

Az.:

Sachbearbeiter: Friederike Heini

Telefonnummer: 1676

Vorlage  
an den Kreistag

### Beschlussvorlage des Kreisausschusses

#### Hallenbad Lollar, Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Zweckverband Hallenbad Lollar/Staufenberg und dem Landkreis Gießen

##### Beschluss-Antrag:

Der Kreistag beschließt den Abschluss der Vereinbarung (LKGI-V-002039) mit dem Zweckverband Hallenbad Lollar/Staufenberg, Tarjanplatz 1, 35460 Staufenberg im Zusammenhang mit der Sanierung des Hallenbades in Lollar.

##### Begründung:

Das Hallenbad und die Sporthalle auf dem Gelände der CBES Lollar bilden eine Gebäudeeinheit. Auf Beschluss des Kreistages vom 16.12.1996 wurde das Hallenbad Lollar (Teilgrundstück Flur 13 Nr. 59/5) durch Einräumung eines Sondereigentumes nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zum 01.01.1997 auf den Zweckverband „Hallenbad Lollar/Staufenberg“ übertragen. Dadurch ist ein Miteigentumsanteil des Zweckverbandes nach WEG am Grundstück Flur 13 Nr. 59/5, Ostendstraße 2, Lollar entstanden. Die Sporthalle steht im Sondereigentum des Landkreises Gießen, die Schwimmhalle im Sondereigentum des Zweckverbandes. Der Eingangsbereich befindet sich im gemeinsamen Eigentum.

Die Eigentumsanteile nach WEG betragen 11.871/100.000, Anteile Zweckverband Hallenbad Lollar/Staufenberg und 88.129/100.000 Anteile Landkreis Gießen. Damit einher geht eine Aufteilung der Kosten im Falle von notwendigen Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Anteile (88,2 Prozent Landkreis Gießen und 11,8 Prozent Zweckverband).

Mit Eigentumsübergang wurde der Zweckverband vertraglich verpflichtet, das Schwimmbad bis zum 31.08.2002 zu betreiben und zu unterhalten. Die Pflicht, das Schwimmbad zu betreiben und zu unterhalten, besteht daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr. Das Dach des Hallenbades befindet sich zwischenzeitlich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Der Betrieb des Schwimmbades ist daher aktuell nicht möglich. Das Dach und der Dachstuhl müssen komplett erneuert werden. Die Sanierungskosten wurden von einem Architekturbüro ermittelt und belaufen sich auf rd. 1,4 Mio. Euro (netto). Abzüglich der Fördermittel aus dem Programm SWIM verbleibt ein Kostenaufwand von 1,1 Mio. Euro (netto). Da die Pflicht zur Kostentragung nach den Maßgaben des Wohnungseigentumsgesetzes zu erfolgen hat, ist jeder Wohnungseigentümer dem anderen gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung etc. nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen. Zur Dachsanierung wäre von Seiten des Landkreises Gießen aufgrund seines Anteils eine Kostenbeteiligung von rund 88 Prozent zu leisten.

Abweichend von den Vorschriften zur Kostentragung entsprechend der WEG-Anteile ist seit Inkrafttreten des neuen WEG im Dezember 2020 gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG

zwischen den Wohnungseigentümern eine Vereinbarung zur Kostentragung mit abweichender Verteilung möglich. Eine solche Vereinbarung soll zwischen dem Landkreis Gießen und dem Zweckverband Hallenbad Lollar/Staufenberg getroffen werden. Jeder Wohnungseigentümer soll demnach die Erhaltungs- und Sanierungskosten des in seinem Sondereigentum befindlichen Gebäudeteils alleine tragen. Dies soll entsprechend auch für künftige Maßnahmen vereinbart werden. Hierzu ist ein Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung herbeizuführen.

Seitens des Zweckverbandes wurde dargelegt, dass die hohen Sanierungskosten für das Hallenbad nicht von ihm allein getragen werden können und eine finanzielle Unterstützung des Landkreises Gießen erbracht werden muss, um das Hallenbad weiterhin für den Schwimmbetrieb offenhalten zu können. Dies vor dem Hintergrund, dass die Schwimmhalle zu etwa 40 Prozent dem Landkreis Gießen als Schulträger für den Schwimmunterricht zur Verfügung gestellt wird. Zur Deckung der Kosten für die Sanierungsmaßnahmen reichen die Einnahmen des Zweckverbandes, insbesondere das Nutzungsentgelt des Landkreises Gießen, nicht aus.

Um dem Zweckverband die Aufrechterhaltung des Schwimmbadbetriebes auch künftig zu ermöglichen und den Schwimmsportunterricht dort weiterhin durchführen zu können, zahlt der Landkreis Gießen dem Zweckverband ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Sanierung und Wiedereröffnung der Schwimmhalle einen monatlich zu entrichtenden Betrag in Höhe von 2.260,20 Euro (brutto) für die Dauer von 10 Jahren, was einer Gesamtsumme über die zehnjährige Laufzeit von 271.225,00 Euro (brutto) entspricht.

Auch während der Corona-bedingten Schließung der Hallenbäder für den Schulschwimmsport wurden die Nutzungsgebühren vom Landkreis weiterhin entrichtet. Während die anderen Hallenbäder im April wieder öffnen durften und Schwimmunterricht stattfinden konnte, war im Schwimmbad in Lollar eine Öffnung aufgrund des baulichen Zustandes nicht möglich. Für den Fall baulich bedingter Schließungen regelt der zwischen dem Zweckverband Hallenbad Lollar/Staufenberg und dem Landkreis Gießen geschlossene Nutzungsvertrag, dass alle Pflichten aus diesem Vertrag ruhen. Ein Anspruch auf Zahlung eines Nutzungsentgeltes besteht in dieser Zeit nicht.

Um dem Zweckverband Hallenbad Lollar/Staufenberg die notwendige Liquidität für den Weiterbetrieb zu verschaffen, wird der Landkreis das Nutzungsentgelt für den Schulschwimmunterricht ab dem 01.04.2021 für die Dauer der baulich bedingten Schließung für maximal 15 Monate weiterzahlen. Hierdurch entstehen Kosten von maximal 128.775,00 Euro (brutto).

Als Gegenleistung verpflichtet sich der Zweckverband Hallenbad Lollar/Staufenberg, das Hallenbad mindestens weitere 10 Jahre ab dem Zeitpunkt der Wiedereröffnung zu betreiben und dem Landkreis Gießen für den Schulsport zur Verfügung zu stellen. Weiterhin verpflichtet sich der Zweckverband Hallenbad Lollar/Staufenberg auf der Grundlage der aktuellen Hallenbadnutzungsentgelte für die Dauer von 10 Jahren keine Erhöhung der Nutzungsentgelte vorzunehmen (ausgenommen sind umsatzsteuerbedingte Erhöhungen).

Aufgrund der besonderen Situation nach dem WEG und zur Sicherstellung des weiteren Betriebes des Hallenbades streben der Landkreis Gießen und der Zweckverband Hallenbad Lollar/Staufenberg an, einvernehmlich die Vereinbarung im Rahmen der Sanierung des Hallenbades Lollar abzuschließen.

---

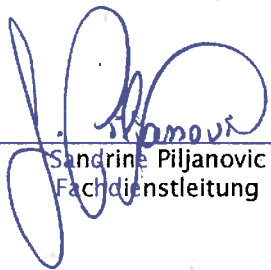
Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen Kosten in Höhe von 400.000,00 Euro über die zehnjährige Laufzeit des Vertrages.

Die jährlichen Mittel stehen im Teilergebnishaushalt 24.3.01.01 - Schulartübergreifende Dienstleistungen und internes Management - unter Konto 61790012 - Schwimmunterricht in fremden Hallenbädern - zur Verfügung und werden in den Haushaltsplänen der Folgejahre zur Verfügung gestellt.

---

Mitzeichnung:  
FD Schule

  
Sandrine Piljanovic  
Fachdienstleitung

  
Friederike Heint  
Sachbearbeiterin

  
Mario Rohmus  
Fachbereichsleitung

  
Christopher Lipp  
Hauptamtlicher Erster  
Kreisbeigeordneter

Zustimmungsvermerk/Sichtvermerk:

---

Beschluss des Kreisausschusses  
vom: 15. November 2021

Die Vorlage wird - mit Zusatzbeschluss - Änderung: "brutto" und "netto" wurden  
genehmigt - ~~nicht genehmigt~~ - ~~zurückgestellt~~

Zur Beglaubigung



in der Begründung und in der Vereinbarung an den entsprechenden Stellen ergänzt