



öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses

Betrifft:

Umsetzung Bäderkonzept 2020: Neubau Hallenbad Unterrath

Fachbereich:

52 - Sportamt

Dezernentin / Dezernent:

Stadtdirektor Burkhard Hintzsche

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Sportausschuss	25.06.2025	Vorberatung
Bezirksvertretung 1	27.06.2025	Anhörung
Haupt- und Finanzausschuss	30.06.2025	Vorberatung
Bezirksvertretung 6	02.07.2025	Anhörung
Rat	10.07.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Rat der Landeshauptstadt beschließt

1. die Ausführung und Finanzierung der Maßnahme Umsetzung Bäderkonzept 2020 – Neubau Hallenbad Unterrath mit einer Gesamtsumme von 31,2 Mio. EUR (netto),
2. die Bereitstellung von Haushaltsmitteln für die Durchführung der Investitionsmaßnahme in Höhe von 28,8 Mio. EUR für den Haushaltsplan 2026 ff. Die Planungsmittel in Höhe von 2,4 Mio. EUR sind bereits im Haushalt 2025 veranschlagt.

Beschlusslage:

- Bäderkonzept 2020 - Vorlage 52/16/2015 des Rates der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 30.04.2015
- Beschluss Workshopergebnis und zukünftiger Standort – Vorlage 61/84/2019-1 des Rates der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 19.09.2019
- Bedarfsbeschluss – Vorlage SPOA/025/2020 des Rates der Landeshauptstadt

Düsseldorf vom 18.06.2020

- Bedarfsbeschluss zur Änderung der Verfahrensart der Planungsleistung und Bereitstellung von finanziellen Mitteln – Vorlage SPOA/032/2024 des Rates der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 27.06.2024

Sachdarstellung:

Ausgangssituation

Der Rat hat am 30.04.2015 die Umsetzung des Bäderkonzeptes 2020 beschlossen. Der erarbeitete Vorschlag im Bäderkonzept 2020 sah vor, dass unter Nutzung des bestehenden Geländes des Hallenbades Unterrath, an der Mettlacher Straße, entsprechend der Planung, ein Badneubau ohne Saunaanlage den Altbau ersetzen sollte.

Zur Realisierung gesamtstädtischer Synergien wurde über ein alternatives städtisches Grundstück für die Entwicklung des Hallenbadneubaus beraten. Nach Abschluss eines Workshopverfahrens hat sich der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf in seiner Sitzung am 19.09.2019 mehrheitlich für einen Standort an der Ulmenstraße ausgesprochen.

Für den Standort an der Ulmenstraße wurde im Zuge des B-Plan Verfahrens 01/009 „Südlich an der Piwipp“ untersucht, ob sich das Hallenbadkonzept gemeinsam mit einem Lebensmitteleinzelhändler entwickeln lässt. Nach Abschluss der Untersuchung wurde der Bebauungsplan in der Ratssitzung am 12.12.2024 beschlossen. (Beschlussvorlage APS/099/2024) Die für den Neubau des Hallenbades notwendigen Flurstücke in diesem Plangebiet wurden der Bädergesellschaft im Rahmen eines Erbbauvertrages überlassen. Der notwendige Abriss des ehemaligen Supermarkts erfolgt durch die Bädergesellschaft und wurde mittlerweile abgeschlossen.

Die zentrale Lage in Düsseldorf Derendorf bietet eine gute Erreichbarkeit sowohl fußläufig als auch mit dem Rad und dem PKW. Der öffentliche Nahverkehr erschließt schon heute den Standort mit einer Haltestelle in ca. 200m Entfernung. Die Erreichbarkeit des Schwimmbades mit Schulbussen kann ebenfalls sichergestellt werden.

Die geplante Art der baulichen Nutzung, die geplante Zwei-Geschossigkeit plus Kellergeschoss sowie das geplante Bauvolumen fügen sich in die Umgebung ein. Für die neue REWE Markt- und Hallenbadentwicklung wurde im Bebauungsplan ein Gestaltungskatalog festgesetzt.

