

Vertraulich zu behandeln
bis zur ersten öffentlichen
Beratung in den Gremien
des Gemeinderats

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt
Amt für Liegenschaften

**Sachstand der Planung für das Alte
Hallenbad**

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Bauausschuss	27.04.2004	N	O ja O nein	
Gemeinderat	19.05.2004	Ö	O ja O nein	

Inhalt der Information:

Der Bauausschuss und der Gemeinderat nehmen von der Information zum Sachstand der Planung für das Alte Hallenbad Kenntnis.

Begründung:

In seiner Sitzung am 15.05.2003 hat der Gemeinderat folgenden Beschluss gefasst:

1. Das Hallenbad in der Bergheimer Straße soll grundsätzlich auf dem Wege der Erbpacht oder einer Veräußerung an das Unternehmen GIS-Grundinvest Süd GmbH vergeben werden mit der Auflage, ein voll funktionsfähiges Bad nach der im Text beschriebenen Struktur zu errichten und zu betreiben.
2. An der gesamten Maßnahme beteiligt sich die Stadt Heidelberg mit einem Kapitalwert in Höhe von 8,4 Mio. €.
3. Dem Vorschlag zur Schließung des Darmstädter-Hof-Centrum-Bades zum Zeitpunkt der Eröffnung des neuen Bades wird unter den genannten Bedingungen zugestimmt.
4. Die endgültige Entscheidung trifft der Gemeinderat auf der Basis der ausgearbeiteten Verträge.

Vor diesem Hintergrund haben das Stadtplanungsamt und das Amt für Liegenschaften sowohl einen städtebaulichen Vertrag als auch einen Kaufvertrag entworfen. Die Entwürfe berücksichtigen die Ziele der Stadt umfassend, ohne die Möglichkeiten des Vorhabenträgers außer Acht zu lassen.

Die wichtigsten Eckpunkte der Verträge sind:

- eine genaue Beschreibung der einzelnen Projektteile
- eine durch Bankbürgschaft abgesicherte Fertigstellungsgarantie für das gesamte Projekt
- die Pflicht zur städtebaulichen Abstimmung der Vorhaben mit der Stadt auch im Hinblick auf die Platzgestaltung
- die Verpflichtung zum öffentlichen Betrieb auf Dauer von 25 Jahren sowie das Recht auf Rückübertragung bei Missachtung der Verpflichtung
- die Möglichkeit der getrennten Betreibung des Männerbades
- Regelungen zur Sicherung des städtischen Zuschusses
- Vorgaben zum Energieverbrauch

Die Entwürfe wurden der GIS-Grundinvest Süd nach Abstimmung mit den betroffenen Ämtern und Gesprächen mit der künftigen Vorhabenträgerin zugesandt.

Die darauf folgende Korrespondenz zeigte, dass im Wesentlichen noch Diskussionsbedarf zur geforderten Rückübertragungsmöglichkeit, zur Sicherung des städtischen Zuschusses und zur rechtlichen Ausgestaltung der getrennten Betreibung des Männerbades gesehen wird.

Die planungsrechtliche Beurteilung der Maßnahmen stellt sich wie folgt dar: das bestehende Gebäude liegt zur Zeit innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Baugesetzbuch. Der vorgesehene Umbau ist aus planungsrechtlicher Sicht bereits heute unbedenklich. Der vorgesehene südliche Anbau liegt jedoch innerhalb des Bebauungsplans „Ehemaliges Bahngelände“ (rechtskräftig seit 08.09.1960), der für diesen Bereich Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festsetzt. Für die bauliche Erweiterung ist daher noch das erforderliche Planungsrecht zu schaffen. Für den gesamten Bereich besteht ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Bergheim „Altes Hallenbad“. Der Bebauungsplan soll zusammen mit dem Vorhabenträger Hand in Hand mit dessen Projektplanung erarbeitet werden, sobald die wesentlichen Fragen geklärt sind.

Über das Ergebnis der letzten Verhandlungsrunde vom April 2004 kann mündlich berichtet werden.

Wie im eingangs erwähnten Beschluss wird die Verwaltung eine Beschlussvorlage auf der Basis der ausgearbeiteten Verträge fertigen.

gez.

Beate Weber