

Beschlussvorlage 01/2022/0202

Amt / Fachbereich	Datum
Amt für Finanzen und Liegenschaften	24.06.2022

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Verwaltungsausschuss	05.07.2022		N
Rat der Stadt Melle	06.07.2022		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bürgermeisterin / EStR

Grundstücksangelegenheit Kreissporthalle

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Melle überlässt dem Landkreis Osnabrück aus dem Grundstück in der Gemarkung Drantum, Flur 2, Flurstück 47/3 und 43/7, eine noch zu vermessende Teilfläche von bis zu max. 7.000 m² zur Errichtung der geplanten 3-Feldsporthalle (Plus) inkl. abgestimmter Fassadengestaltung nach dem durch den Kreistag am 30.09.2019 beschlossenen und zuletzt in der Sitzung des Kreisausschusses am 05.07.2021 festgestellten Raumprogramm (Sporthalle Plus) unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange der Stadt Melle. Die Überlassung des Grundstückes kann wahlweise durch Veräußerung und Eigentumsübertragung oder durch Bestellung eines Nießbrauchrechtes zugunsten des Landkreises Osnabrück erfolgen.
2. Die kostenlose Grundstücksübertragung bzw. Grundstücksüberlassung erfolgt unter der Voraussetzung, dass
 - a) die 3-Feldsporthalle Plus nebst Außenanlagen so auf dem Grundstück angeordnet wird, dass ein späterer Anbau für den Turnsportbereich in Größe von ca. 640 m² zzgl. etwaig erforderlicher Nebenflächen für den Turnbereich (Verbindungsgänge, Umkleide ggf. zusätzliche Technikräume etc.) nach zzt. gültigem Recht angebaut werden könnte
(Es sollte bis zum Abschluss der Entwurfsphase inkl. der Kostenberechnung die Möglichkeit berücksichtigt werden, dass ein etwaiger Anbau an die 3-Feldsporthalle Plus für den Turnsport so mit der Halle verbunden werden könnte, dass eine einheitliche Nutzung gewährleistet wird; Mehrkosten für diese Planungen sollen dem Landkreis Osnabrück hierdurch nicht entstehen);

b) der Stadt Melle das dauerhafte Recht eingeräumt wird, den Anbau nach lit. a) jederzeit zu realisieren und dauerhaft zu betreiben, wobei die Stadt Melle berechtigt ist, diese Rechte an einen oder mehrere Sportvereine abzutreten, soweit die Gesamtfinanzierung gesichert ist – die Stadt Melle kann die dingliche Absicherung dieser Rechte verlangen;

3. Die Stadt Melle übernimmt keine Gewähr für die Beschaffenheit des Grundstückes sowie für die Eignung des Grundstückes für die Zwecke des Landkreises Osnabrück.
4. Für den Fall, dass der Landkreis Osnabrück nicht innerhalb von 10 Jahren das Grundstück mit der 3-Feldsporthalle Plus nach dem zugrundeliegenden Raumkonzept rohbaufertig bebaut hat oder die Bedingungen der Ziff. 2 nicht berücksichtigt werden, ist ein Rückübertragungsrecht zugunsten der Stadt Melle zu vereinbaren.
5. Alle Kosten des erforderlichen notariellen Vertrages, die etwaige Grunderwerbsteuer und die Kosten der Vermessung trägt der Landkreis Osnabrück.

Strategisches Ziel	Z 4 Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Handlungsschwerpunkt(e)	HSP 4.1 Stadtgestaltung und Baukultur unter Betrachtung der ökologischen Nachhaltigkeit fördern, steuern und entwickeln
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Städtebaulich angemessene Bebauung einer Brachfläche
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Bereitstellung eines Grundstücks unter Auflagen
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Anlagevermögen (Grundstück) im Wert von 945.000 €

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Der Landkreis Osnabrück hat mit Beschlussvorlage vom 19.05.2022 einen Beschluss zum Zwecke des Neubaus einer Kreissporthalle in Melle vorbereitet, der inzwischen durch den Ausschuss für Personal und Organisation des Landkreises Osnabrück mehrheitlich empfohlen wurde. Der Landkreis Osnabrück strebt eine finale Entscheidung in der Sitzung des Kreistages am 11.07.2022 an.

