



# Öffentliche Beschlussvorlage

an den Rat

<b>Vorl.-Nr.:</b> 170/2003
<b>Fachbereich:</b> Dezernat 2
<b>Produktnummer:</b>
<b>Datum:</b> 03.06.2003
<b>Gez.:</b> Heinz Öhmann

17.06.2003	Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen				
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:

17.06.2003	Ausschuss für Kultur, Schule und Sport				
Top: 3	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top: 3	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top: 3	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top: 3	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top: 3	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top: 3	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top: 3	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top: 3	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:

26.06.2003	Hauptausschuss				
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:

<b>24.07.2003</b>	<b>Rat</b>
-------------------	------------

Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:

## Betreff

### Vier-Jahreszeiten-Bad

#### Beschlussvorschlag (1)

Die Beschlüsse des Rates vom 20.10.1995 sollen aufgehoben werden. Die langfristig angelegte Verlagerung von Hallen- und Freibad in einen Sport- und Freizeitbereich im Südwesten der Stadt wird nicht weiter verfolgt.

#### Beschlussvorschlag (2)

Freibad und Hallenbad sollen entsprechend dem von der Bäder- und Parkhausgesellschaft vorgelegten Konzept zu einem Vier-Jahreszeiten-Bad am Standort Hallenbad zusammengefasst werden.

#### Beschlussvorschlag (3) (nur Ausschuss für Umwelt/Planen/Bauen, Rat)

Der baulichen Konzeption für die Neuordnung des Sportzentrums einschl. der Neuordnung der Stellplatzzuordnung wird aus städtebaulicher Sicht zugestimmt.

#### Beschlussvorschlag (4) (nur Ausschuss für Umwelt/Planen/Bauen, Rat)

Der städtebaulichen Konzeption für die Neuordnung des Bereiches des Vier-Jahreszeiten-Bades wird aus städtebaulicher Sicht zugestimmt.

#### Beschlussvorschlag (5) (nur Ausschuss für Umwelt/Planen/Bauen, Rat)

Das Grundstück am jetzigen Standort Freibad soll für Wohnnutzung überplant werden. Dabei können auch Sonderformen des Wohnens (Altenpflege, Seniorenwohnen) berücksichtigt werden.

#### Beschlussvorschlag (6) (nur Ausschuss Kultur/Schule/Sport, Rat)

Der Konzeption für den Bau des Vier-Jahreszeiten-Bades und für die Neuordnung des Sportzentrums wird aus sportfachlicher Sicht zugestimmt.

#### Beschlussvorschlag (7) (nur Hauptausschuss)

Die Verwaltung wird beauftragt, zu dem Projekt vor Beschlussfassung durch den Rat die

nach der Verfügung des Landrates des Kreises Coesfeld vom 10.03.2003 erforderliche Zustimmung einzuholen.

### **Beschlussvorschlag (8) (nur Hauptausschuss, Rat)**

Die Verwaltung wird beauftragt, alle notwendigen Verfahrensschritte für eine Realisierung einzuleiten. Dabei ist zu prüfen, ob eine Realisierung der auf die Stadt entfallenden Maßnahmen durch Dritte sinnvoll ist.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die finanziellen Auswirkungen sind in der Begründung im Einzelnen dargestellt.

### **Begründung**

#### Bisherige Entwicklung

Das bestehende Freibad wurde Mitte der 50er Jahre nach damaligen Vorstellungen über Bedarf und Ausführungsstandards errichtet. Das Hallenbad wurde 1975 errichtet, nach Brand 1996/97 saniert und erweitert.

Anfang der 90er Jahre wurden die Bäderbetriebe im Rahmen der Neukonzeption der städtischen Beteiligungen auf die Bäder- und Parkhausgesellschaft der Stadt Coesfeld im Holdingverbund der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Coesfeld übertragen. Nach Übernahme der Einrichtungen hat die Bäder- und Parkhausgesellschaft eine umfassende Bestandsaufnahme durchgeführt. In dieser Bestandsaufnahme wurde für die drei Badeeinrichtungen Hallenbad, Schwimmhalle Lette und Freibad Coesfeld der Sanierungs- und Erneuerungsbedarf ermittelt. An allen Badeeinrichtungen bestand erheblicher Sanierungs- und Erneuerungsbedarf.

Bereits zum damaligen Zeitpunkt wies das Freibad deutliche Mängel auf. Entsprechend wurde ein Sanierungskonzept am alten Standort erarbeitet.

