



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1414/2012

Der Oberbürgermeister

IV/SPL-Ix-bo

Dezernat/Fachbereich/AZ

16.03.16

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Betriebsausschuss Sportpark Leverkusen	26.01.2012	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	02.02.2012	Beratung	öffentlich
Finanzausschuss	06.02.2012	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	13.02.2012	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Entwicklung des Geländes "Freibad Auermühle"

Beschlussentwurf:

- I. Der kommunale Betrieb des „Freibad Auermühle“ wird aufgegeben.
- II. Die technischen Einrichtungen, die Aufbauten und das Außengelände werden vom Sportpark Leverkusen im wirtschaftlich vertretbarem Rahmen gesichert, gewartet und gepflegt, so dass eine mittelfristige Wiederinbetriebnahme durch einen privaten Betreiber 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, mit dem Ziel, durch eine europaweite Ausschreibung das Gelände zu vermarkten.
Weiterhin wird der SPL beauftragt, die steuerlichen Auswirkungen einer Veräußerung des Geländes auf den SPL/ den BgA Bäder gutachterlich prüfen zu lassen.

gezeichnet:

Buchhorn

Häusler

Adomat

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1414/2012
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunalaufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: 0214-8684020. SPL, Herr Laux

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)

siehe Begründung zur Vorlage

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

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

siehe Begründung zur Vorlage

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

siehe Begründung zur Vorlage

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**, dass im Durchschnitt der letzten Wirtschaftsjahre einen Zuschussbedarf von ca. 400.000 € benötigt.

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.

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.

Die Vermarktung des Geländes des Freibades Auermühle und die dauerhafte Einsparung von 400.000 € ab 2012 durch den Verzicht auf einen kommunalen Betrieb des Bades durch den SPL ist auch Einzelmaßnahme des Haushaltssicherungskonzeptes der Stadt Leverkusen und dessen Fortschreibung (siehe hierzu u.a. Vorlage 0600/2010, Anlage 2, Maßnahme 011).

In der **Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 04.08.2011 zum Haushalt der Stadt Leverkusen** (Seite 15. Punkt 8, „Ergänzende Hinweise/Perspektive 2012“) wird noch einmal explizit darauf hingewiesen, dass von der Stadt (und seinen eigenbetriebsähnlichen Betrieben) eine konsequente Fortschreibung des HSK und der darin enthaltenen Maßnahmen erwartet wird.

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 zusammen mit den entsprechenden Ausgabereduktionen vor.

2. Investorenakquisition des SPL 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 Rahmendingungen (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.

Es 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 und einer erneuten Investorenakquisition mit erweitertem Adressaten-Kreis im Wirtschaftsjahr 2010 ist diese Initiative zur Vermarktung des Geländes Freibad Auermühle absolut erfolglos verlaufen. Es hat auch nicht nur ein annähernd positives Interesse am Freibadgelände gegeben.

3. Nutzungskonzept für das Gelände „Freibad Auermühle“ der HKM Bauprojektentwicklung GmbH & Co. KG

Ende des Wirtschaftsjahres 2010 hat 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.

Der Rat der Stadt Leverkusen hat daraufhin am 6. Dezember 2010 einstimmig beschlossen, dass die Verwaltung eine beschlussreife Vorlage für einen Grundsatzbeschluss zum Weiterbetrieb des Freibades Auermühle durch den privaten Investor vorlegt.

Weiterhin stellte der Rat im Rahmen des Beschlusses zum Wirtschaftsplan 2011 des Sportpark Leverkusen (Vorlage Nr. 0807/2010/1) als kommunale Unterstützung eines mit Hilfe von privaten Dritten ermöglichten Weiterbetriebes des Freibades Auermühle im Jahr 2011 eine Liquidität von maximal 100.000 € über den Wirtschaftsplan des SPL bereit.

Zudem hatte sich Ende November 2010 der **Bürgerverein „Rettet die Auermühle“** gebildet, mit dem Ziel der Unterstützung beim Betrieb des Freibades Auermühle zunächst einmal für die Saison 2011.

Eine Arbeitsgruppe unter Beteiligung der relevanten städtischen Fachbereiche, dem Sportpark Leverkusen und dem Investor hat bereits im Dezember 2010 begonnen, das vorgeschlagene Nutzungskonzept auf seine kurzfristige Umsetzbarkeit hin zu überprüfen.

Es hat sich jedoch recht schnell in den intensiven Gesprächen herausgestellt, dass noch zu viele planungs- und baurechtliche Voraussetzungen geklärt werden müssen, um möglichst zeitnah definitive Aussagen zu bekommen, ob und unter welchen Voraussetzungen die Zukunft des Freibades Auermühle gesichert werden kann und arrondierende

Gelände einer neuen Nutzung zugeführt werden können, wie es das Konzept des Investors vorsieht.

Folgende grundsätzliche Fragestellungen müssen zunächst einmal geklärt bzw. berücksichtigt werden:

3.1. Europaweite Ausschreibung

Im Rahmen einer gutachterlichen Bewertung durch eine renommierte Anwaltskanzlei wurde dargestellt, dass gewichtige Gründe für eine Verpflichtung zur europaweiten Ausschreibung sprechen, die sich die Stadt Leverkusen als öffentlich-rechtliche Körperschaft anschließen muss.

Einen direkten Vertrag mit einem Investor zu schließen wäre insofern nicht möglich.

3.2. Hochwasserschutz

Das Festsetzungsverfahren beziehungsweise die Öffentlichkeitsbeteiligung für die Überschwemmungsgrenzen der Dhünn (Amtsblatt/ Auslegung) ist durch die Bezirksregierung Köln als Obere Wasserbehörde projektiert.

Die aktuellen hydraulischen Berechnungen lassen gegenüber den bisherigen Festsetzungen bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) tendenziell eine Reduzierung der für eine Bebauung grundsätzlich unzulässigen Flächenanteile des Geländes des Freibades Auermühle erwarten.

Aufgrund der Berechnungsmodelle sind insbesondere im östlichen Plangebiet bei Extremhochwasserereignissen (HQ extrem) weitere Flächen betroffen.

Die endgültige formale Festsetzung für die Überschwemmungsgrenzen wird voraussichtlich im Frühsommer 2012 erfolgt sein.

3.3 Änderung Regionalplan

Im Bereich des Freibads Auermühle sind im Regionalplan Köln Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und -in großen Teilen- Regionaler Grünzug dargestellt. Da der Regionalplan aufgrund seines Maßstabes (1:50.000) nicht parzellenscharf ist, hat ein gemeinsamer Ortstermin mit der Bezirksregierung Köln, Dezernat 32 (Regionalentwicklung und Braunkohle) stattgefunden, um die grobe Grenzziehung zwischen ASB und Regionalem Grünzug besser definieren zu können. Nach Aussage der Bezirksregierung entspricht die im Regionalplan verzeichnete Grenze den Gegebenheiten vor Ort (Bebauungskante, Topographie).

Für die Umsetzung einer Investorenplanung stellt insbesondere die Ausweisung des Regionalen Grünzuges ein großes Hindernis dar, da hier gemäß Regionalplan nicht gebaut werden darf.

Zwar dürfen je nach Art der Nutzung innerhalb der (angrenzenden) Siedlungsbereiche Funktionen in den Regionalen Grünzug hineinreichen, zur Umsetzung des vorliegenden Konzeptes wäre jedoch eine Änderung der planungsrechtlichen Vorgaben erforderlich.

Durch die Bezirksregierung Köln wurde bestätigt, dass nach derzeitigem Stand lediglich eine Bebauung im Bereich der jetzigen Parkplatzflächen entlang der Straße „Am Dhünnberg“ sowie der Schwimmbecken möglich wäre.

Aufgrund eindeutiger Äußerungen der Regionalplanungsbehörde im Hinblick auf eine Regionalplanänderung in der erforderlichen Größenordnung wird die Realisierung der derzeit vorliegenden Investorenplanung **als nicht sehr wahrscheinlich eingestuft**.

Die Entscheidung zur Regionalplanänderung wird durch den Regionalrat getroffen. Das genaue Verfahren ist in der Vorlage Nr. 1145/2011 vom 30.06.2011 detailliert dargestellt.

Verfahrensführende Stelle ist die Bezirksregierung Köln in ihrer Funktion als Regionalplanungsbehörde. Die Regionalplanänderung ist gemäß § 19 Absatz 6 Landesplanungsgesetz NRW der Landesplanungsbehörde anzuzeigen.

Innerhalb von drei Monaten nach Anzeige kann die Landesplanungsbehörde aufgrund einer Rechtsprüfung unter Angabe von Gründen im Einvernehmen mit den fachlich zuständigen Landesministerien Einwendungen erheben.

Im Rahmen der Rechtsprüfung wird unter anderem ermittelt, ob die Verfahrensschritte ordnungsgemäß durchgeführt und alle Belange berücksichtigt worden sind.

Neben der Änderung des Regionalplanes wären dann in der Folge der Flächennutzungsplan zu ändern sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Insgesamt ist mit einer Zeitschiene für die Schaffung des erforderlichen Planungsrechtes von mindestens 3 Jahren zu rechnen.

3.4. Steuerliche Konsequenzen

Das Vermögen des Freibades Auermühle wird in der Steuerbilanz des BgA Bäder bilanziert, in dem auch das Beteiligungsvermögen (u.a. die städtische Anteile an der Energieversorgung Leverkusen, die Aktien der RWE GmbH) der Stadt Leverkusen eingelegt ist.

Darum sollten auch umfassend die steuerlichen Folgen für den SPL/ den BgA Bäder geklärt werden, wenn sich ein Veräußerungsprojekt konkretisiert.

Diese Fakten wurden dem Investor HKM Bauentwicklung GmbH & Co. KG von Oberbürgermeister Reinhard Buchhorn in einem Schreiben mitgeteilt (Anlage 1).

Der Investor hat daraufhin in einem Antwortschreiben mitgeteilt, dass er trotz der Veränderung der Rahmenbedingungen und der geänderten Zeitschiene nach wie vor Interesse an einem Invest am Standort Auermühle hat (siehe hierzu auch Anlage 2 zur Vorlage).

4. Die Saison 2011

Über den Wirtschaftsplan des SPL wurden vom Rat der Stadt Leverkusen 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.

Unter folgenden Voraussetzungen wurde das Bad im Wirtschaftsjahr weiterbetrieben:

- ▶ Die Einnahmekalkulation beruht auf einem durchschnittlichen Sommerwetter, vergleichbar mit dem Sommer 2010 (ca. 100.000 Besucher).
- ▶ Das Bad wurde im Einschichtbetrieb gefahren (10.00 Uhr bis 18.00 Uhr/ 20.00 Uhr an heißen Tagen). Auf das Frühschwimmerangebot wurde verzichtet (ein qualifiziertes Frühschwimmerangebot besteht im Freibad Wiembachtal).
- ▶ Die Saisonkarte wurde abgeschafft. Bei jedem Eintritt wurde von Erwachsenen zusätzlich zu dem Eintrittspreis eine „Sympathieabgabe/Schwimmhilfe“ von 1,50 € erhoben.
- ▶ Die Grundtemperatur der Becken wurde auf 22 Grad gesenkt.
- ▶ Auf „Schönheitsreparaturen“ wurde komplett verzichtet.
- ▶ Nur die absolut notwendigen Maßnahmen zur Betriebssicherheit zur Durchführung einer Saison wurden unternommen.
- ▶ Der Standard der Grünflächenpflege wurde drastisch reduziert.
- ▶ Der Bürgerverein beteiligt sich mit einem Sponsoringbetrag von 30.000 €.
- ▶ Der Bürgerverein beteiligt sich im Rahmen seiner Möglichkeiten an den Pflege- und Wartungsarbeiten vor und während der Saison.

Mit der Initiierung des Projektes war aber insbesondere die Hoffnung verbunden, dass die Bevölkerung des Stadtbezirkes III eine große Solidarität mit „ihrem Schwimmbad“ entwickelt, was sich in häufigem Besuch ausdrückt. Hier war insbesondere der neue Bürgerverein aktiv.

Es fand eine hervorragende und kooperative Zusammenarbeit zwischen Bürgerverein und SPL statt.

Bei dem Betrieb im Wirtschaftsjahr 2011 hat sich aber auch herausgestellt, dass sich der Bürgerverein weder personell noch finanziell in der Lage sieht, das Freibad eigenständig zu betreiben.

Als Ergebnis des wetterbedingten schlechten Geschäftsverlaufs im Freibad Auermühle (Besucher 2010: 108.336, Besucher 2011: 15.132) wurde der im Ratsbeschluss ge-

nehmigte Zuschuss um ca. 100.000 € trotz erheblicher Reduzierung der Kosten deutlich überschritten und belastet in dieser Summe das Ergebnis des SPL.

Die prognostizierten Ansätze im Aufwand wurden eingehalten.

Das Ergebnis in Zahlen:

Besucher/Umsatz

Freibad Auermühle 2011	Besuche	Umsatz (€)	Besuche/Öffnungstag	Erlös/Besuch (€)
	15.132	48.942	163	3,23

Ein genaueres Bild der Betriebsmonate gibt folgende Tabelle:

Monat	Besuche	Betriebstage	Besuche/Tag
Mai	0	0	
Juni	6.193	27	229
Juli	2.142	31	69
August	5.188	31	167
September	1.609	4	402

Aufwand/Ertrag

	€	Bemerkungen
Materialaufwand davon Energieaufwand: 77.708 €	166.771	Reduzierung der Badewassertemperaturen, bei der Wartung und Instandhaltung Minimalstandard umgesetzt, Mithilfe durch den Bürgerverein, Einsatz der JSL
sonstiger betrieblicher Aufwand	7.553	Minimalstandard umgesetzt
Personalaufwand	91.482	Fachpersonal SPL im Einschichtbetrieb, keine Stellung von Aufsichtspersonal durch den Bürgervereines
Summe Aufwand (ohne Abschreibungen)	265.806	

Umsätze	48.699	
sonstiger betrieblicher Ertrag	10.698	Sponsoringertrag durch den Bürgerverein: 7.000 €, geplant waren 30.000 €
Summe Erträge	59.397	
Ergebnis	-206.409	

5. Die langfristigen betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Betriebes des Freibades Auermühle

5.1. 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 (z.B. dem Sommerwetter) ab und ist durch managementbedingte Entscheidungen nur unwesentlich zu beeinflussen.

Zur Freibadsaison 2007 wurde das **Freibad Wiembachtal** im Rahmen der Maßnahmen des „**SPL-Konzeptes**“ geschlossen.

Das Freibad wurde im Wirtschaftsjahr 2011 zur Sommersaison nach durchgeführter Grundsanierung in Kombination mit dem Hallenbad Wiembachtal (in den Sommerferien im Kombibetrieb) wieder der Leverkusener Bevölkerung zur Verfügung gestellt.

Die **Besucherzahlen des Freibades Auermühle** haben sich in der Zeit der Schließung des Freibades Wiembachtal, wie eigentlich hätte erwartet werden können, **nicht verbessert**. Sogar ganz im Gegenteil: Die Besucherzahlen der Wirtschaftsjahre 2007/2008/2009 sowie 2011 im Freibad Auermühle waren mit 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).

5.2. Sanierungsbedarf

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

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.

5.2.1. Freibadaußenbecken

Die **Freibadaußenbecken** sind mehr als 37 Jahre alt und wurden in den vergangenen Jahren immer wieder mit Bordmitteln und durch Eigenleistungen durch die 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 37 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.

5.2.2. Heizkesselanlage

Die Heizkesselanlage des Freibades Auermühle ist ebenfalls mehr als 37 Jahre alt. Eine Erneuerung der kompletten Heizkesselanlage ist dringend erforderlich.

5.2.3. Umkleidegebäude

Das Umkleidegebäude des Freibades Auermühle wurde in den zurückliegenden 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 jedoch nicht erforderlich.

5.2.4. Kostenschätzung zum Sanierungsumfang

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

Es handelt 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 Beckenwasserzuleitungen 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 €** (Stand 2010).

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 €** (Stand 2010).

Demnach beträgt das gesamte Investitionsvolumen für das Freibad Auermühle, geschätzt ca. 1.900.000 € (Stand 2010). In den geschätzten Kosten sind die Baubenenkosten bereits enthalten.

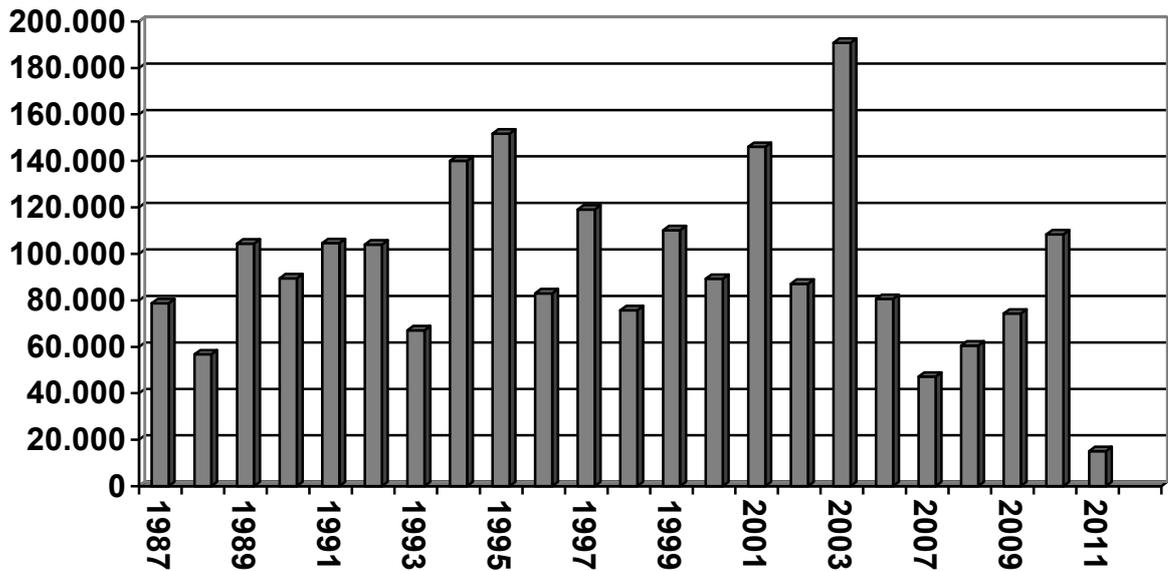
5.3. Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

5.3.1. Besuche

In den letzten 25 Jahren zählte das Freibad Auermühle ca. **2,4 Mio. Besuche**. Nachfolgend die Ergebnisse:

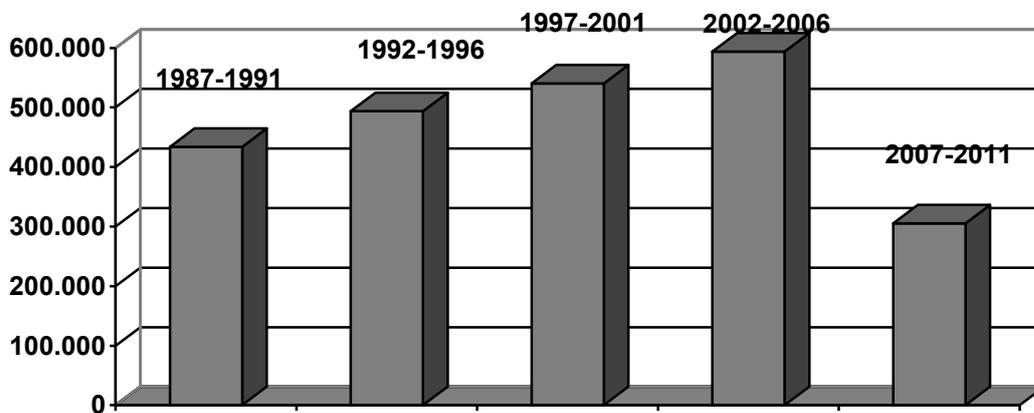
Besucherzahlen 1985 – 2011

1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
78.712	56.714	104.435	89.436	104.582	103.957	67.055	140.000
1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
151.74	183.000	119.024	75.729	110.119	89.224	146.014	87.088
2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
190.798	80.600	90.903	144.561	47.151	60.469	74.308	108.336
2011							
15.132							



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

Fast man in den letzten 25 Betriebsjahren jeweils 5 aufeinander folgende Jahre zusammen, so ergibt sich folgendes Bild:



Hier ist bemerkenswert, dass sich in den letzten 5 Jahren ein dramatischer Besucherrückgang vollzogen hat, vor allem unter dem Gesichtspunkt, dass das Freibad Auermühle in 4 von 5 Jahren einziges Freibad in Leverkusen gewesen ist.

