

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/185/2011/VI-80
Einreicher:	Amt für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Marketing

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung d. OB	nicht öffentl.	20.06.2011				U. liegt im Original vor
Ausschuss für Finanzen	öffentlich	21.06.2011	siehe Protokollanmerkung			
Ausschuss für Finanzen	öffentlich	30.08.2011	zurückgestellt			
Ausschuss für Finanzen	öffentlich	23.11.2011				
Haupt- u. Personalaussch.	öffentlich	22.06.2011	siehe Protokollanmerkung			
Haupt- u. Personalaussch.	öffentlich	07.09.2011	zurückgestellt			
Haupt- u. Personalaussch.	öffentlich	30.11.2011				
Stadtrat	öffentlich	21.09.2011	zurückgestellt			
Stadtrat	öffentlich	14.12.2011				

Titel: Grundstücksangelegenheit
Vermarktung des Objektes Waldbad

Beschlussvorschlag:

Das Objekt **Am Schenkenbusch 1a und 1b**

Gemarkung Törten
Flur 53

Objekt „Waldbad“

Flurstücke:

3067 zur Größe von 4.881 m² (Flur 53)

3069 zur Größe von 122.491 m² (Flur 53)

Parkplatz:

Flurstücke:

1153/9 daraus ein Teilstück zur Größe von ca. 4.073 m² (Flur 53)

1062/6 daraus ein Teilstück zur Größe von ca. 11.394 m² (Flur 52)

1061/7 daraus ein Teilstück zur Größe von ca. 4.160 m² (Flur 52)

1153/8 daraus ein Teilstück zur Größe von ca. 170 m² (Flur 53)

1062/3 daraus ein Teilstück zur Größe von ca. 1 m² (Flur 52)

(zusätzlich könnten im Zuge der Vermessung und Arrondierung noch Flächen in sehr geringem Maße aus den Flurstücken 1153/6; 1062/2 und 1062/4 betroffen sein)

wird bis Ende des I. Quartals 2012 als Komplex veräußert. Dazu wird ein Verkehrswertgutachten beim Gutachterausschuss des Landesamtes für Geoinformation Sachsen-Anhalt in Auftrag gegeben und das Objekt wird zum Verkauf bzw. zur Vergabe in Erbbaurecht im Amtsblatt November mit der Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes veröffentlicht.

Bedingung für den Verkauf ist die Sicherung des öffentlichen Badebetriebes.

Die Stadt sichert sich ein Rückkaufs- und ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle. Ein Weiterverkauf darf in den nächsten 10 Jahren nur mit Zustimmung der Stadt erfolgen. Die übliche Wertabschöpfungsklausel für den Fall des Weiterverkaufs zu einem höheren Kaufpreis für den Grund und Boden wird vertraglich gesichert.

Nach erfolgter Auswahl werden Kaufpreis und Käufer dem Stadtrat zur Bestätigung vorgelegt.

Gesetzliche Grundlagen:	GO LSA, Hauptsatzung, BGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
1. Stellvertreter

Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:**Begründung:****1. Allgemeines**

Das Waldbad wurde 1976 vorwiegend durch die Bevölkerung (Initiative des Nationalen Aufbauwerks [NAW]) aufgebaut und ist seitdem als Strandbad bei den Bürgern der Stadt das beliebteste Freibad.

Im Durchschnitt besuchen ca. 25.000 Badegäste pro Jahr das Waldbad, es ist von seiner konzeptionellen Anlage sowie von den Angeboten, insbesondere der Freiflächen und Strandgestaltung, in einem guten Zustand.

Aus Konsolidierungsgründen entschied die Stadt mit Beschluss DR/BV/127/2010/V-41 in der Sitzung des Stadtrates am 12.05.2010 für das Haushaltsjahr 2010 die Aufgabe des Betriebes des kommunalen Strandbades „Waldbad“.

Gründe für diese Entscheidung waren

- fehlendes Personal sowie
- der Zuschussbedarf in den Vorjahren

z. B:	2008	337.368 €/Jahr
	2009	291.242 €/Jahr

Auch für das HH-Jahr 2010 war aufgrund der Hochrechnungen keine wesentliche Verbesserung zu erwarten.

Die aufstehenden Gebäude (Gaststätte, Ferienhäuser, Sanitäreinrichtungen etc.) sind noch nutzbar, jedoch insgesamt stark sanierungsbedürftig. Insbesondere die ehemalige Gaststätte (Nutzung bis zum Jahr 1998) ist stark von Vandalismusschäden und Reparaturrückstau gekennzeichnet.

Den Mieteinnahmen im Jahr 2008 (8 Ferienwohnungen) in Höhe von ca. 21.353 €/Jahr	
standen zum Beispiel Bewirtschaftungskosten in Höhe von	24.155 €/Jahr
<u>entgegen,</u>	

mithin ein jährlicher Verlust von	ca. 2.802 €/Jahr.
-----------------------------------	-------------------

Um den Badebetrieb nach der o. a. Betriebsaufgabe durch die Stadt für die Saison 2010 (und weiterführend für das Jahr 2011) abzusichern, wurde Herr Thomas Jetzke aus einer Zahl von Bewerbern ausgewählt und hat kurz vor Saisonöffnung das Objekt in Pacht übernommen.

Für das Jahr 2012 ist nun eine grundsätzliche Entscheidung zu treffen, wie das Areal des Waldbades weiter entwickelt wird und ob ein Verkauf, eine Vergabe in Erbbaurecht bzw. eine weitere Verpachtung in Frage kommt.

2. Planungsrechtliche Einordnung

Aus planungsrechtlicher Betrachtung befindet sich das Objekt im unbeplanten Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Im Flächennutzungsplan der Stadt Dessau i. d. Fassung vom 26. Juni 2004 ist der betreffende Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad/Naturbad dargestellt.

Folgende Nutzungen werden aus Sicht der Stadtentwicklung an diesem Standort begrüßt, sind aber bei Vorlage konkreter Unterlagen auf Genehmigungsfähigkeit, insbesondere wegen der Lage im Außenbereich, zu prüfen. Es handelt sich hier insbesondere um die bereits bestehenden bzw. nur kurzzeitig unterbrochenen Nutzungen, die unmittelbar zum Betrieb des Naturbades gehören und auch erforderlich sind:

- Wiederinbetriebnahme der Gaststätte
- Ausbau eines Vereinszimmers in der Gaststätte
- Herrichtung des Wanderweges um das Bad
- Aufbau einer Wasserrutsche
- Wiederherstellung des Kinderspielplatzes
- Sanierungsarbeiten an Wegen, Terrassen, Gebäuden und Erhöhung der Attraktivität
- Verschönerung des Ambientes
- Betrieb der bereits aufstehenden Ferienhäuser und deren Sanierung
- Neubau von max. 6 weiteren Ferienhäusern im westlichen Bereich des Bades

Alle weitergehenden Nutzungen und Erweiterungen, wie zum Beispiel

- Schaffung von mehr als 6 neuen Ferien- und Einliegerwohnungen
- Bau eines Platzes für Dauercamper bzw. Bau eines Zeltplatzes,
- Nutzung des Parkplatzes für Wohnmobile
- Bebauung der Fläche mit Eigenheimen

erfordern grundsätzlich ein baurechtliches Verfahren, je nach Umfang und Ausmaß sogar ein Bauleitplanverfahren mit einer Änderung des Flächennutzungsplanes.

3. Vorbereitung einer Entscheidung zum weiteren Umgang mit dem Objekt „Waldbad“

Für das Objekt liegen 2 Kaufanträge vor und ein Antrag auf Übernahme in Erbbaurecht. Die Antragsteller haben eine Zwischennachricht erhalten und werden nach Erfordernis am weiteren Verfahren beteiligt.

Ausgehend von den bereits vorliegenden Beschlusslagen zum Objekt hat sich aus der Diskussion in den politischen Gremien ein umfangreicher Prüfauftrag herauskristallisiert, der wie folgt zusammengefasst werden kann:

- | | |
|----------------|---|
| Frage 1 | Ist der öffentliche Badebetrieb an dieser Stelle und im öffentlichen Interesse noch gewollt bzw. notwendig? |
| Frage 2 | Falls der öffentliche Badebetrieb nicht mehr erforderlich sein sollte, kann das Gebiet zur Bebauung mit exklusiven Wohnhäusern erschlossen werden? |
| Frage 3 | Welchen Vorteil hätte die Vermarktung des Bades als Komplex, bei weitestgehender Fortführung der derzeitigen Nutzungen. |
| Frage 4 | Besteht die Möglichkeit, das Objekt in verschiedenen Nutzungsbereiche zu teilen, die getrennt von einander zu vermarkten sind? |

Zu Frage 1 Ist der öffentliche Badebetrieb an dieser Stelle und im öffentlichen Interesse noch gewollt bzw. notwendig?

Die Stadt Dessau-Roßlau betreibt derzeit neben der Südschwimmhalle und dem Gesundheitsbad zwei Freibäder

- das Erlebnisbad in Roßlau und
- das Freibad Rodleben

zusätzlich befinden sich noch folgende Freibäder auf dem Gebiet der Stadt Dessau-Roßlau

- Schwimmbad Meinsdorf (Betrieb durch Sport – und Traditionsverein Meinsdorf e. V.)
- Strandbad Adria (Betrieb durch creativ und camping team)
- Naturbad Kühnau (privat verpachtet)
- Naturbad Mosigkau (Betrieb durch Förderverein „Naturbad Mosigkau“)
- Naturbad Stillinge (verpachtet an den Schwimmverein Stillinge 1902 e. V.)

Darüber hinaus sind der See in Sollnitz, der wegen seiner guten Wasserqualität und des Sandstrandes intensiv von den Dessauern genutzt wird, und das Freibad Rehsumpf zu nennen, die beide aber nicht bzw. nicht mehr als öffentliche Bäder betrieben werden.

Damit ist nach Einschätzung im Gutachten des Fachamtes die Abdeckung des Bedarfes in diesem Freizeitsegment bezogen auf die Gesamtstadt bzw. die Einwohnerzahl ausreichend gegeben.

Allerdings ist die Verteilung im Stadtgebiet sehr unterschiedlich, so haben wir in der Doppelstadt Dessau-Roßlau eine starke Konzentration im Dessau-Roßlauer Norden mit 4 Natur- und Freibädern (siehe Anlage 3).

Ganz anders ist die Situation im Süden des Stadtteils Dessau, hier ist für die Ortsteile Innenstadt Süd, Süd, Törten und Haideburg mit insgesamt ca. 18.489 Einwohnern mit dem Waldbad nur 1 Freibad vorhanden.

Die sich – nach Ankündigung der Aufgabe des Betriebes als kommunales Strandbad - sehr schnell gegründeten Bürgerinitiativen im April/Mai 2010 zeigten, dass das Interesse der Bürgerschaft, insbesondere im südlichen Teil von Dessau, groß ist und hier eine Vielzahl von Vorschlägen eingebracht wurden, das Waldbad als Freibad zu erhalten.

Das im Gutachten von Rödl & Partner aufgezeigte Konsolidierungspotenzial im Bereich Freibäder bezieht sich wohl hauptsächlich auf den Betrieb dieser Bäder durch die Stadt selbst - mit Verkauf bzw. Vergabe in Erbbaurecht wird hier bereits dem Konsolidierungsvorschlag Rechnung getragen wird.

Auch die Nutzung des Freibades im Jahr 2010 – in Betreuung des Herrn Jetzke – mit insgesamt 18.000 Badegästen für eine eher kurze Schönwetterphase - unterstreicht den Bedarf zur Aufrechterhaltung des öffentlichen Badebetriebs.

Fazit: Ein Bedarf, den öffentlichen Badebetrieb am Standort Waldbad aufrecht zu erhalten, ist angezeigt.

Zu Frage 2: Falls der öffentliche Badebetrieb nicht mehr erforderlich sein sollte, kann das Gebiet zur Bebauung mit exklusiven Wohnhäusern erschlossen werden?

Das Areal des Waldbades gehört zum Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB. Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bauvorhaben freizuhalten. Nur bestimmte Vorhaben werden vom Gesetzgeber in planungsähnlicher Weise dem Außenbereich zugewiesen, da sie nach seiner

Auffassung dem Wesen nach in den Außenbereich gehören. Während eine angemessene Erweiterung des Bades um eine überschaubare Anzahl an Ferienwohnhäusern unter diese Bestimmung fallen könnte, liegen für herkömmliche Wohnhäuser die Voraussetzungen für ihre Errichtung an dem Standort nicht vor.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für herkömmliche Wohnhäuser steht den Zielen der Stadtentwicklung deutlich entgegen. Mit den Beschlusslagen über den Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungskonzept hat sich die Stadt Dessau-Roßlau zu einer der demografischen Entwicklung angepassten städtebaulichen Entwicklung verpflichtet. Die Entwicklung eines Wohngebietes am Waldbad ist damit nicht vereinbar.

Zu Frage 3: Welchen Vorteil hätte die Vermarktung des Bades als Komplex (einschließlich Parkplatz), bei weitestgehender Fortführung der derzeitigen Nutzungen.

Das Objekt ist in der bestehenden Form und Struktur ohne größere Veränderungen übertragbar und der Badebetrieb kann nahtlos fortgeführt werden.

Einem potenziellen Käufer muss allerdings die Möglichkeit eingeräumt werden, die bestandsgeschützten Nutzungsarten behutsam zu erweitern bzw. besser auszulasten.

Im Rahmen der erforderlichen umfangreichen Renovierungsarbeiten könnten somit Grundlagen dafür geschaffen werden, dass die Wirtschaftlichkeit des Gesamtobjektes erheblich verbessert wird.

Aus den Ergebnissen der vergangenen Jahre, in denen die Stadt als Betreiber fungierte, ist zu ersehen, dass die Aufrechterhaltung des Badebetriebes und der dazu benötigte personelle Aufwand in jedem Jahr ein Zuschussgeschäft war.

Durch die Schaffung von Ausgleichseinnahmen im Bereich Vermietung und Verpachtung und auch im gastronomischen Bereich, wird es einem privaten Investor somit möglich, eine für ihn wirtschaftliche Betreibung des Gesamtobjektes zu erreichen.

Die Errichtung von zum Beispiel zusätzlichen 6 neuen Ferienhäuser (z.B. Kalmarhäuser) analog Variante 1 in der Anlage 4 im nördlichen Bereich des Bades wäre in diesem Fall, als eine behutsame Erweiterung des zulässigerweise im Außenbereich errichteten gewerblichen Betriebes nach § 35 (4) Nr. 6 BauGB auch ohne Bauleitplanung aber natürlich nicht baugenehmigungsfrei möglich. Dafür muss aber das Objekt im Komplex veräußert und betrieben werden um den funktionalen Zusammenhang zu gewährleisten.

Eine öffentliche Erschließung wäre in diesem Falle nicht erforderlich, die interne Erschließung wäre dann Sache des Investors.

Die so errichteten Häuser sind allerdings nur durch Vermietung bzw. Verpachtung zu vermarkten.

Bei einem Verkauf des Objektes als Komplex erhält der Käufer zwar somit die Option, ca. 6 weitere Ferienhäuser im Sinne einer behutsamen Erweiterung des bestehenden gewerblichen Betriebes (Freibad) zu errichten, muss diese Option aber nicht nutzen bzw. kann die Ferienhäuser auch erst zu einem späteren Zeitpunkt errichten.

Ausgenommen von der Veräußerung sollte der ehemalige Werkshof bleiben, der derzeit zur privaten Pferdehaltung längerfristig verpachtet ist.

Zu Frage 4: Besteht die Möglichkeit, das Objekt in verschiedenen Nutzungsbereiche zu teilen, die getrennt von einander zu vermarkten sind?

Eine weitere Variante zur Vermarktung wäre die Aufteilung des Gesamtareals und die Verpachtung/ der Verkauf oder die Vergabe in Erbbaurecht an mehrere Investoren.

Hier bieten sich an,

- a) den Badebereich, den Gaststättenbereich und die Ferienwohnungen (neu zu errichtende) voneinander zu trennen und zu vermarkten.
- b) alternativ auch nur die Vermarktung von 2 Bereichen:
Ferienhäuser (neu zu errichtende) als ein Part und
Bad/Gaststätte als 2. Part.

Bei beiden Varianten wird jedoch der funktionale innerbetriebliche Zusammenhang aller Einrichtungen des Waldbades aufgehoben. Neue Vorhaben, wie die Errichtung von zusätzlichen Ferienhäusern können dann unabhängig von ihrer Größenordnung nicht mehr über § 35 BauGB zugelassen werden. Eine Zulässigkeit wäre dann nur über die Durchführung eines zeit- und kostenaufwendigen Bauleitplanverfahrens erreichbar. Voraussetzung dafür ist, dass die neuen Vorhaben im Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklung stehen.

Veräußerung nach Variante a
Separater Badebetrieb, Gaststättenbereich und Ferienwohnungsareal

Für die Entscheidungsfindung wurden ebenfalls 3 Varianten entwickelt, wie eine Bebauung mit Ferienwohnungen aus städteplanerischer Sicht möglich erscheint.

- Variante 1: Bebauung mit z. B. 6 neuen Häusern
- Variante 2: Bebauung mit z. B. 17 neuen Häusern
- Variante 3: Bebauung mit z. B. 21 neuen Häusern

Dazu muss die Erschließung des separat zu veräußernden Grundstückes für die Ferienhäuser gesichert werden. Das heißt es wird eine neue Zufahrtstraße erforderlich und die Medien Wasser und Strom und Gas sind neu heranzuführen sowie die Entsorgung des Abwassers wäre zu gewährleisten.

Grobkostenschätzungen für die Bauleitplanung und für die Erschließung sind in den Anlagen 5 und 6 aufgeführt, so wie auch die Darstellung der möglichen Varianten für die Bebauung mit Ferienhäusern (hier ebenfalls Kalmahäuser) in der Anlage 4.

Ausgehend von den so ermittelten Werten wurde eine überschlägige Rentabilitätsberechnung (Anlage 7) durchgeführt. Der angesetzte Preis für den Grund und Boden wurde in Anlehnung an die Wertermittlung für die Gaststätte aus dem Jahr 2004 mit 15,00 € angesetzt.

Aus dieser Rentabilitätsbetrachtung geht hervor, dass der Neubau von Ferienwohnungen sich nicht rentieren würde. Eine Vermarktung dieser Fläche separat wird nicht gelingen.

Ähnlich verhält es sich, wenn das öffentliche Bad und der Gaststättenbetrieb voneinander getrennt veräußert werden. Der Betreiber eines öffentlichen Bades braucht den Gaststättenbetrieb, um Einnahmeverluste z. B. durch Schlechtwetterperioden kompensieren zu können.

Einzig der Gaststättenbetrieb würde sich wohl bei einer Einzelvermarktung selbst tragen

können.

Ausgehend von dieser Betrachtung schließt sich auch die Variante b aus, weil eben der Ferienhausbereich wegen der hohen Kosten nicht separat vermarktbar sein wird.

Als Ergebnis kann eingeschätzt werden, dass eine separate Vermarktung von Teilflächen des Gesamtobjektes an verschiedene Investoren nicht sinnvoll ist und wirtschaftlich nicht tragbar erscheint.

4. Bildung des Verkehrswertes als Grundlage für den Verkauf

In Anlehnung an das Verkehrswertgutachten für das Objekt Adria, wäre es möglich, den Wert für den Grund und Bodes des Objektes annähernd zu ermitteln.

In Anbetracht der Tatsache, dass das Objekt in Teilen bzw. als Gesamtobjekt im Amtsblatt angeboten werden sollte, wird vorgeschlagen ein Verkehrswertgutachten erstellen zu lassen. Da es hier einer komplexen Entscheidung bedarf sollte auch diesmal die Begutachtung durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vorgenommen werden und zwar für den Verkauf und auch unter dem Aspekt einer möglichen Vergabe in Erbbaurecht.

Für die Begutachtung ist mit Kosten von ca. 5.000 € zu rechnen (Erfahrungswert Adria). Ein Gutachten des Gutachterausschusses kann aber aus Kapazitätsgründen frühestens im Oktober vorliegen. Daraus resultiert auch die Zeitverschiebung für die endgültige Vergabeentscheidung vom 31.12.2011 auf Ende des I. Quartals 2012

5. Ergebnis der Untersuchung und Arbeitsrichtung

Das Objekt Waldbad bildet in der jetzt bestehenden Anordnung und Auslastung der Flächen ein beliebtes Freizeitobjekt der Dessau-Roßlauer Bevölkerung.

Wie unter Punkt 3 ausführlich erarbeitet worden ist, besteht ein öffentliches Interesse, den Badetrieb auch weiterhin für die Öffentlichkeit zu gewährleisten.

Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegen.

Im Punkt 3 wurde weiterhin herausgearbeitet, dass eine separate Vermarktung wirtschaftlich nicht tragbar sein wird in ihren einzelnen Elementen. Dabei fällt auch ins Gewicht, dass bei einer Aufgliederung in eigenständige Teilbereiche, diese keinen wirtschaftlichen bzw. funktionalen Zusammenhang mit der bestehenden Badnutzung mehr haben und demzufolge nicht nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB (Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gewerbetriebes) genehmigt werden können. Sie erfordern daher in jedem Falle – unabhängig von ihrer Größenordnung - eine Bauleitplanung, was zusätzliche Kosten verursacht.

Ein Verkauf des Gesamtareals sollte daher das Ziel der Vermarktung sein (gegebenenfalls die Vergabe in Erbbaurecht, analog dem Strandbad „Adria“).

Für den weiteren Verfahrensweg wird daher vorgeschlagen:

1. Auslösen eines Verkehrswertgutachtens über den Gutachterausschuss beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation zur Ermittlung des Verkehrswertes für das gesamte Objekt.

Termin für Fertigstellung: Oktober 2011

2. Veröffentlichung des Verkaufsangebotes im Amtsblatt November/Dezember, Mindestgebot wird der ermittelte Verkehrswert – veräußert wird das komplette Bad einschließlich des Parkplatzes.

3. Auswahl eines geeigneten Käufers nach Konzept und Höchstgebot.

4. Vergabe des Objektes bis Ende I. Quartal 2012 zur Absicherung der Saison 2012.

5. Es wird zudem vorgeschlagen, die Nutzungsmöglichkeiten im notariellen Kaufvertrag zu sichern und den öffentlichen Badebetrieb sowie die Nichtbebaubarkeit des Parkplatzes festzuschreiben.

Der Entscheidungsvorschlag zum Verkauf bzw. zur Vergabe in Erbbaurecht ist dem Stadtrat vorzulegen und von ihm zu beschließen.

Die ehemals als Werkshof genutzten Flächen des Waldbades verbleiben bei der Stadt Dessau-Roßlau und werden weiterhin verpachtet.