Im Zusammenhang mit diesem Sanierungskonzept wurde 1995 die Standortfrage diskutiert. Hierzu hat der Rat der Stadt Coesfeld am 12.10.1995 detaillierte Beschlüsse gefasst.

Dabei ging es im Wesentlichen um die Abklärung des Standortes in einer mittel- und langfristigen Perspektive, da in dem von der Stadt Coesfeld Ende der 80er Jahre erarbeiteten Freizeitentwicklungsgutachten vorgeschlagen wurde, langfristig die bestehenden Badeeinrichtungen aufzugeben und sie zusammen mit einem Freizeitsee im Südwesten der Stadt etwa zwischen Golfplatz und neuem Reitzentrum anzusiedeln.

Im Wesentlichen wurden damals folgende Beschlüsse gefasst:

- Der Standort des heutigen Freibades sollte mittelfristig gesichert werden. Erst nach 2020 sollte das Freibad an einem anderen Standort realisiert werden.
- An der langfristigen Idee einer Verlagerung im Zusammenhang mit einem Sport- und Freizeitpark im Südwesten sollte prinzipiell festgehalten werden.
- Bei künftigen Standortüberlegungen sollte berücksichtigt werden, dass Hallen- und Freibad im Interesse einer optimierten Nutzung und aus wirtschaftlichen Gründen an einem Standort realisiert werden.
- Eine möglichst kurzfristige Realisierung der Planungsüberlegungen zur Sanierung des Freibades im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten wurde befürwortet.
- Neben einem erlebnisorientierten Angebot sollte das bestehende Sportangebot möglichst nicht eingeschränkt werden. Es sollte möglichst der Variante mit der vorhandenen 50-Meter-Bahn der Vorzug gegeben werden.
- Endgültig sollte die Entscheidung über die Varianten der Sanierung nach einer noch zu erstellenden Kosten-Nutzen-Analyse erfolgen. Diese sollte dem Rat er-

neut vorgestellt werden.

Wegen akuter Mängel musste im Juni 1996 jedoch die Sanierung des Umkleidebereiches vorgezogen werden.

Die weiteren Sanierungsmaßnahmen konnten dann aber nicht mehr durchgeführt werden. Der Brand des Hallenbades und die damit verbundene notwendige Sanierung im September 1996, die notwendige Sanierung der Schwimmhalle in Lette 1996/97 und 2000 sowie die dringend erforderliche Sanierung des Parkhauses am Krankenhaus 2002/03 beanspruchten die verfügbaren Finanzmittel in vollem Umfang. Daher wurden diese Maßnahmen unter Veränderung der Prioritäten vorgezogen.

#### Aktuelle Situation

Bauliche Anlagen und Technik des Freibades sind inzwischen dringend sanierungsbedürftig. Der Betrieb des Bades im derzeitigen Zustand ist nur noch für max. zwei weitere Jahre möglich. Sanierungsmaßnahmen sind daher nicht länger aufschiebbar.

2001 wurden durch die Bäder- und Parkhausgesellschaft erste Sanierungsplanungen durchgeführt und Angebote eingeholt. Als eine Alternative wurde auch die Zusammenlegung von Freibad und Hallenbad am Standort Hallenbad untersucht. Die inzwischen erfolgte Komplett-sanierung des Hallenbades macht nämlich entgegen der Ausgangsvoraussetzung 1995 eine Standortverlagerung auch in einem Zeithorizont nach 2020 unwahrscheinlich. Bemühungen der Stadt, Interessenten für die Anlage eines Badesees zu gewinnen, der ohne großen Aufwand öffentlich zugänglich gemacht werden kann, führten bisher zu keinem Ergebnis.

Inzwischen ist mit der Erweiterung des Golfplatzes und der Anlage des Reitzentrums im Südwesten der Stadt bereits ein anderer Schwerpunkt gesetzt worden, der weiter ausgebaut werden kann. Das Angebot freizeitorientierter Badeinrichtungen in der Region hat im Übrigen inzwischen einen Umfang, dass eine solche freizeitorientierte Einrichtung in Coesfeld nicht mehr zeitgerecht ist.

#### Aufgabenstellung

Im Rahmen einer Studie für das Sportzentrum war zu prüfen, ob ein geeigneter Grundstücksteil am Hallenbad für den Außenbereich eines Vier-Jahreszeiten-Bades z. B. durch Aufgabe des vorhandenen städtischen Sportplatzes bereitgestellt werden kann. Darüber hinaus war in einer weiteren Studie zu prüfen, wie und mit welchem Aufwand ein Vier-Jahreszeiten-Bad auf den verfügbaren Flächen realisiert werden kann.

Mit der Studie für die Umnutzung des Sportzentrums wurden durch die Bäder- und Parkhausgesellschaft die Landschaftsarchitekten Prof. Pridik und Freese, Marl, beauftragt.

Gleichzeitig wurde durch die Verwaltung im Zusammenwirken mit den Landschaftsarchitekten eine Analyse der derzeitigen Nutzung des Sportzentrums durchgeführt. Dabei wurden die Nutzungsanforderungen der einzelnen Beteiligten (Schulen, Allgemeinsport, Rasensport, Leichtathletikgemeinschaft Coesfeld u.a.) aufgearbeitet. Auch das Stellplatzangebot wurde dokumentiert.

#### Rahmenkonzept Sportzentrum

Von den Landschaftsarchitekten Pridik + Freese wurden mehrere Planvarianten erarbeitet, bei denen durch Neuordnung der Nutzung im Sportzentrum der heutige städtische Sportplatz (Tennenplatz) aufgegeben werden kann. Bei jeder Planungsvariante wurden unterschiedliche Planungsansätze verfolgt. Daher ist auch der Umfang der Maßnahmen und der in Anspruch genommene Anteil der vorhandenen Sportanlagen in den einzelnen Varianten unterschiedlich. In eingehender Diskussion mit den beteiligten Vereinen, dem FB Kultur/Schule/Sport, dem Stadtsportring u.a. wurde aus diesen Varianten ein Rahmenkonzept

erarbeitet. Dieses Rahmenkonzept fand bei allen Beteiligten Zustimmung als Grundlage einer möglichen Umgestaltung.

Das Rahmenkonzept sieht im Wesentlichen folgende Maßnahmen vor:

- Errichtung der Außenanlagen des Vier-Jahreszeiten-Bades im Bereich „Tennisplatz“ und „Kugelstoßanlage“
- Neubau eines Kunstrasenplatzes als Ganzjahresplatz im Bereich der Freiflächen hinter dem Kartenlager unter Aufgabe von zwei Tennistrainingsplätzen
- Ausbau des vorhandenen provisorischen Rasenplatzes hinter den Dreifachturnhallen als vollwertiger und wettkampfgerechter Fußballplatz
- Ausbau der vorhandenen Rasentrainingsfläche zwischen heutigem Rasenplatz des Rasensport und dem Darfelder Weg auf Größe eines halben Normfußballfeldes für Training und Jugendspiele
- Errichtung von zwei Tennisplätzen als Ersatz für die entfallenden Trainingsplätze
- Neubau eines kombinierten Mehrzweck- und Kleinspielfeldes mit Hoch- und Weitsprunggruben im Bereich des jetzigen Kleinspielfeldes und der Weitsprunganlage
- Verbesserung des Rasenfeldes Kampbahn B zur verstärkten Nutzung durch den Fußballsport
- Neuordnung des Wegesystems und der Grünstrukturen
- Neuordnung der Stellplatzanlagen und der Zugangsbereiche

Bei der Erstellung des Rahmenkonzeptes werden auch mögliche Optionen für künftige Nutzungen im Bereich WBK und Kartenlager berücksichtigt. Die Planung ist mit dem Eigentümer abgestimmt.

#### Verkehrliche Erschließung, Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung ist problemlos von der Osterwicker Straße möglich. Die Fahrtziele „Vier-Jahreszeiten-Bad“, „Sportanlagen“, „WBK“ werden neu geordnet. Die erforderlichen Stellplätze werden bezogen auf das gesamte Sportzentrum und den Bereich „WBK“ einschl. Erweiterungsoptionen im Einzelnen berechnet und im Rahmenkonzept nachgewiesen.

#### Lärmschutz

Für die Neuordnung des Sportzentrums und die Erweiterung des Bades und der Stellplatzanlagen wurde ein Lärmschutzgutachten eingeholt. Die gesetzlichen Anforderungen an Lärmimmissionen im Bereich der Wohngebiete an der Osterwicker Straße, dem Darfelder Weg und im Bereich der Citadelle können eingehalten werden.

#### Kostenermittlung

Für den Neubau des Vier-Jahreszeiten-Bades wurde vom Planungsbüro Scheibenpflug eine Kostenberechnung erstellt. Für die Neuordnung des Sportzentrums erfolgt die Kostenberechnung durch die Landschaftsarchitekten Pridik + Freese. Die Kosten des Sportzentrums wurden von der Verwaltung geprüft. Die Kosten wurden den einzelnen „Verursachern“ zugeordnet. Von der Stadt Coesfeld sind für die Umsetzung des Rahmenkonzeptes bei Sportanlagen und Stellplätzen 2.364.200 EURO aufzuwenden (sh. **Anlage 1**).

#### Konzeption Vier-Jahreszeiten-Bad

Die Bäder- und Parkhausgesellschaft hat in der Projektstudie ausführlich nachgewiesen, dass die Errichtung und der Betrieb des Vier-Jahreszeiten-Bades erheblich wirtschaftlicher ist als die Sanierung des Freibades am jetzigen Standort. Dabei wurden unterschiedliche

Varianten bzgl. des Wasserflächenangebotes als auch der technischen Ausstattung sowohl am alten Standort als auch am neuen Standort geprüft und in der wirtschaftlichen Auswirkung dargestellt.

Als Optimum erweist sich dabei die Ergänzung mit einem 25 m-Sportbecken, einem Ganzjahresbecken, einem Kinder- und Erlebnisbereich und die Erweiterung des Hallenbadbereiches um ein kleines Solebecken und einen erweiterten Saunabereich. Saunabereich und Schwimmbad sind weiter miteinander verknüpft. Der Saunabereich hat jedoch von der Eingangshalle einen eigenen Zugang.

Mit dem vorliegenden Konzept für das Vier-Jahreszeiten-Bad wird ein auf den örtlichen Bedarf von Coesfeld zugeschnittenes Badkonzept angestrebt. Eine Konkurrenz zu regionalen Angeboten insbesondere im Freizeitbereich und im Wellnessbereich ist nicht gewollt. Ergänzungen z. B. im Bereich Sauna und Sole sind nur in dem Umfang vorgesehen, wie sie zur Abrundung des Angebotes und zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit sinnvoll sind.

Aufgrund der hohen Investitions- und Betriebskosten wird auf ein aufwändiges 50 m-Becken verzichtet. Dies bedeutet eine gewisse Einbuße für den Bereich Wasserball. Insofern hat der Schwimmclub Coesfeld zu diesem Punkt Bedenken angemeldet.

Bei Abwägung von Nutzen und Kosten kann den Bedenken aber nicht gefolgt werden. Der Spielbetrieb kann durch Ausnahmegenehmigung auch bei dem jetzt konzipierten Bad sichergestellt werden. Auch heute findet die überwiegende Zahl der Spiele mit Ausnahmegenehmigung im Hallenbad statt. In der Saison 2002 wurden lediglich 3 Meisterschaftsspiele im Freibad ausgetragen. Das rechtfertigt nicht den erheblichen wirtschaftlichen Nachteil von rd. 64.000 EURO (2005) und bis ca. 54.000 EURO (2012) Kosten/Jahr für ein 50 m-Becken (sh. Tabelle S. 41). Detaillierte Darstellungen sind der Projektstudie zu entnehmen.

Für andere Nutzergruppen (Schulen, Vereine, Frühschwimmer) ergibt sich auch durch den Verzicht auf ein 50 m-Becken kein spürbarer Nachteil. Da im Sommerbetrieb neben dem 25 m-Außenbecken auch das 25 m-Innenbecken sowie das ebenfalls ausreichend tiefe Ganzjahresbecken zur Verfügung stehen, ist eher eine Entzerrung z. B. im Bereich Frühschwimmer oder bei Schulen und Vereinen zu erwarten. Mindestens 9 Monate steht zu den heutigen Becken zusätzlich das Vier-Jahreszeiten-Becken zur Verfügung. Für den Schulsport bringt die Zusammenlegung an einen Standort ganz erhebliche Vorteile organisatorischer Art aber auch vom schulsportlichen Angebot. Schulschwimmen ist dann wieder ganzjährig durchführbar.

#### Wirtschaftlichkeit

Durch die Bäder- und Parkhausgesellschaft wurden alle Varianten für ein Vier-Jahreszeiten-Bad untersucht und der ursprünglich beabsichtigten Sanierung am alten Standort gegenübergestellt. Das beste wirtschaftliche Ergebnis wird mit der hier vorgeschlagenen Variante des Vier-Jahreszeiten-Bades mit einer 25 m-Bahn, Ergänzung um Sole und Erweiterung des Saunabereiches erzielt. Dabei wurden die zugrunde liegenden Annahmen äußerst konservativ angesetzt.

Günstiger als die vorliegende Konzeption wäre lediglich die ersatzlose Schließung des Freibades bei gleichzeitiger ganzjähriger Öffnung des Hallenbades. Dies würde aber eine erhebliche Einschränkung für die Qualität des Standortes Coesfeld bedeuten. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist daher die Zusammenfassung von Freibad und Hallenbad in der vorliegenden Konzeption ohne Alternative.

#### Inhaltliche Bewertung

Die erheblichen, nicht monetären Vorteile aus Sicht der Nutzer, der Bäder- und Parkhausge-

sellschaft und der Stadt sind in der Projektstudie ausführlich dargestellt. Die wichtigsten Aspekte sind:

- durch die Kombination ist ganzjähriges Schwimmen bei jeder Witterung an einem Standort möglich
- erheblicher Qualitätszugewinn im Saunabereich
- ganzjährige Öffnung der Sauna
- bedarfsgerechte Vergrößerung der Gastronomie, ganzjährige Öffnung und damit wirtschaftlicher Betrieb
- Schulschwimmen, Vereinsschwimmen sowie Veranstaltungen von Kursen können ganzjährig bei jeder Witterung stattfinden
- Erweiterung des Angebotes um den immer stärker gefragten Bereich Warmwasserssole
- gleichmäßigere Auslastung der Badeeinrichtungen, da weniger witterungsabhängig
- erwartete Steigerung der Besucherzahlen

Bezogen auf die Umgestaltung des Sportzentrums sind folgende Vorteile zu nennen:

- Erneuerung der Anlagen auf einen technisch neuwertigen Stand und damit Einsparung von Sanierungsaufwand
- bessere Zuordnung der Funktionen
- bessere Zusammenfassung von Nutzungsbereichen
- wesentliche Verbesserung der Umfeldgestaltung unter Einbindung des WBK
- Schaffung eines qualitativ deutlich verbesserten Bereichs „Sport, Freizeit, Bildung“ im Quartier Holtwicker/Osterwicker Straße

Durch die Umnutzung des jetzigen Freibadgrundstücks ergeben sich ebenfalls Vorteile:

- Gewinnung von hochwertigen Grundstücken für den Wohnungsbau in stadtnaher Lage
- Entzerrung der Parkplatzsituation im Bereich Behörden

#### Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Für die Stadt Coesfeld hat die Umsetzung des Konzeptes neben dem positiven Einfluss auf das Ergebnis der Wirtschaftsbetriebe folgende Auswirkungen:

1. Die Kosten für Baumaßnahmen „Umgestaltung des Sportzentrums“, vom Büro Pridik + Freese berechnet und von der Verwaltung nach Prüfung und Zuordnung mit 2.364.200 EURO festgestellt, sind zunächst von der Stadt aufzuwenden. Es handelt sich hierbei um Kosten für das Freimachen des von der Bäder- und Parkhausgesellschaft benötigten Grundstücks. Die Kosten sind aber vollständig durch Einnahmen gedeckt.
2. Einnahme aus Grundstückserlösen  
Das Sportplatzgelände, angrenzende Grünflächen und der heute der Stadt gehörende Teil des Parkplatzes am Hallenbad werden an die Bäder- und Parkhausgesellschaft veräußert. Außerdem ist optional vorgesehen, das Umkleidegebäude neben dem Kreisjugendsportheim zu veräußern. Die Grundstücksflächen wurden vom Gutachterausschuss des Kreises Coesfeld bewertet. Es ist mit einer Einnahme von 581.500 EURO (sh **Anlage 2**) zu rechnen.  
Durch die Verlegung des Freibades wird das Grundstück des heutigen Standortes frei. Es kann der Wohnbebauung zugeführt werden. Es können hier ca. 17.531 m<sup>2</sup> Nettobauland in hervorragender und stadtnaher Lage gewonnen werden. Der Aufwand für die notwendige Infrastruktur ist vergleichsweise gering.

Das Grundstück wurde ebenfalls vom Gutachterausschuss bewertet. Bei einem Bruttoer-

lös von 3.681.510 EURO und Kosten für Planung, Herrichten, Erschließung, Vermessung und Vermarktung von 1.030.647 EURO kann mit einem Nettoerlös von 2.650.863 EURO gerechnet werden.

3. Finanzierungskosten

Die Mittel für die Umgestaltung des Sportzentrums und die Erschließung des Freibadgeländes müssen zum Teil vorfinanziert werden. Auf der Grundlage eines vorläufigen Bauzeitenplanes und einer Abschätzung der Vermarktung der Grundstücke (sh. **Anlage 2**) wurden Finanzierungskosten in Höhe von 283.930 EURO ermittelt.

4. Unterhaltungsaufwand

Durch die Umgestaltung des Sportzentrums werden die Anlagen fast vollständig auf einen neuen technischen Stand gebracht. Vorhandener Sanierungsaufwand entfällt. Dieser wurde von den Landschaftsarchitekten Pridik + Freese inhaltlich erfasst. Auf eine kostenmäßige Bewertung wurde allerdings verzichtet.

Aus den Punkten 1 – 3 ergibt sich ein finanzieller Vorteil für den Haushalt der Stadt Coesfeld von 584.233 EURO.

### Fazit

Die Umsetzung des Konzeptes bietet die einmalige Chance, das Sport und Freizeitangebot in Coesfeld zu optimieren. Die Zusammenfassung von Frei- und Hallenbad an einem Standort und die Ausweitung des Angebotes ist sowohl aus sportfachlicher Sicht als auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Gleichzeitig wird ein positiver Beitrag zur Wirtschaftlichkeit der Bäderbetriebe und damit auch der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Coesfeld erzielt. Aus der Umsetzung des Konzepts kann im Sinn der Ziele der Haushaltskonsolidierung für den Haushalt ein positiver Beitrag in Höhe von 584.233 EURO erzielt werden.

### Risikobewertung

Alle Kosten wurden von den Gutachtern auskömmlich ermittelt. Wo nötig, wurden von der Verwaltung (Sportzentrum, Parkplätze) bzw. der Bäder- und Parkhausgesellschaft (Vier-Jahreszeiten-Bad) Anpassungen vorgenommen. Die Vermarktung der Grundstücke am jetzigen Freibad kann wegen der bevorzugten Lage als sicher angenommen werden. Die Finanzierungskosten wurden konservativ ermittelt. Es wurde als Erlös lediglich der vom Gutachterausschuss auf der Basis der Richtwerte 2002 ermittelte Betrag eingesetzt. Die tatsächlich möglichen Erlöse dürften höher liegen.

### Einbindung in das Haushaltssicherungskonzept

Bei Genehmigung des Haushaltssicherungskonzeptes hat der Landrat des Kreises Coesfeld die Durchführung dieser Maßnahme mit einem Zustimmungsvorbehalt versehen. Der Landrat wurde inzwischen über die Konzeption und die wirtschaftlichen Auswirkungen informiert.

Da sich insgesamt ein positiver Beitrag sowohl auf den städtischen Haushalt durch Veräußerung von Grundstücken als auch durch ein verbessertes Ergebnis bei den Beteiligungen der Stadt ergibt, ist die Umsetzung des Konzeptes aus Sicht der Verwaltung der Stadt Coesfeld mit den Zielen des Haushaltssicherungskonzeptes vereinbar. Um in den Folgejahren eine Erhöhung der Nettokreditaufnahme zu vermeiden, muss u. U. wegen der notwendigen Vorfinanzierung über geeignete Finanzierungsmodelle ggfls. unter Beteiligung Dritter nachgedacht werden.

### Anlagen:



Anlage 1: Kostenermittlungen und Aufteilung

Anlage 2: Bauzeitenplan und Finanzierungskostenberechnung

Anlage 3: Planungskonzept Vier-Jahreszeiten-Bad Coesfeld (nicht beigefügt, je 1 Exemplar wird den Fraktionen zur Verfügung gestellt)

Anlage 4: Plan Rahmenkonzept (Kopie von S. 12)

Anlage 5: Plan Vier-Jahreszeiten-Bad Saunaebene (Kopie S. 9)

Anlage 6: Vier-Jahreszeiten-Bad Badeebene (Kopie S. 10)