



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

VB 5/P Projektmanagement

Beteiligt:

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
69 Umweltamt
20 Fachbereich Finanzen und Controlling
01 Stadtkanzlei

Betreff:

Standortentwicklung Familienbad Hengstey

Beratungsfolge:

07.05.2019 Naturschutzbeirat
08.05.2019 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität
09.05.2019 Haupt- und Finanzausschuss
14.05.2019 Stadtentwicklungsausschuss
16.05.2019 Sport- und Freizeitausschuss
22.05.2019 Bezirksvertretung Hagen-Nord
23.05.2019 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Beschlussvorschlag:

1) Der Rat der Stadt Hagen beauftragt die Verwaltung die mit der in der Vorlage 1233/2018 beschriebenen Variante M verbundenen Maßnahmen umzusetzen.

2) Der Rat der Stadt Hagen ermächtigt den Oberbürgermeister folgenden schriftlichen Gesellschafterbeschluss nach §13 Abs. 3 des Gesellschaftervertrages der Hagener Versorgungs- und Verkehrs-GmbH (HVG) zu fassen:

Die Stadt Hagen als Alleingesellschafter der HVG weist die HVG als Alleingesellschafterin der HAGENBAD GmbH an, über den zwischen HVG und HAGENBAD GmbH bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag sicherzustellen, dass die HAGENBAD GmbH die in dieser Vorlage und in der Vorlage 1233/2018 bereits dargestellte Variante M umsetzt.



Kurzfassung

Mit Blick auf die Weiterentwicklung des Freizeit- und Tourismusstandortes am Südufer des Hengsteysees soll das Familienbad Hengstey aufgewertet werden. Die Beratungsgesellschaft für Freizeitattraktionen und Destinationsentwicklungen "PROFUND CONSULT" stellte am 01.10.2018 im Aufsichtsrat der HVG eine Entwicklungsanalyse zur weiteren Standortentwicklung des Bades vor.

Aus den strategischen Empfehlungen zur Entwicklung eines Handlungskonzeptes weist die Variante M das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis auf (s. Anlage).

Die Hagenbad GmbH möchte diese Entwicklungsvariante umsetzen und damit ihren Beitrag zur Standortentwicklung des Südufers Hengsteysee im Hinblick auf die IGA 2027 leisten, was allerdings voraussetzt, dass für die Umsetzung eine entsprechende Entscheidung durch die Stadt Hagen bzw. ein entsprechender Gesellschafterbeschluss für die HVG vorliegt.

Auf die Vorlage 1233/2018 aus der Ratssitzung vom 13.12.2018 wird verwiesen.

Begründung

Im Zusammenhang mit den Überlegungen zur Attraktivierung des Südufers Hengsteysee beabsichtigt die Verwaltung mit der vom RVR überlassenen Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofs Hagen-Hengstey an der IGA 2027 teilzunehmen. Dabei spielt die städtische Fläche des Hengsteybades eine entscheidende Rolle.

Um die Lage des Bades und der vorhandenen Infrastruktur optimal zu nutzen, hat die Hagenbad GmbH im Januar 2018 eine Machbarkeitsstudie zur zukünftigen Nutzung des Bades und der vorhandenen Räumlichkeiten erarbeiten lassen und am 01.10.2018 im Aufsichtsrat der HVG beschlossen. Die Entscheidung über die konkrete Umsetzung ist durch den Rat der Stadt Hagen zu treffen.

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung einer touristischen Seeuferentwicklung waren die relevanten Entwicklungsthemen für eine Weiterentwicklung des touristischen Standortes, das Seeufer, die Gastronomie, Veranstaltungen und Beherbergung im Zuge des Ruhrtalradweges und die Aufwertung des Freibadstandortes in eine attraktive Seeuferentwicklung. Die Attraktivierung des Hengsteybades ist in enger Abstimmung und in Korrespondenz mit der Gesamtentwicklung des Südufers Hengsteysee zu einem Freizeit- und Tourismusschwerpunkt zu vollziehen. Dies zielt insbesondere auf die Fuß- und Radwegeverbindung, Flächen für den ruhenden Verkehr und angrenzende Nutzungen ab. Bei der Schaffung von Planungsrecht für das Hengsteybad ist es unerlässlich, die Abhängigkeiten der Gesamtentwicklung mit aufzugreifen.

Räumlich konzentrieren sich die Entwicklungsthemen auf die Achse Strandhaus, Vorplatz Strandhaus und Verbindung zum Seeufer.

Im Rahmen der Projektbearbeitung fanden zwei Standortbesichtigungen, einschließlich Seeuferbegehung sowie drei Workshop-Termine unter Beteiligung der HVG, der Hagenbad GmbH und des Vorstandsbereiches Stadtentwicklung, Bauen und Sport der Stadt Hagen statt.

Das Strandhaus wird dabei als attraktives Gebäude mit erheblichem Potenzial für



Gastronomie und Events angesehen. Es könnte ganzjährig als Location für Familienfeiern (Hochzeiten, Geburtstage, Jubiläen, Tagungen u. a.) dienen. Die Anbindung an die Promenade ist dabei ein wichtiger Bestandteil und soll auch den Radtourismus (Ruhrtal Radweg, Ruhrtal 8) miteinbeziehen. Der Freibadstandort besitzt durch die unmittelbare Nähe zum Hengsteysee eine zusätzliche Standortqualität, die derzeit aufgrund des dichten Strauch- und Baumbewuchses zwischen Freibadgrundstück und Uferpromenade nicht wahrnehmbar ist.

Durch die Öffnung dieser Fläche für einen Beachclub soll die Verweildauer an der Seeuferpromenade gefördert werden.

In der Fortsetzung dieser Entwicklungsachse wird am Schnittpunkt Hochsteg / Seeuferpromenade ein Aussichtsturm geschaffen, der eine Zäsur an der Seepromenade bildet und Radfahrer wie Spaziergänger animiert, einen Perspektivwechsel auf den See und das gegenüberliegende Koepchenwerk zu erleben. Dabei ist das Thema der Barrierefreiheit in der weiteren Ausführungsplanung zu beachten.

Basierend auf den quantifizierten Gästevolumina und marktüblichen Erlös- und Kostenstrukturen wurden für die drei Varianten S, M und L operative Wirtschaftlichkeitsberechnungen aus Pächtersicht erstellt. Diese gehen davon aus, dass ein privater Pächter Restaurant, Veranstaltungsräume, Beherbergung und Beachclub übernimmt und der HVG eine Umsatzpacht zahlt.

Die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit des Projektes aus Sicht der HVG kommt zu nachfolgenden Ergebnissen:

Die Variante M (mit Hochsteg als Anbindung zur Promenade / Seeufer und Strandhaus, der Aussichtsturm, das neue Gastronomiekonzept, die Übernachtungsmöglichkeiten im Strandhaus und der Beachclub) weist das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis auf und leistet eine maßgebliche Attraktivierung des Standortes.

Durch die verbesserte Anbindung des Freibades an den See wird dem Bad ein Alleinstellungsmerkmal in dieser Region ermöglicht. Die Aufwertung und Attraktivierung der Gastronomie mit Restaurantterrasse und Anbindung an die Uferpromenade bildet ein zentrales Qualitätsmerkmal.

Der aufgrund des Ratsbeschlusses vom 13.12.2018 (Vorlage 1233/2018) durch die Stadt Hagen am 19.12.2018 gestellte Förderantrag (Projektauftrag 2018 SJK III des Landes zum Förderprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen 2018“) ist durch Mitteilung vom 12.04.2019 abschlägig beschieden worden.

Unabhängig von einer etwaigen Förderung soll nach Auffassung der Stadt Hagen die HAGENBAD GmbH eine Attraktivierung des Hengsteybades in Umsetzung der Variante M vornehmen. Dies setzt voraus, dass die Stadt Hagen einen schriftlichen Gesellschafterbeschluss für die HVG fasst, mit der die HVG bzw. die HAGENBAD GmbH beauftragt wird, das für die HVG / HAGENBAD ausgewiesene Investitionsvolumen von rd. 2.300.000 € umzusetzen. Die Stadt Hagen leistet in diesem Fall einen Investitionszuschuss in Höhe von 450.000 € für den Aussichtsturm.



Die geplanten Investitionen haben keine Auswirkung auf den konsumtiven Zuschuss der Stadt Hagen an die HVG.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen folgende finanzielle und personelle Auswirkungen

Maßnahme

☒ investive Maßnahme

Rechtscharakter

☒ Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe

☒ Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonstiges

1. Investive Maßnahme

Teilplan:		Bezeichnung:	
Finanzstelle:	5000nnn	Bezeichnung:	Wird noch beantragt

	Finanzpos.	Gesamt	lfd. Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	2022
Einzahlung(-)		€	€	€	€	€
Auszahlung (+)	781500	450.000€	€	€	€	450.000 €
Eigenanteil		450.000€	€	€	€	450.000 €

Kurzbegründung:

☒ Finanzierung wird im Haushalt 2020/2021 eingeplant

2. Auswirkungen auf die Bilanz

(nach vorheriger Abstimmung mit der Finanzbuchhaltung)

Aktiva:

(Bitte eintragen)

Die Ausgabe in Höhe von 450.000 € an die HVG stellt einen Investitionszuschuss dar und ist somit als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten in der Bilanz zu aktivieren.
Dieser ist über eine Zweckbindungsdauer von 20 Jahren abzugrenzen.
Die Abgrenzung führt zu einem jährlichen Aufwand in Höhe von 22.500 € in der Ergebnisrechnung.



Passiva:

(Bitte eintragen)

Da die Finanzierung aus der Allgemeinen Investitionspauschale erfolgt, ist auf der Passivseite der Bilanz ein entsprechender passiver Rechnungsabgrenzungsposten auszuweisen. Die Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens erfolgt parallel zur Abgrenzung der Aufwendungen auf der Aktivseite (Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten) und stellt in gleicher Höhe (22.500 €) einen jährlichen Ertrag dar.

3. Folgekosten:

a) jährliche Kreditfinanzierungskosten für den Eigenfinanzierungsanteil	€
b) Gebäudeunterhaltsaufwand je Jahr	€
c) sonstige Betriebskosten je Jahr	€
d) Abschreibung je Jahr (nur bei investiven Maßnahmen)	22.500€
e) personelle Folgekosten je Jahr	€
Zwischensumme	€
abzüglich zusätzlicher Erlöse je Jahr	-22.500€
Ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt	0€

gez. Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez. Thomas Huyeng
Beigeordneter

Bei finanziellen Auswirkungen:

gez. Margarita Kaufmann
Beigeordnete



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

60

61

69

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:
