

# Stadt Braunschweig

TOP <b>11.1</b>
Datum 01.10.2014

Der Oberbürgermeister 20.2 Liegenschaften 20.22	Drucksache 17149/14
---	------------------------

## Vorlage

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	ange- nom- men	abge- lehnt	geän- dert	pas- siert
StBezRat 112 Wabe-Schunter-Beberbach	06.10.2014	X					
Planungs- und Umweltausschuss	08.10.2014	X					
Finanz- und Personalausschuss	10.10.2014	X					
Verwaltungsausschuss	14.10.2014		X				
<b>Rat</b>	21.10.2014	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen Fachbereich 61	Beteiligung des Referates 0140  <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats 112  <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR  <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
---	---	---	---

Überschrift, Beschlussvorschlag

### Fortführung des Badezentrums Gliesmarode: Ausgabe eines Erbbaurechts

„Die Verwaltung wird beauftragt, einen Erbbaurechtsvertrag mit Herrn Knapp zu den in der Vorlage festgelegten Konditionen abzuschließen.“

## Begründung:

### 1. Anlass

Herr Friedrich Knapp erklärte Anfang Februar 2014 öffentlich, das Badezentrum Gliesmarode sanieren und den dortigen Badbetrieb fortführen zu wollen.

Anschließend ließ er unter Einschaltung von Fachleuten die Machbarkeit der Projektrealisierung prüfen. Die von ihm beauftragten Experten haben mehrfach das Badezentrum und die dortigen technischen Einrichtungen untersucht und umfangreiches Informationsmaterial von der Verwaltung bzw. der Stadtbad GmbH erhalten. Eine nähere Konkretisierung des Vorhabens wurde zunächst nicht vorgenommen.

Die Verwaltung hat über den Fortgang der Angelegenheit dem Rat fortlaufend berichtet, zuletzt mit Mitteilungen vom 14. Juli und 18. Juli 2014. Im Übrigen wurde mit Herrn Knapp vereinbart, die Gesprächsinhalte so lange vertraulich zu behandeln, bis belastbare Gesprächsergebnisse feststehen. Dieser Punkt wurde nunmehr erreicht.

### 2. Bisherige politische Vorgaben

Am 27. Februar 2007 (DS 11006/07) hat der Rat der Stadt beschlossen, ein neues Freizeit- und Erlebnisbad an der Hamburger Straße errichten zu lassen und mit Inbetriebnahme des neuen Bades einige ältere Bäder zu schließen, die einen erheblichen Sanierungsstau aufwiesen. Mit dem sogenannten 3-Bäder-Konzept sollte an drei verbleibenden Hallenbadstandorten ein qualitativ hochwertiges Angebot mit unterschiedlichen Ausrichtungen geschaffen werden. Einer der nach dem Beschluss des Rates zu schließenden Bäderstandorte war das Badezentrum Gliesmarode. Wird dieser Badstandort in privater Trägerschaft erhalten, ist eine Änderung des damaligen Beschlusses erforderlich, die wie auch die Ausgabe eines Erbbaurechts in dieser Größenordnung in die Zuständigkeit des Rates fällt.

### 3. Konkretisierung der Fortführungspläne durch Herrn Knapp

Die Verwaltung hatte Herrn Knapp nach der Bekanntgabe seines Interesses am Badezentrum Gliesmarode wiederholt gebeten, seine Vorstellungen zur Sanierung und zum Weiterbetrieb des Bades zu konkretisieren.

Dies geschah dann in einem Gespräch am 3. September 2014. Vertragliche Grundlage für die Verwirklichung des Konzepts wäre die Ausgabe eines Erbbaurechts an Herrn Knapp (Näheres hierzu unter 4.).

Hinsichtlich der baulichen Maßnahmen ist Folgendes vorgesehen: Das Badezentrum soll zeitnah saniert und möglichst schon im 2. Quartal 2015 wieder eröffnet werden. Nach jetzigem Planungsstand sollen insbesondere folgende Arbeiten ausgeführt werden:

- Sanierung der Schwimmbad- und Haustechnik
- Statisch notwendige Sanierung am Tragwerk
- Austausch der defekten Verglasung
- Notwendiger Austausch der Fliesen
- Überarbeitung des Farb- und Lichtkonzepts
- Revitalisierung des Gastronomiebereiches

Perspektivisch ist darüber hinaus die Anlage einer Sauna im Außenbereich und eventuell auch eines Naturschwimmteiches im rückwärtigen Teil des Grundstückes angedacht. Da Planungen hierzu noch nicht abgeschlossen sind, soll vorsorglich nicht nur das bisherige Betriebsgrundstück im Rahmen eines Erbbaurechtes überlassen werden, sondern auch die südlich daran angrenzenden städtischen Flächen. Die Grenzen des zukünftigen Erbbaurechtsgrundstückes sind in dem als Anlage beigefügten Lageplan ersichtlich.

Die Verwaltung hat darauf hingewiesen, dass bei der zukünftigen Nutzung des Grundstückes Auflagen durch die besondere Lage des Grundstückes im Landschaftsschutzgebiet sowie im Überschwemmungsgebiet zu beachten sind. Eine Überplanung des naturschutzfachlich wertvollen Südteils wird von der Fachverwaltung als besonders kritisch angesehen. Die Planung in diesem Bereich bedürfte zudem einer Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes über ein Verordnungsverfahren mit Verbandsbeteiligung.

Der Badbetrieb nach der Sanierung des Schwimmbades soll ohne städtische Zuschüsse erfolgen. Herr Knapp wird somit den Betrieb des Bades auf eigene Kosten realisieren und das damit verbundene wirtschaftliche Risiko tragen. Dafür möchte er sich jedoch die endgültige Gestaltung des Leistungsangebotes vorbehalten. Im Fokus der zukünftigen Badnutzung sollen Kinder, behinderte Menschen und Senioren stehen. Zugangsmöglichkeiten für das Schul- und Vereinsschwimmen seien vorgesehen. Die zukünftigen Öffnungszeiten sollen bedarfsgerecht ausgestaltet werden. Bei der Gestaltung der zu entrichtenden Eintrittsentgelte sollen marktübliche Tarife zugrunde gelegt werden.

Die Verwaltung hat gegenüber Herrn Knapp angeregt, für die Diskussionen in den Ratsgremien einen autorisierten Vertreter zu entsenden, um ergänzende Fragen zu den geplanten Maßnahmen und zum Betriebskonzept beantworten zu können.

#### 4. Inhalt des Erbbaurechtsvertrages

Auf Grundlage der Gesprächsergebnisse hat die Verwaltung den Entwurf eines Erbbaurechtsvertrages erarbeitet. Der Erbbaurechtsvertrag soll die nachfolgend aufgeführten wesentlichen Bestimmungen beinhalten, ein von der Verwaltung vorbereiteter Entwurf wird derzeit mit Herrn Knapp abgestimmt. Sobald die Endfassung vorliegt, soll diese nachträglich als ergänzende Anlage zu dieser Vorlage übermittelt werden.

Die Laufzeit des Erbbaurechtes soll zunächst 10 Jahre betragen. Dem Erbbaurechtsnehmer wird die Option eingeräumt, das Erbbaurecht zweimal um jeweils 5 Jahre verlängern zu können. Das Erbbaurecht erstreckt sich auf die Flurstücke 72/9, 72/14 und 72/17, jeweils Flur 2 der Gemarkung Gliesmarode. Die Flurstücke haben eine Gesamtgröße von 46.644 m<sup>2</sup>. Die aufstehenden Baulichkeiten werden vom Erbbaurechtsnehmer ohne Entschädigung übernommen.

Als Erbbauzins soll in der Vertrag ein jährlicher Erbbauzins in Höhe von 46.638,64 € aufgenommen werden. Dieser Wert ergibt sich aus einer Verzinsung des Bodenwertes in Höhe von 4 %, wobei für das bisherige Betriebsgrundstück in Größe von ca. 16.000 m<sup>2</sup> ein Bodenwert von 70 €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt wird und für die übrigen südlich angrenzenden Flächen ein Bodenwert von 1,50 €/m<sup>2</sup>.

Auf die Erhebung des Erbbauzinses wird jedoch verzichtet, solange der Erbbaurechtszweck, also der Betrieb des Badezentrums, durch den Erbbaurechtsnehmer erfüllt wird. Der Verzicht auf Erhebung eines Erbbauzinses erscheint sachgerecht, da der Erbbaurechtsnehmer für die Instandsetzung des Bades erheblichen finanziellen Aufwand tätigen muss und der Betrieb eines Bades erfahrungsgemäß nicht wirtschaftlich ist.

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf oder macht die Stadt von ihrem Heimfallrecht Gebrauch, steht dem Erbbauberechtigten keine Entschädigung für die bei der Bestellung des Erbbaurechts vorhandenen oder danach errichteten Baulichkeiten oder für die in und an den Bauwerken vorgenommenen Instandsetzungsarbeiten zu. Ein Heimfallrecht steht der Stadt insbesondere dann zu, wenn der Erbbauberechtigte wesentliche Verpflichtungen des Erbbaurechtsvertrages nicht erfüllen sollte, insbesondere die Verpflichtung zum Betrieb des Bades.

#### 5. Auswirkungen auf das bisherige Bäderkonzept

Durch den geplanten Weiterbetrieb des Badezentrums Gliesmarode würde im östlichen Teil des Stadtgebietes ein öffentlich zugängliches Bad bestehen bleiben. Der mehrfach von Bürgern im östlichen Stadtgebiet vorgetragene Wunsch nach einem wohnortnahen Badeangebot könnte erfüllt werden.

Da die Sanierung und der Betrieb des Bades ohne städtische Zuschüsse realisiert werden soll, würde der städtische Haushalt durch den Weiterbetrieb nicht direkt belastet. Allerdings bedeutet die Ausgabe des Erbbaurechtes den Verzicht auf die bislang vorgesehene Umnutzung des Standortes zu Wohnzwecken.

Des Weiteren weist die Verwaltung darauf hin, dass mit dem beabsichtigten Weiterbetrieb des Badezentrums Gliesmarode die prognostizierten Besucherzahlen in den von der Stadtbad Braunschweig Sport und Freizeit GmbH betriebenen übrigen Bädern, insbesondere in der Wasserwelt an der Hamburger Straße, voraussichtlich nicht erreicht werden. Dies wird dazu führen, dass der Zuschussbedarf der Stadtbad GmbH höher ausfallen wird als bislang angenommen. Eine genaue Ermittlung der Erhöhung des Zuschussbedarfes der Stadtbad GmbH ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da die zukünftige Umverteilung der Badegäste nicht verlässlich prognostiziert werden kann.

Legt man beispielsweise eine Abwanderung aus den städtischen Bädern in Höhe eines Drittels der bisherigen zahlenden Besucher des Badezentrums Gliesmarode zugrunde, entgingen der Stadtbad GmbH Einnahmen von etwa 240.000 € jährlich (ein Drittel von zuletzt 170.000 Bade- und rd. 13.000 Saunagästen, Durchschnittsentgelt von angenommenen 4 €). Da der Badebetrieb weitgehend aus Fixkosten besteht, würde sich das jährliche Defizit der Stadtbad GmbH um etwa diesen Betrag erhöhen.

Im Falle der Betriebseinstellung durch Herrn Knapp nach Laufzeitende des Erbbaurechtsvertrages oder aufgrund vorherigen Heimfalls träte der jetzt bestehende Zustand wieder ein. Würde jedoch dann entschieden, das sanierte Schwimmbad städtisch fortzuführen, vergrößerte sich das jährliche Defizit der Stadtbad GmbH über den gerade genannten Betrag hinaus in einer Größenordnung, die ebenfalls schwer prognostizierbar ist. In Abhängigkeit von Besucherzuspruch, technischem, insbesondere energetischem Zustand sowie Entwicklung der Strom- und Gaspreise wird dieses zusätzliche Defizit von der Stadtbad GmbH auf mehrere 100 T€ jährlich geschätzt.

I. V.

gez.

Geiger

**Anlage**

