

Aktueller Sachstand zum Ankauf des Waldschwimmbads durch die Stadt Lich



Quelle: Gießener Allgemeine Zeitung

Agenda

Ausgangslage

Übernahmegespräche mit dem Eigentümer

Investitionsbedarf und Folgekosten

Nächste Schritte

Ausgangslage

2018: Allgemeinverfügung des
Landkreises Gießen (UWB) mit
Untersagung der Wasserentnahme;
Sperrung Wasserzulauf

2019: Zeitlich befristete
Wasserentnahmegenehmigung für die
Badesaison 2019



Ausgangslage

20.02.2020: Behördenabstimmungsgespräch im Licher Rathaus mit Unterer Naturschutzbehörde, Unterer Wasserbehörde, Kreisbauaufsicht und Gesundheitsamt

Ergebnis:

- Verlängerung der Wasserentnahmegenehmigung mit Koppelung an den Badebetrieb
- Zur dauerhaften Sicherstellung des Badebetriebs muss nicht nur Wasserentnahme aus Albach erfolgen, sondern auch Verdunstungsmenge des Wassers kompensiert werden, um erforderliche Wasserqualität zu gewährleisten (→ Herstellung Brunnen, Abwasserleitung)

Ausgangslage

24.09.2021: Erneuter Behördenabstimmungstermin mit UNB, UWB,
Kreisbauaufsicht

Ergebnis:

- Unbefristete Wasserentnahmegenehmigung
- Empfehlung zur Durchführung eines Scopingverfahrens als Vorverfahren zur Prüfung möglicher Nutzungen der Fläche des Waldschwimmbads

Übernahmegerespräche mit dem Eigentümer

09.03.2020: Erstes Gespräch mit Fürst Solms über Sicherung einer langfristigen Perspektive für das Waldschwimmbad

Ergebnis:

- Langfristiger Pachtvertrag nicht möglich
- Eigentümer ist offen für Flächentausch (Waldtausch)
- Ursprüngliche Verhandlungsmasse = Fläche von knapp 25 ha

Im Nachgang: Gespräche über potenzielle Tauschflächen; Forderung Eigentümer: 125 ha Waldfläche

Übernahmegerespräche mit dem Eigentümer

25.08.2021: Vorstellung von Nutzungspotenzialen der Fläche durch den Eigentümer, Abstimmungen zur Verhandlungsmasse (Bürgermeister lehnt Waldtausch ab)

Ergebnis:

- Bereitschaft zum Verkauf der Fläche statt Flächentausch (Preisvorstellung des Eigentümers 3,4 Mio. Euro)
- Eingrenzung der Fläche auf knapp 7,4 ha; dingliche Sicherung der Wasserzufuhr

Im Nachgang: Durchführung Scopingverfahren und Erstellung eines Wertgutachtens

Übernahmegespräche mit dem Eigentümer

Juli 2022: Wertermittlungsergebnis liegt vor (250.000 Euro), aber:
Wertsteigerung durch mögliche Bauleitplanung (liegt im Hoheitsbereich der
Stadt Lich)

Im Nachgang: Erneute Verhandlungsgespräche

Sommer 2023: Ergebnis der weiteren Übernahmegespräche = Kaufpreis in
Höhe von 2 Mio. Euro

Übernahmegerespräche mit dem Eigentümer

August 2023: Anfrage bei der Kommunalaufsicht zum möglichen Erwerb des Waldschwimmbads oberhalb des ermittelten Verkehrswertes

Grundsätzlich ist die Entscheidung über den Kauf des Waldschwimmbades im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie eigenverantwortlich durch die Stadt Lich zu treffen. Aufgrund der besonderen Bedeutung des Vermögenserwerbs ist die Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung vorbehalten. Hierbei sind die einschlägigen kommunalrechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen.

Gem. § 108 Abs. 1 HGO soll die Gemeinde Vermögensgegenstände nur erwerben, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit erforderlich ist. Ergänzend wird in Hinweisen zu § 108 HGO, Ziffer 1 ausgeführt, dass der Erwerb an die Erfüllung kommunaler Aufgaben gebunden ist. Ein Vermögenserwerb, der nicht dieser Bindung entspricht, ist unzulässig.

Wie Sie selbst in Ihrer Anfrage ausführen, kann der Erwerb des Waldschwimmbades nicht zu den kommunalen Pflichtaufgaben gezählt werden. Vielmehr handelt es sich um eine freiwillige Leistung, deren Übernahme eine Ermessensentscheidung der Kommune darstellt. Begrenzt wird das Ermessen durch die zu beachtenden Kriterien der §§ 10, 19 und 92 HGO.

Auszüge Antwort Kommunalaufsicht

Übernahmegerespräche mit dem Eigentümer

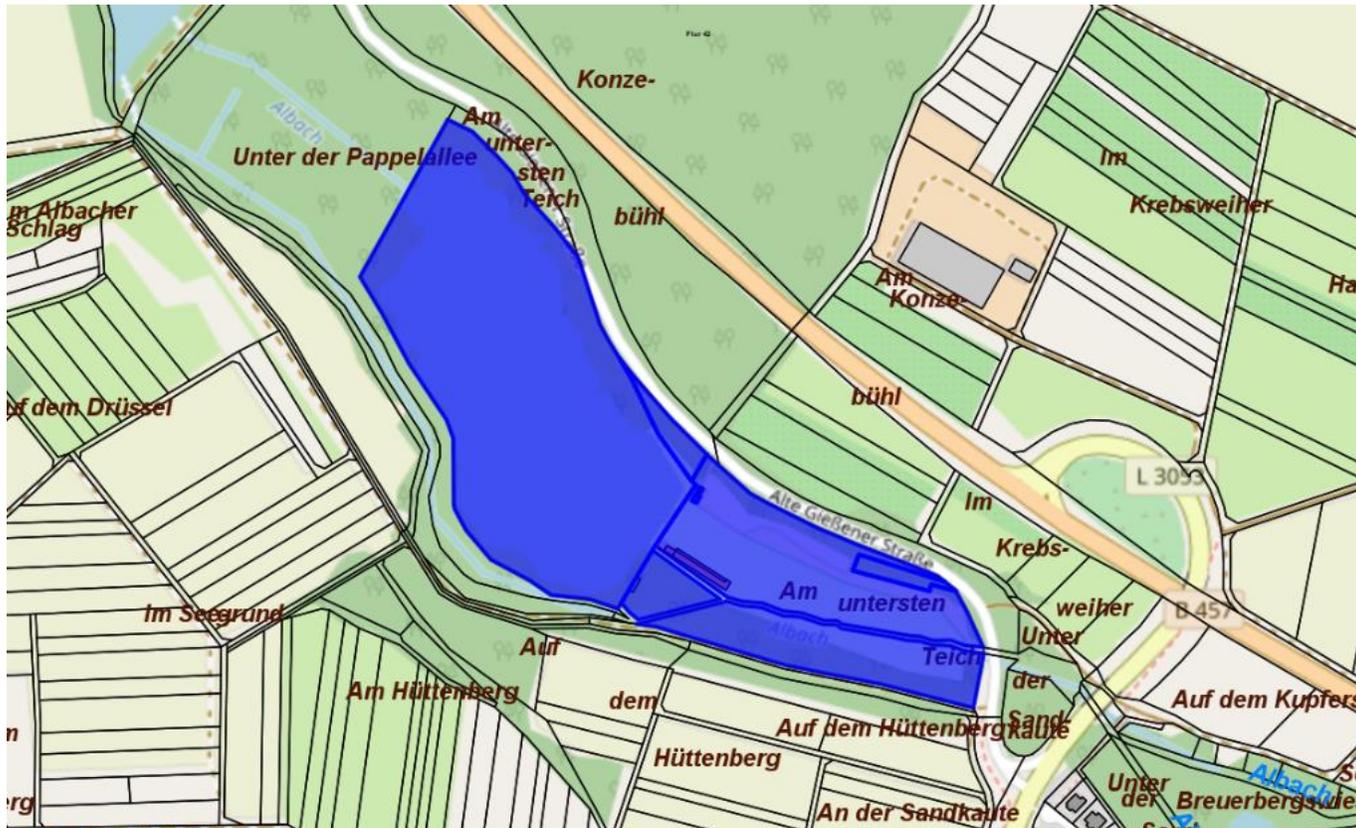
17.10.2023: Fürst Solms bekräftigt Verhandlungsergebnis und bestätigt keinen weiteren Verhandlungsspielraum

Auszug Gesprächsvermerk

Hinsichtlich der Höhe des Kaufpreises bestätigt Christian Fürst zu Solms-Hohensolms-Lich, dass die Summe von 2 Mio. Euro als Verhandlungsergebnis nach wie vor Bestand hat und für ihn nicht mehr Gegenstand weiterer Verhandlung sein werde. Weiterhin bestätigt er die im Wertgutachten eingezeichnete Fläche als Gegenstand (siehe Anlage) eines aufzusetzenden Kaufvertrages.

Übernahmegespräche mit dem Eigentümer

Angebotene Fläche:



IMMOBILIENBEWERTUNG
Sachverständigenbüro Seot

22/016

Seite 28 von 35

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Lich	42	3	47.358 m ²
Lich	42	5	1.172 m ²
Lich	42	7/5	24.369 m ²
Lich	42	8/1	752 m ²
Fläche insgesamt:			73.651 m²

Investitionsbedarf und Folgekosten

Grundsätzlich gilt:

- SEK setzt bereits viele Maßnahmen um. Stadt Lich unterstützt durch finanzielle Mittel

Größere Investitionen der Stadt Lich (hier sind die Summen SEK nicht berücksichtigt) in der Vergangenheit:

2007 Kinderplanschbecken 10.000 Euro

2009 Dammsanierung ca. 90.000 Euro

2011 Herrichtung des Nichtschwimmerbereichs 32.000 Euro

2011 Sanierung Sanitärbereich 20.000 Euro

2018 Dachsanierung Kassenhäuschen 2.000 Euro

2018 Sanierung Toiletten 17.500 Euro

2018 Herstellung einer Abwassergrube mit der Bündelung alle Abwasserleitungen 36.000 Euro

Investitionsbedarf und Folgekosten

Baumpflege: Im ersten Jahr 25.000 Euro, in den Folgejahren jährlich 15.000 Euro

Altlasten: Am 19.02.2024 wurde Altlastenuntersuchung mit 30 Einzelproben durchgeführt. In den Bodenproben waren die untersuchten Parameter, bis auf einen Parameter in einer Probe, in allen Flächen unauffällig. In dem einen Fall handelt es sich vermutlich um eine geogene Hintergrundbelastung.

Investitionsbedarf und Folgekosten

Nun stehen größere Investitionen an!

Wasserversorgung: Es liegt eine unbefristete wasserrechtliche Erlaubnis vom 07.12.2021 zur Wasserentnahme aus dem Gewässer „Albach“ sowie zur Nutzung der Teichgrundstücke anstehenden Grundwassers zum Betrieb des Licher Waldschwimmbads vor.

Zudem wurden geprüft, ob das Waldschwimmbad auch über einen Brunnen mit Trinkwasser gespeist werden kann. Die Probebohrung und der fertige Brunnen wurden bei aktuell geschätzten Kosten von ca. 200.000 Euro liegen. Der Brunnen müsste eine Leistung von ca. 1,25l/Sek liefern um die Verdunstungsmenge auszugleichen.

Investitionsbedarf und Folgekosten

Abwasserbeseitigung: Im Jahr 2018 wurde die ursprüngliche Versickerungsgrube mit einem Volumen von 2 m³ Fassungsvermögen stillgelegt und eine neue abgedichtete Grube mit einem Fassungsvermögen von 10 m³ errichtet. In diesem Zuge wurde die illegale Entwässerung beseitigt und die gesamten Sanitäranlagen angeschlossen. Die Kosten für die Errichtung der Grube beliefen sich auf rund 36.000 Euro.

Die laufenden Kosten der Entsorgung der Grube belaufen sich jährlich auf ca. 20.000 Euro, da die Grube während des Betriebes des Waldschwimmbades teilweise täglich geleert werden musste. Die zu geringe Kapazität der Grube ist erst nach dem Anschluss der Abwässer aufgefallen, vorher sind die Abwässer scheinbar größtenteils einfach ungeklärt in die Albach abgefließen. Eine größere Grube wäre aber aufgrund des hohen Grundwasserspiegels nicht zu realisieren gewesen. Daher wäre hier langfristig ein Anschluss an das Abwassernetz vorzusehen. Die Kosten werden mit ca. 200.000,00 Euro veranschlagt.

Investitionsbedarf und Folgekosten

Weitere Investitionen (Aufstellung des Vereins SEK, zusätzlich zu Brunnen und Kanalanschluss)

Sanierung des Pflasters entlang der Nichtschwimmerbecken (wird durch den Waldschwimmbadverein erledigt)

Prüfung und ggfs. Herstellung eines neuen Stromanschlusses für das Waldschwimmbad im Zuge der Verlegung der Abwasserleitung

Mittelfristig wird der Gebäudebestand im Eingangsbereich grundhaft zu sanieren sein. (Der Verein wird hier gerne unterstützen) ca. 50.000 Euro

Sanierung der Damen- und Herrentoiletten incl. Austausch von Teilen der Abwasserleitungen unter der Liegewiese (wird durch den Waldschwimmbadverein erledigt)

Investitionsbedarf und Folgekosten

Sanierung der Parkplätze (der Verein unterstützt gerne) ca. 20.000 Euro

Herstellung einer zweiten Ausfahrt über den oberen Parkplatz im Bereich der Kurve der alten Gießener Straße, um auf dem Parkplatz einen Einbahnstraßenverkehr einrichten zu können. Damit sollen immer wieder gefährliche Begegnungsverkehre an der derzeitigen sehr unübersichtlichen Ein- und Ausfahrt verhindert werden. (der Verein unterstützt gerne) ca. 20.000 Euro

Herstellung eines zeitgemäßen Spielplatzes ca. 50.000 Euro

Investitionsbedarf und Folgekosten

Übersicht Kostenschätzung Investitionen:

Kaufsumme (inkl. Grunderwerbsteuer und Notarkosten):	2.200.000 Euro
Wasserversorgung:	200.000 Euro
Abwasserbeseitigung:	200.000 Euro
Gebäudebestand:	50.000 Euro
Parkplatz:	20.000 Euro
Weitere Ausfahrt:	20.000 Euro
Spielplatz:	50.000 Euro
Gesamt:	2.740.000 Euro

Nächste Schritte

Durchführung einer Bürgerbeteiligung (voraussichtlich April 2024)

Erstellung eines Vertragsentwurfs

Beratung und Beschlussfassung im Mai 2024