

SITZUNG

Gremium:	Stadtrat
Sitzungstag:	Dienstag, den 16.12.2025
Sitzungsort:	im Sitzungssaal Rathaus Bad Staffelstein, Marktplatz 1, 96231 Bad Staffelstein
Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	22:16 Uhr

Von den 25 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Stadtrates waren 20 anwesend, 5 entschuldigt, - nicht entschuldigt, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

Tagesordnung:

1. 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbez. Bebauungsplans "Äußerer Frankenring"; Billigung des Vorentwurfs für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Äußerer Frankenring"; Billigung des Vorentwurfs für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
3. Stellungnahme zum Antrag nach § 16 BImSchG auf wesentliche Änderung der Mineralfeinmahanlage für den Neubau einer Holzgas-BHKW-Anlage auf Fl.Nr. 679 Gem. Schwabthal und Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 2 BauGB
4. Förderprogramm "Sanierung Kommunaler Sportstätten"; Antragstellung für das AquaRiese-Bad
5. Erlass einer Satzung über die Erhebung von Gebühren und die Benutzung des Hallenbades "Aqua Riese" der Stadt Bad Staffelstein
6. Sonstiges öffentlich

Begrüßung

Erster Bürgermeister Schönwald eröffnete die Sitzung und stellte nach Begrüßung der Anwesenden die frist- und formgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

TOP 1	11. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbez. Bebauungsplans "Äußerer Frankenring"; Billigung des Vorentwurfs für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
--------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Am 28.10.2025 hat der Stadtrat auf Antrag der Albert & Lieb GbR die Beschlüsse für

- die 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) und für
- die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Äußerer Frankenring“

gefasst. Geplant ist eine überwiegend gewerbliche Nutzung auf den der Fl.Nrn. 1580, 1580/1, 1581, 1581/1, 1581/2 der Gemarkung Bad Staffelstein. Diese Grundstücke liegen im noch unbebauten Bereich zwischen der Wohnbebauung am Pferdsfelder Weg, der Bamberger Straße (Staatsstraße 2204 mit einem einzelnen Wohnhaus an der Südostseite des Kreisverkehrs), dem Äußeren Frankenring und dem sich im Südosten anschließenden Gewerbegebiet.

Im Flächennutzungsplan sind die betroffenen Flächen überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, nur der östliche Teilbereich der Fl.Nr. 1581/2 und die Südspitze der Fl.Nr. 1595 als Wohnbaufläche, die im Westen gelegenen Fl.Nrn. 1580/1, 1581/1 und 1577 als Verkehrsflächen. Für die geplante überwiegend gewerbliche Nutzung ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Geltungsbereiche des zukünftigen B-Plans und der notwendigen FNP-Änderung sind zum Frankenring hin nicht ganz identisch. Denn eine Änderung des FNP im Bereich des Zufahrtstrichters vom/zum Frankenring, der auf den Fl.Nr. 1581/1 und 1577 errichtet werden soll, ist nicht erforderlich, weil beide Fl.Nrn. im FNP bereits jetzt als Verkehrsflächen dargestellt sind. Der Beschlussvorlage zum Änderungsbeschluss vom 28.10.2025 lag versehentlich eine ältere, noch vor dem 28.10.2025 korrigierte Fassung des Geltungsbereichs der FNP-Änderung bei. Die richtige Fassung des Geltungsbereichs ist daher dieser Beschlussvorlage beigefügt. Sie unterscheidet sich von der Vorgängerversion darin, dass hier

- die Fl.Nr. 1581/1 – mit Ausnahme der Fläche für die Zufahrt vom Frankenring – und die Fl.Nr. 1580/1 innerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung liegen und darin, dass
- die geplante Zufahrt zum Frankenring auch auf Fl.Nr. 1577 (Grundstück des Frankenrings) nicht in den Geltungsbereich der FNP-Änderung einbezogen ist, weil diese – ebenso wie die Fl.Nr. 1581/1 – im FNP bereits als Verkehrsfläche dargestellt ist.

Der Vorentwurf stellt fast im gesamten Geltungsbereich eine gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Nur die Südspitze der Fl.Nr. 1595 sowie der nordöstliche Randstreifen der Fl.Nr. 1581/2 sind für eine Verlängerung des Pferdsfelder Wegs als Verkehrsfläche (gelb) dargestellt. Die geplante Zufahrt zum Frankenring über Fl.Nr. 1581/1 ist – wie schon ausgeführt – bereits jetzt im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche dargestellt, so dass eine Änderung (des FNP) hier nicht erforderlich ist, tatsächlich ist die Zufahrt in der geplanten Weise aber noch nicht vorhanden.

Die Planung wurde in der Sitzung nochmals erläutert.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt den Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend dem beiliegenden Lageplan und billigt den in der Sitzung vorgestellten geänderten Vorentwurf für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 16.12.2025 mit einem Sondergebiet für Geschäfts-, Lager-, Büro- und Schulungsgebäude einschließlich betriebsbezogener Beherbergung und Wohnnutzung sowie Sport- und Gesundheitsbereichen anstelle des im Sachverhalt erwähnten Mischgebiets mit der entsprechend geänderten Begründung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 20
Nein-Stimmen: 0

TOP 2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Äußerer Frankenring"; Billigung des Vorentwurfs für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
--------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

In seiner Sitzung vom 28.10.2025 hat der Stadtrat auf Antrag der Albert & Lieb GbR den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Äußerer Frankenring“ gefasst. Zur Umsetzung dieses Vorhabens hat das vom Vorhabenträger beauftragte Architekturbüro Atelier Dina B., Lichtenfels, einen Vorentwurf vorgelegt (siehe Anlagen).

Dieser sieht im nordöstlichen Geltungsbereich auf Fl.Nr. 1581/2 das Baugebiet SO II (Sondergebiet II) vor, in dem die Tiny-Häuser für die Beherbergung von Seminarteilnehmern errichtet werden sollen. Diese sollen als eingeschossige Gebäude mit Satteldach (Neigung 10 – 25 °) festgesetzt werden. Bezüglich der Details wird auf die beigefügte Vorhabenplanung dafür verwiesen.

Zwischen diesem Bereich und dem Äußeren Frankenring sollen im Baugebiet SO I in den dafür festgesetzten Baurahmen zwei hauptsächlich gewerblich genutzte Hauptgebäude für die Firma Nova Dry GmbH & Co.KG (Bautrocknung und Wasserschadenssanierung) sowie für die acomm GmbH (IT-Dienstleistungen, Büro- und Schulungsräume) entstehen. Der Vorentwurf lässt in diesem Baugebiet max. dreigeschossige Gebäude mit Flach- oder Satteldach (Neigung 0 – 10°) bei einer max. Firsthöhe von 13,50 m zu.

Wie sich aus der Vorhabenplanung dafür ergibt, soll das Gebäude der Fa. acomm dreigeschossig entstehen, wobei im 2. OG auch eine Wohnnutzung sowie ein Sport- bzw. Gesundheitsbereich vorgesehen ist.

Das näher zum Äußeren Frankenring hin gelegene Gebäude der Fa. NovaDry ist in der Vorhabenplanung dagegen zweigeschossig geplant.

Bezüglich der Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung besteht im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (bzw. im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans) keine Bindung an die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und die Gebietstypen der Baunutzungsverordnung (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Festsetzung eines allgemeinen Gebietstyps nach der BauNVO (z.B. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO oder Mischgebiet nach § 6 BauNVO) ist in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan regelmäßig nicht vorgesehen, sondern eine (nutzungs-)spezifische Festsetzung. Dies soll hier lauten „Geschäfts-, Lager-, Büro- und Schulungsgebäude einschließlich betriebsbezogener Beherbergung und Wohnnutzung sowie Sport- und Gesundheitsbereichen“.

Die Straßenerschließung des neuen Vorhabengebiets soll im Wesentlichen über eine neue Zufahrt direkt zum Äußeren Frankenring erfolgen. Dafür soll auf der Fl.Nr. 1581/1 und der Fl.Nr. 1577 (Straßengrundstück Äußerer Frankenring) ein Zufahrtstrichter entstehen, der deshalb in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen ist. Daneben ist zur Straßenanbindung eine weitere Zufahrt über den Pferdsfelder Weg geplant, weshalb der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans auch die südliche Ecke der Fl.Nr. 1595 erfasst.

Der naturschutzrechtlich und artenschutzrechtlich notwendige Ausgleich soll einerseits im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen, wofür in den südwestlichen und südöstlichen Randbereichen entsprechende Flächen festgesetzt sind. Darüber hinaus soll auf Fl.Nr. 1274 der Gemarkung Unterneuses eine weitere Ausgleichsfläche (470 m²) als Streuobstwiese entstehen. Unter Nr. 2.11 der Festsetzungen sind Regelungen hierzu enthalten. Die Ausgleichs- bzw. Kompensationsbedarfsberechnung liegt den Unterlagen bei. Im B-Plangebiet könnten auch Ersatzhabitats für die Zauneidechse angelegt werden. Vorkommen der Zauneidechse sind aktuell aber nicht nachgewiesen, sondern werden für die Planung nur unterstellt bzw. angenommen (vgl. die Anlage Zauneidechse). Festsetzungen für verbindliche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen enthält der Vorentwurf daher noch nicht.

Der Vorhabenträger hat außerdem das als Anlage beigefügte Bodengutachten vom 05.11.2025 vorgelegt. Im Ergebnis wurde Grundwasser bis zur maximalen Erkundungstiefe von 3,00 m uGOK nicht angetroffen und nimmt keinen Einfluss auf die geplanten Bauvorhaben. Zugleich hat sich der Untergrund als durchlässig für die Versickerung des Oberflächenwassers erwiesen, im Vorentwurf ist daher unter Nr. 2.7 eine entsprechende Festsetzung enthalten.

Weiterhin hat der Vorhabenträger ein Immissionsschutzgutachten vom 08.12.2025 vorgelegt. Damit soll einerseits die Lärmbelastung auf die auf Grundlage der Planung noch zu errichtenden Gebäude bzw. Nutzungen durch Straßen- und Gewerbelärm untersucht werden. Andererseits aber auch die Auswirkungen der von dem Neubaukomplex ausgehenden Emissionen auf die Nachbarbebauung, welche durch die Nutzungsgeräusche auf dem neuen Betriebsgelände entstehen. Dies sind der KfZ-Verkehr und die Parkplätze sowie die Anlieferungsvorgänge auf dem Betriebsgelände. Im Gutachten wurden auch die zu erwartenden Immissionen für die im 2. OG der Fa. acomm geplante Wohnung und für das bestehende Wohngebäude Bamberger Straße 65 prognostiziert (siehe Anlagen). Unter Zugrundelegung der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet werden die Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung Lärm) in jeder Hinsicht eingehalten.

Planerin Diana Hetz stellte den Bebauungsplan vor.

Beschluss:

Der Stadtrat billigt den vom Atelier Dina B., Lichtenfels, vorgelegten Vorentwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Äußerer Frankenring“ sowie die zugehörige Vorhabenplanung (3 Gebäudepläne) mit Stand 16.12.2025 sowie die in der Sitzung vorgestellte, geänderte Begründung zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0

TOP 3	Stellungnahme zum Antrag nach § 16 BImSchG auf wesentliche Änderung der Mineralfeinmahanlage für den Neubau einer Holzgas-BHKW-Anlage auf Fl.Nr. 679 Gem. Schwabthal und Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 2 BauGB
--------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

1. Verfahren:

Die Steinwerke Kaider Neupert-Kalk GmbH & Co. KG hat am 18.11.2025 einen Antrag nach § 16 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für die wesentliche Änderung der Anlage zum Brechen, Mahlen und Klassieren von natürlichem Gestein (Mineralfeinmahanlage) aufgrund des Neubaus einer Holzgas-BHKW-Anlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 679 der Gemarkung Schwabthal gestellt.

