



SV/BM/001/2021

Sitzungsvorlage

öffentlich

Ankauf des Schulareals an der Hindenburgstraße

Federführend: Bürgermeister		Datum: Verfasser:	04.02.2021 Marré, Florian
Produkt:			
Datum	Gremium		
22.02.2021 03.03.2021	Verwaltungsausschuss Rat		

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Diepholz erwirbt vom Landkreis Diepholz die Grundstücke und die darauf befindlichen Gebäude in 49356 Diepholz, Hindenburgstr. 7 und 8 (Gemarkung Diepholz, Flur 12, Flurstücke 96/4, 99/2, 99/3, 99/6 und 100/15 (Teil Schule, ohne das Teilgrundstück der Elternberatungsstelle) zum Kaufpreis von 958.536 € zum 01.07.2021.
2. Die Nebenkosten und die Kosten der Neuvermessung aufgrund der Trennung des Schulareals von der Elternberatungsstelle trägt die Stadt Diepholz.
3. Die Stadt Diepholz verpflichtet sich, im Falle einer Zuführung einer anderslautenden Nutzung einen Wertausgleich in Höhe von 33 Euro/qm an den Landkreis Diepholz zu leisten. Diese Regelung ist bis zum 31.12.2050 gültig.
4. Die Stadt Diepholz gestattet dem Landkreis Diepholz nach erfolgter Veräußerung und bis zum Auslaufen der Förderschule „Lernen“ die verbliebenen Klassen der Förderschule in dem Gebäude unterzubringen. Darüber hinaus gestattet die Stadt Diepholz dem Landkreis Diepholz die Unterbringung der Sprachheilklassen in der Grundschule. Hierüber wird eine gesonderte Vereinbarung getroffen.
5. Die für das Schulareal entstehenden Straßenausbaubeiträge für die Straßenbaumaßnahme an der Hindenburgstraße trägt die Stadt Diepholz.

Sachverhalt:

Der Landkreis Diepholz ist Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Diepholz, Flur 12, Flurstücke 96/4 (amtliche Fläche: 1.534 m²), 99/2 (amtliche Fläche: 2.767 m²), 99/3 (amtliche Fläche: 138 m²), 99/6 (amtliche Fläche: 860 m²) und 100/15 (vor der Teilung amtliche Fläche: 7.105 m²) in 49356 Diepholz. Auf dem Areal befindet sich neben der Dr.-Kinghorst-Schule mit der alten und neuen Sporthalle auch die Elternberatungsstelle des Landkreises Diepholz. In der Schule ist zz. die Förderschule „Lernen“ und die Sprachheilklassen des Landkreises Diepholz sowie die städtische Grundschule untergebracht.

Die Nds. Landesschulbehörde hat die Fortführung einiger Förderschulen mit Schwerpunkt „Lernen“ abgelehnt. Hiervon ist auch die Förderschule in Diepholz betroffen. Sie wird spätestens zum Ende des Schuljahres 2021/2022 ihren Betrieb einstellen.

Nach Beendigung des Schulbetriebes besteht aus Sicht des Landkreises Diepholz keine

weitere Verwendung mehr an dem Schulgebäude. Die Räume in der angrenzenden Dienstwohnung des damaligen Schulleiters werden weiterhin für die Elternberatungsstelle des Landkreises Diepholz benötigt und soll aus diesem Grund von dem Grundstück Gemarkung Diepholz, Flur 12, Flurstücke 100/15 mit einer Fläche von 635 m² herausgetrennt werden. Der Landkreis Diepholz bleibt Eigentümer dieses Grundstückes.

Die Stadt Diepholz ist Trägerin der auf dem Schulareal eingerichteten Grundschule An der Hindenburgstraße und benötigt weiterhin die derzeit genutzten Räume und aufgrund des Wachstums der Schülerzahlen auch weitere Perspektivflächen.

Historie

Die Stadt Diepholz – damals noch Flecken – errichtete im Jahre 1885 auf einem städtischen Grundstück eine Präparandenanstalt. Lt. einem zwischen dem Flecken Diepholz und dem Staat Preußen abgeschlossenen Vertrag zahlte der Staat Preußen eine jährliche Miete in Höhe von 1.000 Mark, der Flecken Diepholz musste zusätzlich jährlich 375 Mark tragen. Die Präparandenschule wurde im Jahre 1922 aufgelöst. Die dem Staat Preußen zur Verfügung gestellten Gebäude sollten nach dem Vertrag an ihre ursprünglichen Besitzer zurückgegeben werden. Stattdessen erließ der Staat Preußen, dass in dem Gebäude eine Aufbauklasse eingerichtet werden sollte. In einem zusätzlichen Vertrag zwischen dem Staat Preußen, dem Flecken Diepholz und dem Kreis Diepholz als eigentlichem Lastenträger wurde geregelt, dass der Flecken dem Staat das damalige Präparandengebäude und die Dienstwohnung des Präparandenvorstehers (heutige: Elternberatungsstelle) übereignet. Der Kreis übernahm neben der Finanzierung auch die Kosten des Umbaus und die Erweiterung des früheren Präparandengebäudes. In einem Nebenvertrag aus dem Jahre 1923 wurde zwischen dem Flecken und dem Kreis u.a. festgelegt, dass im Falle der Auflösung der Aufbauschule, das Eigentum des Grundstückes einschließlich der Gebäude unter Erstattung des Zeitwertes für die vom Kreis finanzierten Um- und Neubauten auf den Flecken zurückfällt.

