

# Herzlich Willkommen

## Diskussionsforum Waldschwimmbad



am Donnerstag  
16.05.2024  
um 19.00 Uhr  
Bürgerhaus Lich  
Gießener Straße 26  
35423 Lich

# Ablauf der Veranstaltung

---

1. Eröffnung und Begrüßung durch die Koordinatorin für Bürgerbeteiligung
2. Grußwort des Bürgermeisters und Erläuterung des aktuellen Sachstandes
3. SEK Licher Waldschwimmbad e.V.
4. Fragen aus dem Plenum

# Ankauf des Waldschwimmbads durch die Stadt Lich



Quelle: SEK Licher Waldschwimmbad e.V.

# 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

## Übernahmegespräche 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

## Übernahmegespräche 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

## Übernahmegespräche mit dem Eigentümer

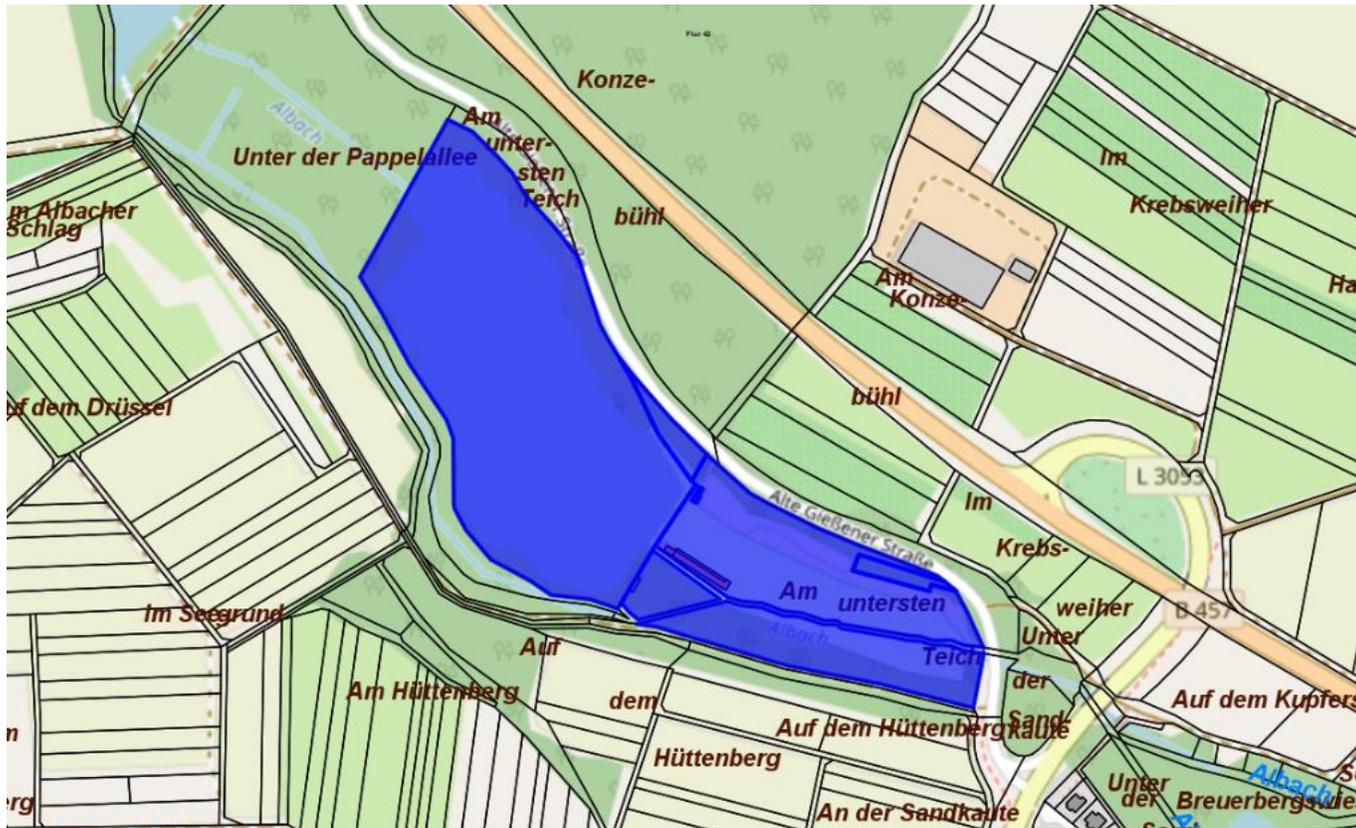
17.10.2023: Fürst Solms bekräftigt Verhandlungsergebnis und bestätigt keinen weiteren Verhandlungsspielraum

### 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 <sup>2</sup>
Lich	42	5	1.172 m <sup>2</sup>
Lich	42	7/5	24.369 m <sup>2</sup>
Lich	42	8/1	752 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:			<b>73.651 m<sup>2</sup></b>

## 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

### **Nun stehen größere Investitionen an!**

Wasserversorgung Badeseesee: 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.

Natürlich bedingt besteht immer das Risiko, dass nicht ausreichend Wasser durch das Gewässer „Albach“ zugeführt werden kann. Dieses Risiko ist bereits jetzt stets vorhanden.

## Investitionsbedarf und Folgekosten

Im Falle eines Erwerbs sollte die Möglichkeit durch die Stadt Lich geschaffen werden, die Differenz durch Grundwasserzuführung auszugleichen.

Dies kann durch die Zuführung von Trinkwasser aus dem Versorgungsnetz oder durch einen zusätzlich zu errichtenden Brunnen erfolgen. Nach aktuellen Berechnungen beträgt die Nachspeisungsmenge rund 2 l/s.

Die Herstellungskosten für einen Brunnen belaufen sich auf etwa **200.000 Euro**.

Diese Investition ist aktuell nicht vorgesehen und stellt nur eine Handlungsmöglichkeit im *worst case* dar.

## Investitionsbedarf und Folgekosten

Wasserqualität: Eine zu niedrige Wasserqualität ist bei Badeseen ein allgegenwärtiges Risiko. Durch die Zufuhr von Trinkwasser könnte das Risiko reduziert, aber nicht komplett kompensiert werden.

Aktuell kein Handlungsbedarf!

## Investitionsbedarf und Folgekosten

Abwasserbeseitigung: Im Jahr 2018 wurde die ursprüngliche Versickerungsgrube mit einem Volumen von 2 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen stillgelegt und eine neue abgedichtete Grube mit einem Fassungsvermögen von 10 m<sup>3</sup> errichtet. In diesem Zuge wurde die illegale Entwässerung beseitigt und die gesamten Sanitäreinrichtungen 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. 15.000 Euro, da die Grube während des Betriebes des Waldschwimmbades teilweise täglich geleert werden muss. 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 abgeflossen. 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. 280.000 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 **Kosten stehen noch nicht fest**
- 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 (falls Brunnen erforderlich):	200.000 Euro
Abwasserbeseitigung:	280.000 Euro
Gebäudebestand:	50.000 Euro
Parkplatz:	20.000 Euro
Weitere Ausfahrt:	20.000 Euro
Spielplatz:	50.000 Euro

---

**Gesamt: 2.820.000 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.

## Nächste Schritte

---

Durchführung der Bürgerbeteiligung (Online-Umfrage)

Erstellung eines Vertragsentwurfs

Beratung und Beschlussfassung im Juli 2024

# Sport, Erholung und Kultur (SEK)

Licher Waldschwimmbad e.V.

# Fragen aus der Bürgerschaft

1. Was ist die Alternative, wenn es zu keinem Ankauf kommt, endet die Verpachtung oder sind weiter kurzfristige Pachtverträge möglich? Was sind die Auswirkungen auf die Arbeit des Vereins SEK?
2. Die Stellungnahme der Kommunalaufsicht besagt doch, dass bei einer freiwilligen Maßnahme kein Kaufpreis akzeptabel ist, der über dem Verkehrswert liegt, danach ist ein Ankauf zu dem ausgehandelten Preis unzulässig. Die Steigerung des Verkehrswertes ist nur denkbar, wenn das Gebiet bebaubar würde durch eine Änderung des Bebauungsplanes - kann das ernsthaft gewollt sein?
3. Falls diese Maßnahme beschlossen wird, müssen dann andere Vorhaben verschoben oder aufgegeben werden, wenn ja, welche?
4. Warum ist aus den Reihen der Stadtverordneten kein Finanzierungsvorschlag zu sehen - oder habe ich den nicht mitbekommen? Das ist doch schließlich die Aufgabe des Parlaments.

1. Gibt es eine Obergrenze für die Verschuldung der Stadt (absolut/prozentual), wenn ja, wie hoch ist sie?
2. Gibt es Überlegungen, durch Verbesserung der Einnahmen eine nachhaltigere Finanzierung herzustellen? Der Stadtverordnete der FDP, Hr. Blasini, hat in der Info-Veranstaltung zur Dreifeldersporthalle ja bereits eine Erhöhung der Grundsteuer angeregt (5 € pro Monat = 60 € p. A., das entspricht einer Erhöhung von 15 % bei einer jährlichen Steuer von 400 € - vor der Veränderung durch die Grundsteuerreform, mögliche Mehreinnahmen ca. 375.000 €, dies wäre lange nicht ausreichend)
3. In welchem Umfang wären die Pflichtmaßnahmen aus der Investitionsvorhabenliste des HH-Plans 2024 (bis 2027) durch Kredite zu finanzieren? Welcher Finanzierungsspielraum bleibt dann noch für freiwillige Maßnahmen?
4. Wie wird bei den freiwilligen Maßnahmen die Erwirtschaftung der Kredittilgungen sichergestellt? Diese sind ja noch neben den Folgekosten zu leisten.

Es wäre aus meiner Sicht wünschenswert, wenn die Fraktionen im Parlament in der Veranstaltung auch Stellung nehmen würden und ihre Haltung zu dem Vorhaben und zu den Finanzierungsfragen klarstellen könnten.