Das Grundstück liegt auf Altstandorten im Bereich einer Altablagerung. Der Nachweis, dass die umweltschutzrechtlichen, bodenschutzrechtlichen und baurechtlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Darstellung der Maßnahme

Das Hallenbad Unterrath soll als Stadtteilbad mit

1. einem 25m-Schwimmerbecken, mit wie bisher 5 Bahnen und Sprunganlage

2. einem thermisch und akustisch getrennten Nichtschwimmer- / Kursbecken mit Hubboden
3. für den Schulbetrieb entsprechende Umkleide- und Sanitärbereiche,
4. einem Kleinkindbecken

und den Optionen

5. Whirlpool
6. Großrutsche und
7. einem Warmluftangebot

betrieben werden.

Nach Erörterung der Planung und des Raumprogrammes hat der Aufsichtsrat der Bädergesellschaft sich dafür entschieden, den Ausbau des Obergeschosses aufgrund fehlender Bedarfe und aus Kostengründen nicht weiter zu verfolgen.

Für eine optimierte Klimabilanz ist, neben den hohen Energiestandards der Bädergesellschaft Düsseldorf, geplant, das Hallenbad an die Fernwärme anzuschließen. Weiter wird das Hallenbaddach intensiv und extensiv begrünt und in Teilen mit einer Photovoltaik Anlage ausgestattet. Die Einwerbung von Fördermitteln aus dem Klimabudget ist, wie bei den bisherigen Baumaßnahmen, vorgesehen. Die Planung des Bades findet anhand eines 3D-Modelles statt.

Gesamtkosten

Kostengruppe	Kostenbezeichnung	EUR
100	Grundstück	640.000
200	Herrichten und Erschließen	992.000
300	Bauwerk - Baukonstruktion	12.375.125
400	Bauwerk – Technische Anlagen	5.693.984
500	Außenanlagen	601.757
600	Ausstattung	262.240
700	Baunebenkosten	5.409.980
Preissteigerung, Nachträge/ Ergänzung		5.195.049
Rundung		29.865
Summe DIN 276 netto		31.200.000

In den Gesamtkosten sind mögliche Baukostensteigerungen, u.a. aufgrund der Baukonjunktur, der möglichen Mehrbedarfe für kontaminierte Böden und deren Entsorgung, ebenso wie die Kosten für die Entsorgung des gegebenenfalls belasteten Abbruchmaterials, sowie die Kosten für die Erschließung im öffentlichen Raum, enthalten. Inkludiert sind auch die Abbruchkosten für den ehemaligen Supermarkt und ein Budget für die Herrichtung und Erschließung des neuen Badgrundstücks.

Die vorgenannten Kostenansätze sind durch Erkenntnisse im Rahmen der Vorplanung und der aktuell vorliegenden Entwurfsplanung sowie den Erfahrungen aus den bisherigen Bäderbauprojekten begründet.

Finanzierung

Planungsmittel in Höhe von insgesamt 2,4 Mio. EUR sind in Höhe von 1,8 Mio. EUR in 2025 veranschlagt und die weiteren 0,6 Mio. EUR wurden als Ermächtigung von 2024 nach 2025 übertragen. Der zusätzliche Mittelbedarf liegt somit bei 28,8 Mio. EUR und wird gemäß Anlage 1 in den Haushalt 2026 ff. aufgenommen.

Für die Umsetzung der Maßnahme ist die Aufnahme externer Investitions- und/oder Liquiditätskredite mit entsprechenden Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt erforderlich. Die Deckung erfolgt aus dem Gesamthaushalt der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Unter anderem aufgrund von steuerlichen Optimierungen ist die Durchführung der Baumaßnahme in Eigenrealisierung durch die Bädergesellschaft Düsseldorf mbH vorgesehen.

Zur Umsetzung der nach dem Bäderkonzept 2020 vorgesehenen Neubaumaßnahmen wurden Vorschläge zur Gegenfinanzierung der Bauvorhaben unterbreitet. Eine Möglichkeit stellt der Verkauf von (Teil-) Grundstücken aus dem Betrieb gewerblicher Art Bäder (BgA Städtische Bäder) dar. Die Grundstückserlöse dienen der Kompensation der zur Durchführung des Neubaus erforderlichen Haushaltsmittel. Dadurch kann die Finanzierung über den städtischen Haushalt entlastet werden.

Terminplan

Abschluss Baufeldfreimachung	4. Quartal 2025
Erteilung Baugenehmigung	1. Quartal 2026
Baubeginn	3. Quartal 2026
Fertigstellung	3. Quartal 2028

Anlagen:

- 1 - Mittelabflussplan
- 2 - Übersichtsplan
- 3 - Grundriss Erdgeschoss
- 4 - Grundriss Obergeschoss