

Dezernat V

Datum:
06.07.2006

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss
Rat der Stadt Lüneburg

Betrifft:

Tennispark Am Wienebütteler Weg

a) Erwerb durch das Hospital St. Nikolaihof

b) Bestellung eines Erbbaurechtes zugunsten des MTV Treubund Lüneburg von 1848 e.V.

c) Gewährung einer Sportförderung

Beratungsfolge:

Top	Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
	N	18.07.2006	Verwaltungsausschuss
	Ö	20.07.2006	Sportausschuss
	Ö	20.07.2006	Stiftungsbeirat der Stiftung Hospital St. Nikolaihof
	Ö	20.07.2006	Rat der Stadt Lüneburg

Sachverhalt:

Herr Hans-Jürgen Pfohe, Eigentümer des Tennisparcs Am Wienebütteler Weg 14, möchte im Sommer diesen Jahres seine Sportanlage verkaufen, diese aber für den Lüneburger Regionalsport erhalten wissen. Seit Mitte Januar 2006 liegt dem MTV Treubund Lüneburg von 1848 e.V. ein entsprechendes Kaufangebot vor.

Die Anlage besteht aus drei Tennishallen, fünf Tennisplätzen, einer Gymnastikhalle, Funktionsraum, Wohngebäude und einem Grundstück mit einer Größe von 36.423 qm.

Seit mehreren Jahren bemüht sich der MTV Treubund Lüneburg vergeblich darum, einen Investitionsbeschluss vorangegangener Mitgliederversammlungen zum Bau einer weiteren eigenen Sportstätte in einem günstigen Kostenrahmen umzusetzen. Mit dem Ankauf des Tennisparcs und dem damit verbundenen Umbau einer Tennishalle (von dreien) zur allgemeinen Sporthalle mit max. 700 Zuschauerplätzen, ergibt sich für den MTV Treubund Lüneburg die Gelegenheit, kostengünstig seine eigene bedarfsgerechte Sportstätte zu bauen, mit der zugleich auch anderen Vereinen eine Halle für sportliche Großveranstaltungen bereitgestellt werden kann. Zugleich bekäme die in Oedeme nicht mehr angemessen versorgte

Handball-Spielgemeinschaft (HSG) eine Halle für ihren Punktspielbetrieb. Für die Realisierung dieses Vorhabens bedarf es jedoch noch einer satzungsgemäßen Zustimmung der Vereinsmitglieder, die auf der außerordentlichen Mitgliederversammlung am 13.07.2006 eingeholt werden soll.

Aber nicht nur der MTV Treubund Lüneburg und die HSG, sondern auch der Schul- und Vereinssport in Lüneburg und Umgebung würden von einem solchen Vorhaben profitieren. Dem Vereinssport steht derzeit keine attraktive Halle für Veranstaltungen mit überörtlichem Zuschauerinteresse zur Verfügung; insbesondere die Sporthalle Oedeme ist aufgrund der Auslegung von Flucht- und Rettungswegen für solche Großsportveranstaltungen ungeeignet. Die neue Sporthalle am Wienebütteler Weg könnte für die Regionalliegespiele im Volleyball (Spielgemeinschaft MTV/SV Gellersen), für Basketball oder die vormals in der 2. Bundesliga spielende Badminton-Mannschaft des VfL bereitgestellt werden. Die Stadt Lüneburg geht davon aus, dass sich die Sportvereine in der Region unter Moderation von Sportbeirat und Kreissportbund über eine Nutzung auch durch andere Vereine verständigen werden und wird diesen Wunsch auch in den noch zu führenden Vertragsgesprächen nachdrücklich einbringen. Nach Sperrung der Sporthallen Nordlandhalle und HS Kreideberg sowie den bevorstehenden Sanierungsarbeiten in den Sporthallen Im Grimm, Christiani-Schule und Herderschule, besteht außerdem zur Absicherung des Schulsports in den nächsten 5 Jahren ein dringender Bedarf an zusätzlichen Sporthallenflächen. Sollte im Tennispark Am Wienebütteler Weg eine solche Sporthalle umgebaut werden, könnte diese für den Schulsport angemietet werden, die Mietzahlung hierfür wäre deutlich geringer als die derzeitigen Fahrkosten zu den gegenwärtig genutzten Ausweichsporthallen in Vögelsen etc. Die Halle liegt von HS Kreideberg, Christianischule und Herderschule jeweils weniger als 1 km Fußweg entfernt.

Was den Tennissport als eigentlichen Hauptnutzer der Sportanlage Am Wienebütteler Weg betrifft, so bietet sich auch für diesen die Gelegenheit, in den dann noch verbleibenden zwei Tennishallen seine Sportart bedarfsgerecht und zukunftsorientiert weiter zu betreiben. Der Tennisbetrieb soll über eine Betreibergesellschaft sichergestellt werden, die vom Vereinsbetrieb des MTV Treubund Lüneburg separat läuft und als Partner neben dem THC Lüneburg zahlreiche weitere Tennissportvereine aus Stadt und Landkreis Lüneburg mit einbezieht. Der Niedersächsische Tennisverband, Kreisverband Lüneburg, befürwortet und unterstützt das Vorhaben uneingeschränkt.

Der Kaufpreis für die Sportanlage Wienebütteler Weg soll 1,65 Mio. € [zuzüglich rd. 100 T€ Nebenkosten (Notariat, Grunderwerbsteuer etc.)] betragen. Die erforderliche Umbaumaßnahme einer der vorhandenen Tennishallen in eine Sporthalle (neuer Sportboden, zusätzliche Notausgänge, Umkleiden etc.), wird mit rd. 275 T€ veranschlagt. Auf diese rd. 2 Mio. € Investitionen könnte der MTV Treubund Lüneburg Mittel in Höhe von rd. 500 T€ einsetzen. Damit wären noch rd. 1,5 Mio. € zu finanzieren. Eine detaillierte Finanzplanung des Vereins, auch für die laufenden Betriebskosten, liegt vor. Zu banküblichen Bedingungen aufgenommene Darlehen würden die Leistungsfähigkeit des Vereins überfordern. Eine Lösungsmöglichkeit stellt die Trennung der Erwerbskosten von Grundstück und Baulichkeiten dar, wie sie mit Erwerb des Komplexes durch einen Dritten und nachfolgende Bestellung eines Erbbaurechts für den MTV zu erreichen ist. Hierzu wurde in Verhandlungen mit dem Verein folgender Weg entwickelt:

Das Hospital St. Nikolaihof hat auf Grundlage von zwei Ratsbeschlüssen Grundstücke in Bardowick (Kuhreihel/Ilmer Weg) veräußert. Der Verkaufserlös ist entsprechend einer Auflage des Nds. Min. für Inneres und Sport (Stiftungsaufsicht) sicher und nachhaltig dem Stiftungsvermögen zuzuführen. Die Aufsicht hält es für erforderlich, dass diesbezüglich baldmöglichst Grundstückszukäufe anzustreben sind. Anzulegen sind rd. 1,3 Mio. €.

Bei dem Tennisparkgrundstück handelt es sich um die Am Wienebütteler Weg 14 gelegenen Flurstücke 1/8 und 20/5 zur Größe von insgesamt 36.423 m². Der gutachterlich unterlegte

reine Bodenwert beträgt 1,267 Mio. €. Die nachhaltigen Nutzungsmöglichkeiten und somit eine Wertsicherung ist gewährleistet.

Es bietet sich demgemäß an, dass das Hospital St. Nikolaihof das Grundstück zur Größe von 36.423 m² direkt erwirbt. Hiernach bestellt die Stiftung als Grundstückseigentümerin dem MTV Treubund Lüneburg ein langfristiges Erbbaurecht. Der MTV Treubund Lüneburg hat bereits einen anfänglichen jährlichen Erbbauzins von 63.350 € sowie eine Wertsicherungsklausel akzeptiert. Dieses entspricht einer 5 %igen Verzinsung des Bodenwertes. Eine gute, sichere und nachhaltige Anlage in Grundvermögen ist hier somit gegeben.

Für die Abwicklung ist es erforderlich, dass das Hospital St. Nikolaihof vom Verkäufer zunächst den Gesamtkomplex für 1,65 Mio. € erwirbt. Bei der gleichzeitig zu erfolgenden Erbbaurechtsbestellung werden dann jedoch alle Baulichkeiten und Anlagen gegen Zahlung einer Gebäudeentschädigung in Höhe von 383 T€ auf den MTV Treubund Lüneburg übertragen. Der Anlagewert und der von der Stiftung aufzubringende Kaufpreis beschränkt sich insofern letztlich auf den reinen Bodenwert.

Der MTV Treubund Lüneburg möchte das künftige Erbbaurechtsgrundstück zur teilweisen Sicherstellung der Finanzierung des Gebäude-Kaufpreises sowie der Kosten für notwendige Um- und Ausbauarbeiten mit maximal 500 T€ beleihen. Ferner wird hinsichtlich des Grundstückes die Einräumung einer Ankaufsoption zu einem späteren Zeitpunkt gewünscht, falls die Vermögenslage des Vereins einen Erwerb zu Eigentum erlaubt. Der Erteilung einer Belastungsgenehmigung sowie Eintragung einer Dienstbarkeit (Option zum Ankauf unter Sicherstellung des erwähnten Bodenwertes auf Grundlage einer Wertsicherungsklausel) stehen aus Sicht der Verwaltung keine Hinderungsgründe entgegen.

