



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	2023/STR/682/1
	Status:	öffentlich
	AZ:	
	Datum:	12.12.2023
	Wiedervorlage:	
Beschluss über einen Kaufantrag des Amtes Stralendorf zum Erwerb einer Teilfläche aus dem Flurstück 538, Flur 2, Gemarkung Stralendorf		
Fachdienst Bau und Gebäudemanagement		
Beratungsfolge	25.01.2024	Gemeindevertretung Stralendorf

Sach- und Rechtslage:

Dem Amt Stralendorf wurde durch öffentlich-rechtlichen Vertrag die Trägerschaft des Schulzentrums Stralendorf von der Gemeinde Stralendorf übertragen.

Somit nimmt das Amt für die Gemeinden des Amtes deren kommunale Pflichtaufgabe der Sicherung und Förderung eines bedarfsgerechten öffentlichen Angebotes an Bildungseinrichtungen wahr (§ 2 Kommunalverfassung Mecklenburg- Vorpommern, KV M-V).

Die Schüleranzahl am Schulzentrum Stralendorf ist in den vergangenen Jahren stark auf derzeit circa 840 Schülerinnen und Schüler angestiegen. Alle verfügbaren Räumlichkeiten sind ausgeschöpft.

Das Amt Stralendorf plant daher die Errichtung eines Schulerweiterungsbaus II.

Im Ergebnis mehrerer Fachgespräche zu den Finanzierungsmöglichkeiten sieht der Lösungsansatz vor, das Vorhaben in Abschnitten im Bereich des Basketballplatzes sowie unter Inanspruchnahme des sich im Gemeindeeigentum befindlichen Grundstückes mit dem sich darauf befindlichen Sportkomplex zu errichten.

Der geplante Gebäudekörper soll dabei auf dem Flurstück 538 (neue Flurstücksbezeichnungen 538/1 und 538/2) errichtet werden. Bauordnungsrechtlich sind Abstandsflächen auf dem Erbbaupachtgrundstück – Flurstück 537, Flur 2, Gemarkung Stralendorf durch eine Baulasteneintragung im Baulastenverzeichnis erforderlich. Der Ballfangzaun wird einbezogen und baurechtlich berücksichtigt.

Die Planung ist als Anlage beigefügt.

Das Flurstück 538/1, der Flur 2, in der Gemarkung Stralendorf (in der Anlage A rot schraffiert), ist bereits an das Amt Stralendorf am 01.12.2021 verkauft worden.

Das Amt Stralendorf hat einen zusätzlichen Kaufantrag für eine Teilfläche aus dem gemeindlichen Flurstück 538/2, der Flur 2, in der Gemarkung Stralendorf (in der Anlage A blau schraffiert), mit dem sich darauf befindenden Sportkomplex gestellt.

Als Ersatz für den dann abgängigen Sportkomplex bietet das Amt Stralendorf als Schulträger der Gemeinde und dem Sportverein an, in dem 1. Bauabschnitt des zu errichtenden Erweiterungsbaus II in einem Anbau mit einer Nettogrundfläche von ca. 210 m² Räumlichkeiten für den Sportverein vorzusehen, die über den Kaufpreis und eine langfristige Mietzahlvereinbarung finanziert werden könnten. Die Miethöhe wird entsprechend der Ortsüblichkeit ermittelt und mit dem Gutachterwert bzw. Verkehrswert verrechnet. Dazu ist von Seiten des Amtes eine Fortschreibung des Gutachtens einzuholen, da dieses bereits älter als 24 Monate ist. Nach Ablauf der Verrechnungszeit wird der Gemeinde ein unbefristeter Mietvertrag zum ortsüblichen Mietzins angeboten.

Die erforderlichen und angemessenen Räumlichkeiten werden in enger Abstimmung mit der Gemeinde und dem Sportverein sowie der Rechtsaufsichtsbehörde des Landkreises festgelegt. Die

Gemeinde als auch der Sportverein sollen bei der Grundrissgestaltung des künftigen Sportlerheims aktiv miteinbezogen werden.

Für die Übergangszeit bis zur Fertigstellung des 1. BA soll der Schulträger dem Sportverein eine angemessene Übergangslösung für die Unterbringung der Sportler/innen kostenfrei zur Verfügung stellen. Nach erfolgten Gesprächen zwischen den Schulträger und Gemeinde/Sportverein beinhaltet dies während der Bauphase des 1. BA die Nutzung von 2 Umkleideräumen einschließlich der Sanitärräume in der Amtssporthalle I nach Beendigung des regulären Schulbetriebs. Zusätzlich soll dem Sportverein eine Containeranlage, bestehend aus 9 Anlagencontainer 20' (LxBxH: ca. 6x2,4x2,5 m), als Nutzung für 2 Umkleideräume, 1 Versammlungsraum und 1 Lager, in unmittelbarer Nähe zur Amtssporthalle I zur Verfügung gestellt werden.

Ein Standort dafür ist eine entsprechende Aufstellfläche auf dem Sportplatz selbst, hinter der südlichen Seitenauslinie des Spielfeldes entlang der Hecke (s. Anlage – Lage Container). Damit ist ein unmittelbarer Zugang zur Amtssporthalle I gewahrt.

Sobald die Amtssporthalle II fertiggestellt und die Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 LBauO M-V angezeigt ist (geplante Fertigstellung Ende 2025) können dem Sportverein weitere Räumlichkeiten in der Amtssporthalle I zur Verfügung gestellt werden. Im Gegenzug ist zu prüfen, ob die Containeranlage reduziert oder in Gänze zurückgebaut werden kann.

Der Gemeinde Stralendorf und dem Sportverein soll ein Wegerecht in einer entsprechenden Breite, die die Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge absichert, zur Erreichbarkeit des Sportplatzes eingeräumt werden.

Nach derzeitigem Planungsstand ist es angedacht, das neue Gebäude in Längsausrichtung entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 538/2 mit einem Abstand von ca. 7,00 m, gemessen von der nordöstlichen Gebäudeecke zur Flurstücksgrenze, und einem Abstand von ca. 2,00 m, gemessen von der südöstlichen Gebäudeecke zur Flurstücksgrenze, zu errichten (Anlage B_1– Lageplan Schneekloth Architekten).

Die Lage des künftigen Baukörpers und die bereits vorhandene Überschreitung der Flurstücksgrenze durch das bestehende Spielfeld erfordern eine Verschiebung des Spielfeldes in Richtung Osten. Dabei ist es Wunsch und Forderung der Gemeinde/des Sportvereins, dass für das Spielfeld auch zukünftig die jetzigen Abmaße beibehalten werden. Dies bedingt eine Umverlegung des Sportplatzes um 10 m in Richtung Osten. Sofern diese Umverlegung des Sportplatzes die Erweiterung der Spielrasenfläche, die Umverlegung der Bewässerungsanlage einschließlich des vorhandenen Brunnens sowie die Versetzung einzelner Flutlichtmasten erfordert, soll der Schulträger die dafür notwendigen Kosten tragen. Ist es dabei Wille der Gemeinde/des Sportvereins, im Zuge der Umverlegung der v.g. Anlagen eine technische Aufwertung dieser Anlagen vorzunehmen (z.B. Austausch der Beleuchtungskörper und eine damit einhergehende Erneuerung der Stromzuführung), so soll dies unter finanzieller Aufteilung der Kosten zwischen Schulträger und Gemeinde/Sportverein erfolgen.

Die für die einzelnen Maßnahmen angenommenen Aufwendungen belaufen sich nach einer vom Schulträger vorgelegten Kostenschätzung auf insgesamt 1, 4 Mio. € (Anlage C Kostenannahme Sportkomplex).

Erforderliche Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung der vorhandenen und neu zu errichtenden Infrastruktur sind durch die Fachplaner zu ermitteln und durch den Schulträger umzusetzen und zu finanzieren.

Nach § 56 KV M-V darf die Gemeinde Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußern, soweit nicht ein besonderes öffentliches Interesse Abweichungen zulässt. Als voller Wert ist der Wert anzusehen, der zum Bewertungsstichtag am Markt erzielen lässt, also in der Regel der Verkaufswert. Von dem Gebot, Vermögensgegenstände zu ihrem vollen Wert zu veräußern, kann abgewichen werden, wenn ein besonderes öffentliches Interesse zugunsten des allgemeinen öffentlichen Wohls und nicht nur zum Wohle einzelner Interessengruppen festgestellt wird.

Nach einem Verkehrswertgutachten vom 10.12.2020 hat der Sportkomplex zum damaligen Zeitpunkt einen Wert von ca. 450.000 €. Eine Fortschreibung des Gutachtens ist, um den Vorgaben des Innenministeriums bzw. des Durchführungserlasses zu § 56 KV M-V zu entsprechen, einzuholen, da dieses bereits älter als 24 Monate ist.

Es ist beabsichtigt, den Sportkomplex unentgeltlich (symbolischer Kaufpreis von 1 Euro) zu veräußern.

Nach dem Durchführungserlass zu § 56 KV M-V ist das Vorliegen eines besonderen öffentlichen Interesses bei Abweichungen vom vollen Wert u.a. denkbar, wenn sich die Gebietskörperschaft (Verkäufer) bei der Erfüllung einer kommunalen Aufgabe des Erwerbers bedient und der Gemeinde daraus nachweislich wirtschaftliche Vorteile entstehen, etwa weil sich der Erwerber verpflichtet, auf dem Grundstück Anlagen zu errichten, die anderenfalls von der Gemeinde zu errichten wären.

Vorliegend wird ein besonderes öffentliches Interesse zu Gunsten des allgemeinen öffentlichen Wohls festgestellt, da das Amt Stralendorf als Erwerber die gemeindliche Aufgabe der Schulträgerschaft übertragen bekommen hat und an deren Stelle zur Erfüllung einer kommunalen Pflichtaufgabe auf dem Grundstück die erforderliche Kapazitätserweiterung am Schulzentrum Stralendorf durchführen wird.

Darüber hinaus soll ein Ausgleich in der Form geschaffen werden, indem das Amt Stralendorf am Schulneubau neue Räumlichkeiten für den Vereinssport in Gemeinde Stralendorf errichtet und diese unter Anrechnung des Gutachterwertes an die Gemeinde Stralendorf langfristig vermietet.

Im Falle eines Verkaufes des Sportkomplexes entfallen für die Gemeinde auch die künftig anstehenden Unterhaltungsmaßnahmen am mittlerweile ca. 40 Jahre alten Gebäudekomplex.

Die Veräußerung des Sportkomplexes bedarf der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (§ 56 Abs. 6 KV M-V).

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Stralendorf ist sich ihrer Verantwortung für den notwendigen Erweiterungsbau für das Gymnasiale Schulzentrum bewusst.

Um dieses Vorhaben zu unterstützen, beschließt die Gemeindevertretung Stralendorf, entsprechend der Sach- und Rechtslage, den Verkauf einer Teilfläche des neuen Flurstücks 538/2 (Anlage A blau schraffiert), Flur 2, Gemarkung Stralendorf an das Amt Stralendorf für 1,- €.

Der Bürgermeister und sein Stellvertreter werden beauftragt, den notariellen Kaufvertrag zu unterzeichnen und den erforderlichen Baulasteneintragungen zur Übernahme der Abstandsflächen des zu errichtenden Schulneubaus zuzustimmen, sofern die wesentlichen Anforderungen der Gemeinde gemäß der Sach- und Rechtslage und wie in der Anlage C - Kostenannahme Sportkomplex dargelegt durch den Amtsausschuss im Rahmen einer Beschlussfassung bestätigt worden sind.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Verkaufspreis beträgt 1,00 Euro. Der Gutachterwert des Sportkomplexes (lt. Gutachten vom 10.12.2020 rd. 450.000 € soll als Gegenwert bei der Berechnung der Miete für die neuen Räumlichkeiten aufgerechnet werden.

Bemerkungen:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes M-V waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder:

Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder:

Davon stimmberechtigt:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenenthaltungen:

Ungültige Stimmen:

(Bürgermeister)

