Wirtschafts- und Umweltdezernat Hannover, 30.11. 2005

Bedingungen zum zukünftigen Betrieb des Hainhölzer Bad

Die Landeshauptstadt Hannover besitzt im Stadtteil Hainholz ein Freibad, zu dem auch eine Gaststätte und Vereinsclubräume gehören. Der Betrieb des Bades ist seit vielen Jahren über einen Betriebsführungsvertrag an den Verein Freie Schwimmer Hannover von 1919 e.V. abgegeben. Das Vertragsverhältnis ist gekündigt und läuft zum 31.08.2006 aus.

Das bisher mit herkömmlicher Wasseraufbereitung betriebene Freibad wird im Zeitraum 09/2006 – ca. 04/2007 zu einem Freibad mit biologischer Wasseraufbereitung umgebaut. Der Betrieb des neuen Bades soll über einen Betriebsführungsvertrag (oder wenn der Betreiber in den Gebäudekomplex größere Investitionen plant über einen Erbbaurechtsvertrag) einschließlich des Bewirtschaftungsrechts auf dem gesamten Gelände vergeben werden.

Es wird beabsichtigt, den neuen Betreiber über ein öffentliches Interessenbekundungsverfahren zu finden.
Der Betreiber muss Folgendes sicherstellen:

a) Betrieb des von der Landeshauptstadt neu errichteten Naturbades und des angrenzenden Stadtteilparks in den Sommermonaten

b) Ganzjährige Pflege und Instandhaltung des Gebäudekomplexes und der Naturbadfläche (der angrenzende Stadtpark wird außerhalb der Badesaison als öffentliche Grünfläche von der Landeshauptstadt gepflegt und betrieben)

c) Gewährleistung der Freibadnutzung und der Clubhausfunktionen für den Verein Freie Schwimmer weitgehend in dem bisherigen Umfang (Einzelheiten hierzu weiter unten im Text)

Der Betreiber kann zusätzlich Folgendes realisieren:

d) Eigene Investitionen in den Gebäudekomplex mit Gaststätte und Clubraum. Bei größeren geplanten Investitionen in den Gebäudekomplex kommt wahlweise sowohl ein 10-jähriger Betreibervertrag als auch ein 25-jähriger Erbbaurechtsvertrag in Frage.

Als Betreiber kommen sowohl der Verein Freie Schwimmer Hannover als auch die im Zusammenhang mit dem Stadtteilforum entstandene Projektgruppe als auch im Grundsatz kommerzielle Betreiber (Gastronomen) oder Kombinationslösungen in Frage. Interessenten müssen im Interessenbekundungsverfahren nachweisen, dass sie in der Lage sind, ein Naturbad ordnungsgemäß zu betreiben. Außerdem ist das Sanierungs- und Betriebskonzept für den Gebäudekomplex ein wichtiges Entscheidungskriterium, wenn es mehrere Betriebsinteressenten gibt. Dazu ist die geplante Investitionssumme sowie ein Gastronomie- und Veranstaltungskonzept mit vorzulegen. Aus Sicht der Stadt ist zu begrüßen, wenn dieses Betriebskonzept eine positive soziokulturelle Funktion im Stadtteil übernimmt.

Werden mehrere fachlich gleichwertige Betriebskonzepte vorgelegt, so ist ein weiteres Entscheidungskriterium, ob der Betreiber bereit und in der Lage sein wird, eine Pacht zu zahlen. Die Landeshauptstadt Hannover wird keinen Betriebskostenzuschuss zahlen! Im Rahmen der Angebotsabgabe im Interessenbekundungsverfahren sind hierzu Angaben zu machen.

Weitere Einzelheiten:

1. Allgemein:

Der Betreiber hat die Pflicht, das Bad weiterhin als öffentliches Freibad zu führen. Das Freibad wird als Naturbad betrieben und deshalb nicht beheizt. Das Bad ist täglich mindestens von 9:00 – 20:00 Uhr für den öffentlichen Badebetrieb geöffnet zu halten. Der Betreiber ist berechtigt, über diese Mindestöffnungszeiten hinaus das Bad und seine Einrichtungen, unter der Voraussetzung, dass evtl. erforderliche behördliche Genehmigungen vorliegen, geöffnet zu halten. Eine witterungsbedingte Reduzierung der Öffnungszeiten ist im Einzelfall nach Zustimmung der Stadt möglich

Als Freibadesaison im Sinne dieses Vertrages gilt mindestens die Zeit vom 01.06 bis 31.08. eines jeden Jahres. Der Betreiber hat das Recht, die Saison früher beginnen oder später enden zu lassen.

