

Stadt Bergkamen
Dezernat III

Drucksache Nr. 8/1881-00
A. f. Grundstücks- u. Gebäudewirtschaft

Datum: 22.10.2003

Az.: br-bs

Beschlussvorlage – öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Haupt- und Finanzausschuss	10.12.2003
2.	Rat der Stadt Bergkamen	11.12.2003
3.		
4.		

Betreff:

Nutzung der städtischen Tennisanlagen

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Die Sachdarstellung und der Beschlussvorschlag
3. 3 Anlagen

Der Bürgermeister In Vertretung Mecklenbrauck Erster Beigeordneter	Mitunterzeichnung In Vertretung
---	------------------------------------

Amtsleiter Heermann	Sachbearbeiter Brauner	Sichtvermerk StA 20
----------------------------	-------------------------------	---------------------

Sachdarstellung:

Ausgangslage

Das vom Rat der Stadt Bergkamen am 03.04.2003 beschlossene Haushaltssicherungskonzept (HSK) sieht sowohl Ausgabeverminderungen bei der Unterhaltung und dem Betrieb der städtischen Sportanlagen als auch die Veräußerung von Liegenschaften zur Erhöhung der Einnahmen des Vermögenshaushaltes vor.

Die Stadt Bergkamen unterhält im Stadtgebiet insgesamt 4 Tennisanlagen mit unterschiedlicher Größe und Ausstattung, die durch bestehende Nutzungsverträge 4 Tennisvereinen zur Nutzung überlassen werden. Es handelt sich hierbei im Einzelnen um die Anlagen des

1. Turn- und Rasensportvereins e. V. Bergkamen-Mitte,
2. TC Bergkamen-Weddinghofen 1978 e. V.,
3. Spiel- und Sportvereins 1921 Oberaden e. V.,
4. Tennisvereins Blau-Weiß Bergkamen 1979 e. V.

Die Nutzungsverträge enthalten eine in der Vergangenheit bereits mehrfach modifizierte Regelung über die Aufteilung der entstehenden Betriebskosten. Die Unterhaltung von Dach und Fach erfolgte bislang durch die Stadt. Die in den Jahren 2000 bis 2002 entstandenen Kosten in Höhe von rund 62.000,00 € können im Detail der **Anlage I** entnommen werden.

Mögliche Lösungsansätze

1. Veräußerung der Tennisanlagen

■ Ermittlung des Wertes

Für die Ermittlung des Verkehrswertes der Vereinsheime mit den dazugehörigen Grundstücksanteilen liegen aktuelle Gutachten vor. Für das Restgrundstück wurden in Anlehnung an die Bewertung des Grundvermögens im Rahmen des Neuen Kommunalen Finanzmanagements (NKF) 34,00 €/qm angesetzt. Hinsichtlich der Bewertung der Platzanlagen ist davon auszugehen, dass der Neubau eines Tennisplatzes zurzeit Kosten in Höhe von ca. 36.000,00 € verursacht. Pauschal wurde daher ein Restwert in Höhe von 1/3 des Wiederbeschaffungswertes unterstellt. Der Wert der sonstigen Grundstücksbestandteile (Wege, Grünflächen etc.) wurde geschätzt. Die entsprechenden Werte ergeben sich aus **Anlage II, Ziffer 1**. Die Veräußerung erfolgt auf der Grundlage der ermittelten Gesamtwerte.

■ Vorteile für die Tennisvereine

Die Veräußerung der Tennisanlagen erfolgt **ausschließlich** an den jeweiligen Verein. Der Verein wird dadurch Eigentümer der Anlage mit allen damit verbundenen Rechten und Pflichten und hat die Möglichkeit, Anlage und Gebäude nach eigenen Vorstellungen sowie auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen zu gestalten und ggf. zusätzliche sportorientierte Nutzungen anzubieten. Durch die Eigentümereigenschaft besteht für den Verein die Möglichkeit, die Grundstücke mit Hypotheken, Grundschulden etc. zu belasten und die Anlagen ganz oder teilweise zu veräußern. Für die Stadt ist ein Vorkaufsrecht einzuräumen.

■ Vorteile für die Stadt

Die Erzielung von Einnahmen aus den Verkaufserlösen eröffnet der Stadt die Möglichkeit zur Finanzierung anderer städtischer Maßnahmen im Vermögenshaushalt, die zurzeit wegen fehlender Eigenmittel zurückgestellt werden müssen (Beispiel: Umkleidegebäude Sportplatz Schacht III).

Darüber hinaus werden Haushaltsmittel im Verwaltungshaushalt für die Betriebskosten und die bauliche Unterhaltung (Dach und Fach) eingespart.

2. Bestellung eines Erbbaurechtes

Die Bestellung eines Erbbaurechtes erfolgt in der Regel für die voraussichtliche Gesamtnutzungsdauer der Gebäude. Die Gesamtnutzungsdauer für Vereinsheime beträgt aufgrund bestehender Erfahrungswerte zwischen 40 und 80 Jahren. Die durchschnittliche Restnutzungsdauer für die Vereinsheime beträgt lt. Verkehrswertgutachten durchschnittlich 45 Jahre. Die Bestellung von Erbbaurechten sollte zunächst für die Dauer von 30 Jahren erfolgen mit der Möglichkeit der Verlängerung für den Zeitraum der Standdauer der Gebäude.

2.1 Heimfall mit Entschädigungspflicht

■ Ermittlung der Erbbauzinses

Der jährliche Erbbauzins für die Grundstücke beträgt gemäß aktuellem Marktbericht des Gutachterausschusses zwischen 2,5 % und 3,5 % des Grundstückswertes. Ein Erbbauzins von 2,5 % entspricht 0,85 €/qm Grundstücksfläche. Dieser Betrag wurde bei der Ermittlung des Erbbauzinses berücksichtigt.

Die Bestellung von Erbbaurechten erfolgt an dem jeweiligen Grundstück. In der Regel erfolgt die Errichtung des Gebäudes durch den Erbbauberechtigten. Bei der Ermittlung der Verzinsung für die bereits vorhandenen Gebäude und Anlagen wurde ebenfalls ein Zins in Höhe von 2,5 % unter der Voraussetzung der Übernahme der nachfolgenden Verpflichtungen zugrunde gelegt:

- Erhalt der Gebäude und Anlagen in gutem baulichen Zustand
- Zustimmung der Stadt zu jeder baulichen und nutzungsbedingten Änderung
- Veräußerung des Erbbaurechtes nur mit Zustimmung der Stadt
- Anpassung des Erbbauzinses an den Verbraucherpreisindex für das Land Nordrhein-Westfalen
- Bei Heimfall nach Ablauf des Erbbaurechtes erfolgt eine Entschädigung durch die Stadt nur für den durch Gutachten zu ermittelnden Mehrwert für bauliche Veränderungen und Erweiterungen ohne Grundstücksanteil.

■ Vorteile für die Tennisvereine

- Die Bestellung des Erbbaurechtes erfolgt **ausschließlich** für den jeweiligen Verein.

- Der Verein wird als Erbbauberechtigter hinsichtlich sämtlicher Rechte und Pflichten einem Eigentümer gleichgestellt. Einschränkungen ergeben sich aus den vorstehenden Bedingungen.
- Das Erbbaurecht kann mit Zustimmung der Stadt für die Dauer des Erbbaurechtes mit Hypotheken, Grundschulden etc. belastet werden.
- Nach Ablauf des Erbbaurechtes wird der Mehrwert der Anlage durch die Stadt entschädigt.

■ Vorteile für die Stadt

Der vorgenannte Lösungsansatz führt ebenso wie bei der Veräußerung zu einer Entlastung des Verwaltungshaushaltes, da die laufenden Betriebskosten und die Kosten der baulichen Unterhaltung (Dach und Fach) eingespart werden. Darüber hinaus werden im Verwaltungshaushalt Einnahmen aus Erbbauzinsen erzielt. Durch die Übernahme der o. g. Verpflichtungen ist gewährleistet, dass die Stadt auch künftig Einfluss auf die weitere Entwicklung der Tennisanlage nehmen kann.

2.2 Heimfall ohne Entschädigungsanspruch

■ Symbolischer Erbbauzins

Alternativ bietet sich die Bestellung eines Erbbaurechtes zum symbolischen Erbbauzins von 1,00 € jährlich unter folgenden **zusätzlichen** Bedingungen an:

- Keine Veräußerung des Erbbaurechtes
- Keine Entschädigung bei Heimfall für bauliche und sonstige Veränderungen

■ Vorteile für die Tennisvereine

Ergänzend zu den o. g. Vorteilen hat die vorgenannte Regelung zur Folge, dass für die Vereine keine laufenden Erbbauzinszahlungen anfallen.

■ Vorteile für die Stadt

Die Vorteile für die Stadt entsprechen im Wesentlichen den unter Ziffer 2.1 genannten Vorteilen, jedoch verbunden mit der Folge, dass keine laufenden Erbbauzinseinnahmen erzielt werden.

3. Modifizierung der Nutzungsverträge

Zwischen der Stadt und den jeweiligen Vereinen bestehen zurzeit laufende Nutzungsverträge, die jeweils zum 31.10. eines jeden Jahres gekündigt werden können. Wesentlicher Bestandteil dieser vertraglichen Regelungen ist eine grundsätzliche Beteiligung der Vereine an den entstehenden Betriebskosten in Höhe von 50 %. Erstattet werden der Stadt ferner 12,5 % der Entwässerungsgebühren auf der Grundlage des Frischwasserverbrauchs. Darüber hinaus tragen die Vereine die Kosten der laufenden Instandhaltung, während die Unterhaltung von Dach und Fach durch die Stadt erfolgt. Zusätzlich beteiligt sich die Stadt, wie aus **Anlage I** ersichtlich ist, an der Unterhaltung der Tennisplätze.

Die Verträge sollten derart modifiziert werden, dass die Vereine künftig sämtliche Unterhaltungs- und Betriebskosten, auch die Kosten für Dach und Fach, und die Kosten der Grundüberholung der Platzanlagen aus eigenen Mitteln bestreiten.

Weitere Vorgehensweise

Die Verwaltung wird nach Beauftragung durch den Rat Verhandlungen mit dem Ziel aufnehmen, dass die Vereine spätestens zum 01.11.2004 die Anlagen übernehmen. Favorisiert wird hierbei die unter Ziffer 1 dargestellte Veräußerung der Tennisanlagen. Dies ist aufgrund der dargestellten Vorteile sowohl für den Verein als auch die Stadt die optimalste Lösung. Fraglich ist jedoch, ob die Realisierung aufgrund der Finanzkraft der Vereine möglich ist.

Sollte der Erwerb durch die Vereine nicht realisiert werden können, so ist die Bestellung eines Erbbaurechtes anzustreben. Vorrangig ist hierbei, das unter Ziffer 2.1 dargestellte Modell zu verhandeln.

Sollte keine der vorgenannten Lösungsmöglichkeiten realisiert werden können, ist es erforderlich, die Verträge wie unter vorstehender Ziffer 3 dargestellt zu modifizieren.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bergkamen beauftragt die Verwaltung, mit den Vereinen

1. Turn- und Rasensportverein e. V. Bergkamen-Mitte,
2. TC Bergkamen-Weddinghofen 1978 e. V.,
3. Spiel- und Sportverein 1921 Oberaden e. V.,
4. Tennisverein Blau-Weiß Bergkamen 1979 e. V.

Verhandlungen über die Übertragung der städtischen Tennisanlagen zu führen.