

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
21/217

Status:

öffentlich

Rückerwerb des Schulzentrums Sandhorst "Waldorfschule" und Wiederveräußerung des Schulgebäudes nebst Einfeld-Turnhalle und Nebengebäude

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Sandhorst		Empfehlung	öffentlich	
2.	Ausschuss für Schulen, Bildung und Kultur		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Empfehlung	nicht öffentlich	
4.	Rat der Stadt Aurich		Empfehlung	öffentlich	

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Aurich erwirbt die im anliegenden Lageplan (Anlage 1) rot umrandet dargestellten Grundstücksflächen, Flurstücke 93/15, 93/18, 93/16 und 93/11 jeweils der Flur 8 der Gemarkung Sandhorst, unter Ausübung des Rückübertragungsanspruches aus dem seinerzeit geschlossenen Grundstückskaufvertrag zu den dort vereinbarten Rückkaufbedingungen wegen der Nichteinhaltung von Vertragsbedingungen (Kaufpreiszahlung) zurück.
2. Die Stadt Aurich teilt den Grundbesitz, bestehend aus dem Flurstück 93/15 und einer Teilfläche aus dem Flurstück 93/18 der Flur 8 der Gemarkung Sandhorst, welcher mit dem Schulgebäude und der Zweifeld-Turnhalle bebaut ist, in zwei Teileigentumseinheiten auf und bestellt Sondernutzungsrechte an den nicht bebauten Grundstücksflächen, die nicht zwingend als Gemeinschaftseigentum ausgewiesen werden müssen. Die betroffene Grundstücksfläche ist im anliegenden Lageplan (Anlage 2) blau schraffiert dargestellt.
3. Die Stadt Aurich verkauft
 - die im anliegenden Lageplan (Anlage 3) grün schraffiert dargestellten Teilflächen aus den Flurstücken 93/18 und 93/11 jeweils der Flur 8 der Gemarkung Sandhorst sowie

- die noch zu bildende Teileigentumseinheit, verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen des Schulgebäudes und des Forums – soweit diese nicht gemäß WEG zwingend als Gemeinschaftseigentum auszuweisen sind – und den damit verbundenen Sondernutzungsrechten.
4. Vertragspartner: siehe Angaben in Anlage 4 (nicht öffentlich).
 5. Der Rückkaufpreis beträgt 800.000,00 Euro.
 6. Der Wiederkaufpreis beträgt 2.250.000,00 Euro und wird mit dem zu zahlenden Rückkaufpreis in Höhe von 800.000,00 Euro verrechnet.
 7. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt:

Durch Grundstückskaufvertrag aus dem Jahr 2018 hat die Stadt Aurich das Schulzentrum Sandhorst, bestehend aus dem Schulgebäude, einer Einfeld- und einer Zweifeld-Turnhalle, einem Einfamilienhaus (Hausmeisterwohnung) und einem Omnibusparkplatz nebst Grünfläche zu einem Kaufpreis von 2.900.000,00 € veräußert.

Der Kaufpreis war bzw. ist zahlbar in 3 Raten in Höhe von 800.000,00 € (Fälligkeit 01.08.2013), weiteren 800.000,00 € (Fälligkeit 01.08.2020) und 1.300.000,00 € (Fälligkeit 01.08.2023). Die gestundeten Kaufpreisanteile sind bzw. waren bis zu ihrer Fälligkeit verzinst.

Für den Fall, dass der Kaufpreis insgesamt oder teilweise nicht fristgerecht gezahlt wird, hat sich die Stadt Aurich seinerzeit einen Rückübertragungsanspruch vorbehalten.

Über die Nutzung des Forums und der Zweifeld-Turnhalle einschließlich Nebenräumen und Inventar ist seinerzeit in dem Grundstückskaufvertrag eine Nutzungsvereinbarung getroffen worden, wonach die Stadt Aurich diese gegen Zahlung eines Entgeltes in Höhe von 40.500,00 Euro jährlich zu bestimmten Zeiten nutzen darf.

Über die Nutzung der Einfeld-Turnhalle wurde gesondert ein Nutzungsvertrag geschlossen, wonach von der Stadt Aurich jährlich ein Nutzungsentgelt in Höhe von ca. 30.000,00 Euro zu entrichten ist.

Die erste Kaufpreisrate ist fristgerecht gezahlt worden. Die Zahlung der zweiten Kaufpreisrate steht noch aus und soll nach Auskunft des Vertragspartners auch nicht mehr erfolgen, so dass die Stadt Aurich nun von ihrem Rückübertragungsanspruch Gebrauch machen will.

Zunächst war eine teilweise Rückabwicklung des Kaufvertrages dergestalt angedacht, dass die stark sanierungsbedürftige Einfeld-Turnhalle durch die Stadt Aurich zurückerworben wird. (Beschlussvorlage Nr. 20/038).

Im Rahmen der politischen Beratungen wurde die Verwaltung abweichend hiervon damit beauftragt, weiterführende Gespräche mit dem Vertragspartner zu führen, um zu klären, ob nicht der Erwerb beider Turnhallen, d. h. sowohl der Einfeld- als auch der Zweifeld-Turnhalle sinnvoll ist.

Nach mehreren Gesprächen mit dem Vertragspartner wurde dann der Erwerb der Zweifeld-Turnhalle durch die Stadt Aurich für beide Seiten als sinnvoll erachtet; mit dem Vertragspartner soll diesbezüglich eine Nutzungsvereinbarung über voraussichtlich 2 Doppelstunden wöchentlich gegen Zahlung eines Nutzungsentgeltes geschlossen werden. Außerdem soll demnach der Omnibusparkplatz wieder in das Eigentum der Stadt Aurich übergehen.

Grundsätzlich besteht ferner Einigkeit zwischen dem Vertragspartner und der Verwaltung, dass das Schulgebäude, die Einfeld-Turnhalle, das Einfamilienhaus und die nordöstlich des Omnibusparkplatzes gelegene Grünfläche im Eigentum des Vertragspartners verbleiben bzw. wieder in dessen Eigentum übergehen sollen.

Eine Prüfung durch das Amt für Bauordnung hat ergeben, dass eine Realteilung des Grundbesitzes entlang der Gebäudegrenze zwischen dem Forum und der Zweifeld-Turnhalle zur Umsetzung dieses Vorhabens rechtlich nicht möglich ist, da diese Teilung zu bau- und brandschutzrechtswidrigen Zuständen führen würde.

Zum einen könnten erforderliche Grenzabstände nicht eingehalten werden; zum anderen wäre es erforderlich, dass zwischen den Gebäuden zwei Brandmauern jeweils entlang der neu zu bildenden Grundstücksgrenze eingezogen würden. Dieses ist nicht zu realisieren, so dass eine Realteilung und somit lediglich der Rückkauf der Zweifeld-Turnhalle nicht möglich ist.

Es ist daher erforderlich, dass wie nachfolgend aufgeführt vorgegangen wird:

Die Stadt Aurich erwirbt zunächst den kompletten Grundbesitz auf der Grundlage der in dem Kaufvertrag aus dem Jahre 2013 vereinbarten Rückabwicklungskonditionen von dem Vertragspartner zurück. Hinsichtlich des zu zahlenden Rückkaufpreises in Höhe von 800.000,00 Euro wird die Verrechnung mit dem Kaufpreis aus dem späteren Wiederankauf vereinbart.

Aus dem Grundbesitz werden dann die im anliegenden Lageplan (Anlage 3) grün und gelb schraffiert dargestellten Grundstücksflächen aus den Flurstücken 93/18 und 93/11 jeweils der Flur 8 der Gemarkung Sandhorst in Form einer Realteilung abgemessen.

Die verbleibende Restfläche aus dem Flurstück 93/18 und das Flurstück 93/15 jeweils der Flur 8 der Gemarkung Sandhorst werden zu einem Flurstück vereinigt und in Teileigentum gemäß § 8 WEG aufgeteilt. Hierbei werden zwei Sondereigentumseinheiten gebildet.

Zum einen entsteht eine Teileigentumseinheit, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Schulgebäude und am Forum – im anliegenden Lageplan (Anlage 3) rot schraffiert dargestellt – und verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der im anliegenden Lageplan (Anlage 3) rosa schraffierten Grundstücksfläche, deren ausschließliche Nutzung später dem Vertragspartner unterliegt.

Zum anderen entsteht eine Teileigentumseinheit, verbunden mit dem Sondereigentum an der Zweifeld-Turnhalle – im anliegenden Lageplan (Anlage 3) dunkelblau schraffiert dargestellt – und verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der im anliegenden Lageplan (Anlage 3) hellblau schraffiert dargestellten Grundstücksfläche, deren ausschließliche Nutzung später der Stadt Aurich unterliegt.

Die im anliegenden Lageplan orange schraffiert dargestellten Grundstücks- und Gebäudeflächen und einige der gemeinsamen Nutzung unterliegenden Räume in den Gebäuden und einige Gebäudeteile verbleiben gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des WEG im gemeinschaftlichen Eigentum beider Grundstückseigentümer.

Im Anschluss an die Aufteilung in Teileigentum erwirbt der Vertragspartner

- den Teileigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum am Schulgebäude und verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der rosa schraffiert dargestellten Grundstücksfläche, - Anlage 3 -
- die grün schraffiert dargestellten Grundstücksflächen mit der Einfeld-Turnhalle und der Hausmeisterwohnung sowie nordöstlich des Parkplatzes (Grünfläche), - Anlage 3 -

von der Stadt Aurich zu einem Kaufpreis von 2.250.000,00 Euro zurück.

Der von der Stadt Aurich zu zahlende Rückkaufpreis wird mit dem von dem Vertragspartner zu zahlenden „Wiederkaufpreis“ verrechnet, so dass noch ein Kaufpreis in Höhe von 1.450.000,00 Euro von dem Vertragspartner zu zahlen ist. Dieser wird längstens bis zum 01.08.2023 verzinslich gestundet, wobei der Vertragspartner anstrebt, den Kaufpreis möglichst umgehend zu zahlen. Der Vertragspartner wird umgehend nach Vorliegen der zum Vollzug erforderlichen Unterlagen, d. h. ggf. vor Zahlung des Kaufpreises, Eigentümer des veräußerten Grundbesitzes.

Die Stadt Aurich behält sich wiederum einen Rückübertragungsanspruch für den Fall vor, dass der noch ausstehende Kaufpreisanteil ganz oder teilweise nicht gezahlt wird, ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des Vertragspartners eröffnet oder mangels Masse abgelehnt oder in den Vertragsgegenstand vollstreckt wird.

Ferner behält sich die Vertragsparteien wechselseitig Vorkaufsrechte für alle Verkaufsfälle vor.

Über die Nutzung der Zweifeld- und der Einfeld-Turnhallen sowie des Forums werden Nutzungsvereinbarungen gegen Entgelt getroffen. Für die Nutzung der Einfeld-Turnhalle ist von der Stadt Aurich voraussichtlich ein Nutzungsentgelt in Höhe von ca. 30.000,00 Euro jährlich zu entrichten. Für die Nutzung des Forums ist von der Stadt Aurich voraussichtlich ein jährliches Nutzungsentgelt zu zahlen, dessen Höhe zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden kann. Für die Nutzung der Zweifeld-Turnhalle erhält die Stadt Aurich ein jährliches Nutzungsentgelt, dessen Höhe zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls noch nicht beziffert werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Inanspruchnahme des Rückübertragungsanspruches hat die Stadt Aurich einen Kaufpreis in Höhe von 800.000,00 Euro an den Vertragspartner zu zahlen, der jedoch mit dem Wiederkaufpreis in Höhe von 2.250.000,00 Euro verrechnet wird, so dass die Stadt Aurich Einnahmen in Höhe von 1.450.000,00 Euro erzielt.

Grunderwerbsteuer für den Rückerwerb aus dem Rückübertragungsanspruch fällt voraussichtlich nach § 16 GrEStG nicht an. Die Kosten der Beurkundung und des Vollzugs der Teilungserklärung sind von der Stadt Aurich zu tragen, diese beziffern sich auf ca. 2.500,00 Euro.

Die Mietkosten in Höhe von 40.500,00 Euro jährlich für die Zweifeld-Turnhalle entfallen; hier erzielt die Stadt Aurich künftig jährliche Einnahmen in Form von Nutzungsentgelt, dessen Höhe zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden kann.

Für die Nutzung des Forums, den Betrieb der Zweifeld-Turnhalle (Strom, Gas, Wasser, Reinigung und bauliche Unterhaltung) sowie für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (Versicherungen, Unterhaltung, Hausgeld etc.) fallen künftig jährliche Kosten an, deren Höhe zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls noch nicht beziffert werden können.

Für die Nutzung der Einfeld-Turnhalle ist voraussichtlich ein Nutzungsentgelt in Höhe von ca. 30.000,00 Euro jährlich aufzubringen.

Haushaltsmittel für die von der Stadt Aurich zu tragenden Kosten stehen im Haushaltsplan des NRB Liegenschaften- und Gebäudemanagement zur Verfügung.

Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:

Der Beschluss hat keinen weiteren Einfluss auf das Qualitätsmerkmal „Familiengerechte Kommune“.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Diese Beschlussvorlage hat den Klimaschutz betreffend keine Auswirkungen.

Anlagen:

1. Lageplan mit der Darstellung der Erwerbsflächen;
2. Lageplan mit der Darstellung der Flächen, die der Aufteilung in Teileigentum gemäß § 8 WEG unterliegen,
3. Lageplan mit der Darstellung der Veräußerungsflächen nach Aufteilung in Teileigentumseinheiten.
4. Daten des Vertragspartners – nicht öffentliche Anlage -.

gez. Feddermann