Der vorgesehene Beschluss beinhaltet auch die Bezugnahme auf Eckpunkte und namentlich auf die Errichtung eines Turnsportangebotes. Da die Stadt Melle bisher keine freiwillige Aufgabe zur Schaffung eines neuen Turnsportbereichs für die Vereine übernommen hatte, besteht seitens der Stadt Melle derzeit auch keine Grundlage zur Übernahme sämtlicher Kosten für eine etwaige Ergänzung der Halle um diesen Turnsportbereich. Der Landkreis Osnabrück hat für die Erweiterung des von dort anerkannten Bedarfs an einer 3-Feld-Sporthalle Plus um den in Rede stehenden Turnbereich einen zusätzlichen Investitionsbedarf von inzwischen rund 3.967.000 Eur (+/- 25 % für Kostenschwankungen) in Rede geführt. Nachdem zuvor noch erwartet wurde, den Turnsportbereich mittels eines privaten Sponsorings von bis zu 2 Mio Eur zu realisieren, wenn die Stadt Melle sich bereit erklärt, etwaig diese Summe um bis zu 750.000 Eur überschreitende Kosten zu übernehmen, zeichnet sich nun ab, dass die Stadt Melle inzwischen weit über das bisher bekannte Maß hinaus Garantien und Kostenübernahmen leisten müsste. Unabhängig davon, dass die Übernahme von Sicherheiten zugunsten Dritter nach § 121 Abs. 1 NKomVG im Regelfall unzulässig ist, wäre diese Beteiligung für eine ggf. erst noch neu zu übernehmende Aufgabe durch die Stadt Melle nicht (mehr) verhältnismäßig und somit nicht angemessen.

Bei der bisherigen Anerkennung von bis zu 750.000 Eur wurde noch davon ausgegangen, dass aufgrund der detaillierten Einzelregelung zur Kostenaufteilung eine Möglichkeit bestand, dass die Stadt Melle bei einer finalen Abrechnung von Baukosten nicht oder nur in geringem Umfang zur Zahlung aus der Kostenzusage herangezogen worden wäre. Insbesondere sollten nämlich die Sowiesokosten der 3-Feldsporthalle Plus ausschließlich vom Landkreis Osnabrück übernommen werden, sodass offen war, ob das Sponsoring in Höhe von 2 Mio Eur (= 3.125 Eur/m² Nettoturnfläche) nicht bereits sämtliche Kosten gedeckt hätte, wenn Kosten für Grundstück, Projektleitung, Flure, Eingangsbereiche, Technikräume nur soweit abgerechnet worden wären, wie sie ausschließlich durch den Turnbereich entstehen würden.

Davon kann aber nach den jüngsten Kostenrahmenschätzungen nicht mehr ausgegangen werden. Inzwischen ist unklar, inwieweit die Stadt Melle eigene Mittel einsetzen müsste, um die ursprünglich nur auf ein Sponsoring fußenden Überlegungen zur Schaffung eines Turnsportbereichs zu realisieren.

Auf keinen Fall dürfte es aber angemessen sein, in Zeiten unkalkulierbarer Baukosten infolge der steigenden Materialpreise, Lieferkettenprobleme und auch infolge des Fachkräftemangels, freiwillige neue Aufgaben zu übernehmen und zu realisieren, wenn Kosten und Nutzen augenscheinlich nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zu einander stehen. Die ursprünglichen Überlegungen des Sponsorings wurden bereits schon einmal in 2019 zurückgestellt, nachdem sich herausstellte, dass die alleinige Nutzung des Turnsportbereichs durch den Vereinssport nur zu einer unvollständigen und damit zu geringen Auslastung dieses Hallenteils geführt hätte. Dem respektablen privaten finanziellen Engagement des privaten Sponsors, der zuallererst die Angebote der privaten Vereine unterstützen und schaffen möchte, hätte keine angemessene Auslastung durch den Vereinssport gegenübergestanden. Nachdem die Konzepte daraufhin um zusätzliche neue Angebote der Vereine für frühkindliche Sportförderung in beabsichtigter Zusammenarbeit mit

den Kitas ergänzt wurden, ließen sich diese Hinderungsgründe ausräumen, sodass das Projekt aufgrund des Sponsorings fortgesetzt werden konnte.

Eine eigene Aufgabe hatte die Stadt Melle aber auch weiterhin insoweit nicht übernommen, da die Initiative zur Schaffung des Turnsportbereichs ausschließlich auf dem Engagement des Sponsorings beruhte. Die Federführung lag stets beim Landkreis Osnabrück.

Es bestehen seitens der Stadtverwaltung trotz der Kostenentwicklung in der Bauwirtschaft zumindest Zweifel, ob die konzipierte Erweiterung der 3-Feldsporthalle Plus um 640 qm Turnsportnutzfläche inzwischen tatsächlich 3,967 Mio Eur und unter Berücksichtigung des Sicherheitszuschlages von bis 25 % sogar 4,958 Mio Eur Baukosten (rd. 6.250 Eur bis zu rd. 7.745 Eur/m² Nettonutzfläche) verursachen würde. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nach den bisherigen Verhandlungen keine Kosten für das Grundstück anfallen werden, das die Stadt Melle kostenlos einbringen soll. Kosten der Projektleitung, der Projektsteuerung, der zu planenden Allgemeinflächen (soweit nicht ausschließlich mit dem Turnbereich zusammenhängend) und der Außenanlagen sollten im Rahmen der Errichtung der Dreifeldsporthalle vom Landkreis Osnabrück getragen werden. Nicht zuletzt unter Berücksichtigung des angestrebten weitgehenden Verzichts auf zusätzliche Flure, Technikräume etc für den Turnsportbereich erscheint dieser Ansatz der Baukosten für den Turnbereich recht hoch veranschlagt. Allerdings lässt sich eine belastbare Auskunft im derzeitigen Stadium des Projektes, in der noch keine Planungskonzepte, Skizzen o.ä. vorgelegt werden konnten, nicht erzielen.

Die Stadt Melle hatte zwecks Erreichung höherer Planungssicherheit dem Landkreis Osnabrück zuletzt noch angeboten, anteilige Kosten für eine Entwurfsplanung zu tragen, sofern zumindest theoretisch auch eine abschnittsweise Realisierung berücksichtigt worden wäre. Da im Rahmen der Entwurfsplanung auch konkrete Kostenberechnungen anhand der tatsächlichen Planung erfolgen, wäre so zu verifizieren, ob die Annahmen der Kostenrahmenschätzung belastbar sind. Hätte sich so ergeben, dass die Kosten tatsächlich bei einer konkreten Abrechnung für den Turnschlauch doch deutlich geringer ausfallen, so wäre ggf. noch eine Finanzierung des Projektteils unter Einbeziehung des Sponsorings denkbar gewesen.

Der Landkreis Osnabrück hatte diesen Vorschlag allerdings nicht mehr berücksichtigt. Auch die Zusage des Sponsors wäre noch schriftlich erforderlich, damit in jedem Fall der Kostenbeitrag von 2 Mio Eur gesichert wäre. Andernfalls bestünden weitere unüberschaubare Kostenrisiken für die Stadt Melle, sollte sie tatsächlich eine eigene Aufgabe zur Schaffung des Turnbereichs übernehmen. Eine haushaltsrechtliche Ermächtigung hierzu besteht im Übrigen nicht. Es wäre auch unzulässig, ohne hinreichende Berechnungen, Planungen und Folgekostenabschätzungen entsprechende Veranschlagungen vorzusehen (§ 12 KomHKVO).

Es ist aber ohnehin nicht Zweck eines privat initiierten Sponsorings, dieses im Nachhinein mit einer in etwa gleich hohen Summe aus öffentlichen Mitteln zu ergänzen, wenn es sich um eine bisher noch nicht übernommene freiwillige Aufgabe handelt, die ohne Sponsoring gar nicht in Rede stünde. Das würde den Sinn und Charakter des Sponsorings nicht entsprechen und lag dem Vernehmen nach auch nie im Interesse des Sponsors.

Des Weiteren erfordern die derzeitigen Herausforderungen wie Inflation, Zinsentwicklung, Energiekrise und weitere Folgen der geopolitischen Situation eine Schwerpunktbildung auch in der kommunalen Steuerung und Investitionstätigkeit. So gehen aktuell Investitionen in energetische Maßnahmen, Neuordnung der Heizenergie für Bestandsimmobilien und die Sorgen um die steigenden finanziellen Belastungen der Bürgerinnen und Bürger in der

Priorität vor neuen freiwilligen Investitionen bzw. Investitionsfördermaßnahmen, die letztlich aus Steuermitteln finanziert werden müssten.

Gleichwohl sind sich Sponsor, Landkreis Osnabrück und Stadt Melle darüber einig, dass die 3-Feldsporthalle Plus nebst Konzept für den Turnsportbereich ein Leuchtturmprojekt wäre, sodass es sinnvoll ist, trotz der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen die Option auf eine (spätere) Realisierung zu erhalten. Wichtig ist aber, dass die Realisierung der Pflichtaufgabe des Landkreises Osnabrück, namentlich des festgestellten Schulsportbedarfs, nicht verzögert wird. Somit sollten die Voraussetzungen zum Projektstart zumindest für die 3-Feldsporthalle Plus geschaffen werden.

Die Kreisverwaltung ist zum Start des Projektes aber erst bereit, wenn sie das Grundstück gesichert hat. Der Landkreis Osnabrück beabsichtigt, die 3-Feldsporthalle Plus auf dem Gelände des ehemaligen Festplatzes zu errichten, das im Eigentum der Stadt Melle steht.

Der Landkreis Osnabrück geht weiterhin von einer kostenlosen Bereitstellung des Grundstückes durch die Stadt Melle aus und beruft sich in den Verhandlungen insoweit auf eine langjährig geübte Praxis im Kreisgebiet. § 125 Abs. 1 NKomVG regelt, dass Vermögensgegenstände, die zur Erfüllung der eigenen Aufgaben in absehbarer Zeit nicht benötigt werden, nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen. Für eine Überlassung der Vermögensgegenstände gilt die Regelung gemäß § 125 Abs. 2 NKomVG entsprechend.

Der volle Wert wäre der am Markt erzielbare Verkehrswert. Für Grundstücke orientiert sich dieser Wert an den Bodenrichtwerten. Inzwischen ist der in der aktuellen Bodenrichtwertkarte ausgewiesene Wert auf 135 Eur/m² gestiegen, sodass bei einer Fläche von 7.000 m² ein voller Wert von 945.000 Eur anzusetzen wäre.

Der Forderung des Landkreises Osnabrück wäre nur aus besonderen Gründen zu erfüllen, die geeignet sein müssten, die kostenlose Überlassung bzw. Übereignung zu rechtfertigen. Diese Gründe müssen nach § 125 Abs. 3 NKomVG dokumentiert werden. Ein besonderer Grund könnte z.B. darin gesehen werden, dass die neu zu errichtende Halle auch Vereinssport ermöglicht und die Stadt Melle sich weiterhin die Option erhält, später die Halle um einen Bereich zu ergänzen, der für eine etwaig dann erst noch zu übernehmende freiwillige Aufgabe (Turnsport) zur Verfügung stehen soll. Daneben war von Anfang an das Ziel einer ansprechenden Gestaltung aus städtebaulichen Gründen seitens der Stadt Melle in Rede geführt worden, sodass die Gestaltung zwischen Landkreis Osnabrück und Stadt Melle abgestimmt werden soll. Hierzu wurden bereits im frühen Stadium Verrechnungen mit dem Grundstückswert verhandelt. Im Übrigen wird im Stadtgebiet Melle mit dem Neubau der Halle eine gute Ausstattung erreicht (z.B. Erhöhung für Trampolinsport), die zumindest teilweise nicht zwingend zur Erfüllung der Pflichtaufgaben des Landkreises Osnabrück für den Schulsportbedarf notwendig wäre. Durch diese besondere Konstellation kann ausnahmsweise eine kostenlose Übertragung bzw. Überlassung gerechtfertigt werden, sofern hierdurch erst die Errichtung der 3-Feldsporthalle Plus mit den besonderen Ausstattungsmerkmalen gewährleistet wird und die Voraussetzungen zur Schaffung eines Turnsportbereichs zumindest gesichert werden.

Der Kreisverwaltung wurde in der 25. KW in einem Gespräch der Vorschlag unterbreitet, durch sinnvolle Platzierung und Ausrichtung der 3-Feldsporthalle Plus die Option zu schaffen, eine Ergänzung des Turnsportbereichs theoretisch zu ermöglichen, ohne dass der Landkreis Osnabrück noch selbst diesen Bereich zu realisieren hätte. So wurde dem Landkreis Osnabrück nun die Möglichkeit unterbreitet, mit den Planungen der 3-Feldsporthalle Plus auf dem in Rede stehenden Grundstück zu beginnen, ohne zuvor zwingend einen Konsens hinsichtlich der Finanzierung eines Turnfeldbereichs zu erreichen.

Für das potentielle Sponsoring sowie für den Vereinssport, den die Stadt Melle stets gerne unterstützt hat, wird so die Möglichkeit gesichert, die weitere Entwicklung abzuwarten. Mit den noch durch das vom Landkreis Osnabrück durchzuführende Vergabeverfahren auszuwählenden Objektplanern kann ggf. später über eine Vorplanung für einen Ergänzungsbau gesprochen werden, sobald der Landkreis Osnabrück einen Planer beauftragt hat. Ggf. lässt sich in diesem Stadium Klarheit erreichen, ob das etwaige Sponsoring doch noch aktuell zur Realisierung des Turnbereichs auskömmlich wäre oder ob wirtschaftliche Alternativen möglich sind. Sollte dies in der gegenwärtigen Situation nicht möglich sein, müsste die Realisierung zurückgestellt werden. Gleichwohl sollte dennoch eine spätere Realisierungsoption bewahrt werden.

Hierzu ist es erforderlich, dass die Rechte an dem zu übertragenden oder zu überlassenden Grundstück für die Erweiterung um einen Turnbereich dauerhaft gesichert werden. Ebenso ist ein Rückübertragungsrecht für den Fall vorzusehen, dass der Landkreis Osnabrück die 3-Feldsporthalle Plus nicht realisieren sollte, da die kostenlose Übertragung ausschließlich zu diesem Zweck erfolgen soll. Der Landkreis Osnabrück hat um eine Frist für das Wiederkaufsrecht bzw. Rückübertragungsrecht von 10 Jahren gebeten.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e): 111-13 Grundstücksmanagement 421-01 Förderung des Sports HSP 4.1 Stadtgestaltung und Baukultur unter Betrachtung der ökologischen Nachhaltigkeit fördern, steuern und entwickeln Z 4 Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	- ggf. Abschreibungen für Restbuchwert
Finanzhaushalt:	<u>Inv-Nr: I40022-800 - Inv.zuschuss Ersatz</u> <u>Jahnsporth. durch Kreissporth.</u> Plan: 750.000,00 € verfügt: 0
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	Bodenwerte von aktuell 945.000 Eur werden ohne Vereinnahmung von Einzahlungen veräußert oder dauerhaft per Nießbrauchrecht belastet