

## Beschlussvorlage 01/2020/0162

Amt / Fachbereich	Datum
Amt für Finanzen und Liegenschaften	07.07.2020

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>14.07.2020</b>		<b>N</b>
<b>Rat der Stadt Melle</b>	<b>15.07.2020</b>		<b>Ö</b>

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche Amt für Familie, Bildung und Sport Bauamt Tiefbauamt
--

### Veräußerung einer Fläche zur Errichtung einer Kreissporthalle

#### Beschlussvorschlag

Die Stadt Melle bietet dem Landkreis Osnabrück zum Zwecke der Realisierung einer von dort noch zu planenden Kreissporthalle die erforderlichen Grundstücksflächen aus dem Grundstück in der Gemarkung Drantum, Flur 2, Flurstück 43/7 (4.681 m<sup>2</sup>) sowie eine noch zu vermessende Teilfläche von bis zu 2500 m<sup>2</sup> (inkl. Zuwegung) aus dem Grundstück in der Gemarkung Drantum, Flur 2, Flst. 47/3 an. Die Vermessung orientiert sich an der noch zu erstellenden Planung durch den Landkreis Osnabrück.

Der auszugleichende Wert wird mit dem Bodenrichtwert per 31.12.2019 für Baulandflächen für Gemeinbedarf (115 Eur/m<sup>2</sup>, bei 7.181 m<sup>2</sup> somit 825.815 Eur) angesetzt. Etwaige Erschließungs-, Kanalbau und Wasserversorgungsbeiträge sind mit Ausnahme der Kosten der jeweiligen Grundstücksanschlüsse abgegolten.

Leitungsrechte Dritter (Kanaldurchleitungsrechte) und bestehende Nutzungsverträge sind zu übernehmen.

Sofern und soweit auf Wunsch der Stadt Melle durch den Landkreis Osnabrück Erweiterungsmaßnahmen durchgeführt werden, die über die vom Landkreis Osnabrück im Kreistag am 30.09.2019 anerkannten schulischen Bedarfe („Sporthalle plus“) hinausgehen, werden die hierfür nachgewiesenen Zusatzkosten mit dem Bodenwert aufgerechnet und reduzieren somit den Wertausgleich.

Die Stadt Melle übernimmt keine Garantien z.B. für Bodenbeschaffenheit, Belange des Hochwasserschutzes und weist darauf hin, dass das Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegt.

## **Strategisches Ziel**

### **Handlungsschwerpunkt(e)**

#### **Ergebnisse, Wirkung**

*(Was wollen wir erreichen?)*

Den Bau einer Kreissporthalle, damit der Landkreis Osnabrück seinen Schulsportbedarf für die Schulen in Melle in seiner Trägerschaft abdecken kann..

#### **Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis**

*(Was müssen wir dafür tun?)*

Ein Grundstück zum Bodenrichtwert an den Landkreis Osnabrück verkaufen.

#### **Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen**

*(Was müssen wir einsetzen?)*

Grundvermögen zum Buchwert i. H. v 71.920,65 € und Bodenrichtwert von 825.815,00 €

## **Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage**

### **Ausgangslage:**

Der Landkreis Osnabrück hat in der Sitzung des Kreistages am 30.09.2019 ein Raumprogramm für schulsportliche Bedarfe der Schulen des Landkreises in Melle anerkannt und dem Neubau einer Dreifeldsporthalle in Form einer zusätzlich auch für schulische Veranstaltungen ausgestatteten Halle am Standort „Festplatz am Grönegaubad“ in Melle zugestimmt.

Daneben wurde eine Option der Erweiterung der Dreifeldsporthalle für sportvereinsseitige Zwecke, die durch Drittmittel zu finanzieren wären, zur Kenntnis gegeben. Die Erweiterungsoptionen sollten bei der weiteren Planung der Baumaßnahmen zunächst einbezogen werden. Die Umsetzung dieser Planungen wurde aber in Abhängigkeit der Finanzierung durch Drittmittel gestellt.

Finanzielle Mittel sollten in die Verwaltungsentwürfe des Landkreises Osnabrück zum Haushalt 2021 ff. aufgenommen werden.

Der Landkreis Osnabrück ging bereits im letzten Jahr für die Realisierung von einem Finanzierungsrahmen von insgesamt 8,292 Mio Eur bei einer Schwankungsbreite von +/- 25 % aus. Im „Worst Case“ würde demnach ein Betrag von 10,365 Mio Eur zu investieren sein.

Nach der damaligen Vorlage wurde darüber hinaus mitgeteilt, dass die Stadt Melle das Grundstück mit einer Fläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> im Wert von ca. 700.000 Eur dem Landkreis Osnabrück kostenlos überträgt und sich somit an der Verwirklichung des Vorhabens beteiligt. Dieser Darstellung lag aber noch keine belastbare vorherige Einigung zwischen dem Landkreis Osnabrück und der Stadt Melle zugrunde. Die Stadt Melle hatte zuletzt 2018 den Landkreis Osnabrück schriftlich darüber informiert, dass mindestens der Bodenrichtwert für Gemeinbedarfsflächen anzusetzen sei. Aufgrund der Entwicklungschancen des Grundstückes für andere Zwecke müsse aber auch eine höhere Bewertung in Betracht gezogen werden. Seinerzeit wurde für mindestens 5000 m<sup>2</sup> von einem Ausgleich von 500 TEur bis 875 TEur ausgegangen und auf die notwendigen weiteren Verhandlungen verwiesen.

Im Mai 2020 ist nun der Landkreis Osnabrück mit der Bitte um Klärung der Grundstücksfrage für den Bau der Kreissporthalle an die Stadt Melle herangetreten. Mit Schreiben vom 16.06.2020 wurde hierzu die Forderung auf kostenlose Übereignung begründet, indem seitens des Landkreises Osnabrück die grundsätzliche Pflicht der Kommune aus der Regelung des § 125 Abs. 1 S 2 NKomVG, Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert zu veräußern, für die bestehende Konstellation negiert wurde. Der Landkreis Osnabrück weist darauf hin, dass nach § 125 Abs. 3 S. 1 NKomVG die Möglichkeit einer unentgeltlichen Veräußerung geschaffen worden sei, wenn der zu veräußernde Gegenstand einem gemeinnützigen Zweck zugeführt werden soll oder ein besonderes öffentliches Interesse an der Veräußerung besteht.

Tatsächlich regelt die vorgenannte Norm die Dokumentationspflicht der Kommune bezüglich der Gründe einer unentgeltlichen Veräußerung. Diese könnten z. B. auch darin liegen, dass der Landkreis Osnabrück gemeinnützige Aufgaben der Stadt Melle erledigt, sodass z.B. etwaige Bedarfe, die die Stadt Melle definiert und durch den Landkreis Osnabrück abgewickelt werden, eine kostenlose Übereignung rechtfertigen dürften. Ein Rechtsanspruch oder eine Pflicht zur kostenlosen Übereignung ist daraus dagegen nicht abzuleiten, sodass es auch für die Veräußerung unter kommunalen Partnern in aller Regel richtig ist, den vollen Wert anzusetzen.

### **Bodenwert:**

Für die Ermittlung des vollen Wertes kann als Maßstab der Bodenrichtwert herangezogen werden. Die Bodenrichtwertkarte (sh. Anlage) weist für das in Rede stehende Grundstück einen Wert von 115 Eur/m<sup>2</sup> für Baulandflächen für Gemeinbedarf aus (Stand 31.12.2019). Dieser Betrag dürfte für die Bewertung realistisch sein, da sich der Festplatz tatsächlich für eine Bebauung mit Gebäuden für den Gemeinbedarf aufgrund der näheren Umgebung aufdrängt. Zwar schließen im Süden und im Westen auch Wohnbauten an, allerdings war auch bisher nach dem Flächennutzungsplan nicht vorgesehen, die in Rede stehende Fläche anderen als zu öffentlichen Zwecken dienenden Nutzungen zuzuführen. Der Preis von 115 Eur/m<sup>2</sup> ist angemessen und entspricht dem vollen Wert.

Ein anderer Ansatz wäre nur gerechtfertigt, wenn eine Bebauung mit öffentlichen Gebäuden nicht möglich wäre. Da konkrete Planungen oder Bauvoranfragen des Landkreises Osnabrück bisher nicht vorliegen, kann auch keine abschließende Einschätzung getroffen werden, ob und unter welchen Bedingungen die Bebauung baurechtlich genehmigungsfähig ist. Für das Grundstück besteht aktuell kein Bebauungsplan, sodass aufgrund der Lage von einem gesetzlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) ausgegangen wird. Ein Vorhaben müsste sich damit in die nähere Umgebung einfügen. Diese Bewertung ist erst möglich, sobald konkrete Baupläne - ggf. auch als Bauvoranfrage - vorliegen. Der Landkreis Osnabrück hat hierzu zuletzt in einem Schreiben vom 03.07.2020 gefordert, dass die Schaffung des Baurechtes durch die Stadt Melle erfolgen muss. Sofern das Vorhaben des Landkreises Osnabrück die Anforderungen des § 34 BauGB erfüllt, wäre dieses auch unproblematisch. Garantien können aber seitens der Stadt Melle mit Rücksicht auf etwaige Rechte und Belange Dritter (z.B. Hochwasserschutz, Nachbarschaft, etc) derzeit nicht mit einer Grundstücksveräußerung verbunden werden.

Auch Hinweise des Landkreises Osnabrück auf eine erforderliche Baugrundverbesserung, die von dort mit 309 TEur angegeben werden führen zu keiner Herabsetzung des Bodenwertes. Ein signifikanter Unterschied der erschwerten Gründungsvoraussetzungen gegenüber den übrigen Bereichen (Hallenbad, Grönenbergpark etc.), die als einheitliche Bewertungszone ausgewiesen sind, ist nicht zu erkennen, sodass eine Abweichung von dem berücksichtigenden Bodenrichtwert, der sich auf vergleichbare Verhältnisse bezieht, nicht nachvollziehbar wäre.

Gleiches gilt für erforderliche Maßnahmen des Hochwasserschutzes, die der Landkreis Osnabrück in Rede führt. Kosten der Rückhaltung und Ausgleichsmaßnahmen sind regelmäßig dem Projekt zuzuordnen. Auch sind für die weiteren Grundstücke der Bodenrichtwertzone nicht unerhebliche Flächen als im Überschwemmungsgebiet liegend bewertet, sodass hier keine Unterscheidung vorgenommen werden soll. Diese Kosten sind somit nicht in Abzug zu bringen.

### **Grundstückszuschnitt:**

Der notwendige Grundstückszuschnitt bzw. die konkret abzumessende Fläche, die der Landkreis benötigt, konnte bisher nicht vorgelegt werden, da es dort noch keine Vorplanungen zu einer Sporthalle gibt. Der Landkreis Osnabrück beruft sich insoweit auf das Erfordernis, zunächst die Grundstücksfrage zu klären, bevor Planungsleistungen öffentlich ausgeschrieben werden können. Rein fiktiv wurde daher von 5000 m<sup>2</sup> ausgegangen. In Anlehnung an eine Projektidee, die der Stadt Melle durch ein Architekturbüro in 2017 bereits für das Grundstück vorgestellt wurde, ist es aber fraglich, ob es tatsächlich gelingen kann, auf 5000 m<sup>2</sup> alle Anforderungen einschließlich Außenanlagen, Zufahrt und Stellplätze zu realisieren, zumal im südlichen Bereich kein rechtwinkliger Zuschnitt aufgrund des angrenzenden Laerbachs besteht und in diesem Bereich auch die Belange des Hochwasserschutzes zu beachten sind. Anhand der durch ein Architekturbüro bereits in 2017 erarbeitetes Konzept, das mangels Erwerb der Urheberrechte noch nicht öffentlich gemacht werden konnte, wurde ein möglicher Grundstückszuschnitt ermittelt und als Anlage beigefügt.

*(Hinweis: Eine Freigabe zur Veröffentlichung des Bebauungskonzeptes wurde auch heute nicht erteilt, da seitens des Architekturbüros ggf. weiterhin die Absicht besteht, sich an einem etwaigen Vergabeverfahren zu beteiligen und durch eine frühzeitige Veröffentlichung die Wettbewerbsposition des Büros beeinträchtigt werden könnte).*

Es wird daher erwartet, dass der tatsächliche Grundstücksbedarf die angenommenen 5000 m<sup>2</sup> überschreiten wird und eher mit 7000 m<sup>2</sup> anzusetzen wäre.

Dabei sollte die Sporthalle im südlichen Bereich des Grundstückes angeordnet werden, da die nördlichen Flächen einerseits für den Buswendeplatz benötigt werden und andererseits dort bereits Stellplatzbedarfe für Frei- und Hallenbad und die weiteren Sportanlagen abgedeckt werden.

### **Öffentlich-rechtliche Beiträge:**

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf beitragsrechtlich erschlossene Grundstücksflächen. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Wellenbad“. Sofern für diese Erschließungsanlage noch Beiträge abzurechnen sind, trägt diese die Stadt Melle. Gleiches gilt für etwaige Kanalbaubeiträge und Wasserversorgungsbeiträge. Die Kosten der Grundstücksanschlüsse trägt dagegen die Vorhabenträgerin (Landkreis Osnabrück).

### **Grundstücksbelastungen / Rechte Dritter:**

Entlang der Westgrenze des Grundstückes verläuft ein dinglich gesichertes Kanalanschlussrecht, das seitens der Erwerberin übernommen werden muss.

Ebenso werden bestehende schuldrechtliche Nutzungsrechte an dem Grundstück (z.B. Abreitplatz des Ländlichen Reit- und Fahrvereins Melle-Gesmold e.V.) durch die Veräußerung nicht aufgehoben.

### **Optionale Kaufpreisreduzierung für städtische Bedarfe:**

Das seitens des Kreistages freigegebene Raumprogramm bezieht sich ausschließlich auf die künftige Deckung des aktuellen Fehlbedarfs des Gymnasiums und der IGS Melle. Hinweise des Landkreises Osnabrück, dass 70 % der Schülerinnen und Schüler der IGS Melle (Sekundarbereich I) eigentlich dem Zuständigkeitsbereich der Stadt Melle zuzuordnen wären, verfangen nicht. Trägerin der IGS ist der Landkreis Osnabrück. Kostenausgleichsregelungen wurden bei Einrichtung der IGS bereits getroffen, sodass es keinen Anlass gibt, eine weitere anteilige Kostenverpflichtung der Stadt Melle zu diskutieren. Bedarfe der Stadt Melle für Schulen in Trägerschaft der Stadt Melle werden durch den Neubau der 3-Feld-Sporthalle nicht gedeckt. Die Stadt Melle kann eigene Bedarfe in ihren Sporthallen vollständig abdecken.

Auch Zusatzausstattungen, die der Landkreis Osnabrück für Schulbedarfe (z.B. Schulveranstaltungen) vorgesehen hat, sind dem Bedarf des Landkreises Osnabrück zuzurechnen und als solche durch den Beschluss des Kreistages dort anerkannt.

Andere räumliche Anforderungen an die Kreissporthalle wurden bisher seitens der Stadt Melle weder angemeldet noch eingefordert. Die in die Überlegungen und optionalen Erweiterungen der Sporthalle des Landkreises eingeflossenen Anforderungen basieren auf Wünschen des Meller Sportdachs und der Landesturnschule, die im Zusammenhang mit der Frage eines möglichen 100%-Sponsorings von dort geäußert wurden. Zu beachten ist dabei, dass es sich zum großen Teil um vereinsspezifische Wünsche des SC Melle 03 handelt, die angesichts eines etwaigen Sponsorings weder einer städtischen Bedarfsprüfung unterzogen, noch seitens der Stadt Melle zugesagt wurden. Die Frage, ob und inwieweit sich die Stadt Melle an diesen Bedarfen beteiligt, könnte nach entsprechender Antragstellung des SC Melle 03 im Rahmen der bestehenden Sportstättenförderrichtlinie beraten werden.

Zur Vermeidung von Missverständnissen wird aber darauf hingewiesen, dass Erweiterungsoptionen in Rede stehen, die nach bisheriger Kenntnis einen finanziellen Mehrbedarf von deutlich mehr als 2 Mio Eur auslösen würden. Das heißt der Ersatz für bisherige Angebote in der Jahnhalle (insbesondere im sogenannten Turnschlauch) ist durch die Investition des Landkreises Osnabrück aktuell nicht gedeckt.

Berücksichtigt hat der Landkreis Osnabrück nach eigenen Angaben dagegen zwar in seinem Raumprogramm zunächst eine Erhöhung der Halle auf 8 m sowie einen zusätzlichen Geräteraum für den Trampolinsport, zusätzliche 50 m<sup>2</sup> Kursraumfläche mit mobiler Trennwand, zusätzliche Verankerungen (Bodenhülsen etc) für den Wettkampfsport und eine Anzeigentafel. Die Gesamtkosten für diese Erweiterung/Ausstattung beziffert der Landkreis Osnabrück insgesamt auf 333.500 Eur und rechnet diese vereinsportlichen Bedarfen zu, die durch ein Sponsoring gedeckt werden sollen. Ein Sponsoring ist aber derzeit hierfür noch nicht gesichert. Im genehmigten Kostenrahmen des Landkreises Osnabrück sind diese Kosten nicht enthalten. Insofern werden durch den Landkreis Osnabrück bisher keinerlei Zusatzleistungen erbracht, die selbst theoretisch eine Anrechnung auf den Kaufpreis rechtfertigen würden. Das vom Landkreis Osnabrück finanzierte Konzept sieht somit entgegen dem ersten Anschein eine reine Schulsporthalle für dessen Bedarfe vor.

Diskutiert wurde in den vergangenen Jahren die besondere zentrale Lage in Melle-Mitte, die ein angemessenes Erscheinungsbild der Sporthalle erfordert. Für einen Mehraufwand der Fassadengestaltung führt der Landkreis Osnabrück einen Betrag von ca. 314 TEur in Rede. Die Fassadengestaltung ist aber zunächst Aufgabe des Landkreises Osnabrück und somit den Sowiesokosten des Projektes zuzurechnen.

## Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e): 111-13 Grundstücksmanagement	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	Vermögensabgang: 71.920,65 €
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	Außerordentlicher Ertrag: 753.894,35 €
Finanzhaushalt:	<u>123008-004</u> <u>Vorrats- und Vermarktungsflächen</u> <b>Einzahlung</b> Plan: 1.000.000,00 € Gebucht: 494.976,00 €
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	Buchwert 43/7 4.681 m <sup>2</sup> x 13,65 € = 63.895,65 € Buchwert Teilfläche 47/3 2.500 m <sup>2</sup> x 3,21 € = 8.025,00 € Gesamtbuchwert: = 71.920,65 €  Verkaufspreis: = 825.815,00 €