



## Antwort

zur Anfrage Nr. AF/0003/2025

Vorlage: <b>AW/0001/2025</b>		Datum: 07.01.2025	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	62-Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement	Az.: 11.42.02	
<b>Betreff:</b>			
<b>Antwort zur Anfrage der AfD-Fraktion an die Stadt Koblenz – Sachstand Areal „Waldschwimmbad„ in Koblenz-Stolzenfels</b>			
Gremienweg:			
06.02.2025	Stadtrat	<input type="checkbox"/>	einstimmig
		<input type="checkbox"/>	mehrheitl.
		<input type="checkbox"/>	Kenntnis
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt
		<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	geändert
		<input type="checkbox"/>	vertagt
		<input type="checkbox"/>	Enthaltungen
		<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen
	TOP		öffentlich

### Antwort: Sachstand Areal „Waldschwimmbad“ in Koblenz-Stolzenfels

Wir bitten um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie stellen sich konkret die Eigentumsverhältnisse dar?  
Die Stadt Koblenz ist nur zum überwiegenden Anteil Eigentümerin an der Fläche. Die Flurstücke Gemarkung Stolzenfels, Flur 3, Flurstücke 495, 545/514 und 547/515 stehen in Privateigentum. Eine Darstellung der Eigentumsverhältnisse ist als Anlage beigefügt.
2. Wie hoch ist der Verkehrswert des gesamten Areals?  
Aufgrund des Zustandes der baulichen Anlage (vgl. Antwort zu Frage 4) ist der Verkehrswert mit Null Euro anzusetzen.
3. Wird eine Veräußerung durch die Stadt geprüft?  
Ein Verkauf der Fläche steht nicht zur Disposition. Der Stadtvorstand hat am 06.03.2023 entschieden, das Gelände zu renaturieren.
4. Wie hoch ist der Verkehrswert des Immobilienbestands auf dem Areal?  
Der Immobilienbestand ist eine Bauruine. Eine Sanierung ist wirtschaftlich nicht sinnvoll. Aufgrund der Sanierungs- bzw. Rückbaukosten ist der Wert des Immobilienbestandes mit Null Euro anzusetzen.
5. Welche Nutzungen und ggf. bauliche Veränderung ist auf Grundlage der aktuell gültigen baurechtlichen Vorgaben überhaupt denkbar?  
Das Gelände liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Daher besteht für jede dauerhafte Nachfolgenutzung ein Planungserfordernis. Sämtliche bisherigen Ideen oder Konzepte sind an den bauplanungsrechtlichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen gescheitert. Darüber hinaus liegt die Fläche im Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“.
6. Inwieweit wurden die im ASM diskutierten Vorschläge bis heute weiterverfolgt?  
Die Prüfung der Vorschläge hat ergeben, dass eine dauerhafte Nachfolgenutzung unter Verwendung der vorhanden baulichen Substanz unwirtschaftlich ist. Auch ein Neubau ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten, der rechtlichen Rahmenbedingungen und der schwierigen Zufahrt nicht wirtschaftlich darstellbar.

Im Sommer 2024 hat der Verein „Jugend- und Kulturzentrum Altes Schwimmbad Stolzenfels“ (JuKAS) zwei Veranstaltungen auf der ehem. Liegewiese als Test für eine Folgenutzung des Geländes als naturnaher Kulturort durchgeführt. Diese Veranstaltungen haben die Möglichkeiten,

aber auch die Grenzen einer Folgenutzung sichtbar gemacht. Die Verwaltung steht einer temporären Folgenutzung im Sinne dieser Testveranstaltungen positiv gegenüber und wird mit dem v.g. Verein weiter in Kontakt bleiben.

7. Wie lautet diesbezüglich der Sachstand?

Die v.g. Testveranstaltungen verliefen positiv und sollen in gleicher Art und Weise in 2025 fortgeführt werden. JuKAS ist auch nach dem ersten Erproben von Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen des Feldversuchs vom Potenzial des Geländes für naturnahe Jugend- und Kulturarbeit überzeugt und entsprechend motiviert, die für eine weitere Nutzung erforderliche Klärung der offenen Fragen in Abstimmung mit der Stadt proaktiv anzugehen. Eine Nutzung des Geländes im Frühjahr scheidet wegen der naturschutzrechtlichen Anforderungen aus. Es verbleibt daher der Nutzungszeitraum Sommer bis Winter, vorbehaltlich der Einzelgenehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde (Umweltamt).

8. Sind die geschätzten Kosten der vollständigen Renovierung des Objektes von 1.7 Millionen Euro noch aktuell?

Ja, die geschätzten Kosten der vollständigen Renovierung des Objekts belaufen sich nach der vorliegenden Kostenberechnung auf 1,7 Millionen Euro.

9. Wenn nein: wie hoch würden diese nun geschätzt ausfallen?

Vgl. Frage 8.

10. Was ist über die Zufahrtswege zum Areal bekannt? (Anzahl, Zustand, Nutzungsvorgaben)?

Zu dem Gelände gibt es nur eine öffentliche Zufahrt von der B 9 aus über den Waldweg. Dieser ist in Teilen sehr steil und größtenteils nur mit Kopfsteinpflaster befestigt. Die Breite, der Ausbauzustand und die Kurvenführung des Waldweges lassen eine Durchfahrt mit breiten oder längeren LKW nicht zu. Eine Befahrung ist nur eingeschränkt mit Kurz-LKW der Klasse bis 7,5 to möglich. Die Beschilderung nach StVO umfasst ein Verbot für Fahrzeuge aller Art mit Ausnahme von Versorgungsfahrzeugen. Derzeit ist der Waldweg wegen baulicher Mängel für die Durchfahrt gesperrt. Zur Zeit erfolgt die Prüfung der erforderlichen Maßnahmen zur Verkehrssicherung durch die Verwaltung.

Es gibt zwar noch eine Zufahrt über unbefestigte Waldwege (wassergebundene Deckschicht). Diese ist allerdings nur im Ausnahmefall als Notzuwegung mit PKW nutzbar.

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Eine Renaturierung des Geländes wirkt sich positiv auf das Kleinklima im direkten Umfeld aus.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten für den Rückbau des Gebäudes und für die Renaturierung sind im Haushalt darzustellen.