

Sitzungsvorlage Nr. 0315/2016

Beratungsfolge	Datum	Status
Ausschuss für Bildung und Schule	02.02.2017	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr und Bauen	20.02.2017	öffentlich
Kreisausschuss	02.03.2017	öffentlich
Kreistag	09.03.2017	öffentlich

Zuständige Facheinheit: 40 - Fachbereich Bildung, Schule, Kultur und Sport 81 - Kreisbetrieb	Berichterstatter/-in: Hörster, Ansgar Grothues, Hubert
---	---

Beratungsgegenstand:

Übernahme der Berufskollegs Bocholt am Wasserturm und Bocholt-West sowie der Sporthalle Werther Straße durch den Kreis Borken

Beschlussvorschlag:

1. Der Kreis Borken übernimmt von der Stadt Bocholt nach Ablauf der Mindestlaufzeit der bestehenden Mietverträge die Schulgebäude des Berufskollegs am Wasserturm und des Berufskollegs Bocholt-West erbbaurechtlich in Höhe von 1 € mit einer Laufzeit von 30 Jahren mit Verlängerungsregelungen für den Fall der weiteren Nutzung für schulische und berufliche Bildung.
2. In das Erbbaurecht wird auch die bislang gegen Hallennutzungsentgelt in Anspruch genommene Sporthalle an der Werther Straße eingeschlossen.
3. Für den Fall, dass die Gebäude vom Kreis Borken nicht mehr für Aufgaben der beruflichen und schulischen Bildung benötigt werden, ist grundsätzlich der kostenfreie Heimfall vorgesehen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Verträge mit der Stadt Bocholt abzuschließen.

Rechtsgrundlage:

./.

Sachdarstellung:

Durch öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 23.12.1996 hat der Kreis Borken die Schulträgerschaft für das Berufskolleg am Wasserturm und das Berufskolleg Bocholt-West von der Stadt Bocholt übernommen. Die Stadt Bocholt ist Eigentümerin der Schulgebäude geblieben. Für die Schulgebäude wurden zwischen der Stadt Bocholt und dem Kreis Borken

Mietverträge mit einer Mindestlaufzeit von 20 Jahren geschlossen. Der Kreis Borken leistete bislang Mietzahlungen in Höhe von rund 500.000 € jährlich zuzüglich der Nebenkosten an die Stadt Bocholt. Dafür oblag der Stadt Bocholt als Gebäudeeigentümerin die Gebäudeunterhaltung. Zusätzlich war die Stadt Bocholt verpflichtet, konkret benannte Renovierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von ca. 6,845 Mio. DM (rund 3,5 Mio. €) vorzunehmen.

Der jetzige Mietzins ist nach Angaben der Stadt Bocholt zwar für die reine Bauunterhaltung auskömmlich, bietet aber nicht die Möglichkeit, notwendige Gebäudeinvestitionen und -sanierungen durchzuführen, um das weitere Modernisierungsprogramm des Kreises umzusetzen.

Da der Kreis die anstehenden Modernisierungen seiner Berufskollegs durch Fördermittel von Bund (z.B. KInvFG) und Land (z.B. Gute Schule 2020) finanzieren kann, ohne dabei die Kreisumlage zu belasten, ist für die beiden Bocholter Berufskollegs ein Eigentumsübergang geplant.

Nach Auslaufen der Mindestlaufzeit der Mietverträge ist deshalb im beiderseitigen Einvernehmen vorgesehen, dass der Kreis Borken das Eigentum an den Schulgebäuden im Rahmen eines Erbbaurechts in Höhe von 1 € übernimmt. Der Kauf der Schulgebäude und –grundstücke scheidet aus, da die Stadt Bocholt Eigentümerin der Grundstücke bleiben möchte. Das Erbbaurecht soll für die Dauer von 30 Jahren mit Verlängerungsoption für den Fall der weiteren Nutzung für schulische und berufliche Bildung vereinbart werden.

Neben den beiden Schulgebäuden soll auch die Sporthalle Werther Straße, die hauptsächlich für den Sportunterricht des Berufskollegs Bocholt-West genutzt wird, ebenfalls im Rahmen dieses Erbbaurechts vom Kreis übernommen werden. Bislang wurden die Hallennutzungszeiten mit der Stadt Bocholt über Hallennutzungsentgelte abgerechnet. Im Haushaltsjahr 2016 beliefen sich die Ausgaben für die Werther Halle auf rund 27.500 €.

Durch die Übernahme der Sporthalle entfällt für den Kreis eine vertraglich vereinbarte Beteiligung der Stadt Bocholt zu den Personalkosten des Hausmeisters, der neben dem Schulgebäude des Berufskollegs Bocholt-West auch die Sporthalle betreut. Die Personalkostenerstattung beläuft sich zzt. auf rund 12.500 € pro Jahr. Gleichzeitig sind jedoch bei einer Übernahme der Halle zusätzliche Einnahmen für den Kreis Borken aus Nutzungsentgelten zu erwarten. Nach den Erfahrungswerten für andere im Eigentum des Kreises stehender Sporthallen an den Standorten der Berufskollegs wird erwartet, dass diese zusätzlichen Einnahmen den Wegfall der Personalkostenerstattung wenigstens kompensieren.

Die Sporthalle Werther Straße befindet sich in einem Bauzustand, der eine Sanierung erforderlich macht. Der genaue Umfang der notwendigen Sanierungsarbeiten wird zurzeit noch geprüft.

Die Eigentumsübertragung hat für die Kreisverwaltung den Vorteil, dass notwendige Bauunterhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vollständig in eigener Verantwortung geplant, finanziert und umgesetzt werden können sowie kreisweit einheitliche Standards an den verschiedenen Schulen in Trägerschaft des Kreises einfacher gehalten werden können.

Entfällt die Nutzung der o.g. Gebäude für schulische oder berufsbildende Zwecke, wird das Eigentum unentgeltlich an die Stadt Bocholt zurück übertragen.

Dieses Vorgehen entspricht der üblichen Praxis im Kreis Borken, dass bei Übergang einer Aufgabe auch die für die Aufgabenerfüllung erforderlichen Immobilien unentgeltlich an den zuständigen Träger übergehen und ggf. bei Wegfall der Aufgaben an den vorherigen Eigentümer rückübertragen werden.

Die ersparten Aufwendungen für Miete und Hallennutzungsentgelte können künftig direkt für die Gebäudeunterhaltung genutzt werden. Dabei geht der Kreisbetrieb 81 davon aus, dass nach der Sanierungsphase die durchschnittlichen jährlichen Gebäudeunterhaltungskosten die bisherigen Aufwendungen für die Anmietung der Schulgebäude und

Hallennutzungsentgelte für die Sporthalle nicht übersteigen werden.

Entscheidungsalternative(n):

Der Kreis Borken bleibt weiterhin Mieter der Schulgebäude der Berufskollegs in Bocholt.

Diese Alternative wird verwaltungsseitig nicht vorgeschlagen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Aufwand ist im laufenden Budget finanziert.

Die anstehenden Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten für die beiden Berufskollegs und die Werther Halle soll über das Programm „Gute Schule 2020“ zu 100 % refinanziert werden.

Durch die Übernahme der Schulgebäude und der Sporthalle Werther Straße wird der Kreis um die Jahresmiete in Höhe von jährlich rund 500.000 € sowie um Hallennutzungsentgelte in Höhe von zuletzt 27.500 € jährlich entlastet. Die Nebenkosten, die im Rahmen des Mietverhältnisses bisher an die Stadt Bocholt gezahlt wurden, fallen zukünftig in gleicher Höhe direkt bei der Kreisverwaltung Borken als Eigentümer an.

Durch Übernahme der Sporthalle entfällt die anteilige Personalkostenerstattung der Stadt Bocholt an den Kreis für den Hausmeister in Höhe von aktuell 12.500 € pro Jahr. Die Verwaltung geht davon aus, dass diese Budgetverschlechterung durch zusätzliche Einnahmen durch Hallennutzungsentgelte, die der Kreis als Eigentümer für die Nutzung der Halle erwartet, mindestens kompensiert wird.

Eine Belastung des Kreishaushalts entsteht durch die laufende Bauunterhaltung der übernommenen Gebäude. Außerdem sind zusätzliche Personalkosten für den Kreisbetrieb 81 zu erwarten. Nach Einschätzung des Kreisbetriebes 81 werden die durchschnittlichen jährlichen Bauunterhaltungskosten einschließlich der Personalkosten des Kreisbetriebes nach der Sanierungsphase den bisherigen Aufwand für Jahresmiete und Hallennutzungsentgelte nicht übersteigen.

Als Anschaffungskosten sind die anfallenden Anschaffungsnebenkosten (z.B. Notargebühren, Grunderwerbsteuer (GrESt)) zu bilanzieren und über die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages abzuschreiben. Im Hinblick auf die GrESt ist davon auszugehen, dass hier die Befreiungstatbestände des § 4 Abs. 1 GrESt (Übergang von öffentlich – rechtlichen Aufgaben) einschlägig sind und somit der Vermögensübertrag von der GrESt befreit ist.