

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

 Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Haushaltsausschuss	20.06.2019	
Kreisausschuss	24.06.2019	
Kreistag	27.06.2019	

Betreff:

Grundstücksangelegenheit Esens-Land

Sachverhalt:

Der Landkreis Wittmund ist Eigentümer der Sporthalle in Esens, Schafhauser Weg 16 (Sporthalle Esens-Land). Das Grundstück, auf dem die Sporthalle gebaut ist, gehört dem Landkreis (Flur 16, Flurstück 24/30) selbst mit einer Größe von 1.848 qm und der Familie E. aus Esens (Flur 16, Flurstück 28/12) mit einer Größe von 14.852 qm. Auf dem Flurstück der Eigentümerfamilie befindet sich außerdem noch ein Sportplatz, der mittlerweile ausschließlich für den freien Sport genutzt wird. Eine Lagekarte ist als Anlage beigefügt.

Im Jahre 1962 wurde für das vorgenannte Gelände der sog. „Bierdeckelvertrag“ geschlossen. Darin wurde geregelt, dass der Landkreis von der Eigentümerfamilie das Flurstück 28/12 erwirbt und als Gegenleistung der Eigentümerfamilie das Eigentum an Ländereien an anderer Stelle verschafft wird. Da der Landkreis nicht Eigentümer dieser Ausgleichsländereien war, mussten diese zunächst von den Eigentümern, einer Erbengemeinschaft, erworben werden. Bereits 1962 umfasste die Erbengemeinschaft 20 eingetragene Miteigentümer. Diese Zahl hat sich bis zum heutigen Tage um eine Vielzahl von Erben erhöht, die auf der ganzen Welt „verstreut“ sind. Ein Erwerb konnte daher bis zum heutigen Tage nicht umgesetzt werden. Auf der Grundlage des sog. „Bierdeckelvertrages“ hat der Landkreis die Sporthalle entsprechend den o.a. Eigentumsverhältnissen errichtet. Der Landkreis zahlt für die zu verschaffenden Flächen jährlich eine Pacht in Höhe von 1.365,65 €.

Da ein Bedarf an der Sporthalle / an dem Sportplatz für den Landkreis im Rahmen des Schulsportes nicht mehr bestand bzw. besteht, wurde entsprechend dem Beschluss des Kreisausschusses vom 12.03.2014 die Sporthalle dem Internatsgymnasium Esens (NIGE) kostenlos zur Verfügung gestellt. Hierzu wurde am 11.09.2014/24.3.2015 eine Vereinbarung mit dem NIGE geschlossen. Der Landkreis hat in dieser Vereinbarung die Unterhaltung des Gebäudes an Dach und Fassade sowie die Wartung von Anlagen, die mit dem Gebäude verbunden sind oder zum Gebäude gehören (z.B. Heiz- und Lüftungsanlagen) mit der Einschränkung übernommen, dass nur die Unterhaltungsmaßnahmen vorgenommen werden, die im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht notwendig sind. Bei weitergehenden

Unterhaltungsmaßnahmen ist zu prüfen, ob die Sporthalle weiterhin genutzt werden darf oder ob eine Schließung vorgenommen werden muss. Der Kreisausschuss hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 ergänzend zur vorgenannten Regelung der Vereinbarung entschieden, dass Unterhaltungsmaßnahmen größer 20.000 € an der Sporthalle nicht mehr vorgenommen werden.

Die Halle weist mittlerweile Sanierungsmängel auf. Insbesondere die Trinkwasserversorgung ist nicht auf dem aktuellen Stand. Damit der Betrieb der Halle aufrechterhalten werden kann, nimmt das Gesundheitsamt häufiger als vorgesehen entsprechende Beprobungen vor. Die Kosten für diese Mängelbeseitigung beliefen sich nach einer ersten groben Kostenschätzung auf mind. 60.000 €. Nunmehr ergibt eine aktuell vorliegende Kostenschätzung einen Betrag in Höhe von brutto ca. 99.000 €. Hinzu kämen dann noch die Kosten für Fachplanungsleistungen in Höhe von ca. 33.000 €, so dass insgesamt Kosten in Höhe von ca. 133.000 € für die Sanierung der Trinkwasserversorgung anfallen würden. Für laufende Bewirtschaftungskosten wendet der Landkreis jährlich ca. 30.000 € auf. In der Bilanz des Landkreises wird die Sporthalle mit einem Restbuchwert von 36.700 € geführt.

Für das Grundstück ergibt sich lt. Bodenrichtwertkarte ein Betrag von 86.856 € qm.

Für den Abriss der Sporthalle ist nach einer ersten groben Kostenschätzung von einem Betrag in Höhe von ca. 150.000 € auszugehen. Der Rückbau des Sportplatzes verursacht weitere geschätzte Kosten in Höhe von ca. 90.000 €.

Insgesamt ergibt sich für das betreffende Areal folgende Kostensituation:

Sportplatz Esens-Land	Sporthalle Esens-Land
Kosten für das Mähen werden seit 2014 von der Samtgemeinde getragen, Instandsetzungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren nur in kleinerem Umfang durchgeführt	Laufende Kosten jährlich (bauliche Unterhaltung, Bewirtschaftungskosten) ca. 30.000 € jährlich
	Sanierung Trinkwasserversorgung ca. 133.000,00 €
Kosten für den Rückbau ca. 90.000 €	Kosten für den Rückbau ca. 150.000 €
	AFA (Restbuchwert): 36.700 €
	Bodenrichtwert Grundstück 86.856 €/qm
Pachtzahlungen aus Bierdeckelvertrag 1.400 € jährlich	

Das Land Niedersachsen ist bereit auf der Sportfläche Flur 16, Flurstück 28/12 zur Größe von 14.582 qm eine Zweifachsporthalle zu errichten, wobei die Bauzeit ca. 3-5 Jahre betragen soll. Angedacht ist, dass die Samtgemeinde Esens die Fläche vom Grundstückseigentümer erwirbt und der Landkreis seine Fläche (Flur 16, Flurstück 24/30 zur Größe von 1.848 qm) an die Samtgemeinde überträgt. Sie würde die Fläche dann dem Land zur Errichtung einer Zweifachsporthalle zur Verfügung stellen. Im Übrigen verbliebe eine Freifläche zur weiteren Entwicklung des Schulstandortes.

Entsprechend § 125 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) dürfen Kommunen Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht benötigen, veräußern. Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Soweit Kommunen Vermögensgegenstände unentgeltlich veräußern wollen haben sie dies zu begründen.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 Baugesetzbuch (BauGB)). Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind u.a. die Bestimmungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Wertermittlungsrichtlinie (WertR) zu berücksichtigen. Danach kann der Wert des Bodens

auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten (u.a. Abbruchkosten) zu mindern (§ 16 ImmoWertV).

Für das Grundstück ist lt. Bodenrichtwertkarte ein Wert von 86.856 € qm und für die Sporthalle ein Restwert von 36.700 € (Bilanzsumme) anzusetzen, insgesamt 123.556 €. Unter Beachtung des § 16 I ImmoWertV sind hiervon die kalkulierten Abbruchkosten in Höhe von 150.000 € in Abzug zu bringen. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass ein Kaufpreis zum marktüblichen Preis auf dem freien Markt nicht erzielt werden kann und der Weg einer unentgeltlichen Übertragung damit eine gangbare Lösung im Sinne des § 125 NKomVG sein könnte.

Auf der Grundlage der vorgenannten Ausführungen wurde mit der Samtgemeinde Esens ein Sondierungsgespräch zur möglichen Umsetzung des vom Land Niedersachsen vorgesehenen Projektes geführt. Daraus wurden folgende Eckpunkte einer Umsetzung abgestimmt:

Der Landkreis überträgt die Sporthalle und das dazugehörige Grundstück an die Samtgemeinde Esens. Unter Beachtung der Ermittlung des Verkehrswertes wird die Sporthalle incl. Grundstück unentgeltlich an die Samtgemeinde Esens übertragen. Sollten die Werte der Trinkwasserbeprobung bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der neuen durch das Land Niedersachsen erstellten Zweifachturnhalle eine Sanierung der Trinkwasseranlage notwendig machen, übernimmt der Landkreis die Kosten der Sanierung. Hierüber ist dann eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Landkreis und der Samtgemeinde zu schließen. Im Übrigen erhält die Samtgemeinde Esens einen Zuschuss

- a.) zum Erwerb der Sportplatzfläche in Höhe von 200.000 € (insgesamt wird hierbei von Anschaffungskosten in Höhe von 400.000,00 Euro ausgegangen),
- b.) für den Abriss der Sporthalle nach Fertigstellung des Neubaus durch das Land in Höhe von 150.000 €,
- c.) in Höhe der Bewirtschaftungskosten der Sporthalle auf 5 Jahre verteilt in Höhe von 150.000 €,
- d.) in Höhe der hälftigen Rückbaukosten Sportplatz in Höhe von (50.000 €).

Die Einzelheiten sind in einem zu erteilenden Zuschussbescheid zu regeln.

Im Gegenzug erwirbt die Samtgemeinde die Sportplatzfläche von der Fam. E. sowie die Sporthalle und das betreffende Grundstück vom Landkreis Wittmund, wobei bei letztgenannter Fläche von einer unentgeltlichen Übertragung ausgegangen wird. Nach Fertigstellung des Neubaus durch das Land verpflichtet sich die Samtgemeinde die Sporthalle abzureißen und die hälftigen Rückbaukosten für den dortigen Sportplatz in Höhe von 50.000 € zu übernehmen. Über die vorstehend erörterten Eckpunkte sollte dann eine entsprechende Vereinbarung mit der Samtgemeinde abgeschlossen werden.

Durch diese Regelung wird zumindest ein Teil (Bereitstellung des Flurstückes 28/12 der Flur 16) des „Bierdeckelvertrages“ seine Erledigung finden. Ferner entfielen die zukünftigen Pachtzahlungen für die Ausgleichsländereien in Höhe von 1.400 € jährlich, die künftigen laufenden Kosten für die bauliche Unterhaltung und Bewirtschaftung mit ca. 30.000 € (ab dem 6. Jahr) sowie die hälftigen Kosten für den Rückbau des Sportplatzes in Höhe von ca. 50.000 €. Ob die weiteren Regelungen des Vertrages (Eigentum für die Familie E. an Ländereien an anderer Stelle) ebenfalls gegenstandslos werden, bleibt im weiteren Verfahren abzuwarten. Evtl. können hier noch rechtliche bzw. finanzielle Ansprüche der Beteiligten geltend gemacht werden.

Soweit Zuschusszahlungen noch in diesem Jahr geleistet werden sollten, müssten entsprechende Haushaltsmittel außerplanmäßig in Höhe von max. 230.000 € bereitgestellt werden. Zur Deckung dieser Ausgaben stehen liquide Mittel aus dem Haushaltsjahr 2018 zur Verfügung.

Finanzierung:

1. Gesamtkosten	2. jährliche Folgekosten	3. objektbezogene Einnahmen
keine	keine	keine
Ca. 590.000€ ☐	€ ☐	€ ☐

Haushaltsmittel

Produktkonto:

☐ Noch zur Verfügung: €
☒ stehen nicht zur Verfügung

Beschlussvorschlag:

Der Landkreis überträgt unentgeltlich die Sporthalle und das dazugehörige Grundstück an die Samtgemeinde Esens. Sollten die Werte der Trinkwasserbeprobung eine Sanierung der Trinkwasseranlage notwendig machen, übernimmt der Landkreis bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der neuen durch das Land Niedersachsen erstellten Zweifachturnhalle die Kosten der Sanierung. Darüber hinaus gehende Aufwendungen für Unterhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen werden nicht erstattet. Hierüber ist dann eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Landkreis und der Samtgemeinde zu schließen. Im Übrigen erhält die Samtgemeinde Esens einen Zuschuss

- a.) zum Erwerb der Sportplatzfläche in Höhe von 200.000 €,
- b.) für den Abriss der Sporthalle nach Fertigstellung des Neubaus durch das Land in Höhe von 150.000 €,
- c.) in Höhe der Bewirtschaftungskosten der Sporthalle auf 5 Jahre verteilt in Höhe von 150.000 €,
- d.) in Höhe der hälftigen Rückbaukosten Sportplatz in Höhe von (50.000 €).

Die hierfür aufzuwenden Gelder sind, soweit diese noch im Haushaltsjahr 2019 zu leisten sind, außerplanmäßig in Höhe von max. 230.000 € bereitzustellen. Darüber hinaus werden die verbleibenden Beträge im Haushaltsplan 2020 ff. veranschlagt. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Verträge und Vereinbarungen zu schließen, Zuschussbescheide zu erteilen und den sogenannten „Bierdeckelvertrag“ in rechtlich geeigneter Form zu beenden.

Wittmund, den 06.06.2019

gez. Stigler (Amtsleiter)

Abstimmungsergebnis:			
Fraktion	Ja:	Nein:	Enth.:
Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
Kreisausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
Kreistag	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Lagekarte Esens Land