

Beschlussvorlage 01/2023/0131

Amt / Fachbereich	Datum
Amt für Familie, Bildung und Sport	23.05.2023

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Verwaltungsausschuss	27.06.2023		N
Rat der Stadt Melle	05.07.2023		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Grundstücksangelegenheit Neubau Turn-Mehrzweckhalle

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Melle überlässt dem SC Melle 03 e.V. aus dem Grundstück der Gemarkung Melle, Flur 1, Flurstück 58/12 im Rahmen eines kostenfreien Erbbaurechtes eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 1.100 m² zur Errichtung der geplanten Turn-Mehrzweckhalle.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Erbbaurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 50 Jahren mit dem SC Melle 03 e.V. abzuschließen.

Die neue Halle dient gem. der vorliegenden Planung und den Ausführungen sowie dem Beschluss aus der Vorlage 01/2023/0084 vor allem auch als Ersatz für die abgängige Jahnhalle und entbindet die Stadt Melle von den bisherigen Bewirtschaftungskosten der Jahnhalle und des alten Hallenbades und begründet somit gem. § 125 Abs. 3 NKomVG die unentgeltliche Überlassung des Grundstückes.

Strategisches Ziel

3 + 4 + 6

Handlungsschwerpunkt(e) 3.1 + 6.1 + 6.3**Ergebnisse, Wirkung***(Was wollen wir erreichen?)*

Neubau einer Turn-Mehrzweckhalle durch den SC Melle 03 e.V. unter Finanzierung der Baukosten von 2,00 Mio. EUR durch einen privaten Sponsor. Entlastung der jährlich, städtischen Bewirtschaftungskosten der Jahnsporthalle und des alten Hallenbades durch Abriss und Neubau durch den Verein + Sponsor.

**Leistungen, Prozess,
angestrebtes Ergebnis***(Was müssen wir dafür tun?)*

Kostenfreie Bereitstellung eines Grundstückes.

**Ressourceneinsatz,
einschl. Folgekosten-
betrachtung und
Personalressourcen***(Was müssen wir einsetzen?)*

Anlagevermögen (Grundstück) im Wert von ca. 148.500,00 EUR (ca. 1.100 m² x 135,00 EUR/m² Bodenrichtwert). Einsparung der Bewirtschaftungskosten „Jahnsporthalle“ und „altes Hallenbad“ in Höhe von rd. 50.000,00 EUR/Jahr.

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Im Zuge des geplanten Neubaus einer „Turn-Mehrzweckhalle“ durch den SC Melle 03 e.V., unter Finanzierung der geschätzten Baukosten in Höhe von 2,00 Mio. EUR durch einen privaten Sponsor, soll eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Melle, Flur 1, Flurstück 58/12 dem Bauherren SC Melle 03 kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.

Zu den allgemeinen Details hierzu wird auf die Vorlage 01/2023/0084 verwiesen, über die am 09.05.2023 im Ausschuss für Soziales, Sport und ehrenamtliches Engagement, sowie am 16.05.2023 im Verwaltungsausschuss beraten wurde und über die ebenfalls am 05.07.2023 im Rat entschieden wird.

Punkt 2 des dortigen Beschlussvorschlages lautet:

„Die Verwaltung wird beauftragt, dem SC Melle 03 e.V. ein in der Größe von ca. 1.000 m² noch konkret auszumessendes Grundstück im Bereich des „alten Hallenbades“ im Wege eines Erbbaurechtes kostenfrei zum Zwecke des Neubaus einer „Turn-Mehrzweckhalle“ zu übertragen. Der Beschluss über die konkrete Grundstücksübertragung erfolgt durch eine separate Vorlage.“

Die Grundstücksfläche, die zu diesem Zweck übertragen und als separates Flurstück entsprechend zu vermessen ist, ist in der Anlage als Skizze dargestellt und wird voraussichtlich eine Größe von 1.100 m² besitzen.

Es handelt sich um die Fläche, die direkt an die Sporthalle der Landesturnschule angrenzt und derzeit mit dem „alten Hallenbad incl. ehemaliger Badleiterwohnung“ bebaut ist. Aufgrund der Größe der neuen Turn-Mehrzweckhalle wird zusätzlich eine Umkleidekabine der jetzigen „Jahnsporthalle“ abgerissen und die entsprechende Grundstücksfläche bis zur neuen Außenwand der neuen Halle zur Verfügung gestellt. Im westlichen Bereich erfolgt die Abgrenzung durch den Laerbach, im östlichen Bereich bis einschließlich der geplanten Rampe zum Eingangsbereich. Die Einmessung erfolgt nach Fertigstellung der Turn-Mehrzweckhalle.

Aufgrund der Höhe der Gesamtinvestition durch den SC Melle bzw. den privaten Sponsor soll in diesem Fall die Grundstücksübertragung nicht nur durch einen Pachtvertrag, sondern aufgrund festgelegter, gesetzlicher Regelungen durch ein offizielles „Erbbaurecht“ zugunsten des SC Melle 03 erfolgen.

Der Wert der Grundstücksfläche beträgt gem. Bodenrichtwert 135,00 EUR/m² x ca. 1.100 m² = 148.500,00 EUR. Bei einem Ansatz von 5% würde sich daraus ein jährlicher Erbbauzins von 7.425,00 EUR ergeben.

Es ist allerdings vorgesehen, grundsätzlich eine kostenfreie Grundstücksübertragung vorzunehmen.

Dies hat vor allem zwei Gründe, die gem. § 125 Abs. 3 NKomVG begründet und dokumentiert werden müssen:

1. In der Vergangenheit wurden in ähnlichen Fällen für „Zwecke des Sportes“ Grundstücksflächen der Stadt Melle ebenfalls kostenfrei Sportvereinen überlassen, sofern im weitesten Sinne das Sportangebot dem Breitensport dient und keine gewerbliche Gewinnerzielungsabsicht hinter den jeweiligen Bauvorhaben stand (Beispiele sind hier die diversen Vereinsanbauten an Sporthallen, diverse Tennisanlagen, Vereinsheime auf Sportplätzen und weitere Anlagen in fast allen Stadtteilen).
2. Durch den Neubau der „Turn-Mehrzweckhalle“ und den anschließenden Betrieb durch

den SC Melle 03, wird die derzeitige Nachmittagsbelegung der Sportvereine in der städtischen Jahnsporthalle entbehrlich. Das komplette Angebot kann in den Neubau verlagert werden, so dass die Stadt Melle die Jahnhalle nach Fertigstellung der geplanten Kreissporthalle auch von der Schulnutzung entbinden und abreißen kann. Auch das „alte Hallenbad“, welches seit 2016 nicht mehr in Betrieb ist, wird abgerissen. Die Stadt Melle spart hierdurch jährliche Bewirtschaftungskosten für Personal, Bauunterhaltung, Energiekosten, Abschreibungen usw. in Höhe von rd. 69.000,00 EUR/Jahr (Jahnhalle ca. 62.000,00 EUR, Hallenbad ca. 7.000,00 EUR). Für den Neubau soll es einen Bewirtschaftungskostenzuschuss an den SC Melle in Höhe von rd. 19.000,00 EUR geben der hier gegenzurechnen wäre, so dass sich netto trotzdem eine Einsparung von rd. 50.000,00 EUR ergäbe.

Würde der Neubau auf diesem Areal nicht durch den SC Melle errichtet, müsste die Stadt Melle möglicherweise für die Zwecke des Breitensportangebotes eine neue Sporthalle auf eigene Kosten errichten.

Aus diesen Gründen, insb. aufgrund des finanziellen Vorteils durch die eingesparten Bewirtschaftungskosten, erscheint eine kostenfreie Grundstücksgestellung durch die Stadt Melle angemessen.

Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages soll der erwarteten Lebensdauer einer solchen Turn-Mehrzweckhalle entsprechen und somit 50 Jahre betragen (= Abschreibungszeitraum einer Sporthalle in teilmassiver Bauweise).

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e): 111-14 Gebäudemanagement	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	Die jährlichen Bewirtschaftungskosten für das alte Hallenbad sowie die Jahnsporthalle in Höhe von rd. 69.000,00 €/Jahr entfallen. Es wird mit einem Betriebskostenzuschuss zum Betrieb der neuen Halle in Höhe von rd. 19.000 € kalkuliert. Somit ist von einer jährlichen Ergebnisverbesserung von 50.000 € auszugehen. Dem gegenüber steht die unentgeltliche Veräußerung eines Grundstücks im Rahmen eines kostenfreien Erbbaurechtes mit einer Größe von ca. 1.100 m².