



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1900/2012

Der Oberbürgermeister

IV/SPL-bo-scho-kos/61-zlo-zer-ko

Dezernat/Fachbereich/AZ

04.02.13

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Kinder- und Jugendhilfeaus-schuss	21.02.2013	Beratung	öffentlich
Bürger- und Umweltausschuss	21.02.2013	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	25.02.2013	Beratung	öffentlich
Betriebsausschuss Sportpark Le-verkusen	28.02.2013	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt-bezirk III	07.03.2013	Beratung	öffentlich
Finanzausschuss	11.03.2013	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	18.03.2013	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Weiterentwicklung des Geländes "Auermühle"

**Beschlussentwurf:**

1. Der Schwimmstandort „Auermühle“ wird aufgegeben.
- 2a. Der Sportpark Leverkusen (SPL) wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht die Potentiale des Geländes „Auermühle“ für eine weitergehende nachhaltige positive Stadtentwicklung zu prüfen. Die erarbeiteten Nutzungskonzepte des Workshops vom 08.08.2012 mit den Varianten 2 und 3 sowie den jeweiligen Subvarianten a und b bilden hierfür die Grundlage.
- 2b. Nach Beschlussfassung zu 2a. wird das dem Schwimmstandort Auermühle zuzurechnende Betriebsvermögen aus dem Betrieb gewerblicher Art Bäder entnommen und dem übrigen Vermögen des SPL zugeführt.
3. Der SPL beauftragt ein Gutachterbüro mit der Erstellung einer Tragfähigkeitsstudie unter Beachtung der Varianten 2 und 3 mit den jeweiligen Subvarianten.

4. Nach Vorliegen der Tragfähigkeitsstudie werden die Ergebnisse dem Rat der Stadt Leverkusen zur weiteren Entscheidung vorgelegt.
5. Ein möglicher Antrag zur Änderung des Regionalplanes wird solange ruhend gestellt.

gezeichnet:  
Buchhorn

Häusler

Adomat

Stein

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1962/2012  
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-  
aufsicht vom 26.07.2010**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Boßhammer, SPL, 0214-8684010**

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.

(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

**A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):**

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Mittel zur Beauftragung eines Gutachterbüros wurden bereits im Wirtschaftsplan 2011 des SPL eingestellt und stehen zur Verfügung.

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:**

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

Keine

**C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:**

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

Keine

**D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):**

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss)

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Der Rat der Stadt Leverkusen hat am 12.02.2007 mit der Vorlage R 757/16. TA „Maßnahmen zur langfristigen Sicherung des wirtschaftlichen Betriebes der dem Sportpark Leverkusen (SPL) zugeordneten kommunalen Sportstätten und der kommunalen Sportförderung (SPL-Konzept)“ insgesamt 9 Einzelmaßnahmen beschlossen.

Als zentrale Maßnahme enthält das SPL-Konzept die Aufgabe des kommunalen Betriebs des Freibades Auermühle nach Wiedereröffnung des Freibades Wiembachtal und die Vermarktung des Freibades Auermühle, dass im Durchschnitt der letzten Wirtschaftsjahre einen Zuschussbedarf von ca. 400.000 € für 3 Monate Öffnungszeit benötigte und in dem zur dauerhaften Aufrechterhaltung des Badebetriebes Sanierungsaufwendungen von ca. 1.900.000 € getätigt werden müssten.

Der SPL wurde beauftragt, das Gelände des Freibades Auermühle mittelfristig zu vermarkten. Hierbei sollte das Freibadgelände neben dem Schwimmen auch für andere, vornehmlich sportliche Nutzungen auf dem Markt angeboten werden.

Der SPL hatte zwei konkrete Investoren-Akquisen zur Übernahme des Freibadbetriebes auf Basis des vorliegenden Wertgutachtens und der baurechtlichen Rahmenbedingungen durchgeführt. Beide haben nicht ein nur annähernd positives Interesse am Gelände gegeben.

Das Freibad Auermühle sollte aber solange geöffnet bleiben, bis das Hallen- und Freibad Wiembachtal für die Leverkusener Bevölkerung zur Verfügung steht.

Die Fertigstellung und Eröffnung des Freibades Wiembachtal erfolgte zur Freibadsaison 2011. In der Zwischenzeit (Ende des Wirtschaftsjahres 2010) hatte das Unternehmen HKM Bauprojektentwicklung GmbH & Co. KG aus Leverkusen eine Konzeption zur Weiterentwicklung des Geländes des Freibades Auermühle unter Beibehaltung des Schwimmbadbetriebes erarbeitet und den politischen Entscheidungsträgern vorgestellt. Bis zur endgültigen Prüfung der Umsetzungsmöglichkeit der Konzeption HKM sollte auf Wunsch der Politik im Jahr 2011 ein Freibadbetrieb an der Auermühle ermöglicht werden.

Der Rat der Stadt Leverkusen beschloss in seiner Sitzung am 21.02.2011, im Jahr 2011 den Weiterbetrieb des Freibades Auermühle mit einem reduzierten Angebot sicherzustellen. Über den Wirtschaftsplan des SPL wurden Mittel i.H.v. 100.000 € bereitgestellt, um dem SPL den Weiterbetrieb des Freibades Auermühle mit Unterstützung von privaten Dritten (Bürgerverein etc.) im Jahr 2011 zu ermöglichen.

Aufgrund des schlechten Ergebnisses der Freibadsaison 2011 hat der Rat der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 13.02.2012 mit Vorlage Nr. 1414/2012 folgenden Beschluss gefasst:

*“1. Der kommunale Betrieb des Freibads Auermühle wird bis auf weiteres ausgesetzt.*

*II. Die technischen Einrichtungen, die Aufbauten und das Außengelände werden vom Sportpark Leverkusen im wirtschaftlich vertretbaren Rahmen gesichert, gewartet und gepflegt, so dass eine mittelfristige Wiederinbetriebnahme durch einen privaten Betreiber oder durch die Stadt bei entsprechend verbesserter Haushaltslage aus haushaltsrechtlicher Sicht möglich ist.*

*III. Der SPL wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht zu prüfen, welche Potentiale die Fläche für die Stadtentwicklung haben kann. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie sollen die Rahmenbedingungen, insbesondere die benachbarten Nutzungen (Klinikum, Wohnen, Kindergarten), die Umweltbelange (Naturschutz, Gewässerschutz), die verkehrliche Erschließung sowie auch die landesplanerischen Vorgaben konkretisiert und gutachterlich untersucht werden. Über die Ergebnisse wird der Rat und die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III zeitnah informiert. Weiterhin wird der SPL beauftragt, die steuerlichen Auswirkungen einer Veräußerung des Geländes auf den SPL/den BgA Bäder gutachterlich prüfen zu lassen.“*

In seiner Sitzung am 18.07.2011 hat der Rat der Stadt Leverkusen beschlossen, die Änderung des Regionalplanes bei der Bezirksregierung Köln anzuregen. Dies allerdings erst nach Rechtskraft der Überschwemmungsgebietsverordnung Dhünn. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Bezirksregierung Köln vom 05.11.2012 ist die Überschwemmungsgebietsverordnung zur Rechtskraft gelangt. Grundlage des Vorhabens den Regionalplan ändern zu lassen, war die Konzeptskizze der HKM Bauprojektentwicklung GmbH & Co. KG. Da momentan nicht eindeutig sichergestellt ist mit welcher Zielrichtung der Regionalplan geändert werden soll, wird der Antrag auf Änderung des Regionalplanes zunächst ruhend gestellt.

Auf Basis des Beschlusses vom 13.02.2012 hat eine moderierte Arbeitsgruppe unter Teilnahme von Vertretern des FB Oberbürgermeister, Rat und Bezirke, Büro Baudezerat, SPL, FB Stadtplanung und Bauaufsicht, FB Stadtgrün und externen Beratern am 08.08.2012 einen ganztägigen Workshop durchgeführt. Als externe Berater haben aufgrund der Komplexität des Gesamtthemas ein Architekturbüro mit Erfahrungen im Bau und der Vermarktung von Bäderstandorten und ein Schallschutzgutachter am Workshop teilgenommen.

Als Ergebnis des Workshops wurden 3 Varianten mit je 2 Subvarianten zur Weiterentwicklung des Geländes „Auermühle“ erarbeitet, die abschließend auch durch den Schallschutzgutachter auf ihre rechtliche Umsetzbarkeit bewertet worden sind.

## 2. Überblick über die erarbeiteten Varianten

	Parkplatz unterhalb des Karl-Carstens-Rings	
	Subvariante a) Gewerbe / Dienstleistungen (ggf. klinikaffin)	Subvariante b) Beherbergung / Übernachtung
<b>Variante 1</b> Teilerhalt des Schwimmbad	Variante 1 mit Subvariante 1 a)	Variante 1 mit Subvariante 1 b)
<b>Variante 2</b> Wohnen „hochwertig“	Variante 2 mit Subvariante 2 a)	Variante 2 mit Subvariante 2 b)
<b>Variante 3</b> Wohnen „kleinteilig“	Variante 3 mit Subvariante 3 a)	Variante 3 mit Subvariante 3 b)

