**Vereinskonzept zur „Sanierung und Nutzung des historischen Flussbades am Rehsumpf“
hier: Hinweise der betroffenen Behörden und Ämter zum Konzept - Zusammenfassung**

Das Konzept des Rehsumpfvereins wurde termingerecht am 31.10.2016 per Email bei der Stadtverwaltung eingereicht. Die betroffenen Behörden und sonstigen Ämter wurden durch das ZGM aufgefordert, kurzfristig Hinweise aus ihrer jeweiligen Sicht zu geben. In dieser Zusammenfassung werden Kernaussagen des Konzeptes und der einzelnen beigefügten Stellungnahmen mit aufgeführt und bewertet.

Bewertung:

Kern des Vereinskongzeptes ist es, die **historische Flussbadeanstalt wieder in Betrieb zu nehmen**. Alle Bestandsgebäude (bis auf einen kleinen Kiosk) und die Brücke sollen dazu saniert und in geringem Umfang umgebaut werden (verbesserter Hochwasserschutz und Nutzungsanforderungen). Becken und Schweinekasten (Holzkonstruktion für Nichtschwimmer) sollen wieder nutzbar gemacht werden. In der Außenanlage sollen neue Wege angelegt werden. Die Finanzierung soll (nach erfolgter Hochwassersanierung) durch Mieteinnahmen (Badekabinen, Saal und neuer Kiosk) und Sponsoring, sowie Akquisition von Fördermitteln, sowie über Patenschaften von Vereinen und Fördermitgliedern erfolgen.

Wasser- und Naturschutzrecht unterstellen zunächst einen grundsätzlichen Bestandsschutz bezüglich einer Badenutzung, schließen allerdings bauliche Veränderungen (hier insbesondere Erweiterungen) aus. Pflegemaßnahmen müssen sich an der bestehenden Biotopausstattung orientieren, der Landschaftsplan der Stadt wird als mögliche Handlungsrichtlinie empfohlen.

Der **Denkmalschutz** sieht das Engagement des Vereins durchaus positiv, als möglichen Beitrag zum Erhalt der Denkmale. Alle Veränderungen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Für geplante Änderungen in den Kabinen ist das Benehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege herzustellen, die Errichtung von Photovoltaikanlagen wird kritisch betrachtet.

Die planungsrechtliche Stellungnahme **aus städtebaulicher Sicht** befürwortet ebenfalls grundsätzlich eine zweckmäßige Nutzung der Bestandsgebäude. Für Anlage eines Kaffee-/Biergartens, Familienfeiern, Seminare und Beherbergung kann keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

Das **Sportreferat** weist auf sieben **bestehende öffentliche Freibäder** hin (Waldbad, Adria, Erlebnisbad Roßlau, Freibäder Meinsdorf, Mosigkau, Kleinkühnau und Rodleben). Hinzu kommen als **Vereinsbäder** die Stillinge und Flächen, die der Verein für Freizeit- und Familiensport e.V. nutzt. Ein weitergehender Bedarf wird nicht gesehen. Der Rehsumpf wurde deshalb 2010 aus der Sportstättenentwicklungskonzeption gestrichen.

Die Frage nach dem Status der „temporären“ Vereinsmitglieder wird aufgeworfen, insbesondere unter dem Aspekt der Erfordernis von Rettungsschwimmern.

Seitens des **Grundstücksverkehrs** wird auf einen Buchwert von Gelände und Bauten in Höhe von rd. 133 T€ verwiesen. Bei einem Erbpachtvertrag auf 50 Jahre würde sich hieraus **aktuell ein Gebäudekaufpreis von ca. 26 T€** und ein **jährlicher Erbpachtzins von 1.821 €** ergeben. Die Auswirkungen der Sanierung, durch die eine erhebliche Steigerung des Gebäudewertes (400-500 T€) erfolgt sind noch zu betrachten.

Aus Sicht der **Grundstücks- und Gebäudeverwaltung** wird zur nachhaltigen Kostensenkung und Schadensvermeidung für die Zukunft, ein möglichst weitgehender Rückbau weiterhin präferiert. Die Nutzung der Flächen durch einen Verein wird auf jeden Fall grundsätzlich begrüßt. Auch nach Rückbau der sonstigen Bauten sind die Denkmalgebäude im Zusammenhang mit Baden im Fluss nutzbar. An Aktionstagen könnte dies auch für einen größeren Personenkreis erfolgen.

Die inzwischen durch Zuordnung (vorher „Eigentum des Volkes“) erfolgte Eigentumsverteilung der Flächen am und im Rehsumpf war beim Rückbaukonzept der Stadt nicht relevant, da dieses mit dem Land abgestimmt war und vom LHW begrüßt wurde. Der Stadt gehören „nur noch“ die zwei große Landgrundstücke der historischen Badeanstalt: Dasjenige auf dem die Gebäude stehen, sowie ein Zugang zum Fließgewässer „Rehsumpf“ (quasi Insellage), sh. Anlage 2 - Lageplan. Wasserflächen und zugehörige Uferböschungen wurden dem Land zugeordnet. Sie werden vom LHW verwaltet und sollen aktuell teilweise vermarktet werden.

Mit der Zuordnung ist auch die von Ufer zu Ufer gespannte Verbindungsbrücke in Landeseigentum übergegangen. Der LHW hatte die Möglichkeit begrüßt sie im Rahmen der städtischen Baumaßnahme beseitigen zu lassen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung wird empfohlen, die Brücke von der städtischen Maßnahme abzukoppeln.

Die Jonitzer Mulde als Gewässer erster Ordnung ist zwingend Landeseigentum, der Rehsumpf und damit das „Schwimmbcken“ könnte allerdings privatisiert werden. Dem Verein sind Eigentumsituation und Veräußerungsabsicht bekannt.

Finanzsituation:

Die Kosten der vom Gebäudemanagement vorgeschlagenen Sanierung der Denkmale und Beräumung aller anderen Bauten wurden auf ca. 250 T€ geschätzt. Für eine vollständige Sanierung wurden Kosten von ca. 400 T€ geschätzt. Der Verein geht von ca. 600 T€ aus.

Gesichert sind bisher nur 148 T€, die für den Rückbau aller Gebäude beschieden worden sind. Die Mittel wurden auf Antrag des ZGM aktuell vom Fördermittelgeber nach 2017 übertragen. Eine Erhöhung aufgrund des geänderten Konzeptes nach der Versagung der Denkmalbehörde wurde in Aussicht gestellt. Die Höhe der möglichen Förderung und der Umfang der zulässigen Maßnahmen sind aber ungewiss. Zur Sicherung der Mittel wird eine Beantragung noch in 2016 angestrebt. Diese kann erst nach abschließenden Entscheidung über den Umgang mit dem Rehsumpf erfolgen.

Im Finanzierungskonzept des Vereins nicht oder nur teilweise berücksichtigt sind die Nebenkosten eines Erbpachtvertrages, Grunderwerbssteuer, Versicherungsleistungen, Kaufpreis der Gebäude, Ausstattung für Bäderbetrieb und mögliche Ausfälle durch Hochwasser. Die Einnahmeseite durch

Patenschaften, Sponsoring und Fördermittel ist wage beschrieben. Das Land hat zudem angekündigt bei weiteren Hochwasserereignissen voraussichtlich nur noch einzutreten, wenn eine (teure) Elementarschadensversicherung abgeschlossen wird.

Fazit

Der Erhalt von allem, was wir lieb gewonnen haben ist stets erstrebenswert. Für den Betrieb einer Flussbadeanstalt am Rehsumpf bestehen nach Meinung der Verwaltung durchaus berechnete Einzelinteressen, aber kein wirklicher Bedarf.

Das Finanzierungskonzept ist ein Konstrukt mit wenig gesicherten Mitteln. An die Sanierung, die zunächst eine reine Hochwasserschadensbeseitigung ist, werden hohe Ansprüche gestellt und Erwartungen geknüpft. Die laufenden Ausgaben, sowie Pflege- und Wartungsaufwand werden bezogen auf die geplante Nutzung unterschätzt, die Einnahmen sind unsicher. Die Risiken sind erheblich und von den Vereinsmitgliedern im Zweifel nicht (er-)tragbar.

Aus Sicht der Verwaltung wäre eine weitgehender Rückbau und eine angepasste Nutzung durch den Verein anzustreben. Der Erhalt der Brücke und eine Nutzungsvereinbarung bezüglich des Schwimmbeckens wäre ein erstrebenswerter Beitrag des Landes.

Anlagen:

- 7.1-Hinweise Umweltamt
- 7.2-Hinweise Untere Denkmalbehörde
- 7.3-Hinweise Stadtplanungsamt
- 7.4-Hinweise Sportreferat
- 7.5 Hinweise Grundstücksverkehr

nachfolgend eine kurze Zusammenstellung der ersten Hinweise zum Konzept des Rehsumpfvvereins:

Zunächst ist es ausdrücklich begrüßenswert, dass sich im Rahmen eines bürgerschaftlichen Engagements um den Erhalt dieses denkmalgeschützten Bereiches bemüht wird. Die erste Einschätzung aus der Sicht des Amtes für Umwelt und Naturschutz geht davon aus, dass eine Weiternutzung des Areales und der Gebäude im Sinne der bisherigen Nutzung als Schwimm- bzw. Freibads weiterhin rechtmäßig und ohne erneute bauordnungsrechtliche oder städtebaurechtliche Genehmigungsverfahren möglich ist.

Wasserrecht:

Das Areal Rehsumpf unterliegt als festgesetztes Überschwemmungsgebiet in vollem Umfang den besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 78 WHG.

Für die konkrete Nutzung heißt dies, die beschriebene Verwendung im vereinsrechtlichen Sinn und unter Nutzung der bestehenden Infrastruktur als Schwimm- und Freizeitbad ist nach wasserrechtlichen Gesichtspunkten weiterhin möglich. Eine bauliche Veränderung oder bauliche Erweiterung im Sinne der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs ist nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgeschlossen.

Für die angedachte Sanierung der Gebäudeteile wird eine hochwasserangepasste, im Hochwasserfall durchfließbare Struktur ausdrücklich empfohlen. Alle beabsichtigten Nutzungen müssen sich an der latent bestehenden Gefahr der Überflutung im Hochwasserfall orientieren. Dies gilt insbesondere für empfindliche Infrastruktur wie Abwasserentsorgung, Heizung und Stromversorgung. Die Lagerung bzw. Verwendung wassergefährdender Stoffe ist ausdrücklich untersagt.

Naturschutzrecht:

Das Areal Rehsumpf ist Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes, Bestandteil des FFH Gebietes Dessau- Wörlitzer Elbauen (FFH0067) und des Biosphärenreservates Mittelelbe. Weiterhin ist das FFH-Gebiet Teil des weit größeren EU SPA „Mittlere Elbe einschließlich des Steckby-Lödderitzer Forstes“. (Vogelschutzgebiet)

Für die konkrete Nutzung heißt dies, die beschriebene Verwendung im vereinsrechtlichen Sinn und unter Nutzung der bestehenden Infrastruktur als Schwimm- und Freizeitbad ist nach naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen weiterhin möglich.

Eine bauliche Veränderung oder bauliche Erweiterung im Sinne der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs unterliegt nach dem Naturschutzrecht dem Verschlechterungsverbot für FFH Gebiete sowie der Eingriffsregelung. Im Fall der baulichen Veränderung sind dann also umfangreiche Untersuchungen zur FFHVerträglichkeit bzw. Artenschutz notwendig. Die angezeigte Pflegemaßnahmen müssen sich an der bestehenden Biotopeausstattung orientieren und der Landschaftsplan der Stadt Dessau-Roßlau kann dafür Handlungsrichtlinie sein. Die großflächige Fällung von Bäumen, Rodung von Buschwerk sowie die Befestigung neuer Wegführungen sind aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht zustimmungsfähig

hiermit erhalten Sie erste Hinweise aus Sicht der Baudenkmalpflege zum vorgelegten Konzept des Rehsumpf e.V. :

- Engagement des Vereins wird positiv gesehen, da durch Wieder-in-Nutzung-bringen des Geländes der Erhalt des Baudenkmals gewährleistet werden kann.
- angedachte Nutzungen, die im Wesentlichen den bereits ursprünglich vorhandenen Nutzungen entsprechen, scheinen denkmalverträglich, problematisch ggf. erforderlich werdende Stellplätze in größerer als der vorh. Anzahl, dies sollte vermieden werden (dazu keine Aussagen im Konzept)
- im Denkmalrahmenplan (Teilbereich „Vorderer Tiergarten, Neue Promenade“) ist der Erhalt des Bades dargestellt mit der langfristigen Zielstellung, die nicht zum historischen Bestand gehörenden Bauten und Einfriedungen abzubrechen, die ehem. Gaststätte ist als Bestand dargestellt
- Bestandteil des Baudenkmals sind die Gebäude 1 (Junkerskabine), 2 und 3 (Badekabinen), diese sind zu erhalten. Die weiteren, im Bestand vorhandenen Gebäude können, da für die Wiedernutzung erforderlich, bestehen bleiben. Veränderungen an diesen Gebäuden dürfen jedoch zu keinen Beeinträchtigungen des Baudenkmals und der Denkmallandschaft und UNESCO-Welterbe Gartenreich Dessau-Wörlitz führen.
- geplante Photovoltaikanlage ist kritisch zu sehen, ggf. nicht genehmigungsfähig, wenn Beeinträchtigung erheblich. Ob ein Standort gefunden werden kann, wo sie keine Beeinträchtigungen erzeugt (nicht einsehbar ist), scheint fraglich
- Zusätzliche Bauten sind zu vermeiden (und auch nicht vorgesehen)
- Kiosknutzung im Gaststättengebäude und Abbruch des bestehenden Kiosks wird begrüßt
- die umfangreichen Hinweise von Herrn Merz zur denkmalgerechten Gestaltung des Freiraumes (Gestaltung Wegeoberflächen, Möblierungen, Umgang mit Bäumen, Gehölzen, Wiesenflächen, usw.) sind zu beachten und umzusetzen
- die in den Badekabinen angedachten Veränderungen (teilweise Zusammenlegung von zwei Kabinen) sind im Sinne besserer Nutzungsmöglichkeiten denkbar bei Erhalt des äußeren Erscheinungsbildes (vorbehaltlich des noch herzustellenden Benehmens mit dem LDA im Genehmigungsverfahren)
- alle Veränderungen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung, dies betrifft neben dem Baudenkmal auch die übrigen Gebäude sowie Freiflächen auf Grund der Lage im Gartenreich (Denkmallandschaft) sowie der Umgebung zum Baudenkmal

die im eingereichten Konzept enthaltenen Maßnahmen, die einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dienen sind grundsätzlich aus städtebaurechtlicher Sicht zu befürworten. Dazu gehören jene Maßnahmen, die der Nutzung als Freibad dienen. Diese Einschätzung gilt vorbehaltlich der zustimmenden Stellungnahmen des Umweltamtes, des Tiefbauamtes und der für die Raumordnung zuständigen Stelle (Regionale Planungsgemeinschaft).

Für alle anderen Maßnahmen, die

- der Anlage eine Kaffee- und Biergartens,
- der Nutzung des Clubhauses für Familienfeiern , Seminare etc.,
- der Beherbergung (Camping, Nutzung der Kabinen zum gelegentlichen Übernachten, etc.)

können aus städtebaurechtlichen Gründen keine Zustimmungen in Aussicht gestellt werden.

Hintergrund ist im Wesentlichen die Lage im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch, die Lage in einem förmlich festgestellten Überschwemmungsgebiet, die Lage im Biosphärenreservat und die Lage in Vorranggebieten für den Hochwasserschutz und Trinkwassergewinnung.

Bei den beabsichtigten Anlagen für Photovoltaik ist im weiteren Abstimmungsprozess zu klären, wo und in welchem Umfang die Anlagen installiert werden sollen und ob dies mit den Vorgaben der Denkmalpflege in Übereinstimmung zu bringen sind.

anbei die angeforderten ersten Gedanken zum Konzept des Rehsumpfvereines:

Aus Sicht des Referates 52 ist der Bedarf, was das öffentliche Schwimmen angeht, ausreichend gedeckt.

Mit den Bädern des Waldbades, der Adria und des Erlebnisbades Roßlau werden 3 große Freibäder für die Bevölkerung der Stadt Dessau-Roßlau vorgehalten. Dieses Angebot wird durch die etwas kleineren Freibäder in Meinsdorf, Mosigkau, Kühnau und letztlich in Rodleben ergänzt.

Das Naturbad Stillinge stellt hier bekanntermaßen eine Ausnahme dar, da es als reines Vereinsbad, ohne öffentlichen Zugang, betrieben wird. Ebenso betreibt der Verein für Freizeit- und Familiensport e.V. seit mehreren Jahren ein Objekt, an welchem ein kleiner See angebunden ist, welches ausschließlich Vereinsmitgliedern zugänglich ist.

Ob der Bedarf für ein weiteres Vereinsbad gegeben ist kann sicherlich positiv beantwortet werden, insofern sämtliche finanzielle Aspekte und auch bau- und verkehrssicherungstechnische Aspekte (mgl. Absicherung durch Rettungsschwimmer bei temporären Vereinsmitgliedern u.ä) seitens des Vereins ausreichend betrachtet wurden. Ein Erfahrungsaustausch mit den nutzenden Verein des Bades der Stillinge sollte hier unbedingt stattfinden, insofern dies noch nicht geschehen ist.

Auch der Aspekt der angedachten temporären Vereinsmitglieder und deren rechtliche Zulässigkeit als solche müsste sicherlich nochmals näher betrachtet werden. Weiterhin wäre noch darauf hinzuweisen, dass der Rehsumpf nach der aktuell vorliegenden Sportstättenentwicklungskonzeption umgewidmet wurde und nicht mehr als Sportstätte geführt wird und somit auch seitens des Referates 52, gemäß der aktuelle vorliegenden Sportförderrichtlinie, finanziell nicht mehr zuschussfähig ist.

Seitens des Amtes 20 wurde für die Flächen folgender Restbuchwert mit Stand zum 01.01.2016 ermittelt:

Grund und Boden Flurstücke Dessau, 8, 12005, 3.435 qm Dessau, 8, 12007, 15.798 qm Mildensee, 1, 3513, 2.031 qm	Ersatzwert von 5 €/qm entsprechend Bewertungsrichtlinie (Teil Grundstücke) der Stadt De-Ro	17.175,00 € 78.990,00 € 10.155,00 € 106.320,00 €
Gebäude a) Gaststätte b) Gartenhäuschen c) 10 Pfahlbauten		18.008,07 € 1.302,77 € 10,00 € (je 1 € Erinnerungswert)
Außenanlage		6.896,57 €
Gesamtrestbuchwert zum 01.01.2016		132.537,41 €

Erbaurecht

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Ein Bodenrichtwert ist nicht vorhanden.

Grund und Boden zwingend Flurstücke Dessau, 8, 12007, 15.798 qm Dessau, 8, 12028, 196 qm Dessau, 8, 12027, 182 qm Mildensee, 1, 3513, 2.031 qm	Mangels Gutachten Ersatzwert von 5 €/qm entsprechend Bewertungsrichtlinie (Teil Grundstücke) der Stadt De-Ro	78.990,00 € 980,00 € 910,00 € 10.155,00 € 91.035,00 €
Gebäude a) Gaststätte b) Gartenhäuschen c) 10 Pfahlbauten		18.008,07 € 1.302,77 € 10,00 € (je 1 € Erinnerungswert)
Außenanlage		6.896,57 €
Gesamt	Gebäudekaufpreis: Erbbauzins jährlich bei 2 %:	26.217,41 € 1.820,70 €

Bei Abschluss eines Erbaurechtsvertrages sind die Gebäude/Aufbauten durch den Verein käuflich zu erwerben. Der Erbbauzins ist dann jährlich zu zahlen; ggf. nach Absprache andere Zahlungsmodalität, z.B. monatlich, möglich. Die Laufzeit sollte bei mindestens 25 Jahren liegen, um eine mögliche Kreditierung zu gewährleisten, wobei zu beachten gilt, dass 10 Jahre vor Beendigung des Erbaurechtsvertrages der Kredit zurückgezahlt sein muss.

Ein Erbaurechtsvertrag ist ein notarieller Vertrag und grundsätzlich nicht vorzeitig kündbar oder auflösbar. Diese Verträge unterliegen der finanziellen Anpassung alle 3 – 5 Jahre, entsprechend den Veränderungen zum Lebenshaltungsindex. Bei Beendigung des Erbaurechtsver-

trages durch Zeitablauf werden die im Laufe der Zeit sanierten Gebäude nach Verkehrswertgutachten zu einem festgelegten Prozentsatz entschädigt, von der Entschädigung sind öffentliche Fördermittel nicht erfasst.

Hinsichtlich der laufenden Nebenkosten hat der Verein alle öffentlichen Lasten wie ein Grundstückseigentümer zu zahlen. Zudem sind entsprechende Versicherungen für die Gebäude und den Verein selbst abzuschließen (Feuerversicherung sowie eine Gebäudeversicherung/Haftpflichtversicherung).

Vorzulegen ist die Vereinssatzung sowie der Auszug aus dem Vereinsregister.

Unklarheiten:

Unklar ist derzeit, ob das Flurstück Gemarkung Dessau, Flur 8, Flurstück 12005, zur Größe von 3.435 qm vom Erbbaurecht betroffen sein soll.

Die medientechnische Erschließung ist nicht bekannt. Aus dem Konzept geht hervor, dass eine gekappte Stromleitung und Klärgrubenanlagen für die Abwasserentsorgung existieren, aber wohl nicht mehr funktionieren. Nicht bekannt ist, wo und ob eine Wasserleitung existiert und ob die noch funktionstüchtig ist.

Zur verkehrlichen Erschließung sind zwingend die Flurstücke 12007 und 12001, der Flur 7 bzw. 8, Gemarkung Dessau zu betrachten. Hier sind Wege- und Überfahrtsrechte erforderlich. Der eigentliche früher mal beleuchtete Radweg führt über Fremdeigentum (LSA).

Badeanstalt:

Zu klären ist, wem das Brückenbauwerk gehört. Die Wasserflächen sowie der Grund und Boden für die Wiederlager des Brückenbauwerks gehören dem Land Sachsen-Anhalt. Definitiv gehören dem Land Sachsen-Anhalt die Badeanstalt nebst „Schweinekasten“ und das Fließgewässer. Hier muss der Verein entsprechende Vereinbarung mit dem Eigentümer treffen. Hinweis: das LSA beabsichtigt, diesen Bereich zu veräußern.

Zudem muss dem Verein klar sein, dass er für die entsprechende Sicherheit und die Ausrüstung beim Badebetrieb zu sorgen hat (s. derzeitige Situation unserer Bäder), dies gilt auch, wenn es kein öffentliches Bad ist. Ist das leistbar?

Nutzung durch den Verein:

Zielsetzung gemäß Nutzungskonzept vom 30.10.2016:

Gelände, Gebäude, Brücke, Schwimmbad wieder einer Nutzung zuzuführen und die Flussbadeanstalt als historisches Zeugnis wieder zu beleben basierend auf vier Säulen:

- Badekabinen zur Erholung und Freizeit
- Vereinsheimnutzung (Familienfeiern, Ausstellung, Schulungen)
- Kioskbetrieb mit Kaffee- und Biergarten
- Außenanlagenwiederbelebung (Wege, Bäume und Wiesen einschließlich des Flussbades)

Zielgruppe:

Insbesondere die Bevölkerung Dessau-Nord und Innenstadt, Waldersee und Mildensee
Klärungsbedarf besteht hinsichtlich der Aussage, dass Gäste und Touristen temporäre Mitglieder sein können oder müssen – damit wäre die breite Öffentlichkeit zu einer Vereinsmitgliedschaft gezwungen.

Widerspruch der Gebäudenutzung:

- Gebäude 1 – Vermietung der Badekabinen an Vereinsmitglieder (S. 8)
- Sanierung zur Nutzung als Ausstellungsraum (S.9)

Finanzierungskonzept:

Im Finanzierungskonzept sind bei Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages im ersten Jahr nicht die Nebenkosten für Notar- und Grundbuch, Genehmigungen, Grunderwerbssteuer etc. aufgeführt. Zudem sind die Versicherungsleistungen und auch Kosten für Aufsichtspersonal/Ausstattung Bäderbetrieb etc. nicht berücksichtigt. Nicht beachtet sind entsprechende mögliche Ausfälle durch Hochwasser. Der Erbbauzins ist ebenfalls nicht in voller Höhe ausgewiesen.

Insgesamt scheint das Konzept nicht vollständig und stimmig zu sein.

Nutzungskonzept:

Aufgrund der Einstufung der Gebäude als Denkmal, kommen wahrscheinlich entsprechend höhere Sanierungskosten auf den Verein zu. Das muss klar sein, Zuschüsse von der Stadt wird es nicht geben.

Neuerrichtungen und bestimmte Nutzungen könnten aufgrund der Lage im Hochwassergebiet, Landschaftsschutzgebiet, Biosphärenreservat, Vogelschutzgebiet etc. fraglich werden. Dies ist durch die zuständigen Fachämter und Behörden zu beurteilen.