

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 3 / Fachbereich 3 - Kultur und Sport

Sitzungsvorlage

Datum: 21.03.2013

Drucksache Nr.: **13/0107**

Beratungsfolge

Rat

Sitzungstermin

17.04.2013

Behandlung

öffentlich / Entscheidung

Betreff

Förderung des Erwerbs des Bürgerhauses Birlinghoven 'Haus Lauterbach' durch den Männerchor 1872 Birlinghoven e.V.;
Außerplanmäßige Mittelbereitstellung für einen Investitionszuschuss

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die Förderung des Erwerbs des Bürgerhauses „Haus Lauterbach“ durch den Männerchor 1872 Birlinghoven e. V. mit einem Investitionszuschuss von 100.000,00 € für den Kauf und mit einem einmaligen Zuschuss zu den Grunderwerbskosten von 6.600,00 €.

Die Mittel werden investiv bei Produkt 04-07-01 Bürgerhäuser, Invest.-Nr. 03-00033 Investitionskostenzuschuss Bürgerhaus Birlinghoven, außerplanmäßig bereitgestellt.

Die Deckung erfolgt bei Produkt 12-01-01 Straßen, Wege, Plätze, Invest.-Nr. 07-00227 Baumaßnahme „Am Bahnhof“ L 16-Planstraße F.

Sachverhalt / Begründung:

Der Bau des Bürgerhauses durch einen Investor, die Anmietung durch die Stadt für zunächst 5 Jahre und die Übertragung der Betriebsträgerschaft auf den Männerchor 1872 Birlinghoven e. V. erfolgte auf der Grundlage der Ratsbeschlüsse vom 20.6.2000 (DS-Nr. 00/145/2) und 20.6.2001 (DS-Nr. 01/275).

Eine Kaufoption für die Stadt frühestens nach 5 Jahren wurde Bestandteil des Mietvertrages für das Bürgerhaus. 2006 erfolgte aufgrund der schwierigen Finanzlage der Stadt eine Mietreduzierung mit der Verlängerung des Mietvertrages um weitere 5 Jahre. Der Vertrag über die Betriebsführung durch den Männerchor ist an die Laufzeit des Mietverhältnisses gekoppelt. Die vom Männerchor zu tragenden jährlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. 18.000,00 €. Hierzu wird bislang ein jährlicher Betriebskostenzuschuss der Stadt in Höhe von 5.500,00 € gezahlt. Die Differenz erwirtschaftet der Männerchor durch die Vermietung des Bürgerhauses an Dritte.

Das durch den Rat am 14.3.2012 beschlossene und durch die Kommunalaufsicht mit Verfügung vom 12.6.2012 genehmigte Haushaltsicherungskonzept für die Jahre 2012 bis 2022

sieht u. a. als Konsolidierungsmaßnahme vor, die Kosten für das Bürgerhaus in Birlinghoven „Haus Lauterbach“ gravierend zu senken.

Die Beschlussfassung des Rates berücksichtigt für die Haushalte 2012 ff die Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses zum 30.6.2015 bei gleichzeitiger Reduzierung des Mietzinses um ca. 50% ab 2012 für den verbleibenden Zeitraum bis 2015 vor. In der Zeit bis zum 30.6.2015 sollte in Zusammenarbeit mit den ortsansässigen Vereinen eine Lösung hinsichtlich einer Betriebsführung auf privater Ebene gefunden werden.

In den bereits ab 2011 zwischen der Stadt und dem Eigentümer geführten Verhandlungen wurde deutlich, dass sich völlig unterschiedliche Vertragsauffassungen gegenüberstehen. Die rechtliche Bewertung stellt sich wie folgt dar:

Aus der gesamten Entwicklung der Vertragsgestaltung ergibt sich, dass beide Vertragsparteien stets von einem Erwerb des Bürgerhauses durch die Stadt Sankt Augustin ausgegangen sind. Deutliche Belege für diesen Parteiwillen finden sich explizit an verschiedenen Stellen. Im Rahmen einer ergänzenden Vertragsauslegung ist auch die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens heranzuziehen. Der Bebauungsplan 805 „Im Gänsepütz“ legt als Nutzung „Fläche für den Gemeinbedarf (Bürgerhaus)“ fest. Im dazugehörigen Flächennutzungsplan ist „Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke“ festgelegt. Daraus folgt, dass eine andere Nutzung als die als Bürgerhaus nicht zulässig ist. Dies wiederum hat zur Folge, dass eine wirtschaftliche Nutzung des Eigentums faktisch ausgeschlossen ist. Bereits bei der Planänderung wurde davon ausgegangen, dass die Stadt Eigentum am Bürgerhaus erwirbt und selbst in die Betreiberposition aufrückt.

Aus diesen Erwägungen heraus ergibt sich für den Fall einer gerichtlichen Auseinandersetzung über die Frage der Kündbarkeit des Mietvertrages ein erhebliches prozessuales Risiko für die Stadt Sankt Augustin.

Nach längeren Verhandlungen unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte kristallisierte sich der Erwerb des Bürgerhauses als einzige Lösung heraus.

Da die Stadt Sankt Augustin in Anbetracht der kommunalen Finanzlage weder zum Erwerb noch zur dauerhaften Unterhaltung des Bürgerhauses in der Lage ist, wurden intensive Gespräche, insbesondere mit dem für den laufenden Betrieb zuständigen Männerchor 1872 Birlinghoven e. V. geführt, um einen realisierbaren Weg für einen Erwerb des Hauses durch den Verein zu finden.

Inzwischen bot der Eigentümer auch unter Berücksichtigung der großen Bedeutung des Bürgerhauses für die Vereine und das gesellschaftliche Leben im Stadtteil Birlinghoven den Kauf des Bürgerhauses zu einem sehr günstigen Preis an.

Dieser Kaufpreis stellt zwar eine günstige Kaufoption dar, er ist jedoch aus Sicht des Vereins in dieser Höhe für ihn nicht tragbar. Ohne den Erwerb des Bürgerhauses und die komplette Betriebsübernahme durch den Verein ist jedoch das angestrebte Ziel entsprechend dem Haushaltsbeschluss nicht realisierbar. Die jährlich zu zahlende Miete beläuft sich auf 33.670,00 €. Ein früher Erwerb des Bürgerhauses durch den Verein würde die Stadt dauerhaft von dieser Verpflichtung freistellen und so das angestrebte Haushaltsziel erreichbar machen.

Bei dem angestrebten zeitnahen Erwerb des Bürgerhauses durch den Männerchor 1872 Birlinghoven e. V. würde die Stadt frühzeitig von den Mietzahlungsverpflichtungen befreit. Hierfür ist die außerplanmäßige Bereitstellung des Investitionszuschusses erforderlich.

Aus diesem Grund wurde im weiteren Verlauf der Verhandlungen die Kommunalaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises mit einbezogen. Auch unter Berücksichtigung des vorstehend genannten Sachverhalts und der juristischen Einschätzung der vertraglichen Ausgangslage

erteilte die Kommunalaufsicht der Gewährung eines Investitionszuschusses von 100.000,00 € unter Berücksichtigung der in der Folgezeit einzusparenden Miete und der dauerhaften Beendigung der Verpflichtung zum Betrieb des Bürgerhauses ihre Zustimmung. Im Verhältnis der Finanzierungsanteile des Kaufpreises soll auch eine Übernahme der Grunderwerbskosten zu 2/3 durch die Stadt mit ca. 6.600,00 € und zu 1/3 mit ca. 3.300,00 € durch den Verein erfolgen.

Die Zuschussgewährung durch die Stadt wird in den noch abzuschließenden notariellen Verträgen (Kaufvertrag und Erbbaurechtsvertrag) sowie in einer Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Verein über die Bürgerhausnutzung geregelt.

Mit der städtischen Förderung des Erwerbs des Bürgerhauses „Haus Lauterbach“ durch den Männerchor 1872 Birlinghoven e. V. und der weiteren Gewährung des Betriebskostenzuschuss wie bisher von jährlich 5.500,00 € wird erreicht, dass im Stadtteil Birlinghoven auch weiterhin ein Bürgerhaus für die öffentlichen Belange zur Verfügung steht und erstmals in Sankt Augustin ein Verein den laufenden Betrieb und die künftige Unterhaltung eines Bürgerhauses sicherstellt.

Die Garantie des Betriebskostenzuschusses und der Verzicht auf den Erbbauzins erfolgen in zeitlicher Anlehnung an den genehmigten Zeitraum des Haushaltssicherungskonzeptes bis 2022.

Alle vorstehenden Regelungen sind mit der Kommunalaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt.

Die Entscheidung über die Übertragung des Erbbaurechts und den Erlass des Erbbauzinses erfolgt im nicht öffentlichen Teil unter DS-Nr. 13/0107/1.

Klaus Schumacher

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf 106.600 €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.