



Beschlussvorlage
öffentlich

Einreicher: Verwaltung
Drucksachen-Nr.: KT/BV/605/2024
Einreichung: 09.04.2024

Beratungsfolge	Termin	TOP
Kreistag	29.04.2024	

Betr.:

Legitimation des Landrates zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages und eines Mietvertrages mit der "Stiftung zur Förderung der Infrastruktur in Schlotheim" zur Übernahme der Bewirtschaftung und Modernisierung der Seilerhalle und des Seilerbades in Schlotheim

Der Kreistag möge beschließen:

Der Landrat wird bevollmächtigt, mit der "Stiftung zur Förderung der Infrastruktur in Schlotheim", zum Zwecke der Übernahme der Bewirtschaftung und Modernisierung der Seilerhalle und des Seilerbades in Schlotheim (Bestellung eines Erbbaurecht) und zur Nutzungsüberlassung für schulische Zwecke (Mietvertrag), einen Vertrag, entsprechend dem beigefügten Entwurf eines Vertrages über die Bestellung eines Erbbaurechtes und einen Mietvertrag, unter der Bedingung, dass das Thüringer Landesverwaltungsamt und die Stiftungsaufsicht den Vertrag genehmigen, abzuschließen.

Begründung:

Der Landkreis Unstrut-Hainich-Kreis ist Eigentümer der in der Gemarkung Schlotheim, Flur 9 gelegenen Grundstücke, Flurstücke 1322/33, 1322/35 und 1402/7.

Die Grundstücke sind mit dem Gebäudekomplex der Dreifeld-Sporthalle „Seilerhalle“, der sog. „alten Seilerhalle“ und der Schwimmhalle „Seilerbad“, bebaut.

Neben der „Seilerhalle“ als Schulsporthalle gehören auch die „alte Seilerhalle“ und das „Seilerbad“ zu den schulischen Gebäuden der ortsansässigen Staatlichen Schulen in Trägerschaft des Unstrut-Hainich-Kreises und dienen, nebst den für Schulzwecke unentbehrlichen beweglichen Sachen, der Absicherung des Schulsports ein-

schließlich des Schwimmunterrichts, vorrangig schulischen und somit öffentliche Zwecken.

Der Landkreis hatte die Liegenschaften im Jahr 2019 von der Stadt Schlotheim, jetzt Ortsteil der Stadt und Landgemeinde Nottertal-Heilinger Höhen, auf Grundlage der Bestimmungen des § 5 Absatz 3 des Thüringer Gesetzes über die Finanzierung staatlicher Schulen als zuständiger hoheitlicher Schulträger in Eigentum übernommen.

Seither hat der Landkreis zur Erhaltung der Gebäude nur in finanziell überschaubarem Umfang investieren können. Insbesondere in den Gebäuden der Sporthallen sind jedoch umfassende gewerkeübergreifende Sanierungen zur Gewährleistung der vorschriftsgemäßen weiteren Betreuung der Objekte zwingend erforderlich. Aktuell droht die Schließung der Schulsporthalle „Seilerhalle“ durch die Unfallkasse Thüringen wegen nicht mehr normgerechter Gegebenheiten im Bereich des Hallenbodens, des Schallschutzes und der sanitären Anlagen. Aufgrund der anhaltend angespannten Haushaltslage ist der Landkreis wirtschaftlich jedoch nicht in der Lage, in absehbarer Zeit, Sanierungsmaßnahmen in dem Umfang, der dringend zur weiteren zweckbestimmten Bereitstellung und ordnungsgemäßen Betreuung der Gebäude, zwingend erforderlich ist, selbst vorzunehmen.

Daher soll die erforderliche Sanierung der Gebäude durch Zusammenarbeit mit der Stiftung zur Förderung der Infrastruktur in Schlotheim im Rahmen einer Öffentlich Privaten Partnerschaft mit dem Ziel der langfristig gesicherten, zweckbestimmten Bereitstellung dieser schulischen Gebäude, erreicht werden. Mit Kreistagsbeschluss vom 18.12.2023 (KT/B/563-36/2023) wurde der Landrat beauftragt, mit der Stiftung eine vertragliche Regelung auszuhandeln, die sowohl die stiftungsrechtlichen Belange und Erfordernisse als auch die dem Landkreis obliegenden Aufgaben unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben entspricht.

Die Stiftung zur Förderung der Infrastruktur in Schlotheim dient u.a. der Förderung des Sports und erfüllt ihren Zweck in diesem Sinne durch eigene Maßnahmen, insbesondere auch durch den Betrieb und die Unterhaltung der in Schlotheim befindlichen Sportanlagen. Insoweit erfolgt die Sanierung, der Betrieb und die Bewirtschaftung der schulischen Gebäude auf der Grundlage der Satzung der Stiftung. Wesentliche Prägung und Ziel der Stiftung ist es, mit der Übernahme der Gebäude langfristig den Erhalt und die Unterhaltung der Gebäude für die schulische Nutzung, als auch für die regionalen Kultur- und Freizeitsportaktivitäten, zu sichern. Mit diesem Schwerpunkt ihrer Tätigkeit erfüllt die Stiftung Aufgaben, die zur kommunalen Aufgabenerfüllung zum eigenen Wirkungskreis des Landkreises gehören, die sich aber durch den Landkreis, aufgrund der wirtschaftlichen Lage und den Gegebenheiten seines kommunalen Haushaltes, nicht auf andere Weise erreichen lassen. Vor diesem Hintergrund lässt § 67 Absatz 5 ThürKO zur Fortführung der gemeindlichen Aufgaben die eigentumsrechtliche Übertragung der schulischen Gebäude zwecks zukünftiger Sicherstellung der zweckbestimmten Erhaltung und Betreuung zu.

Um sowohl der Stiftung die rechtlichen Grundlagen für ihre zweckbestimmte Aufgabenerfüllung und die damit verbundenen zu tätigen Investitionen zu ermöglichen, als auch dem Landkreis als Schulträger die bedarfsumfassende Nutzung zu schulischen Zwecken der den Schulgebäuden zugehörigen Sportanlagen zukünftig zu sichern, soll der Abschluss des im Entwurf beigefügten Erbbaurechtsvertrages und

Mietvertrages des Landkreises mit der "Stiftung zur Förderung der Infrastruktur in Schlotheim" zur Übernahme der Bewirtschaftung und Modernisierung der Seilerhalle und des Seilerbades in Schlotheim erfolgen.

Aufgrund der dringenden Notwendigkeit der Sanierungsarbeiten, welche zur Gewährleistung der vorschriftsgemäßen weiteren Betreuung der Objekte zwingend erforderlich sind, soll der Landrat nunmehr zum Abschluss der Verträge legitimiert werden.

Die Bestellung eines Erbbaurechtes soll zeitlich befristet auf 15 Jahre abgeschlossen werden und beinhaltet die im Eigentum des Landkreises stehende Dreifeld-Sporthalle („Seilerhalle“), Einfeld-Sporthalle („alte Seilerhalle“) und Schwimmhalle („Seilerbad“). Die Stiftung als Erbbauberechtigte ist verpflichtet, diese Gebäude zu sanieren, in Betrieb zu halten und zu unterhalten. Der Umfang ergibt sich aus der dem Vertrag inhaltlich als Anlage beigefügten Sanierungsplan. Ebenso ist eine Frist zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen definiert, der sich unter Berücksichtigung der Schulferien und der zwingend notwendigen Abstellung der Mängel, die die Unfallkasse Thüringen bescheinigt hat, ermittelt wurde. Der Umfang und die zeitliche Abfolge wurde fachlich durch den Fachdienst GLM geprüft und als vollständig und umsetzbar freigegeben.

Weiterhin enthält der Vertrag eine umfassende Heimfallklausel zur Gewähr der Rückübertragung an den UHK. Zum Heimfall kommt es immer dann, wenn die im Vertrag definierten Voraussetzungen eintreten bzw. der Erbbauberechtigte eine grobe Pflicht- oder Vertragsverletzung begangen hat. In diesen „Heimfällen“ gehen die Gebäude vor Ablauf der eigentlich vereinbarten Vertragslaufzeit wieder in den Besitz des Erbbaurechtsgebers – also dem Grundstückseigentümer – über.

Inhaltlich sind wesentliche Bestandteile des Erbbaurechtsvertrages folgende Regelungen:

- Bestellung eines Erbbaurechts durch den Unstrut-Hainich-Kreis (Grundstückseigentümer) zugunsten der Stiftung zur Förderung der Infrastruktur in Schlotheim (Erbbauberechtigter) **für 15 Jahre**.
- Gegenständlicher Grundbesitz –
 - Seilerbad (Gebäude und Freifläche), 1.178 qm
 - Seiler Halle - 3 Felder Halle und alte Sporthalle (Gebäude und Freifläche), 2.682 qm
 - Zugang zur 3 Felder Halle (Gebäude und Freifläche), 50 qm
- Vereinbarter Erbbauzins: **1.955 € jährlich** – entspricht 5 % v.H. des Verkehrswertes des Grundes und Bodens i.H.v. 10,00 €/qm)
- Verzicht auf Gegenleistung für vorhandenes Bauwerk.
- Verpflichtung zur **Sanierung der Gebäude innerhalb eines Jahres** entsprechend der als Anlage beigefügten Verpflichtungen
- Überwachung der Bauausführung durch den UHK bzw. Dritte
- Verpflichtung zur Gewährleistung des Schulbetriebes

- Erhaltungs- und Unterhaltungsverpflichtung durch die Stiftung
- Zustimmungserfordernis des UHK für Belastung, Veräußerung und Vermietung
- Mitwirkungspflicht des UHK bei Belastungen des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten.

➤ **umfassende Heimfallregelung:**

- wenn der Erbbauberechtigte seine Verpflichtungen zur Sanierung gemäß der vertraglichen Vereinbarung oder in wesentlichem Umfang seine Pflichten zur Erhaltung und Unterhaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen nicht erfüllt, oder
- wenn der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von 2 Jahresbeträgen im Rückstand ist, oder
- wenn die baulichen Anlagen im Wesentlichen durch höhere Gewalt zerstört worden sind und sich der Erbbauberechtigte, sofern eine Wiederaufbauverpflichtung besteht, weigert, sie wiederaufzubauen, oder
- wenn einem Erwerber des Erbbaurechts nicht die vertraglichen Verpflichtungen des Erbbauberechtigten gegenüber dem Grundstückseigentümer aus dem Vertrag mit der Maßgabe auferlegt worden ist, dass der Grundstückseigentümer unmittelbar das Recht erwirbt, die Erfüllung der Verpflichtungen zu fordern und ein entsprechendes Verlangen des Grundstückseigentümers zur Erfüllung bzw. rechtsverbindlichen Anerkennung dieser Verpflichtungen nachhaltig zurück gewiesen wird, oder
- wenn über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird, oder
- wenn die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird, oder
- wenn der Erbbauberechtigte den in den §§ 5 bis 11 des Vertrages aufgeführten Verpflichtungen (Sanierung, Nutzungsgewähr, Wiederaufbau; Verkehrssicherungspflicht; Zahlungspflichten oder Erhaltungs- und Unterhaltungspflichten) trotz schriftlicher Abmahnung mit angemessener Fristsetzung nicht erfüllt oder ihnen zuwiderhandelt,
- wenn ein wichtiger Grund gegeben ist, der in der Person des Erbbauberechtigten liegt, der die Fortsetzung des Erbbaurechts für den Grundstückseigentümer unzumutbar macht
- wenn der Erbbauberechtigte den Vertragsgegenstand nicht mehr gemäß seinen Stiftungszwecken, wie sie sich aus der zum Zeitpunkt des Vertragschlusses geltenden Satzung der Stiftung ergibt, betreibt, oder
- wenn der gleichzeitig geschlossene Mietvertrag von einer der Vertragsparteien entsprechend außerordentlich gekündigt wird.

- Regelungen bei vorzeitiger Beendigung des Erbbaurechts: Entschädigungszahlung (Zahlung an die Stiftung) ausgeschlossen, Kostenübernahme Darlehen unter Anrechnung des gezahlten Mietzinses (Freistellung)
- Rechtsnachfolgeregelung: Regelung, dass etwaigen Rechtsnachfolgern die Verpflichtungen dieses Vertrages auferlegt werden.
- Regelungen über Besitzübergang sowie Nutzen- und Lastenwechsel (am nächsten Monatsersten nach der Beurkundung des Vertrages)

- Kostenregelung für Vertrag, seines Vollzuges, die Grunderwerbssteuer, Kosten für den Heimfall, die Löschung des Erbbaurechts und die Schließung des Erbbaugrundbuchs: Kostentragung auf Seiten der Stiftung.

Der Mietvertrag hat die nachfolgenden wesentlichen Regelungen zum Inhalt:

- UHK mietet von Stiftung Bauwerk – bestehend aus Dreifeld-Sporthalle („Seilerhalle“), Einfeld-Sporthalle („alte Seilerhalle“) und Schwimmhalle („Seilerbad“) mit Nebenanlagen an
- Einbauten und Ausstattungen bleiben Eigentum des UHK (insbes. fest eingebaute und bewegliche Sportgeräte)
- Anmietung erfolgt für schulische Zwecke (zur Absicherung des Schulsports und des Schwimmunterrichts).
- UHK darf das Mietobjekt oder Teile davon Dritten zur Nutzung zur Verfügung stellen
- Einnahmen aus Nutzungsüberlassung verbleiben beim UHK
- Bisherige Verträge bleiben beim UHK (Zustimmung zur Vertragsübernahme)
- Mietzeit beginnt mit der Übernahme des Mietobjekts und endet mit Ablauf des Erbbaurechts (nach 15 Jahren)
- Mietvertrag ist nicht ordentlich kündbar
- Stiftung als Vermieter ist entsprechend den Regelungen im Erbbaurechtsvertrag zur Sanierung des Mietobjekts verpflichtet – diese erfolgt während des laufenden Betriebes.
- Laufende Instandhaltungen und Instandsetzungen, die für die schulische Nutzung zwingend erforderlich sind, hat vor Abschluss der Sanierungsarbeiten der Vermieter auf seine Kosten und nach Abschluss der Sanierungsarbeiten der Mieter auf seine Kosten durchführen zu lassen.
- Instandhaltung und Instandsetzung, Neu- oder Ersatzbeschaffung sowie Inspektion und Wartung von Sportgeräten (fest oder beweglich), verbleiben auf Seiten des UHK (auf seine Kosten)
- UHK bleibt zur Vornahme von Ein- und Umbauten, die nicht den Wert und die Funktionsfähigkeit des Mietobjekts beeinträchtigen, berechtigt – (schließt Sportgeräte ein)
- neu angeschaffte und eingebaute Sportgeräte verbleiben im Eigentum des UHK
- Stiftung hält das Mietobjekt gebäude- und inventarversichert sowie haftpflichtversichert (Umlage als Teil der Betriebskosten)
- Mietzins setzt sich zusammen aus der monatlichen Tilgungs- und Zinsleistung des Vermieters sowie einem stiftungsbezogenen Ertrag i.H.v. jährlich 1% der Brutto-Gesamtbaukosten (18.193,00 €)
- monatliche Mietzins-Anteil aus Tilgungs- und Zinsleistung ist erst nach Abschluss der Sanierungsarbeiten zu zahlen,
- monatliche Mietzins-Anteil der 1 % aus den Brutto-Gesamtbaukosten ist anteilig monatlich ab Beginn des Mietverhältnisses zu zahlen
- UHK trägt die verbrauchsabhängigen und verbrauchsunabhängigen Betriebs- und Nebenkosten des Mietobjekts sowie die im „Seilerbad“ spezifisch anfallenden Nebenkosten (insbes. für Chemikalien Bad, Wasserbeprobung)
- Reinigung des Mietobjektes obliegt dem Vermieter – ebenso die Zurverfügungstellung von Hallenbetreuungspersonal und anfallenden Kosten der Verwaltung bzw. der Betreibung

- UHK übernimmt die für die Reinigung, die Hallenbetreuung und Verwaltung einschließlich Sachbearbeitung anfallenden Personalkosten in der Höhe der Kosten, die bei ihm selbst für derartige Personalstellen anfallen würden.
- für Betriebs- und Nebenkosten erfolgt eine monatliche Vorauszahlung, welche jährlich abzurechnen ist.
- Bei einer außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages fällt mit Beendigung des Mietverhältnisses das Erbbaurecht an den Mieter zurück.

Zusammengefasst verpflichtet sich die Stiftung, innerhalb eines Jahres nach Übernahme (voraussichtlich August 2024 bis Juli 2025) die Seilerhalle einschließlich der alten Sporthalle und das Seilerbad grundhaft zu sanieren, um vorrangig dem Stiftungszweck gerecht zu werden und zugleich die Nutzung der Gebäude als Schulsporthalle und die Gewährleistung des Schwimmunterrichtes dauerhaft zu sichern. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 2.000.000 €. Der Landkreis mietet die Objekte an und zahlt als Mietzins die monatlichen Tilgungs- und Zinsraten für das von der Stiftung aufgenommene Darlehen sowie die Betriebs- und Nebenkosten einschließlich Personalkosten. Hinzu kommt ein stiftungsbezogener Ertrag in Höhe von jährlich 1 % aus den Brutto-Gesamtbaukosten, mithin ein Betrag von jährlich 18.193,00 €. Diese Gemeinkosten dienen der Vermieterin als finanzielles Mittel, welches die Grundlage zur nachhaltigen und dauerhaften Verwirklichung des gemeinnützigen Stiftungszwecks bildet.

Die Beteiligung des Thüringer Landesverwaltungsamtes Weimar und der Stiftungsaufsicht erfolgen unter Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen.

Die Verwaltung bittet um Entscheidung.

Z a n k e r
Landrat

Anlagen:

Vertragsentwurf nebst Anlagen (nichtöffentlich und nur digital)

- Vorlage wurde ohne / mit Änderung zum Beschluss erhoben
- Vorlage wurde abgelehnt
- Vorlage wurde zurückgezogen

Abstimmungsergebnis:

Ja:

Nein:

Enthaltungen: