Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Abschluss von zwei Vereinbarungen zur Kostenübernahme und Übernahme von Grundstücken im BPlan-Gebiet Nr. 103 II "Bilmer Berg"

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	23.10.2024	Ausschuss für Finanzen und Interne Services
N	29.10.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	30.10.2024	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103/II „Bilmer Berg II“ (Aufstellungsbeschluss am 25.04.2023, VO/10610/23) entwickelt die Wirtschaftsförderung Landkreis Harburg GmbH (WLH) Gewerbegebiete und eine Fläche für Sportanlagen. Die WLH ist Vertragspartnerin der Hansestadt Lüneburg für die Entwicklung der Flächen im Plangebiet.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 08.11.2023 beschlossen, dass der WLH die Übernahme des Erschließungskostenanteils für den Sportpark i. H. v. ca. 4,4 Mio.€ zugesichert wird (VO/10968/23).

Die WLH hat ergänzend klargestellt, dass es sich bei den Kosten i. H. v. 4,4 Mio.€ über die Erschließungskosten hinaus auch um die Planungs- und Projektsteuerungskosten handelt. Die Kosten setzen sich voraussichtlich wie folgt zusammen:

- Bauleitplanung: ca. 0,2 Mio.€
- Erschließung: ca. 3,3 Mio.€
- Projektmanagement inkl. Zinsen: ca. 0,9 Mio.€

Durch die als Anlage beigefügte Vereinbarung (Anlage 1) soll der WLH diese Kostenübernahme zugesichert werden.

Mit Abschluss der Vereinbarung zur Kostenübernahme ist haushalterisch die Finanzierung sicherzustellen. Der Haushaltsplan 2024 sieht keine Erschließungskosten für den Bilmer Berg II vor. Dementsprechend bedarf es einer außerordentlichen Bereitstellung von Haushaltsmitteln. Die Erschließungskosten werden in der Haushaltsplanung 2025 berücksichtigt, so dass die aktuell notwendige Deckung eine Zwischenfinanzierung darstellt. Es wird in 2024 kein Abfluss von liquiden Mitteln erwartet, so dass im Rahmen der Deckung auch Verpflichtungsermächtigungen zur Finanzierung herangezogen werden können:

- Erschließung Baugebiet Wienebütteler Weg (Investition 01-541-057; Verpflichtungsermächtigung) 2,00 Mio.€
- Investitionszuschuss Kliniken Lüneburg (Investition 01-411-001, Haushaltsrest) 1,65 Mio.€
- Überregionale Sportanlage (Investition 01-421-012; laufende Haushaltsansatz) 0,75 Mio.€

Die Kliniken SKL und PKL werden in 2024 keine weiteren Investitionskostenzuschüsse abrufen. Mit Haushaltsgenehmigung 2025 stehen die 1,65 Mio.€ den Kliniken wieder zur Verfügung.

Das zu erschließende Grundstück ist nicht im Eigentum der Hansestadt Lüneburg. Durch einen Erbbaurechtsvertrag beabsichtigt die Hansestadt Lüneburg (Erbbaurechtsnehmer) sich ein eigentumsgleiches Recht an dem Grundstück zu sichern. Die Konditionen des Erbbaurechts sind noch zu verhandeln. Zum jetzigen Zeitpunkt wird für Grundstücksflächen, die für die Durchführung von sportlichen und sozialen Aktivitäten genutzt werden, von einem jährlichen Erbbauzins in Höhe von 0,50 €/m² ausgegangen. Für die Grundstücksflächen, die nicht für die Durchführung von sportlichen und sozialen Aktivitäten genutzt werden, soll ein jährlicher Erbbauzins in Höhe von ca. 5,00 €/m² vereinbart werden. Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 99 Jahre.

Der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags stellt ein kreditähnliches Rechtsgeschäft dar, welches durch die Kommunalaufsicht vorab zu genehmigen ist. Die Genehmigung ist nach Abstimmung des Vertrages und dem entsprechenden Ratsbeschluss beim Ministerium zu beantragen.

Zusätzlich vereinbart die WLH im Zusammenhang mit der Entwicklung von Gewerbegebieten üblicherweise eine Übernahmeverpflichtung für die nach 10 Jahren (nach B-Plan Beschluss) noch nicht verkauften Gewerbegrundstücke. Die als Anlage 2 beigefügte Vereinbarung soll die WLH im Rahmen der Finanzierungsklärung unterstützen und die Bereitschaft der Stadt zur Übernahme der Grundstücke aufzeigen.

Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass in 10 Jahren keine freien Grundstücke mehr zur Verfügung stehen. Sofern nach Ablauf der Zeit noch Grundstücke durch die Hansestadt zu übernehmen sind, sind entsprechende Mittelanmeldungen vorzunehmen. Es ist nicht zu prognostizieren, welches Kostenvolumen die Übernahmeverpflichtung in 10 Jahren verursachen könnte.

Die Übernahme der Erschließungskosten steht im direkten Zusammenhang mit der baulichen Errichtung der Sportanlage. Gem. Machbarkeitsstudie verursacht die aktuell geplante Sportanlage am Bilmer Berg II Gesamtkosten von rd. 20,0 Mio.€. Die Grobkostenschätzung berücksichtigt bisher nicht die Baugrundverhältnisse, Ausbauqualitäten und Standards sowie die Finanzierungskosten (Schuldendienst mind. 9 Mio.€ Gesamtlaufzeit). Die Inanspruchnahme von Förderprogrammen für die Errichtung der Sportanlage können zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Aussicht gestellt werden.

Etwaige Betriebskosten sowie Personaleinsatz zur Pflege und Bewirtschaftung der Anlage sind bislang nicht beziffert. Festzuhalten ist jedoch, dass die laufenden Kosten durch einen oder mehrere Vereine ohne finanzielle Unterstützung der Hansestadt Lüneburg nicht zu kompensieren sind.

In Anbetracht der aktuellen finanziellen Lage der Hansestadt Lüneburg ist der Beschluss zur Übernahme der Erschließungskosten unter Berücksichtigung der Gesamtbetrachtung, Errichtung und späterer Betrieb, zu fassen. Es handelt sich hier um eine freiwillige Leistung. Eine Umsetzung der Maßnahme stellt vor dem Hintergrund der aktuellen Liquiditätsentwicklung eine finanzielle Herausforderung dar. Die Investition in die Sportanlage am Bilmer Berg sowie die laufenden Betriebskosten wären in den künftigen Haushalten durch Priorisierungen

von anderweitigen Investitionen und langfristigen Einsparungen zu kompensieren, bzw. gegebenenfalls Investoren zu finden. Es gilt eine drohende Überschuldung der Hansestadt Lüneburg zu verhindern.

Die Anlagen werden aufgrund schützenswerter Interessen Dritter nur nichtöffentlich bereitgestellt.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)	-	Jede Bebauung bringt Versiegelung mit sich, bei Bauvorhaben fallen grundsätzlich Emissionen durch den Transport von Baustoffen etc. an.
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	+	-Geplante Infrastruktur wird genutzt (A39), Möglichkeit, Gewerbeverkehr aus dem Stadtgebiet herauszuhalten -Ausstattung der Stadt mit Gewerbeflächen (Steuereinnahmen).
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		Keine Auswirkungen erkennbar.
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		Keine Auswirkungen erkennbar.
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)	+	Ausstattung der Stadt mit Sportflächen
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)	+	Schaffung von Ausbildungsplätzen zu erwarten
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)	+	- Schaffung von Arbeitsplätzen -Gewerbesteuereinnahmen
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)	+	-Schaffung von Arbeitsplätzen -Lieferkettengesetz verhindert Wirtschaftswachstum zulasten und auf Kosten von Menschen in Entwicklungsländern
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)	+	Die Modernisierung der vorhandenen Infrastruktur wird gefördert.

Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen

Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/ _____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

- Die Vorgaben wurden eingehalten.
- Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
oder
- Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 53,00 €

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen: 4,4 Mio.€

c) an Folgekosten: Investitionskosten von rd. 20,0 Mio.€, Finanzierungskosten mind. 9,0 Mio.€, Betriebs- und Bewirtschaftungskosten, Personalkosten

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Nein außerordentliche Bereitstellung von Mitteln

Teilhaushalt / Kostenstelle: diverse

Produkt / Kostenträger: diverse

Haushaltsjahr: 2024, ab 2025 Berücksichtigung im HHPlan

e) mögliche Einnahmen: keine

Anlagen:

Anlage 1: Vereinbarung zur Kostenübernahme

Anlage 2: Übernahmeverpflichtung von Grundstücken

Beschlussvorschlag:

Die Vereinbarungen zur Kostenübernahme in Höhe von 4,4 Mio.€ (Anlage 1) und zur Übernahme von Grundstücken (Anlage 2) im B-Plan-Gebiet Nr. 103 II "Bilmer Berg" werden beschlossen.

Der außerordentlichen Bereitstellung von Haushaltsmitteln in Höhe von 4,4 Mio.€ durch die Verpflichtungsermächtigung bei der „Erschließung Baugebiet Wienebütteler Weg“ (2,0 Mio. €) sowie den Auszahlungsermächtigungen „Kliniken Lüneburg“ (1,65 Mio. €) und „überregionale Sportanlage“ (0,75 Mio. €) wird gem. §§ 117, 119 NKomVG zugestimmt.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

DEZERNAT II

DEZERNAT V

05S - Sport

Bereich 20 - Kämmerei, Stadtkasse und Stiftungen