Trotz des vorstehend beschriebenen Weges bleibt für den Verein eine gewisse Lücke in der Gesamtfinanzierung. Im Interesse der Sportförderung und des Erhalts der wertvollen Anlage für den Sport in der Region schlägt die Verwaltung daher vor, für die notwendigen An- und Umbaukosten dem MTV Treubund Lüneburg von der Stadt Lüneburg einen Einmalbetrag in Höhe von 200 T€ zuzuwenden. Hinzu käme als Abfindung für die mindestens 5-jährige Mitbenutzung der Sporthalle durch den Schulsport einmalig ein Betrag von 70 T€. Diese außerplanmäßigen Ausgaben können auf die im Beschlussvorschlag beschriebene Weise gedeckt werden. Es wird erwartet, dass der Landkreis Lüneburg sich ebenfalls maßgeblich an dem Vorhaben finanziell beteiligt, zumal mit diesem Gemeinschaftsprojekt die Dringlichkeit von Sanierungen oder Erweiterungsmaßnahmen an der kreiseigenen Sporthalle Oedeme entfielen.

Beschlussvorschlag für den Stiftungsbeirat:

Für den Stiftungsbeirat des Nikolaihofes handelt es sich um eine Mitteilungsvorlage. Er nimmt die oben beschriebenen Grundstücks- und Geldgeschäfte zu 2. insofern zustimmend zur Kenntnis.

Beschlussvorschlag für Sportausschuss, Verwaltungsausschuss und Rat:

Der Rat der Stadt Lüneburg beschließt,

1. Der Rat der Stadt Lüneburg nimmt den vom Hospital St. Nikolaihof und dem MTV Treubund Lüneburg von 1848 e.V. beabsichtigten Erwerb des Tennisparcs Am Wienebütteler Weg 14 und damit verbunden eine Nutzungsänderung einer Tennishalle in eine Sporthalle mit Tribünen zustimmend zur Kenntnis.

2. Das Hospital St. Nikolaihof

- erwirbt von Herrn Hans-Jürgen Pfohe das Grundstück in Lüneburg, Am Wienebütteler Weg 14, bestehend aus den Flurstücken 1/8 und 20/5 der Flur 1 zur Größe von insgesamt 36.423 m² mit allen aufstehenden Gebäuden und Anlagen. Der Kaufpreis beträgt 1.65 Mio. € zuzüglich der Nebenkosten (Notariatsgebühren etc.).
- bestellt dem MTV Treubund Lüneburg von 1848 e.V. in Lüneburg an den erwähnten Flurstücken ein bis zum 01.10.2105 befristetes Erbbaurecht. Der anfängliche jährliche Erbbauzins beträgt 63.350 €.
- überträgt dem MTV Treubund Lüneburg von 1848 e.V. im Rahmen des abzuschließenden Erbbaurechtsvertrages alle bestehenden Baulichkeiten und Anlagen. Der MTV Treubund Lüneburg von 1848 e.V. hat diesbezüglich eine einmalige Entschädigung in Höhe von 383 T€ an das Hospital St. Nikolaihof zu entrichten.
- stimmt der Belastung dieses Erbbaurechtes mit Grundschulden und/oder Hypotheken bis zur Höhe von 500 T€ nebst Zinsen und Nebenleistungen zu.
- stimmt der Einräumung einer dinglich gesicherten Ankaufsoption durch den MTV Treubund Lüneburg von 1848 e.V. auf Grundlage des heutigen Bodenwertes mit entsprechender Wertsicherung zu.

3. dass die Stadt Lüneburg

- dem MTV Treubund Lüneburg von 1848 e.V. auf Grundlage einer abzuschließenden Zuwendungsvereinbarung mit Zweckbindung einen Einmalbetrag in Höhe von 200 T€ für die notwendigen An- und Umbaukosten einer Tennishalle in eine Zuschauersporthalle sowie als Abfindung für eine 5jährige Mitbenutzung dieser Sporthalle durch den Schulsport einen Einmalbetrag in Höhe von 70 T€ zahlt.
- für die Finanzierung dieses Investitionszuschusses einer außerplanmäßigen Ausgabe bis zur Höhe von 200 T€ bei der neu einzurichtenden Haushaltsstelle 5500.98820 - Investitionszuschuss MTV Treubund/Erwerb Sportanlage Am Wienebütteler Weg - und bis zur Höhe von 70 T€ bei der neu einzurichtenden Haushaltsstelle 2210.71860 - Zuweisung MTV Treubund/Schulsport - zustimmt.
Für die Finanzierung des Investitionszuschusses ist eine Deckung aus Mitteln der Haushaltsstelle 88000.34000 - Veräußerung von Grundstücken - vorgesehen.
Die Deckung der Zuweisung für den Schulsport wird jeweils aus Mehreinnahmen vom Landkreis und bei den Konzessionsabgaben in Höhe von je 35 T€ finanziert.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 20,00
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 - Ja
 - Nein
 - Haushaltsstelle:
 - Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen:

Anlage:

Lageplan "Am Wienebütteler Weg 14"

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein-stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltungen	lt. Beschluss-vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto-kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Bereich 41 - Schulen, Kultur, Sport

Fachstelle 502 - Demografischer Wandel, Senioren

Anhörung/Beteiligung erforderlich:

Ortsrat: _____

Ortsvorsteher/in: _____

Auszüge an folgende Bereiche bzw. Fachbereiche: