



**Stadt Leichlingen  
Der Bürgermeister**

**Vorlage Nr. 61-5/2017 - 2**

vom 19.03.2018

**Stadtentwicklung, Stadtplanung**

bearbeitet von:  
Knabbe, Thomas  
Aktenzeichen:

öffentlich

nichtöffentlich

Rat	am 23.03.2018	zur Beschlussfassung
-----	---------------	----------------------

<b>finanzielle Auswirkungen</b>	<b>Kostenstelle / Sachkonto</b>	<b>Produktbeschreibung</b>
<b>Pflichtaufgabe</b>	<b>Freiwillige Aufgabe</b>	<b>Sichtvermerk des Kämmers</b>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	gez. Knabbe

**Neubauvorhaben Blütenbad / Vorl. vom 19.03.2018**

**Beschlussempfehlung**

Der Rat der Stadt Leichlingen folgt dem Beschluss des Aufsichtsrates der LBB GmbH vom 22.03.2017 sowie 15.03.2018 zum Neubau des Hallenbads auf dem im Eigentum der LBB GmbH befindlichen Grundstück unmittelbar östlich des bestehenden Baukörpers zu realisieren.

gez. Frank Steffes  
Bürgermeister

**Abstimmungsergebnis:**

Ausschuss: am	Ja:	Nein:	Enth.:	Ausschuss: am	Ja:	Nein:	Enth.:
Ausschuss: am	Ja:	Nein:	Enth.:	Ausschuss: am	Ja:	Nein:	Enth.:

**Finanzielle Auswirkung auf den laufenden Haushalt / Folgejahre**

**Der Beschluss hat finanzielle Auswirkung auf den laufenden Haushalt**

ja  nein

**Ergebnisplan (konsumtiv)**

Höhe der Aufwendungen  
 Höhe der Erträge

\_\_\_\_\_ €  
 \_\_\_\_\_ €

**oder / und**

**Finanzplan (investiv)**

Höhe der Auszahlungen  
 Höhe der Einzahlungen

\_\_\_\_\_ €  
 \_\_\_\_\_ €

Die Mittel sind im laufenden Haushalt geplant

ja  nein

Es werden (weitere) Mittel benötigt

ja  nein

überplan  außerplan

**Die Deckung erfolgt aus**

Kostenstelle	Sachkonto	Betrag in €	InvestitionsNr. <small>(nur bei Finanzhaushalt)</small>	Beschreibung

**Der Beschluss hat finanzielle Auswirkung auf Folgejahre**

ja  nein

**Ergebnisplan (konsumtiv)**

Höhe der Aufwendungen  
 Höhe der Erträge

\_\_\_\_\_ €  
 \_\_\_\_\_ €

p.a.  nur im Jahr \_\_\_\_\_

**oder / und**

**Finanzplan (investiv)**

Höhe der Auszahlungen  
 Höhe der Einzahlungen

\_\_\_\_\_ €  
 \_\_\_\_\_ €

p.a.  nur im Jahr \_\_\_\_\_

**Begründung****Darstellung / Chronologie der Gutachten/Beschlussfassungen von 3/2017 bis heute**

22.03.2017 97. AR-Sitzung der LBB GmbH

Auszug aus dem Beschluss zu TOP 2 – Neubau Hallenbad:

- 1.) Der Aufsichtsrat nimmt die von der Firma Constrata vorgestellte Bedarfsplanung für den Neubau des Hallenbades ebenso zustimmend zur Kenntnis wie die damit einhergehenden Eckpunkte des Raumkonzeptes. Er spricht sich dafür aus, die Ergebnisse der Bedarfsplanung als grundlegende Orientierung für den anstehenden, konkreten Planungsprozess zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

bei 6 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 1 Enthaltung beschlossen.

Ein Vertagungsantrag zu Punkt 2 des Beschlussvorschlags wird mit 3 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen und einer Enthaltung abgelehnt.

- 2.) Der Aufsichtsrat beschließt, den vorgesehenen Neubau auf dem im Eigentum der LBB GmbH befindlichen Grundstück unmittelbar östlich des bestehenden Baukörpers zu realisieren.

Abstimmungsergebnis:

bei 6 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 1 Enthaltung beschlossen.

13.07.2017 26. Sitzung des Rates

Beschluss:

Der Rat der Stadt Leichlingen weist die Aufsichtsratsmitglieder der LBB gem. § 113 Abs. 1 GO NRW an, die Geschäftsführung der LBB zu beauftragen, einen Kostenvergleich zwischen einem Neubau des Hallenbades am bisherigen Standort sowie der Lebenszeitkosten des bestehenden Freibades, bezogen auf die Lebenszeit des Hallenbadneubaus sowie die Gesamtkosten eines Kombibades auf einem anderen städtischen Grundstück vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

bei 31 Ja-Stimmen einstimmig beschlossen

20.07.2017 Umlaufbeschluss AR der LBB – Vollzug der Weisung des Rates vom 13.07.2017

28.07.2017 Rücklauf des Umlaufbeschlusses

09.08.2017 Beauftragung des Baugutachterbüros Knäuper mit FB-Beckenuntersuchung

07.09.2017 Eicherhof: Grundstücksbesichtigung H. Schulte-Noelle, Fa. Constrata

- 12.09.2017 Anforderung der für die Machbarkeitsstudie benötigten Unterlagen beim BM durch die LBB GmbH
- 27.09.2017 Erhalt der Unterlagen vom Stadtplanungsamt, Weiterleitung an Constrata  
- Zusage Constrata: früheste Abgabe der Machbarkeitsstudie Mitte/Ende Dezember
- 29.09.2017 nach der FB-Saison und vollständiger Schwimmbeckenentleerung:  
erster Vororttermin und Inaugenscheinnahme der FB-Becken  
- Aussage Knäuper: endgültige Kostenschätzung und Empfehlung erst Mitte Februar
- 11./18.10.17 FB-Becken: Zustandserfassung und -bewertung, Einsichtnahme in die Bestandspläne, Probeentnahmen und Laboruntersuchungen
- 30.11.2017 FB-Becken: Erhalt der Ergebnisse der Laboruntersuchungen des Laborinstitutes Baustoffberatungszentrum in Bonn
- 13.12.2017 Vorstellung der Machbarkeitsstudie eines Neubaus auf Eicherhofsfeld (mit gleich großen Freibadbecken und –umkleiden wie beim momentanen Bestand) und gleichzeitiger Kostenvergleich Eicherhof/Am Büscherhof ohne FB-Sanierung in 99. AR-Sitzung
- 29.01.2018 Empfang des Gutachtens für FB-Becken
- 31.01.2018 Weiterleitung des Gutachtens an Constrata zwecks Anfertigung des vom Rat geforderten Kostenvergleichs (diesmal für ein Kombibad mit einem Ganzjahresaußenbecken)
- 08.03.2018 Bausachverständige Hahmann: Begehung des HB und besondere Inaugenscheinnahme des kritischsten Bereiches (Decke zwischen dem Nichtschwimmerbecken und dem Schwallwasserbehälter)
- 15.03.2018 Vorstellung aller Untersuchungsergebnisse in der 100. AR-Sitzung
- Fa. Knäuper: Vorstellung des FB-Gutachtens
  - Fa. Knäuper: Hinweis auf die Betonproblematik an der Decke zwischen dem Nichtschwimmerbecken und dem Schwallwasserbehälter
  - Fa. Constrata: Vorstellung des Kostenvergleiches für den HB-Neubau Am Büscherhof/Eicherhofsfeld
- Beschluss zu TOP 3 – Kostenvergleich Neubau Hallenbad und Sanierung der Freibadbecken mit dem Neubau Kombibad auf der Fläche Eicherhofsfeld
- 1.) Der Aufsichtsrat bittet den Bürgermeister, die Angelegenheit erneut auf die Tagesordnung des Rates der Stadt Leichlingen zu nehmen, um möglichst noch in nächster Sitzung am 26.04.2018 zumindest die Standortfrage endgültig zu entscheiden.

Abstimmungsergebnis:  
Einstimmig beschlossen.

- 2.) Der Aufsichtsrat empfiehlt den Standort am Büscherhof unter Berücksichtigung des im Aufsichtsrat bekanntgegebenen Kostenrahmens.

Abstimmungsergebnis:  
Bei 6 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen einstimmig beschlossen.

### **Variantenbetrachtung / Alternativenvergleich inkl. Kostendarstellung**

Bezüglich der in der Anlage zur Verwaltungsvorlage beigefügten Präsentation der durch die Geschäftsführung der LBB GmbH beauftragten Darstellung der zwei zu kalkulierenden Neubauvarianten wird in der Sonderratssitzung nochmals eine Erläuterung durch Herrn Schulte-Noelle, Fa. Constrata, erfolgen, der zudem für entstehende Rückfragen zur Verfügung stehen wird.

Weiterhin stehen Herr Keinemann (Fa. GSF-Planungsgesellschaft für Sport- und Freizeitbauten) für die Thematik Sanierung/Statik/Tragwerksplanung sowie Frau Hahmann (Fa. Knäuper Bausachverständige) für die Thematik Betonzustand zur Verfügung.

Zusammengefasst seien hier die Eckpunkte bereits kurz dargestellt:

#### Status Quo:

Kurzfristig erforderliche Sanierungsmaßnahmen:

Der Schwallwasserbereich zwischen dem Turnierbecken und dem Lehrschwimmbecken weist starke Schäden im Bereich der Betonkonstruktion auf, die bereits in den vergangenen Jahren zu vorsorglichen Maßnahmen zwecks Unterstützung der notwendigen Stabilität geführt haben. Diese Maßnahmen sind jedoch nur vorübergehend vorteilhaft gewesen - die verbauten Träger sollten entsprechend ihrer Tragfähigkeitsdauer in Intervallen ausgetauscht werden.

Der Aufsichtsrat der LBB GmbH hat daher aufgrund entsprechender Ausführungen den Beschluss gefasst, das Bad zu Beginn der Freibadsaison im Mai zu schließen, um Sanierungsarbeiten durchführen lassen zu können. Nicht betroffen ist hiervon der vermietete Bereich an die privat betriebene physiotherapeutische Einrichtung.

Durch den Beginn der Freibadsaison können hierdurch während der Sommermonate zumindest einige Angebote im Bereich des Badbetriebs aufrecht erhalten werden, so dass nach einer ggf. notwendigen Betonsanierung möglicherweise im Herbst der Betrieb wieder aufgenommen werden könnte.

Aktuell stehen jedoch noch Prüfungen aus, ob ggf. auch nur ein Teilbereich des Hallenbads geschlossen und eine Sanierung im laufenden Betrieb durchgeführt werden könnte, um zumindest die Nutzung des Turnierbeckens weiterhin aufrechterhalten zu können.

Zwischenzeitlich liegt eine Stellungnahme des Ingenieurbüros Grage (Tragwerksplanung/Statik) vor, in der betont wird, dass der Lastabtrag des Beckens über

die vollflächige Wandauflage sowie der Lastabtrag der benachbarten Decke über Unterzüge und Auflagerungen auf massiven Stahlbeton-Wandvorlagen erfolgt. Näheres hierzu wird Hr. Keinemann, Firma GSF, in der Ratssitzung vortragen.

Insbesondere wird er dabei auf die Thematik eingehen, inwiefern die Sanierungsmaßnahmen in einer Höhe von rd. 500.000 EUR tatsächlich notwendig sind bzw. auf welches mindestens erforderliche Maß reduzierbar wären.

Eine im Jahr 2016 durch die Firma Keinemann ermittelte Kostenschätzung für eine komplette Sanierung bei Rückbau aller Gebäudeteile bis auf den Rohbau lag bei 5,2 Mio. EUR. Eine daraus resultierende Verlängerung der Nutzungsdauer wurde mit 15 Jahren angenommen. Die Aktualisierung der Kostenschätzung auf den aktuellen Zeitpunkt wurde avisiert, und beträgt nunmehr rd. 6 Mio. EUR. Auch hierzu wird Hr. Keinemann entsprechend Stellung nehmen.

Zu den zur Diskussion stehenden Varianten möglicher Neubaumaßnahmen wird im weiteren Verlauf der Ratssitzung die Firma Constrata durch Hrn. Schulte-Noelle entsprechende Ausführungen machen.

#### Variante 1: Errichtung eines Kombibads auf städtischem Grundstück am Eicherhofsfeld

Ausstattung des Kombibads:

- Grundausstattung siehe Präsentation Folie/S. 6
- Ausstattung Physiotherapeutische Einrichtung auf S.7
- Ausstattung Ganzjahresaußenbecken auf S.8

Kostensituation:

Baukosten gem. Gutachten Constrata	17.300.000
(inkl. Rückbaukosten Hallenbad Am Büscherhof)	EUR
Abgang Grundstück Am Büscherhof (alte Flächen gesamt):	- 6.600.000 EUR
Abbruch/Rückbau altes Freibad und Becken (geschätzt):	+ 250.000 EUR
Abgang Buchwerte Hallenbad und Freibad Am Büscherhof (ohne BHKW und Inventar)	+3.041.000 EUR

**Gesamtkosten (bilanzielle Betrachtung):** **13.991.000 EUR**

Vorteile:

- Komplett neue Anlage
- Ganzjahresaußenbecken
- Nähe Schulzentrum
- Möglichkeit der großflächigen Veräußerung der Altfläche für Wohnungsbau

Nachteile:

- Substanzvernichtung des in 2014/2015 teilweise sanierten Freibads am Alt-Standort
- kleineres Schwimmerbecken im Außenbereich, fehlende Sprunganlagen (somit keine Prüfungsabnahmen Sportabzeichen möglich)
- Unwägbarkeiten beim Baugrund, Hochwasser, hoher Grundwasserstand

- Notwendigkeit eines aufwendig zu erstellenden Lärmgutachtens (TA Freizeitlärm) mit daraus u.U. resultierenden kostenintensiven Lärmschutzmaßnahmen
- Notwendigkeit einer verkehrlichen Untersuchung
- Unwägbarkeit Denkmalbereich
- Erschließungssituation ungeklärt

### Variante 2:

Errichtung eines Hallenbads mit erweiterter Ausstattung (zusätzliches Kursbecken) am aktuellen Standort Büscherhof

Gebäude räumlich versetzt, hinter bestehendem Badkomplex. Der Neubau des Hallenbads würde auf nicht genutzten Flächen der Liegewiese erfolgen. Die hierdurch wegfallenden, reduzierten Flächen der Liegewiese werden durch die Badegäste des Freibads nach Auskunft der Geschäftsführung der LBB GmbH selbst an Besuchertagen mit TOP-Voraussetzungen nicht belegt, so dass Kapazitätseinschränkungen zukünftig nicht angenommen werden müssen.

Die nach Inbetriebnahme des neuen Hallenbads und Abbruch des Baukörpers des aktuell betriebenen Hallenbads frei werdenden Grundstücksflächen besitzen sodann eine Größe von ca. 4500 Quadratmetern. Der Wert dieser Fläche läge bei anzunehmendem Verkaufspreis von 300,- EUR pro Qm folglich bei rd. 1,35 Mio. EUR – die frei werdende Fläche könnte sodann potenziell für Geschosswohnungsbau zur Verfügung stehen.

Ausstattung des Hallenbads:

- Grundausrüstung siehe Präsentation Fa. Constrata siehe S. 6 und 7 (analog Ausstattung Variante Eicherhofsfeld ohne Ganzjahresaußenbecken)

Kostensituation:

Baukosten gem. Gutachten Constrata (inkl. Rückbaukosten Hallenbad und Beckensanierung u. TGA Freibad)	13.500.000 EUR
Abgang Grundstück (alte Fläche Hallenbad; 4500qm x 300,00 EUR)	-1.350.000 EUR
Abgang Buchwerte Hallenbad (ohne BHKW und Inventar)	+1.385.000 EUR
<b>Gesamtkosten (bilanzielle Betrachtung):</b>	<b><u>13.535.000 EUR</u></b>

Vorteile:

- Erhalt der Substanz des in 2014/2015 teilweise sanierten Freibads am Alt-Standort (Sprungturm)

- bekannter Standort, weniger Unwägbarkeiten
- etablierter Standort, in der Bevölkerung emotional gebunden
- Möglichkeit der Veräußerung der freiwerdenden Fläche des alten Bads für Wohnungsbau

#### Nachteile:

- Verkleinerung der Freibadfläche (dennoch größer Eicherhofsfeld)
- alte Bausubstanz Freibadbecken
- zukünftige Nutzung der städtischen Grundstücksfläche Eicherhofsfeld weiterhin ungewiss

### **Restbuchwerte / Bilanzabgänge**

Bei einer Beschlussfassung für eine Neubauvariante sind wie oben dargestellt außerordentliche Abschreibungen auf das bestehende Sachanlagevermögen der LBB GmbH zu berücksichtigen:

Das aktuell bestehende Hallenbad wird mit Baukörper und darin befindlicher Betriebs- und Geschäftsausstattung inklusive Grundstück zurzeit noch mit einem Restbuchwert in Höhe von 1,38 Mio. EUR in der Bilanz ausgewiesen. Bei einem Neubau am Standort Büscherhof würde der notwendig werdende Flächenabgang vermutlich geringer ausfallen und zu einem geringeren Buchwertabgang führen. Dies ist zum aktuellen Zeitpunkt allerdings noch nicht rechnerisch ermittelbar.

Das aktuell bestehende Freibad besitzt mit Baukörper und Betriebs- und Geschäftsausstattung inklusive Grundstück noch einen Restbuchwert in Höhe von 1,656 Mio. EUR. In diesem Wert sind auch die 500.000 EUR für im Wirtschaftsjahr 2014 bzw. 2015 durchgeführten Erweiterungsinvestitionen (Neubau Umkleide-trakt, Kiosk, DLRG sowie technische Anlagen) enthalten.

### **Stille Reserven gem. §6b Einkommensteuergesetz**

Bei einem vollständigen oder teilweisen Verkauf von Grundstücksflächen der zurzeit bestehenden, rund 22.000 Quadratmeter großen Badanlage am Büscherhof würden durch anzunehmende Erträge aufgrund Anlagenabgang über Bilanzbuchwert sogenannte Stille Reserven gem. §6b EStG aufgedeckt.

Das bedeutet, dass Gewinne aus dem Verkauf von Grundstücksflächen zu einem über dem Buchwert liegenden Preis automatisch einer Gewinnbesteuerung unterliegen würden, sofern nicht im Jahr des Verkaufs bzw. dem auf das Jahr des Verkaufs folgenden Wirtschaftsjahr entsprechende Anschaffungs- und Herstellungskosten eines neuen Wirtschaftsgutes, konkret eines Badneubaus, entgegengestellt werden, die mit den Gewinnerträgen aus einem Grundstücksverkauf verrechnet werden können.

In der Variantenbetrachtung eines kompletten Neubaus am Eicherhofsfeld könnten die zurzeit genutzten, rund 22.000 Quadratmeter großen Grundstücksflächen am Büscherhof schätzungsweise zu einem Verkaufserlös von rund 6,6 Mio. EUR führen. Hierbei liegt die Annahme zu Grunde, dass ein Preis pro Quadratmeter Grundstücksfläche von 300,- EUR erzielt werden kann.



Zur Ermittlung der Höhe der stillen Reserven muss sodann zunächst der Vermögenswert des Grundstücks abgezogen werden, der mit einem Gesamtwert von rd. 1,2 Mio. EUR bei einem Wert pro Quadratmeter von 55,- EUR bilanziert ist.

Ferner müssen Abriss- und Abräumkosten geschätzt und ebenfalls in Abzug gebracht werden. In Absprache mit der Geschäftsführung der LBB GmbH kann hier ein Kostenbetrag von rd. 500.000 EUR für den Rückbau des Hallenbads sowie ein weiterer Kostenbetrag von rd. 250.000 EUR für den Rückbau des Freibads angenommen werden.

Abzüglich der vorgenannten Kürzungen würde sodann bei vollständigem Verkauf und Neubau am Standort Eicherhofsfeld eine Aufdeckung stiller Reserven in Höhe von rd. 3,65 Mio. EUR erfolgen.

Der Verkauf der alten Flächen sollte vor dem Hintergrund des §6b EStG daher erst dann erfolgen, wenn ein neu errichtetes Bad in Betrieb genommen und Anschaffungs- und Herstellungskosten in ausreichender Höhe entstanden sind, die die andernfalls erforderliche Gewinnbesteuerung aufgrund der Aufdeckung von stillen Reserven sodann obsolet machen.

### **Finanzierungsmöglichkeiten LBB GmbH /Auswirkungen auf städt. Haushalt**

Nach Verrechnung entsprechender Erlöse aus Grundstücksverkäufen würden bei beiden Neubauvarianten ca. 12 Mio. EUR Kapitalbedarf entstehen. Mangels entsprechender liquider Vermögenswerte müsste dieser Betrag folglich durch Fremdkapitalaufnahme finanziert werden:

Fremdkapitalfinanzierung durch die LBB GmbH:

Kapitalbedarf	12.000.000 EUR
Nutzungsdauer gem. Gutachten	30 Jahre bzw. 360 Monate
Zinslast für gesamte Laufzeit (1,2% nominal)	2.160.000 EUR
Annuität	472.000 EUR

Auswirkungen auf Haushalt Stadt Leichlingen:

Aus den der LBB GmbH zurzeit jährlich zur Verfügung stehenden Jahresüberschüssen kann eine komplette Abdeckung der jährlich aufzubringenden Annuität nicht erfolgen. Nach Abzug eines kleinen, seriös geschätzten und für die Finanzierung einsetzbaren Teilbetrags aus dem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 50.000,--

Dabei stellen die jährlichen Einnahmepositionen der LBB GmbH aus den Beteiligungen an der Stadtwerke Leichlingen GmbH sowie der BELKAW GmbH mit Blick auf die Rückläufigkeit der Gewinnausschüttungen entsprechende Risikopositionen dar. Des Weiteren stellt auch die Thematik des Fortbestands hinsichtlich des steuerlichen Querverbands weiterhin eine unwägbare Position dar, so dass durch zukünftig evtl. notwendig werdende Veränderungen auch die Situation der Jahresüberschüsse der LBB GmbH überhaupt nicht seriös abschätzbar bzw. darstellbar ist.

Folglich müsste unter Vorsichtsaspekten davon ausgegangen werden, dass über die gesamte Laufzeit der Finanzierung ein Verlustausgleich, resultierend aus der Annuität der Fremdkapitalfinanzierung, über den städtischen Haushalt erfolgen müsste.

**Fazit:**

Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile zu den beiden betrachteten Standorten, sowie des bereits durch den Rat der Stadt Leichlingen gefassten Grundsatzbeschlusses zum Neubau des Hallenbads empfiehlt die Verwaltung, den bisherigen Standort Am Büscherhof beizubehalten und dem Beschluss des Aufsichtsrats zu folgen.