Betrachtet man den **Gesamtzeitraum von 1987 – 2011**, so ergibt sich ein Besucherdurchschnitt von **94.680 Besuchen** pro Saison.

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.

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**.

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

5.3.2. 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 **111.732 €** erzielt und zwar im Einzelnen:

Ertrag 2002 – 2011

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011(*)
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
87.692	187.874	84.307	98.565	159.212	66.131	81.495	126.198	166.451	59.397

(*) Einschließlich 7.000 € Sponsoringbeitrag Bürgerverein

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.

5.3.3. Aufwand

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

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

Energieaufwand 2002 – 2011

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010(*)	2011(*)
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
86.352	94.098	83.297	79.804	95.167	114.716	113.518	99.722	83.859	77.708

(*) Senkung der Badewassertemperaturen

Das Freibad Auermühle verfügt über eine enorm große Wasserfläche, der größten von allen Bädern 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.

Der SPL hat natürlich aufgrund der bestehenden Beschlusslage ab 2007 (Aufgabe des Betriebes durch SPL) in den letzten Wirtschaftsjahren konsequent feste Planstellen im Freibadbereich abgebaut durch natürliche Fluktuation im Personalbereich und nur noch durch den vermehrten Einsatz von Aushilfspersonal, dass zunehmend schwieriger zu akquirieren wird, den Betrieb aufrechterhalten.

Obwohl die Saison 2011 nur im Einschichtbetrieb gefahren wurde, kam es im Personalbereich teilweise zu dauerhaft nicht zu vertretenden Engpässen und Überbelastungen des Personals.

Sollte der SPL verpflichtet werden, das Freibad Auermühle weiterhin aufrecht zu halten, muss zusätzliches Fachpersonal eingestellt werden.

5.3.4. Ergebnis

Ergebnis Freibad Auermühle (ohne Erträge/Aufwand Kindergarten) nach Gewinn und Verlustrechnung

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
-388.518	-474.195	-595.629	-629.758	-521.136	-659.552	-590.870	-480.828	-341.397	-278.000

Im gezeigten Ergebnis sind durchschnittliche Abschreibungen von ca. 50.000 € und 22.000 € an Kapitalkosten enthalten.

Beim Vergleich von Kennzahlen für den Betrieb werden die enormen Jahresschwankungen sehr deutlich.

	Kostendeckungsgrad	Zuschuss/ Besucher	Öffnungstage	Besucher/ Öffnungstag	Erlös/ Besucher
	%	€			€
Schlechter Sommer - 2011	17,58	19,46	93	163	3,23
Durchschnittlicher Sommer - 2009	20,79	6,47	93	799	1,70
Guter Sommer 2003	28,38	2,49	126	1.514	0,98

6. Vorgehensweise zur Entwicklung und Vermarktung des Geländes Freibad Auermühle

6.1. Sicherung der technischen Anlagen, der Aufbauten und des Außengeländes

Die Option der mittelfristigen Wiederinbetriebnahme der Freibadanlage durch einen privaten Investor sollte aufrechterhalten werden.

Die technischen Einrichtungen, die Aufbauten und das Außengelände können in einem wirtschaftlich vertretbarem Rahmen gesichert, gewartet und gepflegt werden, so dass eine Wiederinbetriebnahme kurzfristig möglich ist.

Bei einer Stilllegung des Freibades Auermühle und einer damit einhergehenden „Konservierung“ der technischen und baulichen Anlagen für eine spätere Wiederinbetriebnahme durch einen Investor müssen zum einen Maßnahmen umgesetzt werden, die einmal im Stilllegungsjahr 2012 anfallen und entsprechend Kosten verursachen.

Darüber hinaus müssen in den Folgejahren 2013 ff Maßnahmen umgesetzt werden, die den Erhalt der Anlage in allen Bereichen zumindest zum großen Teil ermöglicht.

Für das Wirtschaftsjahr 2012 würden nach ersten Schätzungen Stilllegungs- und Sicherungskosten von ca. 45.000 € zu berücksichtigen sein. Für die Jahre 2013 ff sind Kosten in Höhe von ca. 30.000 €/Jahr anzusetzen.

6.2. Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen/ Machbarkeitsstudie

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 Dhünntal“. 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.

Sollte der Rat mit dieser Vorlage die Aufgabe der Freibadnutzung beschließen, wird der SPL gemeinsam 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, Kindergarten), 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 Flächennutzungsplanänderungsverfahren 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)“. Hier müsste nach positiver Beschlussfassung über diese Vorlage eine Berücksichtigung des Projektes im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ für die Zukunft erfolgen.

Weiterhin sollten die steuerlichen Auswirkungen einer Veräußerung des Geländes auf den SPL/ den BgA Bäder gutachterlich geprüft werden.

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

7. Fazit

- ▶ Die **Konsolidierung der städtischen Finanzen** ist von elementarer Bedeutung für die Zukunft der Stadt Leverkusen.
- ▶ Auch der kommunale Sport muss hier einen **angemessenen Beitrag leisten**.

- ▶ Der Sportpark Leverkusen hat mit dem „**SPL Konzept**“ aus dem Wirtschaftsjahr 2007 einen Maßnahmenkatalog entwickelt, der auch so vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen wurde, der die Grundversorgung der Leverkusener Bevölkerung mit qualifizierten und dem heutigen Bedürfnissen angepassten kommunalen Sportangeboten und einer kommunalen Sportförderung unter geänderten finanziellen Rahmenbedingungen sicherstellt.
- ▶ **Elementarer Bestandteil dieses Konzeptes** (Einsparung von 400.000 € pro Jahr) ist die Aufgabe des kommunalen Betriebes des Freibades Auermühle. Als einziger Konzeptbaustein ist diese Maßnahme noch nicht umgesetzt.
- ▶ 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**, wie das Hallen- und Freibad Wiembachtal, **sind weitaus kostengünstiger zu betreiben**.
- ▶ Das **sommerliche Freizeitangebot „Freibad“** hat insbesondere in der jüngeren Generation **dramatisch an Attraktivität gegenüber anderen Aktivitäten verloren**.
- ▶ Als „**Sportanlage**“ ist ein reines Freibad nur für eine sehr kleine Gruppe überwiegend gesundheitlich motivierter Bürgerinnen und Bürger attraktiv.
- ▶ **Schulen nutzen das Angebot fast nie**.
- ▶ Das Freibad Auermühle wurde nur **von wenigen Sportlern aus Sportvereinen** genutzt (z.B. Triathleten des TSV Bayer 04 Leverkusen und Tauchsportvereinen), die aber auch im Freibad Wiembachtal ihr Training problemlos absolvieren könnten.
- ▶ 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. €** (Stand 2010). Die Durchführung der Sanierung würde zu einer geschätzten zusätzlichen Ergebnisverschlechterung von ca. 100.000 € durch zusätzliche Abschreibungen führen.

Unter besonderer Berücksichtigung der haushaltspolitischen Lage der Stadt Leverkusen aber auch nach Würdigung der sportpolitischen Argumente sowie unter Berücksichtigung des Nachfrageverhaltens der Bürger nach einem Freibadangebot sollte auf den kommunalen Betrieb des Freibades Auermühle verzichtet werden und der vorgenannte Weg zur Entwicklung und Vermarktung des Geländes beschränkt werden.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Aufgrund eventueller Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan 2012 des SPL ist die Einbringung der Vorlage noch in diesem Sitzungsturnus zwingend erforderlich.

Anlage/n:

Anlage 1 -Anschreiben HKM Bauprojektentwicklung vom 07 11 2011-

Anlage 2-Schreiben HKM Bauprojektentwicklung vom 17 11 2011