
BESCHLUSSVORLAGE

V/2009/0056

Beratungsfolge:

Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss

Termin

10.12.2009

Entscheidung

Entscheidung

Öffentl.

Ö

Tagesordnungspunkt:



Antrag des Taekwondo-Vereins Swisttal auf Mietbefreiung oder
Übernahme des Gebäudes Schützenstr. 16 im Wege der Erbbaupacht

Beschlussvorschlag:

In der aktuellen Haushaltslage ist es der Gemeinde Swisttal nicht möglich, dem vorliegenden Bürgerantrag des Taekwondo-Vereins Swisttal zu entsprechen und dem Verein das Mietobjekt Schützenstraße 16 mietfrei zu überlassen.

Von einer kostenlosen Übertragung des Geländes im Wege der Erbbaupacht wird ebenfalls abgesehen.

Sachverhalt:

Mit Mietvertrag vom 18.07.2006 wurde dem Taekwondo-Verein Swisttal e.V., vertreten durch Herrn Dimitrios Lautenschläger, das ehemalige Übergangsheim Schützenstraße 16 in Swisttal-Heimerzheim überlassen.

Die Vermietung des Gebäudes zum Zwecke eines Sportinternates wurde von der Bezirksregierung als förderunschädliche Anschlussnutzung angesehen.

Für das gesamte Gebäude mit 257,67 m² wurde eine deutlich unter dem ortsüblichen Mietpreis liegende Grundmiete in Höhe von 700,-- € sowie eine Nebenkostenvorausleistung in Höhe von 200,-- € mtl vereinbart. Gas, Strom und Wasser bezieht der Mieter auf eigene Rechnung von den Versorgungsunternehmen.

Weiterhin wurde vertraglich vereinbart, dass die Kosten für die Renovierung der Räumlichkeiten im ersten Mietjahr mit 400,-- € mtl. (bis zu einem Betrag von maximal 4.800,- €) auf die Grundmiete anzurechnen sind.

Aufgrund fehlender Mittel aus der Sportförderung und hoher Kosten für die Unterbringung und Verpflegung der Internatssportler wurde die Miete auf Antrag des Herrn Lautenschläger

für das Internatsgebäude für das Jahr 2008 bereits von 700,-- € auf 500,-- € mtl (von 2,71 € pro m² auf 1,94 € pro m²) reduziert. Die Nebenkostenvorausleistungen wurden zudem um 30,-- €, auf 170,-- €/mtl. gekürzt. Ab 2009 zahlt Herr Lautenschläger wieder die vereinbarte Grundmiete von 700,-- €/mtl.

Angesichts der finanziellen Belastung für das Taekwondo-Internat beantragte Herr Lautenschläger bereits mit Schreiben vom 01.07.2008 einen Mieterlass sowie die Rückzahlung der bis dato geleisteten Mietzahlungen. Der Bürgerantrag wurde in der Sitzung des Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschusses am 18.11.2008 behandelt und einstimmig abgelehnt. Mit Herrn Lautenschläger wurde eine Ratenzahlung der offenen Miet- und Nebenkosten vereinbart.

Mit dem neuen beigefügten, erweiterten Bürgerantrag bittet Herr Lautenschläger wiederum um Aussetzung der Mietzahlungen. Bereits im Vorfeld beider Anträge wurden entsprechende Anfragen des Vereines sowie der Nordrhein-Westfälischen Taekwondo-Union von der Verwaltung mit der Begründung abgelehnt, dass es sich beim Taekwondo-Internat nicht um eine Sportstätte handelt.

Sollte es sich nämlich um eine „Sportstätte“ handeln, so wäre in Swisttal die Nutzung kostenlos. Swisttal erhebt weder ein Benutzungsentgelt noch eine sog. Sportstättengebühr.

Ausgehend von der Begrifflichkeit aus dem Baurecht, handelt es sich bei einer Sportstätte um eine ortsfeste Einrichtung, die der Sportausübung dient, sowie um Einrichtungen, die mit einer Sportanlage in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen. Im Falle des Taekwondo-Internats steht der Internatgedanke (d.h. die Unterbringung von Sportlern) im Vordergrund. Auch wenn verschiedene Trainingsgeräte für Krafttraining im Keller des Gebäudes vorgehalten und genutzt werden, macht das aus dem Miethaus noch keine Sportstätte. Das Internatsgebäude Schützenstraße 16 ist ebenfalls kein integrativer Bestandteil einer Sportanlage. Sowohl räumlich als auch betrieblich kann hier kein Zusammenhang zu der vom Taekwondo-Verein regelmäßig genutzten Turnhalle gesehen werden.

