

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Vorlagen-Nr.:
V/0643/2017
Auskunft erteilt: Herr Reher
Ruf: 492-5220
E-Mail: Reher@stadt-muenster.de
Datum: 29.08.2017

Betrifft

Neubau und Nutzung Bürgerbad Handorf

Beratungsfolge

31.08.2017	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
12.09.2017	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
13.09.2017	Sportausschuss	Vorberatung
13.09.2017	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
14.09.2017	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
20.09.2017	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
20.09.2017	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat stimmt zu, dass abweichend von seinem Beschluss vom 29.06.2016 zur Vorlage V/0382/2016 die inzwischen gegründete Bürgerbad Handorf gemeinnützige GmbH (nachfolgend: BBH) Partnerin der Stadt Münster für den Betrieb eines auch der Öffentlichkeit zugänglichen Bades und für die kommunale Finanzierung und eine mindestens 25-jährige Nutzung eines neuen privat betriebenen Bürgerbades in Handorf wird.
2. Der Rat stimmt zu,
 - a) dass der BBH dafür ein Erbbaurecht bis zum 31.12.2077 an einem etwa 5.680 m² großen Grundstück östlich der Hobbeltstraße auf der Basis eines anfänglichen Erbbauzinses in Höhe von ca. 4.544 €/p.a. eingeräumt wird,
 - b) dass der BBH dafür eine Bodenwertförderung in Höhe von voraussichtlich etwa 386.400 € anlässlich der Bestellung des v. g. Erbbaurechtes zugutekommt.
 - c) dass die BBH Bauherrin des auf diesem Grundstück zu errichtenden Schwimmbades wird,

- d) dass die BBH dafür die bereits beschlossenen städtischen Zuwendungen für den Bau bekommt,
- e) dass die BBH den Neubau gemeinsam mit der Stadt Münster europaweit ausschreibt und
- f) dass die BBH der Stadt Münster das neue Bürgerbad zu definierten Tageszeiten gegen Zahlung einer Aufwandsersatzleistung für das Schul- und Vereinsschwimmen überlässt.

I. Finanzielle Auswirkungen:

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0802	Bäder			
Zeile	15	Transferaufwendungen	2019 ff.	159.500	Ab dem Jahr nach Fertigstellung (ARAP)
				426.000	Aufwandsersatz (mtl. 35.500 €)
		Insgesamt		585.500	

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0802	Bäder			
Investitions- maßnahme	4160	Neubau HB Handorf			
Zeile	11	Auszahlungen von aktivierbaren Zuwendungen	2017	3.987.500	Haushaltsansatz HP 2017
	11	Auszahlungen von aktivierbaren Zuwendungen	2017	50.000	üpl: externe juristische Beratung
Summe aller Einzahlungen - Auszahlungen = Saldo				4.037.500	

Die Mittel für die externe juristische Beratung, Begleitung und Umsetzung der im Beschlussvorschlag I.2. genannten Aufgaben i. H. v. ca. 50.000 € (brutto) sind gem. § 83 (1) GO (NW) überplanmäßig im Jahr 2017 durch Entscheidung des Stadtkämmerers bereitgestellt worden.

Begründung:

Zum Beschlussvorschlag I.1.

Bisherige Beschlusslage

Der Rat hatte Ende Juni letzten Jahres folgende Beschlüsse gefasst:

„1. Die Stadt unterstützt finanziell den Neubau des Bürgerbades Handorf am neuen Standort östlich der Hobbeltstraße durch Zahlung eines Zuschusses in Höhe der Differenz zwischen dem vom Verein für finanzierbar gehaltenen Betrag von 4,2 Mio. € und den tatsächlichen Erstellungskosten (Kostengruppen 200-700 nach DIN 276) für ein neues Bürgerbad. Der Zuschuss wird nach überschlägigen Ermittlungen ca. 3.987.500 € (netto), aber maximal 4,0 Mio. € (netto) betragen. Der Bürgerbadverein soll beim Neubau die Gebäudeleitlinien der Stadt Münster beachten.

2. Darüber hinaus schließt die Stadt mit dem Betreiberverein Bürgerbad Handorf e.V. einen Nutzungsvertrag zum Schul- und Vereinsschwimmen über 25 Jahre ab, in dem eine Aufwandsersatzleistung von monatlich 35.500 € vereinbart wird. Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, zusammen mit der Miteigentümerin Wohn+Stadtbau GmbH des Grundstücks östlich der Hobbeltstraße/nördlich des Lammerbaches, die Voraussetzungen für die Bestellung eines Erbbaurechtes zugunsten des Badinvestors für die Errichtung und den Betrieb eines Bürgerbades mit durch den Rat zu beschließenden Konditionen zu schaffen.“

Umwandlung des Vereins in eine gemeinnützige GmbH

Am 06.06.2016 hatte sich der Betreiberverein Bürgerbad Handorf e. V., der zuvor einen Neubau für das Handorfer Bürgerbad angeregt hatte (Anlage zur Vorlage V/0382/2016), aus steuerlichen Gründen in eine gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung namens Bürgerbad Handorf gGmbH umgewandelt. Diese Tatsache fand keinen Eingang in die genannte Ratsvorlage und somit auch nicht in den Ratsbeschluss.

Öffnung für die Bürgerschaft

Im Gegenzug zur kommunalen Finanzierung des Bürgerbades sichert die BBH gGmbH zu, das Bürgerbad zu noch zu bestimmenden Konditionen und Zeiten der öffentlichen Bürgerschaft zugänglich zu machen.

Zum Beschlussvorschlag I.2.

Bestellung Erbbaurecht, Gewährung Bodenwertförderung

Das für die Errichtung des Bürgerbades vorgesehene Grundstück ist im Geltungsbereich des Beschlusses zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 561 „Handorf-östlich der Hobbeltstraße“ gelegen. Der Bebauungsplanentwurf soll für das rd. 5.680 m² große Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche (Sportanlagen-Bürgerbad) ausweisen. In Randbereichen des Grundstücks sollen lt. Bebauungsplanentwurf Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden.

Auf der Grundlage dieser beabsichtigten Bebauungsplanfestsetzungen ermittelte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster mit Verkehrswertgutachten vom 28.06.2017 für die Fläche einen Verkehrswert in Höhe von 500.000 €.

Eigentümer des Grundstücks sind zu je ½ Anteil die Stadt Münster sowie die Wohn+Stadtbau GmbH. Mit der Wohn+Stadtbau GmbH besteht Einvernehmen, dass sie ihren ½ Anteil an dem Grundstück an die Stadt Münster veräußern will. Eine Ankaufsvorlage, die noch weitere Grundstücksgeschäfte mit der Wohn+Stadtbau GmbH umfassen wird, legt die Verwaltung demnächst zur politischen Beratung in nichtöffentlicher Sitzung vor.

Die Bürgerbad Handorf gGmbH beabsichtigt ein Erbbaurecht vergleichbar zu förderfähigen Sportvereinen auf der Basis eines Grundstückswertes in Höhe von 20 €/m², insgesamt somit etwa 113.600 € zu erhalten. Somit beläuft sich der anfängliche und an den Veränderungen des Verbraucherpreisindex gekoppelte Erbbauzins bei einer vierprozentigen Bodenwertverzinsung auf 4.544 €/p.a. Die Differenz zwischen dem gutachterlich festgestellten Bodenwert und dem dem Grundstücksgeschäft mit der Wohn+Stadtbau GmbH zugrunde zu legenden Bodenwert beträgt etwa 386.400 €.

Auch aus sportfachlicher Sicht wird die Einräumung eines Sportförderzinses befürwortet, da auch in dem neuen Bürgerbad Stundenkontingente sowohl für das Schul- als auch für das Vereinsschwimmen weiterhin eingeplant sind. Zu diesem Zweck wird zur langfristigen Bindung über 25 Jahre (siehe Sportförderrichtlinie) ein entsprechender Nutzungsvertrag mit der BBH geschlossen werden.

Vergabe- und beihilferechtliche Rahmenbedingungen

Der Betreiberverein des Bürgerbades und die Verwaltung waren zunächst davon ausgegangen, dass der Neubau nicht ausgeschrieben werden müsse, wenn der auf 4 Mio. € gedeckelte städtische Zuschuss weniger als die Hälfte der geschätzten Gesamtkosten des Vorhabens betrage. Nach zunächst interner und dann auch externer juristischer Prüfung stellte sich jedoch heraus, dass ein europaweites Ausschreibungsverfahren für die Vergabe des Bauauftrags erforderlich ist, weil neben dem einmaligen städtischen Baukostenzuschuss weitere Zuwendungen der Stadt an den Bauherrn und späteren Betreiber über die Nutzungsvergütung für das Schul- und Vereinsschwimmen fließen. Auch diese sind bei der Frage zu berücksichtigen, ob das Vorhaben überwiegend aus öffentlichen Mitteln finanziert wird. Außerdem muss sorgfältig begründet werden (und womöglich europarechtlich genehmigt werden), dass die Stadt EU-beihilferechtskonform handelt, wenn sie einem gemeinnützigen Wirtschaftsunternehmen (um das es sich auch bei einer gemeinnützigen GmbH handelt) die Kosten für die Errichtung des neuen Hallenbades zuwendet. Die Rechtsanwaltskanzlei, welche die Stadt hierzu beraten hat, wird auch das weitere Verfahren begleiten, welches nachfolgend beschrieben wird.

Notwendiges Vertragswerk zur Realisierung des Projekts

Um das Projekt auf rechtlich sichere Beine zu stellen, sind folgende vertragliche Vereinbarungen zu treffen:

- ein trilateraler Vertrag zwischen der Stadt als Zuschussgeber, BBH als Bauherrn und dem noch nach öffentlicher Ausschreibung auszuwählendem Bauunternehmen über Planung und Errichtung des neuen Hallenbades,
- ein Erbbaurechtsvertrag zwischen der Stadt einerseits und dem Erbbaurechtsnehmer und Bauherrn BBH andererseits,
- ein Nutzungsvertrag zwischen Stadt und BBH über das Schul- und Vereinsschwimmen im künftigen Hallenbad und dessen Vergütung, die ab dem 6. Betriebsjahr einer Steigerung u. a. für Investitionsrücklagen unterliegt.

Europaweite Ausschreibung der Planung und Errichtung

Die BBH hat sich in den bisher geführten Gesprächen bereit erklärt, die bereits vorliegenden Planungsunterlagen mit einer Detailtiefe zu versehen, wie sie für ein vergabereifes Bauvorhaben erforderlich sind. Deshalb werden sich BBH und Verwaltung zunächst über die genaue Beschreibung der Planungs- und Bauleistungen sowie über die Zuschlagskriterien verständigen, die für das förmliche Vergabeverfahren (GU Vergabe) unerlässlich sind. Anschließend werden BBH als

Bauherr und die Stadt als Zuschussgeber dieses Vergabeverfahren gemeinsam durchführen. Die Stadt wird sich hierbei anwaltlich begleiten lassen, weil es sich um ein ungewöhnliches Prozedere handelt.

Da die Stadt ausdrücklich nicht Bauherrin und auch nicht Eigentümerin des neuen Hallenbades wird, ist ein Errichtungs- und Baubeschluss im weiteren Verfahren nicht vorgesehen.

Künftige Nutzung für Schul- und Vereinsschwimmen

Der ebenfalls mit der BBH abzuschließende Nutzungsvertrag für das Schul- und Vereinsschwimmen ist zwar nicht Gegenstand des Vergabeverfahrens, muss aber ebenfalls bereits im Vorfeld der Ausschreibung vorbereitet und mit der BBH unterschriftsreif verhandelt werden, um die finanzielle Grundlage für die Beteiligung der BBH am Vergabeverfahren zu schaffen. Auch hierfür wird die Verwaltung anwaltliche Beratung in Anspruch nehmen.

I. V.

gez.
Cornelia Wilkens
Stadträtin

I. V.

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat