

Anl 1

### Sitzungsvorlage

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

öffentlich  
nichtöffentlich

TOP

### Zuwendungsvertrag zum Sportzentrum „Zeiselberg“ in Burgwerben

	<u>Sitzungstag</u>	<u>TOP</u>
<input type="checkbox"/> OR ...	_____	_____
<input type="checkbox"/> <b>Umweltausschuss</b>	_____	_____
<input type="checkbox"/> <b>Kulturausschuss</b>	_____	_____
<input type="checkbox"/> <b>Ausschuss für Schule, Soziales, Jugend und Sport</b>	_____	_____
<input type="checkbox"/> <b>Finanzausschuss</b>	_____	_____
<input type="checkbox"/> <b>Ausschuss für Stadtentwicklung</b>	_____	_____
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Hauptausschuss</b>	<u>12.03.2012</u>	_____
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Stadtrat</b>	<u>29.03.2012</u>	<u>18</u>
<input type="checkbox"/> Einbeziehung des Senioren- und/oder <input type="checkbox"/> Behindertenbeirats		

<b>Finanzierung aus:</b>		<b>Deckungsvorschlag bei außer/überplanmäßig:</b>	
HH - Stelle	<u>56145.71700</u>	HH - Stelle	_____
HH - Plan	<u>18.000,00 Euro</u>	HH - Plan	_____
+ HH - Rest aus:	_____	+ HH - Rest aus:	_____
= Gesamtplan	<u>18.000,00 Euro</u>	= Gesamtplan	_____
bisherige Inanspruchnahme	<u>/</u>	bisherige Inanspruchnahme	_____
- Summe aus Beschluss	<u>18.000,00 Euro</u>	- Summe aus Beschluss	_____
noch verfügbar:	<u>/</u>	noch verfügbar:	_____
<b>Kenntnisnahme Amt Finanzen:</b>		Nachtragshaushalt einzustellen:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:**I. Anlass und Gegenstand:**

Ausgangspunkt für die zu behandelnde Angelegenheit sind die in der Stadtratssitzung am 27.01.2011 (nicht öffentlicher Teil, TOP 1) getroffenen Entscheidungen zu Vereinbarungen zwischen der ehemaligen Gemeinde Burgwerben und der Bürgergenossenschaft Weindorf Burgwerben e. G. Auf die zu Grunde liegende Sitzungsvorlage wird verwiesen. Die beschlossenen Vertragsanpassungen/Vertragsänderungen sind erfolgt.

Ein Teilbereich der zum Objekt Sportzentrum „Zeiselberg“ in Burgwerben erfolgten Festlegungen betrifft die Gewährung einer städtischen Zuwendung zu den laufenden Betriebskosten des Sportzentrums. Bei dem „Sportzentrum“ handelt es sich mit Übertragung an die Bürgergenossenschaft um keine kommunale Sporteinrichtung mehr, sondern um eine privat betriebene Sporteinrichtung in privater Trägerschaft. Eine städtische Zuwendung rechtfertigt sich dadurch und insoweit, wie die Sportanlagen weiterhin den Einwohnern zur sportlichen Betätigung, insbesondere in den örtlichen Sportvereinen, zur Verfügung stehen und insofern eine faktische öffentliche Nutzung besteht. Ausgehend von dieser Überlegung traf der Stadtrat Festlegungen zu den Bedingungen, zu denen der Bürgergenossenschaft eine Zuwendung in Aussicht gestellt wird. Zu diesen Ausgangsvorgaben wird auf die auszugsweise beigefügte Sitzungsvorlage zur Stadtratssitzung am 27.01.2011 verwiesen (Anlage 1). Zur Darstellung des Auszugs ist anzumerken, dass in der Sitzung am 27.01.2011 die Gesamtangelegenheit als Grundstücksangelegenheit nicht öffentlich behandelt wurde, während die Gewährung einer städtischen Zuwendung als einzelne Angelegenheit den Ausschluss der Öffentlichkeit nicht rechtfertigt, sondern gerade in der öffentlichen Wahrnehmung steht.

Die Entscheidung über den Zuwendungsvertrag steht in untrennbarem Zusammenhang mit dem in nicht öffentlicher Sitzung zu behandelnden Erlass des Erstattungsanspruches der Stadt gegenüber der Bürgergenossenschaft für die laufenden Betriebskosten des Sportzentrums im Zeitraum vom 01.07.2010 bis 31.12.2011. Auf diesen Tagesordnungspunkt und die nachfolgend näher dargestellte Verfahrensweise wird verwiesen (Ziff. IV).

**II. Zuwendungsvertrag:**

Auf Basis der erfolgten Vorgaben wurde der Bürgergenossenschaft das Angebot eines Zuwendungsvertrages unterbreitet. Aus den verschiedensten Gründen gab es zu einer Reihe von Regelungen von der Bürgergenossenschaft Bedenken. Hintergrund war insbesondere, dass sich der Betrieb der Sportanlagen für sich gesehen als Verlustgeschäft darstellt und sich die „Geschäfte“ der Bürgergenossenschaft nicht so und zeitnah entwickelt haben, wie man sich dies vorgestellt hatte.

Wiederholte Verhandlungen zwischen Vertretern der Bürgergenossenschaft und dem Oberbürgermeister haben zu einem Vertragstext geführt, der sich als Kompromiss zwischen den Vorstellungen beider Seiten darstellt (Anlage 2).

Ausgehend davon ergeben sich für die Zuwendung folgende wesentliche Eckdaten:

47.

1. Die Zuwendung wird für die Jahre 2012 – 2015 fest vereinbart. Für den Zeitraum vom 01.07.2010 bis 31.12.2011 verbleiben die Betriebskosten bei der Stadt im Wege des Erlasses eines der Stadt zustehenden Erstattungsanspruchs gegenüber der Bürgergenossenschaft.
2. Für den gesamten festen Zuwendungszeitraum 2012 – 2015 gilt ein einheitlicher Zuwendungssatz von 80 % der notwendigen laufenden Betriebskosten der Sportanlagen des Sportzentrums.
3. Die Zuwendungshöhe wird durch einen Höchstbetrag begrenzt, dessen Basis die Betriebskosten des Jahres 2010 sind.
4. Zuwendungsfähig sind (lediglich) die notwendigen laufenden Betriebskosten im Sinne der BetriebskostenVO, d. h. , dass alle anderen der Bürgergenossenschaft durch die Trägerschaft am Sportzentrum entstehenden Ausgaben und damit verbundenen Kosten (insbesondere Instandsetzung, Instandhaltung, Ausstattung) von der Bürgergenossenschaft zu leisten sind. Allerdings hat sie die Möglichkeit, die nicht durch die Zuwendung der Stadt abgedeckten Kosten durch entsprechende Vereinbarungen auf die Nutzer der Sportanlagen „umzulegen“.
5. Für die Verhandlung eines Zuschusses ab dem Jahr 2016 werden inhaltliche Vorgaben gemacht (§ 1 Abs. 5), die auf eine Begrenzung und Planbarkeit des Zuschusses gerichtet sind.

### III. Finanzierung:

Der Haushaltsplan-Entwurf 2012 enthält für die Zuwendung einen Betrag i. H. v. 18.000,00 Euro. Dies entspricht den im HH-Jahr 2012 anfallenden Abschlagszahlungen (vgl. § 2 Abs. 1 Nr. 1: 12 Monate x 1.500,00 Euro). Im Falle der Zustimmung zum Zuwendungsvertrag und dessen Abschluss entsteht insoweit eine „Verbindungs“ zu dieser HH-Position und eine rechtlich/vertragliche Verpflichtung zur Leistung im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung.

### IV. Verfahren:

Wie bereits begründet, stehen die Entscheidungen über den Zuwendungsvertrag (in öffentlicher Sitzung) und den Erlass des städtischen Erstattungsanspruchs zu den Betriebskosten 2010/2011 (in nicht öffentlicher Sitzung) voneinander in Abhängigkeit. Insoweit wird auch verwiesen auf die Vorbemerkung zum Zuwendungsvertrag (S. 2, oben).

Stimmt der Stadtrat dem Zuwendungsvertrag zu, so bindet er sich damit zugleich für die späterhin in nicht öffentlicher Sitzung zu treffende Entscheidung über den Erlass. Sofern sich der Stadtrat dem bewusst ist, steht der Reihenfolge der Behandlung und Entscheidung nichts entgegen. Beabsichtigt der Stadtrat jedoch, die Entscheidung über den Zuwendungsvertrag erst zu treffen, nachdem man den Erlass beraten und entschieden hat, so bietet sich folgende Vorgehensweise an:

- Beratung des Zuwendungsvertrages in öffentlicher Sitzung unter Hinausschieben der Entscheidung nach Behandlung des Erlasses in nicht öffentlicher Sitzung,
- Beratung und Entscheidung des Erlasses in nicht öffentlicher Sitzung,
- Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Entscheidung über den Zuwendungsvertrag.

Die Entscheidung über die Vorgehensweise kann entweder im Rahmen der Feststellung der Tagesordnung zu Beginn der Sitzung getroffen werden oder nach Abschluss der Beratung zum Zuwendungsvertrag.

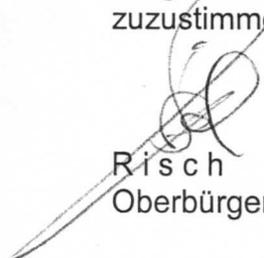
#### V. Zuständigkeit:

Die Entscheidungszuständigkeit des Stadtrates zur Gewährung der Zuwendung beruht auf §§ 44 Abs. 2 Satz 1 GO LSA. Die Vorberatungszuständigkeit des Hauptausschusses folgt aus § 13 Abs. 4 Hauptsatzung.

Aufgrund der unter den gegebenen Umständen bestehenden Abhängigkeiten und des unmittelbaren Zusammenhanges zwischen der Entscheidung zum Zuwendungsvertrag und dem Erlass erfordert dies eine einheitliche Beratung und Entscheidung durch die gleichen Gremien. Sofern wegen der Erlasshöhe eine Entscheidungszuständigkeit des Finanzausschusses über den Erlass vorliegt (§ 14 Abs. 3 Nr. 3 Hauptsatzung) wird beantragt, dass aus dem zuvor genannten Grund der Stadtrat diese Entscheidung im vorliegenden Fall wieder an sich zieht (§ 45 Abs. 2 GO LSA). Diese Entscheidung erfolgt im Zusammenhang mit der Entscheidung zum Erlass.

#### Beschlussvorschlag für den Stadtrat:

Der Stadtrat der Stadt Weißenfels beschließt, der Vereinbarung über die Gewährung einer Zuwendung durch die Stadt Weißenfels an die Bürgergenossenschaft Weindorf Burgwerben e. G. in der dieser Sitzungsvorlage beiliegenden Vertragsfassung zuzustimmen.

  
Risch  
Oberbürgermeister

#### Anlagen

Anlage 1 – Auszug aus Sitzungsvorlage Stadtrat v. 27.01.2011,  
Ziff. 8. – Sportzentrum Zeiselberg/Zuwendung

Anlage 2 – Vereinbarung über die Gewährung einer Zuwendung

(31) ja: 17 nein: 13 Enth. 6

Beschlussvorschlag für den Hauptausschuss:

Der Hauptausschuss empfiehlt dem Stadtrat, der Vereinbarung über die Gewährung einer Zuwendung durch die Stadt Weißenfels an die Bürgergenossenschaft Weindorf Burgwerben e. G. in der dieser Sitzungsvorlage beiliegenden Vertragsfassung zuzustimmen.



