



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 0629/2010

Der Oberbürgermeister

IV/SPL-Ix

Dezernat/Fachbereich/AZ

16.03.16

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Betriebsausschuss Sportpark Leverkusen	16.09.2010	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	23.09.2010	Beratung	öffentlich
Finanzausschuss	27.09.2010	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	04.10.2010	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Aufgabe des Schwimmstandortes "Freibad Auermühle" und alternative Entwicklung des Geländes

Beschlussentwurf:

1. Der Schwimmstandort „Freibad Auermühle“ wird aufgegeben und soll einer alternativen Nutzung zugeführt werden.
2. Der Sportpark Leverkusen 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, die Umweltbelange, die verkehrliche Erschließung sowie auch die landesplanerischen Vorgaben konkretisiert und gutachterlich untersucht werden.

Über die Ergebnisse wird der Rat zeitnah unterrichtet werden.

gezeichnet:

Buchhorn

Häusler

Adomat

Redaktioneller Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:
Die Vorlage Nr. 0629/2010 wurde ersetzt durch die Vorlage Nr. 1414/2012, die im Rat am 13.02.2012 beschlossen wurde.

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 0629/2010
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunalaufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Kostka, SPL, 0214-8684013

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)

Die Maßnahme ist im Wirtschaftsplan 2010 des SPL dargestellt.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

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

Im Jahr der Umsetzung der Maßnahme (Aufgabe des Freibades Auermühle) wird eine Einsparung von ca. 400.000 € erreicht.

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

Die Umsetzung der Maßnahme eröffnet die Möglichkeit als Beitrag zur Konsolidierung des kommunalen Haushaltes eine durchschnittliche jährliche Einsparung von ca. 400.000 € zu erreichen. Zusätzlich ist durch die Vermarktung des Geländes des Freibades Auermühle ein Veräußerungserlös in den Folgejahren zu erwarten.

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. Bestehende Beschlusslage

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 **Vermarktung des Freibades Auermühle**, das im Durchschnitt der letzten Wirtschaftsjahre einen Zuschussbedarf von ca. 400.000 € benötigte.

Der konkrete Arbeitsauftrag des Rates an den SPL lautet (Ziffer 2 des Beschlussesentwurfes der Vorlage R 757/16. TA):

„Der SPL wird beauftragt, das Gelände des Freibades Auermühle mittelfristig zu vermarkten (spätestens bis Ende 2008). Hierbei soll das Freibadgelände neben dem Schwimmen auch für andere, vornehmlich sportliche Nutzungen auf dem Markt angeboten werden.“

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

In der Vorlage R 757 ging der SPL davon aus, dass das Hallen- und Freibad Wiembachtal schon 2009 genutzt werden könnte. Da die Fertigstellung und Eröffnung des Freibades Wiembachtal aber erst in der Freibadsaison 2011 erfolgt, wurde beschlossen, den Weiterbetrieb des Freibades Auermühle bis zur Eröffnung des Freibades Wiembachtal zu gewährleisten.

Die Vermarktung des Geländes des Freibades Auermühle und die dauerhafte Einsparung von 400.000 € durch den Verzicht auf einen kommunalen Betrieb des Bades durch den SPL ist auch Gegenstand der Vorlage R 450/16. TA „**Umsetzung des Kienbaumgutachtens**“ (Maßnahme 88, Umsetzung des SPL Konzeptes im Bereich Bäder, Einsparvolumen 680.000 €).

Mit Beschluss des Rates vom 08.02.2010 zur Vorlage Nr. 0192/2009 (Ziffer 4.4) hat der Rat die Verwaltung u.a. beauftragt, die Aufgabe der Schwimmbäder Herzogstr. und Auermühle hinsichtlich der finanziellen, personellen und organisatorischen Synergien und Möglichkeiten sowie der haushalts- und gesellschaftsrechtlichen Abhängigkeiten zu prüfen. Mit dieser Vorlage kommt der Sportpark Leverkusen diesem Beschluss nach.

In der **Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 26.07.2010 zum Haushalt der Stadt Leverkusen** (Seite 17. Punkt 7, „Gestaltung des HSK“) wird noch einmal explizit darauf hingewiesen, dass die Basis für die Fortschreibung des HSK 2010 – wie in den Vorjahren – die **sukzessive Umsetzung des Kienbaum-Gutachtens** ist.

Die aktuelle Beschlusslage des Rates und die Haushaltsverfügungen der Bezirksregierung sehen somit eindeutig eine Aufgabe des kommunalen Betriebes des Freibades Auermühle durch den Sportpark Leverkusen nach der Saison 2010 zusammen mit den entsprechenden Ausgabereduktionen vor.

2. Investorenakquisition auf der Basis eines Wertgutachtens

Zur Umsetzung des Beschlusses im Sinne des Ratsbeschlusses zum „**SPL Konzept**“ hat sich der SPL zu einem mehrstufigen Veräußerungsverfahren entschlossen, um das Gelände Freibad Auermühle am Markt zu positionieren.

Dazu wurde im Wirtschaftsjahr 2008 zuerst eine **konkrete Investorenakquisition zur Übernahme des Freibadbetriebes auf Basis des vorliegenden Wertgutachtens und der baurechtlichen Rahmbedingungen** (FNP Grünfläche, Sondergebiet „Sport“) durchgeführt.

Hierzu wurde ein umfangreiches Verkaufsexposé über das Grundstück/das Gelände Freibad Auermühle entwickelt, mit einem erwarteten Kaufpreis im Höchstgebotsverfahren von **1.180.000 €** und einem Abgabebeschluss der Angebote zum 30.11.2008.

Die Vermarktung des Geländes Freibad Auermühle hat am 28.08.2008 mit der Präsentation des Verkaufsexposés anlässlich einer Investorentour der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH begonnen. Anschließend wurden über 30 weitere namhafte Investoren direkt kontaktiert.

Zusätzlich wurde mittels Anzeigenschaltungen in der Fachzeitschrift „Archiv des Badewesens“ auf die Vermarktung des Geländes aufmerksam gemacht.

Trotz einer Verlängerung der Angebotsfrist vom 30.11.2008 auf den 01.06.2009 ist diese Initiative zur Vermarktung des Geländes Freibad Auermühle absolut erfolglos verlaufen.

Es hat auch nicht nur ein annähernd positives Interesse am Freibadgelände gegeben.

Aufgrund der Diskussionen in den politischen Gremien zum Wirtschaftsplan 2010 hat der SPL erneut den Versuch unternommen, das Gelände des Freibades Auermühle auf dem Markt anzubieten.

Das Verkaufsexposé über das Grundstück Gelände Freibad Auermühle wurde aktualisiert und es wurde erneut eine Investorenakquisition mit erweitertem Adressaten-Kreis durchgeführt.

Zeitgleich ist das überarbeitete Verkaufsexposé mittels Anzeigenschaltung in der Fachzeitschrift „Archiv des Badewesens“ veröffentlicht worden.

Auch diese Investorensuche ist zum 30.06.2010 als Abgabebeschluss für Angebote ergebnislos verlaufen.

Der SPL hält es nunmehr - auch aufgrund von eindeutigen Rückmeldungen von Investorenseite - für unrealistisch, das Gelände mit der Vorgabe des Erhaltes der unrentablen Freibadnutzung am Markt zu platzieren.

3. Verwendung von Veräußerungserlösen für das Gelände des Freibades Auermühle für den Neubau des Hallenbades Wiembachtal/Sanierung der Freibadaußenbecken

Dem **Projekt Neubau des Hallenbades Wiembachtal/Sanierung der Freibadaußenbecken** hat die Bezirksregierung Köln nur unter der Voraussetzung zugestimmt, dass deren Finanzierung durch Eigenkapital (entsprechende Verkäufe von Anlagevermögen des SPL) sichergestellt wird.

Der Rat hat u.a. mit der Vorlage Nr. R 1323/16. TA. „Neubau Hallenbad Wiembachtal/Sanierung Freibadaußenbecken – Kostenanpassung“ diese Finanzierung so beschlossen.

Durch bisherige Verkäufe aus dem Anlagevermögen des SPL (Aktien, Hallenbad Opladen, Gelände des Hallen- und Freibades Rheindorf, Parkplatz gegenüber der BayArena) konnte ca. 90 % der Investitionssumme erwirtschaftet werden.

Zur kompletten Finanzierung der Maßnahme sind auch Erlöse aus der Vermarktung des Freibades Auermühle notwendig.