Das Gelände um das Freibad soll zukünftig die Funktion eines Stadtparks erhalten, der ganzjährig geöffnet wird. In der Freibadesaison ist der abzuteilende Bereich des Bades eintrittspflichtig. In diesem Teil des Geländes sind die Regenerationsbecken für das Freibad, davon eins unterirdisch, untergebracht.

Die vorhandenen Gebäude beinhalten folgende Funktionen: Umkleide- und Sanitärbereiche, Badverwaltung, Gaststätte, Clubhaus incl. Geschäftsstelle und Sauna, Technik. Grundrisspläne der Gebäude stehen für das Ausschreibungsverfahren zur Verfügung.

Die Gebäude werden in dem derzeitigen Zustand übergeben. Sie sind vom Betreiber auf seine Kosten zu unterhalten und können saniert werden. Das bisher für die Wasseraufbereitung erforderliche Gebäude kann vom Betreiber auf seine Kosten für andere Nutzungen um- und ausgebaut werden. Das betrifft auch die Gaststättenräume.

Der Betreiber erwirtschaftet die Mittel, die für die Erfüllung der im Zusammenhang mit der Betriebsführung des Bades stehenden Aufgaben erforderlich sind, aus dem Betrieb und der Vermietung/Bewirtschaftung. Das sind insbesondere Eintrittsgelder, Einnahmen aus Vermietung/Verpachtung. Die Stadt zahlt keinen Betriebskostenzuschuss.

Es ist in der Planung vorgesehen, dass der Betreiber einen Biergarten auf dem Gelände einrichten kann. Der Betrieb kann unabhängig vom Bad über einen separaten Zugang erfolgen.

Die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben für das Bad trägt der Betreiber. Dem Betreiber obliegt die Pflege und Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht der im Betreibervertrag noch detailliert festzuhaltenden Flächen. Die Pflege und Unterhaltung des Stadtteilparks außerhalb der Freibadesaison obliegt der Stadt.

Die Benutzung des Bades zum Schulschwimmen, Schwimmen durch Kindestagesstätten und für die Teilnehmer an der FerienCard-Aktion zu den bei der Stadt üblichen Nutzungsentgelten wird im bisherigen Umfang ermöglicht und im Einzelnen geregelt. Das betrifft auch die Nutzung im erforderlichen Umfang für das Training von Schwimm- und Tauchsportvereinen, die analog zu den von den Ratsgremien beschlossenen Regelungen für andere Bäder einen Betriebskostenzuschuss an den Betreiber zahlen.

2. Sicherung der Interessen des Vereins Freie Schwimmer Hannover von 1919 e.V.
(entfällt, wenn der Verein selber Betreiber wird.)

Der Verein Freie Schwimmer Hannover von 1919 e.V. erhält für die gesamte Vertragslaufzeit das Recht, die bisher als Clubhaus und Geschäftsstelle genutzten Räume zu nutzen. In den

ersten 10 Jahren geschieht dies mietfrei; er trägt lediglich die Betriebskosten. Nach 10 Jahren wird über eine angemessene kostendeckende Miete verhandelt.

Der an die Gaststätte angrenzende Clubraum wird vom Betreiber unterhalten und steht für die Gaststättennutzung zur Verfügung; nach Voranmeldung durch den Verein wird er dem Verein in einem noch festzulegenden Umfang kostenlos vorrangig für Vereinsveranstaltungen zur Verfügung gestellt. Die vorhandene WC - Anlage gehört zum Zuständigkeitsbereich des Betreibers und kann vom Verein mitgenutzt werden.

Die vom Verein errichtete Sauna wird zukünftig dem Wirtschaftbetrieb des Bades zugeordnet und der Betreiber übernimmt die Instandhaltung und Reparaturen. In Anerkenntnis und Abgeltung der Aufwendungen des Vereins können die Vereinsmitglieder die Sauna in den nächsten 10 Jahren kostenlos nutzen und der Verein übernimmt ausschließlich einen angemessenen Anteil für die anfallenden Betriebskosten (Strom, Wasser, Reinigung).

Das bisherige Recht des Vereins, das Bad seinen Mitgliedern kostenfrei zur Verfügung zu stellen, entfällt. Der Betreiber wird verpflichtet, für die Mitglieder des Vereins Freie Schwimmer eine Regelung zu schaffen, nach der der Verein Trainingskarten für die Saison zum Preis von z.Z. 21,88 € erwirbt (gleiche Regelung wie für die Vereine, die heute das Lister Bad nutzen.)