### Variante 1 – Teilerhalt des Schwimmbades

- Rückbau auf ein Becken (Aufgabe des Schwimmerbeckens).
- Umbau des Nichtschwimmerbeckens zu einem Mehrzweckbecken
- Verlagerung des Betriebsgebäudes auf die Fläche des Schwimmerbeckens
- Das Kindergartengebäude kann abgerissen werden, die Funktion muss jedoch am Standort bestehen bleiben. Evtl. ist eine Verlagerung am Standort möglich.
- Die verkehrliche Erschließung bleibt wie gehabt, auf dem oberen Parkplatz (Am Dhünnberg) soll weiterhin das Parken möglich sein. Hierdurch kann keine bauliche Vermarktung erfolgen, wodurch mögliche Verkaufserlöse nicht erzielt werden können.
- Die Möglichkeit der Bebauung des unteren Parkplatzes (vgl. Varianten 1 a und 1 b) ist zu prüfen. Präferiert wird die Errichtung eines Parkhauses, das die notwendigen, aber noch nicht realisierten Stellplätze des Klinikums aufnehmen kann.
- Flächenhafte Lärmquellen lassen sich nur sehr schlecht durch bauliche Anlagen / Gebäude abschirmen. Durch den Beibehalt des Freibadbetriebes würde es zu Lärmauswirkungen auf die bestehende, aber auch eine neue Bebauung kommen.

#### **Mit Subvariante 1 a)**

- Auf dem unteren Parkplatz wird mit Zuwegung vom Karl-Carstens-Ring ergänzend eine Gewerbenutzung oder Dienstleistungen (ggf. klinikaffin) angesiedelt.

#### **Mit Subvariante 1 b)**

- Auf dem unteren Parkplatz wird mit Zuwegung vom Karl-Carstens-Ring ergänzend eine Beherbergungsnutzung (z.B. Hotel, Jugendherberge, Boarding House, Schwesternwohnheim) angesiedelt.

## **Variante 2 – Wohnen „hochwertig“**

- Rückbau aller Schwimmbecken.
- Auf dem oberen Parkplatz (Am Dhünberg) soll Wohnbebauung entstehen (Schließung der bestehenden Wohnbebauung). Dabei soll mindestens die straßenseitige Baumreihe erhalten bleiben.
- Der Bereich der Schwimmbecken könnte ebenfalls bebaut werden, allerdings nicht in verdichteter Bauweise. Denkbar wäre eine „hochwertige“ Wohnbebauung, z.B. (Stadt-)Villen auf großen Grundstücken. Eine besondere Aufgabe für die weitere Bearbeitung ist die Prüfung, ob die schwierigen topographischen Verhältnisse verändert werden können (Tiefgarage/Geländemodellierung).
- Es stellt sich die Frage, wie weit die Bebauung bzw. die Hausgärten in den Grünbereich (Landschaftsschutzgebiet und Regionaler Grünzug) ragen dürfen / sollen.
- Hinter den Hausgärten soll ein Rad-/ Fußweg verlaufen, der die Hausgärten von den Grünflächen des Regionalen Grünzuges trennt. Die Grünflächen – derzeit Liegewiese – sollen als Rasenflächen extensiv genutzt und an den Wuppermannpark angebunden werden. Dies ist im Sinne des Grünen Fächers Leverkusen. Eine naturnahe Gestaltung des Dhünrandes bietet sich an.
- Der Kindergarten kann in dieser Variante nicht am Standort erhalten bleiben. Das Gebäude muss abgerissen werden, da der „Wohnriegel“ bis hierhin reicht. Eine Ansiedlung im westlichen Bereich oder in ein neu geplantes Gebäude ist zu prüfen. Ebenso eine Verlagerung der Klinik-Kita und eine Zusammenführung der beiden Kindergärten zu einer Einrichtung.
- Die Möglichkeit der Bebauung des unteren Parkplatzes (vgl. Varianten 2 a und 2 b) ist zu prüfen. Präferiert wird die Errichtung eines Parkhauses, das die notwendigen, aber noch nicht realisierten Stellplätze des Klinikums aufnehmen kann.

***Mit Subvarianten 2 a) und 2 b) wie unter 1 a) und 1 b)***

## **Variante 3 – Wohnen „kleinteilig“**

- Rückbau aller Schwimmbecken.
- Auf dem oberen Parkplatz (Am Dhünberg) soll Wohnbebauung entstehen (Schließung der bestehenden Wohnbebauung). Dabei soll mindestens die straßenseitige Baumreihe erhalten bleiben.
- Es wäre zu prüfen, inwieweit der Bereich der Schwimmbecken ebenfalls bebaut werden kann. Denkbar wäre eine „kleinteilige“ Wohnbebauung, um das Grundstück optimal auszunutzen.
- Es stellt sich die Frage, wie weit die Bebauung bzw. die Hausgärten in den Grünbereich (Landschaftsschutzgebiet und Regionaler Grünzug) ragen dürfen / sollen.
- Hinter den Hausgärten soll ein Rad-/ Fußweg verlaufen, der die Hausgärten von den Grünflächen des Regionalen Grünzuges trennt. Die Grünflächen – derzeit Liegewiese – sollen als Rasenflächen extensiv genutzt und an den Wuppermannpark angebunden werden. Dies ist im Sinne des Grünen Fächers Leverkusen. Eine naturnahe Gestaltung des Dhünrandes bietet sich an.
- Der Kindergarten kann in dieser Variante nicht am Standort erhalten bleiben. Das Gebäude muss abgerissen werden, da der „Wohnriegel“ bis hierhin reicht. Eine Ansiedlung im westlichen Bereich oder in ein neu geplantes Gebäude ist zu prüfen. E-

benso eine Verlagerung der Klinik-Kita und eine Zusammenführung der beiden Kindergärten zu einer Einrichtung.

- Die Möglichkeit der Bebauung des unteren Parkplatzes (vgl. Varianten 3 a und 3 b) ist zu prüfen. Präferiert wird die Errichtung eines Parkhauses, das die notwendigen, aber noch nicht realisierten Stellplätze des Klinikums aufnehmen kann.

***Mit Subvarianten 3 a) und 3 b) wie unter 1 a) und 1 b)***

### **3. Bewertung der Varianten**

#### **- Variante 1**

Im Kontext der Variante 1 „Teilerhalt des Schwimmbades“ sind folgende Nutzungskonzepte diskutiert, aber aufgrund der Nichtumsetzbarkeit, vor allem aus schallschutztechnischer Betrachtung, wieder verworfen worden:

- **Weiterbetrieb als Freibad**

Der Weiterbetrieb in jetziger Form wäre genehmigungstechnisch durch den Bestandschutz weitgehend gesichert. Wirtschaftlich ist ein Weiterbetrieb nur durch die Übernahme des weiterhin sehr hohen Defizites und weiterer baulicher Investitionen, durch den vorliegenden Sanierungsaufwand i.H.v. ca. 2 Mio. €, möglich. Darüber hinaus würde die sich darstellende Geräuschsituation bei einem Freibadbetrieb, keine Vermarktung des oberen Parkplatzes (Am Dhünnberg) für eine Wohnbebauung ermöglichen.

Die Voruntersuchung hat auch aufgezeigt, dass eine Verkleinerung des Freibades mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Konflikten führen wird, da Lärminderungsmaßnahmen aufgrund der Topographie kaum möglich sind und darüber hinaus mit deutlicher Betriebszeiteneinschränkung zu rechnen ist.

- **Schwimmteich / Naturbad**

Bei einem Schwimmteich/Naturbad handelt es sich nicht um ein sportorientiertes Bad. Es handelt sich vielmehr um eine Freizeitanlage. Für diese Freizeitanlage gelten gemäß Freizeitrichtlinie NRW strengere Regelungen hinsichtlich der zu erwartenden Geräuschimmissionen als für Sportanlagen (18. BImSchV). Die zu erwartende Gesamtlärmimmission zeigt, dass an der bestehenden Wohnbebauung am Dhünnberg mit der Schutzempfindlichkeit WA mit erheblichen Überschreitungen der Schalleistungspegel gerechnet werden muss.

Darüber hinaus entstehen aufgrund der schlechteren Einsehbarkeit eines Schwimmteiches für die Einhaltung der Sicherheit / Verkehrssicherung höhere Personalkosten. Ein Schwimmteich benötigt zur Selbstregeneration des Wassers einen großen Wasserbereich, der nicht zum Schwimmen genutzt werden darf. Zur Sicherstellung der Wasserqualität sind häufigere Wasseruntersuchungen vorgeschrieben.

Wie bereits dargestellt, lassen sich nach Auffassung des Schallgutachters flächenhafte Lärmquellen nur sehr schlecht abschirmen. Durch die Beibehaltung eines Freibadbetriebes in welcher Form auch immer würde es zu Lärmauswirkungen auf die bestehende, aber auch auf eine neue Bebauung kommen. Aufgrund dieser Gegebenheiten wird die Variante 1 mit Teilerhalt des Schwimmbades einschließlich der dazugehörigen Sub-

varianten a und b unter den Rahmenbedingungen nicht weiterverfolgt. Der Schwimmstandort „Freibad Auermühle“ sollte gänzlich aufgegeben werden.

### **- Varianten 2 und 3**

Städtebauliche Rahmenbedingungen:

Aufgrund der stadträumlichen Lage des Geländes Auermühle ist es sinnvoll den Bereich zur Unterstützung der städtebaulichen Innenentwicklung zu aktivieren.

Beim Blick auf die Nachbarschaft zum Klinikum drängt sich die Überlegung auf, zu prüfen, ob Bedarfe der Gesundheitswirtschaft bestehen, die sich auf der Fläche östlich des Karl-Carstens-Ring „dem unteren Parkplatz“ realisieren lassen.

Die Schallemissionen, die vom Karl-Carstens-Ring ausgehen, machen es notwendig zu prüfen, welche anderen robusteren Nutzungen auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten in dem Bereich positioniert werden könnten. Denkbar wäre eine Büronutzung, Hotel oder Boardinghouse, Einbeziehung einer Kita-Nutzung, evtl. Geschößwohnungsbau mit schalltechnisch optimierten Grundrissen.

Neben der Schaffung von preiswerterem Eigenheimbau wird auch immer wieder der Bedarf nach höherwertigem Eigenheimbau auf größeren Grundstücken formuliert. Die „Nordausrichtung“ des Geländes und die vorhandenen Geländesprünge machen eine genauere städtebauliche Planung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung notwendig, um eine verträgliche Wohnnutzung im Bereich des „oberen Parkplatzes“ und der Becken realisieren zu können.

Das Klinikum muss weiterhin rd. 200 Stellplätze zur Deckung des aktuellen Bedarfs errichten, in Abhängigkeit von den Entwicklungsmöglichkeiten des Klinikums sind gegebenenfalls weitere Stellplätze vorzusehen. Hierzu ist bereits ein Bebauungsplanverfahren begonnen worden (Bebauungsplan Nr. 193/III "Gesundheitspark Leverkusen", Aufstellungsbeschluss 0418/2010). Das derzeit intern in Erarbeitung befindliche städtebauliche Konzept sah zunächst eine Verdichtung auf dem Klinikumgelände selbst mit zwei Parkhäusern vor. Angesichts der vorhandenen Parkplatzfläche im Bereich Auermühle scheint eine dortige Realisierung für das Klinikum vorteilhafter. Die Zuwegung soll über den Karl-Carstens-Ring erfolgen. Die konkrete Ausgestaltung und Umbau dieses Bereiches ist noch differenziert zu untersuchen und hierbei sind sichere und barrierefreie Querungsmöglichkeiten für Fußgänger vorzusehen. Im Rahmen der Projektentwicklung muss eine mit der vorhandenen Bebauung und der besonderen Lage an der Dhünn verträgliche Baumasse begutachtet werden, sowohl hinsichtlich der stadtgestalterischen Wirkung als auch des Schallschutzes.

- Die Varianten 2 und 3 mit den jeweiligen Subvarianten a und b sollen weitergehend geprüft werden, unter dem Gesichtspunkt, welche Potentiale die vorgeschlagenen Nutzungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung haben können.
- Unter Beachtung der Rahmenbedingungen der benachbarten Nutzungen (Klinikum, Wohnen, Kindergarten), der Umweltbelange (Natur-, Gewässer- und Immissionschutz), der verkehrlichen Erschließung, der topographischen Gegebenheiten sowie auch der landesplanerischen und lärmschutztechnischen Vorgaben sollen die Varianten konkretisiert und gutachterlich untersucht werden.

#### **4. Vorschlag zum weiteren Vorgehen**

- Auf der Basis der Variante 2 und 3 einschließlich der Subvarianten sollen die Nutzungskonzepte im Rahmen einer Tragfähigkeitsstudie auf ihre Umsetzbarkeit geprüft und untersucht werden.
- Die Tragfähigkeitsstudie soll auch die zu erwartenden wirtschaftlichen Aspekte berücksichtigen.
- Aufgrund der Komplexität des Geländes und der Rahmenbedingungen soll ein Gutachterbüro durch den SPL in Verbindung mit dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht mit der Erstellung der Tragfähigkeitsstudie beauftragt werden.
- Die Frage einer evtl. notwendigen Änderung des Regionalplanes wird im Rahmen der Tragfähigkeitsuntersuchung mit der Bezirksregierung Köln geklärt werden.
- Nach Sichtung und Prüfung der Tragfähigkeitsstudie werden die Ergebnisse den politischen Gremien der Stadt Leverkusen zur Entscheidung vorgelegt.

#### **Anlage/n:**

Auermühle Variante 2 und 3