

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↳ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Haushaltsausschuss	29.06.2021	
Kreisausschuss	01.07.2021	
Kreistag	05.07.2021	

Betreff:

Verkauf der Sportplatzfläche am Gebäude II der Kooperativen Gesamtschule (KGS)
Wittmund an die Stadt Wittmund

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Kreisausschusses vom 25.04.2019 (Vorlage Nr. 0035/2019) sind der Stadt Wittmund die im anliegenden Lageplan (Anlage 1) skizzierten Flächen der Brandenburger Str. 2 (Flur 1, Flurstück 76/2 tlw.) für den Bau einer provisorischen Kindertagesstätte zur Verfügung gestellt worden. Hierüber wurde mit ihr ein entsprechender Gestattungsvertrag geschlossen. Die Stadt hat in der Folgezeit auf einer Fläche von ca. 6.000 qm eine Kindergartenmodulanlage errichtet und dann mit Schreiben vom 07.11.2020 eine Kaufanfrage an den Landkreis für diese Fläche gerichtet.

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

Bereits im Vorfeld der o.a. Beschlussfassung wurde in Bezug auf die Errichtung der Kindertagesstätte durch die Schulleitung der Alexander-von-Humboldt-Schule Kooperative Gesamtschule Wittmund (KGS) der zukünftige Bedarf für die Sportplatzfläche mitgeteilt. Sollte eine dauerhafte Etablierung eines Kindergartens auf dem Sportgelände der KGS angedacht sein, so setzt dies lt. Schulleitung zwingend eine Gesamtplanung für das komplette Schulzentrum voraus.

Der Kreisausschuss hat in seiner Sitzung am 19.11.2020 (Vorlagen-Nr. 150/2020) den Neubau der sog. Türme (Gebäude II) am Gebäude I der KGS beschlossen, so dass die Anfrage der Stadt letztlich bei den Planungen über die weitere Verwendung des Gebäudekomplexes II der Schule und damit auch mit der o.a. Sportplatzfläche Berücksichtigung findet.

Um eine Aussage über einen marktgerechten Kaufpreis zu erhalten, wurde durch den Landkreis am 21.01.2021 die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, in Auftrag

gegeben. Zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.03.2021 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich den Verkehrswert (Marktwert) für die gesamte Sportplatzfläche (ca. 8.969 qm) mit 222.545 € festgestellt.

In den weiteren Verhandlungen mit der Stadt wurden dieser verschiedene Übertragungsmodelle vorgeschlagen. Neben der ursprünglichen Idee eines Verkaufes via Kaufvertrag wurde die Verlängerung des bestehenden Gestattungsvertrages sowie der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages als mögliches Mittel der Wahl vorgestellt. Die Verlängerung des Gestattungsvertrages ist von der Stadt nicht weiter thematisiert worden. Der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages wurde von städtischer Seite geprüft. Im Rahmen des in diesem Zusammenhang zu regelnden Heimfalls müsste insbesondere eine Regelung für die weitere Verwendung der Sportplatzfläche getroffen werden, soweit eine Rückübertragung der Aufgabe der öffentlichen Jugendhilfe an den Landkreis Wittmund erfolgt.

Die Stadt teilte am 04.05.2021 schließlich mit, dass man den Weg der Vertragsabwicklung mittels Kaufvertrag wünscht, da diese Variante hinsichtlich der künftigen Nutzung aus städtischer Sicht sachgerecht erscheint.

Die Kreisverwaltung begrüßt diese Entscheidung. Für den Abschluss des Kaufvertrages ergeben sich aus Sicht der Verwaltung nunmehr folgende Eckpunkte:

1. Damit für den Landkreis keine unwirtschaftlichen Restflächen entstehen, ist das Flächenmaß des gesamten Sportplatzes von ca. 8.969 qm die Vertragsgrundlage, wobei zwischen dem derzeitigen Sportplatz und der Sporthalle noch eine Fläche für die Feuerwehrezufahrt in Abzug zu bringen ist. Entsprechend dem Wertgutachten ist ein Verkaufspreis von 222.545 € anzusetzen. Die genaue Größe der Verkaufsfläche wird unter Berücksichtigung der vorzuhaltenden Feuerwehrezufahrt vor Vertragsabschluss durch die amtliche Vermessung ermittelt. Diese Kosten sowie alle weiteren Kosten der Vertragsabwicklung trägt die Stadt Wittmund.
2. Dem von der Stadt im Zusammenhang mit der Prüfung eines Erbbaurechtsvertrages formulierten Wunsch, eine Regelung für den Fall der Rückübertragung der Aufgabe der öffentlichen Jugendhilfe an den Landkreis Wittmund vorzusehen, wird in der weiteren Abwicklung des Kaufvertrages in rechtlich geeigneter und sinnvoller Form entsprochen. Dieser Vorbehalt gilt auch für den Fall, dass eine Bebaubarkeit der Sportplatzfläche für eine Kindertagesstätte nicht erreicht werden kann.

Finanzierung:

1. Gesamtkosten	2. jährliche Folgekosten	3. objektbezogene Einnahmen
Keine	keine	Gem. Gutachten
€ <input checked="" type="checkbox"/>	€ <input checked="" type="checkbox"/>	222.545 € <input type="checkbox"/>

Haushaltsmittel
Produktkonto:

- Noch zur Verfügung: €
- stehen nicht zur Verfügung

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der Feststellungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich vom 24.03.2021 die Sportplatzfläche zur Größe von ca. 8.969 qm an der Brandenburger Str. 2, Flur 1, Flurstück 76/2 tlw. an die Stadt Wittmund zu einem Wert von 222.545 € zu verkaufen, wobei zwischen dem derzeitigen Sportplatz und der Sporthalle noch eine Fläche für eine Feuerwehrezufahrt in Abzug zu bringen ist. Die genaue Größe der Verkaufsfläche ist vor Vertragsabschluss durch die amtliche Vermessung zu ermitteln. Die Kosten der Vertragsabwicklung trägt die Stadt Wittmund. Für den Fall der Rückübertragung der Aufgabe der öffentlichen Jugendhilfe an den Landkreis oder das eine Bebaubarkeit der Sportplatzfläche für eine Kindertagesstätte nicht erreicht werden kann, ist in rechtlich geeigneter Form sicherzustellen, dass die Sportplatzfläche incl. Aufbauten wieder in das Eigentum des Landkreises übergeht.

Wittmund, den 16.06.2021

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

gez. *Stigler (Amtsleiter)*

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1, Lageplan zum Gestattungsvertrag