Das Nds. Schulverwaltungsgesetz räumte im Jahre 1954 der Stadt Diepholz die Möglichkeit ein, die zwischenzeitlich in Graf-Friedrich-Schule umbenannte Schule zu übernehmen. Aus finanziellen Gründen wurde dies abgelehnt, sodass der Landkreis Grafschaft Diepholz Schulträger und Grundstückseigentümer wurde.

Nachdem im Jahre 1974 die Graf-Friedrich-Schule in das in Diepholz neugebaute Schulzentrum umzog, befindet sich bis zum heutigen Tage die Dr.-Kinghorst-Schule mit einer Förderschule mit Schwerpunkt Lernen und Sprache sowie die Grundschule in den Gebäuden.

Im Jahre 1999 errichtete der Landkreis Diepholz auf dem Gelände eine zweite Sporthalle. An den Investitionskosten in Höhe von 841.000 € beteiligte sich die Stadt Diepholz mit 40,67 % (342.000 €).

Rechtliche Bewertung hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse

Unabhängig von der Frage, ob der Vertrag aus dem Jahre 1923 zwischen dem damaligen Flecken Diepholz und dem Kreis Übertragungsvertrag wegen fehlender notarieller Beurkundung unwirksam ist, wäre der Rückübertragungsanspruch jedenfalls verwirkt. Dem Rückübertragungsanspruch in § 3 des Vertrages zwischen dem Staate Preußen und dem Flecken Diepholz steht der Einwand der Verwirkung entgegen. Ein Recht ist verwirkt, wenn sich ein Schuldner wegen der Untätigkeit seines Gläubigers über einen gewissen Zeitraum (Zeitmoment) hin bei objektiver Beurteilung darauf einrichten durfte und auch eingerichtet hat (Umstandsmoment), dieser werde sein Recht nicht mehr geltend machen, und deswegen die verspätete Geltendmachung gegen Treu und Glauben verstößt.

Der Flecken Diepholz bzw. die Stadt Diepholz hat den Anspruch auf Rückübertragung nach Auflösung der Aufbauschule vor mehr als 45 Jahren bis dato nicht geltend gemacht. Damit ist jedenfalls das Zeitmoment erfüllt. Der Landkreis Diepholz durfte sich unter Berücksichtigung dieses Verhaltens der Stadt Diepholz in der Vergangenheit und auch des

Verhaltens in der Folgezeit bei objektiver Beurteilung darauf einrichten, dass die Stadt Diepholz einen Rückübertragungsanspruch nicht mehr geltend machen würde. Der Landkreis Diepholz hat sich ausweislich der Investitionen und seines Verhaltens darauf auch eingerichtet, so dass das sogenannte Umstandsmoment ebenfalls erfüllt ist.

Auch eine Gemeinde, die sich in Formen des Privatrechts bewegt und privatrechtliche Verträge abschließt, muss sich in ihrem Verhalten an den im Privatrechtsverkehr geltenden Grundsätzen von Treu und Glauben einschließlich der Grundsätze zur Verwirkung von Rechten messen lassen.

Folglich muss eine kostenlose Rückübertragung des Grundstücks an die Stadt Diepholz nicht erfolgen.

Wertermittlung

Neben den Grundstücksflächen werden der Altbau, der Zwischenbau, das Gebäude der Grundschule, die neue und die alte Sporthalle sowie der Bolzplatz in Kunstrasenausführung sowie der gestaltete Schulhof veräußert.

Mit Ausnahme der im Jahre 1999 erbauten Sporthalle sind alle Gebäudeteile stark sanierungsbedürftig bzw. abgängig. Bereits seit Jahren wurden Bauunterhaltungsarbeiten auf das Notwendigste reduziert. Es besteht zwischen beiden Parteien Einigkeit darüber, dass eine werttechnische Erfassung dieser Gebäudeteile entbehrlich ist. Der Bolzplatz in Kunstrasenausführung wurde von der Stadt Diepholz erbaut, sodass er in die Wertberechnung nicht aufgenommen wurde.

Die neue Sporthalle hat einen derzeitigen Verkehrswert von rd. 484.919 €. Wie oben ausgeführt, hat sich die Stadt mit 40,67 % an den Baukosten beteiligt. Der städtische Anteil beträgt an dem jetzigen Verkehrswert somit 197.216 €.

In diesem Teil des Stadtgebietes beträgt der Bodenrichtwert zz. 90 €/m². Zugrunde gelegt für diese Bodenrichtwertermittlung ist jedoch das Gesamtgebiet, welches als Mischgebiet definiert ist (s. Anlage 2). Beide Verhandlungsparteien sind sich darüber einig, dass die für Bildungszwecke genutzte Gemeinbedarfsfläche nicht mit diesem Wert zu belegen ist. Zur Wertermittlung für das Grundstück wurden der Durchschnitt der Vergleichswerte der umliegenden Gemeinbedarfsflächen (Großmarkt, Krankenhaus, Kreishaus) berücksichtigt. Daraus ergibt sich eine Reduzierung des Bodenrichtwertes auf 57 €.

Die Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 12.404 m² (abzüglich des Grundstücks für die Elternberatungsstelle von ca. 635 m² mit einem Wert von 54.610 € bei 90 €) haben einen Wert von 670.833 €.

Der konkrete Kaufpreis steht erst nach der Teilung und dem Vermessen des Grundstückes Flurstück 100/15 fest.

Tabellarische Übersicht der Wertermittlung

	Wert	Anteil LK DH	Anteil Stadt DH
Schulgebäude/Alte Sporthalle	0 €	0 €	0 €
Neue Sporthalle	484.919 €	287.703 €	197.216 €
Grundstücke (ohne Elternberatungsstelle)	670.833 €	670.833 €	0
	1.155.752 €	958.536 €	197.216 €
Kaufpreis			958.536 €

Zusätzliche nebenvertragliche Vereinbarungen

In einer gesonderten noch abzuschließenden Vereinbarung gestattet die Stadt Diepholz dem Landkreis Diepholz nach erfolgter Veräußerung weiterhin die Sprachheilklassen in der

Grundschule unterzubringen. Die Vereinbarung beinhaltet auch die Unterbringung der nach dem Verkauf verbliebenen Klassen und notwendigen Nebenräume der Förderschule „Lernen“ bis voraussichtlich 31.07.2022 und die finanzielle Beteiligung an den Betriebskosten.

Die Stadt Diepholz baut seit Februar 2021 die Hindenburgstraße neu aus. Im Rahmen des 3. Bauabschnitts stehen auch Straßenausbaubeträge für die Grundstücke Hindenburgstraße 7 und 8 an. Die Stadt wird den Landkreis Diepholz nicht mehr bei der Erhebung der Ausbaubeiträge heranziehen, da dieser dann nicht mehr Eigentümer der Grundstücke sein wird. Die das Schulareal betreffenden Ausbaubeiträge werden durch die Stadt Diepholz getragen.

Der Kaufvertrag kommt erst nach übereinstimmender Beschlussfassung der Gremien der Stadt Diepholz und des Landkreises Diepholz zustande.

Sanierungsmaßnahmen nach Abschluss des Verkaufes

Da die umfangreiche Gebäudestruktur nach den Unterlagen des Landkreises Diepholz und Inaugenscheinnahme durch Vertreter des städtischen Bauamtes in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand sind, ist eine gutachterliche Perspektivbetrachtung mit Empfehlungen zur Sanierung bzw. Neubau der für die Grundschule und die für den Landkreis Diepholz unterzubringenden Klassen, notwendig. Hierzu sind neben baufachlichen Experten auch die an der Schule tätigen Fachleute zu beteiligen.

Sobald die Eigentumsüberschreibung erfolgt ist, wird die Verwaltung die notwendigen Planungsleistungen ausschreiben.

Finanzierung:

Für den Erwerb des Schulareals sind Haushaltsmittel von insgesamt rd. 1.030.000 € (Kaufpreis zuzüglich Nebenkosten und Grunderwerbssteuer) erforderlich. Für Grunderwerb stehen insgesamt noch Haushaltsausgabereste in Höhe von rd. 971.000 € zur Verfügung und mit dem Haushalt 2021 sollen weitere 295.000 € bereitgestellt werden. Insgesamt stehen somit 1.266.000 € für Grunderwerb zur Verfügung. Nach Abzug der Kosten für den Erwerb des Schulareals würden somit noch Mittel in Höhe von rd. 236.000 € zur Verfügung stehen. Damit wäre der Handlungsspielraum für weitere Erwerbe erheblich eingeschränkt. Aus diesem Grunde schlägt die Verwaltung vor, mit dem Haushalt 2021 die erforderlichen Mittel für den Kauf des Schulareals zusätzlich bei der Haushaltsstelle 11105.0231000 – Erwerb von Schulgrundstücken – bereitzustellen.

Anlagen:

- Anlage 1: Flächenübersicht Schulareal
- Anlage 2: Bodenrichtwertkarte

gez. Marré
Bürgermeister