

# Quo Vadis Gaststätte am Schwimmbad

VA 15.1.16  
**Arbeitsgruppe  
Waldschwimmbad**

**NEU-ANSPACH** (kat). Die CDU-Fraktion möchte eine Arbeitsgruppe Waldschwimmbad einrichten. Einen entsprechenden Antrag brachte gestern Holger Bellino für die Fraktion im Parlament ein. Die Arbeitsgruppe soll unter anderem helfen, das Bad attraktiver zu machen oder Kosten zu senken. In Zusammenarbeit und mithilfe von NApS (Neu-Anspach pro Schwimmbad) sollen dann Konzepte erarbeitet werden, wie das Bad vorangebracht werden könne.

Hans Biuns, Fraktionsvorsitzender der Neu-Anspacher Grünen, hat für seine Partei noch einige Änderungen vorgebracht, die auch so in den Beschluss eingearbeitet werden sollen. So soll die Größe der Gruppe nicht auf neun Personen beschränkt werden. Zudem fehlten die Zusammensetzung sowie Aufgaben und Grenzen der Arbeitsgruppe in dem Antrag. Dieses wollten die Grünen noch nachgetragen wissen.

SPD-Vorsitzender Jürgen Göbel merkte an, dass es eine solche Arbeitsgruppe ja bereits mal gegeben habe, und ob diese noch existiere. Bellino sagte, dass es diese, seiner Informationen nach, nicht mehr gebe. Und sie sich darüber hinaus in erster Linie um die Gaststätte gekümmert habe. Die geplante Arbeitsgruppe soll sich hingegen um das Bad selbst kümmern.

Eine Planungsbetrachtung, erarbeitet von der Bürgergruppe für den Erhalt der  
Gastronomie am Waldschwimmbad

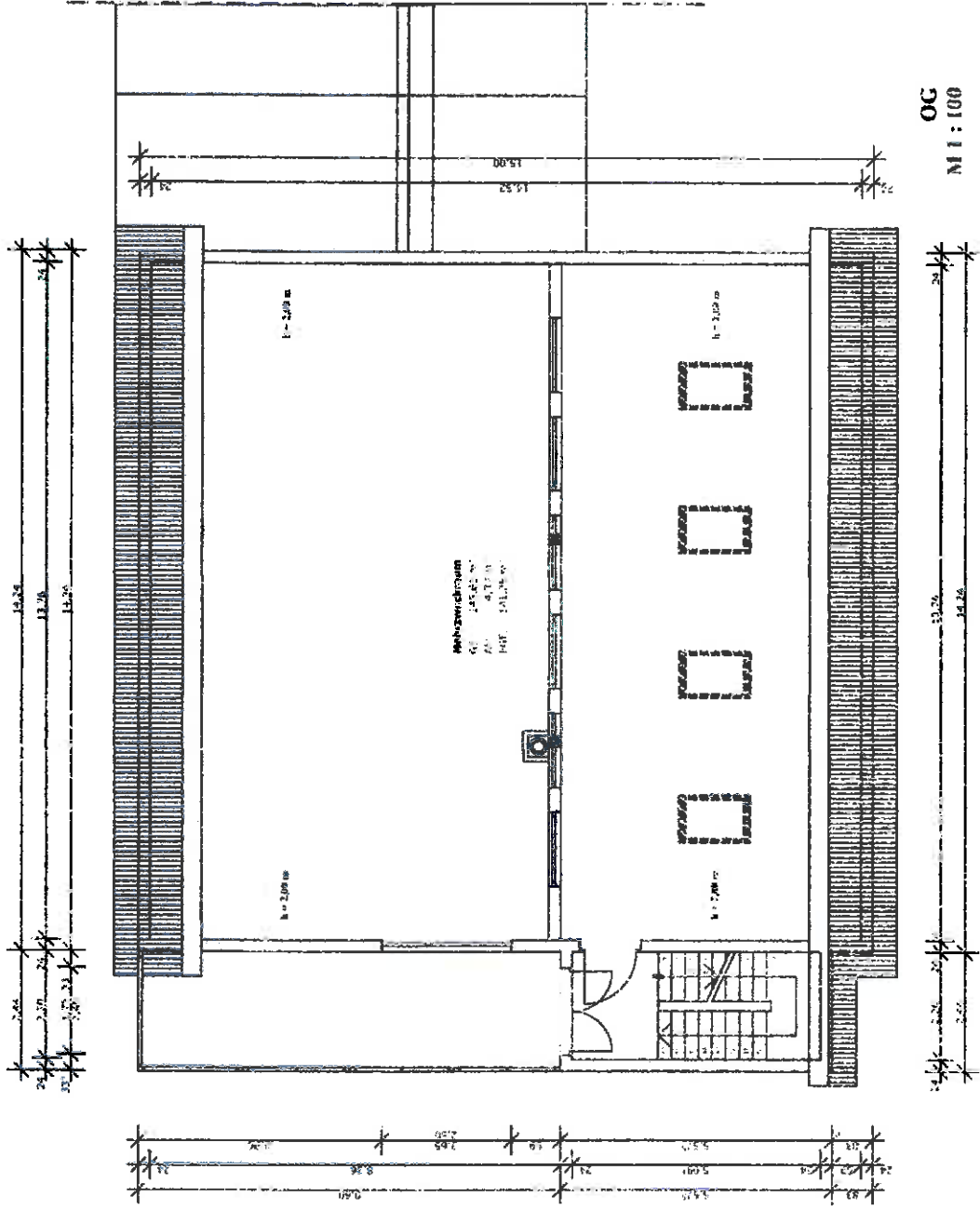
Herzberg am 22. Februar

## Voraussetzungen für genannte Möglichkeiten

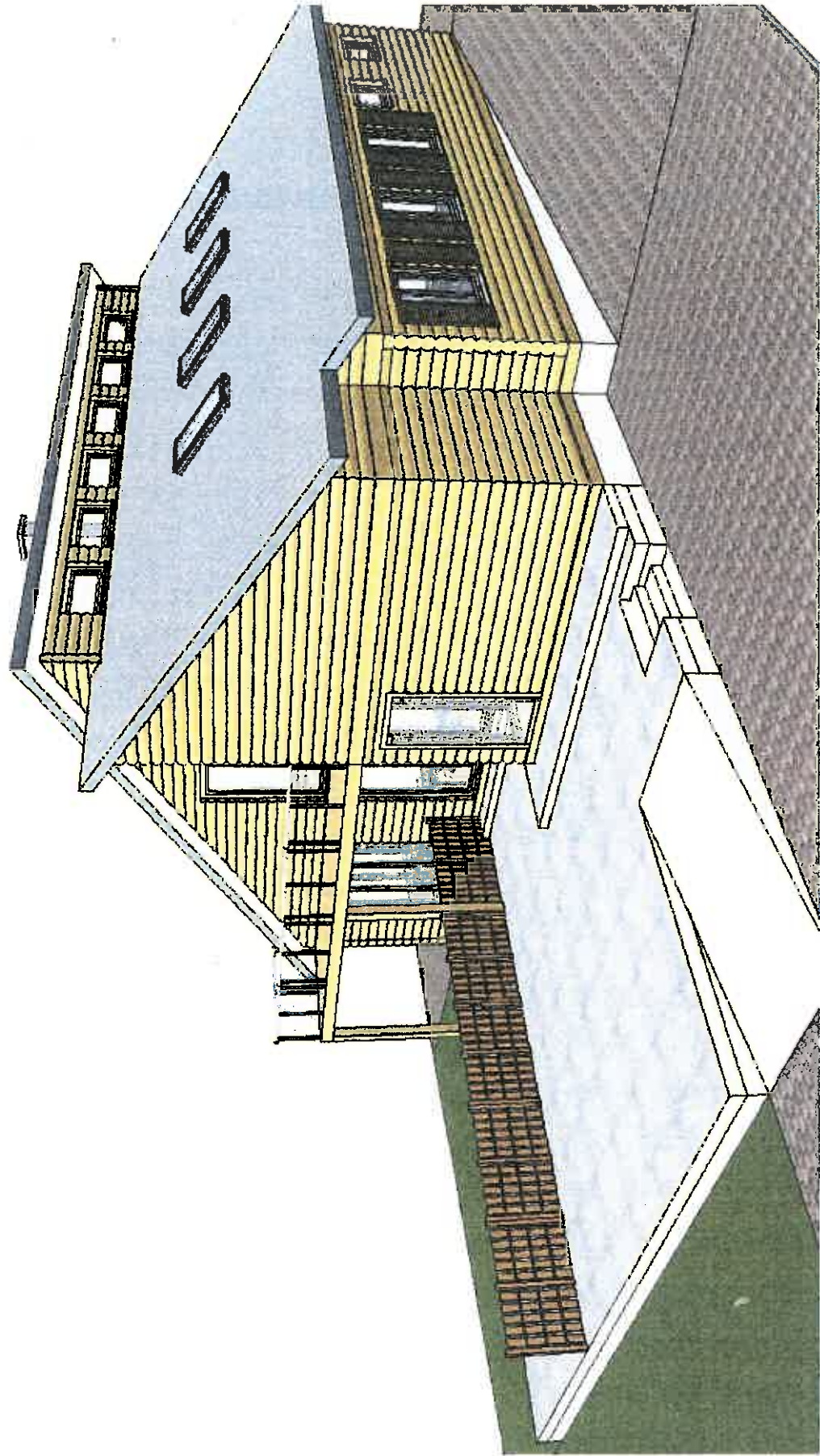
- **Neubau unter Einbeziehung der vorhandenen Kellerräume**
- **Zweigeschossiges Gebäude mit größerem Schankraum im Erdgeschoss und multifunktionalem (Ein-) Raum im 1. Stock (Siehe Folie 11 und 12)**
- **Vergrößerung der Terrassenbereiche im und außerhalb des Schwimmbades**
- **Beibehaltung/Erhalt des Sanitätsraumes und des Bademeisterraumes**
- **Verbesserter Kioskbereich (SB-Restaurant) mit Anschluss an Restaurantküche**



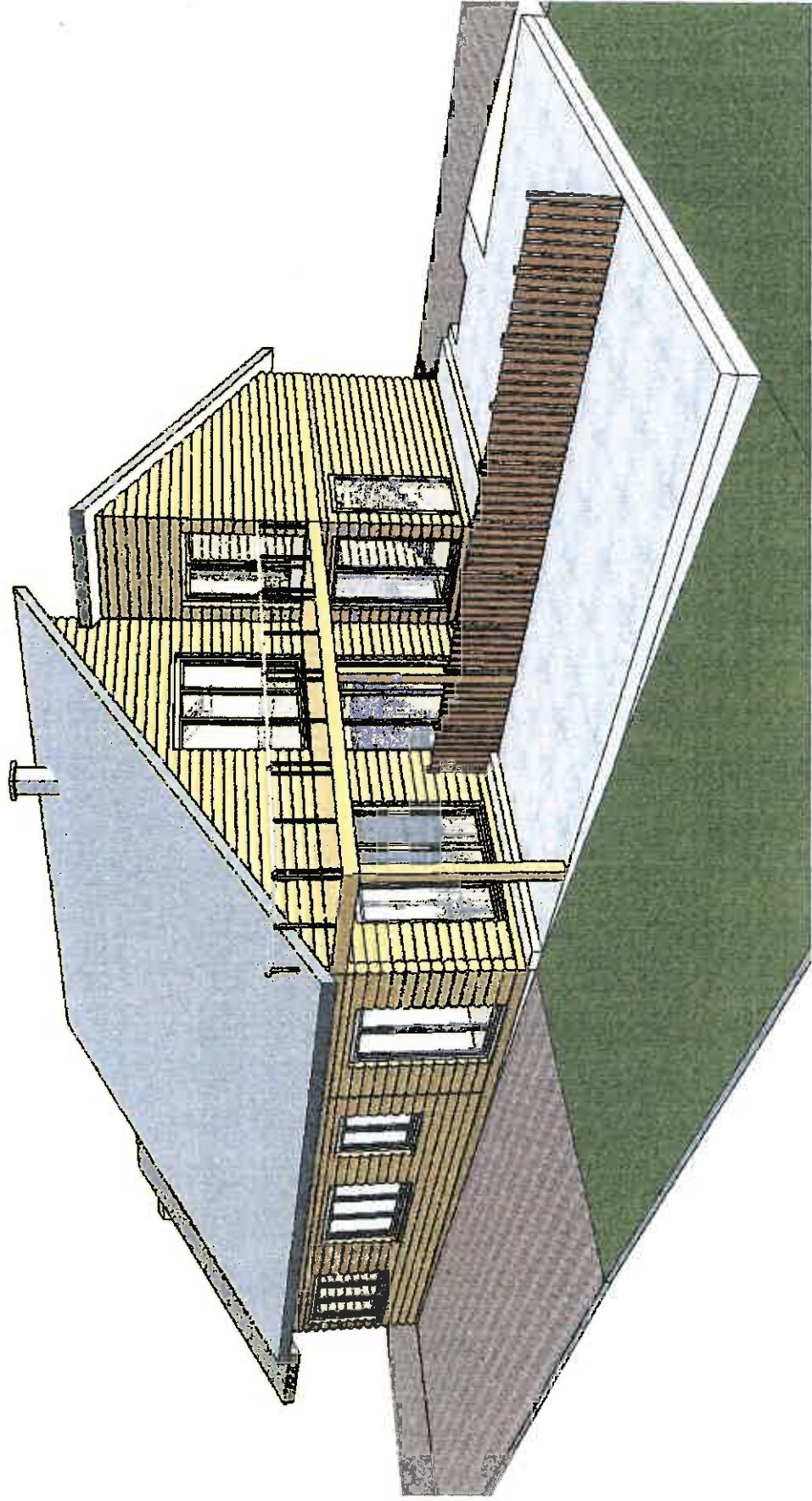
# Obergeschoss



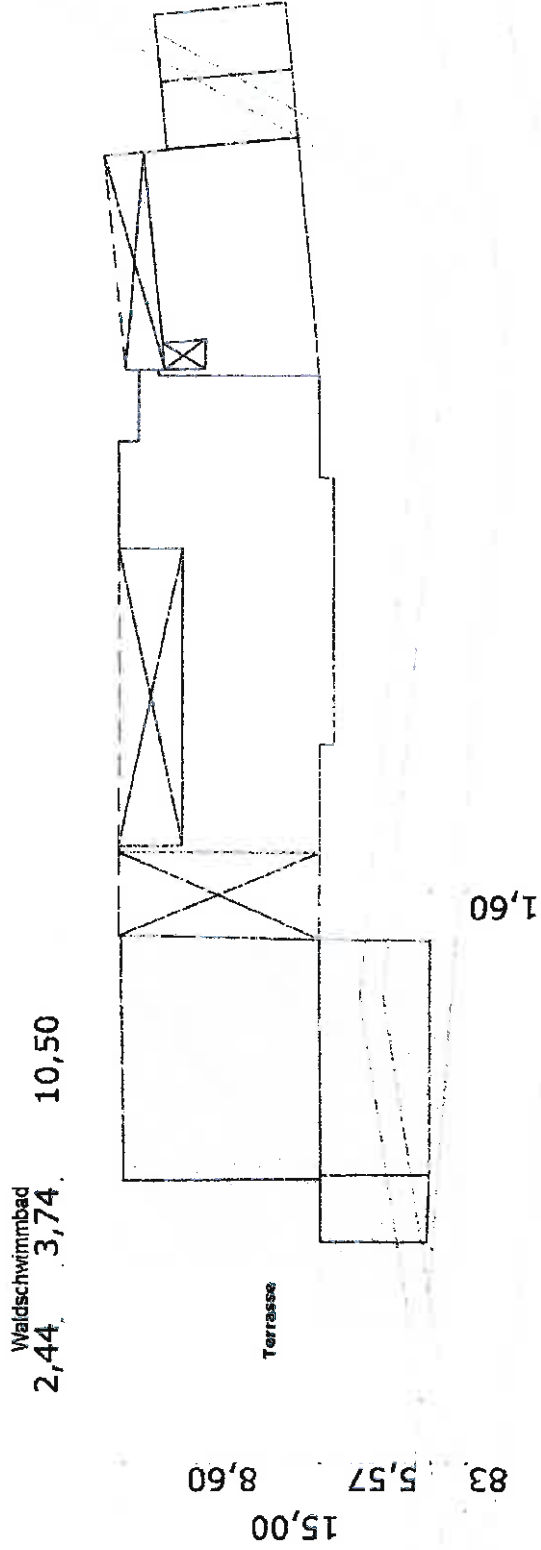
## Mögliche Ansicht vom Parkplatz



## Mögliche Ansicht aus dem Bad



# Möglicher Lageplan



Lageplan  
M 3 : 200

Rot schraffiert neues Gebäude

## Planung / Genehmigung

- Zusage zur Genehmigung des Kreisbauamts liegt grundsätzlich vor
  - Zusage der unteren Naturschutzbehörde zu den vorliegenden Plänen liegt grundsätzlich vor
  - Bauvorhaben jetzt Beantragungsfähig (Planungskosten für Stadt: € 0,00!) Rd. € 11.000,00 gespart!
  - Grundsätzliche Zusagen von örtlichen Handwerkern und Unternehmen liegen vor
  - Grundsätzliche Zusagen der örtlichen Vereine zur Unterstützung des Projekts liegen vor
  - Diverse freiwillige Helfer der Bürgergruppe stehen bereit
-



## Wirtschaftlichkeit / Einnahmen

- Pacht Gaststätte (Erdgeschoss) € 1.000,00 p.M.
- Vermietung Tagungsraum (1. Stock) € 500,00 p.M.  
(Familienfeiern, Tagungen, usw)
- Unentgeltliche Zurverfügungstellung\* € 250,00 p.M.  
(Vereine, Verbände, Eigenn. Stadt)
- Erneuerung Räumlichkeiten € 0,00 p.M.  
(Bademeister, Sanitätsr., Kasse)
  
- **Summe Einnahme** € 1.750,00 p.M.

• Die Bereitstellung von Räumlichkeiten für lokale Vereine, Verbände und Gruppen stellt einen viel höheren Wert dar. Dies ist eine Aufgabe der Stadt für die Bürger

---

## Welche Möglichkeiten bietet dies?

- Jährlich mögliche Einnahmen € 21.000,00
- Mögliches Darlehen (rd.) € 350.000,00  
(Voraussetzungen: 1,9 %  
Zinssatz, 20 Jahre Lfzt.)
- Kosten Erhalt Kiosk € 195.000,00  
(Investitionsnotwendigkeit)
- Summe: € 545.000,00

## Geschätzte Kosten Neubau

- Schlüsselfertiges Haus (Inklusive Inneneinrichtung Heizung, Sanitär und PV) € 550.000,00
- Mögliches Einsparung ./.. (Muskelhypotheken, Handwerker, Unternehmer) € 100.000,00
- Einnahmen Bürgergruppe ./.. (Investitionsnotwendigkeit) € 45.000,00
- Kosten Neubau: € 405.000,00
- Veranschlagung Stadt (rd.) € 800.000,00

## Fazit

- **Neubau für die Stadt wirtschaftlicher, als Investition in Erhalt**
- **Attraktivität des Naherholungsgebiets „Naturpark Hochtaunus“ wird verbessert**
- **Neu-Anspach ... Die junge Stadt zum Leben, erhält eine weitere Anlaufstelle für Bürger und Nah-Touristen**
- **Schaffung von Räumlichkeiten für die Bürger dringend notwendig (Bürgerhaus, Vereinsheime auf Monate im Voraus ausgebucht)**
- **Schaden sollte eine attraktive Gastronomie dem Waldschwimmbad und den Besucherzahlen nicht**

## **Absichtserklärung - Letter of Intent (LoI)**

zwischen

Stadtverwaltung Neu-Anspach  
Vertreten durch den Magistrat und den Bürgermeister  
Rathaus - Bahnhofstraße 26  
61267 Neu-Anspach

und

Bürgergenossenschaft Freizeit Center Waldschwimmbad in Gründung  
(nachfolgend FCW genannt)  
vertreten durch Jörg Hegerding und Artur Otto  
Silberdistelweg 7  
61267 Neu-Anspach

### **Präambel**

Die Stadt Neu-Anspach betreibt ein öffentliches Freibad - das „Waldschwimmbad“. Zu den Gebäuden auf dem Gelände gehört unter anderem ein Komplex, der aus einer Gaststätte mit Außenbereich (Terrasse), einem Verkaufskiosk für Badbesucher, einem Kassenraum und Sanitätsraum für Badegäste und einem Aufenthaltsraum für das Personal besteht.

Insbesondere der Bereich „Gaststätte“ entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und erlaubt aufgrund seiner Größe auch kaum einen wirtschaftlichen Ganzjahresbetrieb. Eine weitere oder erneute Verpachtung ist für die Stadt ggf. mit erheblichem finanziellem Aufwand verbunden und hat zudem das Risiko, dass kein geeigneter Pächter gefunden wird.

Die FCW besteht aus einer kleinen Gruppe interessierter Bürger. Sie bereitet die Gründung einer Bürgergenossenschaft vor, die als wesentliches Ziel die grundlegende Erneuerung und begrenzte Erweiterung der Gaststätte am Waldschwimmbad (inkl. Kiosk, Kassenraum, Sanitätsraum und Aufenthaltsraum) zum Ziel hat. Nach einer gründlichen Analyse der bestehenden Substanz soll auf Basis eines bereits vorliegenden Konzeptes ein neues Gebäude entstehen.

Neben einer deutlichen Verbesserung der Serviceleistungen für die Besucher des Bades soll die Gaststätte einem engagierten Pächter einen wirtschaftlichen Ganzjahresbetrieb ermöglichen. Neben den Badegästen sollen auch andere Sportler und Wanderer angesprochen und als Gäste gewonnen werden.

## **1. Vertragsgegenstand**

Gegenstand der vorgesehenen vertraglichen Vereinbarung ist die Übertragung eines Teils der Grundstücksfläche des Waldschwimmbads mit den darauf befindlichen Gebäuden zur Bewirtung, dem Kioskbetrieb, dem Kassenraum sowie dem Sanitäts- und Aufenthaltsraum für Personal an die zu gründende Bürgergenossenschaft FCW. Weiterhin wird in dem abzuschließenden Vertrag die Verpachtung eines Teils der Räumlichkeiten an die Stadt geregelt werden.

## **2. Bürgergenossenschaft**

Voraussetzung für eine Zusammenarbeit ist die Konstituierung und Prüfung einer Bürgergenossenschaft nach den Gesetzen und Regeln des deutschen Genossenschaftswesens. Zur Sicherstellung dieser Voraussetzungen wird die zu gründende Bürgergenossenschaft einem entsprechenden Verband beitreten und sich fachliche Beratung und Unterstützung sichern.

Es wird eine geeignete und auf das Projekt abgestellte Satzung entwickelt und vorgelegt werden. Diese wird Basis für die Anwerbung von Genossen und von verzinslichen Krediten sein, mit dem das gesamte Projekt finanziert werden soll.

Die Bürgergenossenschaft wird einen Vorstand und einen Aufsichtsrat erhalten.

## **3. Beteiligung der Stadt Neu-Anspach**

Die Stadt Neu-Anspach veranlasst eine Teilung des fraglichen Grundstückes und weist die notwendige Fläche für den Neubau separat aus. Diese Fläche erhält die FCW zu einem symbolischen Preis (noch festzulegen) mit Zweckbindung für den Bau wie oben dargestellt.

Kommt die Finanzierung und der Bau nicht zustande, bleibt das Grundstück im Eigentum der Stadt, bzw. wird zurückgegeben.

Die entsprechenden Bereiche der Stadtverwaltung unterstützen den Bauantrag und beraten die FCW im Sinne einer reibungslosen und schnellen Abwicklung.

## **4. Vermietung und Verpachtung**

Die Stadt Neu-Anspach mietet die beiden Räume für Personal und Kasse von der FCW zu einem ortsüblichen Preis (noch festzulegen) für den Betrieb des Schwimmbades an.

Die Vermietung und Verpachtung der Gaststätte und des Kioskes obliegt der FCW. Die FCW wird seinen Vertragspartner für den Betrieb des Kioskes bzw. der Gaststätte verpflichten, sicherzustellen, dass der Kiosk in der Badesaison an Tagen mit mindestens 100 Badegästen geöffnet und lieferbereit ist.

## **5. Kosten**

Beide Seiten tragen ggf. entstehende Kosten für die Bearbeitung dieses Lol und die Vorbereitung der Bürgergenossenschaftsgründung jeweils selbst. Ggf. notwendige Belastungen der anderen Partei sind vorher bekannt zu geben.

## **6. Bindungswirkung**

Die Parteien sind sich darüber einig, dass dieser Lol keine rechtliche Bindung zum Abschluss des beabsichtigten Vertrages entfaltet. Vielmehr haben die Parteien das Recht, jederzeit ohne Angaben von Gründen von weiteren Verhandlungen Abstand zu nehmen. Dies gilt auch aber nicht ausschließlich in dem Fall, dass die Gründung der Bürgergenossenschaft nicht zum Tragen kommt. Insbesondere besteht kein Anspruch der Stadt auf Gründung der Bürgergenossenschaft. Kommt es nicht zum Abschluss des beabsichtigten Vertrages trägt in jedem Fall jede Partei die bei ihr bisher angefallenen Kosten sowie die Kosten, die im Zusammenhang mit diesem Lol und den sich anschließenden Verhandlungen für den angestrebten Vertragsabschluss stehen, selbst. Hierzu zählen insbesondere Reisekosten, Anwaltskosten, Recherchekosten, Beraterkosten, Planungskosten usw.. Die Regelungen der Ziffer 5. „Kosten“ bleiben hiervon unberührt.

## **7. Bindungsfrist**

Haben sich die Parteien nicht bis spätestens 31.01.2017 über einen entsprechenden Vertragsabschluss geeinigt, tritt dieser Lol außer Kraft, es sei denn, die Parteien haben einvernehmlich eine Verlängerung der Laufzeit schriftlich vereinbart. Dieser Lol tritt ferner mit dem Abschluss des angestrebten Vertrages außer Kraft.

## **8. Werbung**

Nach Unterzeichnung des Lol dürfen beide Seiten den Inhalt für Werbe- und Publizitätszwecke verwenden - die FCW insbesondere im Rahmen der Werbung für den Kauf von Bürgergenossenschaftsanteilen und Krediten.

## **9. Weitere vertragliche Regelung**

Nach Unterzeichnung des Lol und Gründung der Bürgergenossenschaft wird ein detaillierter Vertrag erstellt, der alle Einzelheiten regelt. Beide Seiten werden sich hier um pragmatische Lösungen und insbesondere um eine Kostenreduzierung bemühen.

Ergänzungen und Änderungen dieses Lol erfordern die Schriftform.

## 10. Zeitplan

Der Lol wird auf der nächsten möglichen Magistratssitzung beraten, um den Stadtverordneten bei der nächsten anstehenden Sitzung den Vorschlag zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

## 11. Geheimhaltung

Im Interesse der Transparenz zu den Bürgern wird ausdrücklich keine Geheimhaltung vereinbart.

## 12. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Lol unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Abschluss des Lol unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Lol im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der Zielsetzung am nächsten kommen, die die Parteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Lol als lückenhaft erweist.

## 13. Gerichtsstand

Für diesen Lol gilt deutsches Recht.

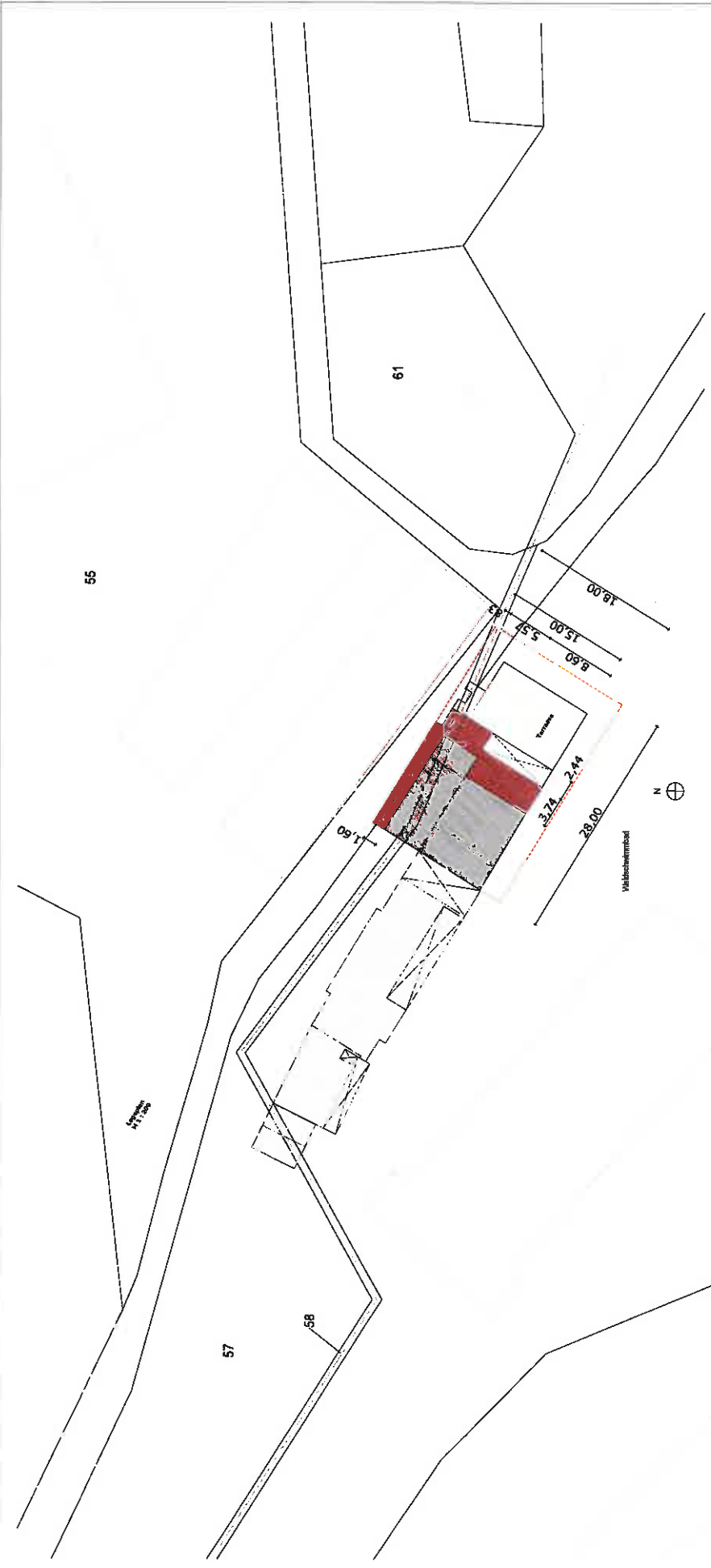
Für alle Streitigkeiten aus diesem Lol ist, soweit nicht gesetzlich zwingend etwas anderes bestimmt ist, der Gerichtsstand Bad Homburg.

Neu-Anspach, den

.....

.....





**dipl.-ing. ingo wolthaus**  
 öffentlich bestellter vermessungsingenieur  
**automatische Kartierung**

**Liegenschaftsplan**  
 Gemeinde: Neu-Anspach  
 Gemarkung: Anspach  
 Flur: 1  
 Maßstab: 1:500 (im Original) 1:500 - 1:2000 entstanden sein.  
 CAD-File: 10951095361Pflanz-Ausgang12-10-15-Flurkarte-LT.dwg  
 Geschäftsbuch Nr.: 09536-GE  
 Usingen, den 15.10.2012

**Flurkarte**  
 Die Ausgangsdaten können durch Digitalisierung anderer Karten in den Maßstäben 1:500 - 1:2000 entstanden sein.

Kleppertfeld 22  
 61260 Usingen  
 Telefon 06081-587388-0  
 Fax 06081-587388-29  
 Email [info@wolthaus.eu](mailto:info@wolthaus.eu)  
 verantwortlich und zugelassen zur Durchführung von Katastervermessungen in Hessen  
 Sachverständiger (MVF) für Grundstücksbewertung  
 gemäß Platzierungsverordnung der Vermessungsplanung (Anlage Nr. 30.04.1989)



**Vervielfältigung**  
 -mit Ausnahme für eigene, nichtgewerbliche Zwecke-  
**nicht gestattet**  
 (§§ 17 Abs. 2, 22 des Hessischen Vermessungsgesetzes vom 2.10.1992 -GVBl. S. 453)

Die dargestellten Flurstücksgrenzen, Grenzlinien und Gebäude sind im Katasterunterlagen eingetragen und wurden öffentlich überprüft.  
 Es kann zwar Gewähr auf die Datenanwesenheit, sowie die topographische Genauigkeit von anderen Einrichtungen etc.

**Gesendet:** Sonntag, 9. Oktober 2016 13:06

**An:** Ludwig, Anke

**Cc:** Corinna Bosch; 'Hello Becker'; 'Artur Otto'

**Betreff:** Ihre E-Mail vom 6.10.2016 - Grundstück für Gaststätte am Schwimmbad

Sehr geehrte Frau Ludwig,

unter Bezug auf o.g. E-Mail erhalten Sie anhängend eine Skizze, zur Verfügung gestellt von Herrn Bauingenieur Jürgen Höser, die sich auf die bestehende Vorplanung bezieht (Präsentation liegt bei Ihnen vor). Es wird eine Grundstücksfläche von 504 qm benötigt.

Da die formale Durchführung der Teilung sicher erst erfolgen wird, wenn die Bürgergenossenschaft in Gründung das notwendige Kapital nachweisen kann, bitten wir davon auszugehen, dass sich der Bedarf bis zusätzlich 20% verändern könnte - je nach tatsächlicher Ausführung des Baues.

**Begründung:**

Die beiden Grenzen entlang der Straße und zwischen den Gebäuden sind im Grunde vorgegeben. Die anderen beiden Grenzen sind sicher noch variabel. Im Hinblick auf die notwendigen Abstandsflächen und die Größe der im früheren Entwurf geplanten Terrasse wurde auf die Mindestmaße gegangen.

Eine Teilung der Grundstücke, um die Baugenehmigung zu bekommen, ist in jedem Fall erforderlich.

Aufgrund der Lage der Grundstücke im Außenbereich wird damit gerechnet, dass eine "Erweiterung und Modernisierung" des bestehenden Gaststättenobjektes sicher und schneller zum Ziel führt. Dies auch, wenn die wesentlichen Gebäudebestandteile erneuert werden und es zur Genehmigung einer Planung auf der Basis des bereits von Herrn Bauingenieur Höser vorgestellten Entwurfs kommen sollte.

Um die Genehmigungserteilungen für eine Erweiterung, bzw. Modernisierung der bestehenden Gaststätte zu ermöglichen, muss das bestehende Gaststättengebäude und die Gaststätte erhalten werden, mit dem Ziel, den Gaststättenbetrieb wieder aufzunehmen. Dies bitten wir, durch die Stadt Neu-Anspach ausdrücklich zu unterstützen. Sollte ein Neubau und die Einrichtung der Gaststätte genehmigt werden, so darf der Abriss erst nach Erteilung der entsprechenden Genehmigungen erfolgen.

Der Zeitpunkt der Übertragung des Grundstücks soll ggf. nach Notwendigkeit so abgestimmt werden, dass die Erteilung der Baugenehmigung sichergestellt ist.

Die Stadt Neu-Anspach stellt die für den beantragten und zu genehmigenden Gaststättenbetrieb erforderlichen Grundstücke für Parkplätze als Baulast auf eigenen Grundstücken zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Jörg Hegerding  
Artur Otto

2. Vorsitzender N.A.p.S. e.V.  
Neu-Anspach pro Schwimmbad  
Jörg Hegerding  
Silberdistelweg 7  
61267 Neu-Anspach  
06081585180  
01715625032  
[www.naps-ev.de](http://www.naps-ev.de)