Es ist die Durchführung eines vereinfachten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens vorgeschrieben, sodass eine Beteiligung der vom Vorhaben betroffenen Fachstellen und Behörden erfolgt (vgl. § 16 Abs. 2 Satz 3 BImSchG i.V.m. Ziffer 2.2 des Anhang 1 zur 4. BImSchV, § 19 BImSchG, § 10 Abs. 5 BImSchG).

Zugleich hat die Antragstellerin einen Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung der Holzgas-Blockheizkraftwerkanlage (BHKW) in Containerbauweise mit einer Leistung von 4 x 75 kW gestellt.

Für den BImSchG-Antrag wurde die Stadt Bad Staffelstein vom Landratsamt Lichtenfels am 20.11.2025 um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten, bezüglich des Bauantrags ist innerhalb von zwei Monaten über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu entscheiden.

2. Antragsgegenstand

Die Holzgas-BHKW-Anlage soll im Außenbereich zwischen schon bestehenden Anlagen auf dem Betriebsgelände Fl.Nr. 679 entstehen, wie sich aus dem beigefügten Lageplan ergibt. Die Holzgasanlage wird als Einheit aus Hackschnitzelaufbereitung, Holzvergasung und BHKWs erstellt. Sie umfasst vier Holzvergaserlinien mit jeweils 75 kW, die gestapelt in Containerbauweise errichtet werden. Die Grundfläche der Anlage beträgt lt. Baubeschreibung 121,22 m², die Höhe 9,63 m und die Mündungshöhe der Abgasanlage (Kamin) 24 m (vgl. Plananlagen). Die Tragkonstruktion besteht komplett aus Stahl und ist somit nicht brennbar. Die Wandverkleidung besteht aus nicht brennbaren Mineralwolle-Paneelen zur Schalldämmung.

Das Blockheizkraftwerk wird mit Holzhackschnitzeln befeuert (Holzgas-BHKW). Diese werden mittels Lkw angeliefert, allerdings nur werktags zwischen 8:00 und 18:00 Uhr. Gemäß der Anlagenbeschreibung ist mit zwei Lkw pro Woche zu rechnen. Die maximale Gaserzeugung beläuft sich auf 150 Nm³/h je 75kW Reaktor, was am Standort Kaider in Summe 600 Nm³/h ergibt. Das BHKW ist ein auf Holzgas umgebautes Aggregat (MAN Reihensechszylinder).

Die Holzgas-BHKW-Anlage soll zum einen an der Mineralfeinmahanlage als Ergänzung zur bestehenden Biomassefeuerungsanlage fungieren, deren Abgaswärme in den Trockner zur Steinmehltrocknung eingeblasen wird. Zum anderen soll die erzeugte Energie als Eigenstrom nutzbar gemacht werden. Überschüssiger Strom soll in das öffentliche Netz eingespeist werden.

3. Bauplanungsrechtliche Bewertung

Das Vorhaben dient einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb und ist daher nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im Außenbereich privilegiert. Öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, werden vorliegend im immissionsschutzrechtlichen Verfahren gesondert geprüft, sind aber – insoweit wird auf die nachfolgende Nr. 4 verwiesen –

nicht ersichtlich.

4. Immissionsschutzrechtliche Bewertung

Den Antragsunterlagen liegen auch eine „Detaillierte Geräuschimmissionsprognose gemäß TA Lärm“ vom 12.09.2025 und ein „Genehmigungsgutachten Luftreinhaltung“ vom 30.09.2025 inkl. Schornsteinhöhenberechnung sowie Aussagen zur Luftreinhaltung und Anlagensicherheit bei.

Als Ergebnis aus dem Gutachten zur Luftreinhaltung ergibt sich für den Schornstein eine erforderliche Bauhöhe nach TA Luft 2021 von 23,9 m ü. Grund, die in den Bauvorlagen entsprechend berücksichtigt wurde (s.o. Nr. 2). Die Emissionsmassenströme der Stickoxide, von Benzol und der Partikel unterschreiten die Bagatellgrenzen der Tabelle 7 TA Luft, so dass gem. TA Luft auf die Ermittlung der Immissionskenngrößen für Luftschadstoffe verzichtet werden kann. Die geplante Anlage fällt nicht unter die Störfallverordnung. Negative Auswirkungen auf die Arbeitnehmer, die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit durch eine Anlagenstörung sind durch das Sicherheitssystem der Anlage nicht zu erwarten. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass das geplante Vorhaben bei Beachtung der im Gutachten formulierten Auflagenvorschläge zur Dokumentation, zur Luftreinhaltung (u.a. von Emissionsgrenzwerten für die Abgase der vier BHKW und der Holzhackschnitzelanlage), zu Messung und Überwachung sowie zur Abfallwirtschaft keine erheblichen Belästigungen der Nachbarschaft oder erhebliche Nachteile hervorrufen wird.

Die Geräuschimmissionsprognose berücksichtigt den anlagebezogenen Fahrverkehr ebenso wie die von der Anlage selbst ausgehenden Immissionen. Als wesentliches Ergebnis daraus ist festzuhalten, dass die zu erwartenden Beurteilungspegel der TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung (Albert-Neupert Straße 1 und 4, Waldweg 6)

- tags um mindestens 26 dB und
- nachts um mindestens 19 dB

unterschritten werden. Damit liegen alle drei Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.2 TA Lärm außerhalb des Einwirkungsbereichs der Holzgas-BHKW-Anlage. Aufgrund der weitestgehend konstanten Geräuschcharakteristik der Anlage und des ausschließlich tagsüber stattfindenden Fahrverkehrs kann auch eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden.

Beschluss:

Bei Berücksichtigung der Auflagenvorschläge aus dem Genehmigungsgutachten Luftreinhaltung vom 30.09.2025 erhebt die Stadt Bad Staffelstein im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren keine Einwände gegen die Errichtung der geplanten Holzgas-BHKW-Anlage auf Fl.Nr. 679 der Gemarkung Schwabthal und erteilt zugleich das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Errichtung der Anlage.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 19
Nein-Stimmen: 0

Ein StR war bei der Abstimmung nicht im Raum anwesend.

TOP 4	Förderprogramm "Sanierung Kommunalen Sportstätten"; Antragstellung für das AquaRiese-Bad
--------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Das AquaRiese-Bad wurde im Jahr 2001 als multifunktionales Hallen- und Erlebnisbad eröffnet. Es befindet sich in kommunaler Trägerschaft und wird ab 01.01.2026 im Rahmen einer Be-

triebsführungsvereinbarung von der Freizeit GmbH Bad Staffelstein im kommunalen Auftrag betrieben.

Beim AquaRiese-Bad handelt es sich um ein kombiniertes Sport- und Spaßbad mit

- Mehrzweckbecken (25 Meter Becken / 5 Bahnen, Wassertiefe 70 - 190 cm, Wassertemperatur ca. 29°C)
- Erlebnisbecken (Rundbecken, Wassertemperatur ca. 31°C mit Massagedüsen, Wasserfall, Sprudel, Strömungskanal und weiteren Attraktionen)
- Planschbecken (Rundbecken, Wassertiefe ca. 30 cm, Wassertemperatur ca. 33°C mit Schiffchenkanal und Babyrutsche)
- Großwasserrutsche mit 50 Metern Länge
- Gastronomie im Innen- und Außenbereich
- Liegestühlen im Innen- und Außenbereich (Liegewiese)

Das AquaRiese-Bad ist positioniert in den Bereichen Erlangung von Schwimmfertigkeiten, Schul- und Vereinsschwimmen für das Stadtgebiet Bad Staffelstein und den Nachbarort Ebensfeld, Lehrschwimmbad für Polizeisport, Gesundheitssport im Wasser sowie Badeangebote für Familien.

Nach 25 Betriebsjahren zeichnet sich ab, dass eine Generalsanierung erforderlich ist, um den Fortbestand des Bades dauerhaft zu sichern. Dies betrifft vor allem die Sanierung von Flachdächern und Glasfassaden, die gesamte Wasser- und Raumluftechnik sowie die Innenraumgestaltung (v.a. Umkleiden, Duschen, WC-Anlagen) und die Schwimmbecken (Fliesen, auch im Umlauf). Diese Maßnahmen sind auch zwingend erforderlich, damit das AquaRiese-Bad vor dem Hintergrund der bereits beschlossenen Neubauprojekte der Hallenbäder in den Nachbarstädten Coburg und Kronach weiterhin dauerhaft wettbewerbsfähig bleibt und seine Besucherzahlen halten kann.

Bei einer Generalsanierung sollte der Fokus insbesondere auf Maßnahmen zum Klimaschutz und der energetischen Optimierung sowie der Wiederherstellung der durchgängigen Barrierefreiheit liegen, die jedoch konzeptionell bereits von Beginn an realisiert ist. Ein weiterer Fokus sollte auf die konsequente Fortführung von schrittweise bereits begonnenen Digitalisierungsmaßnahmen gelegt werden.

Vor dem Hintergrund einer aktuell neu aufgelegten Bundesförderung „Sanierung kommunaler Sportstätten“ aus der sog. „Sport-Milliarde“ des Sondervermögens Bund hat die Freizeit GmbH Bad Staffelstein angeregt, die Überlegungen für eine Generalsanierung aufzunehmen und aktuelle Fördermöglichkeiten neu zu prüfen.

Dafür wurde durch die Freizeit GmbH Bad Staffelstein eine erste Maßnahmenplanung mit erster Kostenschätzung für eine mögliche Generalsanierung erarbeitet und auf die Höchstförderdauer von 5 Jahren (2026-2031) in 4 mögliche Bauabschnitte aufgeteilt:

Voruntersuchungen 2026

Im Jahr 2026 sollen die energetischen Optimierungspotentiale durch Erstattung eines Energieaudits nach DIN EN 16247-1 im Detail untersucht werden. Weitere Fördermöglichkeiten werden geprüft. Je nach grundsätzlicher Entscheidung zur Förderfähigkeit der Maßnahme ist sodann geplant, die Planungsmaßnahmen in den Leistungsphase HOAI 1 bis 3 im Rahmen eines Stufenvertrags auf den Markt zu bringen und zu vergeben. Somit stünden im Laufe des Jahres 2026 final belastbare Investitionskosten fest und könnten die investiven Maßnahmen ab 2027 in die Umsetzung gehen – unter der Voraussetzung, dass die beantragten Fördermittel auch entsprechend bewilligt werden.

Vorgesehen sind sodann 4 Bauabschnitte in den Jahren 2027, 2028, 2029 und 2030 - mit einem einjährigen Zeitpuffer bis 2031:

Bauabschnitt 1 (2027/28):

- Dachsanierung
- Installation PV-Anlage
- Sanierung Glasfassade im Bereich Mehrzweckbecken und Kasse/Gastronomie
- Sanierung Becken, Abdichtungen und Fliesen Mehrzweckbecken

- Sanierung Umkleiden, Sanitärräume und Funktionsbereiche im Bereich Mehrzweckbecken
- Sanierung Badewassertechnik Mehrzweckbecken
- Sanierung Attraktionen Mehrzweckbecken

Bauabschnitt 2 (2028/29)

- Sanierung Glasfassade im Bereich Erlebnisbecken
- Sanierung Becken, Abdichtungen und Fliesen Erlebnisbecken und Planschbecken
- Sanierung Umkleiden, Sanitärräume und Funktionsbereiche im Bereich Erlebnisbecken
- Sanierung Badewassertechnik Erlebnisbecken und Planschbecken
- Sanierung Attraktionen Erlebnisbecken und Planschbecken
- Sanierung Fliesen und Decken Kassenbereich und Gastro
- Sanierung Sanitärbereiche Foyer und Gastro
- Sanierung Einbauten (Brücke, Stahltreppe, Geländer)
- Sanierung Gebäudeleittechnik und Schaltschränke

Bauabschnitt 3 (2029/30)

- Sanierung Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik
- Sanierung Haupt- und Unterverteilungen Elektro
- Sanierung Beleuchtung inkl. Umrüstung LED
- Sanierung Türsteuerung, Alarmanlage und Schwachstrom

Bauabschnitt 4 (2030/31):

- Sanierung Großrutsche
- Sanierung Beschallungsanlage und Unterwasser-Beleuchtungen (inkl. Umrüstung LED)
- Sanierung Abwassertechnik (Rohrleitungen, Pumpensumpf, Fettabscheider)
- Austausch BHKW Gas auf BHKW Pellets
- Installation Pufferspeicher für PV-Anlage
- Umsetzung Digitalisierungsmaßnahmen im Bereich Kasse (Drehkreuz, Schrankschlösser, Self-Service-Terminals, Kasse inkl. Netzwerk)

Die Aufteilung in die genannten Bauphasen stellen sicher, dass immer ein Teil des Bads geöffnet bleiben kann.

Die vorgelegte erste Kostenschätzung errechnet für die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen zur Generalsanierung Gesamtkosten von 9,277 Mio. EUR netto plus Planungskosten (15%) in Höhe von 1,392 Mio. EUR – somit zusammen 10.668.550 EUR netto. Hierauf kann die Stadt Bad Staffelstein mit Zuschüssen aus der Bundesförderung „Sanierung kommunaler Sportstätten“ in Höhe von 4,8 Mio. EUR rechnen.

Die angedachte Generalsanierung sichert den Fortbestand und die Nutzerakzeptanz des AquaRiese-Bades für die nächsten 25 Jahre, da die Generalsanierung einen besonderen Fokus auf Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz legt. Somit werden der Energiebedarf und damit auch die Energiekosten reduziert bzw. zumindest stabilisiert und somit des Betreiberdefizit für die Stadt Bad Staffelstein wieder berechenbar.

Auf Anfrage von StR Stich zu den Baunebenkosten teilte Erster Bürgermeister Schönwald mit, dass die Kostenschätzung 15 % an Baunebenkosten enthält.

Beschluss:

1. Die Ausführungen zum baulichen Zustand des AquaRiese-Bades und den sich hieraus ergebenden Handlungsbedarf in den kommenden Jahren werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Einreichung der vorgelegten Projektskizze für die Generalsanierung des AquaRiese-Bades in den Jahren 2026 bis 2031 für eine Förderung aus dem Bundesprogramm „Sa-

nierung kommunaler Sportstätten“ und die Teilnahme der Stadt Bad Staffelstein am hierzu laufenden Interessensbekundungsverfahren wird ausdrücklich gebilligt. Die vorgelegte Projektskizze wird insofern Teil des Beschlusses. Weitere Fördermöglichkeiten werden geprüft.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 20
Nein-Stimmen: 0

TOP 5	Erlass einer Satzung über die Erhebung von Gebühren und die Benutzung des Hallenbades „Aqua Riese“ der Stadt Bad Staffelstein
--------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Auf Grund der Umstellung der Betriebsform ist es notwendig, dass die Stadt Bad Staffelstein eine Gebühren- und Benutzungssatzung für das Hallenbad „Aqua Riese“ erlässt, auf Grundlage derer ab 01.01.2026 die Benutzungsgebühren erhoben werden. Die Höhe der Gebühren bleibt dabei unverändert.

Beschluss:

Die Stadt Bad Staffelstein erlässt die als Anlage in Entwurfsform beigefügte Satzung über die Erhebung von Gebühren und die Benutzung des Hallenbades „Aqua Riese“ der Stadt Bad Staffelstein zum 01.01.2026 und beauftragt die Verwaltung, diese rechtzeitig auszufertigen und bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 20
Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Sonstiges öffentlich
--------------	-----------------------------

Die Vorkaufsrechte und das Protokoll der Sitzung vom 18.11.2025 wurden den Mitgliedern im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt. Einwendungen zum Protokoll wurden nicht erhoben, so dass es als genehmigt gilt.

Für die Richtigkeit:

Mario Schönwald
Erster Bürgermeister

L e p p e r t
Geschäftsleiter