Bedingungen für den Betrieb des Naturbades

Dem Betrieb des Naturbades kommt wegen der speziellen Wasseraufbereitungstechnik eine besondere Bedeutung und Verantwortung zu. Die Anweisungen des Architekten (Anlage zum Vertrag als wesentlicher Bestandteil) sind unbedingt zu beachten, insbesondere die für die Wasseraufbereitung. Abweichungen oder Veränderungen gefährden die Funktion und können zum Kollaps der Anlage führen. Das bedeutet im Extremfall, dass die Anlage für die gesamte Saison nicht zur Verfügung steht.
Der Betreiber wird verpflichtet, sich selbst und/oder seine Beauftragten zu schulen und mit dem erforderlichen Wissen und Können auszustatten, das erforderlich ist, um den geregelten Betrieb der Anlage zu gewährleisten.

Während der Öffnungszeiten des Bades ist die Wasseraufsicht durch Fachpersonal mindestens in dem gesetzlich oder nach anderen Vorschriften festgelegten Umfang zu gewährleisten. Der Betreiber stellt darüber hinaus sicher, dass eine hauptverantwortliche qualifizierte Fachkraft ständig erreichbar ist. Der Betreiber benennt diese Fachkraft und zeigt der Stadt einen Wechsel unverzüglich an.

Der Betreiber hängt eine Benutzungsordnung aus, die sich an den Sicherheits- und Ordnungsregelungen der städtischen Benutzungsordnung orientiert und den Besonderheiten eines Naturbades Rechnung trägt. Wenn der Betreiber keine eigene Benutzungsordnung sichtbar aushängt, deren Einhaltung er zu überwachen hat, dann hat er die für die Bäder der Stadt geltende Benutzungsordnung in der jeweils gültigen Fassung auszuhängen.

Im übrigen hat er die nach

a) den Unfallverhütungsvorschriften des Gemeindeunfallversicherungsverbandes, veröffentlicht in den Sicherheitsregeln für Bäder(GUV 18.14) einschließlich des Merkblattes 94.5 über die Aufsicht in Schwimmbädern während des öffentlichen Badebetriebes, herausgegeben von der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen, Ausgabe Juni 93,

b) dem RdErl.d.Nds. MDI vom 11.05.1951, Sicherheit und Ordnung in Bade- und Schwimmanstalten (Nds. MBI. Nr. 24/1951) und

c) dem Rd Erl.d. MS vom 17.09.73, Hygiene öffentl. Badeanstalten (Nds. MBI. Nr. 45/1973, S. 1446),

d) dem Rd Erl.d. MFAS vom 26.07.2000, Kleinbadeteiche mit biologisch-mechanischer Aufbereitung Az. 401.1 – 41504/3/4/4

e) den Hygienischen Anforderungen an Kleinbadeteiche (künstliche Schwimm- und Badeteichanlagen) Empfehlungen des Umweltbundesamtes Bundesgesundheitsblatt –Gesundheitsforschung- Gesundheitsschutz 2003 – 46:527-529 DOI 10.1007/s00103-003-0627-0

dem Betreiber von Bädern obliegenden Verpflichtungen zu beachten.

Die DIN 19643 in der jeweils gültigen Fassung (Wasseraufbereitung für Schwimmbecken) hat der Betreiber zu beachten.

Der Betreiber hat nachzuweisen, dass einer oder mehrere seiner Mitarbeiter Lehrgänge über die Bedienung der biologischen Wasseraufbereitung bei einer Fachfirma absolviert haben. Kontrollen, die der Einhaltung der o. g. Vorschriften dienen, hat der Betreiber zu dulden. Er hat darüber hinaus sicherzustellen, dass die üblichen regelmäßigen Überprüfungen durch städtische Dienststellen oder Fachbehörden wie das Gewerbeaufsichtsamt, das Gesundheitsamt, den TÜV oder den GUV stattfinden können. Kopien der Untersuchungsberichte sind der Stadt aktuell monatlich zuzusenden. Etwaige dadurch entstehende Kosten trägt der Betreiber.

Betriebsstörungen, die auch zur vorübergehenden Einstellung des Badebetriebes führen und führen können und schwere Unfälle, sind der Stadt unverzüglich anzuzeigen. Bei schuldhaftem Handeln des Betreibers behält sich die Stadt vor, Regressforderungen zu stellen.

Abschließender Hinweis:

Das Hainholzer Bad liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Soziale Stadt“ Hainholz. Hier besteht die Möglichkeit, bei Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden eine erhöhte steuerliche Abschreibung der eigenen Aufwendungen beim Finanzamt geltend zu machen. Voraussetzung hierfür ist, dass vor Beginn der Baumaßnahme eine Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt abgeschlossen worden ist. Nähere Auskünfte geben Mitarbeiter des Sachgebietes Stadterneuerung, Rudolf-Hillebrecht-Platz 1, 30159 Hannover.