Bezüglich der Umwidmung des ehem. Übergangsheimes im Jahre 2006 wurde die Bezirksregierung konkret auf die Auslegung des damaligen Schreibens angesprochen.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass ein Internat nach Ansicht der Bezirksregierung keine Sportstätte im Sinne der Sportstättenbauförderrichtlinie ist. „Der Internatsbetrieb ist lediglich als begleitende sportfachlich notwendige Infrastruktur zu werten.“ Gem. aktueller Auskunft hält die Bezirksregierung an dieser Aussage fest. Lediglich hinsichtlich einer möglichen Bezuschussung mit Landesmitteln wird ein Internatsbetrieb einer Sportstätte gleichgesetzt.

Die gemeindeeigenen Sportstätten, im Falle des Taekwondo-Vereins, die Schulturnhalle der Swistbachschule und die Dreifachsporthalle Heimerzheim werden vom Taekwondo-Verein, wie von allen anderen Nutzern, kostenlos genutzt.

Alternativ zur Aussetzung der Mietzahlungen beantragt der Verein die Überlassung der Liegenschaft im Wege eines kostenlosen Erbbaurechts.

Grundsätzlich ist die Vergabe eines Erbbaurechts für das bebaute Grundstück Schützenstr. 16 an den Taekwondo-Verein auf 30, 60 oder 99 Jahre möglich. Der übliche Erbbauzins errechnet sich wie folgt:

1. Ein üblicher Erbbauzins beträgt jährlich 3 – 4 % des Verkehrswertes des bebauten Grundstücks.
Laut Bewertung vom 12.11.2008 beträgt der
aktuelle Verkehrswert des Gebäudes 295.000,00 €
und der aktuelle Bodenrichtwert 53.295,00 €
dies ergibt einen Gesamtwert der Immobilie von 348.295,00 €.

2. Die jährliche Afa liegt bei 4.407,36 €.

3. Heutiger Verkehrswert des bebauten Grundstücks = 343.887,64 €.

4. Ergibt einen jährl. Erbbaupachtzins (3 %) von 10.316,63 €

= monatlich rd. **860,00**

€

Eine Pachtzinsreduzierung wäre möglich.

5. Eine Pacht-Anpassungsklausel ist notariell zu vereinbaren.

Das Übergangswohnheim in der Schützenstr. 16 unterliegt aufgrund einer öffentlichen Förderung noch bis zum **01.10.2017** einer Zweckbindung.

Die restlichen Fördermittel belaufen sich derzeit auf ca. 35.000,00 €. Bei Abschluss eines notariellen Erbbaurechtsvertrages muss der Taekwondo-Verein Swisttal e.V. sicherstellen, dass die bisherige Nutzung als Internat zukünftig (mindestens bis Ende 2017) bestehen bleibt. Die grundbuchliche Sicherung ist erforderlich. Eine Änderung der Nutzungsart würde ggfls die sofortige Rückzahlung der restlichen Fördermittel auslösen.

Zu erwähnen wäre noch, dass bei Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages, die Gemeinde Swisttal keine weiteren Kosten für Unterhaltung und Instandsetzung am Gebäude übernimmt. D. h., der Taekwondo-Verein Swisttal e.V. trägt während der Vertragslaufzeit neben den Bewirtschaftungskosten ebenfalls alle anfallenden Kosten für Reparaturen oder Erneuerungen an Dach und Fach.

Eine kostenpflichtige Grundstücksteilung zwischen den Haushälften Schützenstr. 14 und 16 ist Voraussetzung für die genaue Zuordnung des Erbbaugrundstücks. Dies ist bisher noch nicht erfolgt.

Die Kosten des Erbbaurechtsvertrages sowie der Grundbucheintragung beim Amtsgericht müsste der Verein übernehmen.

Gemäß Beschluss des Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschusses vom 29.09.2009 wurde der Taekwondo-Verein Swisttal e.V. aufgefordert, eine detaillierte Bilanz zur Beurteilung der wirtschaftlichen Situation des Vereins vorzulegen. Diese Unterlagen wurden der Gemeinde am 17.11.2009 zugesandt und sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Ein Erlass der Miete unterliegt der politischen Entscheidung.

