



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 283/2007

Dezernat I, gez. Öhmann

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

10.10.2007

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Hauptausschuss

18.10.2007

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

08.11.2007

Entscheidung

Übernahme der Stadthalle durch die Die-La-Hei Coesfeld 1934 e.V.

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der KG Die-La-Hei Coesfeld 1934 e.V. die konkreten vertraglichen Regelungen für die Übernahme der Stadthalle im Wege des Erbbaurechts auszuhandeln.
2. Die Stadt stimmt zu, dass eine von der KG Die-La-Hei Coesfeld 1934 e.V. zu gründende GmbH als Erbbauberechtigter und Betreiber Vertragspartner der Stadt wird. Diese Gesellschaft wird so ausgestaltet, dass andere Vereine, Verbände und Institutionen und interessierte Privatpersonen gegen Einlage entsprechender Gesellschafteranteile Mitgesellschafter werden können. Sie erhalten dann den Gesellschaftsanteilen entsprechenden Mitsprachemöglichkeiten.
3. Die auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen werden dem Erbbauberechtigten entschädigungslos übertragen.
4. Die Stadthalle ist vom Erbbauberechtigten als „Bürgerhalle“ zu betreiben. Der Erbbauberechtigte hat zu gewährleisten, dass Vereine, Verbände und Institutionen aus der Stadt Coesfeld im Rahmen der terminlichen Möglichkeiten und gegen Zahlung eines kostendeckenden Entgelts Zugang zur Halle erhalten.
5. Der Erbbauberechtigte hat zu gewährleisten, dass die Stadt für 10 Termine ein Belegungsrecht erhält. Die Stadt wird für diese Termine nur die veranstaltungsbezogenen Kosten erstatten.
6. Weitere Regelungen sind in einem Eckpunktepapier darzustellen.
7. Die Stadt wird für die die Dauer des auf 30 Jahre vorgesehenen Erbbaurechts und im Falle einer Verlängerung für nochmals weitere 10 Jahre einen Betriebskostenzuschuss von 40.000 €/a zur Verfügung stellen. Der Betrag wird über eine Indexklausel der weiteren Preisentwicklung angepasst.
8. Über das Erbbaurecht von 30 Jahren und die einmalige Verlängerung von 10 Jahren hinaus wird dem Erbbauberechtigten die Option einer Verlängerung von 4 x 10 Jahren eingeräumt. Bei Inanspruchnahme dieser weiteren Optionen entfällt der Betriebskostenzuschuss.
9. Die Stadt wird zur Finanzierung der notwendigen Arbeiten zum Abbau des Instandhaltungsstaus einen Betrag von insgesamt 200.000 € zur Verfügung stellen, der in Jahresbeträgen von 10 x 20.000 € ausgezahlt wird.
10. Die bisher angefallenen Planungskosten werden von diesem Betrag – nicht – abgezogen.

Sachverhalt:

Nach dem Workshop Stadthalle am 17.11.2005 hatten zunächst die KG Die-La-Hei 1934 e.V. und das Tanzzentrum Coesfeld Interesse signalisiert, einen Betrieb der Stadthalle in eigener Regie, gegebenenfalls in einer Betreibergemeinschaft zu übernehmen. Mit beiden Vereinen wurden weitere Gespräche geführt. Auf der Grundlage der von den Vereinen formulierten Anforderungen wurden vom Architekturbüro Bock und Partner unter Hinzuziehung der notwendigen Fachingenieure für Haustechnik, Statik und Schallschutz eine Planung und eine Kostenberechnung erstellt. Die Kostenberechnung schloss unter Einbeziehung der notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen mit einem Betrag von ca. 700.000 € ab.

Der hohe Aufwand war insbesondere dadurch verursacht, dass beide Vereine die Halle als Trainingsraum nutzen wollten. Daher waren für dieses Konzept umfangreiche bauliche Maßnahmen erforderlich wie die Einrichtung separater Umkleidebereiche, der Ersatz des Terrazzobodens in der Halle durch Parkett, eine Verkürzung der Bühne und Anschaffung beweglicher Bühnenelemente und die schalldichte Trennung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche durch 2 mobile, raumhohe Trennwand- bzw. Vorhanganlagen. Die Nutzung hätte daher einen sehr hohen Aufwand verursacht. Die durch die Doppelnutzung zusätzlich entstehenden Kosten wären aber durch keinen der Vereine finanzierbar gewesen. Insofern hätte die Stadt bei diesem Nutzungskonzept zusätzliche Mittel bereitstellen müssen.

Vorteil dieses Konzepts wäre es sicherlich gewesen, dass die Halle täglich genutzt worden wäre und ein attraktives Zentrum für den Tanzsport entstanden wäre. Da die Halle aber durch die sportliche Nutzung weitgehend belegt worden wäre, hätten erhebliche Kompromisse bei der Nutzung als Veranstaltungsraum gemacht werden müssen. Die für die Trennung der Nutzungseinheiten notwendigen Trennwände hätten zudem den Raumeindruck nachteilig beeinflusst. Das Tanzzentrum Coesfeld e.V. hat sich daher entschieden, für die eigenen Zwecke eine Alternativlösung zu suchen. Die Gespräche sind dann mit der KG Die-La-Hei Coesfeld 1934 e.V. weiter geführt worden.

Die KG Die-La-Hei Coesfeld e.V. ist bereit, die Halle alleine oder auch gemeinsam mit weiteren Interessenten zu übernehmen. Sie beabsichtigt, eine Betreibergesellschaft zu gründen, die die Halle im Erbbaurecht übernehmen soll. Sie wird die Halle der Coesfelder Bevölkerung, Vereinen, Verbänden, Institutionen und weiteren Interessenten gegen Entgelt zur Verfügung stellen. Die Gesellschaft soll die Rechtsform einer GmbH erhalten, deren Stammkapital 25.000 € beträgt.

Die Stadt Coesfeld erhält ein Belegungsrecht in Höhe von 10 Tagen pro Jahr für eigene Veranstaltungen.

Die Eigentümerin bestellt an dem Grundstück zugunsten der Erbbauberechtigten ein Erbbaurecht für die Dauer von 30 Jahren. Es wird vorgeschlagen, die auch bei Vergabe von Grundstücken an Sportvereine übliche Regelung zum Erbbauzins zu Grunde zu legen. Für die Einräumung des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte dann einen jährlichen Erbbauzins zu zahlen. Die Höhe eines angemessenen Erbbauzinses wird zurzeit noch geprüft. (Anmerkung: für die Berechnung des Betriebskostenzuschusses wurde zunächst ein Zinssatz von 0,25 €/m², bei einer Fläche des Erbbaugrundstücks von 2781 m² also 695,25 € zugrunde gelegt. Gegebenenfalls muss der Zuschuss angepasst werden). Es sollen ein einmaliges Recht auf Verlängerung des Erbbaurechtes von weiteren 10 Jahren und weitere Optionen von 4 x 10 Jahren mit dem in dieser Urkunde niedergelegten Inhalt eingeräumt werden.

Der Verein wird die notwendigen Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchführen.

Grundlage ist die Bestandsaufnahme des Architekten Lammering. Der Verein wird die Halle darüber hinaus optisch und technisch in einen angemessenen Zustand versetzen.

Zur anteiligen Finanzierung der Bau- und Betriebskosten würde die Stadt Coesfeld entsprechend dem Beschluss des Hauptausschusses vom 22.09.2005 (Vorlage 681/2005) für die Laufzeit des Erbbaurechts von 30 Jahren einen jährlichen Betriebskostenzuschuss von 40.000 € zur Verfügung stellen. Der Betriebskostenzuschuss wird zur Abdeckung der laufenden Aufwendungen, zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage und zur Deckung von Finanzierungskosten verwendet. Die Stadt Coesfeld stellt darüber hinaus für einen Zeitraum von 10 Jahren, beginnend im Jahr 2008 und endend im Jahr 2017 einen Investitionskostenzuschuss von je 20.000 € zur Verfügung. Mit diesen Mitteln würde der zur Finanzierung der Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen notwendige Kredit abgetragen.

Noch offen sind folgende Punkte, in denen die Vorstellungen des Vereins von den bisherigen Beschlüssen des Hauptausschusses vom 22.09.2005 (Vorlage 681/2005) abweichen.

1. Der Verein hält eine Anpassung des Betriebskostenzuschusses an die allgemeine Preisentwicklung für erforderlich. Es soll eine Indexklausel eingebaut werden. Das Anliegen ist nachvollziehbar, da die steigenden Kosten auch bei einem Betrieb der Halle durch die Stadt anfallen würden. Angesichts der langen Laufzeit ist die Forderung gerechtfertigt.
2. Laut Beschlusslage sollen die bisher entstandenen Planungskosten von dem Investitionskostenzuschuss in Höhe von 200.000 € abgezogen werden. Der Verein hält dies nicht für gerechtfertigt, da die Planung im Wesentlichen auf einem anderen Nutzungskonzept beruhte und wesentliche Teile der Planung nicht weiter verwendet werden können. Die Sanierungskosten würden aber in voller Höhe anfallen, der Zuschuss sei daher zur Abdeckung der Finanzierung in voller Höhe erforderlich. Auch diesen Argumenten ist im Grundsatz zuzustimmen. Durch den Wechsel im Konzept haben sich die Grundlagen so stark verändert, dass nur die grundsätzlichen Aussagen zur Haustechnik weiter herangezogen werden können. Es ist ansonsten eine neue Planung erforderlich.
3. Offen ist, wie mit der Verlängerung des Erbbaurechtes umgegangen werden soll. Insbesondere die Verlängerungsoption (weitere 10 Jahre einen Betriebskostenzuschuss von 40.000 €/a) muss sehr ernsthaft überlegt werden. Grundsätzlich hat der Erbbauberechtigte bei Auslaufen des Erbbaurechtes einen Anspruch auf Entschädigung der Bausubstanz. Dieser Anspruch soll vertraglich auf die Maßnahmen begrenzt werden, die nach Übernahme investiert wurden. Abgezogen werden soll der Investitionszuschuss und anteilig der für Investitionen verwendete Teil des Betriebskostenzuschusses. Dennoch könnte bei Auslaufen des Erbbaurechtes eine Entschädigung zu zahlen sein. Dies könnte insbesondere dann der Fall sein, wenn der Verein kurz vor Auslaufen des Erbbaurechtes nochmals investiert. Die Entschädigung soll dadurch abgewendet werden, dass dem Verein eine Verlängerung des Erbbaurechtes von 5 x 10 Jahren angeboten wird. Bei der erstmaligen Verlängerung des Erbbaurechtes für 10 Jahre würde der Betriebskostenzuschuss weiter gezahlt und alle übrigen wechselseitigen Verpflichtungen blieben in gleicher Form gültig. Dies ist durch die bisherigen Beschlüsse ebenfalls nicht abgedeckt. Bei den weiteren Verlängerungen entfielen der Zuschuss.

Weitere Details müssen in einem Vertragsentwurf noch endgültig ausgehandelt werden. Über den Verhandlungsstand wird im nicht öffentlichen Teil (Eckpunktepapier) berichtet.