



| | |
|--|--|
| Beschlussvorlage | Vorlage-Nr: VO/11/010-7 |
| | Status: öffentlich Datum: 16.11.2012 |
| Federführend: Amt für zentrale Verwaltung und Finanzen | Bericht im Ausschuss: Roland Krügel Bericht im Rat: Bearbeiter: Torsten Kopper |
| Verlagerung des Sportplatzes Friedlandstraße; hier: Darstellung der Gesamtfinanzierung der Stadt Tornesch | |
| Beratungsfolge: | |
| Datum | Gremium |
| 28.11.2012 | Finanzausschuss |

A: Sachbericht**B: Stellungnahme der Verwaltung****C: Prüfungen:** 1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung**D: Finanzielle Auswirkungen****E: Beschlussempfehlung**Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Die Angelegenheit wurde zuletzt beraten in der Sitzung des Finanzausschusses am 14. November 2012 mit dem Auftrag an die Verwaltung, die Gesamtfinanzierung für die Stadt Tornesch einschl. des Grunderwerbs darzustellen.

Die Grunderwerbskosten betragen:

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| 1. Flur 7, Flurstück 13/1 | 375.633,51 € |
| 2. Flur 7, Flurstück 11 | 663.832,87 € |
| 3. Flur 7, Flurstück 510 (Teilfläche) | <u>347.925,80 €</u> |
| Gesamte Grunderwerbskosten: | 1.387.392,18 € |

Die Grunderwerbskosten wurden bisher wie folgt gezahlt bzw. sind noch zu zahlen:

| | |
|-------------|--|
| GGT: | 725.106,38 € |
| Stadt: | 347.925,80 € |
| Noch offen: | 164.360,00 € (2. Kaufpreisrate Flurstück 11, fällig 2015 bzw. bei Baubeginn) |
| Noch offen: | 150.000,00 € (Zusätzlicher Kaufpreis, wenn kein Bebauungsplan bis 2014) |

Die Grundstücke sollen dauerhaft im Eigentum der Stadt verbleiben. Die bisher von der GGT gezahlten Grunderwerbskosten in Höhe von 725.106,38 € sind der GGT von der Stadt zu erstatten. Die Finanzierung kann aus der Rückzahlung der von der Stadt an die GGT in den Jahren 2007 bis 2012 gewährten Tilgungsdarlehen in Höhe von 720.000,00 € und Reduzierung des für 2013 vorgesehenen Tilgungsdarlehen um 5.106,38 auf dann 114.200 € erfolgen. Die noch offene 2. Kaufpreisrate für das Flurstück 11 ist 2015 von der Stadt zu zahlen.

Sollte der Baubeginn der Sportanlage 2013 erfolgen, wäre dieser Betrag bereits 2013 zu zahlen und im Nachtragshaushaltsplan 2013 zu veranschlagen.

Sollte die Bebauung eines Grundstückes des ehemaligen Eigentümers des Flurstückes 11 durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich werden, wäre der zusätzliche Kaufpreis in Höhe von 150.000,00 € in 2014 zu zahlen und im Haushaltsplan 2014 zu veranschlagen.

Die Grundstücke für den Bau der Sportplatzanlage werden zukünftig von der Stadt pachtfrei zur Verfügung gestellt. Das Sportplatzgrundstück an der Friedlandstraße wurde bisher ebenfalls pachtfrei zur Verfügung gestellt. Bei Anrechnung der Zinsen müsste dies bei dem Grundstück „Friedlandstraße“ – Wert geschätzt 3,5 Mio. € - ebenfalls erfolgen.

Die Baukosten liegend gem. vorhandener Kostenschätzung netto bei rd. 5.500.000,00 €.

Der geschätzte Verkaufserlös für das derzeit genutzte Sportplatzgrundstück an der Friedlandstraße beträgt 3.500.000,00 €. Gem. vorliegendem Wirtschaftlichkeitskonzept kann die neue Sportanlage unter folgender Kostenbeteiligung der Stadt wirtschaftlich betrieben werden:

1. Die Stadt stellt die Grundstücke am Großen Moorweg für die neue Sportanlage dauerhaft pachtfrei zur Verfügung.
2. Die Kosten für die Pflege der Anlage in Höhe von 40.000,00 €/Jahr werden dauerhaft von der Stadt getragen.
3. Die in den ersten 4 Jahren nach Fertigstellung nicht voll zu erwirtschaftende Pacht wird wie folgt gestaffelt:
 - a. Jahr 1: 60 %
 - b. Jahr 2: 70 %
 - c. Jahr 3: 80 %
 - d. Jahr 4: 90 %Ab dem 5. Jahr ist die volle Pacht zu zahlen. Die in den ersten vier Jahren nicht erwirtschaftete Pacht wird von der Stadt getragen.
4. Die Kosten für die Anlauffinanzierung in Höhe von 80.000,00 € werden von der Stadt getragen.

Es ist vorgesehen, eine Neue Grundstücksgesellschaft Tornesch „Neue GGT“ zu gründen, über die der neue Sportplatz abgewickelt wird. Diese Neue GGT soll dann voll steuerpflichtig werden um den Vorsteuerabzug geltend machen zu können. Eine entsprechende verbindliche Auskunft beim Finanzamt wird zur Zeit vorbereitet, so dass die Gründung der Neuen GGT in der im März 2013 vorgesehenen Sitzung der Ratsversammlung beschlossen werden kann.

Die Verwaltung schlägt vor, dem aufgestellten Wirtschaftlichkeitskonzept zuzustimmen. Der Bau des neuen Sportplatzes könnte dann im Frühjahr 2013 beginnen.

Zu C: Prüfungen

Umweltverträglichkeit
entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung
entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Gem. dem anliegenden Wirtschaftlichkeitskonzept können ab dem 5. Jahr die lfd. Kosten des Sportplatzes am Großen Moorweg durch die erwarteten Einnahmen gedeckt werden. Die in den ersten 4 Jahren reduzierten Pachtzahlungen und die Kosten der Anlauffinanzierung in Höhe von 80.000,00 € müssen von der Stadt ausgeglichen werden. Ebenfalls muss die Stadt die Pflegekosten für die neue Anlage in Höhe von 40.000,00 €/Jahr übernehmen. Gleichzeitig werden die Unterhaltungskosten in Höhe von 40.000,00 € für eigenen Sportstätten eingespart. Die Grunderwerbskosten in Höhe von 1.387.392,18 werden dauerhaft von der Stadt getragen. Durch die Bebauung des alten Sportplatzgeländes an der Friedlandstraße wird die Stadt ca. 400 zusätzliche Einwohner erhalten. Dieses würde bedeuten, dass die Stadt ca. 40.000,00 € weniger an Finanzausgleichsumlage zu zahlen hätte. Außerdem würden sich die Einkommensteueranteile rein rechnerisch um ca. 200.000,00 € erhöhen. Zusätzliche Kosten entstehen nicht, die Beträge wären sozusagen „über“.

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Dem Wirtschaftlichkeitskonzept wird zugestimmt.
2. Der Verlagerung des Sportplatzes Friedlandstraße an den Großen Moorweg wird zugestimmt.
3. Die Kosten für die Pflege der Anlage in Höhe von jährlich 40.000,00 € werden von der Stadt getragen.
4. Die Kosten für die Anlauffinanzierung in Höhe von 80.000,00 € werden von der Stadt getragen
5. Die nicht erwirtschaftete Pacht in den ersten 4 Jahren wird von der Stadt getragen.
6. Die für die Sportanlage am Großen Moorweg erworbenen Grundstücke werden von der Stadt dauerhaft pachtfrei zur Verfügung gestellt.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur nächsten Sitzung des Finanzausschusses im Februar 2013 die Gründung des Eigenbetriebs „Neue Grundstücksgesellschaft Tornesch – Neue GGT“ vorzubereiten und die beabsichtigte Gründung der Kommunalaufsicht anzuzeigen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister