Sport- und Gesundheitsbereiches zu dieser Thematik diskutierten und den Bedarf bestätigten.

Neben der Nutzung als Gesundheitszentrum sieht das Konzept vor, den Eingangsbereich des Sachsenbades als Stadtteilzentrum in Verbindung mit einer gastronomischen Einrichtung herzurichten und somit einen Treffpunkt für die Bürger/innen des nahen Umfeldes zu schaffen. Das Untergeschoss soll weitestgehend für die Nutzung als Lagerräume bzw. -boxen hergerichtet werden sowie die notwendige Haustechnik unterbringen.

Innerhalb des „Gesundheitsbad Szenarios“ wird als zentraler Akteur die Bürgerinitiative „Endlich Wasser ins Sachsenbad“ und damit die betreffenden Nutzer eines Gesundheitsbades angesprochen.

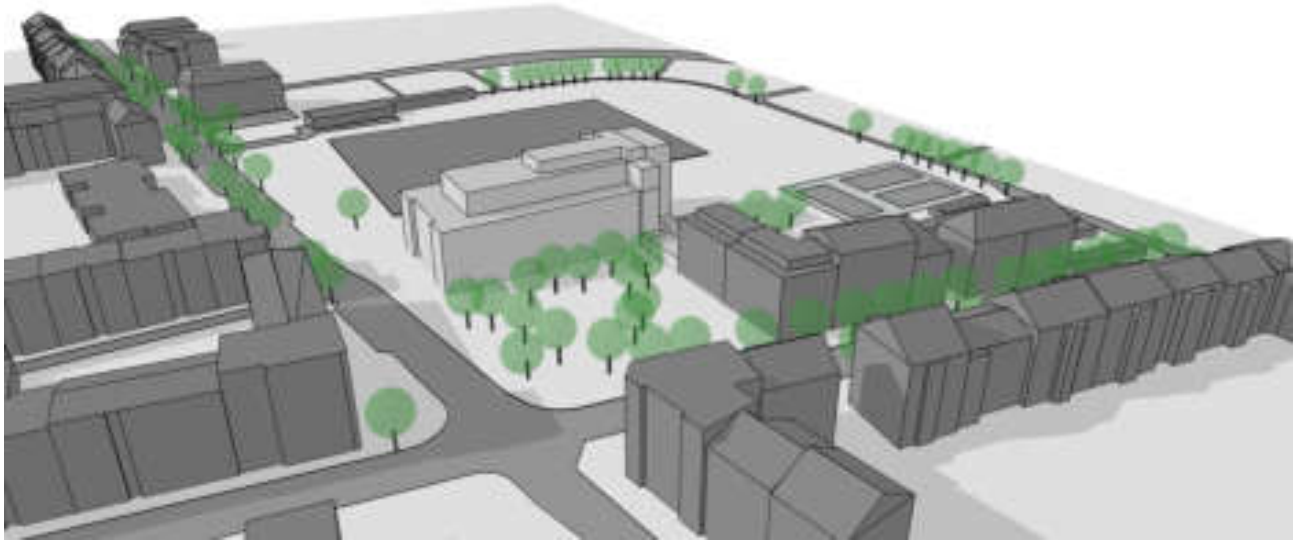


Abb. 40: Visualisierung Gesundheitsbad Szenario

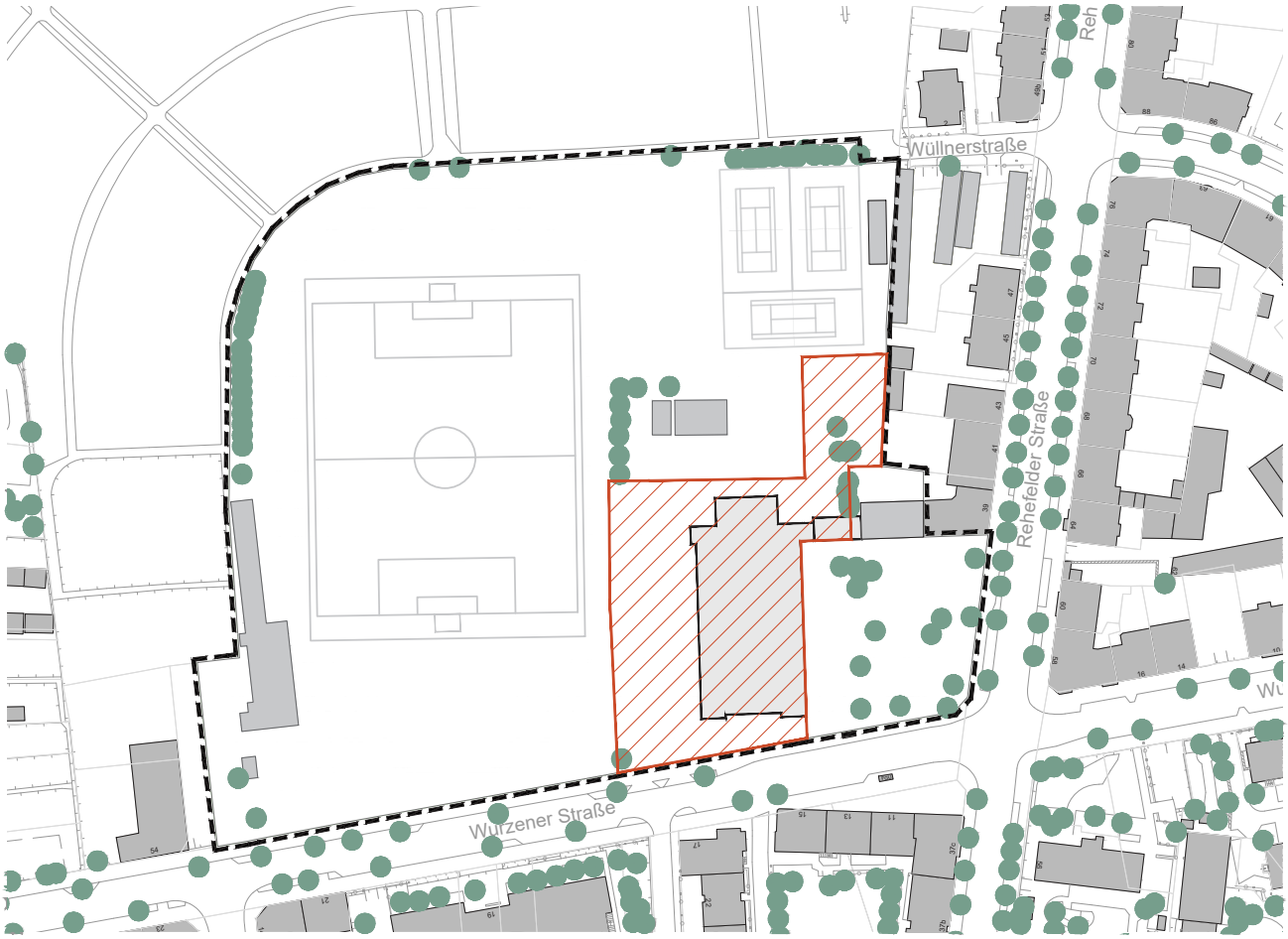


Abb. 41: Betrachtungsgebiet Gesundheitsbad Szenario

3.2.2.2 Anforderungsprofil

Die grundsätzliche Nutzung des Gebäudes als Gesundheitsbad plus Zusatznutzung (Therapie, Fitness sowie Wellness) erfordert die Unterteilung der zur Verfügung stehenden Flächen in unterschiedliche Nutzungsbereiche. Dabei wird der Hauptnutzungsbereich für das Gesundheitsbad mit flankierenden Angeboten vorgehalten.

Die Bürgerinitiative „Endlich Wasser ins Sachsenbad“ führte bereits Gespräche mit Vertreter/innen des Sport- und Gesundheitssektors und definierte daraufhin erste Anforderungen an Gestaltung des Gesundheitsbades:

Gesundheitsbad

- Therapiebecken, z. T. mit Hubboden ausgestattet
- flaches Becken (Kinder-/Babyschwimmen)
- Bereich für Physiotherapie mit Trainingsmöglichkeit mind. 200 m²
- Saunabereich mind. 280 m²
- zusammenhängende Räume für Praxis (Gemeinschaftspraxis)

3.2.2.3 Planungskonzept

Das Gebäude des Sachsenbades soll für die Nutzung als Gesundheitsbad mit flankierenden Angeboten saniert und umgebaut werden. Zudem sollen Flächen im Eingangsbereich eine Nutzung als Stadtteilzentrum ermöglichen und als diese zur Verfügung gestellt werden. Weiterhin sieht das Konzept die Abbildung von Lageräumen im Untergeschoss des Gebäudes vor.

Untergeschoss

Das Untergeschoss kann über einen westlichen Nebeneingang von außen erschlossen werden. Ergänzend dazu befinden sich innerhalb des Gebäudes vier Treppenhäuser und eine Aufzugsanlage zur Erschließung der Flächenbereiche. Aufgrund ungenügender Belichtung mit Tageslicht und einer zu geringen Raumhöhe können die Flächen des Untergeschosses nicht als dauerhafte Aufenthaltsräume genutzt werden. Um die vorhandenen Flächen dennoch zweckmäßig verwenden zu können, werden dort Räume angeordnet, die nur temporär gebraucht werden oder als Lager-/Funktionsräume fungieren.

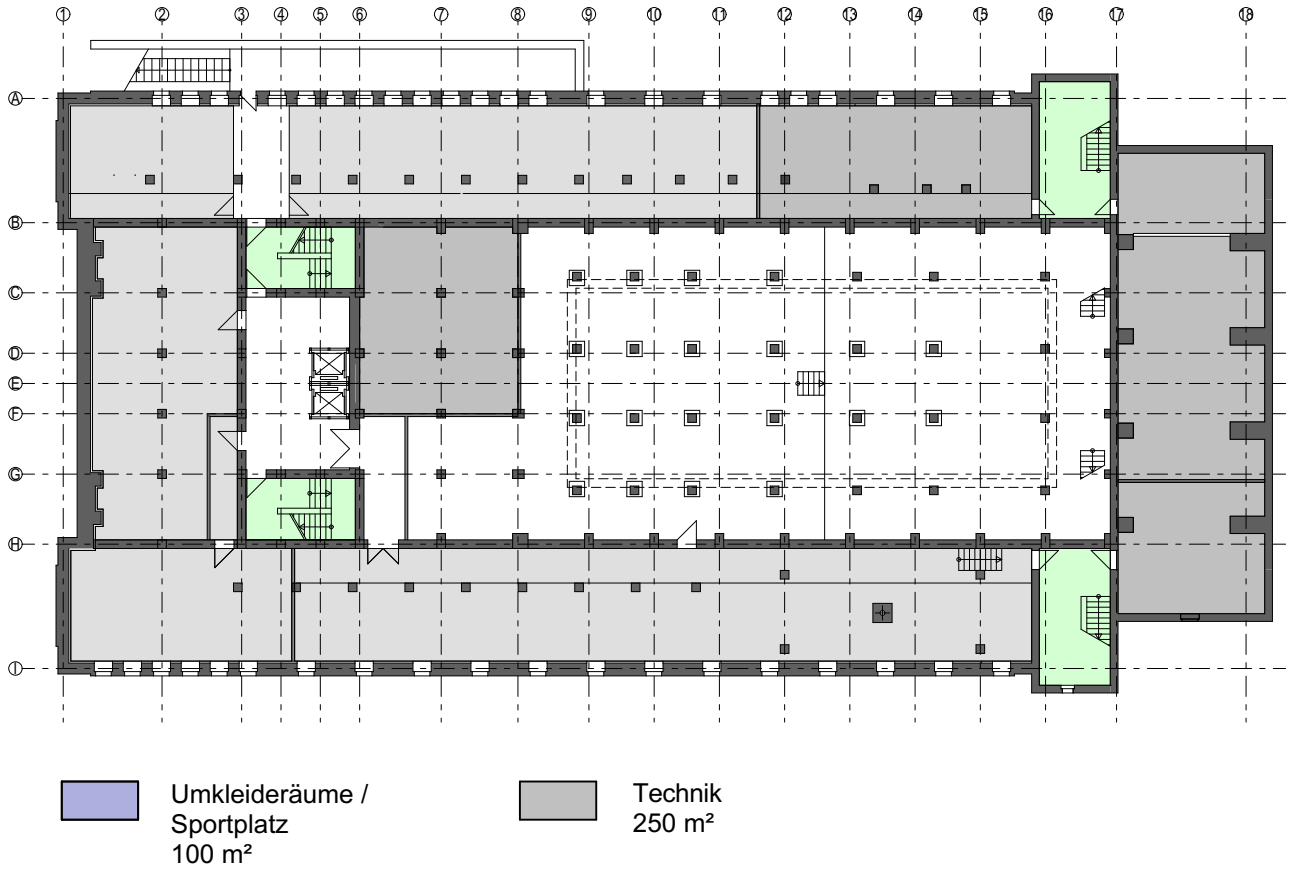


Abb. 42: Flächenlayout Untergeschoss, Gesundheitsbad Szenario

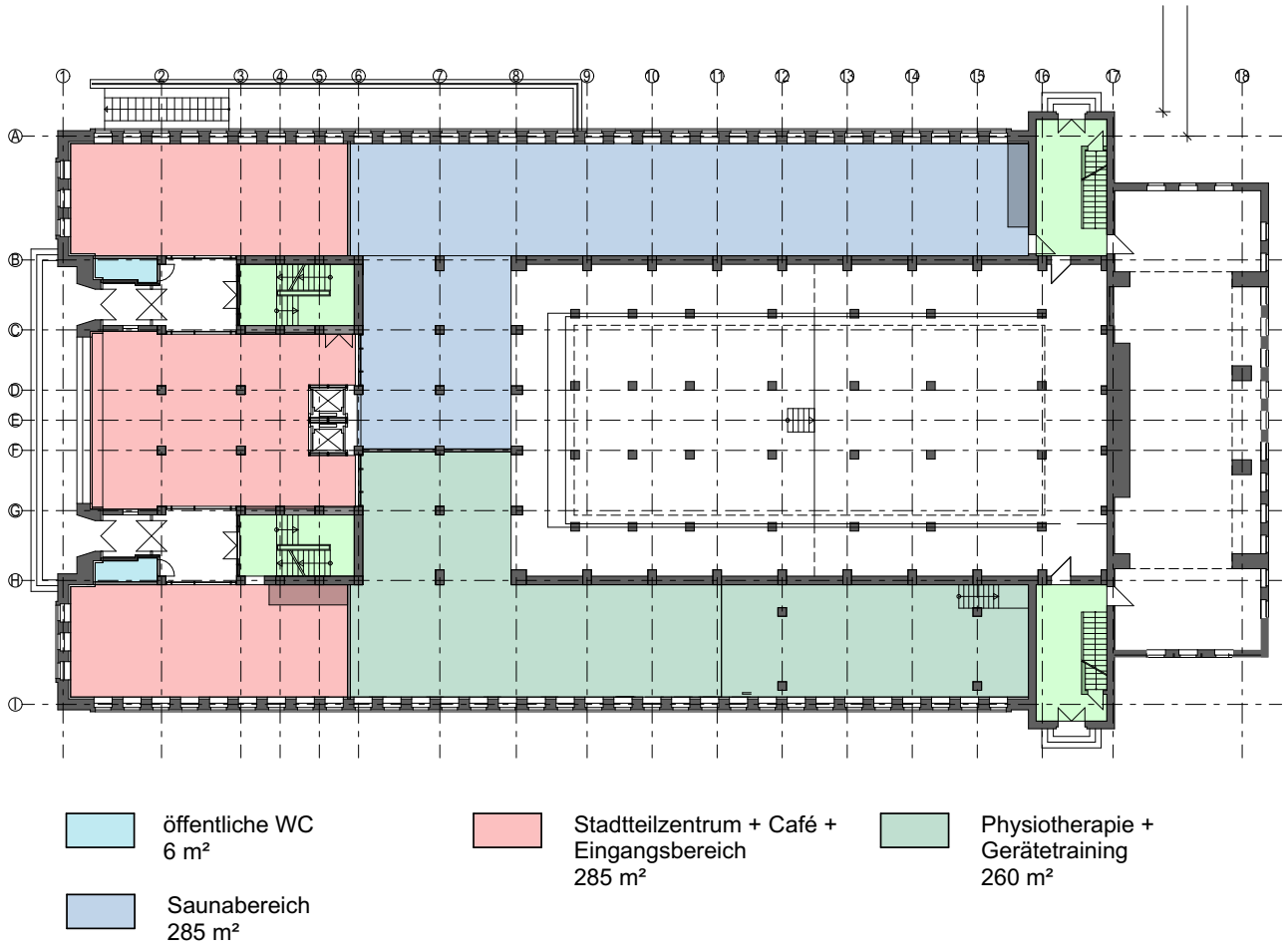


Abb. 43: Flächenlayout Erdgeschoss, Gesundheitsbad Szenario

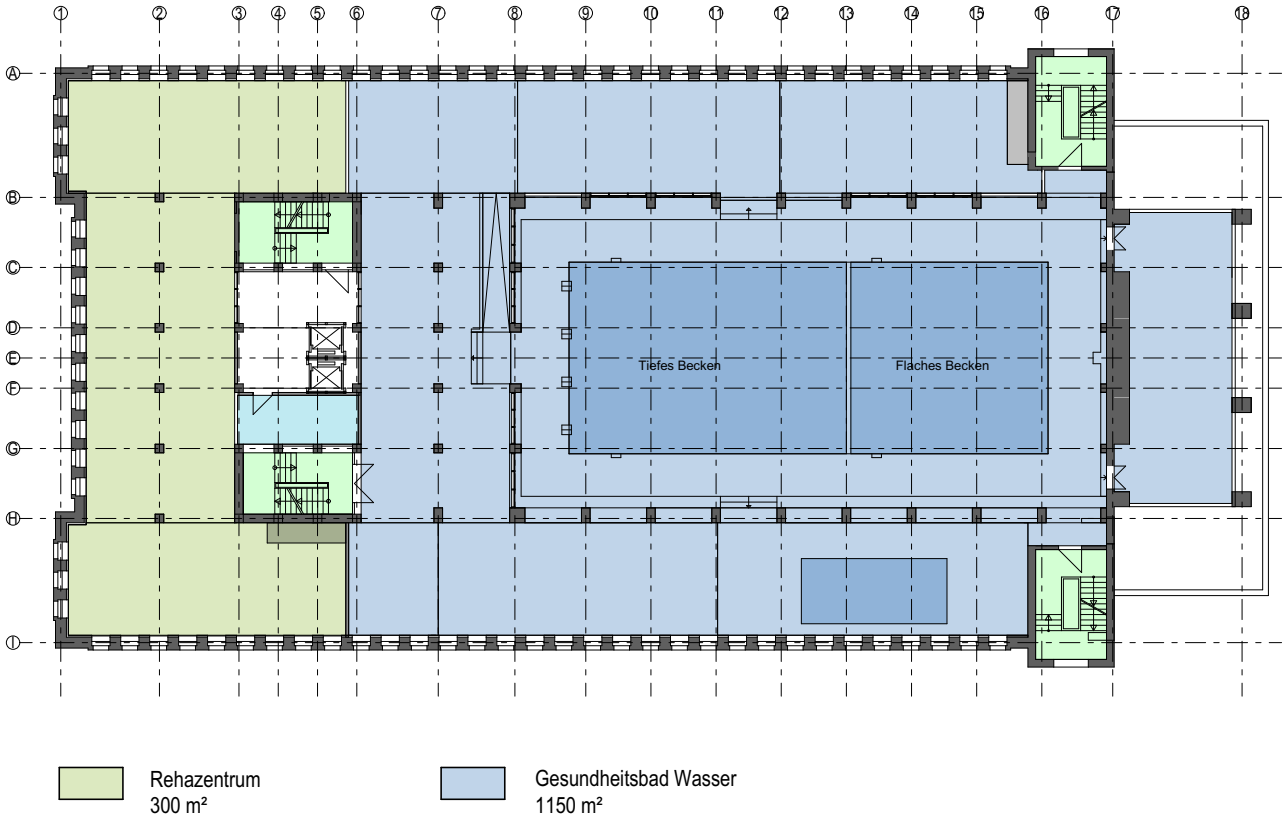


Abb. 44: Flächenlayout erstes Obergeschoss, Gesundheitsbad Szenario

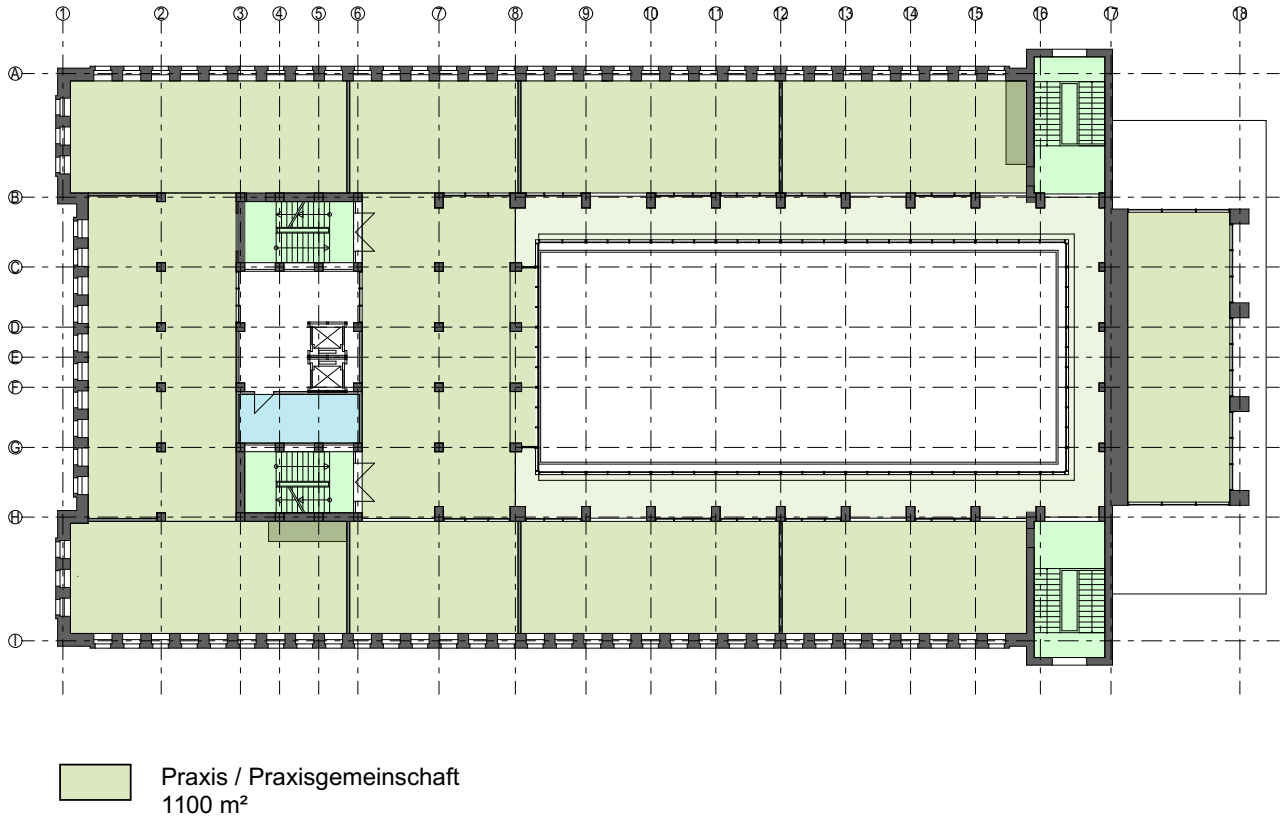


Abb. 45: Flächenlayout zweites Obergeschoss, Gesundheitsbad Szenario

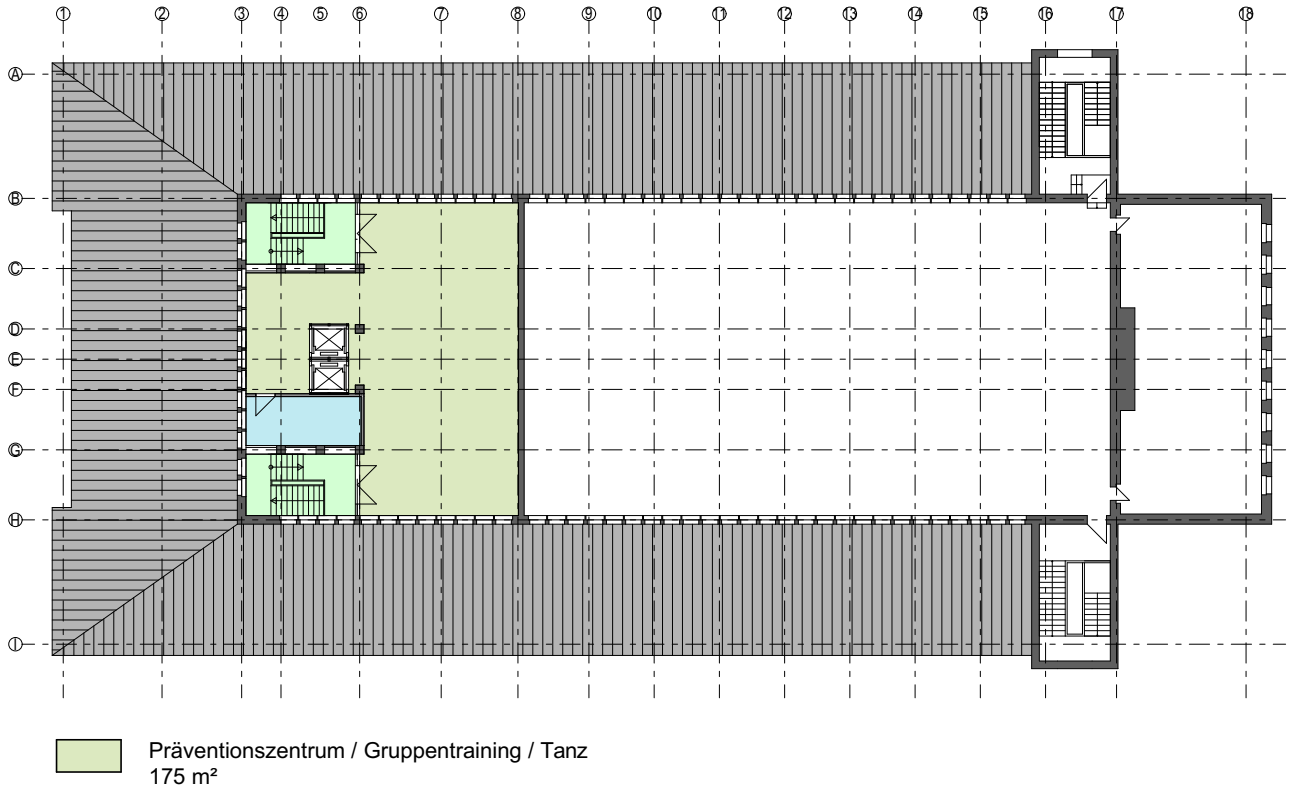


Abb. 46: Flächenlayout Dachgeschoss, Gesundheitsbad Szenario

Durch das aufgeständerte Schwimmbecken ist ein Großteil des zentralen Raumvolumens im Untergeschoss nicht nutzbar. Im westlichen, südlichen und östlichen Gebäudeteil sollen 600 m² Fläche für die Nutzung als Lagerräume angeboten werden. Einerseits können diese von internen Nutzer/innen verwendet werden, zum Beispiel als Lager für das Café oder als Archivraum für die Büros der Arztpraxen. Andererseits können die Lagerräume an externe Kunden vermietet werden, beispielsweise im Stil von Selbstlagerboxen. Neben vermietbaren Räumen werden im zentralen Gebäudeteil und dem nördlichen Anbau Flächen für die Haustechnik, den Hausmeister sowie die Technikräume für die Saunaanlagen untergebracht.

Erdgeschoss

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt vorrangig über den südlichen Haupteingang. Durch zwei Eingangstüren wird der Zugang für Besucher/innen zum Erdgeschoss und damit zum Foyer dargestellt. Der zentrale Eingangsbereich ist relativ offen gestaltet, um ihn zur temporären Nutzung als Ausstellungsfläche oder für Informations- und Beratungsangebote variabel einsetzen zu können und gleichermaßen den Zugang zu den dahinterliegenden Nutzungseinheiten sicherzustellen. Neben notwendigen Sanitärbereichen stehen zudem zwei abgetrennte Räume, links und rechts des Eingangs, für die Nutzung als Begenungsräume zur Verfügung. Mit jeweils 85 m² Fläche bieten die Räume ausreichend Platz für einen Stadtteiltreff in Verbindung mit einer gastronomischen Einrichtung, beispielsweise einem Café/Bistro. Vom Foyer gelangen die Besucher/innen über zwei Treppenhäuser ins Obergeschoss, in welchem sich der Zugang zum Gesundheitsbad befindet. Ein Personenaufzug stellt zudem den barrierefreien Zugang zum Badbereich und den Praxisräumen sicher.

Das Volumen des Schwimmbeckens nimmt im Erdgeschoss erheblichen Platz ein, weshalb vorrangig die Seitenflügel zur weiteren Nutzung bereitstehen. Zum einen kann ein abgetrennter und separat zugänglicher Bereich als Fläche für eine Physiotherapie genutzt werden (ca. 260 m²). Neben einem großzügigen Behandlungsraum wird ein gesonderter Bereich für einen Trainingsraum bereitgestellt.

Als weitere Nutzungseinheit befindet sich im westlichen Seitenflügel des Erdgeschosses ein Saunabereich auf 285 m². Diese Fläche soll als Saunalandschaft hergerichtet werden und ein Tauchbecken sowie unterschiedliche Arten von Saunen und Dampfbädern beinhalten.

Erstes Obergeschoss

Im ersten Obergeschoss befindet sich der Nutzungsbereich des eigentlichen Gesundheitsbades, dessen Zugang über die südlichen Treppenaufgänge ermöglicht wird. In dem vorderen Bereich kann eine Anmeldung mit kleinem Shop und ein Wartebereich untergebracht werden. An den Eingangsbereich schließen sich Umkleiden und Sanitärbereiche für die Besucher/innen an. Das ehemalige Schwimmbecken wird als Gesundheitsbad durch zwei neu zu errichtende Becken saniert. Dabei wird das vordere Becken als tiefes Tauchbecken (ca. 1,80 m) ertüchtigt und das hintere Becken flacher (ca. 1,35 m) ausgeführt. In Ergänzung dazu wird das hintere Becken mit einem Hubboden versehen, um die Wassertiefe an die jeweiligen Nutzungsanforderungen der Kurse und Teilnehmer/innen individuell anpassen zu können. Neben der Wasserfläche des großen Schwimmbeckens wird zusätzlich ein kleineres, flaches Becken als Planschbecken für Kinder- und Babyschwimmen angeordnet. Umlaufend um das Schwimmbecken sind darüber hinaus abgetrennte Bereiche für besondere gesundheitliche Behandlungen vorgesehen. Dazu zählt ein Raum mit Wannenbädern und Wasseranwendungen (z. B. mit Solebecken), ein Massage-Angebot und ein Ruhe- und Entspannungsraum im nördlichen Anbau. Die so geschaffene Kombination aus der Nutzung der Wasserfläche und weiterführender medizinischer Behandlungsmöglichkeiten sorgt für ein ganzheitliches Angebot an gesundheitsfördernder Maßnahmen.

Der südliche Bereich des ersten Obergeschosses kann als separat zugängliches Reha-Zentrum ertüchtigt werden. Dazu stehen ca. 300 m² Fläche zur Verfügung, die als offene oder voneinander abgetrennte Räume frei gegliedert werden können und die medizinisch/therapeutische Versorgung der Etage abrunden.

Zweites Obergeschoss

Das zweite Obergeschoss steht größtenteils als zusammenhängende, gemeinschaftliche Praxisfläche zur Verfügung und kann als Erweiterung des Ärztehauses Mickten genutzt werden. Aufgrund der vorhandenen baulichen Struktur lässt sich in dieser Ebenen eine Gemeinschaftspraxis bzw. ein Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) ideal abbilden. Über die südlich gelegenen Treppenaufgänge und den Fahrstuhl wird die Erschließung der Etage ermöglicht. Von den Treppenhäusern aus gelangt man direkt in einen zentralen Empfangs- und Wartebereich mit Galerie, der von allen Praxiseinheiten gemeinsam genutzt werden kann. Die um das Wasserbecken umlaufende Empore stellt den Verbindungsgang zu den einzelnen Praxis- und Behandlungsräumen dar. Um die Etage jedoch ungestört nutzen zu können, sollte eine Abtrennung zu dem darunterliegenden Wasserbecken errichtet werden.

Eine von der Praxisgemeinschaft losgelöste Praxiseinheit kann zusätzlich im südlichen Teilbereich der Etage angeordnet werden. Erschlossen werden diese gesonderten Flächen über das südwestliche Treppenhaus, wodurch eine autonome Nutzungseinheit entsteht, bei Bedarf aber auch eine Verbindung zu der Praxisgemeinschaft geschaffen werden kann.

Insgesamt stehen im zweites Obergeschoss ca. 1.100 m² Fläche, aufgeteilt auf unterschiedlich große Räume, für die Nutzung als einzelne Praxis oder Gemeinschaftspraxis zur Verfügung.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss kann eine Fläche von insgesamt ca. 175 m² genutzt werden. Mit dem Fokus auf einer gesundheitsfördernden Nutzung wäre diese Fläche als Präventionszentrum, Gruppentrainingsraum oder Tanzstudio ideal bespielbar und über die zwei südlichen Treppenhäuser und den Aufzug bequem zu erreichen.

Mit dem Konzeptvorschlag „Gesundheitsbad“ kann die Badnutzung im Sachsenbad unter Beibehaltung der historischen Gebäudestruktur wiederbelebt werden und sich mit einer Umnutzung als Gesundheitsbad von der klassischen Schwimmbadnutzung abheben. Das Gesundheitsbad deckt dabei die dringenden Bedarfe an Therapieformen in Verbindung mit Wasser ab und schafft neue Möglichkeiten für Behandlungen und gesundheitsfördernde Maßnahmen. Zudem sorgen die Wellness- und Sauna-Angebote sowie das Stadtteilzentrum für eine öffentliche Nutzung des Sachsenbades und ermöglichen den Zugang in das Gebäude für alle Bevölkerungsgruppen.

3.2.3 Gesundheits- / Schwimmbad Szenario

3.2.3.1 Nutzungskonzeption Gesundheits- und Schwimmbad

Die dritte Nutzungsvariante „Gesundheits- / Schwimmbad Szenario“ stellt sich als eine Erweiterung des zweiten Szenarios „Gesundheitsbad“ dar. Bei dieser dritten Variante ist angedacht, das Sachsenbad, ähnlich wie bereits unter Punkt 3.2.2 beschrieben, als Gesundheitsbad zu revitalisieren und flankierende Angebote in den Bereichen Gesundheit, Therapie, Fitness und Wellness in der Kubatur des Bestandsgebäudes abzubilden. In Ergänzung zu einem gesundheitsfördernden Bad soll ein Schwimmbad-Neubau an das Gebäude des Sachsenbades angegliedert werden und für ein breites Schwimm- und Badeangebot sowie mehr Wasserfläche im Stadtgebiet sorgen. Entsprechend der in Kapitel 1.2 beschriebenen bauplanungsrechtlichen Charakteristik erfordert diese bauliche Erweiterung zunächst die Schaffung von Baurecht. Der zeitliche Aufwand dafür steht dabei nicht im Widerspruch zum Entwicklungsszenario, da das zugrundeliegenden Bäderkonzept 2025/2030 der Stadt Dresden (Stand 12/2018) die Realisierung einer Schwimmhalle im Betrachtungsgebiet erst mit mittelfristiger Perspektive vorsieht.

Seitens der Dresdner Bäder GmbH wurde bereits ein generelles Interesse am Betrieb eines öffentlichen Schwimmbades im Stadtgebiet Pieschen bekundet. Voraussetzung ist jedoch, dass der Schwimmhallen-Neubau ein eigenständiges, vom Sachsenbad losgelöstes Gebäude bleibt und eine unabhängige Nutzung sowie separate Erschließung von Schwimmhalle und Gesundheitsbad ermöglicht wird. Hierzu kann ein Betreibervertrag die wesentlichen Rechte und Pflichten des Betriebs regeln.

Die neu zu errichtende Schwimmhalle soll mit einem großen Schwimmbecken ausgestattet werden, das für öffentliches Schwimmen, den Vereinssport sowie Schulschwimmen genutzt werden kann. Weiterhin sind familienfreundliche Zusatzangebote wie ein Nichtschwimmerbecken und ein Planschbecken mit Spielzone für Kinder vorgesehen. In der Kubatur der Schwimmhalle werden zudem flankierende Funktionen wie Umkleiden, Dusch- und Sanitärbereiche sowie ein zentraler Eingangsbereich mit Kasse und Wartezone integriert, wodurch die eigenständige Nutzung der Schwimmhalle garantiert werden kann. Durch die unmittelbare bauliche Anbindung an das Sachsenbad können die Besucher/innen der Schwimmhalle von weiteren Angeboten, wie zum Beispiel dem Sauna- und Wellnessbereich oder den gesundheitsfördernden Behandlungen im Sachsenbad, profitieren.

Damit eine ausreichend große Freifläche für das neue Schwimmhallengebäude vorgehalten werden kann, ist der Rückbau des Blockheizkraftwerkes notwendig. Für die zukünftig noch erforderliche Fernwärmeübertragerstation soll in der Kubatur des Sachsenbades eine Ersatz-Technikfläche für die SachsenEnergie AG integriert werden.

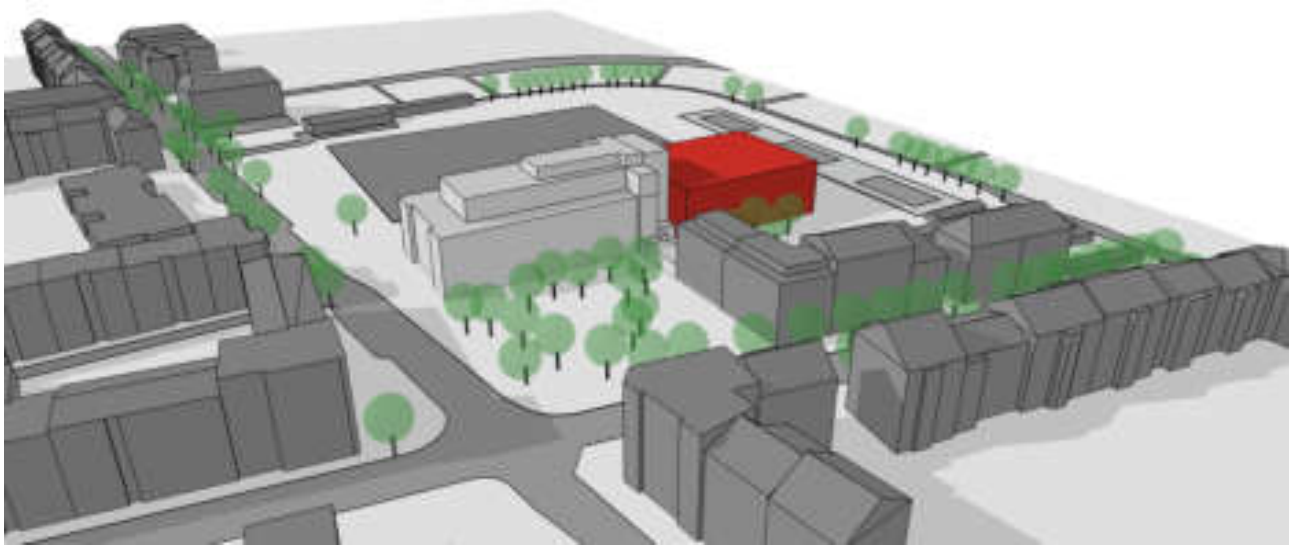


Abb. 47: Visualisierung Gesundheits-/Schwimmbad Szenario

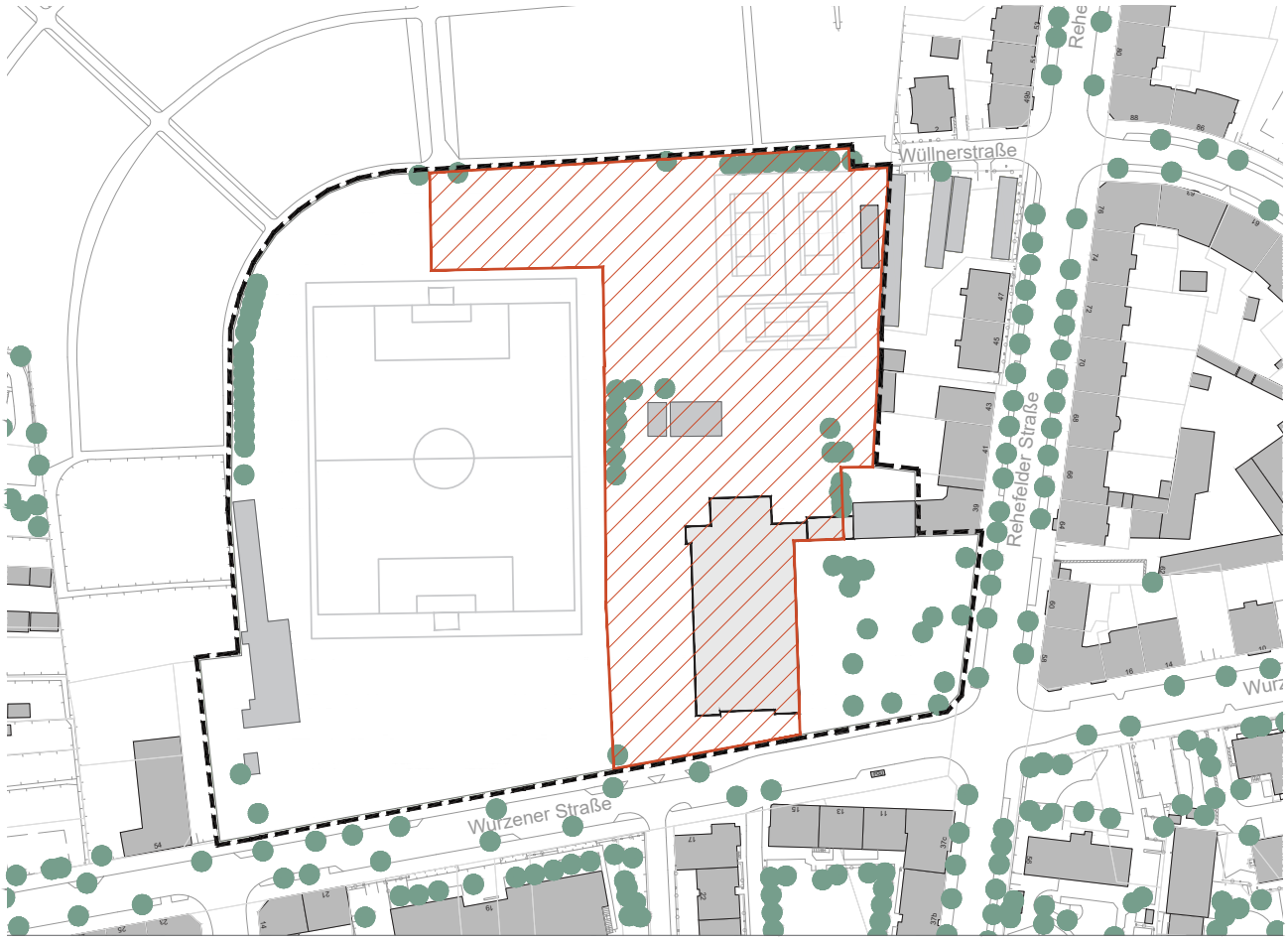


Abb. 48: Betrachtungsgebiet Gesundheits-/Schwimmbad Szenario

Abb. 49: Schematische Darstellung Lageplan, Gesundheits-/Schwimmbad Szenario

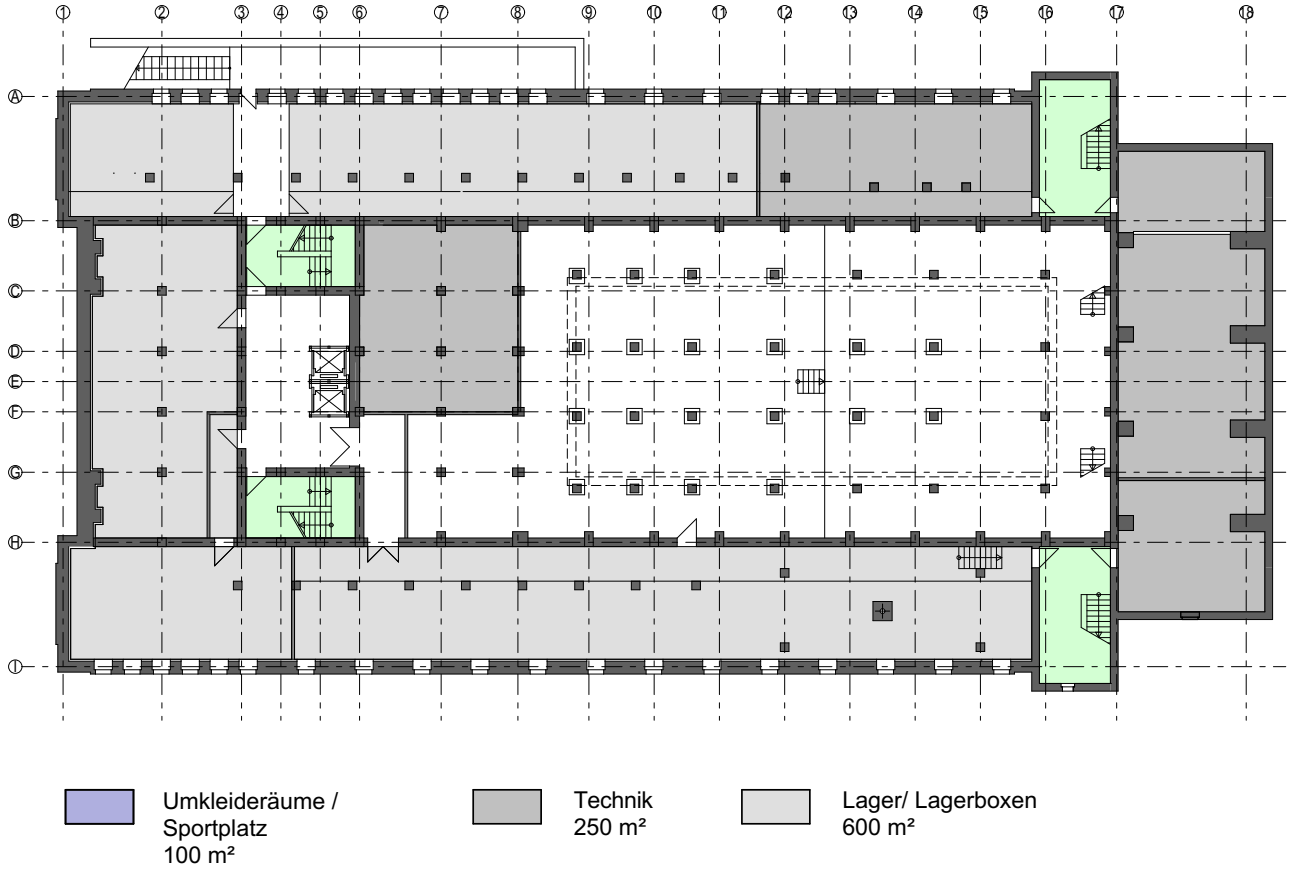


Abb. 50: Flächenlayout Untergeschoss, Gesundheits-/Schwimmbad Szenario

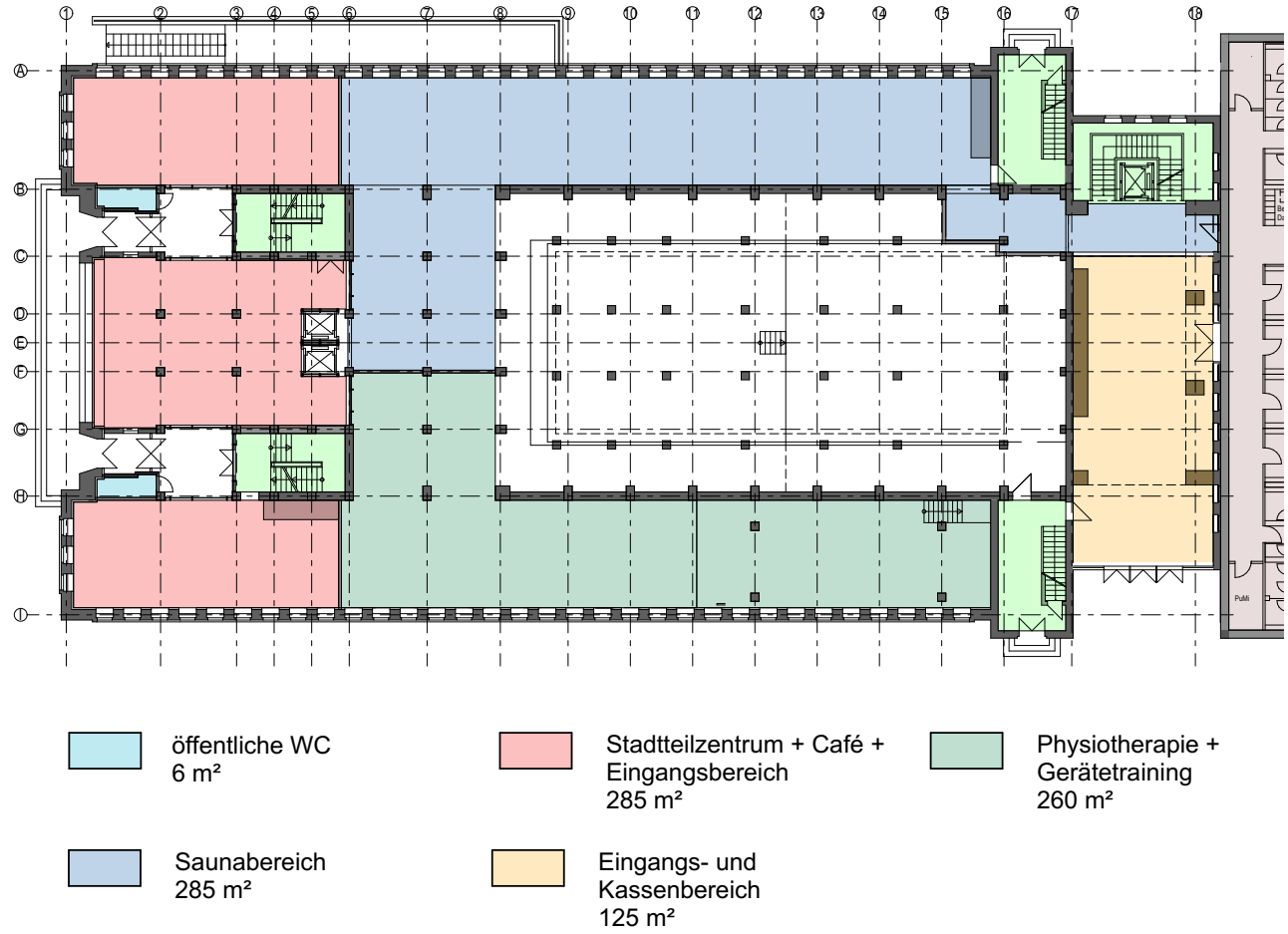


Abb. 51: Flächenlayout Erdgeschoss Gesundheits-/Schwimmbad Szenario

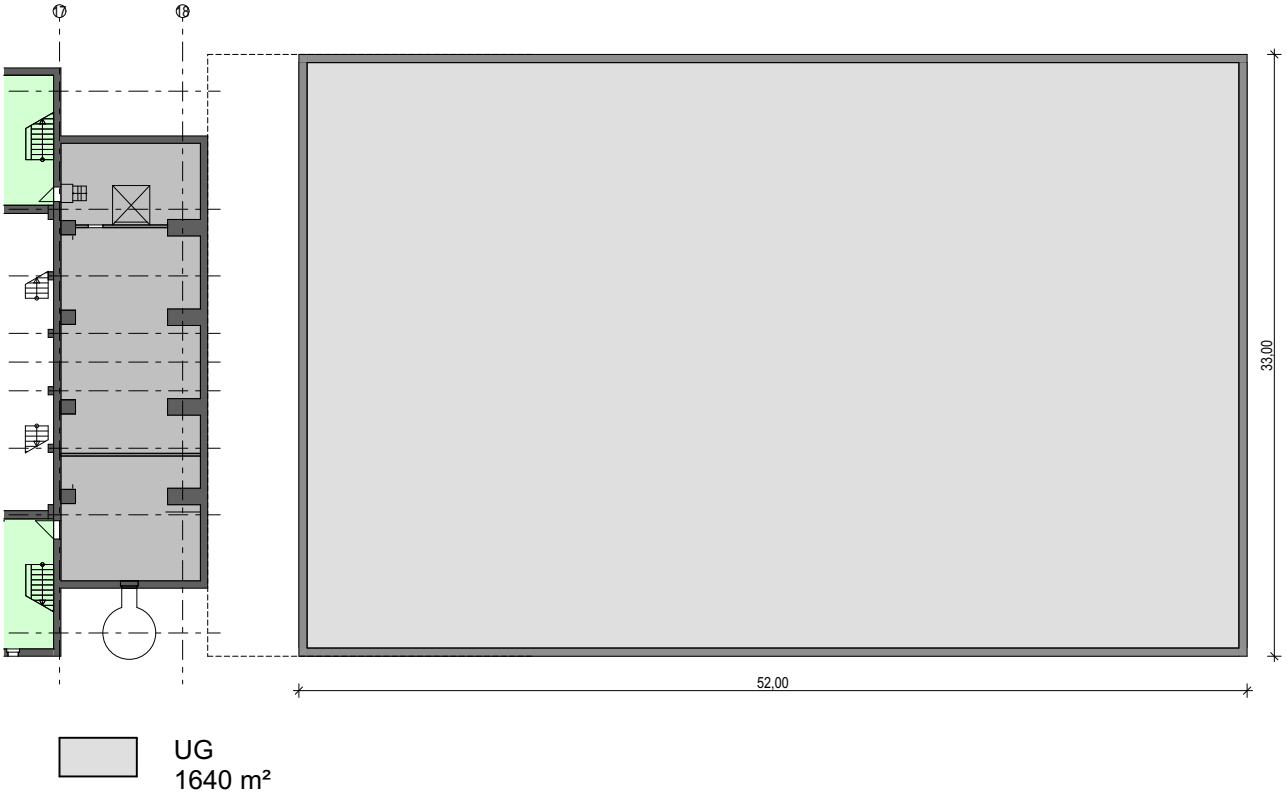


Abb. 52: Flächenlayout Erdgeschoss Schwimmbad-Neubau, Gesundheits-/Schwimmbad Szenario

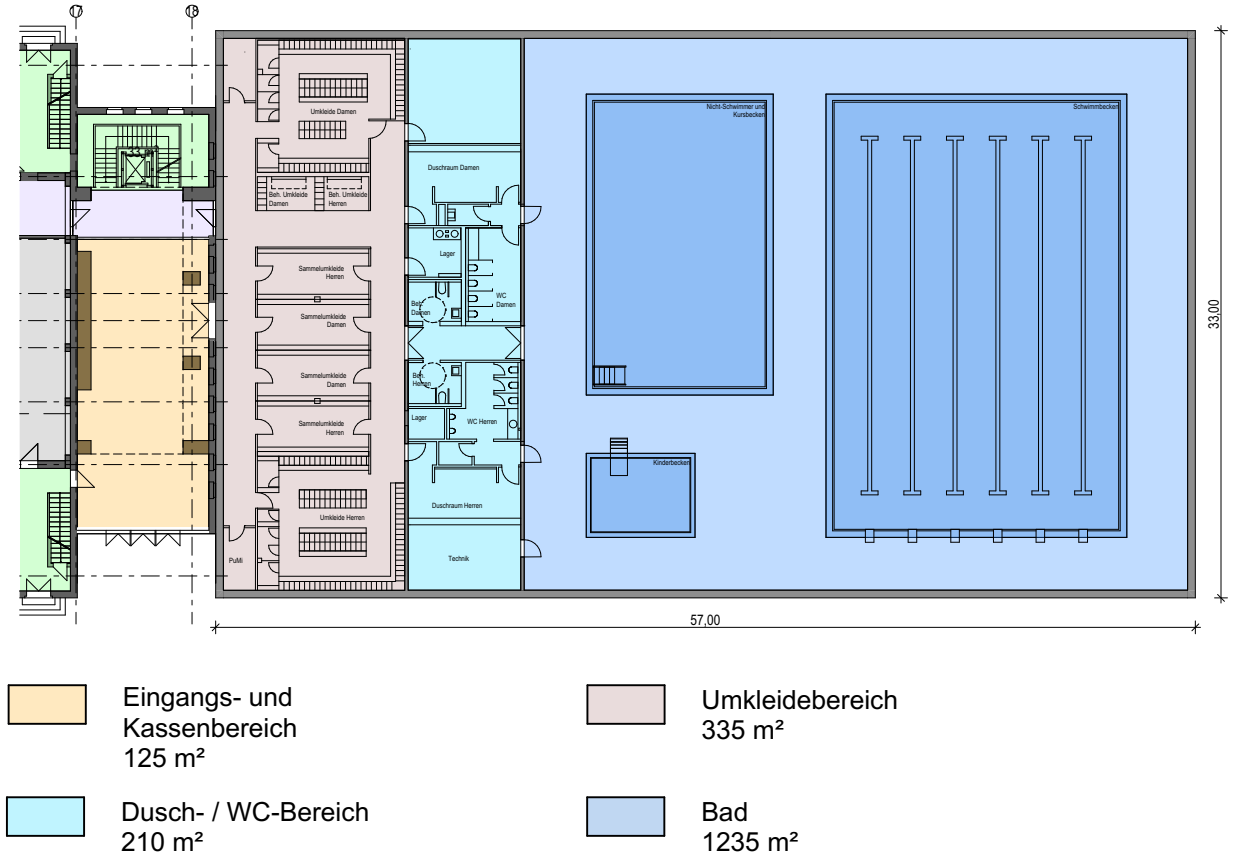


Abb. 53: Flächenlayout erstes Obergeschoss Schwimmbad-Neubau, Gesundheits-/Schwimmbad Szenario

3.2.3.2 Anforderungsprofil

Für den Neubau einer Schwimmhalle im Zusammenhang des Sachsenbades wurden seitens der Dresdner Bäder GmbH folgende Anforderungen formuliert:

Schwimmhalle:

- eigenständiges Gebäude, welches über das Sachsenbad zu erschließen ist
- Umkleiden, Sanitäranlagen innerhalb Schwimmhallen-Neubau und nah an Wasserfläche
- Gebäudekubatur: Referenz Schwimmhalle Bühlau (Schwimmbecken mit 6 Bahnen á 25 m, Nichtschwimmerbecken, Plansch-/Spielzone)
- Um zukünftig die Fläche des Blockheizkraftwerkes als Standort für den Schwimmhallen-Neubau verwenden zu können, soll bzw. muss in den Räumen des Sachsenbades eine Ersatz-Technikfläche für die Fernwärmeübertragerstation vorgehalten werden: ca. 50 m²

3.2.3.3 Planungskonzept

Das Planungskonzept für die Nutzung des Sachsenbades orientiert sich sehr stark an der unter Punkt 3.2.2 bereits beschriebenen Nutzungsvariante 2 „Gesundheitsbad Szenario“. Es sind lediglich kleinere Änderungen in der Nutzung und Raumaufteilung vorgesehen, die unter folgenden Punkten aufgezeigt werden:

Untergeschoss

Die Flächenaufteilung des Untergeschosses spiegelt nahezu das komplette Raumprogramm der 2. Nutzungsvariante „Gesundheitsbad Szenario“ wider. Der einzige Unterschied besteht in der 50 m² großen Ersatz-Technikfläche, die für die Unterbringung der erforderlichen Fernwärmeübertragerstation im nördlichen Gebäudeanbau bereitgestellt wird. Die restlichen Flächen werden deckungsgleich zur Variante 2 als Lagerräume und Haustechnikflächen genutzt.

Erdgeschoss

Das Planungskonzept des Erdgeschosses zeigt sich innerhalb der Kubatur des Sachsenbades deckungsgleich zu dem Konzept der Nutzungsvariante 2: Im vorderen Gebäudeteil ist neben dem Eingangsbereich ein Stadtteilzentrum mit kleinem Café vorgesehen. Weiterhin soll eine Physiotherapiepraxis und ein Saunabereich integriert werden.

Im Unterschied zur reinen Gesundheitsbad-Variante wird der nördliche Gebäudeanbau als Eingangsbereich sowohl für das Gesundheitsbad als auch für die Schwimmhalle ertüchtigt. Im Bereich des Arkadenganges und des nordöstlichen Treppenhauses befindet sich der Haupteingang zu den Bädern, der zu einem zentralen Kassen- und Imbissbereich führt. Weiterhin sorgt der Verbindungsbau für einen direkten Übergang von der Schwimmhalle zum Saunabereich im Sachsenbad, wodurch eine unmittelbare Verknüpfung der beiden Gebäude mit ihren jeweiligen Nutzungseinheiten entsteht. Die weitere Erschließung des Gesundheitsbades wird über einen zusätzlichen Treppenaufgang innerhalb des Verbindungsbaus dargestellt und damit das erste Obergeschoss und die Gesundheitsbadebene zugänglich gemacht.

Erstes Obergeschoss

Im ersten Obergeschoss befindet sich der Nutzungsbereich des Gesundheitsbades, dessen Zugang über den neuangeordneten Treppenaufgänge im nördlichen Anbau ermöglicht wird. Die Flächen über dem Eingangs- und Kassenbereich der Bäder sollen als Empfangsbereich des Gesundheitsbades mit Kassentheke, Sanitäranlagen, Umkleiden und Schließfächern errichtet werden.

Die restlichen Flächen des ersten Obergeschosses werden analog der Nutzungsvariante 2 als Gesundheitsbad konzipiert. Das heißt, der große Innenraum wird mit zwei neuen Therapiebecken, einem tiefen Tauchbecken und einem flacheren Becken mit Hubboden, versehen.

Der südliche Bereich des ersten Obergeschosses kann als separat zugängliches Reha-Zentrum ertüchtigt werden. Dazu stehen ca. 300 m² Fläche zur Verfügung, die als offene oder voneinander abgetrennte Räume frei gegliedert werden können und die medizinisch/therapeutische Versorgung abrunden.

Zweites Obergeschoss und Dachgeschoss

Das Flächen- und Raumprogramm des zweiten Ober- und Dachgeschosses stellt sich identisch zu dem Nutzungskonzept der Variante 2 dar. Eine ausführliche Beschreibung der vorgesehenen Flächenaufteilung ist dazu unter Punkt 3.2.2.3 vorzufinden.

Prinzipiell ist die Anordnung einer Praxisgemeinschaft im zweiten Obergeschoss mit zentralem Wartebereich und aneinandergereihten Praxisräumen vorgesehen. Die Behandlungsräume gliedern sich um den offenen Lichthof und werden über die Galerie miteinander verbunden. Im Dachgeschoss ist in einem zusammenhängenden Raum ein Präventionszentrum als Gruppentrainingsraum oder Tanzstudio geplant. Damit können weitere gesundheitsfördernde Angebote in Ergänzung zu den Behandlungen im Gesundheitsbad ertüchtigt werden und runden die Thematik „Gesundheit, Bewegung & Prävention“ optimal ab.

Den großen Unterschied zur reinen Gesundheitsbad-Variante stellt der Neubau einer an das Sachsenbad angegliederten Schwimmhalle dar. Das Planungskonzept für die Schwimmhalle kann folgendermaßen beschrieben werden:

Neubau Schwimmhalle

Der Schwimmhallen-Neubau wird nördlich des Sachsenbades über einen Verbindungsbau an das Bestandsgebäude des Sachsenbades angegliedert. Die Kubatur der neuen Schwimmhalle soll sich möglichst im Einklang mit dem Erscheinungsbild des Sachsenbades befinden, weshalb die Schwimmhalle in einer Flucht zum Sachsenbad errichtet wird und die Gebäudebreite mit ca. 33,0 m die Breite des Sachsenbades aufgreift. Insgesamt ist eine Abmessung von ca. 33 x 57 m notwendig, um alle erforderlichen Funktionen innerhalb der Schwimmhalle abbilden zu können.

Die Erschließung des Schwimmhallen-Neubaus erfolgt über den nördlichen Gebäudeanbau, in dem sich ein gemeinsamer Eingangsbereich für die Schwimmhalle und das Gesundheitsbad befindet. Innerhalb des Verbindungsbaus wird ein Kassen- und Imbissbereich angeordnet, der gleichzeitig den Zugang zum Schwimmhallengebäude darstellt. Das Planungskonzept der Schwimmhalle sieht eine dreigliedrige Aufteilung des Grundrisses vor, indem im vorderen Hallenbereich auf ca. 335 m² die Umkleiden für die Besucher/innen des Bades abgebildet werden. Dahinter folgt ein Dusch- und Sanitärbereich, über den der Zugang zur eigentlichen Schwimmhallen mit den Wasserbecken erfolgt. Auf ca. 1.235 m² Hallenfläche befinden sich verschiedene familienfreundliche Schwimm- und Badeangebote wie beispielsweise ein großes 25 m-Schwimmbecken mit 6 Bahnen, ein Nichtschwimmerbecken sowie eine Spielzone mit Kinderplanschbecken.

Ein zusätzlicher Verbindungsgang führt von den Umkleiden der Schwimmhalle auf kurzem Weg zum Sauna- und Wellnessbereich des Sachsenbades, wodurch eine Verzahnung der beiden Gebäude geschaffen wird und zugleich die Angebotsvielfalt für die Besucher/innen des Schwimmbades gesteigert wird.

Mit dem dritten Szenario kann eine zweckmäßige Verbindung zwischen dem Sachsenbad als Gesundheitsbad und der neuen Schwimmhalle geschaffen werden, die die Vielfalt an Behandlungs- und Freizeitangeboten mit der Komponente „Wasser“ im Stadtgebiet deutlich steigert und aufwertet. Das Gebäude des Sachsenbades wird in seiner historischen Gebäudestruktur beibehalten und gemäß den Forderungen der Bürgerinitiative „Endlich Wasser ins Sachsenbad“ in seiner ursprünglichen Funktion als Badeanstalt mit gesundheitsfördernden Angeboten wiederbelebt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. In Kombination mit dem Schwimmhallen-Neubau entstehen positive Nutzungssynergien zwischen den beiden Gebäuden, die für eine große Angebotsvielfalt sorgen. Infolgedessen können verschiedene Nutzungsgruppen, sowohl altersmäßig als auch sozial durchmischt, angesprochen werden und die fortwährende Nutzbarkeit der beiden Gebäude gewährleistet werden.

Zudem ist für die Anordnung der Schwimmhalle eine Umstrukturierung der Tennisanlage innerhalb des Sportstättenareals erforderlich. Die drei Tennisplätze sollen in Zukunft nördlich des Fußballspielfeldes angeordnet werden und damit Platz für den Schwimmhallenanbau schaffen. Das vorhandene Vereinsgebäude mit Umkleiden und Sanitärbereichen soll in dieser Nutzungsvariante im Bestand beibehalten werden.

3.2.4 Perspektiv Szenario

3.2.4.1 Nutzungskonzeption Perspektiv Szenario

Die Nutzungsvariante 4 „Perspektiv Szenario“ sieht neben der Sanierung und Wiedernutzbarmachung des Sachsenbades eine Umgestaltung und Aufwertung der umliegenden Flächen innerhalb eines größeren Betrachtungsareals vor. Anhand von nutzungsübergreifenden Funktionen wird die direkte Verzahnung des Sachenbades mit den umliegenden Teilflächen und geplanten Baumaßnahmen hervorgerufen, wodurch das Gesamtareal in einem funktionellen, inhaltlich sinnvollen Zusammenhang entwickelt werden kann und für eine gesamtheitliche Aufwertung des Stadtbezirks sorgt.

Das Perspektiv Szenario sieht vor, innerhalb des Sachsenbades ein Gesundheitsbad sowie eine Vielzahl weiterer Flächen für städtische und private Akteure anzubieten. Der daraus entstehende Nutzungsmix aus Stadtteilcafé, Puppentheater mit Werkstatt, Physiotherapie, Co-Working und Gesundheitsbad mit Sauna sowie verschiedenen öffentlichen Akteuren (EB Sportstätten, EB Heinrich-Schütz-Konservatorium) sorgt für eine Angebotsvielfalt mit Nutzungssynergien für die Akteure und gleichermaßen für die Besucher/innen des Sachsenbades.

Neben der Entwicklung des Sachsenbades sollen die Potentiale des gesamten Areals genutzt werden und im Zusammenhang mit der Sanierung des Sachsenbades neugestaltet und aufgewertet werden.

Als eine Maßnahme zur Entwicklung des Areals ist die Angliederung eines Schwimmbad-Neubaus über einen Verbindungsgang an das Sachsenbad vorgesehen. Als Voraussetzung für die Realisierung dieser Maßnahme ist zum einen der Rückbau des bestehenden Blockheizkraftwerkes der SachsenEnergie AG sowie die Neuordnung der Tennisplätze im nördlichen Bereich der Sportstätte notwendig, um ein freies Baufeld für den Schwimmbad-Anbau zu schaffen. Entsprechend der in Kapitel 1.2 beschriebenen bauplanungsrechtlichen Charakteristik erfordert diese Maßnahme zunächst eine Anpassung der vorliegenden baurechtlichen Rahmenbedingungen. Eine weitergehende Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt zu städtebaulichen Leitlinien und dem Planungsrecht ist im Grundsatz zu schaffen. Der entstehende zeitliche Mehraufwand dieser Anpassung steht allerdings nicht im Widerspruch zum Entwicklungsszenario, da das zugrundeliegende Bäderkonzept 2025/2030 der Stadt Dresden (Stand 12/2018) die Realisierung einer Schwimmhalle im Betrachtungsgebiet erst mit mittelfristiger Perspektive vorsieht.

Als weitere Entwicklungsoptionen sieht das Perspektiv Szenario die Schaffung von Baufeldern zum Beispiel für den sozialen Wohnungsbau vor. Dazu könnte ein Baufeld entlang der Wurzener Straße sowie eine Fläche im Bereich der Rehefelder Straße / Wüllnerstraße aktiviert werden. Für die Herstellung dieser Baufelder müssten zum einen die bestehenden Vereinshäuser der Tennisanlage und des

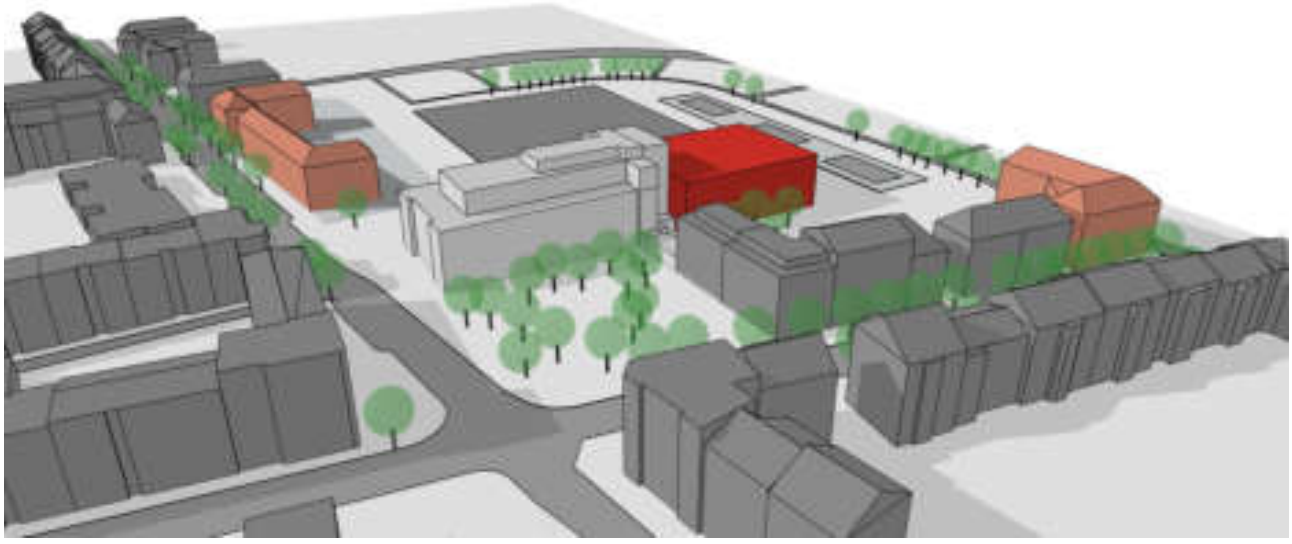


Abb. 54: Visualisierung Perspektiv Szenario

Abb. 55: Lageplan, Perspektiv Szenario

Fußballplatzes zurückgebaut werden, zum anderen müsste das Fußballspielfeld neu angeordnet (um 90 Grad gedreht) werden. Im Zuge dieser Neuanordnung ist weiterhin die Neubeurteilung hinsichtlich des Schallschutzes erforderlich. Nach aktueller Einschätzung steht die Neuordnung nicht im Widerspruch zu der geltenden Sportanlagenlärmschutzverordnung -18. BImSchV. Dies trifft für alle weiteren Szenarien zu, welche eine Neuordnung der Sportfreiflächen vorsehen.

Mit der Revitalisierung des Sachsenbades könnte zudem eine Wiedernutzbarmachung des historischen Arkadenganges einhergehen sowie die Sanierung des Wohngebäudes der Rehefelder Straße 39b für den sozialen Wohnungsbau angestrebt werden. Infolgedessen erfolgt eine klare städtebauliche Aufwertung des gesamten Quartiers.

Innerhalb des Bestandsgebäudes des Sachsenbades ist die Wiederherstellung der ursprünglichen Funktion als Bad, in diesem Fall als Gesundheitsbad mit flankieren Angeboten, geplant. Der Bedarf an zusätzlicher Wasserfläche im Stadtgebiet, vor allem an Therapiebecken für Reha-Anwendungen im Wasser, wurde bereits 2017 durch den Bürgerverein ProPieschen e.V. mit der Initiative „Endlich Wasser ins Sachsenbad“ aufgezeigt. Die Bürgerinitiative führte dazu im Rahmen eines eigenen Nutzungskonzeptes Gespräche mit Vertreter/innen des Sport- und Gesundheitsbereiches, die den Bedarf an gesundheitsfördernden Angeboten im Wasser bekräftigten. Mit der Errichtung eines bzw. mehrerer Therapiebecken könnte dem wachsenden Bedarf an Gymnastik- und Reha-Angeboten im Wasser entgegengewirkt sowie die Wartezeiten für freie Bewegungskurse und nötige Behandlungen gerecht werden. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten eignet sich das Gebäude des Sachsenbades für die Integration eines Gesundheitsbades, da der markante Innenraum der Schwimmhalle mit Beckenumlauf als solcher erhalten bleiben. Zudem spricht die unmittelbare Nähe zum Ärztehaus Mickten für den Standort des Sachsenbades als Gesundheitsbad. In Verbindung mit dem Ärztehaus kann ein ergänzendes Angebot zu der bereits bestehenden medizinischen und therapeutischen Versorgung am Standort abgebildet werden, wodurch beide Gebäudekomplex von Nutzungssynergien profitieren.

Neben der Bürgerinitiative zeigte ebenfalls das Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung (AHI) in einer Ergebnispräsentation zu möglichen Nutzungskon-

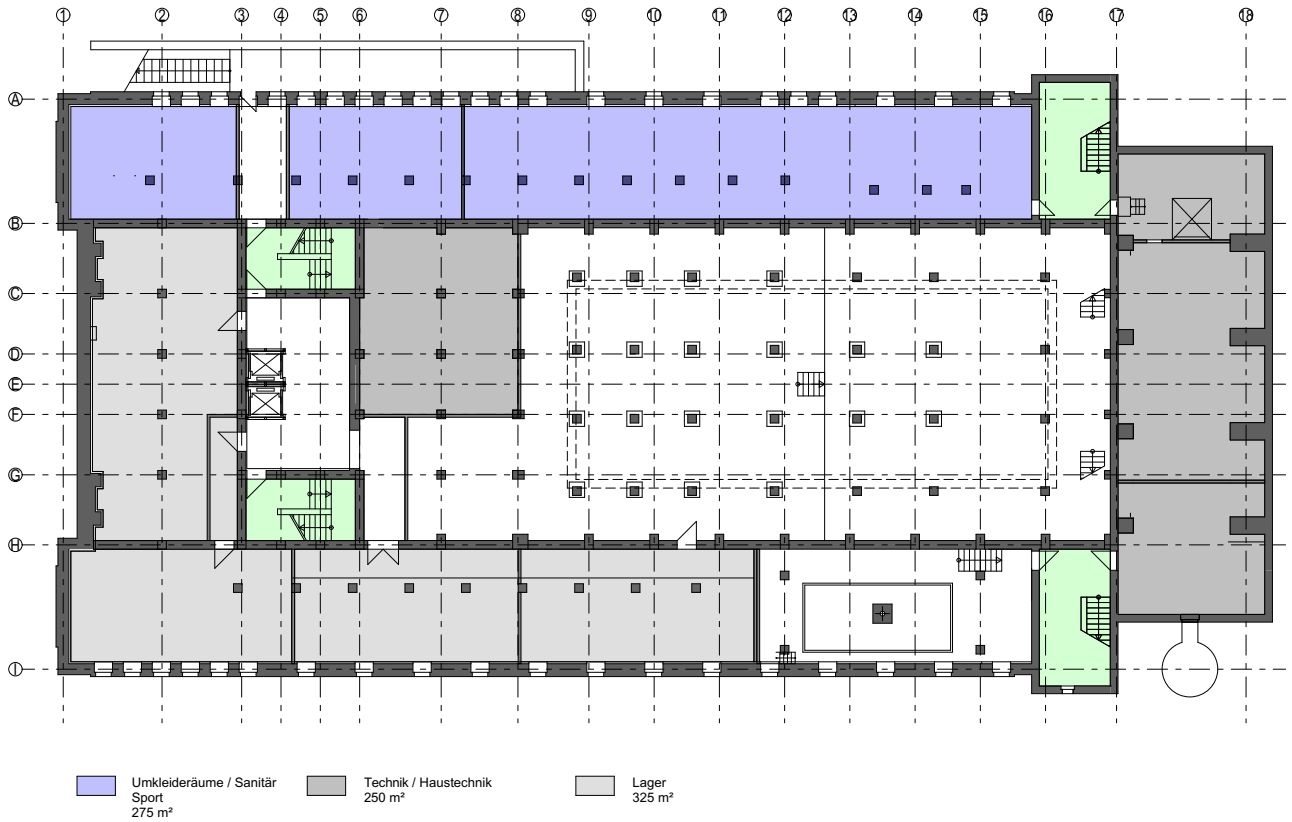


Abb. 56: Flächenlayout Untergeschoss Sachsenbad, Perspektiv Szenario

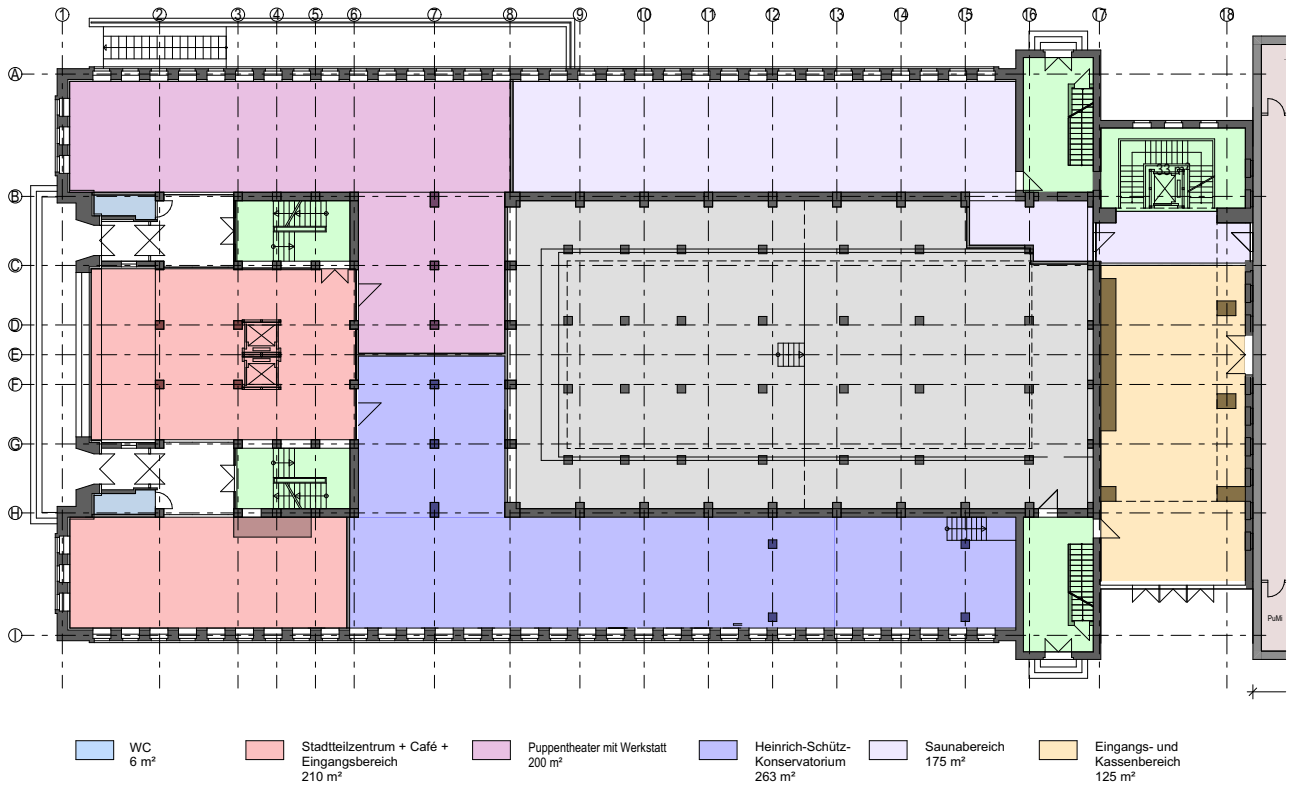


Abb. 57: Flächenlayout Erdgeschoss Sachsenbad, Perspektiv Szenario

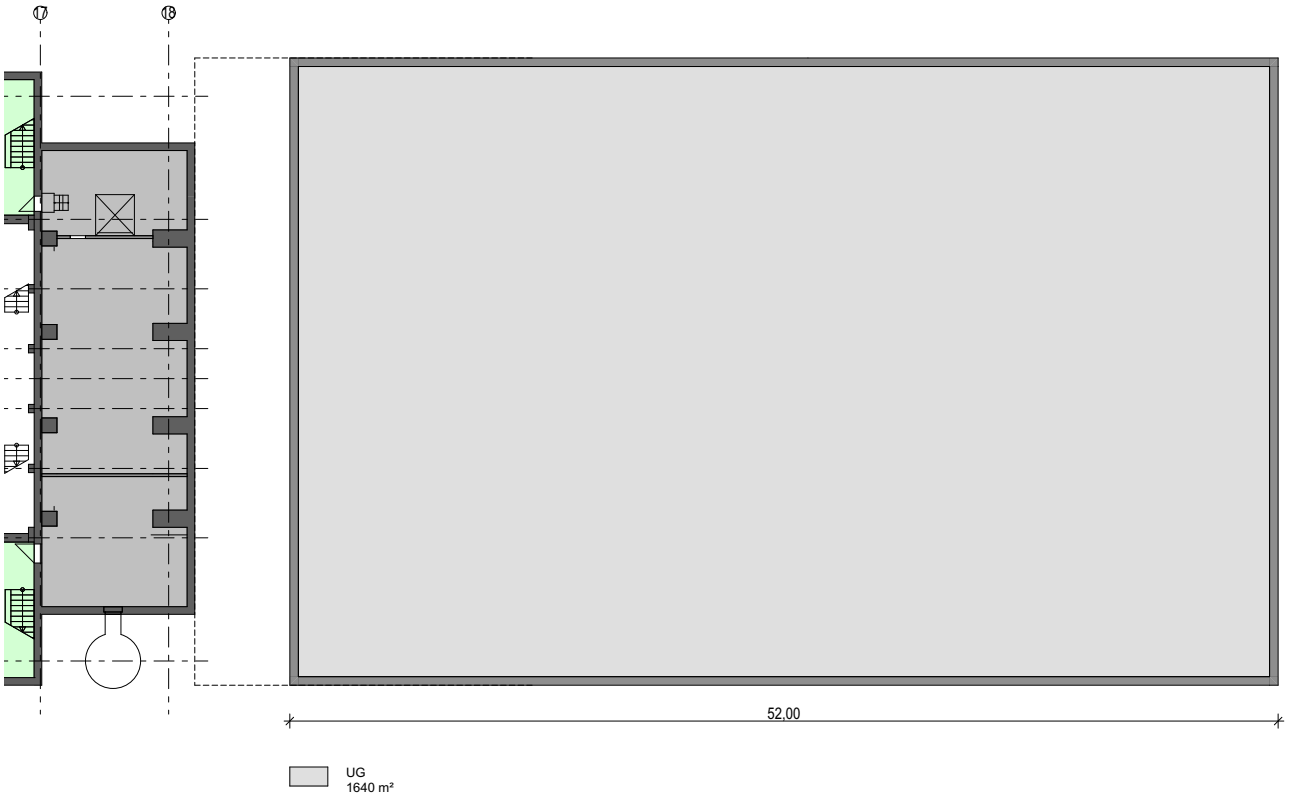


Abb. 58: Flächenlayout Untergeschoss Schwimmbad, Perspektiv Szenario

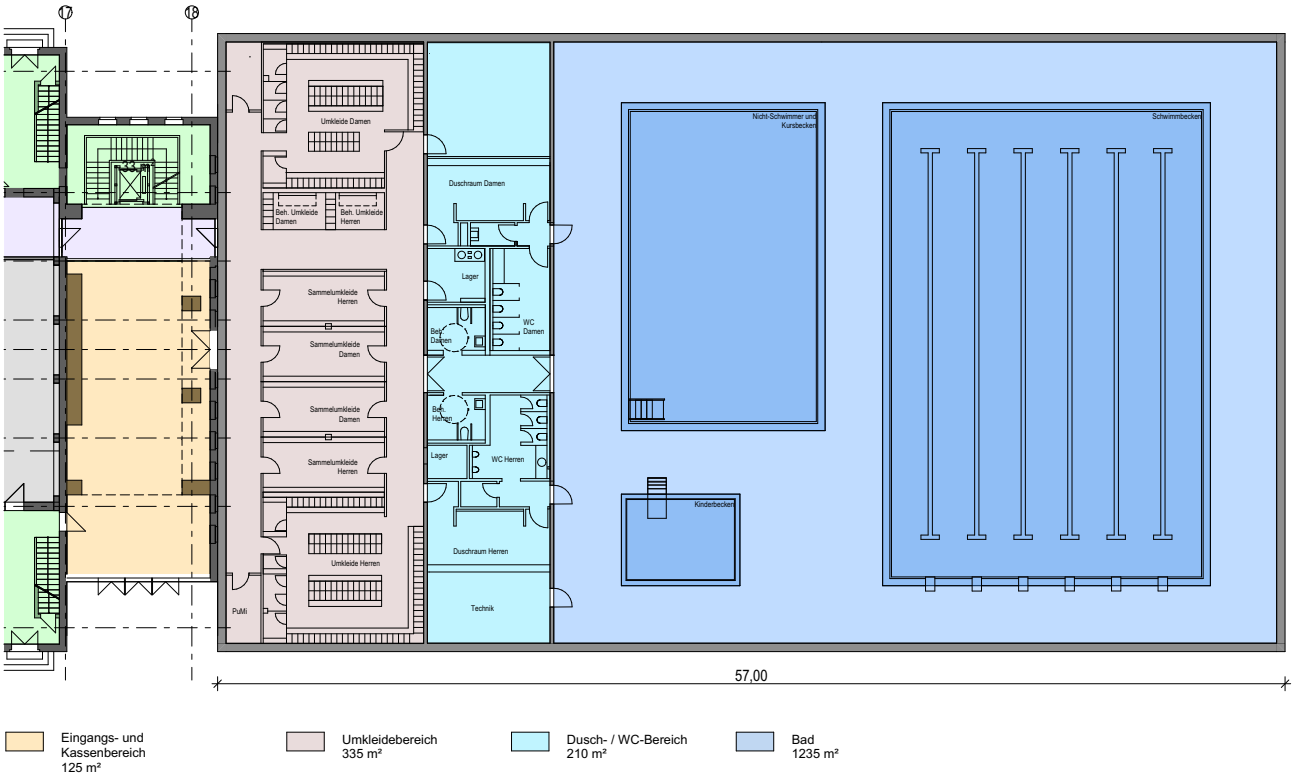


Abb. 59: Flächenlayout Untergeschoss Schwimmbad, Perspektiv Szenario

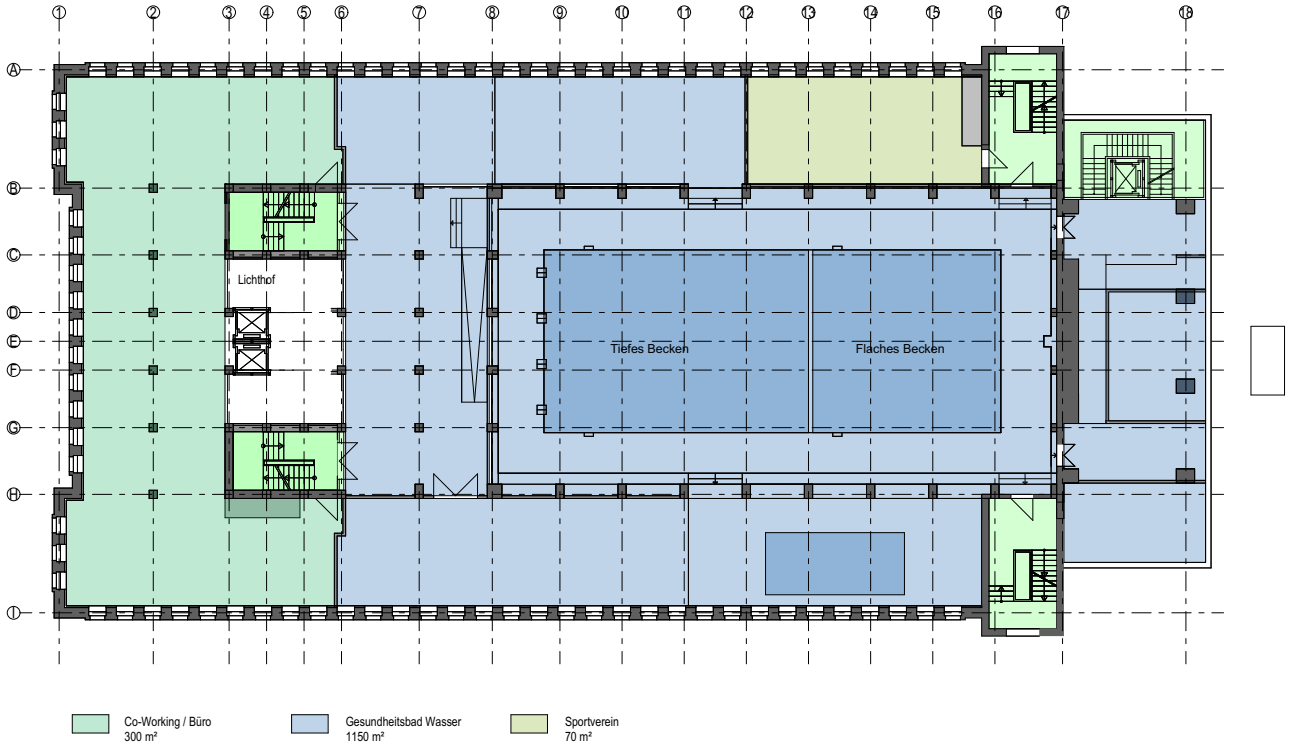


Abb. 60: Flächenlayout Obergeschoss Sachsenbad, Perspektiv Szenario

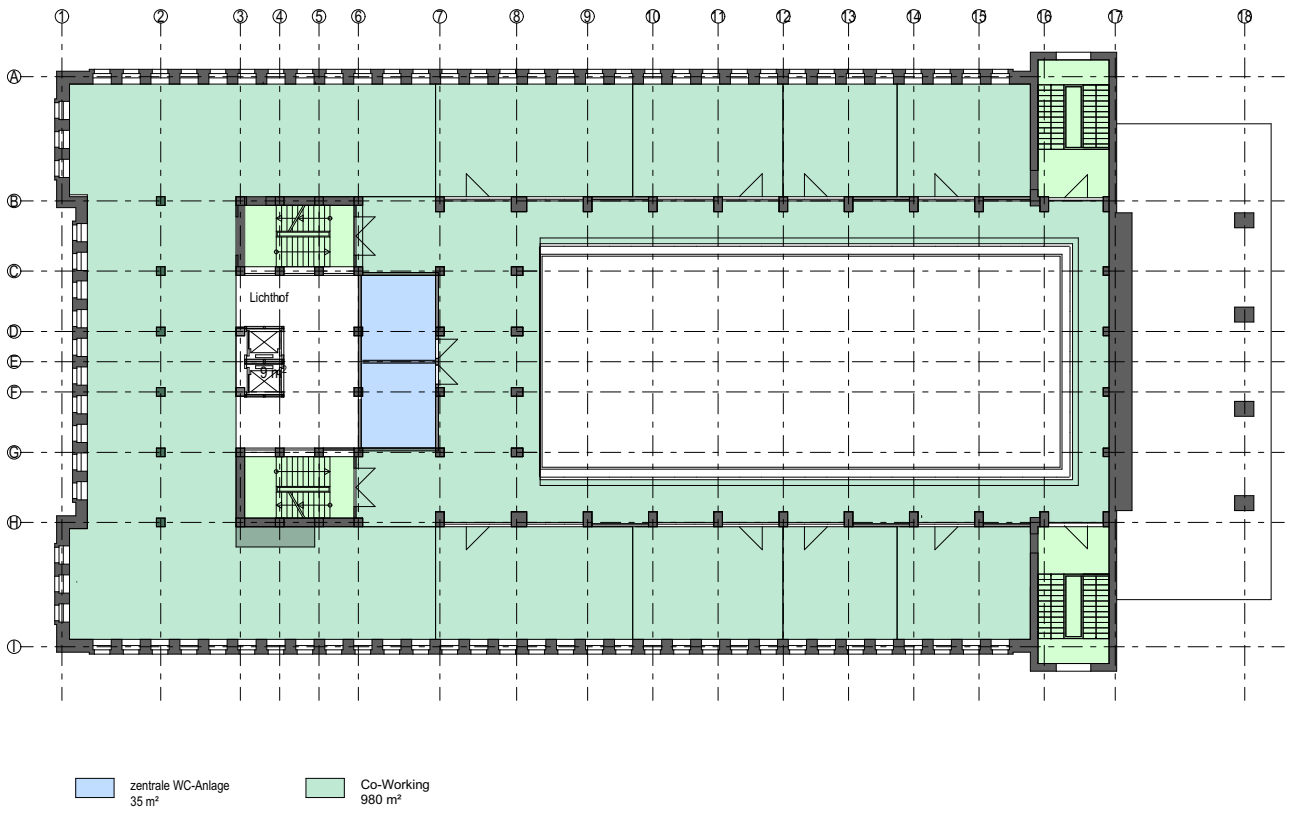


Abb. 61: Flächenlayout 2. Obergeschoss Sachsenbad, Perspektiv Szenario

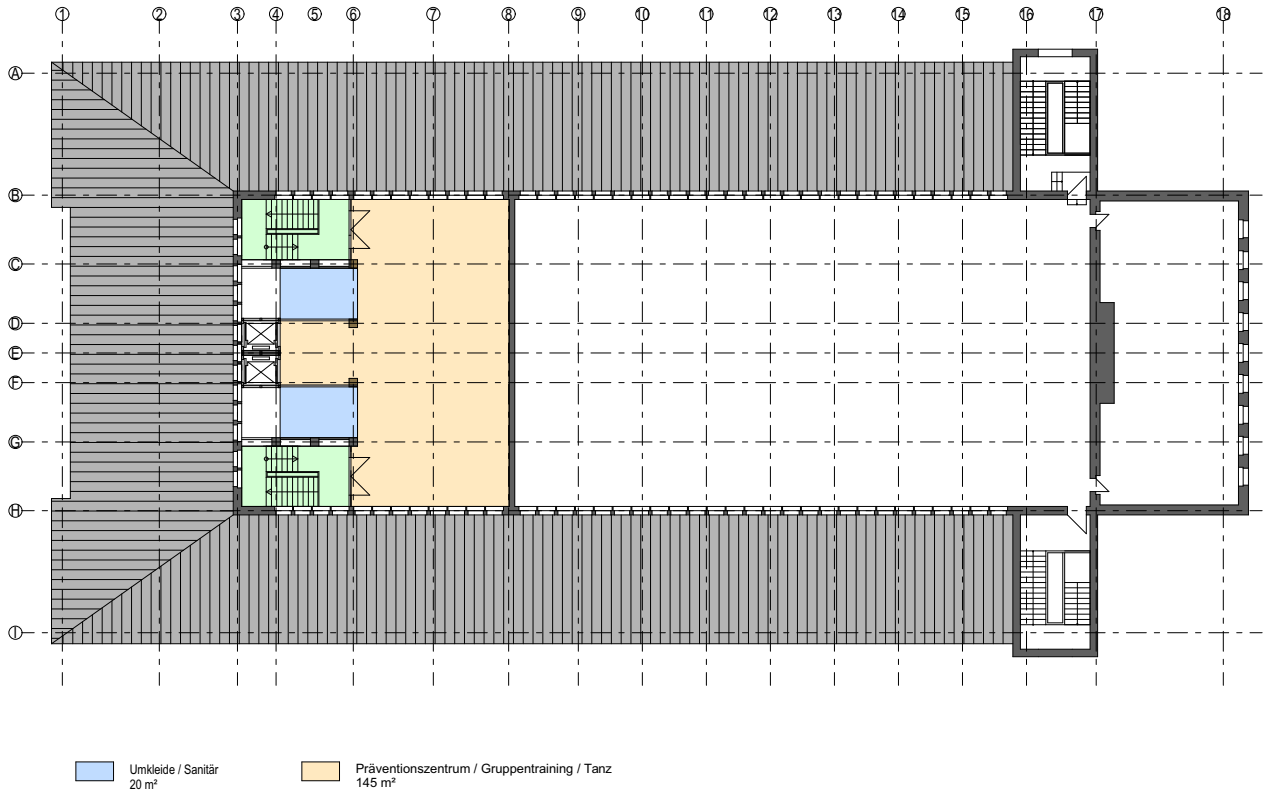


Abb. 62: Flächenlayout Dachgeschoss Sachsenbad, Perspektiv Szenario

zepten im Sachsenbad den Bedarf eines Gesundheitsbades auf. In der Studie des AHI wurden 2018 unterschiedliche Nutzungsoptionen geprüft, mit dem Ergebnis, dass sich ein Gesundheitsbad am sinnvollsten im Sachsenbad abbilden lässt. Argumente dafür wurden im Hinblick auf die Synergien aufgrund der Nähe zum Ärztehaus Pieschen und weiteren Senioreneinrichtungen gesehen sowie der Bürgerinitiative. Weiterhin waren ausschlaggebende Argumente die Möglichkeit der denkmalschutzkonformen Sanierung und der generelle Bedarf eines Gesundheitsbades mit medizinischen Zusatzangeboten.

Unter Berücksichtigung dieser Argumente wird auch für das Perspektiv Szenario die Idee eines Gesundheitsbades im Sachenbad als optimale Lösung für die Wiederherstellung der ehemaligen Schwimmbadebene gesehen und in das Planungskonzept integriert. Dazu soll im ersten Obergeschoss das ehemalige Schwimmbecken durch zwei Therapiebecken ausgetauscht werden und die umliegenden Bereiche für gesundheitsfördernde Behandlungen genutzt werden. Ein Betreibervertrag kann hierbei die wesentlichen Rechte und Pflichten des Betriebs regeln.

Neben dem Gesundheitsbad soll eine Vielzahl weiterer Nutzungen in das Sachsenbad integriert werden, um möglichst viele städtische sowie private Akteure anzusprechen und aus den vorhandenen Angeboten Nutzungssynergien für alle Beteiligte am Standort zu generieren.

Mit der Neuordnung der Sportanlage und dem Rückbau der bestehenden Vereinshäuser sollen die erforderlichen Sportfunktionsflächen (Umkleiden, Vereinsräume) zukünftig im Sachsenbad abgebildet werden und zu einer direkten Verbindung von Sportstätte und Sachsenbad führen. Ebenfalls kann die notwendige Fernwärmeübertragerstation der SachsenEnergie AG in einem Kellerraum untergebracht werden.

Im Eingangsbereich des Sachsenbades soll ein soziokulturelles Angebot mit Stadtteilzentrum und Café entstehen, um den Bedarfen der Bürger des näheren Umfeldes zu entsprechen. In diesem Kontext soll im Erdgeschoss eine Fläche für das Puppentheater „August“ vorgehalten werden. Gegenwärtig ist das Puppentheater im Rathaus Pieschen untergebracht. Aufgrund von dort geplanten Umbaumaßnahmen soll die Fläche des Theaters jedoch anderweitig genutzt werden, weshalb das Sachsenbad einen optimalen Ersatzstandort bieten könnte.

Als Ergänzung des kulturellen Angebotes kann ein weiterer städtischer Akteur, der Eigenbetrieb Heinrich-Schütz-Konservatorium Dresden, in den Räumen des Sachsenbades untergebracht werden. Im Erdgeschoss soll dazu eine eigenständige Nutzungseinheit als Musikschule mit mehreren Lehr- und Proberäumen ertüchtigt werden, die im Zusammenhang mit dem Puppentheater und dem Stadtteilcafé eine sich ergänzende Angebotsvielfalt schafft.

In den oberen Etagen (eine Teilfläche des ersten Obergeschosses und im kompletten zweiten Obergeschoss) ist die Anordnung eines Co-Working-Spaces als moderne Büroeinheit vorgesehen, welche den vielfältigen Nutzungsmix innerhalb des Gebäudeensembles abrundet und die ständige Nutzbarkeit des Gebäudes sicherstellt.

Anhand von nutzungsübergreifenden Angeboten innerhalb des Sachenbades wird eine Verzahnung mit den umliegenden Flächen bewirkt und durch die avisierten Maßnahmen eine Aufwertung des Gesamtareals bewirkt.

3.2.4.2 Anforderungsprofil

Das Nutzungskonzept als Perspektiv Szenario sieht als Hauptbestandteil die Integration eines Gesundheitsbades im Bestandsgebäude des Sachsenbades vor. Den gesundheitsfördernden Aspekt unterstützen ergänzende Angebote in Form von Behandlungsräumen, Praxen sowie einem Wellness- und Spa-Bereich.

Im Eingangsbereich sollen Flächen für die öffentliche Nutzung als Begegnungsstätte, Stadtteilcafé, Puppentheater und Musikschule des Heinrich-Schütz-Konservatoriums hergerichtet werden. Das Untergeschoss steht für Sportfunktionsflächen sowie die Haustechnik und Lagerräume zur Verfügung. Ergänzt wird die Kubatur des Sachsenbades durch die Nutzungseinheit eines modernen Co-Working-Spaces im ersten sowie im zweiten Obergeschoss.

Um den Anforderungen an die unterschiedlichen Nutzungen gerecht zu werden, wurden Anforderungsprofile erstellt, die die Ansprüche an die jeweilige Nutzungseinheit aufzeigen bzw. von den betreffenden Akteuren folgendermaßen definiert wurden:

<u>Gesundheitsbad</u>

Die Bürgerinitiative „Endlich Wasser ins Sachsenbad“ führte bereits Gespräche mit Vertreter/innen des Sport- und Gesundheitsbereiches, woraufhin erste Anforderungen an die Gestaltung des Gesundheitsbades formuliert wurden:

- Therapiebecken, teilweise mit Hubboden ausgestattet
- kleineres, flaches Becken (für Kinder- und Babyschwimmen)
- Bereich für Physiotherapie mit Trainingsmöglichkeit mind. 200 m²
- Saunabereich mind. 280 m²

<u>Puppentheater „August“</u>

Das Puppentheater „August“ ist gegenwärtig im Rathaus Pieschen untergebracht. Aufgrund von dort geplanten Umbaumaßnahmen wird die Fläche des Theaters im Bürgerbüro wegfallen, als Ausgleich könnte jedoch eine Ersatzfläche im Sachsenbad eingeordnet werden. Bisher betrug die Größe des Theaters ca. 210 m². In dieser Größenordnung sollte sich auch die Ersatzfläche im Sachsenbad orientieren.

<u>Eigenbetrieb Heinrich-Schütz-Konservatorium</u>

Für die Integration einer Musikschule im Sachsenbad wurden vom Eigenbetrieb Heinrich-Schütz-Konservatorium Dresden folgende Anforderungen formuliert:

- 1 Raum 20 bis 25 m² (Lehrerzimmer mit Internetanschluss)
- 3 bis 4 Räume a 24 bis 30 m² (für Instrumental- oder Gesangsunterricht)
- 1 Raum 50 bis 60 m² (für Elementarerziehung) dazu eine Umkleidemöglichkeit für die Kinder, entweder als Vorraum (ca. 24 bis 30 m²) oder eine entsprechend Fläche im Flurbereich

Außerdem sollten folgende Vorgaben berücksichtigt werden:

- keine Durchgangsräume (außer eventuelle Umkleide der Elementarerziehung)
- Aufenthaltsmöglichkeiten für Eltern und Kinder (muss nicht zwingend im Komplex vorhanden sein, Aufenthaltsbereich kann auch an anderer Stelle im Haus sein, Kinderwagenparkplatz)
- Räume müssen innen akustisch geeignet und

auch das Haus mit Raum zu Raum Schallschutz ausgestattet sein
- alle Unterrichtsräume sollten barrierefrei erreichbar sein und entsprechende Toiletten in unmittelbarer Nähe
- der Bereich sollte WLAN fähig sein
- die Räume sollten einen in sich geschlossenen Komplex ergeben, unabhängig von den Nutzern

Co-Working-Space

Die wesentlichen Anforderungen an ein modernes Co-Working-Space stellen sich wie folgt dar:

- großräumige, offene Raumstruktur für Loft-Feeling
- einfach und flexibel gestaltbare Räume z. B. mit mobilen Trennwänden
- vielfältige Arbeitsplätze (Einzel-, Gruppenarbeitsplätze)
- “Community-Bereich“ mit entspannten Sitzmöglichkeiten
- multifunktionale Konferenz-, Schulungs-, Seminarräume, kleine Meeting-Boxen
- Sanitär- und Küchentrakt (Teeküche)

Blockheizkraftwerk

Um zukünftig die Fläche des Blockheizkraftwerkes der SachsenEnergie AG als Standort für den Schwimmhallen-Neubau nutzen zu können, soll in den Räumen des Sachsenbades eine Ersatz-Technikfläche für die notwendige Fernwärmeübertragerstation vorgehalten werden:

- ca. 50 m² groß, möglichst an der Außenwand gelegen (für Belüftung)

Sportflächen

Die Ergebnisse der Bedarfsermittlung aus der Fortschreibung der Sportentwicklungsplanung zeigen auf, dass eine zukünftige Modernisierung der Sportstätte Wurzener Straße 20 vorgesehen ist. Im Zuge dieser Umgestaltung könnten erforderliche Funktionen teilweise im Sachsenbad eingeordnet werden. Aktuell sind die Hauptnutzer der Sportanlage der 1. FFC Fortuna Dresden e.V. mit Frauen-Fußball sowie der SV TUR Dresden e.V. mit den Abteilungen Tennis, Leichtathletik, Faustball und Kegeln. Für diese Vereine und Abteilungen können bei der Konzeptplanung geeignete Flächen im Sachsenbad integriert werden. Seitens des Eigenbetriebes Sportstätten Dresden wurden dazu folgende Nutzerbedarfe formuliert:

- 4 Umkleiden, je 20 m²
- 2 Sanitärbereiche (Duschen, WCs), je 15 m² (für je 2 Umkleiden wäre ein gemeinsamer Sanitärtrakt ausreichend)
- 1 Spindraum ca. 15 m² für den zu verschleißenden persönlichen Bedarf
- 2 Räume für Schiedsrichter/Kampfrichter, je 10 m²
- 1 Mehrzweckraum inkl. Teeküche/Lager ca. 50 m² als Gemeinschaftsraum für den SV TUR und 1. FFC Dresden
- 1 Innenlager ca. 10 m² für den 1. FFC Dresden
- 1 Putzmittelraum ca. 10 m², inklusive Ausgussbecken, auch als Lager für den EB Sport
- 2 Büros, je 15 m² für den SV TUR und 1. FFC Dresden
- 1 öffentliches WC ca. 12 m², geschlechtergetrennt und für die Außennutzung

In Summe: 257 m² Flächenbedarf für die Sportnutzung.

Schwimmhalle

Für den Neubau einer Schwimmhalle im Areal des Sachsenbades wurden seitens der Dresdner Bäder GmbH folgende Anforderungen gestellt:

- Schwimmhallen-Neubau als eigenständiges Gebäude, separate Erschließung
- Umkleiden und Sanitäranlagen innerhalb Schwimmhallen-Neubau und möglichst nah an Wasserfläche
- von der Größe ähnlich wie Schwimmhalle Bühlau (Schwimmbecken mit 6 Bahnen á 25 m, Nichtschwimmerbecken, Planschbecken/Spielzone)
- denkbar ist der Anschluss an den Saunabereich im Sachsenbad, dazu ist eine direkter Verbindungsgang von der Schwimmhalle notwendig (kurze Wege)

3.2.4.3 Planungskonzept

Das Gebäude des Sachsenbades soll für die Nutzung als Gesundheitsbad mit flankierenden Angeboten saniert und umgebaut werden. Zudem sollen Flächen im Eingangsbereich eine Nutzung als Begegnungsstätte, Café und Puppentheater ermöglichen und als diese zur Verfügung gestellt werden. Weiterhin sieht das Konzept die Abbildung von Sportfunktions- und Lagerräumen im Untergeschoss sowie von modernen Großraumbüros im ersten und zweiten Obergeschoss des Gebäudes vor.

Bei der Realisierung soll besonderes Augenmerk auf die Beibehaltung bzw. Sanierung der historischen Gebäudestruktur mit dem markanten, offenen Innenraum der Schwimmhalle mit Beckenumgang, den Raum strukturierenden Stützenreihen, die Empore und auf die Konstruktion des nach oben abgestuften Lichtdaches mit der gläserner Tageslichtdecke gelegt werden. Zudem soll der historische, derzeit verbaute, Lichthof wieder als solcher ertüchtigt werden und als architektonische Besonderheit dem Gebäude wieder zugefügt werden.

Das konkrete Planungskonzept stellt sich wie folgt dar:

Untergeschoss

Die Erschließung des Untergeschosses kann von der westlichen Gebäudeseite, in Anbindung an den benachbarten Sportplatz, erfolgen. Zudem befinden sich innerhalb des Gebäudes vier Treppenhäuser und ein Fahrstuhl, wodurch alle Etagen und Nutzungseinheiten voneinander ungehindert erschlossen werden können.

Das Untergeschoss stellt sich nur bedingt als geeignete Nutzfläche dar. Mit einer zu geringen Raumhöhe zwischen ca. 1,80 - 2,00 m und einer ungenügenden Belichtung mit Tageslicht kann das gesamte Untergeschoss nicht als dauerhafter Aufenthaltsraum verwendet werden. Um die Flächen dennoch adäquat nutzen zu können, werden lediglich Funktionen angeordnet, die nur einen temporären Aufenthalt erfordern bzw. als Lager- und Technikräume fungieren.

Für die geforderten Sportfunktionsflächen steht der westliche Gebäudeflügel für die Nutzung der Sportvereine des benachbarten Sportplatzes zur Verfügung. Auf insgesamt 275 m² können mehrere Umkleiden mit Sanitärbereichen sowie verschiedene Funktions- und Lagerräume (Spindraum, Schiedsrichterraum, Innenlager, Putzmittelraum) abgebildet und die Nutzungsanforderungen seitens des Eigenbetriebes Sportstätten erfüllt werden. Der gewünschte Mehrzweck-/ Vereinsraum wird in einem oberen Geschoss in einem Raum mit mehr Aufenthaltsqualität angeordnet.

Das im Untergeschoss aufgeständerte Schwimmbecken nimmt ein erhebliches Raumvolumen ein, weshalb dieser zentrale Bereich anderweitig nicht nutzbar ist. Somit gliedern sich weitere Nutzflächen umlaufend um den Bereich des Beckens an. Im südlichen und östlichen Gebäudeteil sollen ca. 325 m² Fläche für die Nutzung als Lagerräume ertüchtigt werden. Zum einen können Lagerflächen von internen Nutzern angemietet werden, zum Beispiel als Lager für das Café oder als Archivraum für eines der Büros. Zum anderen können Lagerräume an externe Kunden vermietet werden, beispielsweise im Stil von Selbstlagerboxen.

Abgesehen von vermietbaren Flächen werden im Untergeschoss notwendige Aufstellflächen für die Gebäudetechnik, ein Hausmeisterraum und eine Ersatzfläche für die Fernwärmeübertragerstation der SachsenEnergie AG angeordnet.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befindet sich der Haupteingang des Gebäudes von der Wurzener Straße aus, wodurch die primäre Erschließung erfolgt. Das zentrale Foyer ist relativ offen gestaltet und kann für eine temporäre Bespielung als Stadtteilzentrum, Begegnungsstätte oder Ausstellungsfläche genutzt werden. Zudem ermöglicht die offene Raumstruktur eine ungehinderte Erschließung der weiter nördlich angeordneten Nutzungseinheiten sowie die schnelle Erreichbarkeit der im Gebäude südlich liegenden Treppenhäuser, welche den Zugang zu den weiteren Geschossen und damit auch zum Gesundheitsbad darstellen. Zusätzlich stellt ein Aufzug die barrierefreie Erschließung der weiteren Etagen des Gebäudes sicher. Komplettiert wird das Foyer von einer notwendigen Sanitäranlage.

In den Seitenflügeln des Eingangsbereiches sollen Nutzungen angeordnet werden, die in Verbindung mit einer Begegnungsstätte stehen und für diese ein ergänzendes Angebot darstellen. Dazu ist auf der östli-

chen Seite ein Café geplant, das gleichzeitig als Stadtteiltreff genutzt werden kann. Der Bereich westlich des Eingangs könnte als Ersatzfläche für das Puppentheater „August“ hergerichtet werden. Auf ca. 190 m² kann zum einen das Puppentheater mit Bühne und Zuschauerplätzen angeordnet werden, zum anderen bietet die Fläche Platz für eine anschließende Werkstatt mit kleinem Materiallager.

Das Volumen des Schwimmbeckens nimmt im Erdgeschoss erheblichen Platz ein, weshalb zur weiteren Nutzung insbesondere die Seitenflügel bereitstehen. In dem östlichen Gebäudetrakt wird ein zusammenhängender Komplex für das Heinrich-Schütz-Konservatorium Dresden als Musikschulräume vorgehalten. Von den andren Nutzungen abgegrenzt befinden sich auf ca. 270 m² Fläche mehrere Räume, die als Lehrerzimmer, für den Instrumental- oder Gesangsunterricht und zur Elementarerziehung genutzt werden können. Zudem kann ein separater Umkleiden- und Sanitärbereich innerhalb der Komplexes abgebildet werden, sodass die Räume jederzeit unabhängig von anderen Nutzern verwendbar sind. Die direkte Nähe zu dem geplanten Stadtteilcafé schafft für Eltern und Kinder eine zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten, um Wartezeiten komfortabel überbrücken zu können.

Als weitere Nutzungseinheit soll im westlichen Gebäudeteil eine Saunalandschaft auf 175 m² errichtet werden, die verschiedene Arten von Saunen und Dampfbädern beinhaltet. Der Zugang zum Saunabereich erfolgt vom Gesundheitsbad aus über das nordwestliche Treppenhaus. Bei einer möglichen Entwicklungsperspektive könnte ein Schwimmhallen-Neubau nördlich des Sachsenbades platziert werden. In diesem Fall würde ein separater Verbindungsgang den exklusiven Zugang von der Schwimmhalle direkt in den Saunabereich ermöglichen. Damit wird die uneingeschränkte Verbindung zwischen den beiden Gebäuden realisiert und die Nutzung der Sauna von Besucher/innen des Gesundheitsbades sowie gleichermaßen von den Gästen der Schwimmhalle ermöglicht. Für den Schwimmhallen-Neubau würde der nördlichen Anbau als Verbindungsbau zwischen dem Sachsenbad und der Schwimmhalle hergerichtet werden. Die Erschließung der Schwimmhalle und des Gesundheitsbades würde über einen gemeinsamen Zugang im östlichen Bereich des Verbindungsbaues erfolgen, von dem man anschließend in den Eingangsbereich der Schwimmhalle mit Kasse und kleinem Imbiss gelangt.

Erstes Obergeschoss

Im ersten Obergeschoss befindet sich größtenteils der Nutzungsbereich des Gesundheitsbades, dessen Zugang über den neuangeordneten Treppenaufgänge im nördlichen Anbau ermöglicht wird. Die Flächen über dem Eingangs- und Kassenbereich der Bäder sollen als Empfangsbereich des Gesundheitsbades mit Kassentheke, Sanitäranlagen, Umkleiden, Schließfächern und Verwaltungsbüro errichtet werden. Von den Umkleiden gelangt man unmittelbar in den Hauptraum des Gesundheitsbades mit den Wasserbecken. In dem markanten offenen Innenraum wird das ehemalige Schwimmbecken durch zwei moderne Becken ersetzt. Dabei wird das vordere Becken als tiefes Tauchbecken (ca. 1,80 m tief) ertüchtigt, das hintere Becken hingegen flacher (ca. 1,35 m tief) ausgeführt. In Ergänzung dazu wird das hintere Becken mit einem Hubboden versehen, um die Wassertiefe an die jeweiligen Nutzungsanforderungen der Kurse und Teilnehmer/innen individuell anpassen zu können. Neben der Wasserfläche des großen Schwimmbeckens wird zusätzlich ein kleineres, flaches Becken als Planschbecken für Kinder- und Babyschwimmen angeordnet. Umlaufend um das Schwimmbecken sind weitere abgetrennte Bereiche für besondere gesundheitliche Behandlungen vorgesehen. Dazu zählt ein Raum mit Wannenbädern und Wasseranwendungen (z. B. mit Solebecken), ein Massage-Angebot und ein Ruhe- und Entspannungsraum mit Lounge. Die damit geschaffene Kombination aus Wasserfläche, Behandlungs- und Massageangeboten sowie der Anschluss an den Sauna- und Wellnessbereich sorgt für ein umfassendes gesundheitsförderndes Angebot sowie für Entspannung und Ruhe nach den Behandlungen.

Für die Sportvereine wird im ersten Obergeschoss ein angemessener Aufenthaltsraum integriert, der als Mehrzweckraum für die Vereinsmitglieder des SV TUR und 1. FFC Dresden genutzt werden kann. Mit 88 m² Fläche bietet der Raum genügend Platz, um darin einen Gemeinschaftsraum inklusive Teeküche und Lagerfläche abbilden zu können. Die Erschließung erfolgt über das nordwestliche Treppenhaus, welches unmittelbar an den Sportplatz angrenzt und damit die Erschließungswege möglichst kurz gehalten werden.

Der südliche Bereich des 1. Obergeschosses soll als modernes und offen gestaltetes Großraumbüro ertüchtigt werden. Dazu stehen ca. 300 m² Fläche zur Verfügung, die durch mobile Trennwände einfach umgestaltet und flexibel an die Anforderungen des oder der angesiedelten Unternehmen angepasst werden können.

Zweites Obergeschoss

Die außergewöhnliche bauliche Struktur des zweiten Obergeschosses, mit dem offenen Lichthof und der anschließenden Galerie, lässt sich auf der Etage ideal für ein großflächiges, innovatives Co-Working-Space abbilden, dass durch seine offene Raumstruktur ein „Loft-Feeling“ vermittelt und Platz für zukunftsorientierte Arbeitsplätze bietet.

Von den südlich liegenden Treppenhäusern gelangt man direkt in einen weiträumigen Empfangs-, Aufenthalts- und Kommunikationsbereich mit entspannten Sitzmöglichkeiten, der den kreativen Austausch der Arbeitenden in einer aufgelockerten Atmosphäre ermöglichen soll. Seitlich des Eingangsbereiches werden Konferenzräume angeordnet, die für Besprechungen und Seminare außerhalb des offenen Arbeitsbereiches in Anspruch genommen werden können. Die um die Galerie umliegenden Flächen können im Stil von modernen Großraumbüros mit Einzel- oder Gruppenarbeitsplätzen gestaltet werden oder gegebenenfalls mit mobilen Trennwänden flexibel in kleinere Büroabteilungen gegliedert und als eigenständige Büros angemietet werden. Damit kann mühelos auf die sich ändernden Anforderungen an die Arbeitsplätze des Co-Working-Spaces reagiert werden.

Umlaufend um den offenen Innenraum verläuft eine Empore, die den Verbindungsgang zwischen den einzelnen Arbeitsplätzen und Büroabteilungen darstellt und gleichzeitig als Begegnungs- und Kommunikationsfläche dient. Um die Etage ungestört zum Arbeiten nutzen zu können, sollte jedoch eine Abtrennung des offenen Innenhofes zu dem darunterliegenden Wasserbecken der Gesundheitsbadebene errichtet werden. Dies könnte beispielsweise durch eine Verglasung entlang der Empore geschehen, um die Arbeitsbereiche vor einer zu hohen Luftfeuchtigkeit, ausgehend von dem Wasserbecken, abzuschirmen.

In dem Bereich zwischen den Treppenhäusern soll der ehemalige Lichthof wiederhergestellt werden, um charakteristische Elemente und architektonische Besonderheiten des Gebäudes zu erhalten.

Die Anordnung einer zentralen Sanitäranlage und einer kleinen Teeküche ist im Eingangsbereich der Ebene, neben den Treppenaufgängen vorgesehen.

Der südliche Gebäudetrakt wird als ein großflächiger, zusammenhängender Raum hergerichtet, der als Großraumbüro vermietet werden kann. Flexible Trennwände ermöglichen gegebenenfalls eine einfache Umgestaltung der Raumstruktur, so dass die Bürofläche jederzeit an spezielle Bedürfnisse der Mieter angepasst und in kleinere Teilräume unterteilt werden kann.

In Summe stehen im zweiten Obergeschoss ca. 1.015 m² Fläche für die Vermietung von einzelnen Arbeitsplätzen oder separaten Büroräumen innerhalb eines modernen Co-Working-Spaces zur Verfügung. Die Gestaltung der Büroflächen zielt mit ihrer offenen Raumstruktur auf den Gewinn möglichst großer Nutzflächen ab, um somit möglichst geräumige Arbeitsbereiche für den gegenseitigen Austausch in einer aufgelockerten Arbeitsatmosphäre zu schaffen.

Dachgeschoss

Die Erschließung der obersten Etage erfolgt über die zwei südlichen Treppenhäuser bzw. den Aufzug. Im Dachgeschoss befindet sich ein gesonderter Raum, der aufgrund seiner Größe (ca. 185 m²) und des Zuschnitts ideal für einen Gruppentrainingsraum geeignet ist und für vielfältige Anwendungen wie Yoga, Tanzsport, Ballett, Bewegungs- und Fitnesskurse verwendbar ist. Mit der Anordnung einer Spiegelwand könnte die optische Raumwirkung vorteilhaft vergrößert werden und gleichzeitig als ein Trainingselement integriert werden. In einer Nische zwischen den beiden Treppenhäusern ist ein Umkleiden- sowie Sanitärbereich vorgesehen, wodurch die Nutzung des Raumes als eigenständiges Yoga- /Tanzstudio etc. ermöglicht wird.

Die Integration eines Bewegungsraumes im Sachsenbad erweitert die Angebotsbreite an bewegungs- , gesundheitsfördernden Aktivitäten und stellt dadurch eine geeignete Ergänzung zu den therapeutischen Angeboten des Gesundheitsbades dar.

Mit dem Konzeptvorschlag 4 „Perspektiv Szenario“ kann die Badnutzung im Sachsenbad unter Beibehaltung der historischen Gebäudestruktur wiederbelebt werden und sich mit einer Umnutzung als Gesundheitsbad den aktuellen Bedürfnissen der medizinischen und therapeutischen Behandlungsmethoden anpassen. Das Gesundheitsbad deckt damit die dringenden Bedarfe an Therapieformen in Verbindung mit Wasser ab und schafft neue Möglichkeiten für gesundheitsfördernde Maßnahmen sowie mit der Saunalandschaft ein erweitertes Wellness-Angebot.

Zudem sorgen das Gesundheitsbad, das Stadtteilzentrum sowie das Puppentheater und die Musikräume des Heinrich-Schütz-Konservatoriums für eine öffentliche Nutzung des Sachsenbades und ermöglichen den Zugang in das Gebäude für vielfältige Bevölkerungsgruppen. Mit den weiteren Nutzungen wie Physiotherapiepraxis, Sportfunktions- und Lagerflächen, sowie dem Co-Working-Space wird die vollumfängliche und ständige Nutzbarkeit des Gebäudekomplexes garantiert und eine Belebung des Standortes erreicht.

Die weitere Entwicklung des Standortes sieht die Errichtung einer zusätzlichen Schwimmhalle, angegliedert an das Sachsenbad vor. Folgendermaßen kann das Planungskonzept der Schwimmhalle beschrieben werden:

Erweiterung Schwimmbad

Der Schwimmbad-Erweiterungsbau wird nördlich des Sachsenbades über einen Verbindungsbau an das Bestandsgebäudes des Sachsenbades angegliedert. Die Kubatur der neuen Schwimmhalle soll sich möglichst im Einklang mit dem Erscheinungsbild des Sachsenbades befinden, weshalb die Schwimmhalle in einer Flucht zum Sachsenbad errichtet wird und die Gebäudebreite mit ca. 33,0 m die Breite des Sachsenbades aufgreift. Insgesamt ist eine Abmessung von ca. 33 x 57 m notwendig, um alle erforderlichen Funktionen innerhalb des Schwimmhallen-Neubaus abbilden zu können.

Die Erschließung des Schwimmhallen-Neubaus erfolgt über den nördlichen Gebäudeanbau, in dem sich ein gemeinsamer Eingangsbereich für die Schwimmhalle und das Gesundheitsbad befindet. Innerhalb des Verbindungsbaus wird ein Kassen- und Imbissbereich angeordnet, der gleichzeitig den Zugang zum Schwimmhallengebäude darstellt. Das Planungskonzept der Schwimmhalle sieht eine dreigliedrige Aufteilung des Grundrisses vor, indem im vorderen Hallenbereich auf ca. 335 m² die Umkleiden für die Besucher/innen des Bades abgebildet werden. Dahinter folgt ein Dusch- und Sanitärbereich, über den der Zugang zur eigentlichen Schwimmhalle mit den Wasserbecken erfolgt. Auf ca. 1.235 m² Hallenfläche befinden sich verschiedene familienfreundliche Schwimm- und Badeangebote wie beispielsweise ein großes 25 m-Schwimmbecken mit 6 Bahnen, ein Nichtschwimmerbecken sowie eine Spielzone mit Kinderplanschbecken.

Ein zusätzlicher Verbindungsgang führt von den Umkleiden des Schwimmbades auf kurzem Weg zum Sauna- und Wellnessbereich des Sachsenbades, wodurch eine Verzahnung der beiden Gebäude geschaffen wird und zugleich die Angebotsvielfalt für die Besucher/innen des Schwimmbades gesteigert wird.

3.2.5 Schwimmbad Neubau Szenario

3.2.5.1 Nutzungskonzeption

In der Nutzungsvariante 5 „Schwimmbad Neubau“ wird der Verkauf der Liegenschaft „Sachsenbad“ entsprechend der erfolgten Konzeptausschreibung auf Grundlage des eingereichten Nutzungskonzeptes an einen privaten Investor unterstellt. Dieser initiiert die Sanierung und Wiedernutzbarmachung des Sachsenbades wie im Basisszenario (Szenario 1) beschrieben.

Die Umgestaltung und Aufwertung der weiteren umliegenden Flächen innerhalb des größeren Betrachtungsareals werden durch die Landeshauptstadt Dresden durchgeführt. Dabei soll der Wunsch der Bürger besondere Berücksichtigung finden, dass im Stadtteil ein Schwimmbad eröffnet wird, womit dem Bäderkonzept 2025/2030 der Stadt Dresden (Stand 12/2018) Rechnung getragen wird, welches die perspektivische Realisierung einer Schwimmhalle vorsieht.

Im Rahmen der Entwicklungsstudie wurden verschiedene Varianten der städtebaulichen Einordnung eines Schwimmhallen-Neubaus geprüft. Neben den verschiedenen quantitativen Standortpotentialen wurden in diesem Zusammenhang qualitativen städtebauliche Schwerpunkte abgewogen. In der städtebaulichen Betrachtung werden die in der Ausschreibung der Stadt vorgesehenen Verkaufsfläche entsprechend freigehalten.

In allen nachfolgend dargestellten Bebauungsvarianten stellt das aktuell geltende Planrecht eine Entwicklungsherausforderung dar. Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes wird seitens des Stadtplanungsamtes aktuell baurechtlich nach § 35 Baugesetzbuch beurteilt. Es existiert kein rechtsgültiger Bebauungsplan (siehe dazu auch Pkt. 1.2, Bauplanungsrechtliche Charakterisitk). Bauliche Erweiterungen in diesem Bereich erfordern die detaillierte Prüfung der konkreten Bezugslinie der „Außenbereichsinseln im Innenbereich“. Dabei ist zunächst eine Konkretisierung der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt notwendig.

3.2.5.2 Variantenuntersuchung

Für den Schwimmhallen-Neubau ist eine kompakte Bauweise vorgesehen. Nach Abstimmung mit Dresdner Bäder GmbH wurde als Reverenzobjekt das Schwimmbad Bühlau herangezogen. Die Dresdner Bäder GmbH benötigt für den Schwimmhallen-Neubau und die Außenanlagen etwa 10.000 m² Grundstücksfläche. Die innere Organisation orientiert sich an dem Schwimmhallentyp Dresden-Bühlau.

In der städtebaulichen Einordnung wurde der Baukörper nördlich und westlich des Sachsenbades auf den bestehenden Sportfreiflächen geprüft. Dabei sollen jeweils die vorhandene Beziehung zum Stadtgrün erhalten werden. Grundsätzlich werden die Sportfreiflächen am Standort erhalten, müssen jedoch zum Teil erheblich neugeordnet werden.

Die Gestaltung und Nutzung soll einen klaren Stadtteilbezug und die Identifikationsmöglichkeit für die Bewohnerschaft aufweisen. Im Zuge der weiteren hochbaulichen Planungen sind dabei insbesondere variable Mehrfachnutzungen durch Vereine und Initiativen zu prüfen. In der südlichen Variante wurde etwa das Vereinsgebäude für den Sportplatz als Ersatzneubau mit berücksichtigt (siehe Anlage 18).

In allen aufgezeigten Szenarien korrespondiert der Neubau in städtebaulicher Hinsicht mit dem Sachsenbad. Die Untersuchungen der beiden nördlichen Varianten zeigen, dass die Zugänglichkeit bzw. Zufahrt jeweils erschwert ist. Bushaltemöglichkeiten (bspw. für das Schulschwimmen) können dort nicht eingeordnet werden. Zudem sind nachbarschaftliche Konflikte und auch der Teilabbruch der Garagenanlagen auf der städtischen Liegenschaft notwendig. In den nördlichen Varianten könnten ohne der Reduzierung von Sportangeboten keine angemessenen Nebenflächen/Wirtschaftsbereiche zur Verfügung gestellt werden.

3.2.4.3 Schwimmbad Neubau - Nord 1

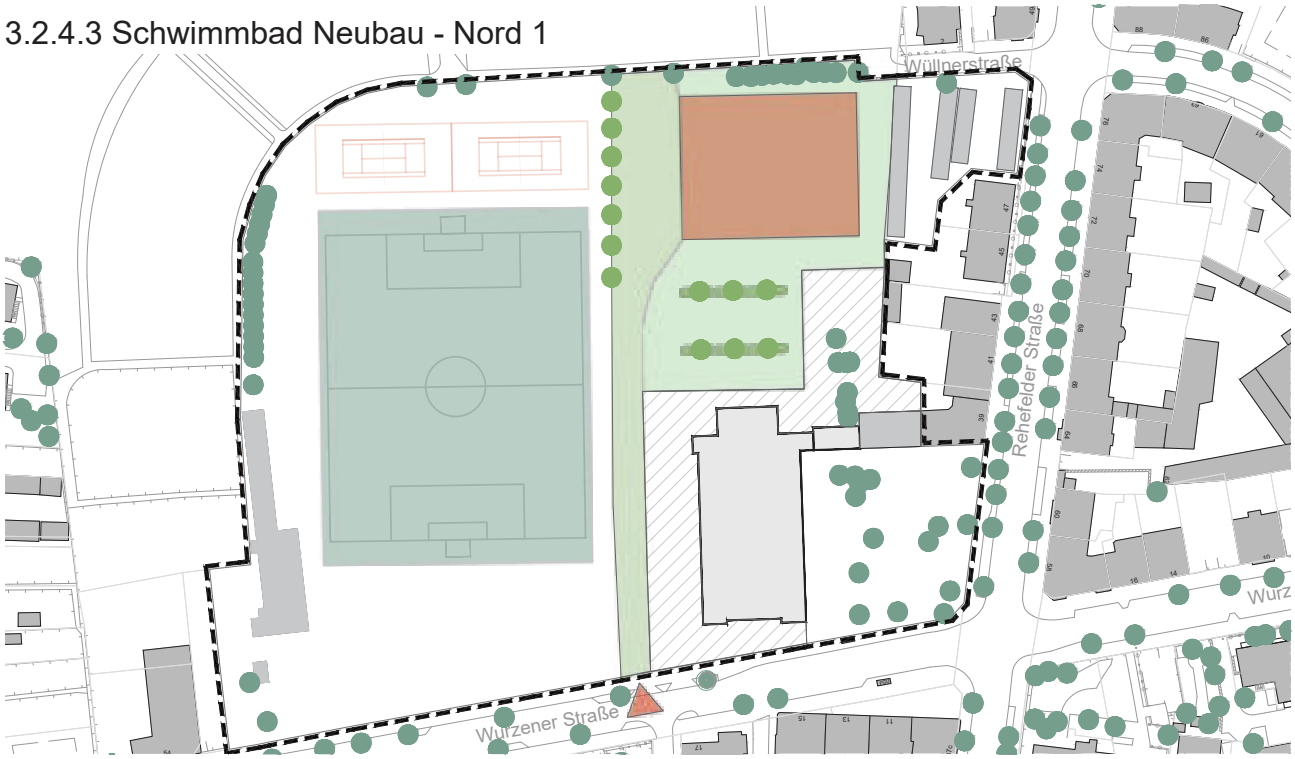


Abb. 63: Schematische Darstellung Lageplan - Schwimmbad Neubau - Nord 1

Abb. 64: Visualisierung Schwimmbad Neubau - Nord 1

Platzierung des Baukörpers	rückwärtiger Quartiersinnenbereich Erschließung über Wurzener Straße	
Bezugspunkte / Sichtachsen	Raumkante Sachsenbad	
öffentlicher Raum	vor Gebäude: wenig repräsentativ/wenig Aufenthaltsqualität aufgrund beschränkte Flächenverfügbarkeit	
Stellplätze	zu gering	
Hemmnisse	Schaffung Baurecht / geringe Flächenverfügbarkeit / eingeschränkte Zugänglichkeit / Nutzungskonflikt Nachbarn Wohnbebauung	

3.2.5.4 Schwimmbad-Neubau - Nord 2

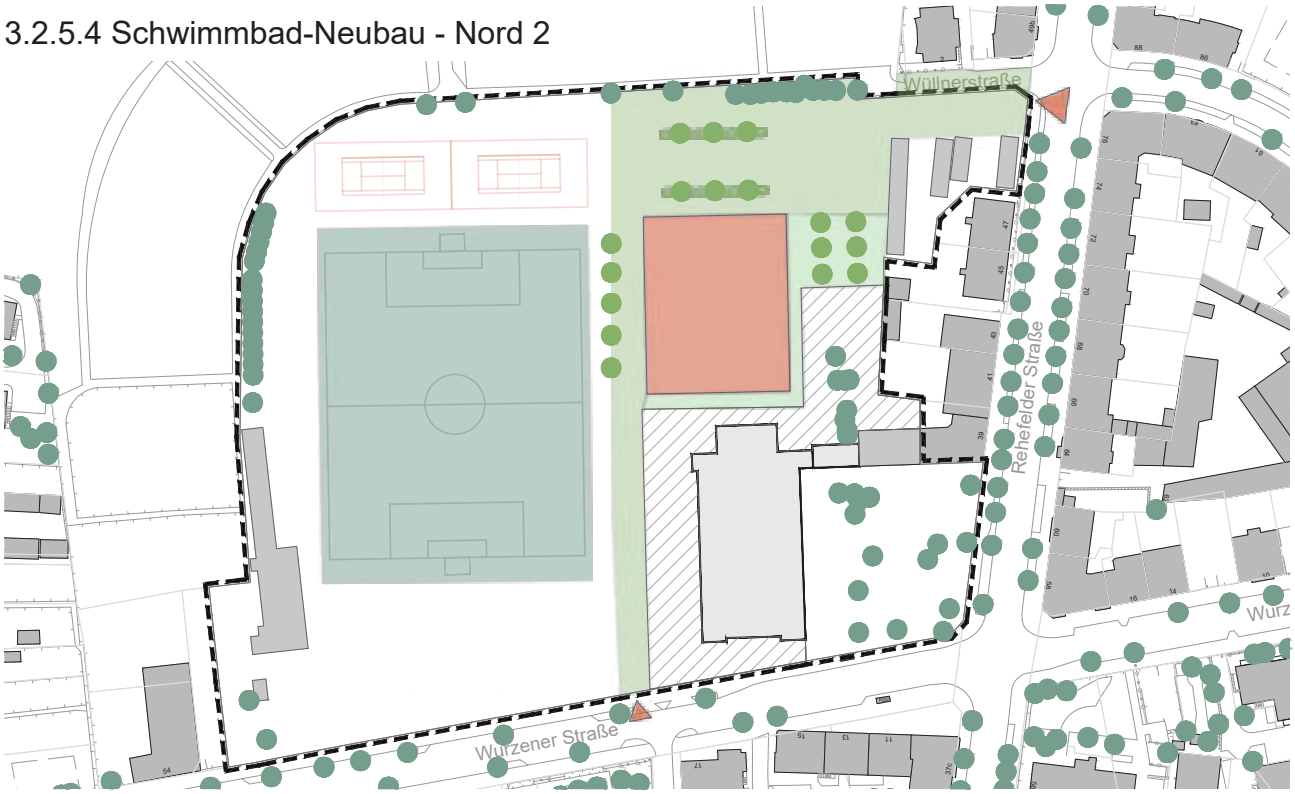


Abb. 65: Schematische Darstellung Lageplan - Schwimmbad Neubau - Nord 2

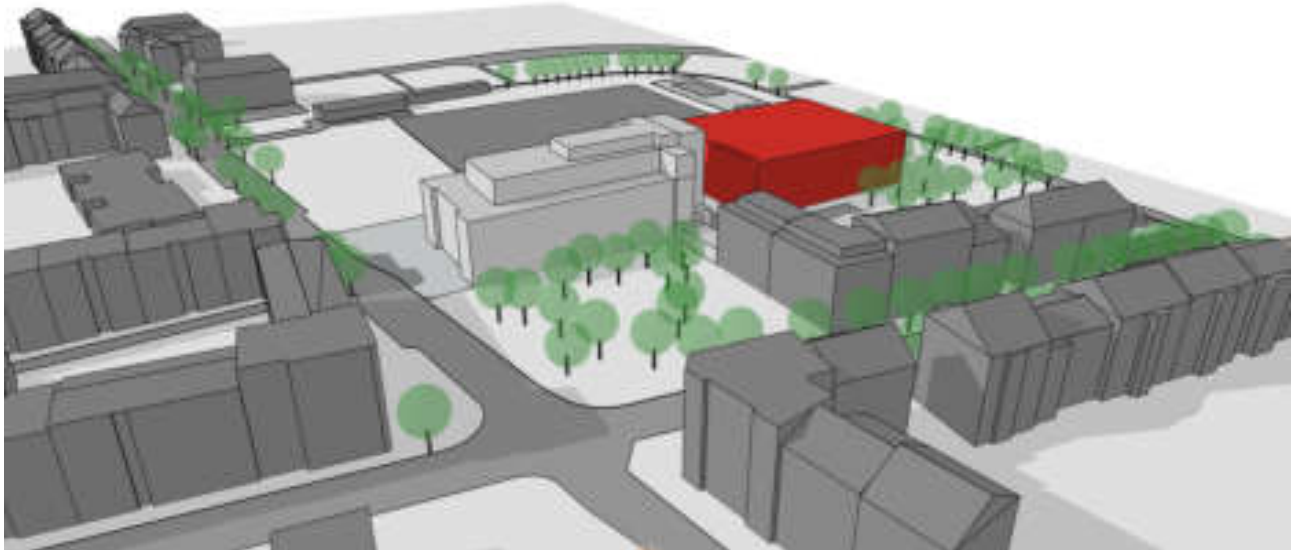


Abb. 66: Visualisierung Schwimmbad Neubau - Nord 2

Platzierung des Baukörpers	rückwärtiger Quartiersinnenbereich Erschließung über Wüllner Straße	
Bezugspunkte / Sichtachsen	räumliche Nähe zum Sachsenbad	
öffentlicher Raum	vor Gebäude: wenig repräsentativ/wenig Aufenthaltsqualität aufgrund beschränkte Flächenverfügbarkeit Schaffung neue Zufahrt	
Stellplätze	zu gering	
Hemnisse	Schaffung Baurecht / geringe Flächenverfügbarkeit / eingeschränkte Zugänglichkeit / Nutzungskonflikt Nachbarn Wohnbebauung / Kleingärten	

3.2.5.5 Schwimmbad Süd - Vorzug

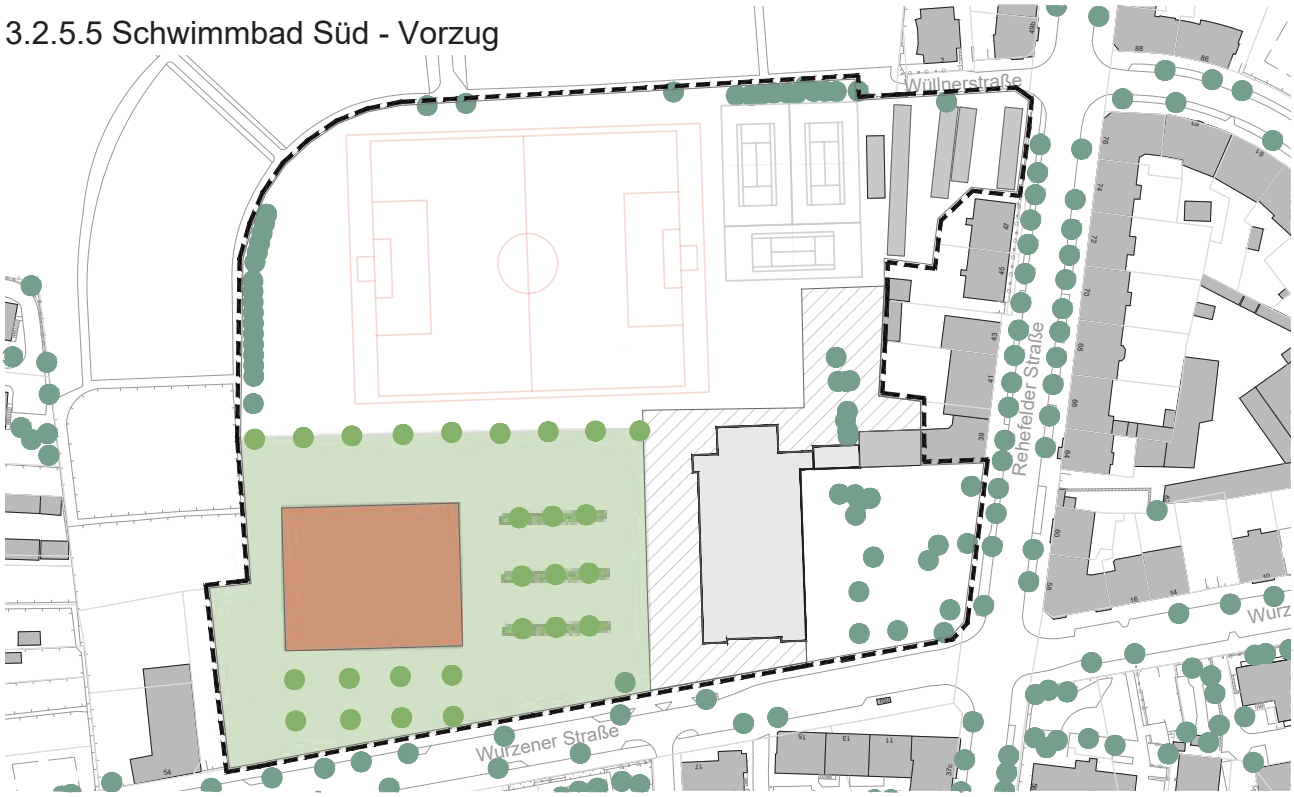


Abb. 67: Schematische Darstellung Lageplan - Schwimmbad Neubau - Süd

Abb. 68: Visualisierung Schwimmbad Neubau - Süd

Platzierung des Baukörpers	eingerückter Gebäudekörper an Wurzener Straße Bautypologie in Bezug zum Sachsenbad	↗
Bezugspunkte / Sichtachsen	Korrespondenz mit Eingangsbereich Sachsenbad städtebauliche Fassung und Strukturiereung Wurzener Straße (Wechsel von Baukörpern/Freiräumen)	↗
öffentlicher Raum	zusammenhängender Freiraum - Zugangsbereich für gesamtes Sportareal	↗
Stellplätze	Bedarf wird gedeckt	↗
Hemmnisse	Schaffung Baurecht	→

Aus der städtebaulichen Betrachtung ergibt sich, dass die Variante „Schwimmbad - Süd“ die gegenwärtige Vorzugsvariante darstellt. Vor allem die Erschließbarkeit, die städtebauliche Einordnung des Baukörpers sowie die mögliche Grundstücksverfügbarkeit stellen vergleleichsweise deutliche Vorzüge dieses Standortes dar. Zudem ist davon auszugehen, dass ein geringeres nachbarschaftliches Konfliktpotential an der Wurzener Straße besteht. Weiterhin kann der öffentliche Raum dem Stadtteil angemessen gestaltet werden und als Stadtteiltreff im Außenraum fungieren.

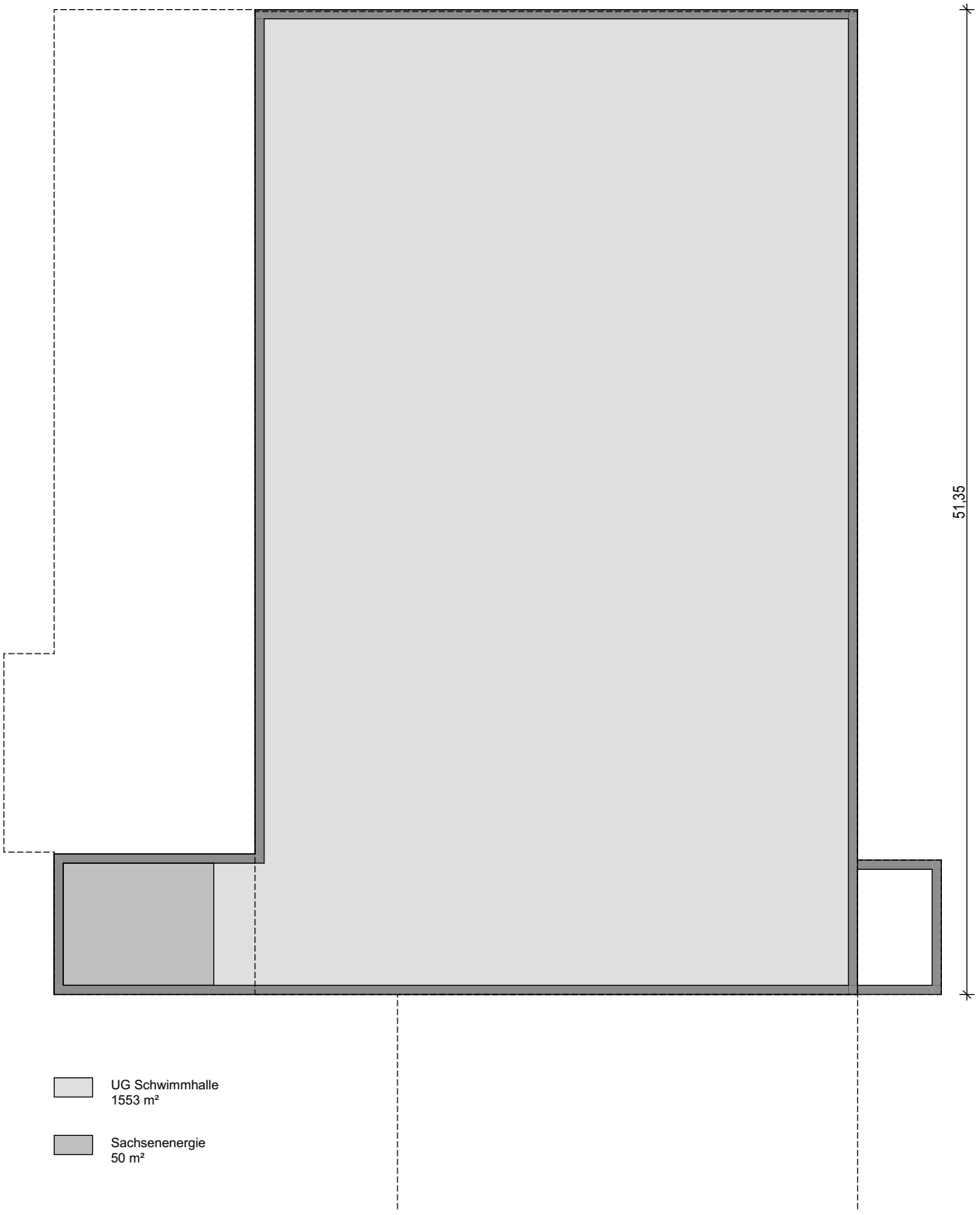


Abb. 69: Flächenlayout Untergeschoss Schwimmbad-Neubau, Süd - Wurzener Straße

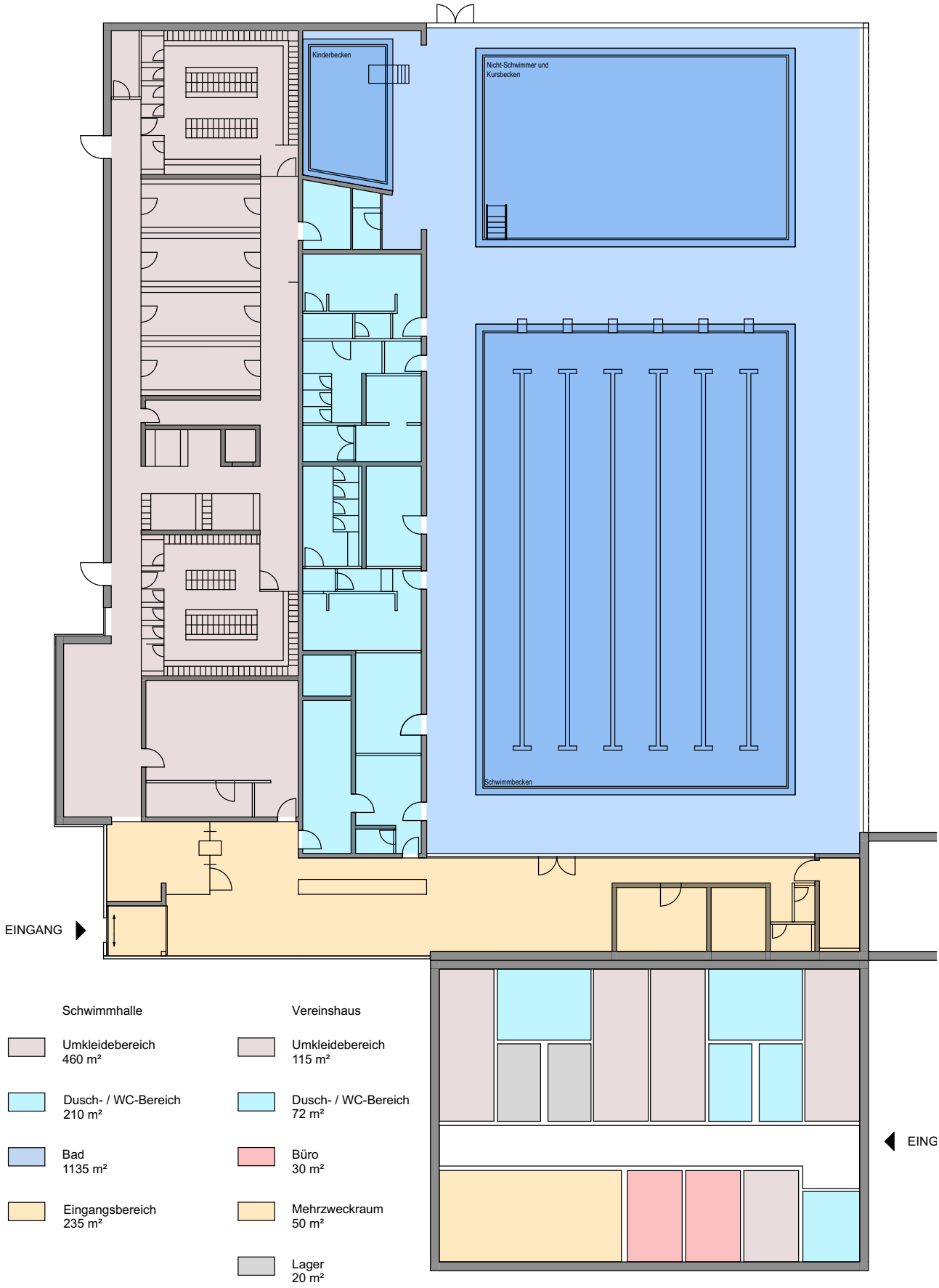


Abb. 70: Flächenlayout Erdgeschoss Schwimmbad-Neubau,Süd - Wurzener Straße

TEIL 4

KOSTENRAHMEN

4.1 Kostenrahmen

4.1.1 Kostenrahmen nach DIN 276

Die Ermittlung des Baukostenrahmens für die verschiedenen Nutzungskonzepte erfolgt anhand von Kostenkennwerten des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI) nach dem Kostensimulationsmodell zum Kostenstand IV. Quartal 2020. Die vom BKI bereitgestellten Kostenkennwerte spiegeln in etwa das durchschnittliche Baukostenniveau in der Bundesrepublik Deutschland wieder und zeigen Streubereiche (von-/bis-Werte) auf. Bei der Anwendung wurden besondere Kosteneinflüsse, die sich etwa aus den Standortbedingungen, der Bauwerksgeometrie oder den qualitativen Anforderungen ergeben, weitgehend berücksichtigt. Im Falle des Sachsenbades ist diese direkte Vergleichbarkeit aufgrund der Bauwerksgeometrie und weiterer Rahmenbedingungen nicht unmittelbar gegeben, weshalb die Berechnungsmethode nach BKI um zusätzliche Korrekturfaktoren ergänzt wurde, um die am Objekt bestehenden Besonderheiten abzubilden.

Kosteneinflüsse und Risikobudget

Darüber hinaus existieren aufgrund der Besonderheit des Vorhabens zusätzliche Risiken, die einer näheren Prüfung bedürfen. Diese Risiken werden u. a. in den folgenden Faktoren gesehen:

- denkmalpflegerische Mehraufwendungen
- Mehraufwendungen für zusätzliche Auflagen aus Genehmigungsverfahren
- erhöhte Anforderungen bzgl. Brandschutz und Emissionsschutz
- erhöhte Anforderungen bzgl. Gebäudesubstanz
- Umbau/Ertüchtigung Tragkonstruktion Bestandsgebäude und Aufzugsanlage
- naturschutzrechtliche Belange
- technische Gebäudeausrüstung (z. B. Konzeption Lüftungsanlage)

Von vergleichbaren Objekten bzw. der Sanierung denkmalgeschützter Objekte ist bekannt, dass es zu einer Kostenerhöhung von 20 Prozent möglich ist. Je schlechter der Gebäudezustand ist, umso höher sollte auch das Risikobudget sein. Kostensteigerungen können einerseits durch Umplanungen entstehen, d. h. wenn die Aufgabenstellung im Laufe des Projektes angepasst oder geändert wird und andererseits aufgrund einer schlechten Bausubstanz, die zu Beginn nicht in jedem Bereich vorhersehbar war.

Regionalfaktor

Darüber hinaus ist eine Anpassung der Kostenkennwerte des BKI an das Baupreisniveau der Stadt Dresden über den Regionalfaktor von 0,892 (Stand 2020) sinnvoll. Dieser Faktor drückt das Baupreisniveau in der Region Dresden im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt aus und wurde vom BKI auf Basis entsprechender Daten des Statistischen Landesamtes zur Bauwirtschaft im Freistaat Sachsen ermittelt.

Kostenfortschreibung

Zu beachten ist, dass die aktuellen BKI-Kostenkennwerte auf Daten fertig gestellter Objekte beruhen. Planung, Ausschreibung und Auftragsvergabe für die Bauleistungen können je nach Projektgröße mehrere Jahre zurückliegen. Künftige Preisentwicklungen für Bauprodukte und Bauleistungen hingegen sind nicht exakt zu bestimmen und müssen daher eine Annahme bleiben.

Aufgrund der aktuell unklaren Situation über die Auswirkungen der Corona-Pandemie kann zurzeit keine zuverlässige Annahme über die Entwicklung zukünftiger Baupreise getroffen werden. Infolgedessen wird für die Kostenfortschreibung ein einheitlicher Zeitpunkt d. h. ein Ausschreibungstermin in 2022 für alle Positionen angesetzt. Zudem wird mit dem gewählten

Zeitpunkt die Vergleichbarkeit mit dem im Bieterkonzept ausgewiesenen Kosten sichergestellt. Die Hochrechnung der Kosten erfolgt auf Basis des ermittelten Baupreisindex des statistischen Bundesamtes der vergangenen Jahre mit 3,5 Prozent p.a..

Die Darstellung des Kostenrahmens erfolgt nach Kostengruppen (KG) gem. DIN 276, 1. Ebene wie folgt:

KG 100 - Grundstück

bildet die Grundstücks- und Grundstückserwerbskosten ab. Diese sind für den ermittelten Kostenrahmen nicht von Belang, da sich das Grundstück im Eigentum der Stadt Dresden befindet.

KG 200 – Vorbereitende Maßnahmen

gibt die Kosten für u. a. Grundstücksfreimachung, Abbruch und Beräumung der Altbausubstanz, Entsorgungskosten und Sicherungsmaßnahmen an.

KG 300 - Baukonstruktionen

stellt die Kosten für sämtliche Baukonstruktionen, u. a. Sanierung, Neu- und Ausbau, Dach, Fassade usw. dar.

KG 400 – Technische Anlagen

beinhaltet die Kosten für alle technischen Gewerke, u. a. Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro.

KG 500 – Außenanlagen und Freiflächen

umfasst die Kosten u. a. für Verkehrsflächen, Grünflächen, Vegetation und Großpflanzen in den Außenanlagen.

KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke

enthält Kosten für nicht mit dem Bauwerk verbundene Ausstattung, Informationssysteme, Kunst am Bau.

KG 700 - Baunebenkosten

bildet Kosten für u. a. Bauherrenaufgaben wie Projektsteuerung, Vorbereitung der Objektplanung, Objekt- und Fachplanung (Architekten- und Ingenieurleistungen), Gutachten, Allgemeine und Sonstige Baunebenkosten usw. ab.

Sämtliche Kostenangaben erfolgen als Bruttopreise, da die Kennwerte des BKI inklusive Umsatzsteuer von 19 Prozent angegeben werden und beziehen sich auf das Jahr 2022, damit eine Vergleichbarkeit zwischen dem Angebot des privaten Investors und den weiteren hier untersuchten Szenarien möglich ist. Eine weitere Kostenfortschreibung für die Folgejahre wird als nicht sinnvoll erachtet, da aufgrund der anhaltenden Pandemiesituation nicht belastbar abzuschätzen ist, wie sich der Baupreisindex entwickelt.

4.1.2 Kostenannahmen Basis Szenario

Im Rahmen der Entwicklungsstudie wurde die vorliegende Kostenermittlung aus dem Angebot eines privaten Bieters vom Januar 2019 neu bewertet, Mengen- als auch Kostenansätze auf Plausibilität geprüft sowie eine Kostenfortschreibung auf das Jahr 2022 durchgeführt. Es lässt sich feststellen, dass die vorliegende Kostenermittlung des Bieters nach aktuellen Einschätzungen zu niedrig ist und die bei einer Umsetzung des räumlichen und inhaltlichen Konzepts anfallenden Kosten adäquat abbildet.

Eine zusammengefasste Gegenüberstellung der Kostenermittlung ist der Tab. 2 sowie in der Anlage 22 zu entnehmen. In einer Kommentarspalte werden abweichende Kosten- und Mengenansätze sowie Begründungen angeführt.

Anzumerken ist, dass man an anderer Stelle zu anderen Bewertungen und Einschätzungen kommt und die Ansätze defensiver oder auch offensiver wählen kann. Zudem ist der Erkenntnisstand in Bezug auf den Zustand wichtiger, die Kosten beeinflussender Bauteile (wie die Dachkonstruktion, das Lichtdach etc.) gering, so dass vielfach Annahmen getroffen werden müssen. Darüber hinaus lässt das Konzept des Bieters an vielen Stellen Interpretationsspielräume offen und die Systematik der Kostenaufstellung enthält einige Unklarheiten, weshalb die Kostengegenüberstellung erschwert wird.

Für eine bessere Vergleichbarkeit der Kosten wird jedoch der Systematik des Bieters gefolgt, wenn diese auch nicht immer plausibel erscheint. Zudem werden die Kosten für den Erwerb des Grundstücks in der Kostenaufstellung nicht mitbetrachtet.

Kostenansatz KG 200

Ein Teil der Kostenansätze für Abbruch und Beräumung erfolgte auf Basis vergleichbarer Projekte vom Planungsbüro Hahn und Kollegen bzw. auf Kostenkennwerten des BKI. Die Kosten für Sicherungs- und Abbruchmaßnahmen gehören, da es sich um bauwerksbezogene Kosten handelt, eigentlich in die KG 390. Der besseren Vergleichbarkeit wegen bleiben sie wie im Bieterangebot der KG 200 zugeordnet. Weiterhin wurde der Bieteransatz vielfach als zu niedrig eingeschätzt, bzw. berücksichtigt dieser scheinbar nur ungenügend die Transportsituation innerhalb des Gebäudes.

Kostenansatz KG 300/400

In der Kostenermittlung für die KG 300 und 400 wurde im Bieterangebot keine Aufgliederung für die beiden Hauptgruppen vorgenommen und nur in Kostenelemente für die Gebäudehülle und den Innenausbau gegliedert, wobei erstere nach den Elementmengen, letztere nach der Mietfläche veranschlagt wurden. Weiterhin wurden einige Mengen- und Kostenansätze nach vorliegenden Informationen zu niedrig eingeschätzt. Besonders kritisch wird die Tatsache gesehen, dass die großzügigen Innenverglasungen, teilweise mit 5 m Höhe, zwischen der Halle und den umgebenden Bereichen als „in den Kosten enthalten“ deklariert werden, die Ansätze für den Innenausbau dies aber eher unwahrscheinlich erscheinen lassen. Darüber hinaus ist nicht eindeutig erkennbar, ob und inwieweit das innere Lichtdach über der Halle in der Kostenermittlung Berücksichtigung gefunden hat, denn bei den sehr geringen Elementkosten der Außenhülle kann dies wahrscheinlich nicht enthalten sein.

Für die Neuberechnung der Kosten wurden nach aktuellen Informationsstand unplausible Kosten- und Mengenansätze des Bieters durch Erfahrungswerte des Planungsbüros Hahn & Kollegen ersetzt bzw. der Leistungsaufwand differenzierter eingeschätzt und als pauschaler Kostenansatz aufaddiert oder ein Kostenansatz nach BKI ergänzt. Auch bei den Materialkosten werden aufgrund des denkmalpflegerischen Mehraufwandes und der erhöhten Brandschutzanforderungen höhere Kosten erwartet, die durch den gewählten Objektzuschlag in der Kostenbetrachtung abgedeckt sind.

Damit ergibt sich im Vergleich zum ermittelten Kostenrahmen des Bieters ein fast doppelt so hoher Wert für die Herstellungskosten der KG 300 und 400.

Kostenansatz KG 500

Der Kostengruppe 500 liegt der Umgriff des Grundstücks (Flst. 263b) zugrunde, dessen Freifläche entsprechend der avisierten Nutzung aufgeteilt und mit unterschiedlichen Kostenkennwerten verknüpft wurde. Für das Umfeld der Eingangszone mit Freisitzen für den Gastronomiebetrieb wurde in diesem Zusammenhang ein höherer Ausführungsstandard der Freianlagen gewählt und der Kostenkennwert des Bieters durch einen höheren Kennwert ersetzt. In der Flächenbilanz der Außenanlagen ergab sich nach erneuter Berechnung ein Flächendefizit von ca. 350 m² im Vergleich zu der im Bieterkonzept ausgewiesenen Fläche. Folglich erhöhen sich die zu erwartenden Kosten für die Herstellung der Frei- bzw. Verkehrsflächen. Die Stellplatzanlage einschließlich Zufahrt erfährt eine übliche Oberflächenbefestigung, während auf der verbleibenden Grundstücksfläche lediglich Pflanzflächen und Großpflanzungen vorgesehen sind. Weiterhin wurde die Kostenaufstellung des Bieterkonzepts um nicht erfasste Leistungen für die Außenbeleuchtung und Einfriedung des Grundstücks ergänzt.

Kostenansatz KG 600

Für diese Kostengruppe wurden im Bieterangebot keine Kosten einkalkuliert. Im Rahmen des Gesamtvorhabens ist es jedoch sinnvoll, notwendige Ausstattungsleistungen für die Möblierung des Eingangs-, Co-Working, und Spa-Bereiches sowie die Beschilderung mit Gebäudeleitsystemen abzudecken. Dazu wurde ein pauschaler Betrag von 220.000 Euro angesetzt.

Kostenansatz KG 700

In der Kostengruppe 700 wurden Baunebenkosten durch den Bieter mit einem Pauschalansatz in Höhe von 20 Prozent der KG 300 bis 600 ausgewiesen. Aus Erfahrungswerten von anderen komplexen Bauvorhaben erscheint dieser Wert zu niedrig. Es ist zu berücksichtigen, dass sehr hohe Planungsanforderungen bestehen und der Genehmigungsprozess (u. a. hinsichtlich der Brandschutzanforderungen) bei

einer denkmalgerechten Sanierung als sehr komplex eingeschätzt wird. Dies schlägt sich auch in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) nieder, die für Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden einen Zuschlag von bis zu 33 Prozent als gerechtfertigt ansieht.

Gesamtkosten

Im Endergebnis lässt sich festhalten, dass der vorliegende Kostenrahmen des Bieters nach aktuellen Einschätzungen zu niedrig erscheint und die bei einer Umsetzung des Konzepts anfallenden Kosten nicht adäquat abbildet. Für die Sanierung des Sachsenbades als Innovations-Campus mit Co-Working-Space, Gastronomie und Spa-Bereich muss nach erneuter Ermittlung des Kostenrahmens mit Gesamt-Investitionskosten in Höhe von rund 16,6 Millionen Euro brutto (bei Realisierung 2022) gerechnet werden. Im Vergleich zu der Kostenermittlung des Bieters werden die Gesamtkosten mit einem Anstieg von ca. 7,5 Millionen Euro höher ausgewiesen, bilden nun jedoch die avisierten Maßnahmen nach derzeitigem Informationsstand vollumfänglich ab.

Kostengruppe und Bezeichnung nach DIN 276:2018-12	Konzept privater Investor	Anteil Brutto	Kosten 2022	Anteil Brutto
100 Grundstück				
Zwischensumme KG 100	**0,00 €**	**0%**	**0,00 €**	**0%**
200 Vorbereitende Maßnahmen				
Zwischensumme KG 200	**497.000,00 €**	**5%**	**1.163.500,00 €**	**7%**
300 Bauwerk — Baukonstruktionen				
Zwischensumme KG 300	**5.827.600,00 €**	**64%**	**10.946.582,04 €**	**66%**
400 Bauwerk — Technische Anlagen				
Zwischensumme KG 400	**0,00 €**	**0%**	**0,00 €**	**0%**
500 Außenanlagen und Freiflächen				
Zwischensumme KG 500	**172.700,00 €**	**2%**	**485.043,36 €**	**3%**
600 Ausstattung und Kunstwerke				
Zwischensumme KG 600	**0,00 €**	**0%**	**220.000,00 €**	**1%**
700 Baunebenkosten				
Zwischensumme KG 700	**2.672.284,43 €**	**29%**	**3.827.894,60 €**	**23%**
Herstellungskosten (brutto)	**9.169.584,43 €**		**16.643.020,00 €**	
Gesamtkosten gerundet	**9.170.000,00 €**		**16.640.000,00 €**	
Gesamtkosten je m² BGF	1.243,67 €		2.257,29 €	

Tab. 2: Kostenrahmen Basis Szenario

4.1.3 Kostenannahmen Gesundheitsbad Szenario

Die Ermittlung des Baukostenrahmens für das Gesundheitsbad Szenario erfolgte auf Basis von Kostenkennwerten des BKI nach dem Kostensimulationsmodell, analog der unter Punkt 4.1.1 beschriebenen Vorgehensweise. Für die Kostenfortschreibung wurden ermittelte Indizes zwischen 2009 und 2020 einschließlich einer Extrapolation für 2022 mit jährlich 3,5 Prozent angesetzt.

In dem Szenario wird davon ausgegangen, dass dem Bauherren das Grundstück kostenfrei übertragen wird. Die Kosten für den Erwerb des Grundstücks werden demnach in der Kostenaufstellung nicht mitberücksichtigt.

Um die Vergleichbarkeit der Szenarien in den sich anschließenden Betrachtungen zu gewährleisten, erfolgt eine Übernahme des Kostenkennwerts der Kostengruppe 500 aus dem Basis Szenario.

Die Kostenannahmen für das Sachsenbad als Gesundheitsbad stellen sich wie folgt dar:

Gesamtkosten

Für die Sanierung des Sachsenbades als Gesundheitsbad mit flankierenden, gesundheitsfördernden Angeboten muss mit Gesamt-Investitionskosten in Höhe von rund 21,9 Millionen Euro brutto (bei Realisierung 2022) gerechnet werden.

Kostengruppe und Bezeichnung nach DIN 276:2018-12	Gesundheitsbad 2022	Anteil Brutto
100 Grundstück		
Zwischensumme KG 100	**0,00 €**	**0%**
200 Vorbereitende Maßnahmen		
Zwischensumme KG 200	**204.242,10 €**	**1%**
300 Bauwerk — Baukonstruktionen		
Zwischensumme KG 300	**10.228.237,76 €**	**47%**
400 Bauwerk — Technische Anlagen		
Zwischensumme KG 400	**5.618.782,90 €**	**26%**
500 Außenanlagen und Freiflächen		
Zwischensumme KG 500	**485.043,36 €**	**2%**
600 Ausstattung und Kunstwerke		
Zwischensumme KG 600	**325.780,40 €**	**1%**
700 Baunebenkosten		
Zwischensumme KG 700	**5.036.727,25 €**	**23%**
Gesamtkosten (brutto)	**21.898.813,77 €**	
Gesamtkosten gerundet	**21.900.000 €**	
Gesamtkosten je m² BGF	3.035,60 €	

Tab. 3: Kostenrahmen Gesundheitsbad Szenario

4.1.4 Kostenannahmen Gesundheits- / Schwimmbad Szenario 3

Die Herstellkosten für das dritte Szenario „Gesundheits- und Schwimmbad“ setzten sich aus den Herstellkosten für die Sanierung des Sachsenbades sowie den Neubaukosten der Schwimmbad-Erweiterung zusammen.

Dabei sind die Kosten für die Sanierung des Gesundheitsbades identisch zu den Kosten des zweiten Szenarios anzusetzen. Für die Kostenermittlung des Schwimmbad-Erweiterungsbaus wurden die Kostenansätze des Referenzprojektes „Schwimmhalle Bühlau“ sowie die Kostenkennwerte des BKI herangezogen.

Um mögliche Kosteneinflüsse bei unvorhersehbaren Risiken im Gesamtbudget abzubilden, wurde ein Kostenpuffer von 10 Prozent der Gesamtkosten angesetzt.

In dem Szenario wird davon ausgegangen, dass dem Bauherren das Grundstück kostenfrei übertragen wird. Die Kosten für den Erwerb des Grundstücks werden demnach in der Kostenaufstellung nicht mitberücksichtigt.

Um die Vergleichbarkeit der Szenarien in den sich anschließenden Betrachtungen zu gewährleisten, erfolgt eine Übernahme des Kostenkennwerts der Kostengruppe 500 aus dem Basis Szenario.

Die Kostenannahmen für das Sachsenbad als Gesundheits- und Schwimmbad sind in Tabelle 4 zu finden.

Gesamtkosten

Für die Sanierung des Sachsenbades als Gesundheitsbad sowie der Schwimmbad-Erweiterung muss mit Gesamt-Investitionskosten in Höhe von rund 33,5 Millionen Euro brutto (bei Realisierung 2022) gerechnet werden. 21,9 Millionen Euro entfallen dabei auf die Sanierung des Sachsenbades und 11,6 Millionen Euro auf den Schwimmhallenerweiterungsbau.

Kostengruppe und Bezeichnung nach DIN 276:2018-12	Gesundheitsbad 2022	Anteil Brutto	Schwimmbad Erweiterung 2022	Anteil Brutto
100 Grundstück				
Zwischensumme KG 100	**0,00 €**	**0%**	**0,00 €**	**0%**
200 Vorbereitende Maßnahmen				
Zwischensumme KG 200	**204.242,10 €**	**1%**	**62.676,26 €**	**1%**
300 Bauwerk — Baukonstruktionen				
Zwischensumme KG 300	**10.228.237,76 €**	**47%**	**5.509.242,37 €**	**48%**
400 Bauwerk — Technische Anlagen				
Zwischensumme KG 400	**5.618.782,90 €**	**26%**	**2.898.776,85 €**	**25%**
500 Außenanlagen und Freiflächen				
Zwischensumme KG 500	**485.043,36 €**	**2%**	**305.601,28 €**	**3%**
600 Ausstattung und Kunstwerke				
Zwischensumme KG 600	**325.780,40 €**	**1%**	**148.856,10 €**	**1%**
700 Baunebenkosten				
Zwischensumme KG 700	**5.036.727,25 €**	**23%**	**2.665.954,75 €**	**23%**
Gesamtkosten (brutto)	**21.898.814 €**		**11.591.108 €**	
Gesamtkosten gerundet	**21.900.000 €**		**11.590.000 €**	
Gesamtkosten je m² BGF	3.035,60 €		3.222,44 €	

Tab. 4: Kostenrahmen Gesundheits- / Schwimmbad Szenario

4.1.5 Kostenannahmen Perspektiv Szenario

Die Herstellkosten für das Perspektiv Szenario mit dem Sachsenbad als Gesundheitsbad inklusive Schwimmbad-Erweiterung setzten sich analog zu Szenario drei aus den Herstellkosten für die Sanierung des Sachsenbades sowie den Neubaukosten der Schwimmbad-Erweiterung zusammen.

Dabei sind die Kosten für die Sanierung des Gesundheitsbades gegenüber den Kosten des dritten Szenarios höher angesiedelt. Die Gründe liegen hierbei in der Herstellung des historischen Lichthofes inklusive der Kosten für den Durchbruch der Decken sowie der Herstellung neuer Innenwände, eines zusätzlichen Verbindungsbaus zwischen dem Sachsenbad und der Schwimmbad-Erweiterung sowie die Errichtung neuer Räumlichkeiten über dem Eingangsbereich.

Die Herstellkosten für die Schwimmbad-Erweiterung sind identisch zu den Kosten des Erweiterungsbaus des Gesundheits- / Schwimmbad Szenarios.

In dem Szenario wird davon ausgegangen, dass dem Bauherren das Grundstück kostenfrei übertragen wird. Die Kosten für den Erwerb des Grundstücks werden demnach in der Kostenaufstellung nicht mitberücksichtigt.

Um die Vergleichbarkeit der Szenarien in den sich anschließenden Betrachtungen zu gewährleisten, erfolgt eine Übernahme des Kostenkennwerts der Kostengruppe 500 aus dem Basis Szenario.

Die Kostenannahmen für das Sachsenbad im „Perspektiv Szenario“ als Gesundheits- und Schwimmbad können Tabelle 5 entnommen werden.

Gesamtkosten

Für das „Perspektiv Szenario“ muss mit Gesamt-Investitionskosten in Höhe von rund 34,3 Millionen Euro brutto (bei Realisierung 2022) gerechnet werden. 22,7 Millionen Euro entfallen dabei auf die Sanierung des Sachsenbades und 11,6 Millionen auf den Schwimmhallenerweiterungsbau. Hinzu kommen Kosten für die Gestaltung der Außenanlagen des Gesamtareals, welche in der Anlage 35 für das jeweilige Szenario aufgezeigt sind. Somit sind die hiermit aufgeführten Kosten von 34,3 Millionen Euro nicht abschließend.

Kostengruppe und Bezeichnung nach DIN 276:2018-12	Gesundheitsbad 2022	Anteil Brutto	Schwimmbad Erweiterung 2022	Anteil Brutto
100 Grundstück				
Zwischensumme KG 100	**0,00 €**	**0%**	**0,00 €**	**0%**
200 Vorbereitende Maßnahmen				
Zwischensumme KG 200	**204.242,10 €**	**1%**	**62.676,26 €**	**1%**
300 Bauwerk — Baukonstruktionen				
Zwischensumme KG 300	**11.180.334,73 €**	**49%**	**5.509.242,37 €**	**48%**
400 Bauwerk — Technische Anlagen				
Zwischensumme KG 400	**5.311.820,09 €**	**23%**	**2.898.776,85 €**	**25%**
500 Außenanlagen und Freiflächen				
Außenanlage Gesamtareal	**485.043,36 €**	**2%**	**305.601,28 €**	**3%**
Zwischensumme KG 500				
600 Ausstattung und Kunstwerke				
Zwischensumme KG 600	**325.780,40 €**	**1%**	**148.856,10 €**	**1%**
700 Baunebenkosten				
Zwischensumme KG 700	**5.229.429,56 €**	**23%**	**2.665.954,75 €**	**23%**
Gesamtkosten (brutto)	**22.736.650,24 €**		**11.591.107,60 €**	
Gesamtkosten gerundet	**22.740.000 €**		**11.590.000 €**	
Gesamtkosten je m² BGF	3.049,44 €		3.222,44 €	

Tab. 5: Kostenrahmen Perspektiv Szenario

4.1.6 Kostenannahmen Szenario eigenständiges Schwimmbad

Die Herstellkosten für einen eigenständigen Schwimmbad-Neubau orientieren sich an den Herstellkosten des Referenzobjektes Bühlau sowie an den Kostenansätzen des BKI für Schwimmhallen mit Mehrzweckbecken (25 m).

In dem Szenario wird davon ausgegangen, dass dem Bauherren das Grundstück kostenfrei übertragen wird. Die Kosten für den Erwerb des Grundstücks werden demnach in der Kostenaufstellung nicht mitberücksichtigt.

Um die Vergleichbarkeit der Szenarien in den sich anschließenden Betrachtungen zu gewährleisten, erfolgt eine Übernahme des Kostenkennwerts der Kostengruppe 500 aus dem Basis Szenario.

Die Kostenannahmen für einen Schwimmbad-Neubau stellen sich wie folgt dar:

Kostengruppe und Bezeichnung nach DIN 276:2018-12	Schwimmbad Neubau 2022	Anteil Brutto
100 Grundstück		
Zwischensumme KG 100	**0,00 €**	**0%**
200 Vorbereitende Maßnahmen		
Zwischensumme KG 200	**467.170,89 €**	**3%**
300 Bauwerk — Baukonstruktionen		
Zwischensumme KG 300	**6.145.975,77 €**	**45%**
400 Bauwerk — Technische Anlagen		
Zwischensumme KG 400	**2.913.351,40 €**	**21%**
500 Außenanlagen und Freiflächen		
Zwischensumme KG 500	**1.048.883,36 €**	**8%**
600 Ausstattung und Kunstwerke		
Zwischensumme KG 600	**40.565,08 €**	**0%**
700 Baunebenkosten		
Zwischensumme KG 700	**3.186.786,36 €**	**23%**
Gesamtkosten (brutto)	**13.802.732,85 €**	
Gesamtkosten gerundet	**13.800.000,00 €**	
Gesamtkosten je m² BGF	3.299,72 €	

Tab. 6: Kostenrahmen eigenständiges Schwimmbad

Gesamtkosten

Für einen separaten Schwimmbad-Neubau wird nach aktuellen Einschätzungen mit Gesamt-Investitionskosten in Höhe von rund 13,9 Millionen Euro brutto (bei Realisierung 2022) gerechnet.

4.1.7 Vergleich Herstellkosten

Die Herstellkosten für das Basis Szenario betragen rund 16,6 Millionen Euro brutto. Dahingegen kostet die Umsetzung der Variante 2 „Gesundheitsbad Szenario“ rund 21,9 Millionen Euro brutto. Die Szenarien 3 und 4, die beide ein Gesundheitsbad mit Schwimmbad-Erweiterung vorsehen, weisen mit 33,5 und 34,3 Millionen Euro brutto die vergleichsweise höchsten Herstellkosten auf. Das fünfte Szenario betrachtet lediglich den Neubau eines eigenständigen Schwimmbades, dessen Kosten mit rund 13,90 Millionen Euro ermittelt wurden.

	I Basis Szenario	II Gesundheitsbad Szenario	III Gesundheits- / Schwimmbad Szenario	IV Perspektiv Szenario	V Schwimmbad Neubau
Sachsenbad	16,64 Mio. €	21,90 Mio. €	21,90 Mio. €	22,74 Mio. €	
Schwimmbad			11,59 Mio. €	11,59 Mio. €	13,80 Mio. €
Herstellkosten	**16,64 Mio. €**	**21,90 Mio. €**	**33,49 Mio. €**	**34,33 Mio. €**	**13,80 Mio. €**

Tab. 7: Vergleich Herstellkosten in Euro brutto

Zusätzlich zu den Herstellkosten fallen weitere Kosten für die Umsetzung der jeweiligen Szenarien an. Die folgende Tabelle weist die in den Szenarien geplanten Maßnahmen mit ihren entsprechenden Kosten auf.

Revitalisierung Sachsenbad					
Herstellkosten	16.643.020	21.898.814	21.898.814	22.736.650	-
Neubau					
Schwimmhalle als Erweiterung	-	-	11.591.108	11.591.108	-
eigenständiges Schwimmbad	-	-	-	-	13.802.733
Fußball Vereinsgebäude	-	-	-	-	877.872
Neuanordnung					
Tennisplätze (3 Stück)	-	-	184.354	184.354	-
Fußballplatz	-	-	-	769.756	769.756
umliegende Freifläche	-	-	97.419	363.717	317.016
Rückbaukosten					
Tennivereinsgebäude	-	-	-	23.282	-
Fußballvereinsgebäude	-	-	-	145.817	145.817
BHKW	-	-	keine Kostenermittlung		
sonstige Kosten					
Grunderwerb	-	-	-	-	3.000.000
Gesamtkosten Euro (brutto)	**16.643.020**	**21.898.814**	**33.771.694**	**35.814.683**	**18.913.193**

Tab. 8: Übersicht Gesamtkosten (Spalte je Szenario, siehe Tab 7)

In den ersten beiden Szenarien werden jeweils nur innerhalb des Gebäudes des Sachsenbades betrachtet. Die Szenarien drei und vier sehen beide die Sanierung des Sachsenbades sowie einen Schwimmbad-Erweiterungsbau vor. Wie in Punkt 4.1.5 beschrieben, unterscheiden sich die Herstellkosten für die Revitalisierung des Sachsenbades dahingehend, dass im Perspektiv Szenario die Herstellung des historischen Lichthofes, ein zusätzlicher Verbindungsbau zwischen dem Sachsenbad und der Schwimmbad-Erweiterung sowie die Errichtung neuer Räumlichkeiten über dem Eingangsbereich vergleichsweise höhere Kosten als bei Szenario drei verursachen.

Infolge der differenzierten Maßnahmen der umliegenden Außenflächen bei den beiden Varianten entstehen unterschiedliche Gesamtkosten. Bei dem dritten Szenario „Gesundheits- / Schwimmbad Szenario“ sollen lediglich die drei Tennisplätze neu angeordnet werden, wodurch Kosten von rund 184.000 Euro brutto entstehen. Zudem ist mit Kosten für die Umgestaltung der umliegenden Freifläche in Höhe von circa 97.000 Euro zu rechnen.

Das Perspektiv Szenario sieht hingegen eine weitgehende Neugestaltung des Gesamtareals mit einer Neuanordnung der Tennisplätze sowie des Fußballspielfeldes und den umliegenden Freiflächen vor.

Insgesamt fallen für die Neuanordnung rund 1.316.000 Euro an. Zudem sind für das Perspektiv Szenario Kosten für den Rückbau von Fußball- und Tennisvereinsgebäuden für rund 169.000 Euro brutto einzukalkulieren.

Im fünften Szenario entstehen Kosten für die Errichtung eines eigenständigen Schwimmbad-Neubaus sowie eines neuen Fußballvereinsgebäudes, welches an das Schwimmbad als Erweiterung angedockt wird. Die Kosten für den Neubau des Vereinsgebäudes betragen rund 880.000 Euro. Eine ausführliche Kostenaufstellung für das Vereinsgebäude zeigt der folgende Kostenrahmen:

Kostengruppe und Bezeichnung nach DIN 276:2018-12	Fußball Vereinsgebäude 2022	Anteil Brutto
100 Grundstück		
Zwischensumme KG 100	0,00 €	0%
200 Vorbereitende Maßnahmen		
Zwischensumme KG 200	17.994,45 €	2%
300 Bauwerk — Baukonstruktionen		
Zwischensumme KG 300	481.994,20 €	55%
400 Bauwerk — Technische Anlagen		
Zwischensumme KG 400	160.664,73 €	18%
500 Außenanlagen und Freiflächen		
Zwischensumme KG 500	-	-
600 Ausstattung und Kunstwerke		
Zwischensumme KG 600	14.781,16 €	2%
700 Baunebenkosten		
Zwischensumme KG 700	202.437,56 €	23%
Gesamtkosten (brutto)	877.872,10 €	
Gesamtkosten gerundet	**880.000,00 €**	

Tab. 9: Kostenrahmen Neubau Fußballvereinsgebäude

In dem fünften Szenario muss unter Umständen davon ausgegangen werden, dass die Bäder GmbH das Baugrundstück für den Schwimmbad-Neubau erwerben muss. Angesetzt wird dafür der Bodenrichtwert, der sich aktuell auf 240 €/m² beläuft. Weitere Kosten werden für Notar-, Gerichtskosten und die Grunderwerbsteuer hinzukommen. Bei einer erforderlichen Grundstücksgröße von rund 10.000 m² kann von Kosten in Höhe von circa 3 Millionen Euro für den Grunderwerb ausgegangen werden. Diese Kosten können jedoch abweichen, insofern die Landeshauptstadt Dresden hinsichtlich der Grundstücksübertragung präferiert.

Weiterhin fallen im fünften Szenario Kosten für die Neuanordnung des Fußballplatzes und der umliegenden Freifläche sowie für den Rückbau des alten Fußballgebäudes an.

In den Szenarien drei bis fünf werden ergänzend dazu Kosten für den Rückbau des Blockheizkraftwerkes anfallen. Die Kosten dafür sind gemäß Vereinbarung von 1999 und dem Gestattungsvertrag von 2015 von SachsenEnergie AG selbst zu tragen. Eine belastbare Kostenermittlung für den Rückbau ist aufgrund der Datengrundlage nicht möglich.

Insgesamt ist bei der Realisierung des Gesundheits- / Schwimmbad Szenarios mit Kosten in Höhe von rund 33,5 Millionen Euro, bei dem Perspektiv Szenario mit circa 35,8 Millionen Euro und bei dem Szenario des eigenständigen Schwimmbades mit rund 18,9 Millionen Euro zu rechnen.

4.2 Nutzungskosten

4.2.1 Nutzungskosten nach DIN 18960

Nutzungskosten sind nach DIN 18960 „alle in baulichen Anlagen und deren Grundstücken entstehenden regelmäßig oder unregelmäßig wiederkehrenden Kosten von Beginn ihrer Nutzbarkeit bis zu ihrer Beseitigung (Nutzungsdauer)“. Die Nutzungskosten eines Gebäudes werden nach DIN 18960 in folgende Kostengruppen gegliedert:

- Kapitalkosten (KG 100)
- Objektmanagementkosten (KG 200)
- Betriebskosten (KG 300)
- Instandsetzungskosten (KG 400)

Zur Ermittlung der Nutzungskosten werden flächenbezogene Kennwerte angesetzt. Diese Nutzungskostenkennwerte basieren auf einer Datensammlung des Baukosten Informationszentrums Deutscher Architekten (BKI) "Nutzungskosten von Bestandsimmobilien". Es handelt sich dabei um jährliche Durchschnittswerte, die von Bestandsimmobilien erhoben wurden und mit Angaben zum jeweiligen Objekttyp (bzgl. Baualter, Bauweise und Ausführungsstandard) sowie dem vorliegenden Nutzerverhalten versehen sind. Da der avisierte Nutzungsmix des Sachsenbad in dieser Form bei keinem Referenzobjekt wiederzufinden ist, wurden die Kennwerte von vergleichbaren Nutzungen verwendet und gegebenenfalls mit einem Zu- oder Abschlag versehen. Somit ist sichergestellt, dass Nutzungskostenkennwerte von in etwa vergleichbaren Objekten angesetzt werden und damit belastbare Aussagen getroffen werden können.

Auch wenn die verwendeten Kennwerte eine hohe Qualität besitzen, ist die hierauf basierende Ermittlung der Nutzungskosten mit Unsicherheiten verbunden, die durch zahlreiche Einflüsse über den gesamten Nutzungszeitraum einer Immobilien auftreten können. Diese Risiken resultieren u. a. aus der zukünftigen Preisentwicklung für unterschiedliche Aufwendungen und Verbräuche. Ebenso können höhere gesetzliche Anforderungen an den Wärme- oder Schallschutz von Gebäuden zu Mehraufwendungen führen.

Der Nutzungskostenermittlung liegt der Kostenrahmen nach DIN 18960 zugrunde. Alle Nutzungskosten werden als Bruttowerte ausgewiesen.

Hinweis:

Für die Berechnung der zu erwartenden Nutzungskosten sowie der daraus resultierenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Ermittlung des Betriebsergebnisses der dargestellten Szenarien wurden konkrete, wenn auch variable Rahmenbedingungen unterstellt. Für die weitere Berechnung wurden daraus plausible Annahmen abgeleitet, welche den Tabellen der Gewinn-Verlust-Rechnungen zu entnehmen sind. Die gewählten Annahmen sind durchaus variabel und diskutabel. Neben den in der vorliegenden Entwicklungsstudie dargestellten Berechnungen kann die Landeshauptstadt Dresden gemeinsam mit der STESAD GmbH jederzeit weitere (Unter)Varianten dynamisch im zu Grunde liegenden Rechenmodell quantifizieren.

Kapitalkosten (KG 100)

Die Kapitalkosten umfassen die Kosten für die Inanspruchnahme der notwendigen finanziellen Mittel (Fremd- und/oder Eigenkapital). Für die Finanzierung des Sachsenbades wird für alle Varianten jeweils eine vollständige Fremdfinanzierung angenommen, um die Varianten untereinander vergleichbar zu gestalten. Bei einem privaten Investor könnten sich die Kosten der Finanzierung unter anderen Rahmenbedingungen durchaus abweichend darstellen.

In dieser Untersuchung werden die Kapitalkosten anhand eines Annuitätendarlehns mit einer jährlichen Annuität von 5 Prozent berechnet. Bei einem Annuitätendarlehen verändern sich die jährlichen Kreditraten nicht. Die sogenannten Annuitäten setzen sich dabei aus einem Zinsanteil und einem Tilgungsanteil zusammen, deren Verhältnis sich mit der Zeit verschiebt. In der Berechnung wird eine jährliche Zinszahlung von 2 Prozent sowie eine anfängliche Tilgung von 3 Prozent der Herstellkosten festgesetzt. Da sich die Annuitäten nicht verändern, steigen im Laufe der Jahre die Tilgungsanteile und die Rückzahlung des offenen Kreditbetrages geht schneller voran.

In der weiteren Studie wird die Wirtschaftlichkeit jeder Nutzungsvariante anhand einer Cash-Flow-Berechnung beurteilt. Bei dieser Art der Wirtschaftlichkeitsberechnung wird die Tilgung des Darlehns anstatt einer kalkulatorischen Abschreibung des Gebäudes angesetzt, weshalb Abschreibungskosten nicht als zusätzliche Position der Kapitalkosten aufgegriffen werden.

Bei einer Gewinn-und-Verlust-Rechnung würden hingegen die Abschreibungskosten anstatt der Tilgungen angesetzt werden. Die Abschreibungskosten stellen dabei die Abnutzung des Wirtschaftsgutes über die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Gebäudes dar. Für das Sachsenbad könnte als Nutzungsdauer ein Zeitraum von 33 Jahren gewählt werden. Der Wertverlust wird im Betrachtungszeitraum als jährlich gleich hoch angenommen. Die kalkulatorische Abschreibung, vereinfacht als lineare Abschreibung, (a) resultiert somit aus den Anschaffungsausgaben (A) für das Gebäude, dividiert durch die Anzahl der Jahre (n) der wirtschaftlichen Nutzungsdauer. A/n = a

Objektmanagementkosten (KG 200)

Die Kosten für das Objektmanagement entfallen auf technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen und weitere Bereiche der Betriebsführung sowie zugehörige Sachkosten. Der Kostenansatz wurde hierzu auf Basis von Kennwerten aus dem BKI gebildet, welcher einem Wert von aktuell 8,95 €/m² BGF entspricht. Zusätzlich wurde aus den tatsächlichen Objektmanagementkosten des Dresdner Kulturpalastes ein Kennwert von 8,02 €/m² Bruttogesamtfläche ermittelt, der den gewählten Kostenansatz bestätigt. Das Objektmanagement ist von den Personalkosten abzugrenzen, welche sich ausschließlich auf den Betrieb einer bestimmten Nutzungseinheit beziehen wie z. B. Personalkosten für den Betrieb des Spa-Bereiches oder des Gesundheitsbades. Der dafür erforderliche Personaleinsatz wird als gesonderte Position bei der Gewinn-Verlust-Rechnung aufgeführt.

Betriebskosten (KG 300)

Die Betriebskosten enthalten alle Bewirtschaftungsaufwendungen für den laufenden Betrieb. Nach DIN 18960 werden die Kosten der Gruppe 300 in der zweiten Ebene wie folgt gegliedert:

- KG 310 Versorgung
- KG 320 Entsorgung
- KG 330 Reinigung und Pflege von Gebäuden
- KG 340 Reinigung und Pflege von Außenanlagen
- KG 350 Bedienung, Inspektion und Wartung
- KG 360 Sicherheits- und Überwachungsdienste
- KG 370 Abgaben und Beiträge
- KG 390 Betriebskosten, sonstiges

Den Betriebskosten liegen regelmäßig wiederkehrende Ausgaben für Energie und Wasser zugrunde. Abgesehen von den Unterschieden der verbrauchten Mengen und den Preisschwankungen sind die Abweichungen von Jahr zu Jahr in der Regel eher gering. Darüber hinaus sind den Betriebskosten sämtliche Aufwendungen für Reinigung und Pflege zuzuordnen, Inspektion und Wartung technischer Anlagen sowie regelmäßige Hausmeisterdienstleistungen. Die Kostengruppe 360 (Sicherheits- und Überwachungsdienste) umfasst u. a. Kontrollen aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, in der Kostengruppe 370 sind hingegen Aufwendungen für die Gebäudeversicherung enthalten.

Die Kostenermittlung wurde auf Basis der statistischen Kostenkennwerte für Bestandsimmobilien des BKI durchgeführt. Die Statistik des BKI enthält hauptsächlich Daten zu Verwaltungsgebäuden, Lehr- und Institutsgebäuden, Pflegeheimen, Schulen, Kindergärten, Sporthallen und Bibliotheken. Ein so spezielles Bauwerk wie das Sachsenbad, in Hinblick auf die außergewöhnliche bauliche Struktur als auch den geplanten Nutzungsmix, ist in der statistischen Auswertung nicht enthalten. Aus diesem Grund wurde für die Berechnung der Kostenkennwerte eine Zuordnung der Hauptmietflächen des Gebäudes zu Nutzungseinheiten mit ähnlichen Anforderungen vorgenommen und der jeweilige Anteil dieser Nutzungseinheit an der BGF ausgewiesen. Anhand der gebildeten Nutzungseinheiten können die Kostenkennwerte von vergleichbaren Objekten mit ähnlicher Nutzung übernommen werden bzw. hinsichtlich besonderer Kosteneinflüsse durch Zu- oder Abschläge angepasst werden.

Diese Art der Berechnung muss als vereinfachter Ansatz angesehen werden, da aufgrund des außergewöhnlichen Gebäudes keine adäquaten Vergleichswerte vorliegen. Mit der Unterteilung in Nutzungseinheiten können zwar Kennwerte aus prinzipiell ähnlichen Objekten übernommen und für das Sachsenbad gebildet werden, trotz dessen unterliegt die Berechnung einer gewissen Unsicherheit, die bei der Beurteilung der Kosten zu berücksichtigen ist.

Die in den BKI-Tabellen ausgewiesen Kennwerte bilden die Nutzungskosten zum Zeitpunkt II. Quartal 2012 ab. Für die einheitliche Vergleichbarkeit werden die Kosten je nach Kostenart und BKI-Empfehlung aus verschiedenen Verbraucherpreisindizes des Statistischen Bundesamtes abgeleitet und auf das Bewertungsjahr 2022 hochgerechnet. (Siehe dazu im

Anhang xy Tab. Xy Verbraucherpreisindizes, Fortschreibung Kostenkennwerte). Weiterhin bilden die BKI-Daten einen Bundesdurchschnitt ab, weshalb ein Regionalfaktor von 0,892 (Stand 2020) für die Stadt Dresden berücksichtigt wurde.

Instandsetzungskosten (KG 400)

Die Positionen der Kostengruppe 400 betreffen alle Kosten für die laufende Unterhaltung der Baukonstruktion, Technische Anlagen (TGA), Ausstattung und Außenanlagen. Im Allgemeinen wird die laufende Unterhaltung unter dem Betriff der Instandhaltung zusammengefasst, der sich von der Generalinstandsetzung klar abgrenzt. Die Instandsetzungskosten der KG 400 dienen dem Erhalt von Anlagen in einem funktionsfähigen Zustand. Diese Phase endet mit dem Ablauf der tatsächlichen Nutzungszeit. Die Neuanschaffung von technischen Anlagen oder die Durchführung einer Bausanierung ist in diesen Kosten nicht enthalten. Die Kosten werden als jährliche Ausgabe verstanden, gleichwohl die tatsächlichen Aufwendungen für die Instandhaltung nicht linear verlaufen. Im Gegensatz zu den über längere Zeiträume vergleichsweise gering schwankenden Betriebskosten unterliegen die Instandhaltungsaufwendungen von Gebäuden größeren Schwankungsbreiten. So fallen in den ersten Jahren ab der Nutzbarkeit nur wenig Instandhaltungsarbeiten wie z. B. Malerarbeiten oder die Behebung kleinerer Schäden an. Mit zunehmendem Gebäudealter steigen die hierfür vorzusehenden Aufwendungen jedoch deutlich. Während die Maßnahmen und damit die erforderlichen Ausgaben unregelmäßig wiederkehren, sollen die Kosten als jährliche Durchschnittswerte berücksichtigt werden. Entsprechende Rückstellungen dienen in den späteren Nutzungsjahren der Finanzierung von erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen um das jeweilige Gebäude zu erhalten.

Nach DIN 18960 werden die Kosten der Gruppe 400 in der zweiten Ebene wie folgt gegliedert:

- KG 410 Instandsetzung Baukonstruktion
- KG 420 Instandsetzung Technische Anlagen
- KG 430 Instandsetzung Außenanlagen
- KG 440 Instandsetzung Ausstattung
- KG 490 Instandsetzungskosten, sonstiges

Zur Ermittlung der Kosten wurden, wie bei den Betriebskosten, die Kennwerte der BKI-Tabellen verwendet, mit dem Regionalfaktor von 0,892 verrechnet und auf das Betrachtungsjahr 2022 fortgeschrieben. Die Herangehensweise zur Auswertung und Übernahme der Kennwerte entspricht der Ermittlung der Betriebskosten.

4.2.2 Nutzungskosten Basis Szenario

Die Ermittlung der Nutzungskosten erfolgt analog den Vorgaben der DIN 18960 und der unter Punkt 4.2.1 "Nutzungskostenrahmen nach DIN 18960" beschrieben Vorgehensweise.

Kapitalkosten (KG 100)

Die Kapitalkosten umfassen die jährlichen Kosten für die Inanspruchnahme der notwendigen finanziellen Mittel (Fremdmittel) als Zinszahlung sowie die Tilgung der Baukosten. Für die erste Variante ergeben sich bei einer Annuität von 5 Prozent demnach jährliche Kapitalkosten in Höhe von 832.151 Euro. (Davon 332.860 Euro Zinsen und 499.291 Euro Tilgung)

Objektmanagementkosten (KG 200)

Ausgehend von der oben geschriebenen Berechnungsgrundlage und dem angesetzten Kostenkennwert ergeben sich für diese Konzeptvariante Objektmanagementkosten von rund 65.988 Euro pro Jahr.

Betriebskosten (KG 300)

Für die Ermittlung der Betriebskosten wurden die Flächen des Gebäudes anhand ihrer avisierten Nutzung zwei Nutzungseinheiten zugeordnet.

Die Nutzungseinheit 1 beinhaltet Flächen, die als Büros, Lager- oder Gastronomieräume genutzt werden sollen und damit anhand ihrer Nutzungen den Betriebskosten von Verwaltungsgebäuden annähernd entsprechen. Da keins der aufgeführten Verwaltungsgebäude mit dem Sachsenbad vergleichbar ist, wurde für die Auswahl der Kostenkennwerte der Bundesdurchschnitt von Verwaltungsgebäuden gewählt und für den Betriebskostenrahmens der ersten Nutzungseinheit zugrunde gelegt.

KG	Kostengruppe	Grundfläche m² BGF	Kostenkennwert €/m² BGF * a	2022 Kosten €	Verteilung %
100	**Kapitalkosten**			**832.151**	**69%**
110	Fremdmittel				
	2% Zinsen	16.643.020 x 0,02		332.860	
	3% Tilgung	16.643.020 x 0,03		499.291	
120	Eigenmittel				
130	Abschreibung				
190	Kapitalkosten, sonstiges				
200	**Objektmanagementkosten**		**8,95**	**65.988**	**5%**
210	Personalkosten	7.373	7,34	54.118	
220	Sachkosten	7.373	1,17	8.626	
230	Fremdleistungen	7.373	0,44	3.244	
290	Objektmanagementkosten, sonstiges	-	-	-	
Nutzungseinheit Büro (67% BGF)					
300	**Betriebskosten**	**m² BGF**	**24,55**	**120.929**	**10%**
310	Versorgung	4.925	9,71	47.820	
320	Entsorgung	4.925	0,34	1.656	
330	Reinigung und Pflege Gebäude	4.925	7,64	37.620	
340	Reinigung und Pflege Außenanlagen	4.925	0,14	675	
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	4.925	6,13	30.200	
360	Sicherheits- und Überwachungsdienste	4.925	0,05	259	
370	Abgaben und Beiträge	4.925	0,55	2.698	
390	Betriebskosten, sonstiges	-	-	-	
400	**Instandsetzungskosten**		**12,41**	**61.103**	**5%**
410	Instandsetzung Baukostruktion	4.925	7,42	36.521	
420	Instandsetzung Technische Anlagen	4.925	3,73	18.378	
430	Instandsetzung Außenanlagen	4.925	0,64	3.161	
440	Instandsetzung Ausstattung	4.925	0,62	3.043	
490	Instandsetzungskosten, sonstiges	-	-	-	
Nutzungseinheit Spa (33% BGF)					
300	**Betriebskosten**	**m² BGF**	**34,38**	**84.158**	**7%**
310	Versorgung	2.448	13,59	33.280	
320	Entsorgung	2.448	0,47	1.152	
330	Reinigung und Pflege Gebäude	2.448	10,69	26.181	
340	Reinigung und Pflege Außenanlagen	2.448	0,19	469	
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	2.448	8,59	21.017	
360	Sicherheits- und Überwachungsdienste	2.448	0,07	181	
370	Abgaben und Beiträge	2.448	0,77	1.878	
390	Betriebskosten, sonstiges	-	-		
400	**Instandsetzungskosten**	**m² BGF**	**17,37**	**42.523**	**4%**
410	Instandsetzung Baukostruktion	2.448	10,38	25.416	
420	Instandsetzung Technische Anlagen	2.448	5,22	12.790	
430	Instandsetzung Außenanlagen	2.448	0,90	2.199	
440	Instandsetzung Ausstattung	2.448	0,87	2.118	
490	Instandsetzungskosten, sonstiges	-	-	-	
Nutzungskosten gesamt				**1.206.853**	**100%**

Kostenansatz KG (200) Nutzungskosten BKI, KiD Dresdner Kulturpalast, Wirtschaftsplan 2020

Kostenansatz KG (300 + 400) für Nutzung Büro/Gewerbe: BKI-Durchschnitts-Kennwerte Verwaltungsgebäude

Kostenansatz KG (300 + 400) für NutzungSpa-Bereich: BKI-Durchschnitts-Kennwerte Verwealtungsgebäude + 40% Aufschlag

Fortschreibung Kostenkennwerte anhand BKI-Vorgaben und verschiedene Indizes

Tab. 10: Ermittlung Nutzungskosten Basis Szenario

Der Nutzungseinheit 2 wurden die Flächen des geplanten Spa- und Wellnessbereiches zugeordnet. Besonders durch die Saunanutzung ist mit höheren Betriebskosten, vor allem in den Kostengruppen 310 Versorgung und 320 Entsorgung durch einen höheren Bedarf an Strom, Heizwärme und Wasser, zu rechnen. Aus diesem Grund wurden die Kennzahlen der durchschnittlichen Nutzungskosten von Verwaltungsgebäuden mit einem pauschalen Zuschlag von +40 Prozent versehen, um die höheren Bewirtschaftungskosten abzubilden.

Insgesamt belaufen sich die jährlichen Betriebskosten auf 205.087 Euro.

Instandsetzungskosten (KG 400)

Die Ermittlung der Instandsetzungskosten erfolgte analog der Vorgehensweise zur Ermittlung der Betriebskosten. Unterteilt in zwei Nutzungseinheiten wurden die Kosten anhand der BKI-Kennwerte ermittelt und bei den Kostengruppen 410 und 420 mit einem Zuschlag von 40 Prozent für höher zu erwartende Kosten versehen. Insgesamt ist für das Basis Szenario mit Nutzungskosten von rund 1.206.853 Euro jährlich zu rechnen. Die ermittelten Kostenansätze und eine detaillierte Aufstellung der Nutzungskosten ist der Anlage 29 zu entnehmen.

Nutzungskosten		Kosten 2022 in €
100	Kapitalkosten	832.151
200	Objektmanagementkosten	65.988
300	Betriebskosten	205.087
400	Instandsetzungskosten	103.627
Summe Nutzungskosten (brutto)		1.206.853

Tab. 11: Übersicht Nutzungskosten Basis Szenario

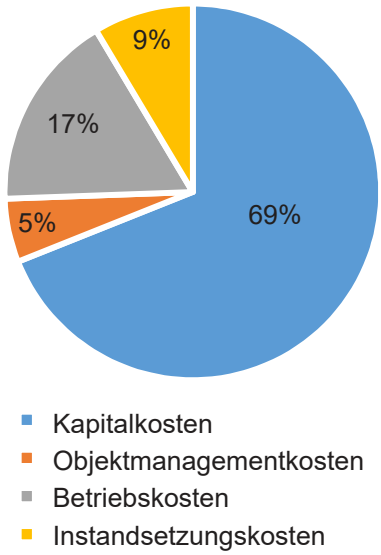


Abb. 71: Verteilung Nutzungskosten 2022 Basis Szenario

4.2.3 Nutzungskosten Gesundheitsbad Szenario

Kapitalkosten (KG 100)

Die Kapitalkosten der zweiten Nutzungsvariante setzten sich aus 437.976 Euro Zinszahlungen und 656.964 Euro Tilgung zusammen. In Summe ergeben sich circa 1.094.941 Euro Kapitalkosten.

Objektmanagementkosten (KG 200)

Ausgehend von der unter Punkt 4.2.1 geschriebenen Berechnungsgrundlage kann für das Gesundheitsbad Szenario mit Objektmanagementkosten von ca. 64.565 Euro pro Jahr gerechnet werden.

Betriebskosten (KG 300)

Die Ermittlung der Betriebskosten erfolgt, wie beim Basis Szenario bereits erläutert, mittels einer Zuordnung der Nutzflächen zu gebündelten Nutzungseinheiten, die anhand ihrer Fläche anteilig an der Bruttogesamtfläche berechnet werden.

In der ersten Nutzungseinheit werden Flächen berücksichtigt, die als Stadtteilzentrum, Praxen, Physiotherapie oder Lagerfläche genutzt werden sollen und damit mit den durchschnittlichen BKI-Kostenkennwerten von Verwaltungsgebäuden angesetzt werden können. Insgesamt beträgt der Anteil der ersten Nutzungseinheit an der Bruttogrundfläche 62 Prozent.

Der Nutzungseinheit 2 werden die Flächen des Gesundheitsbades mit dem dazugehörigen Wellness- und Sauna-Bereich zugeordnet. Für die Ermittlung der Betriebskosten dieser Nutzungseinheit werden als Ausgangsbasis die BKI-Durchschnittskennwerte von Sporthallen angesetzt, da diese von den gegebenen BKI-Daten am nächsten an die Anforderungen der Nutzungseinheit 2 herankommen. Dennoch werden die Bewirtschaftungsaufwendungen, besonders durch das große Wasserbecken im Gesundheitsbad und den offenen Lichthof, weitaus höher ausfallen, als die einer Sporthalle. Primär ist mit höheren Kosten für die Versorgung mit Strom/ Wärme/Wasser und die Entsorgung auszugehen sowie erhöhte Aufwendungen für die Reinigung und Pflege des Gesundheitsbades zu erwarten. Aus diesem Grund werden einige Positionen mit einem

KG	Kostengruppe	Grundfläche m² BGF	Kostenkennwert €/m² BGF * a	2022 Kosten €	Verteilung %
100	**Kapitalkosten**			**1.094.941**	**61%**
110	Fremdmittel (Annuitätendarlehen)				
	2% Zinsen	21.898.814 x 0,02		437.976	
	3% Tilgung	21.898.814 x 0,03		656.964	
120	Eigenmittel				
130	Abschreibung				
190	Kapitalkosten, sonstiges				
200	**Objektmanagementkosten**	**m² BGF**	**8,95**	**64.565**	**4%**
210	Personalkosten	7.214	7,34	52.951	
220	Sachkosten	7.214	1,17	8.440	
230	Fremdleistungen	7.214	0,44	3.174	
290	Objektmanagementkosten, sonstiges	-	-	-	
Nutzungseinheit 1: Stadtteilzentrum, Praxis, Physiotherapie (62% der BGF)					
300	**Betriebskosten**	**m² BGF**	**24,55**	**109.471**	**6%**
310	Versorgung	4.458	9,71	43.290	
320	Entsorgung	4.458	0,34	1.499	
330	Reinigung und Pflege Gebäude	4.458	7,64	34.056	
340	Reinigung und Pflege Außenanlagen	4.458	0,14	611	
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	4.458	6,13	27.339	
360	Sicherheits- und Überwachungsdienste	4.458	0,05	235	
370	Abgaben und Beiträge	4.458	0,55	2.443	
390	Betriebskosten, sonstiges	-	-	-	
400	**Instandsetzungskosten**	**m² BGF**	**12,41**	**55.314**	**3%**
410	Instandsetzung Baukostruktion	4.458	7,42	33.061	
420	Instandsetzung Technische Anlagen	4.458	3,73	16.637	
430	Instandsetzung Außenanlagen	4.458	0,64	2.861	
440	Instandsetzung Ausstattung	4.458	0,62	2.755	
490	Instandsetzungskosten, sonstiges	-	-	-	
Nutzungseinheit 2: Gesundheitsbad, Spa-Bereich (38% der BGF)					
300	**Betriebskosten**	**m² BGF**	**146,00**	**402.338**	**22%**
310	Versorgung	2.756	74,90	206.393	
320	Entsorgung	2.756	11,21	30.883	
330	Reinigung und Pflege Gebäude	2.756	34,07	93.900	
340	Reinigung und Pflege Außenanlagen	2.756	3,94	10.859	
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	2.756	17,83	49.124	
360	Sicherheits- und Überwachungsdienste	2.756	2,95	8.130	
370	Abgaben und Beiträge	2.756	0,68	1.887	
390	Betriebskosten, sonstiges	2.756	0,42	1.161	
400	**Instandsetzungskosten**	**m² BGF**	**28,83**	**79.451**	**4%**
410	Instandsetzung Baukostruktion	2.756	13,92	38.350	
420	Instandsetzung Technische Anlagen	2.756	6,82	18.798	
430	Instandsetzung Außenanlagen	2.756	0,83	2.292	
440	Instandsetzung Ausstattung	2.756	7,26	20.010	
490	Instandsetzungskosten, sonstiges	-	-	-	
Nutzungskosten gesamt				**1.806.080**	**100%**

Kostenansatz KG (200) Nutzungskosten BKI, KiD Dresdner Kulturpalast, Wirtschaftsplan 2020

Kostenansatz KG (300 + 400) für Nutzung Büro/Gewerbe: BKI-Durchschnitts-Kennwerte Verwaltungsgebäude

Kostenansatz KG (300 + 400) für Nutzung Gesundheitsbad: BKI-Durchschnitts-Kennwerte Sporthallen

für KG (310) pausch. Kennwert von 85,00 €/m² (Vgl. Betriebskosten Nordbad & Bühlau)

für KG (320) pausch. Kennwert von 12,00 €/m² (Vgl. Betriebskosten Nordbad & Bühlau)

für KG (330) Aufschlag von 400 % für Schwimmbad (Vgl. Betriebskosten Nordbad & Bühlau)

Fortschreibung Kostenkennwerte anhand BKI-Vorgaben und verschiedene Indizes

Tab. 12: Ermittlung Nutzungskosten Gesundheitsbad Szenario

Prozentualen Zuschlag oder pauschalen Kennwert versehen, um die höheren Bewirtschaftungskosten abzubilden. Für die Kostengruppe 310 „Versorgung“ wird ein pauschaler Kostenkennwert von 85 €/m² und für die Kostengruppe 320 „Entsorgung“ ein Wert von 12,00 €/m² festgelegt. Die Kostengruppe 330 „Reinigung und Pflege Gebäude“ wird mit einem Aufschlag von 400 Prozent der BKI-Ansätze versehen. Als konkrete Vergleichswerte dienen die tatsächlichen Betriebskosten des Dresdner Nordbades sowie der Schwimmhalle Bühlau, welche die gewählten Kostenansätze bestätigen und in Ergänzung zu den BKI-Werten eine realistische Prognose zu den erwartenden Betriebskosten des Gesundheitsbades erlauben.

Unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und der Indizierung der Kennwerte ergeben sich für das Jahr 2022 Betriebskosten in Höhe von voraussichtlich 511.810 Euro.

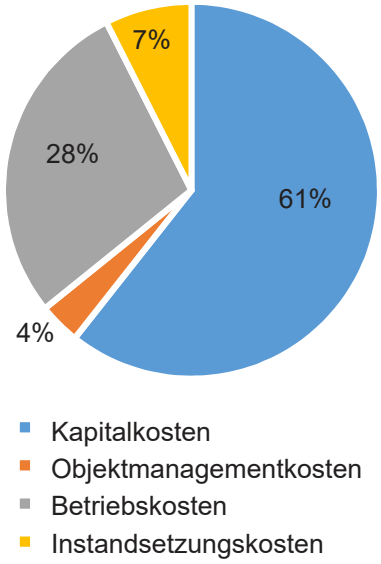


Abb. 72: Verteilung Nutzungskosten 2022 Gesundheitsbad Szenario

Instandsetzungskosten (KG 400)

Die Ermittlung der Instandsetzungskosten erfolgt analog der Vorgehensweise zur Ermittlung der Betriebskosten. Unterteilt in zwei Nutzungseinheiten werden die Kosten anhand der BKI-Kennwerte für die Nutzungseinheit 1 mit den Durchschnittswerten für Verwaltungsgebäude und für die Nutzungseinheit 2 mit den durchschnittlichen Kennwerten für Sporthallen ermittelt.

Die zu erwartenden Nutzungskosten für das Gesundheitsbad Szenario belaufen sich auf insgesamt 1.806.080 Euro pro Jahr. Eine detaillierte Aufstellung ist der Anlage 30 zu entnehmen.

Nutzungskosten		**Kosten 2022 in €**
100	**Kapitalkosten**	1.094.941
200	**Objektmanagementkosten**	64.565
300	**Betriebskosten**	511.810
400	**Instandsetzungskosten**	134.764
Summe Nutzungskosten (brutto)		**1.806.080**

Tab. 13: Nutzungskosten Gesundheitsbad Szenario

4.2.4 Nutzungskosten Gesundheits- / Schwimmbad Szenario

Die nachfolgende Ermittlung der Nutzungskosten bezieht sich zunächst nur auf die des Schwimmbad-Erweiterungsbaus. Die zu erwartenden Nutzungskosten und Berechnungsansätze des Gesundheitsbades wurden bereits unter Punkt 4.2.3 aufgeführt und werden in dieser Variantenbetrachtung gleichermaßen übernommen und final mit in die Betrachtung integriert.

Wie folgt ergeben sich die Nutzungskosten für den geplanten Schwimmbad-Erweiterungsbau:

Kapitalkosten (KG 100)

Die Kapitalkosten umfassen die Tilgung und die Zinsen für die Inanspruchnahme des Fremdkapitals. Insgesamt betragen Kapitalkosten für den Schwimmhallen-Erweiterungsbau jährlich 579.555 Euro.

Objektmanagementkosten (KG 200)

Für die Ermittlung der Objektmanagementkosten wird mit einem Nutzungskostenkennwert von 8,95 €/ m² pro Bruttogrundfläche gerechnet. Ausgehend von dieser Berechnungsgrundlage kann für den Schwimmbad-Erweiterungsbau mit Objektmanagementkosten von knapp 32.200 Euro pro Jahr gerechnet werden.

Betriebskosten (KG 300)

Die Kostensimulation für die Betriebskosten des Schwimmbades wird auf Basis der Bruttogesamtfläche (3.597 m²) ermittelt. Kennzahlen aus der Bewirtschaftung der Schwimmhalle Bühlau dienen als Vergleichswerte und als Bestätigung für die getroffenen Annahmen.

Als Berechnungsbasis werden die BKI-Durchschnitts-Kennwerte für Sporthallen verwendet, die jeweils mit einem 50 Prozent Aufschlag für die höheren Betriebskosten der Schwimmhallennutzung versehen werden. Für die Kostengruppe 310 "Versorgung" können konkrete Kosten in Höhe von 214.000 Euro angegeben werden. Ebenfalls werden für die Kostengruppe 320 "Entsorgung" 35.000 Euro und für die Kostengruppe 350 "Bedienung, Inspektion, Wartung" 53.000 Euro angesetzt. Die Werte entstammen der Wirtschaftlichkeitsberechnung des Referenzobjektes Bühlau (Stand 2019) und sind damit eine verlässliche Quelle für die zu erwartenden Kosten des geplanten Schwimmbad-Erweiterungsbaus.

In Summe sind für das Schwimmbad Betriebskosten in Höhe von rund 418.672 Euro einzukalkulieren.

Instandsetzungskosten (KG 400)

Für die Ermittlung der Instandsetzungskosten wird die gleiche Vorgehensweise wie bei der Berechnung der Betriebskosten befolgt. Dazu werden die in den BKI-Tabellen ausgewiesenen Kennzahlen für Sporthallen mit einem Zuschlag von 50 Prozent versehen und mittels der tatsächlichen Kosten von den Vergleichsobjekten (Nordbad, Schwimmhalle Bühlau) auf ihre Plausibilität geprüft. Insgesamt muss mit jährlichen Instandsetzungskosten in Höhe von rund 91.072 Euro gerechnet werden.

Die zu erwartenden Nutzungskosten für das Schwimmbad belaufen sich auf insgesamt 1.135.720 Euro pro Jahr. Eine ausführliche Aufstellung der Nutzungskosten ist der Anlage 31 zu entnehmen.

Nutzungskosten		Gesundheitsbad in €	Schwimmbad in €	Gesamt in €
100	**Kapitalkosten**	1.094.941	579.555	1.674.496
200	**Objektmanagementkosten**	64.565	32.193	96.758
300	**Betriebskosten**	511.810	418.672	930.482
400	**Instandsetzungskosten**	134.764	105.299	240.064
Summe Nutzungskosten (brutto)		**1.806.080**	**1.135.720**	**2.941.801**

Tab. 14: Nutzungskosten Gesundheits-/Schwimmbad Szenario gesamt

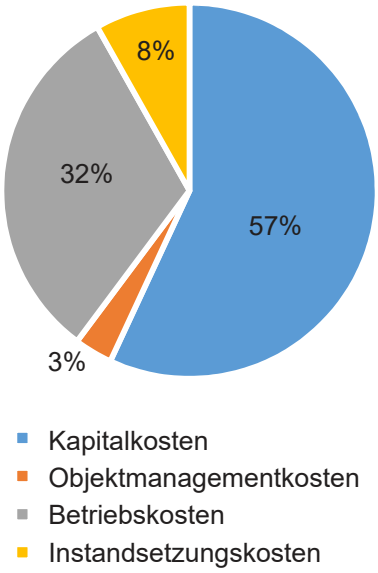


Abb. 73: Verteilung Nutzungskosten 2022 Gesundheits-/ Schwimmbad Szenario

KG	Kostengruppe	m² BGF	€/m² BGF * a	€	%
100	**Kapitalkosten**			**579.555**	**51%**
110	Fremdmittel (Annuitätendarlehen)				
	2% Zinsen	10.263.2373 x 0,02		231.822	
	3% Tilgung	10.263.2373 x 0,03		347.733	
120	Eigenmittel				
130	Abschreibung				
190	Kapitalkosten, sonstiges				
200	**Objektmanagementkosten**	**m² BGF**	**8,95**	**32.193**	**3%**
210	Personalkosten	3.597	7,34	26.402	
220	Sachkosten	3.597	1,17	4.208	
230	Fremdleistungen	3.597	0,44	1.583	
290	Objektmanagementkosten, sonstiges	-	-	-	
300	**Betriebskosten**	**m² BGF**	**116,39**	**418.672**	**37%**
310	Versorgung	3.597	59,49	214.000	
320	Entsorgung	3.597	9,73	35.000	
330	Reinigung und Pflege Gebäude	3.597	21,07	75.798	
340	Reinigung und Pflege Außenanlagen	3.597	5,91	21.261	
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	3.597	14,73	53.000	
360	Sicherheits- und Überwachungsdienste	3.597	4,43	15.918	
370	Abgaben und Beiträge	3.597	1,03	3.695	
390	Betriebskosten, sonstiges	-	-	-	
400	**Instandsetzungskosten**	**m² BGF**	**29,27**	**105.299**	**9%**
410	Instandsetzung Baukostruktion	3.597	13,92	50.057	
420	Instandsetzung Technische Anlagen	3.597	6,82	24.537	
430	Instandsetzung Außenanlagen	3.597	0,83	2.992	
440	Instandsetzung Ausstattung	3.597	7,70	27.713	
490	Instandsetzungskosten, sonstiges	-	-	-	
Nutzungskosten gesamt				**1.135.720**	**100%**

Kostenansatz Schwimmbad: BKI-Durchschnitts-Kennwerte Sporthallen + 50% Aufschlag für KG 300
für KG (310) konkreter Wert 214.000 € (Vgl. Betriebskosten Bühlau)
für KG (320) konkreter Wert 35.000 € (Vgl. Betriebskosten Bühlau)
für KG (350) konkreter Wert 53.000 € (Vgl. Betriebskosten Bühlau)
Fortschreibung Kostenkennwerte anhand BKI-Vorgaben und verschiedene Indizes

Tab. 15: Ermittlung Nutzungskosten Schwimmbad-Erweiterung

4.2.5 Nutzungskosten Perspektiv Szenario

Die Nutzungskosten des Perspektiv Szenarios setzten sich aus der Summe der Nutzungskosten des Sachsenbades sowie aus den Nutzungskosten des Schwimmhallen-Erweiterungsbaus zusammen. Die Aufstellung der Nutzungskosten des Schwimmbades wurde bereits unter Punkt 4.2.4 erläutert. Da die Gestaltung des Schwimmbad-Anbaus in beiden Szenarien identisch ist, können an dieser Stelle die bereits berechneten Nutzungskosten des Schwimmbades übernommen und folgend die Nutzungskosten des Sachsenbades für das Perspektiv Szenario dargestellt werden.

Kapitalkosten (KG 100)

Die Herstellkosten für das Gebäude des Sachsenbades wurden für das Perspektiv Szenario mit 22.736.650 Euro ermittelt. Daraus resultieren jährlich anfallende Kapitalkosten in Höhe von 1.136.833 Euro. Zuzüglich der Kapitalkosten des Schwimmbades (579.555 Euro) ergibt sich eine Gesamtsumme von 1.903.551 Euro.

Objektmanagementkosten (KG 200)

Die für das Objektmanagement anfallende Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen betragen, nach der unter Punkt 4.2.1 geschriebenen Berechnungsgrundlage, 66.731 Euro pro Jahr für das Sachsenbad sowie 32.193 Euro für das angegliederte Schwimmbad. In Summe ist mit 98.924 Euro Objektmanagementkosten zu rechnen.

Betriebskosten (KG 300)

Für die Ermittlung der Betriebskosten werden die Flächen des Sachsenbades entsprechend ihrer avisierten Nutzungen zu annährend vergleichbaren Nutzungseinheiten zusammengefasst und anhand ihrer Flächenanteile an der Bruttogesamtfläche berechnet.

Wie vorangegangen schon erläutert, werden die Nutzflächen zu gebündelten Nutzungseinheiten zusammengefasst und anteilig ihrer Fläche an der Bruttogesamtfläche des Gebäudes berechnet.

In der ersten Nutzungseinheit sind Flächen berücksichtigt, die als Lagerräume, Stadtteilzentrum, Café, Theater, Musikschule oder Co-Working-Space genutzt werden sollen und damit mit den durchschnittlichen BKI-Kostenkennwerten von Verwaltungsgebäuden angesetzt werden können. Insgesamt beträgt der Anteil der ersten Nutzungseinheit an der Bruttogrundfläche 56 Prozent.

Der zweiten Nutzungseinheit werden die Flächen des Gesundheitsbades mit dem dazugehörigen Wellness- und Sauna-Bereich sowie Technik- und Sportfunktionsflächen zugeordnet. Für die Ermittlung der Betriebskosten dieser Nutzungseinheit werden als Ausgangsbasis die BKI-Durchschnittskennwerte von Sporthallen angesetzt, da diese von den gegebenen BKI-Daten am nächsten an die Anforderungen der Nutzungseinheit zwei herankommen. Für die Anpassung der Betriebskosten an die eines Schwimmbades werden Zuschläge auf die Kostenkennwerte der betreffenden Kostengruppen hinzugerechnet und mit den konkreten Bewirtschaftungskosten des Referenzobjektes Bühlau auf Plausibilität geprüft. Analog zu Punkt 4.2.3 (Nutzungskosten Gesundheitsbad) werden folgende Zuschläge auf Grundlage der Betriebskosten der Vergleichsobjekte angesetzt:

- für KG (310) pauschaler Kennwert von 85,00 €/m² BGF
- für KG (320) pauschaler Kennwert von 12,00 €/m² BGF
- für KG (330) Aufschlag von 400 Prozent für Schwimmbad

Nutzungskosten		Gesundheitsbad in €	Schwimmbad in €	Gesamt in €
100	**Kapitalkosten**	1.136.833	579.555	1.716.388
200	**Objektmanagementkosten**	66.731	32.193	98.924
300	**Betriebskosten**	553.331	418.672	972.003
400	**Instandsetzungskosten**	146.657	105.299	251.956
Summe Nutzungskosten (brutto)		**1.903.551**	**1.135.720**	**3.039.272**

Tab. 16: Nutzungskosten Perspektiv Szenario gesamt

KG	Kostengruppe	Grundfläche m² BGF	Kostenkennwert €/m² BGF * a	2022 Kosten €	Verteilung %
100	**Kapitalkosten**			**1.136.833**	**60%**
110	Fremdmittel (Annuitätendarlehen)				
	2% Zinsen	22.736.650 x 0,02		454.733	
	3% Tilgung	22.736.650 x 0,03		682.100	
120	Eigenmittel				
130	Abschreibung				
190	Kapitalkosten, sonstiges				
200	**Objektmanagementkosten**	**m² BGF**	**8,95**	**66.731**	**4%**
210	Personalkosten	7.456	7,34	54.727	
220	Sachkosten	7.456	1,17	8.724	
230	Fremdleistungen	7.456	0,44	3.281	
290	Objektmanagementkosten, sonstiges	-	-	-	
Nutzungseinheit 1: Stadtteilzentrum, Gewerbefläche, Co-Working (56% der BGF)					
300	**Betriebskosten**	**m² BGF**	**24,55**	**102.122**	**5%**
310	Versorgung	4.159	9,71	40.383	
320	Entsorgung	4.159	0,34	1.398	
330	Reinigung und Pflege Gebäude	4.159	7,64	31.770	
340	Reinigung und Pflege Außenanlagen	4.159	0,14	570	
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	4.159	6,13	25.504	
360	Sicherheits- und Überwachungsdienste	4.159	0,05	219	
370	Abgaben und Beiträge	4.159	0,55	2.279	
390	Betriebskosten, sonstiges	-	-	-	
400	**Instandsetzungskosten**		**12,41**	**51.600**	**3%**
410	Instandsetzung Baukostruktion	4.159	7,42	30.842	
420	Instandsetzung Technische Anlagen	4.159	3,73	15.520	
430	Instandsetzung Außenanlagen	4.159	0,64	2.669	
440	Instandsetzung Ausstattung	4.159	0,62	2.570	
490	Instandsetzungskosten, sonstiges	-	-	-	
Nutzungseinheit 2: Gesundheitsbad, Spa-Bereich (44% der BGF)					
300	**Betriebskosten**	**m² BGF**	**136,85**	**451.208**	**24%**
310	Versorgung	3.297	70,49	232.408	
320	Entsorgung	3.297	11,21	36.949	
330	Reinigung und Pflege Gebäude	3.297	34,07	112.345	
340	Reinigung und Pflege Außenanlagen	3.297	3,94	12.992	
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	3.297	13,08	43.140	
360	Sicherheits- und Überwachungsdienste	3.297	2,95	9.727	
370	Abgaben und Beiträge	3.297	0,68	2.258	
390	Betriebskosten, sonstiges	3.297	0,42	1.390	
400	**Instandsetzungskosten**	**m² BGF**	**28,83**	**95.057**	**5%**
410	Instandsetzung Baukostruktion	3.297	13,92	45.883	
420	Instandsetzung Technische Anlagen	3.297	6,82	22.491	
430	Instandsetzung Außenanlagen	3.297	0,83	2.743	
440	Instandsetzung Ausstattung	3.297	7,26	23.940	
490	Instandsetzungskosten, sonstiges	-	-	-	
Nutzungskosten gesamt				**1.903.551**	**100%**

Kostenansatz KG (200) Nutzungskosten BKI, KiD Dresdner Kulturpalast, Wirtschaftsplan 2020
Kostenansatz KG (300 + 400) für Nutzung Büro/Gewerbe: BKI-Durchschnitts-Kennwerte Verwaltungsgebäude
Kostenansatz KG (300 + 400) für Nutzung Gesundheitsbad: BKI-Durchschnitts-Kennwerte Sporthallen

für KG (310) pausch. Kennwert von 80,00 €/m² (Vgl. Betriebskosten Nordbad & Bühlau)
für KG (320) pausch. Kennwert von 12,00 €/m² (Vgl. Betriebskosten Nordbad & Bühlau)
für KG (330) Aufschlag von 400 % für Schwimmbad (Vgl. Betriebskosten Nordbad & Bühlau)

Fortschreibung Kostenkennwerte anhand BKI-Vorgaben und verschiedene Indizes

Tab. 17: Ermittlung Nutzungskosten Perspektiv Szenario

Unter Berücksichtigung der Indizierung der Kennwerte und Fortschreibung auf das Jahr 2022 ergeben sich Betriebskosten für den gesamten Gebäudekomplex des Sachsenbades in Höhe von voraussichtlich 553.331 Euro

Instandsetzungskosten (KG 400)

Die Ermittlung der Instandsetzungskosten erfolgte analog der Vorgehensweise zur Ermittlung der Betriebskosten. Unterteilt in zwei Nutzungseinheiten werden die Kosten anhand der BKI-Kennwerte für die Nutzungseinheit eins mit den Durchschnittswerten für Verwaltungsgebäude und für die Nutzungseinheit zwei mit den durchschnittlichen Kennwerten für Sporthallen ermittelt. Insgesamt sind mit etwa 146.657 Euro Instandsetzungskosten im Jahr 2022 zu rechnen.

Die zu erwartenden Nutzungskosten für das Perspektiv Szenario belaufen sich für das Sachsenbad mit Gesundheitsbad auf 1.903.551 Euro und für den Schwimmbad-Anbau auf 1.135.720 Euro pro Jahr.

Eine ausführliche Aufstellung der Nutzungskosten für das Gesundheitsbad des Perspektiv Szenarios ist der Anlage 32 zu entnehmen.

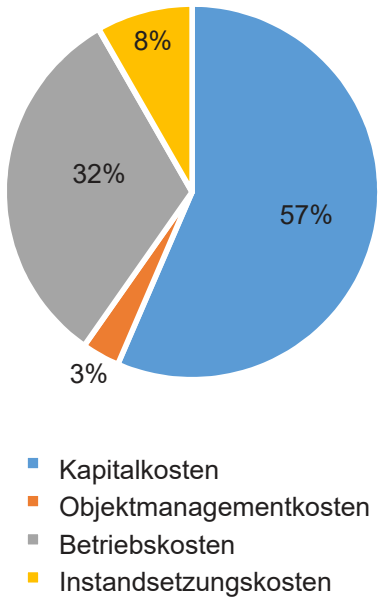


Abb. 74: Verteilung Nutzungskosten 2022 Perspektiv Szenario

4.2.6 Nutzungskosten eigenständiges Schwimmbad

Die Nutzungkosten eines eigenständigen Schwimmbades setzten sich aus folgenden Kostengruppen zusammen:

Kapitalkosten (KG 100)

Die Kapitalkosten umfassen die Tilgung und die Zinsen für die Inanspruchnahme des Fremdkapitals. Insgesamt betragen die Kapitalkosten für den Schwimmhallen-Erweiterungsbau jährlich 690.137 Euro.

Objektmanagementkosten (KG 200)

Für die Ermittlung der Objektmanagementkosten wird mit einem Nutzungskostenkennwert von 8,95 €/m² BGF gerechnet. Ausgehend von dieser Berechnungsgrundlage können Objektmanagementkosten von rund 37.438 Euro pro Jahr angesetzt werden.

Betriebskosten (KG 300)

Für die Ermittlung der Betriebskosten werden die gleichen Kostenkennwerte wie für den Schwimmbad-Erweiterungsbau (siehe Gesundheits- / Schwimmbad Szenario) angesetzt und lediglich mit einer größeren Bruttogesamtfläche von 4.183 m² gerechnet. Insgesamt sind bei einem eigenständigen Schwimmbad jährliche Betriebskosten von rund 467.650 Euro zu erwarten.

Instandsetzungskosten (KG 400)

Für die Ermittlung der Instandsetzungskosten wird die gleiche Vorgehensweise wie bei der Berechnung der Betriebskosten befolgt. Dazu werden die in den BKI-Tabellen ausgewiesenen Kennzahlen für Sporthallen mit einem Zuschlag von 50 Prozent versehen und mittels der tatsächlichen Kosten des Vergleichsobjektes (Schwimmhalle Bühlau) auf ihre Plausibilität geprüft. Insgesamt muss mit jährlichen Instandsetzungskosten in Höhe von rund 122.454 Euro gerechnet werden (siehe Anlage 33). Die Gesamtnutzungskosten belaufen sich für das eigenständige Schwimmbad im Jahr 2022 auf rund 1,32 Millionen Euro.

Nutzungskosten		2022 in €
100	**Kapitalkosten**	690.137
200	**Objektmanagementkosten**	37.438
300	**Betriebskosten**	467.650
400	**Instandsetzungskosten**	122.454
Summe Nutzungskosten (brutto)		**1.317.678**

Tab. 18: Nutzungskosten eigenständiges Schwimmbad

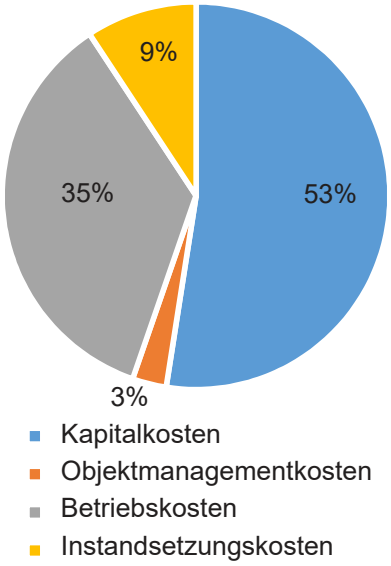


Abb. 75: Verteilung Nutzungskosten 2022 eigenständiges Schwimmbad

KG	Kostengruppe	Grundfläche m² BGF	Kostenkennwert €/m² BGF * a	2022 Kosten €	Verteilung %
100	**Kapitalkosten**			**690.137**	**52%**
110	Fremdmittel (Annuitätendarlehen)				
	2% Zinsen	13.855.593 x 0,02		276.055	
	3% Tilgung	13.855.593 x 0,03		414.082	
120	Eigenmittel				
130	Abschreibung				
190	Kapitalkosten, sonstiges				
200	**Objektmanagementkosten**	**m² BGF**	**8,95**	**37.438**	**3%**
210	Personalkosten	4.183	7,34	30.703	
220	Sachkosten	4.183	1,17	4.894	
230	Fremdleistungen	4.183	0,44	1.841	
290	Objektmanagementkosten, sonstiges	-	-	-	
300	**Betriebskosten**	**m² BGF**	**111,80**	**467.650**	**35%**
310	Versorgung	4.183	51,16	214.000	
320	Entsorgung	4.183	8,37	35.000	
330	Reinigung und Pflege Gebäude	4.183	21,07	88.147	
340	Reinigung und Pflege Außenanlagen	4.183	5,91	24.725	
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	4.183	12,67	53.000	
360	Sicherheits- und Überwachungsdienste	4.183	11,59	48.481	
370	Abgaben und Beiträge	4.183	1,03	4.297	
390	Betriebskosten, sonstiges	-	-	-	
400	**Instandsetzungskosten**	**m² BGF**	**29,27**	**122.454**	**9%**
410	Instandsetzung Baukostruktion	4.183	13,92	58.212	
420	Instandsetzung Technische Anlagen	4.183	6,82	28.534	
430	Instandsetzung Außenanlagen	4.183	0,83	3.480	
440	Instandsetzung Ausstattung	4.183	7,70	32.228	
490	Instandsetzungskosten, sonstiges	-	-	-	
Nutzungskosten gesamt				**1.317.678**	**100%**

Kostenansatz Schwimmbad: BKI-Durchschnitts-Kennwerte Sporthallen + 50% Aufschlag
für KG (310) konkreter Wert 214.000 € (Vgl. Betriebskosten Bühlau)
für KG (320) konkreter Wert 35.000 € (Vgl. Betriebskosten Bühlau)
für KG (350) konkreter Wert 53.000 € (Vgl. Betriebskosten Bühlau)
Fortschreibung Kostenkennwerte anhand BKI-Vorgaben und verschiedene Indizes

Tab. 19: Ermittlung Nutzungskosten eigenständiges Schwimmbad

4.2.7 Vergleich Nutzungskosten

Die gemäß den vorgenannten Maßstäben ermittelten Nutzungskosten sind in der folgenden Darstellung zusammengefasst. Die Nutzungskosten wurden mit unterschiedlichen Methoden berechnet und nach Kostenerwartungen ausgewählt.

	I Basis Szenario		II Gesundheitsbad Szenario		III Gesundheits- / Schwimmbad Szenario		IV Perspektiv Szenario		V Schwimmbad Neubau	
	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %
100 Kapitalkosten	**832.151**	**69,0 %**	**1.094.941**	**60,6 %**	**1.674.496**	**56,9 %**	**1.716.388**	**56,5 %**	**690.137**	**52,4 %**
200 Objektmanagementkosten	**65.988**	**5,5 %**	**64.565**	**3,6 %**	**96.758**	**3,3 %**	**98.924**	**3,3 %**	**37.438**	**2,8 %**
300 Betriebskosten	**205.087**	**17,0 %**	**511.810**	**28,3 %**	**932.756**	**31,7 %**	**972.003**	**32,0 %**	**467.650**	**35,5 %**
400 Instandsetzungskosten	**103.627**	**8,6 %**	**134.764**	**7,5 %**	**240.064**	**8,2 %**	**251.956**	**8,3 %**	**122.454**	**9,3 %**
Summe Nutzungskosten (brutto)	**1.206.853**		**1.806.080**		**2.944.075**		**3.039.272**		**1.317.678**	

Tab. 20: Gegenüberstellung Nutzungskosten

Im Endergebnis lässt sich festhalten, dass bei allen Varianten die Kostengruppe 100 "Kapitalkosten" den höchste Kostenpunkt darstellt und einen Anteil von 52 bis 69 Prozent der gesamten Nutzungskosten ausmacht. Der Grund daran liegt an den teilweise sehr hohen Herstellkosten, die einen direkten Einfluss auf die Kosten für die Inanspruchnahmen der Fremdmittel und Tilgung haben. Würde es z. B. einen einmaligen Zuschuss zur Baukostenfinanzierung geben, könnten die Kosten für Fremdmittel, je nach Höhe des Zuschusses, deutlich gesenkt werden. Mit einem Zuschuss von fünf Millionen Euro würden die Kosten für Fremdmittel im Basis Szenario von jährlich 832.151 auf 582.151 Euro gesenkt werden.

Damit wird aufgezeigt, dass die Höhe der Kapitalkosten bei einer kompletten Fremdfinanzierung aufgrund von festgelegten Annahmen über den Zinssatz und die Höhe der Tilgung maßgeblich beeinflusst wird. Mit einer anderen Art der Finanzierung könnte die Höhe der Kapitalkosten deutlich geringer ausfallen. Ein einmaliger Baukostenzuschuss bzw. die komplette Übernahme der Baukosten würde für eine entscheidende Senkung der Kapitalkosten führen.

Unabhängig davon zeigt die Übersicht, dass die ausgabenwirksamen Kosten (Objektmanagement-, Betriebs- und Instandsetzungskosten) für die Szenarien auf lange Sicht auch sehr hoch und damit mindestens genauso wichtig wie die Kapitalkosten sind. Besonders hohe Betriebskosten fallen für die Betreibung eines Bades, egal ob Gesundheits- oder Schwimmbad, aufgrund der hohen Kosten für die Versorgung mit Wasser, Heizwärme und Strom an. Hinzu kommen beträchtliche Kosten für die Reinigung und Pflege des Bades sowie die Bedienung, Wartung und Inspektion der technischen Anlagen.

Die direkte Gegenüberstellung der Nutzungskosten der fünf Szenarien zeigt auf, dass im Basis Szenario mit den niedrigsten Nutzungskosten zu rechnen ist. Das liegt einerseits an den günstigeren Herstellungskosten, weshalb die Kapitalkosten geringer ausfallen, und andererseits an den niedrigeren Betriebskosten. Bei der Bewirtschaftung eines Gesundheitsbades wie in Szenario zwei bis vier betrachtet, wird jährlich mit deutlich höhere Nutzungskosten zurechnen sein. Bei der zusätzlichen Betreibung einer angegliederten Schwimmhalle (Szenario drei und vier) sind die Nutzungskosten in Summe mit rund drei Millionen Euro zu kalkulieren.

Für den eigenständigen Schwimmbad-Neubau muss für das Betrachtungsjahr 2022 mit rund 1,3 Millionen Euro an Nutzungskosten gerechnet werden.

4.3 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die nachfolgende Berechnung der zu erwartenden Betriebsergebnisse wird in Anlehnung an ein mögliches Betreibermodell erstellt, bei dem angenommen wird, dass ein Gesamtbetreiber den Spa-Bereich (Szenario 1) bzw. das Gesundheitsbad mit anschließendem Wellness-Bereich (Szenario 2 bis 4) selbst bewirtschaftet. Dazu würden grundsätzlich eine private GmbH oder eine städtische Betreibergesellschaft infrage kommen. Die restlichen Flächen wie den Gastronomiebereich und Gewerbeflächen (Büros, Arztpraxen, Lagerflächen) könnten von ihm an weitere Betreiber verpachtet bzw. als Gewerbeflächen vermietet werden. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung werden diese Flächen als Erlösposition „Mieteneinnahmen“ aufgeführt.

4.3.1 Ausgaben

Die nachfolgende Berechnung des Betriebsergebnis wird in Form einer Cash-Flow Berechnung für jede der Nutzungsvarianten durchgeführt. Dabei werden die zu erwartenden Ausgaben den Erlösen gegenübergestellt und damit ein Saldo (der „Cashflow“) ermittelt, der Auskunft über die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens gibt.

Die Kosten für die Betreibung der jeweiligen Konzeptvariante setzen sich hierbei aus den Nutzungskosten gemäß DIN 18960 und den Kosten des einzusetzenden Personals zusammen. Für die Ermittlung von Personal- sowie Nutzungskosten wurde auf differenzierte Kostenkennwerte zurückgegriffen.

Nutzungskosten

Die Nutzungskosten sind deutlich von den Baukosten abzugrenzen. Sie sollen einen Ausblick auf die jährliche Kostenerwartung in der Phase der Betreibung ab Nutzungsaufnahme ermöglichen. Eine ausführliche Darstellung der Nutzungskosten wurde bereits unter Punkt 4.2 vorgenommen.

Personalkosten

Als weitere Kostenposition sind die Personalkosten aufzuführen. Die in der KG 200 „Objektmanagement“ ermittelten Personalkosten beziehen sich ausschließlich auf Kosten des kaufmännischen Facility Managements, der Buchhaltung und des Controllings und sind deshalb von den Personalkosten, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Spa-Bereiches / Gesundheitsbades stehen, abzugrenzen.

Auf Grundlage der Nutzungskonzepte werden die Personalkosten für einen Vollzeitbeschäftigten mit einem durchschnittlichen Jahresgehalt von 40.000 Euro (inklusive Personalnebenkosten) angesetzt. Innerhalb der Szenarien sind je nach Nutzung und Größe des Nutzungsbereiches unterschiedlich viele Personalstellen einbezogen.

- Szenario I: Spa-Bereich: 2 Beschäftigte (Servicekraft, Empfang und Kasse)
- Szenario II, III und IV: Gesundheitsbad: 6 Beschäftigte (Servicekräfte, Empfang und Kasse, Bademeister, Techniker)
- Szenario III, IV und V: Schwimmhalle: 8 Beschäftigte (Servicekräfte, Empfang und Kasse, Bademeister, Techniker)

Die zu erwartenden Personalkosten für das Gesundheitsbad und die Schwimmhalle wurden anhand der Betriebsabrechnung des Nordbades (Stand 2013, Hochrechnung auf Betrachtungszeitpunkt 2022) und der Gewinn-Verlust-Rechnung der Schwimmhalle Bühlau (Stand 2020) auf Plausibilität geprüft und als Bestätigung für den Kostensatz verwendet. Weiterhin werden in jeder Variantenbetrachtung 20.000 Euro als Reservebudget im Falle von Krankheit oder Urlaub einkalkuliert, um bei Bedarf Leistungen temporär einkaufen zu können.

4.3.2 Erlöse

Die Erlöse setzen sich wie folgt zusammen:

- Erlöse Betrieb Sauna / Gesundheitsbad / Schwimmhalle auf Basis Umsatz pro Besucher
- Einnahmen aus der Vermietung von Gewerbeflächen bzw. Verpachtung der Gastronomiefläche

Erlösposition Betriebliche Erlöse

Die Höhe des Umsatzes aus dem Betreib der Sauna, des Gesundheitsbades und der Schwimmhalle ergibt sich einerseits aus dem Umsatz pro Besucher. Vereinfacht wird dazu ein durchschnittlicher Eintrittspreis ermittelt sowie eine Annahme zu einem jährlichen Besucheraufkommen getroffen.

Ermittlung Besucheraufkommen:

Auf Grundlage einer umfangreichen Markt- und Vergleichsanalyse im Rahmen der STESAD-Studie 2009 wurde bereits eine Prognose zu künftigen Besuchern des Sachsenbades erstellt. Als Ergebnis wurde eine Besucherprognose von 80.000 bis 140.000 Besuchern pro Jahr für das Bad und von 30.000 bis 50.000 Personen pro Jahr für die Sauna ermittelt. Für einen plausiblen Ansatz der Besucherzahlen wurden aktuelle Vergleichswerte der Schwimmhalle Bühlau berücksichtigt. Im Jahr 2019 besuchten etwa 95.000 Besucher das öffentliche Schwimmangebot. Weitere 63.000 Besucher wurden durch Vereine und Vertragsleistungen generiert und rund 12.400 Kinder und Jugendliche besuchten die Schwimmhalle im Rahmen des Schulschwimmens. Das Saunaangebot wurde von circa 20.000 Besuchern wahrgenommen. Das Jahr 2019 wird hierbei als geeignetes Vergleichsjahr gewählt, da 2020 pandemiebedingt und durch lange Schließzeiten keine repräsentativen Besucherzahlen aufzuführen sind.

Nach Aussage der Bäder GmbH konnte in den vergangenen Jahren ein rückläufiges Besucheraufkommen innerhalb der Saunabereiche der Dresdner Schwimmbäder festgestellt werden. Diese Tendenz wird für die weitere Ermittlung der Besucherkalkulation berücksichtigt und die vorliegenden Vergleichswerte entsprechend angepasst. Ebenfalls wird in der Kalkulation die Inbetriebnahme des neuen Schwimmbades Klotzsche für 2025 mit berücksichtigt, wodurch die Besucherprognose zudem etwas defensiver angesetzt wurden. Anhand der errechneten Marktpotentiale, Vergleichswerte und zu erwartenden Besuchertendenzen werden für die Umsatzkostenermittlung folgende Prognosen für die Besucherzahlen angesetzt:

- Szenario I: Spa- und Sauna-Bereich: 40.000 Besucher (aufgrund umfassender Fläche/Angebotsvielfalt)
- Szenario II: Saunabereich: 15.000 Besucher (aufgrund rückläufiger Zahlen Saunabereich: Besucherzahlen Bühlau um 25 Prozent vermindert)
- Gesundheitsbad: 80.000 Besucher
- Szenario III und IV: Saunabereich: 15.000 Besucher (aufgrund rückläufiger Zahlen Saunabereich: Besucherzahlen Bühlau um 25 Prozent vermindert)
- Gesundheitsbad: 80.000 Besucher
- Schwimmbad: 100.000 Besucher (berücksichtigt Inbetriebnahme Schwimmbad Klotzsche 2025)
- Szenario V: Schwimmbad Neubau: 100.000 Besucher (berücksichtigt Inbetriebnahme Schwimmbad Klotzsche 2025)

Ermittlung Eintrittspreise:

Die gewählten Eintrittspreise für das Gesundheitsbad, die Schwimmhalle und die Saunanutzung wurden anhand von Vergleichswerten anderer Dresdner Schwimmbäder getroffen. Als Referenzobjekte wurden das Nordbad und die Schwimmhalle Bühlau ausgewählt, die neben dem Schwimmbad auch einen kleinen Saunabereich aufzuweisen haben. Der Eintritt in das Nordbad beträgt für einen Erwachsenen im Normaltarif (1 Stunde schwimmen) 3,00 Euro und für die Saunanutzung (2 Stunden) 10 Euro. In einer ähnlichen Preiskategorie liegen die Eintrittspreise für die Schwimmhalle Bühlau. Erwachsene zahlen für den Normaltarif der Schwimmhalle (1,5 Stunden) 4,50 Euro und mindestens 12,00 Euro für die Saunanutzung (2 Stunden).

Für die Nutzungsvarianten werden folgende Kostenansätze als Durchschnittswerte für Erwachsene gewählt:

- Szenario I: Spa- und Sauna-Bereich: 10,00 Euro
- Szenario II: Saunabereich: 10,00 Euro
- Gesundheitsbad: 3,50 Euro
- Szenario III und IV: Saunabereich: 10,00 Euro
- Gesundheitsbad: 3,50 Euro
- Schwimmhalle: 4,50 Euro
- Szenario V: Schwimmbad Neubau: 4,50 Euro

Da das Angebot des Spa-Bereiches und des Gesundheitsbades tendenziell stärker auf eine ältere Altersgruppe abzielt (über 18 Jahren) werden die Eintrittspreise für Erwachsene als durchschnittlicher Mittelwert für die Umsatzberechnung angesetzt.

Zusätzliche Erlöse:

Neben den Erlösen aus den Eintrittspreisen kann zusätzlich mit Einnahmen aus der Vermietung des Schwimmbeckens zum Beispiel bei Bewegungs- und Therapiekursen gerechnet werden. Dazu wird ein pauschaler Betrag aus Vergleichswerten des Nordbades übernommen und mit einem Zuschlag für die größere Wasserfläche des Gesundheitsbades sowie der neuen Schwimmhalle versehen. Für das Gesundheitsbad kann demzufolge mit einem Pauschalbetrag von jährlich 75.000 Euro gerechnet. Bei der Schwimm-

halle kann der Betrag mit 100.000 Euro, unter Berücksichtigung der größeren Wasserfläche, noch höher kalkuliert werden.

Als weitere Erlöse können Einnahmen aus einem Warenautomat sowie durch Umsätze eines Shops generiert werden. In der Betriebsabrechnung des Dresdner Nordbades wurden jährliche Erlöse von etwa 7.500 Euro aus dem Warenverkauf ausgewiesen. Aufgrund der ähnlichen Ausgangssituation kann dieser pauschaler Ansatz wird für die weitere Berechnung der Erlöse des Gesundheitsbades bzw. für die Schwimmhalle übernommen werden.

Erlösposition Mieteinnahmen

Um einen möglichen Mietansatz für die Vermietung der Gewerbeflächen zu ermitteln, wurden aktuelle Vergleichsmieten für Gewerbeeinheiten im Stadtgebiet Pieschen bzw. der Stadt Dresden über verschiedene Online-Mietportale zusammengetragen und daraus ein Durchschnittswert ermittelt. Als Mittelwert für eine Gewerbefläche ergab sich eine Nettokaltmiete von 8,70 €/m². Für die Ermittlung der Mieteinnahmen werden alle Kosten als Bruttowerte ausgewiesen, sodass auf die Nettokaltmiete die Mehrwertsteuer in Höhe von 19 Prozent hinzugerechnet wird. Weiterhin wird in der Mietkostenkalkulation berücksichtigt, dass bereits in den Nutzungskosten die Betriebskosten für das Gesamtgebäude integriert sind. Aus diesem Grund sollte bei den Mieteinnahmen mit der Warmmiete kalkuliert werden, damit bereits ausgewiesene Kosten für Heizung etc. von den tatsächlichen Verbrauchern (den Mietern) getragen werden. Die Betriebskostenumlage konnte anhand des Differenzwertes der Vergleichsmieten zwischen Kalt- und Warmmiete mit 2,80 €/m² ermittelt werden. Als Ansatz für eine marktübliche Warmmiete ergibt sich daraus folgender Durchschnittswert: 8,70 €/m² x 19 Prozent + 2,80 €/m² = 13,15 €/m²

Bei einigen Mietflächen sollte die ermittelte Warmmiete durch geeignete Zu- und Abschläge an die konkreten Nutzungen angepasst werden. Bei Mietflächen für die avisierte Nutzung als Physiotherapie-, Arzt- und Praxisräumen kann von einem besseren Ausstattungsstandard ausgegangen werden, der sich in der Höhe des Mietpreises widerspiegeln sollte. Hierzu kann mit einer höheren Kaltmiete von 10 €/m² gerechnet werden, wodurch sich eine Warmmiete von (10,00 €/m² x 19 Prozent + 2,80 €/m² =) 14,70 €/m² ergibt. Für die weitere Berechnung wird ein gerundeter Ansatz von 15,00 €/m² als Warmmiete für die Flächen der Physiotherapie und Arztpraxen gewählt.

Noch höhere Mietpreise werden für die Flächen des Co-Working-Spaces mit 18,00 €/m², ähnlich den Mietpreisen des Co-Working-Spaces im Kraftwerk Mitte, angesetzt. Ein konkreter Mietpreis pro Quadratmeter lässt sich für ein komplettes Co-Working-Space zu diesem Zeitpunkt der Planung schwer ermitteln und stellt in diesem Fall nur ein vereinfachte Herangehensweise dar. Theoretisch setzten sich die Erlöse des Co-Working-Spaces aus der Vermietung von Büroflächen sowie einzelner Arbeitsplätze, die tages- oder monatsweise vermietet werden, zusammen. In dem vorliegenden Konzept ist die genaue Gestaltung des Co-Working-Spaces und die Anzahl der möglichen Arbeitsplätze bzw. Büroräume noch nicht tiefergehend durchgeplant, weshalb nur eine überschlagsmäßige Berechnung über die Gesamtfläche ausgeführt werden kann. Der Ansatz von 18,00 €/m² stellt für die weitere Berechnung der Mieterlöse dennoch einen durchschnittlich erzielbaren und plausiblen Wert dar und wird entsprechend für Ermittlung der Mieterlöse angesetzt.

Der Mietpreisansatz für die Lagerflächen wurde in gleicher Weise wie die Gewerbemieten über Vergleichsmieten von Online-Mietportalen für Lagerräume /-boxen in Dresden ermittelt. Als durchschnittlicher Mietpreis für Lagerräume konnte ein Wert von 4,50 €/m² (brutto) ausgewiesen werden. Auf eine zusätzliche Betriebskostenumlage kann bei den Lagerflächen verzichtet werden, da bei der Nutzung keine weiteren nennbaren Kosten für Strom, Wasser, Heizung etc. anfallen werden.

Die Höhe der Mietpreise für Sportfunktionsflächen und Vereinsräume unterliegt hingegen der Sportstättengebührensatzung der Landeshauptstadt Dresden. Unter dieser Maßgabe ergibt sich für die im Sachsenbad unterzubringenden Funktionsräume ein durchschnittlicher Mietpreis von 3,50 €/m² (warm). In der Berechnung wird mit einem zusätzlichen Zuschuss (zum Beispiel durch den Eigenbetrieb Sportstätten) kalkuliert, der die Differenz zwischen angesetzter Miete der Sportstättengebührensatzung (3,50 €/m²) und durchschnittlich erzielbarere Gewerbemiete (13,15 €/m²) ausgleicht. Für die Fläche des Vereinsraumes ergibt sich daher ein Zuschuss in Höhe von 9,65 €/m². Die Räume der Umkleiden liegen hingegen im Untergeschoss und können aufgrund der geringen Raumhöhe nicht als dauerhafte Aufenthaltsräume genutzt werden. Aus diesem Grund

sollten die Mietpreise geringer angesetzt werden und lediglich ein Zuschuss von 4,00 €/m² verlangt werden.

Als weiterer städtischer Mieter ist der Eigenbetrieb des Heinrich-Schütz-Konservatoriums Dresden (HSKD) zu nennen. Auf Grundlage von bestehenden Mietverträgen mit dem HSKD kann die Höhe der Miete als Vergleichsmiete mit 10,00 €/m² (warm) angesetzt werden.

Die Summe der Erlöse der Mieteinnahmen unterstellt zunächst die komplette Vermietung aller Nutzflächen ab dem ersten Tag des Betrachtungszeitraumes. Diese idealtypische Annahme kann durch einen Risikoabschlag in Höhe von 10 Prozent relativiert werden und berücksichtigt damit ein Ausfallrisiko an Mieteinnahmen.

Zur Ermittlung der Erlösposition Mieteinnahmen werden die gewählten Mietpreisansätze entsprechend der ausgewiesenen Nutzfläche und auf ein Jahr bezogen berechnet. In der weiteren Kostensimulation wird von einer jährlichen Preissteigerung von 1,7 Prozent der Mieten ausgegangen. (Vergleich: Mietspiegel Dresden)

4.3.3 Betriebsergebnis

Im Betriebsergebnis werden die Kosten- den Erlöspositionen gegenübergestellt und damit der jährlich zu erwartende Verlust oder Gewinn der Bewirtschaftung ausgewiesen. Darüber hinaus wird die Kostenaufstellung für einen Zeitraum von 10 Jahren fortgeschrieben, um eine erste Prognose über die weitere Entwicklung der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens ermöglichen zu können. Der vorliegenden Kostensimulation dazu wird ein jährlicher, Prozentualer Anstieg der Kosten bzw. der Erlöse zwischen 1,5 und 3,0 Prozent pro Jahr je nach Gewinn- /Erlösposition unterstellt (genaue Werte siehe Aufstellung Betriebsergebnis), um die zukünftige Preisentwicklungen annäherungsweise abzubilden. In der Prognose wird für den Betrachtungszeitraum mit einer gleichmäßigen Besucheranzahl des Bades bzw. Saunabereiches gerechnet, da eine konkrete Entwicklung der Besucherzahlen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar ist. Sollten sich höhere Besucherzahlen als die kalkulierten Werte ergeben, könnten deutlich höhere Erlöse erzielt werden. Weiterhin bietet die Preiskalkulation für Mietpreise noch Möglichkeiten höhere Ansätze zu wählen, was andererseits aber zu einem höheren Mietausfallwagnis führen könnte. Um einen realistischen Kostenansatz aufzuzeigen, wurde daher zunächst ein moderater Ansatz gewählt.

4.4 Variantenvergleich

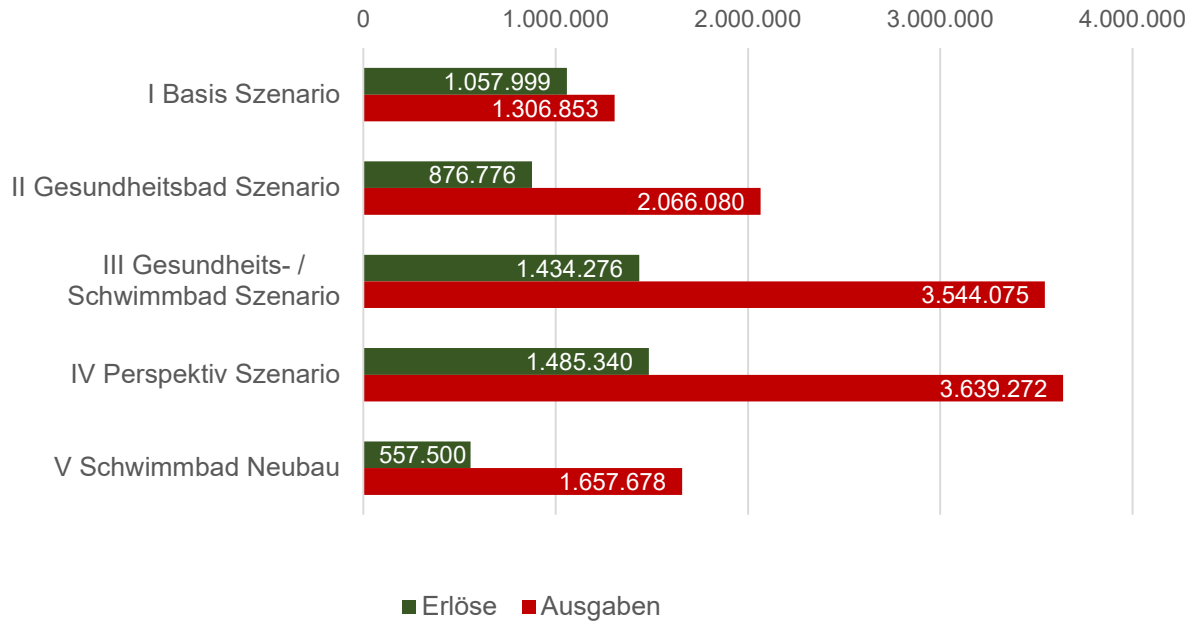
Eine ausführliche Aufstellung der Erlös- und Ausgabenpositionen zur Ermittlung des Betriebsergebnisses jedes Szenarios ist den Anlagen 29-33 und die Gesamtübersicht ist der Anlage 34 zu entnehmen.

Eine kompakte Übersicht über die Summe der Ausgaben und Erlöse sowie die direkte Gegenüberstellung der Szenarien zeigt die folgende Tabelle:

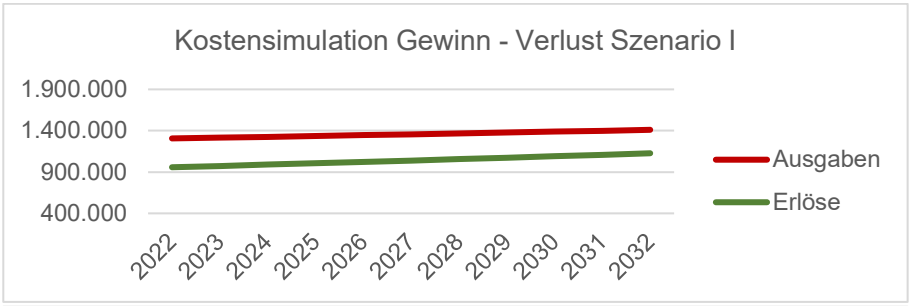
	Szenario I	Szenario II	Szenario III	Szenario IV	Szenario V
Erlöse	1.057.999	876.776	1.434.276	927.840	557.500
Aufwendungen	1.306.853	2.066.080	3.544.075	2.163.551	1.657.678
Betriebsergebnis	**-248.855 €**	**-1.189.304 €**	**-2.109.798 €**	**-1.235.712 €**	**-1.100.178 €**
Betriebsergebnis bei Baukostenübernahme	583.296 €	-94.363 €	-435.302 €	-98.879 €	-410.042 €

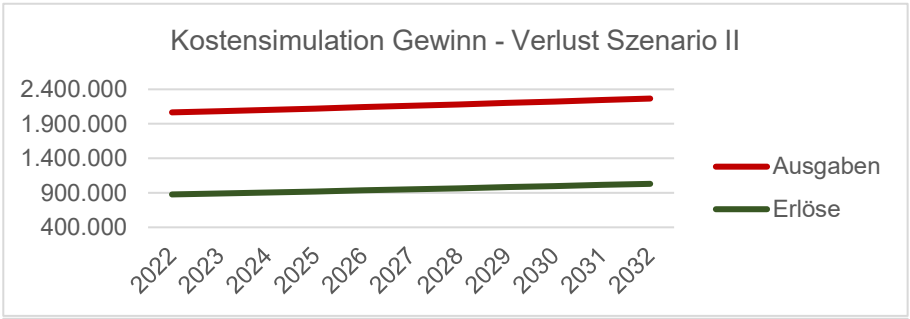
Tab. 21: Übersicht über Erlöse, Aufwendungen und Betriebsergebnis der Szenarien

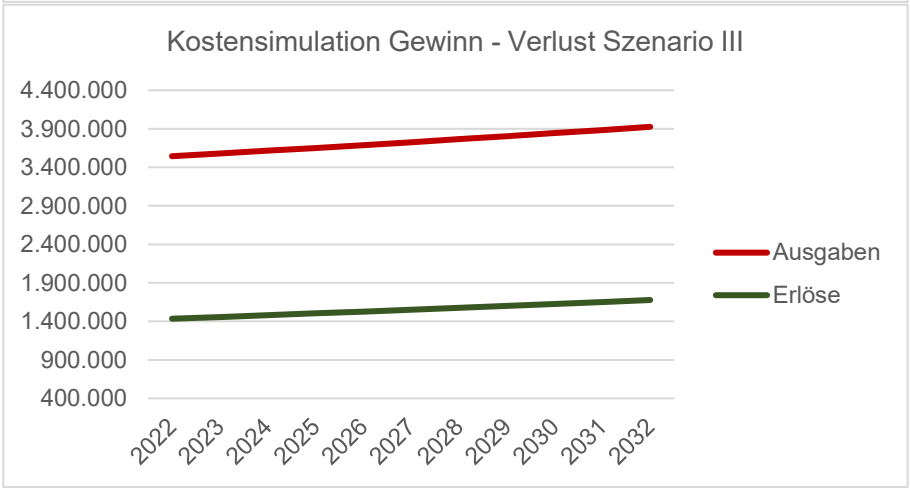
Die Tabelle zeigt auf, mit welchen Erlösen und Aufwendungen für jedes Szenario zu rechnen ist. Dabei wird deutlich, dass unter den getroffenen Annahmen keines der Szenarien wirtschaftlich zu betreiben ist. Das Basis Szenario erwirtschaftet die vergleichsweise niedrigsten Verluste mit rund 250.000 Euro, wohingegen die höchsten Verluste bei dem Perspektiv Szenario mit rund zwei Millionen Euro entstehen. In der untersten Zeile wird ein gesondertes Betriebsergebnis ausgewiesen, bei dem eine komplette Baukostenübernahme angenommen wird, dementsprechend keine Kapitalkosten anfallen und sich die Ergebnisse wesentlich positiver darstellen. Unter Berücksichtigung der kompletten Baukostenübernahme kann trotzdem nur das Basis Szenario ein positives Betriebsergebnis ausweisen. In diesem Szenario würde sogar ein einmaliger Baukostenzuschuss in Höhe von 5 Millionen Euro für ein jährlich positives Betriebsergebnis sorgen. Alle anderen Szenarien müssten selbst bei Übernahme der gesamten Baukosten mit einem jährlichen Zuschuss in Höhe von rund 95.000 bis 440.000 Euro finanziell unterstützt werden. Es zeigt sich, dass eine wirtschaftliche Betreibung eines Bades, ob Gesundheitsbad, Schwimmbad-Erweiterung oder eigenständiges Schwimmbad, unter den geprüften Rahmenbedingungen nicht umsetzbar ist.

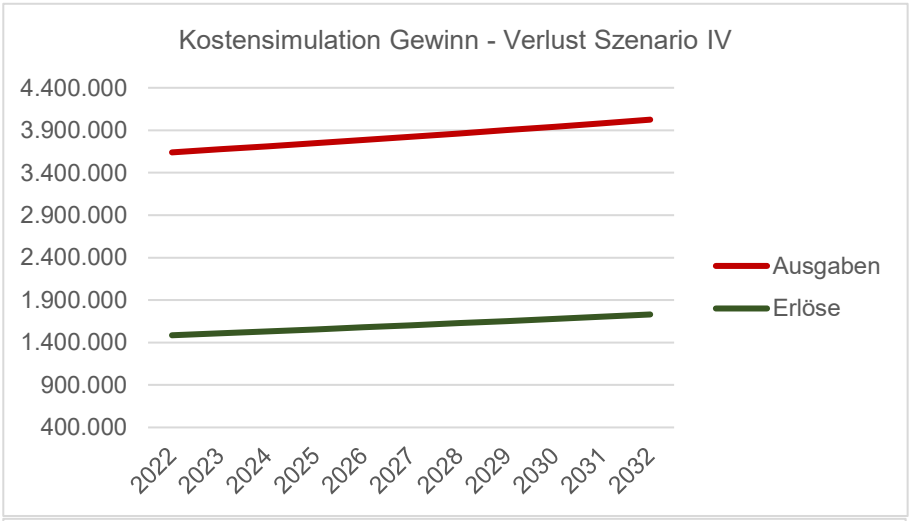


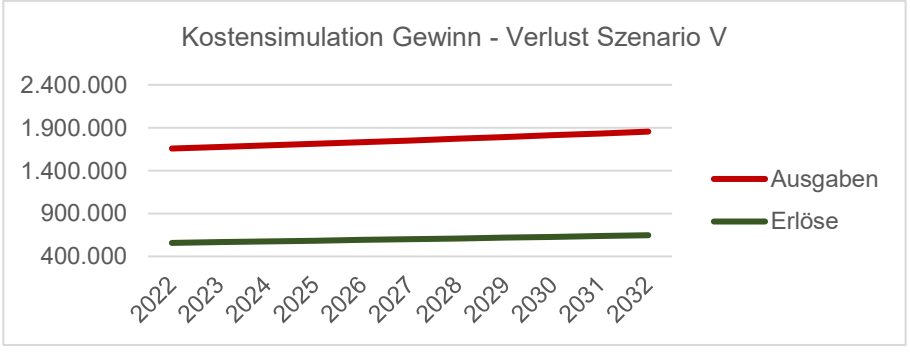
Tab. 22: Gegenüberstellung Erlöse - Ausgaben der Szenarien











Tab. 23: Kostensimulation Gewinn-Verlust der Szenarien

TEIL 5

MÖGLICHKEITEN FÖRDERMITTELEINSATZ

5.1 Denkmalförderung

Eine wichtige Voraussetzung für die Finanzierung des Vorhabens wird der mögliche Einsatz von Fördermitteln sein. Die Gesamtkosten könnten sich so durch eine Kombination von Mitteln der Denkmal- und ggf. Städtebauförderung sowie der potentiellen Mieteinnahmen, finanzieren lassen.

Als Ausgleich für die erheblichen Zusatzkosten und erhöhten Sanierungsaufwendungen, die einem Eigentümer durch die denkmalschutzrechtlichen Auflagen entstehen, gibt es die Möglichkeit der Denkmalförderung. Neben der steuerlichen Abschreibung gibt es weitere Zuschüsse, die bei der Sanierung eines denkmalgeschützten Altbaus infrage kommen. Im Rahmen der vertiefenden Planungen ist zu prüfen bzw. mit den jeweiligen Förderstellen zu erörtern, inwieweit bestimmte Fördermittel in Anspruch genommen werden könnten. Neben Ländern und Kommunen fördert auch der Bund den Erhalt denkmalgeschützter Gebäude.

Vom Bund wurden folgende Förderprogramme aufgelegt:

5.1.1 Denkmalpflegeprogramm „National Wertvolle Kulturdenkmäler“

Bei dem Denkmalpflegeprogramm „National wertvolle Kulturdenkmäler“ handelt es sich laut dem Staatministerium für Kultur und Medien um die wichtigste Säule der Denkmalförderung.

Förderkriterien

Gefördert werden unbewegliche Kulturdenkmäler (Baudenkmäler, historische Parks und Gärten und Bodendenkmäler) von nationaler Bedeutung. Hierzu zählen Denkmäler in denen sich beispielhaft architektonische, städtebauliche, wissenschaftliche, geschichtliche oder politische Leistungen abbilden. Gefördert werden können nur vom Landesdenkmalamt im Sinne der Denkmalpflegepraxis des Landes anerkannte denkmalpflegerische Maßnahmen. Renovierungsarbeiten sowie Umbau- und nutzungsbezogene Modernisierungsmaßnahmen sind nicht zuwendungsfähig.

Fördervoraussetzungen sind, dass

1. sich die Länder an den aus Bundesmitteln zu fördernden Maßnahmen mit gleichhohen, mindestens aber angemessenen Haushaltsmitteln beteiligen. In begründeten Einzelfällen kann die BKM Ausnahmen zulassen.

2. der Landeskonservator oder die Landeskonservatorin vor der erstmaligen Beantragung von Bundesmitteln zu der für eine Bundesförderung notwendigen nationalen Bedeutung des Kulturdenkmals positiv Stellung nimmt und die geplanten denkmalpflegerischen Maßnahmen aus fachlicher Sicht befürwortet.

Die Finanzierungsart des Bundes folgt als Anteilfinanzierung in der Regel derjenigen des Landes. Der Antragsteller muss zunächst seine eigene Finanzkraft im Rahmen des Zumutbaren ausschöpfen. Er hat zu versichern, dass das Projekt ohne Fördermittel nicht finanziert werden kann. Die Bundesmittel werden im Rahmen der jährlich zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel nach den einschlägigen haushaltsrechtlichen Bestimmungen für grundsätzlich höchstens 7 Jahre vergeben. Der Antrag auf Förderung aus dem Denkmalpflegeprogramm ist bis spätestens 31. Oktober für das Folgejahr beim Bundesverwaltungsamt zu stellen.

5.1.2 Denkmalschutz-Sonderprogramm IX (Stand: 11.01.2021)

Neben dem v. g. regulären Förderprogramm hat der Bund mittlerweile zum neunten Mal ein Denkmalschutz-Sonderprogramm aufgelegt. Zwischen 2007

und 2021 wurden fast 2100 Denkmäler mit insgesamt rund 330 Millionen Euro unterstützt. Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat bereits mitgeteilt auch für das Jahr 2021 weitere 70 Millionen investieren zu wollen. Die vom Bund begünstigten Denkmäler erstrecken sich dabei über das gesamte Bundesgebiet. Aufgrund der oben aufgeführten zugesicherten Aufwendungen im Bundeshaushalts 2021 ist aktuell nicht von weitrechenden Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die Förderfähigkeit auszugehen.

Förderkriterien

Gefördert werden Maßnahmen an national bedeutsamen oder das kulturelle Erbe mitprägende unbewegliche Kulturdenkmälern. Dabei werden nur Maßnahmen gefördert, die der Substanzerhaltung und Restaurierung im Sinne der Denkmalpflege dienen. Umbau- und nutzungsbezogene Modernisierungs- sowie Renovierungsarbeiten sind grundsätzlich nicht förderfähig. Die Bundesbeteiligung beträgt grundsätzlich bis zu 50 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben. Länder, Kommunen, Eigentümer oder Dritte beteiligen sich an den aus Bundesmitteln geförderten Maßnahmen mit gleich hohen, mindestens aber angemessenen Mitteln. In begründeten Fällen können Ausnahmen zugelassen werden.

Über die Förderfähigkeit einer Maßnahme entscheidet der Haushaltsausschuss sowie die Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien. Träger der Maßnahmen und Antragsteller von Projekten im Sinne dieses Programmes können Länder, andere

Gebietskörperschaften und sonstige Projektträger (z. B. Stiftungen, Vereine sowie Privatpersonen) sein. Der Antrag ist bei der für den Denkmalschutz zuständigen Stelle des Landes einzureichen. Begonnene oder bereits abgeschlossene Maßnahmen und Projekte können nicht gefördert werden. Daher darf mit dem Vorhaben vor Bewilligung der Zuwendung noch nicht begonnen worden sein. In begründeten Ausnahmefällen kann die Bewilligungsbehörde allerdings einen förderunschädlichen vorzeitigen Maßnahmenbeginn zulassen. Konkrete Antragsfristen sind nicht bekannt, dass Bundeskulturministerium behält sich allerdings das Recht vor, über diese Fördergrundsätze hinaus Termine für die Einreichung des Projektantrages vorzugeben. Diese werden mit den jeweiligen Ländern abgestimmt und kommuniziert. Derartige Termine liegen aktuell zu Sachsen nicht vor.

Auf Landesebene gibt es folgendes Förderprogramm:

5.1.3 Landesprogramm Denkmalpflege zur Sicherung, Erhaltung, Pflege und Nutzbarmachung eines Kulturdenkmals

Förderkriterien

Folgende Maßnahmen sind im Rahmen der Denkmalförderung zuwendungsfähig:

- Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung, Pflege und Nutzbarmachung eines Kulturdenkmales
- restauratorische Untersuchungen
- von der Denkmalpflege geforderte Untersuchungen/ Gutachten

Maßnahmen, die im Rahmen einer normalen Bauunterhaltung durchgeführt werden oder überwiegend der wirtschaftlichen Optimierung des Denkmals dienen, sind nicht zuwendungsfähig. Der Zuschuss beträgt in der Regel 50 Prozent des denkmalbedingten Mehraufwandes (Anteilsfinanzierung) bzw. 25 Prozent der Gesamtkosten (Festbetragsfinanzierung). Der Antrag auf Zuwendung kann entweder als Anteilsfinanzierung oder als Festbetragsfinanzierung gestellt werden.

Anteilsfinanzierung

Bei der Anteilsfinanzierung beträgt der Regelfördersatz 50 Prozent des denkmalbedingten Mehraufwandes, welcher maßnahmenspezifisch ermittelt wird. Die Höhe der Gesamtkosten und auch die mögliche Zuwendung sind nicht begrenzt.

Festbetragsfinanzierung

Eine Festbetragsfinanzierung kann nur bei Vorhaben mit Gesamtkosten von höchstens 100.000,00 Euro (brutto) beantragt werden. Der Fördersatz beträgt maximal 25 Prozent der Gesamtkosten, die Zuwendung kann somit im Zuwendungsjahr höchstens 25.000,00 Euro pro Objekt betragen. Da sich die Kosten des Sachsenbads und der Nebengebäude

auf über 100.000 Euro (brutto) belaufen werden, kommt nur eine Anteilsfinanzierung in Frage.

Anträge sind bis zum 30. Oktober des Vorjahres eines jeden Bewilligungsjahres bei der Landesdirektion bzw. der Landeshauptstadt Dresden einzureichen. Anträge für Sicherungsmaßnahmen können jederzeit gestellt werden. Als Sicherungsmaßnahmen gelten Maßnahmen, die aufgrund akuter Situationen einen Schutz bestehender Denkmalsubstanz zum Ziel haben (z. B. Abstützen von Mauern und Balken; Reparatur eines Daches im Bestand). Zuwendungsempfänger können Eigentümer, Besitzer oder Bauunterhaltspflichtige eines Kulturdenkmals sein.

Neben der Förderung durch Bund und Land, gewähren oftmals auch Kommunen Zuwendungen im Rahmen der Denkmalförderung. Die Landeshauptstadt Dresden fördert die

5.1.4 „Pflege und den Erhalt eines Kulturdenkmals im Rahmen der städtischen Förderrichtlinie“

Förderkriterien

Folgende Maßnahmen werden gefördert:

- Sicherung, Erhaltung, Nutzbarmachung und Pflege oder die Dokumentation eines Kulturdenkmales im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 SächsDSchG
- Maßnahmen zum Erhalt original geschützter Substanz und des geschützten Erscheinungsbildes
- Maßnahmen, die von den in der Anlage 1 der Kulturdenkmal- Förderrichtlinie der Landeshauptstadt Dresden genannten Gewerken ausgeführt werden (bspw. Maurer, Dachdecker, restauratorische, konservatorische Arbeiten, ...)

Nicht zuwendungsfähig sind insbesondere Maßnahmen, die im Rahmen einer normalen Bauunterhaltung durchgeführt werden. Handelt es sich um förderfähige Maßnahmen gemäß der v. g. Definition, sind die Aufwendungen nur zuwendungsfähig, wenn sie allein oder überwiegend aus Gründen der Denkmalpflege erforderlich werden, d.h. den üblichen Aufwand bei vergleichbaren nicht denkmalgeschützten Objekten übersteigen. Ziel der Förderrichtlinie ist es dabei insbesondere in Ergänzung zum Landesprogramm kleinere Maßnahmen zu unterstützen. Die Höchstfördersumme beträgt ca. 10.000 Euro pro Maßnahme und dient vorrangig zur Förderung von Gutachten oder kleineren Zusatzauflagen seitens der Denkmalbehörde.

Die Anträge können jederzeit und kurzfristig für das aktuell laufende Kalenderjahr beantragt werden. Die Höhe der Bewilligung hängt von den zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und kassenrechtlichen Bestimmungen ab. Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Förderfähigkeit sind nach Angaben des Amts für Kultur und Denkmalschutz nicht zu erwarten. Im Dezember 2020 verabschiedeten Doppelhaushalt 2021/2022 heißt es hierzu: „Das Budget zur Umsetzung der Förderrichtlinie zur städtischen Denkmalförderung soll im bisher praktizierten Umfang beibehalten werden.“.

Für die Finanzierung der Entwicklungsszenarien können die aufgeführten Denkmalschutz-Förderprogramme genutzt werden.

Neben den Förderprogrammen des Denkmalschutzes sind prinzipiell weitere Fördermöglichkeiten z.B. im Rahmen der Städtebauförderung denkbar. Dazu sollte vorher allerdings der genaue Zeitpunkt der Realisierung feststehen, um prüfen zu können, welche expliziten Förderprogramme zum jeweiligen Zeitpunkt existieren und ob die Fördervoraussetzungen von dem umzusetzenden Szenario erfüllt werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können daher keine genaueren Angaben über weitere Förderprogramme getroffen werden, auch wenn Förderpotentiale grundsätzlich bestehen.

TEIL 6

STELLPLATZNACHWEIS

6.1 Stellplatznachweis

Die Verpflichtung zur Schaffung von Kfz-Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder besteht auf Grund § 49 Sächsischer Bauordnung (SächsBO). Die Anzahl der notwendigen Stell- und Abstellplätze ergibt sich aus der Satzung der Landeshauptstadt Dresden über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder (StGaFaS). Die vorliegenden Werte basieren aus den vorangegangenen Ermittlungen hinsichtlich der künftigen Funktionen/Flächen und beinhalten bereits die Reduzierungspotenziale. Die Stellplatzanzahl im Zuge der konkreten Planungen zu konkretisieren. Vor allem bei den Schwimmbad-Szenarien sind zudem Bushaltemöglichkeiten im nahem Umfeld für das Schulschwimmen einzuordnen.

I Basis Szenario:

Es ist die Bereitstellung von 81 Pkw-Stellplätzen sowie 117 Fahrrad-Abstellplätzen notwendig. Von den 81 Pkw-Stellplätzen müssen vier Parkplätze behindertengerecht ausgelegt sein. Die Anordnung der PKW-Stellflächen ist westlich des Bestandgebäudes vorgesehen. Die Fahrradstellplätze werden an der südwestlich und nordöstlich eingeordnet.

II Gesundheitsbad Szenario

Die Rahmenbedingungen erfordern die Zurverfügungstellung von 60 PKW-Stellplätze, davon drei behindertengerecht, und 121 Fahrrad-Stellplätze. Die Anordnung der Stellplätze erfolgt analog zu der im Basis Szenario angedachten Aufteilung.

III Gesundheits- / Schwimmbad Szenario

Für das Szenario ist die Bereitstellung von 96 Pkw-Stellplätzen inklusive fünf behindertengerechter Stellplätze sowie 199 Fahrrad-Abstellplätzen notwendig. Sowohl die PKW- als auch Fahrradstellplätze werden westlich vom Sachsenbad parallel zum Baukörper verlaufend angeordnet. Ergänzend sind weitere Fahrradstellplätze östlich des Schwimmbadneubaus, welcher nördlich des Sachsenbads liegt, angedacht.

IV Perspektiv Szenario

Innerhalb des Szenarios werden 101 PKW-Stellplätze und 216 Fahrrad-Stellplätze erforderlich. Dabei sind fünf behindertengerechte PKW-Stellplätze vorzusehen. Die PKW-Stellplätze werden L-förmig westlich des Sachsenbads, zunächst parallel zum Bestandsgebäude und anschließend Richtung Westen parallel zur Wurzener Straße, angeordnet. Die Anordnung der Fahrradstellplätze erfolgt analog zu der Aufteilung aus Szenario III.

V Szenario Schwimmbad Neubau

Es sind 48 Pkw- sowie 168 Fahrrad-Stellplätze bereitzustellen. Die 48 PKW-Stellplätze beinhalten drei behindertengerechte Parkplätze. PKW- und Fahrradstellplätze werden zwischen Sachsenbad und Schwimmbadneubau angeordnet.

	Szenario I	Szenario II	Szenario III	Szenario IV	Szenario V
Pkw	81	60	96	101	48
Fahrräder	117	121	199	216	168

Tab. 24: Stellplatznachweis

TEIL 7

ZUSAMMENFASSUNG

Realisierungszeitraum

Der zu veranschlagende Realisierungszeitraum für die untersuchten Szenarien hängt wesentlich von planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ab.

Die Szenarien I und II betrachten lediglich die Sanierung des Sachsenbades. Damit unterliegen beide Szenarien der Genehmigungspflicht nach § 59 Abs. (1) SächsBO, jedoch keinen weiterführenden planungsrechtlichen Einschränkungen. Infolgedessen ist die Umsetzung der Entwicklungsvorhaben zeitnah möglich. Es ist von einem Realisierungszeitraum von etwa 4-5 Jahren auszugehen. Eine konkrete terminliche Abfolge ist bei entsprechender Realisierungsabsicht zu vertiefen.

Bei den Szenarien lll bis V handelt es sich um perspektivische Entwicklungsoptionen, da die avisierten Maßnahmen über die Grenzen des Flurstückes Nr. 263b hinausgehen und damit zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden müssen (siehe Erläuterungen Szenario III bis V). Mit einer anzustrebenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung eines Bebauungsplanes können die notwendigen Voraussetzung zur Genehmigung des Gesamtbauvorhabens der Szenarien III bis V in circa drei Jahren vorliegen. Ausgehend von einem rechtskräftigen Bebauungsplan wären für die weiteren Planungs- und Bauleistungen weitere 3,5 Jahren bis zur Nutzungsaufnahme zu veranschlagen. Hierbei ist u. a. zu berücksichtigen, dass beispielsweise eine Veröffentlichung der Ausschreibung für Projekte ab 1,0 Mio. Euro (brutto) erst erfolgen darf, wenn der Baubeschluss des städtischen Gremiums und die Baugenehmigung vorliegen (siehe Dienstordnung zur Vergabe öffentlicher Aufträge, Stand: 2017). Möglichkeiten der Optimierung und Verkürzung des Realisierungszeitraumes bestehen somit nur in geringerem Umfang. Eine konkrete terminliche Abfolge ist bei entsprechender Realisierungsabsicht zu vertiefen.

Zusammenfassung

Im Rahmen dieser Entwicklungsstudie wurden für das Sachsenbad einschließlich angrenzender Arrondierungsflächen mehrere Entwicklungsperspektiven und -szenarien aufgezeigt, deren wesentliche Kenndaten in einer Gesamtübersicht der Anlage 35 nochmals dargestellt und anhand einheitlicher Kriterien beurteilt wurden.

Ein wesentliches Kriterium für die wirtschaftliche Bewertung der Szenarien stellen die Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten sowie das sich daraus ergebende Betriebsergebnis dar. Innerhalb der Untersuchung wurde zudem geprüft, inwieweit städtische und private Akteure in das Objekt einbezogen werden können, um eine möglichst große öffentliche Nutzung innerhalb des Sachsenbades zu verankern und daraus Nutzungssynergien für alle Beteiligte zu generieren.

Insgesamt wurden fünf Nutzungsszenarien betrachtet, von denen eines (Szenario V) den Verkauf des Objektes vorsieht, während die übrigen Szenarien von einem Verbleib des Sachsenbades in städtischem Eigentum ausgehen.

Im Basis Szenario ist nicht zwingend von einem Verkauf des Sachsenbades an einen privaten Investor auszugehen. Diese Variante hat mit rund 16,6 Millionen Euro die niedrigsten Gesamtinvestitionskosten von allen betrachteten Szenarien. Das Betriebsergebnis fällt mit etwa -250.000 Euro zwar negativ aus, weist im direkten Vergleich zu den übrigen Szenarien aber das geringste Defizit auf. Ein wirtschaftlicher Betrieb ist demnach in keinem der betrachteten Szenarien möglich. Erst bei einem einmaligen Baukostenzuschuss in Höhe von rund 5 Millionen Euro würde ein positives und jährlich steigendes Betriebsergebnis erreicht werden. Bei der kompletten Übernahme der Baukosten könnte sogar ein positives Betriebsergebnis von rund 580.000 Euro jährlich im Basis Szenario erreicht werden.

Diesen Szenarien stehen die Verkaufserlöse einer Veräußerung des Sachsenbades gegenüber, in deren Zusammenhang auch die mit dem Objekt verbundenen Risiken und Verpflichtungen auf den Investor übergehen würden. Begünstigend kommt hinzu, dass keine laufenden Kosten seitens der Landeshauptstadt Dresden zu tragen wären. Jedoch entfällt durch den Verkauf auch jegliche Möglichkeit der Einflussnahme der Stadt auf das Gebäude und

dessen Nutzung, was sich hinsichtlich der Wahl der Akteure und der Gestaltung des Stadtbilds negativ gegenüber den übrigen Szenarien auswirken kann.

In den Szenarien II bis IV wurden jeweils Varianten untersucht, bei denen die Stadt weiterhin Eigentümer des Grundstücks und der Immobilie bleibt und somit frei über die zukünftige Nutzung entscheiden kann. Ausgangspunkt für die Analyse war jeweils die zukünftige Nutzung des Objekts als Gesundheitsbad. Außerdem wurde in den Varianten III und IV die zusätzliche Neuerrichtung eines Schwimmbads neben dem Bestandsgebäude in die Untersuchung aufgenommen. Variante V betrachtet hingegen den Schwimmbad-Neubau, ergänzt um die Errichtung eines neuen Funktionsgebäudes des örtlichen Fußballvereins.

Aufgrund des erhöhten Herstellungsaufwands eines Gesundheitsbades liegen die Gesamtkosten des Szenarios II mit rund 21,9 Millionen Euro deutlich über denen des Basis-Szenarios, jedoch deutlich niedriger als bei den Szenarien III und IV, die zusätzliche Aufwendungen für die Errichtung des angegliederten Schwimmbades berücksichtigen. Bei einer Fremdfinanzierung der Baukosten liegt das Betriebsergebnis im Szenario II mit rund -1,2 Millionen Euro deutlich im negativen Bereich. Selbst bei einer kompletten Übernahme der Baukosten durch die Landeshauptstadt Dresden können die laufenden Betriebskosten nicht durch Einnahmen gedeckt werden, sodass jährliche Zuschüsse in Höhe von rund 95.000 Euro erforderlich werden. Im Szenario V lägen die Gesamtinvestitionskosten mit circa 19 Millionen Euro zwar 3 Millionen Euro unter denen des Szenarios II, das Betriebsergebnis weist mit rund -1,1 Millionen Euro jährlich aber ein ähnlich hohes Defizit auf. Durch die geringeren Einnahmen wäre bei diesem Szenario ein deutlich höherer jährlicher Zuschuss der Stadt von rund 410.000 Euro nötig, selbst wenn eine Übernahme der Baukosten seitens der Stadt erfolgen würde.

Noch deutlicher wirken sich die erhöhten Herstellungskosten in den Szenarien III und IV aus. Mit etwa 33,8 Millionen Euro (Szenario III) und 35,8 Millionen Euro (Szenario IV) ergeben sich Betriebsergebnisse bei Fremdfinanzierung jenseits von -2,1 Millionen Euro. Bei Übernahme der Baukosten würden somit auch hier sehr hohe jährliche Zuschüsse seitens der Stadt notwendig sein. Diese liegen mit rund 435.000 Euro etwa auf dem Niveau des Szenarios V.

Neben den finanziellen Aspekten können in den Szenarien II bis V durch die freien Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten jedoch vielschichtige Vorteile erzielt werden, die monetär-quantitativ aber nicht bewertet werden können. So lässt sich in allen Fällen eine Aufwertung des Stadtteils Pieschen mit positiven Effekten für die Gesamtstadt erreichen. Auch kann die Wahl der Mieter bzw. Nutzer im Sinne des Gemeinwohls frei erfolgen, was eine Vergabe von Räumen an öffentliche und private Akteure oder städtische Eigenbetriebe ermöglicht. Besonders das Perspektiv-Szenario kann durch eine Vielzahl an städtischen und sozialen Nutzern punkten und den hohen finanziellen Aufwand in Teilen auch rechtfertigen. Weiterhin schafft das Perspektiv-Szenario Entwicklungspotentiale für das gesamte Betrachtungsgebiet, indem die Sportfreiflächen modernisiert, neu geordnet und weiterhin Baufelder für den sozialen Wohnungsbau geschaffen werden können.

Bei allen Szenarien geht damit aber auch jeweils einher, dass die Betreiberverantwortung komplett bei der Stadt oder städtischer Unternehmen liegt und die hiermit verbundenen Kosten und Risiken trägt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass ein wirtschaftlicher Betrieb des Sachsenbades nicht möglich erscheint. Alle Szenarien ergaben ein negatives Betriebsergebnis und lediglich das Basis-Szenario würde bei einer Deckung der Gesamtinvestitionskosten aus Eigenmitteln zu einem positiven Ergebnis hinsichtlich der laufenden Kosten führen. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten stellt der Verkauf des Areals für die Stadt Dresden noch die kostengünstigste Variante dar, verbunden mit den daraus resultierenden Nachteilen durch fehlende Einflussnahme. Mit höheren Investitionsaufwendungen kann die Gestaltung und Nutzung gänzlich in städtischer Hand verbleiben und damit auch der Einfluss auf die zukünftige Entwicklung des Sachsenbades und darüber hinaus. Für eine nachhaltige Quartiersentwicklung ist es notwendig den Stadtteil als ein Ganzes zu betrachten, womit das Sachsenbad eine potentielle Schlüsselrolle einnehmen kann. Folglich sollten nicht ausschließlich wirtschaftliche Faktoren berücksichtigt werden, sondern ebenfalls soziale sowie kulturelle Aspekte.

TEIL 8

ABBILDUNGS- UND QUELLENVERZEICHNIS

8.1 Abbildungsverzeichnis

Titel: Foto-Collage
(STESAD GmbH)

Abb. 1: Luftbild
(Themenstadtplan Dresden)

Abb. 2: Außenansicht Wurzener Straße
(HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 3: Luftbild
(Themenstadtplan Dresden)

Abb. 4: westlich des Sachsenbad: Fußball-Großspielfeld mit Vereinsgebäude sowie Kegelanlage
(HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 5: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
(STESAD GmbH)

Abb. 6: Betrachtungsfläche mit Markierung der ausgeschriebenen Verkaufsfläche
(STESAD GmbH)

Abb. 7: Pieschen um 1850
(SLUB / Deutsche Fotothek)

Abb. 8: Pieschen mit Standort Sachsenbad 1941
(Themenstadtplan Dresden)

Abb. 9: Ansicht von Südwesten 1975
(SLUB / Deutsche Fotothek)

Abb. 10: Kasse und Schlüsselausgabe 1992
(SLUB / Deutsche Fotothek)

Abb. 11: Abteilung Wannenbäder 1946/1950
(SLUB / Deutsche Fotothek)

Abb. 12: Schwimmunterricht im Sachsenbad 1992
(SLUB / Deutsche Fotothek)

Abb. 13: Übersicht Schwerpunkträume im räumlich-strategischen Entwicklungskonzept des INSEK
(INSEK Dresden)

Abb. 14: Flächennutzungsplan 2020
(Themenstadtplan Dresden)

Abb. 15: INSEK Schwerpunktraum 7 „Umstrukturierungsgebiet Pieschen“
(INSEK Dresden

Abb. 16: Grundwasserflurstände HQ 100
(Hochwasservorsorge Dresden)

Abb. 17: Ausschnitt Landschaftsplan, Mai 2018
(Landschaftsplan Dresden)

Abb. 18: Triton-Relief, südliche Fassade 1996
(SLUB / Deutsche Fotothek)

Abb. 19: Nixen-Relief, südliche Fassade 1996
(SLUB / Deutsche Fotothek)

Abb. 20: Straßenansicht Wurzener Straße 1991
(SLUB / Deutsche Fotothek)

Abb. 21: Ansicht von Südosten 1977
(SLUB / Deutsche Fotothek)

Abb. 22: Schwimmunterricht im Sachsenbad 1992
(SLUB / Deutsche Fotothek)

Abb. 23: Schwimmbecken 1946/1950
(SLUB / Deutsche Fotothek)

Abb. 24: Lage schützenswerter Gehölze
(STESAD)

Abb. 25: Stadtklima-Karte
(Themenstadtplan Dresden)

Abb. 26: Einbindung in das überregionale Verkehrsnetz
(STESAD)

Abb. 27: Potentiell überschwemmte Fläche bei Pegel Dresden 965cm (HQ200) (STESAD)

Abb. 28: Blockheizkraftwerk nördlich des Sachsenbades (STESAD)

Abb. 29: Sachsenbad von Süden (STESAD)

Abb. 30: Galerie über dem Schwimmbecken, zweites Obergeschoss (STESAD)

Abb. 31: Deckenkonstruktion (STESAD)

Abb. 32: ehemaliges Wannenbad im Obergeschoss (STESAD)

Abb. 33: Betrachtungsgebiet Basis Szenario (STESAD)

Abb. 34: Visualisierung Basis Szenario (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 35: Flächenlayout Untergeschoss, Basis Szenario (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 36: Flächenlayout Erdgeschoss, Basis Szenario (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 37: Flächenlayout erstes Obergeschoss, Basis Szenario (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 38: Flächenlayout zweites Obergeschoss, Basis Szenario (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 39: Flächenlayout Dachgeschoss, Basis Szenario (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 40: Visualisierung Gesundheitsbad Szenario (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 41: Betrachtungsgebiet Gesundheitsbad Szenario (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 42: Flächenlayout Untergeschoss, Gesundheitsbad Szenario (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 43: Flächenlayout Erdgeschoss, Gesundheitsbad Szenario (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 44: Flächenlayout erstes Obergeschoss, Gesundheitsbad Szenario (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 45: Flächenlayout zweites Obergeschoss, Gesundheitsbad Szenario (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 46: Flächenlayout Dachgeschoss, Gesundheitsbad Szenario (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 47: Visualisierung Gesundheits-/Schwimmbad Szenario (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 48: Betrachtungsgebiet Gesundheits-/ Schwimmbad Szenario (STESAD)

Abb. 49: Schematische Darstellung Lageplan, Gesundheits-/Schwimmbad Szenario /STESAD)

Abb. 50: Flächenlayout Untergeschoss, Gesundheits-/Schwimmbad Szenario (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 51: Flächenlayout Erdgeschoss Gesundheits-/ Schwimmbad Szenario (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 52: Flächenlayout Erdgeschoss Schwimmbad-Neubau, Gesundheits-/Schwimmbad Szenario (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 53: Flächenlayout erstes Obergeschoss Schwimmbad-Neubau, Gesundheits-/ Schwimmbad Szenario (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 54: Visualisierung Perspektiv Szenario Schematische Darstellung (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 55: Lageplan, Perspektiv Szenario (STESAD)

Abb. 56: Flächenlayout Untergeschoss Sachsenbad, Perspektiv Szenario (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 57: Flächenlayout Erdgeschoss Sachsenbad, Perspektiv Szenario (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 58: Flächenlayout Untergeschoss Schwimmbad, Perspektiv Szenario (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 59: Flächenlayout Untergeschoss Schwimmbad, Perspektiv Szenario (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 60: Flächenlayout Obergeschoss Sachsenbad, Perspektiv Szenario (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 61: Flächenlayout Obergeschoss II Sachsenbad, Perspektiv Szenario (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 62: Flächenlayout Dachgeschoss Sachsenbad, Perspektiv Szenario (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 63: Schematische Darstellung Lageplan - Schwimmbad Neubau - Nord 1 (STESAD)

Abb. 64: Visualisierung Schwimmbad Neubau Nord 1 (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 65: Schematische Darstellung Lageplan - Schwimmbad Neubau - Nord 2 (STESAD)

Abb. 66: Visualisierung Schwimmbad Neubau Nord 2 (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 67: Schematische Darstellung Lageplan - Schwimmbad Neubau - Süd (STESAD)

Abb. 68: Visualisierung Schwimmbad Neubau Süd (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 69: Flächenlayout Untergeschoss Schwimmbad-Neubau, Süd - Wurzener Straße (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 70: Flächenlayout Erdgeschoss Schwimmbad-Neubau,Süd - Wurzener Straße (HAHN+KOLLEGEN)

Abb. 71: Verteilung Nutzungskosten 2022 Basis Szenario (STESAD)

Abb. 72: Verteilung Nutzungskosten 2022 Gesundheits-bad Szenario (STESAD)

Abb. 73: Verteilung Nutzungskosten 2022 Gesundheits-/ Schwimmbad Szenario (STESAD)

Abb. 74: Verteilung Nutzungskosten 2022 Perspektiv Szenario (STESAD)

Abb. 75: Verteilung Nutzungskosten 2022 eigenständiges Schwimmbad (STESAD)

8.2 Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Kostenfortschreibung STESAD-Studie 2009 (STESAD)

Tab. 2: Kostenrahmen Basis Szenario (STESAD)

Tab. 3: Kostenrahmen Gesundheitsbad Szenario (STESAD)

Tab. 4: Kostenrahmen Gesundheits- / Schwimmbad Szenario (STESAD)

Tab. 5: Kostenrahmen Perspektiv Szenario (STESAD)

Tab. 6: Kostenrahmen eigenständiges Schwimmbad (STESAD)

Tab. 7: Vergleich Herstellkosten (STESAD)

Tab. 8: Übersicht Gesamtkosten (STESAD)

Tab. 9: Kostenrahmen Neubau Fußballvereinsgebäude (STESAD)

Tab. 10: Ermittlung Nutzungskosten Basis Szenario (STESAD)

Tab. 11: Übersicht Nutzungskosten Basis Szenario (STESAD)

Tab. 12: Ermittlung Nutzungskosten Gesundheitsbad Szenario (STESAD)

Tab. 13: Nutzungskosten Gesundheitsbad Szenario (STESAD)

Tab. 14: Nutzungskosten Gesundheits-/ Schwimmbad Szenario gesamt (STESAD)

Tab. 15: Ermittlung Nutzungskosten Schwimmbad-Erweiterung (STESAD)

Tab. 16: Nutzungskosten Perspektiv Szenario gesamt (STESAD)

Tab. 17: Ermittlung Nutzungskosten Perspektiv Szenario (STESAD)

Tab. 18: Nutzungskosten eigenständiges Schwimmbad (STESAD)

Tab. 19: Ermittlung Nutzungskosten eigenständiges Schwimmbad (STESAD)

Tab. 20: Gegenüberstellung Nutzungskosten (STESAD)

Tab. 21: Übersicht über Erlöse, Aufwendungen und Betriebsergebnis der Szenarien (STESAD)

Tab. 22: Gegenüberstellung Erlöse - Ausgaben der Szenarien (STESAD)

Tab. 23: Kostensimulation Gewinn-Verlust der Szenarien (STESAD)

Tab. 24: Stellplatznachweis (STESAD)