4. Betriebswirtschaftliche Rahmenbedingungen des Betriebes des Freibades Auermühle

4.1 Das Freibad Auermühle

Bis zum Wirtschaftsjahr 2007 gehörten zum Betrieb des SPL die **beiden Freibäder Auermühle und Wiembachtal, zwei klassische Freibäder** mit 50 Meter Becken und Sprunganlagen, Nichtschwimmer- und Kleinkindbecken sowie einem großen Außengelände, geöffnet von Ende Mai bis Ende August für die öffentliche Nutzung, sporadisch auch für Schulen und Vereine.

Der **wirtschaftliche Erfolg der Freibäder** hängt weitestgehend von den vorgegebenen Rahmenbedingungen (Wetter, Öffnungszeiten, Eintrittspreise etc.) ab und ist durch managementbedingte Entscheidungen nur unwesentlich zu beeinflussen.

Ab der Freibadsaison 2007 wurde das **Freibad Wiembachtal** im Rahmen der Maßnahmen des „**SPL-Konzeptes**“ geschlossen. Erreicht werden konnte hierdurch ein Einspareffekt von ca. **200.000 € jährlich**. Das Freibad wird im Wirtschaftsjahr 2011 zur Sommersaison nach durchgeführter Grundsanierung in Kombination mit dem Hallenbad Wiembachtal wieder der Leverkusener Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Die **Besucherzahlen des Freibades Auermühle** haben sich aufgrund der Schließung des Freibades Wiembachtal in den letzten Wirtschaftsjahren, wie eigentlich hätte erwar-

tet werden können, nicht verbessert. Sogar ganz im Gegenteil: Die Besucherzahlen der Wirtschaftsjahre 2007/2008/2009 im Freibad Auermühle waren die schlechtesten der letzten zehn Jahre.

Das **Freibad Auermühle** stand in den **letzten 10 Wirtschaftsjahren** den Gästen an durchschnittlich **106 Tagen** in der Freibadsaison zur Verfügung.

Ab dem Wirtschaftsjahr 2004 wurden aus Kostengründen die Öffnungstage reduziert (Verzicht auf die Öffnung schon im Mai aufgrund sehr hoher Energiekosten verursacht durch niedrige Nachttemperaturen).

Im Freibad Auermühle müssen mittelfristig größere Sanierungen durchgeführt werden, wenn dieses dauerhaft als Freibad weiter betrieben werden soll.

4.2 Sanierungsbedarf

Um das Freibad Auermühle dauerhaft weiter betreiben zu können bedarf es der mittelfristigen (2-3 Jahre) Sanierung/Erneuerung der Freibadaußenbecken analog der Freibadaußenbecken im Freibad Wiembachtal. Darüber hinaus muss die Heizkesselanlage für die Beckenwassererwärmung dringend erneuert werden.

4.2.1 Freibadaußenbecken

Die **Freibadaußenbecken** sind mehr als 45 Jahre alt und wurden in den vergangenen Jahren immer wieder mit Bordmitteln und durch Eigenleistungen der Handwerkergruppe des Sportpark Leverkusen notdürftig instand gesetzt. Teilweise lösen sich in beiden Becken jedoch großflächig die Fliesen an den Beckenwänden. Im Schwimmerbecken muss dringend der Beckenboden saniert werden. Im Nichtschwimmer- und im Schwimmerbecken ist die Überlaufrinne an mehreren Stellen undicht. Die beiden Becken verlieren hier im Sommerbetrieb kontinuierlich Wasser.

Die **Beckenwasserversorgungsleitungen** zu den beiden Freibadaußenbecken sind aus Stahl und bereits über 45 Jahre alt. Eine Erneuerung der Beckenwasserleitungen ist dringend erforderlich.

Die **horizontale Beckenwasserdurchströmung** der beiden Freibadaußenbecken entspricht bei weitem nicht mehr den heutigen technischen und hygienischen Anforderungen. Hier muss im Zuge der Sanierung der Becken eine vertikale Beckendurchströmung eingebaut werden.

4.2.2 Heizkesselanlage

Die Heizkesselanlage des Freibades Auermühle ist ebenfalls mehr als 45 Jahre alt. Eine Erneuerung der kompletten Heizkesselanlage ist dringend erforderlich.

4.2.3 Umkleidegebäude

Das Umkleidegebäude des Freibades Auermühle wurde in den zurück liegenden Jahren durch die Handwerker des Sportpark Leverkusen soweit wie möglich instand gehalten. Die alten Holzfenster wurden durch Kunststofffenster ersetzt. Verschiedene Bereiche innerhalb des Umkleidegebäudes wurden saniert. Insgesamt befindet sich das Umkleidegebäude in einem „ausreichenden“ Zustand. Ein dringender Handlungsbedarf innerhalb der nächsten 5 Jahre ist nicht erforderlich.

4.2.4 Kostenschätzung zum Sanierungsumfang

Die **Kostenschätzung** basiert auf der Grundlage der durchgeführten Sanierungsmaßnahme der Freibadaußenbecken im Freibad Wiembachtal.

Es handelt es sich jedoch um eine **grobe Kostenschätzung**, die auf Grundlage des Ausschreibungsergebnisses aus dem Jahre 2008 zur Generalunternehmerausschreibung im Zusammenhang mit der Baumaßnahme im Freibad Wiembachtal ermittelt wurde. Eingerechnet ist ein Teuerungsaufschlag von 6% für die Jahre 2008 bis 2010.

Die Sanierung der Freibadaußenbecken beinhaltet folgende Leistungen:

- ▶ Die Freibadaußenbecken erhalten eine Foliensanierung
- ▶ Erneuerung der Beckenwasserzu- und Ablaufleitungen vom Umkleidegebäude bis zu den Freibadaußenbecken
- ▶ Erneuerung der Beckenumgangsflächen und der Flächen zum Umkleidegebäude
- ▶ Erneuerung der Beckenwasserdurchströmung
- ▶ Sanierung des Sprungturms

Gemäß grober Kostenschätzung ergeben sich hier Sanierungskosten von ca. **1.590.000 €**.

Die Erneuerung der Heizkesselanlage beinhaltet folgende Leistungen:

- ▶ Erneuerung des Sommerkessels
- ▶ Erneuerung des Winterkessels
- ▶ Erneuerung der kompletten Warmwasserversorgung
- ▶ Erneuerung der MSR-Technik und des Wärmeverteilnetzes

Gemäß grober Kostenschätzung ergeben sich hier Sanierungskosten von ca. **310.000 €**.

Demnach beträgt das gesamte Investitionsvolumen für das Freibad Auermühle, geschätzt ca. 1.900.000 €. In den geschätzten Kosten sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

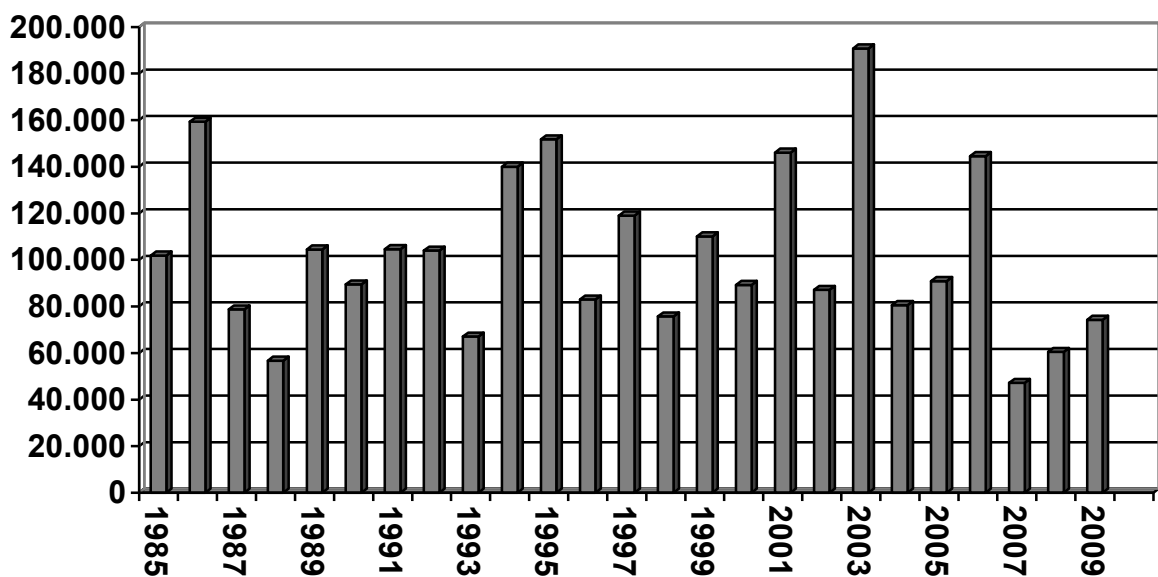
4.3 Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

4.3.1 Besuche

In den letzten 26 Jahren zählte das Freibad Auermühle fast **2,6 Mio. Besuche**. Nachfolgend die Ergebnisse:

Besucherzahlen 1985 – 2009

1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	
101.813	159.271	78.712	56.714	104.435	89.436	104.582	103.957	67.055	140.000	151.74	183.000	
1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
119.024	75.729	110.119	89.224	146.014	87.088	190.798	80.600	90.903	144.561	47.301	60.469	78.276



Bei differenzierter Betrachtung der Besucherzahlen zeigen sich im langfristigen Besucherverhalten keine nennenswerten Veränderungen, es lässt sich kein eindeutiger Trend ablesen.

Für die These, dass „früher“ das Freibad **viel intensiver genutzt** wurde, finden sich unter der grundsätzlichen Annahme, dass sich das langfristige Wettergeschehen nicht nennenswert verändert hat, keine Belege.

Für ein reines Freibad ergibt sich nur ein Bedarf in nennenswertem Umfang bei einem Sommerwetter von dauerhaft über 24 Grad Celsius.

Betrachtet man den **Gesamtzeitraum von 1985 – 2009** so ergibt sich ein Besucher-durchschnitt von **102.433 Besuchen** pro Saison. Durchschnitt 1985 – 1999: 103.039 Besuche, Durchschnitt 2000 - 2009: 101.523 Besuche.

Bei der **Analyse des langjährigen Besucherverhaltens** zeigt sich, dass das Freibad Auermühle durchschnittlich **an 25 Tagen** (von durchschnittlich 106 Öffnungstagen) **über 1.000 Besucher** zählt.

Im Durchschnitt der letzten 10 Betriebsjahre kamen ca. **961 Besucher pro Öffnungstag**.

An ca. **40% der Öffnungstage** kommen **weniger als 150 Besucher**.

An vielen Tagen frequentieren fast ausschließlich Frähschwimmer und einige sportliche Schwimmer über den Tag verteilt das Bad.

Zum Vergleich: Das Freizeitbad CaLevornia hat im Durchschnitt aller Öffnungstage (ca. 350 Tage) über 1.100 Besucher.

4.3.2 Ertrag

Bei der Analyse des Ertrages des Bades bleiben die Mieteinnahmen des SPL aus der Vermietung des Kindergartens, der Umsätze in Zusammenhang mit der Veranstaltung „Ballooning“ (bis 2003) und der Vermietung des Parkplatzes außer Acht, da diese mit der eigentlichen Kernleistung nicht in Zusammenhang stehen.

In den letzten zehn Wirtschaftsjahren wurde ein durchschnittlicher Ertrag von **112.000 €** erzielt und zwar im Einzelnen:

Ertrag 2000 – 2009

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
87.771	143.600	87.692	187.874	84.307	98.565	159.212	66.131	81.495	126.198

Die **Zusatzgeschäfte** (Gastronomie etc.) entwickeln sich generell parallel zu den Umsätzen aus Eintritten. Weitere Umsätze (Vermietungen außerhalb der Saison oder des Parkplatzes) sind schwierig zu akquirieren und stellen die Ausnahme dar.

Die oftmals als zusätzliche Einnahme auch von politischer Seite vorgeschlagene **Vermarktung des Geländes für Events** ist aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung äußerst problematisch.

4.3.3 Aufwand

Im **Aufwandsbereich** spielen die Energiekosten und die Personalkosten die entscheidende Rolle für das Ergebnis der Anlage.

Die **Energiekosten** haben sich innerhalb der letzten 10 Jahre fast verdoppelt, obwohl durch Reduzierung der Öffnungszeiten (Verzicht auf die Öffnung schon Mitte Mai) und der Senkung der Badewassertemperaturen von Seiten des SPL entgegengewirkt wurde.

Energieaufwand 2000 – 2009

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
67.599	89.046	86.352	94.098	83.297	79.804	95.167	114.716	113.518	99.722

Das Freibad Auermühle verfügt über eine **enorm große Wasserfläche**, der **größten aller Bäder des SPL**.

Wasserflächen Freibad Auermühle

Schwimmerbecken 50 x 21 m	= 1.050 qm
Sprungbecken	= 217 qm
Nichtschwimmerbecken	= 1.320 qm
Planschbecken	= <u>105 qm</u>

Wasserfläche 2.692 qm

Deren Erwärmung auch nur auf 22 – 24 Grad Celsius ist natürlich enorm kostenaufwendig.

Maßnahmen zur Reduzierung der Energiekosten (Dämmung der Becken, Modernisierung der Heizungsanlage, Nutzung alternativer Energien) sind nur durch erhebliche Investitionen zu erreichen.

Durch den konsequenten Abbau von festen Planstellen im Freibadbereich, durch natürliche Fluktuation im Personalbereich und durch den vermehrten Einsatz von Aushilfspersonal konnte in den letzten Wirtschaftsjahren der **Personalaufwand** deutlich reduziert werden (Ergebnis 2005: 240.628 €, Ergebnis 2009: 205.374 €)

4.3.4 Ergebnis

Im Durchschnitt der letzten 10 Betriebsjahre ergab sich ein Betriebsverlust (ohne Berücksichtigung der Mieteinnahmen KiGa Auermühle, „Ballooning“ und Vermietungen des Parkplatzes) von 537.622 €.

Ergebnis Freibad Auermühle nach Gewinn und Verlustrechnung

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
-265.625	-273.453	-388.518	-474.195	-595.629	-629.758	-521.136	-659.552	-590.870	-480.828

Im gezeigten Ergebnis sind durchschnittliche Abschreibungen von ca. 160.000 € enthalten.

4.3.5 Kennzahlen

Kennzahlen Freibad Auermühle

	Kosten- deckungsgrad	Zuschuss/ Besucher	Öffnungstage	Besucher/ Öffnungstag	Erlös/ Besucher
2009	20,79	-6,47	93	842	1,70
2008	12,12	-9,77	100	605	1,35
2007	9,11	-13,99	102	464	1,40
2006	23,40	-3,60	102	1.417	1,10
2005	13,53	-6,93	95	957	1,08
2004	12,40	-7,39	98	822	1,05
2003	28,38	-2,49	126	1.514	0,98
2002	13,58	-6,41	113	743	1,01
2001	24,68	-3,00	113	1.292	0,98
2000	17,02	-4,80	114	625	0,98

Zum Vergleich die **Kennzahlen der übrigen Bäder des SPL**, ohne Schwimmhalle Robert-Blum-Straße

Wirtschaftsjahr 2009 (*)	Kosten- deckungsgrad (%)	Zuschuss/ Besucher (€)	Öffnungstage	Besucher/ Öffnungstag	Erlös/ Besucher (%)
Freizeitbad (Sport- und Frei- zeitbad mit Sau- na)	63,54	3,05	350	1.161	5,31
Hallenbad Ber- gisch Neukir- chen (Schul- und Ver- einsbad mit Frühschwimmen)	39,45	2,26	278	284	1,33
Hallenbad Opla- den (**) (klassisches Hallenbad für Öffentlichkeit, Schulen und Vereine)	23,51	6,77	318	404	2,08

(*) Basis: Ergebnis = Ertrag – betrieblichen Aufwand (mit Abschreibungen)

(**) Wirtschaftsjahr 2008

Quelle: Jahresbericht 2009/2008 SPL

5. Vorgehensweise zur Vermarktung des Geländes Freibad Auermühle

Das **Gelände des Freibades Auermühle** ist im **Flächennutzungsplan** als öffentliche **Grünfläche** mit der Zweckbestimmung „Freizeitbad“, „Kindereinrichtung“ sowie dem dazugehörigen Parkplatz dargestellt. Planungsrechtlich ist es dem Außenbereich zuzuordnen (§ 35 BauGB).

Es ist gelegen im Grünzug „Dhünnkorridor“ angrenzend zum Landschaftsschutzgebiet 2.2-12 „Unteres Dhünnatal“. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das FFH-Gebiet „DE-4809-301 Dhünn und Eifgenbach“ festgesetzt als Naturschutzgebiet 2.1-13 Naturschutzgebiet „Dhünn“.

Das Denkmal „Wuppermannpark“ befindet sich östlich des Gebietes.

Im **Regionalplan der Bezirksregierung Köln** ist ein Bereich parallel zum Dhünnberg als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), das größere Gebiet des Freibades und des großen Parkplatzes als Freiraum - überlagernd mit der Darstellung „Regionaler Grünzug“ und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ – dargestellt.

Mit Beschluss der Vorlage wird der SPL zusammen mit dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht umfassend prüfen, welche **Potentiale die Fläche für eine nachhaltige Stadtentwicklung** haben kann.

Im Rahmen einer **Machbarkeitsstudie** sollen auf konzeptioneller Ebene die Rahmenbedingungen, insbesondere die benachbarten Nutzungen (Klinikum, Wohnen etc.), die Umweltbelange (Naturschutz, Gewässerschutz), die verkehrliche Erschließung sowie auch die landesplanerischen Vorgaben konkretisiert und gutachterlich untersucht werden. Auf dieser Basis können dann Varianten für die Nutzung und (Teil-) Bebauung der Fläche entwickelt werden.

Für eine wesentliche Änderung der bestehenden Nutzung ist ein umfassendes Flächenutzungsplanänderungsverfahren sowie ein Bebauungsplanverfahren - inklusive Bürgerbeteiligung - erforderlich.

Das Projekt ist in dieser Form nicht Bestandteil des Arbeitsprogramms „Verbindliche Bauleitplanung 2010/2011 (Vorlage Nr. 0415/2010, beschlossen am 12.07.2010 unter Berücksichtigung des Beschlusses zum Antrag 0559/2010)“.

Aufgrund der Komplexität der Fläche und der Rahmenbedingungen ist mit einem Verfahren nicht unter zwei Jahren zu rechnen.

6. Fazit

- ▶ Die Schließung des Freibades Auermühle eröffnet die Möglichkeit als Beitrag zur **dauerhaften Konsolidierung des kommunalen Haushaltes** die mittelfristige Einsparung von **ca. 400.000 €**.

- ▶ Bäder, auch **Freibäder**, gehören **nicht zur quaternahen Grundversorgung** der Bevölkerung mit Sportanlagen, sondern sind auch auf Grund der hohen Betriebskosten und des überörtlichen Einzugsgebietes Teil einer gesamtstädtischen Bedarfsplanung.
- ▶ **Reine Freibäder** gehören zu den **unwirtschaftlichsten kommunalen Sport- und Freizeitangeboten**, da eine stärkere Nachfrage nach diesem Angebot nur ab einer langfristigen Sommertemperatur über 24 Grad Celsius besteht. **Kombibäder sind weitaus kostengünstiger zu betreiben.**
- ▶ Im Freibad Auermühle besteht ein **altersgemäßer Bedarf an Sanierung** von technischen Anlagen, Becken und Gebäuden. Dieser Aufwand liegt mittelfristig vorsichtig geschätzt bei **ca. 1,9 Mio. €**. Die Durchführung der Sanierung würde zu einer geschätzten Ergebnisverschlechterung von weiteren ca. 100.000 € pro Jahr (Finanzierungskosten) führen.
- ▶ Das **Ende des kommunalen Betriebs des Freibades Auermühle** wurde im Jahre 2006 mit dem Ratsbeschluss zum „**SPL-Konzept**“ beschlossen und ist seit dem Teil der mittelfristigen Wirtschaftsplanung des SPL, der Umsetzung des HSK der Stadt Leverkusen und Teil der Verfügungen der Bezirksregierung Köln zum Haushalt der Stadt Leverkusen.
- ▶ Der Versuch, **private Investoren** u.a. zum Betrieb des Bades zu finden bei gleichzeitiger anderweitiger Nutzung des Gesamt-Geländes, hatte keinen Erfolg.
- ▶ Sollte der **neue Freibadstandort Wiembachtal** den Bedarf für die Leverkusener Bürger nach kostengünstigen kommunalen Schwimmangeboten in den Sommermonaten nicht decken können, sollte über eine **Öffnung/Erweiterung des Freibadangebotes im Freizeitbad CaLevornia** für diesen Bedarf nachgedacht werden (rabattierte Saisonkarten, Ferienkarten). Hier sollten jedoch die Erfahrungen der nächsten Wirtschaftsjahre abgewartet werden. Das Ergebnis des Freizeitbades wird sich jedoch je nach Umfang der Maßnahmen verschlechtern.

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile ist eine Fortführung des Betriebes des Freibades Auermühle nicht umsetzbar, da dies eine Investition von ca, 1,9 Mio € und eine dauerhafte jährliche Belastung des Haushaltes von ca. 400.000 € (zuzüglich jährlicher Finanzierungskosten von ca 100.000 €) zur Folge hätte.

Begründung der einfachen Dringlichkeit

Eine Entscheidung des Rates ist noch im kommenden Sitzungsturnus notwendig, um weitere Schritte zur Aufgabe des Schwimmstandortes „Freibad Auermühle“ und alternativen Entwicklung des Geländes einleiten zu können.