R i s c h  
Oberbürgermeister

Der Hauptausschuss stimmt den vorgenannten Beschlussvorschlag wie folgt ab:

dafür:

dagegen:

Enthaltung:

R i s c h  
Ausschussvorsitzender

8. Sportzentrum Zeiselberg:

Es handelt sich um 16 Einzelflurstücke der Flur 2. Auf dem Gesamtgrundbesitz befindet sich das Sportzentrum Zeiselberg mit Spielflächen, Fußballplatz, Kegelbahn und Sportlerheim. Die Gemeinde Burgwerben hat mit Pachtvertrag vom März 2010 das gesamte Objekt auf eine feste Dauer von 30 Jahren mit 10-jähriger Verlängerungsoption an den Sportverein SV Burgwerben 1906 e. V. verpachtet. Der Pachtzins beläuft sich (lediglich) auf 120,00 EUR/jährlich. Die Gemeinde hat ferner auf ihre Kosten sämtliche anfallende Betriebskosten sowie die laufende Unterhaltung und Pflege der Sportanlagen übernommen. Damit endete die Eigenschaft dieser Sportanlage als öffentliche Einrichtung der Gemeinde.

Es wurde die Übertragung als Sacheinlage an die Bürgergenossenschaft vereinbart. Die Bürgergenossenschaft hat eigene Investitions- und Nutzungsabsichten zur Schaffung eines Beherbergungsbetriebes in Teilflächen des Objektes.

Es erfolgte eine spätere Nachtragsbeurkundung mit folgenden Inhalten zu Lasten der Gemeinde:

- voraussetzungsloses Rücktrittsrecht der Bürgergenossenschaft bis 31.12.2035,
- Rücktrittsrecht im Falle der Insolvenz der Bürgergenossenschaft,
- unter der (fehlerhaften) Annahme, dass auch die in privater Trägerschaft der Bürgergenossenschaft stehende Sporteinrichtung der SportstättennutzungsVO unterliegt, verpflichtete sich die Gemeinde gegenüber der Bürgergenossenschaft zur Übernahme aller Kosten und Lasten der Sportanlagen.

Hierzu wird folgender Vorschlag unterbreitet:

- a) Das Sportzentrum geht als Sacheinlage an die Bürgergenossenschaft.
- b) Zur Sicherung der sportlichen Nutzung und Zweckbindung als Sportanlage für die sportliche Betätigung der Einwohner wird im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Für diese Dienstbarkeit ist keine Entschädigung zu leisten.
- c) Die rechtlich unzulässigen und zweifelhaften Vereinbarungen zum Rücktrittsrecht der Bürgergenossenschaft und zur Kostentragung durch die Gemeinde wegen der Geltung der SportstättennutzungsVO werden aufgehoben.

---

Es soll ferner dem Gedanken Rechnung getragen werden, dass die Sportanlagen den Einwohnern vermittelt über den Sportverein zur sportlichen Betätigung zur Verfügung stehen und es sich hierbei naturgemäß um ein „Verlustgeschäft“ handelt. Neben der Einbringung von Leistungen des Sportvereins selbst und der Bürgergenossenschaft als künftige Eigentümerin besteht ferner ein gewisses öffentliches Eigeninteresse der Stadt an der Erhaltung der Sportanlagen zum Zwecke deren Nutzung für die Einwohner und damit im bestimmten Umfang eine faktisch öffentliche Nutzung. Dies führt unter bestimmten Bedingungen zu einer Beteiligung der Stadt an den Kosten der Einrichtung, die der sportlichen Betätigung durch die Einwohner dienen. Es handelt sich insoweit um einen Zuschuss der Stadt an die Bürgergenossenschaft unter Berücksichtigung folgender Bedingungen:

- Je mehr sich die Bürgergenossenschaft „entwickelt“, umso mehr hat sie die Möglichkeit eigene Mittel einzusetzen und umso mehr ist schrittweise der Zuschuss der Stadt zu senken.
- Mangels Einflussnahmemöglichkeit der Stadt auf die konkrete Nutzung und die damit verbundenen Kosten und Verbräuche sind Anreize zum Sparen zu setzen.

- Obergrenze einer anteiligen Kostenbeteiligung der Stadt müssen daher die Kosten sein, so wie sie noch in kommunaler Verwaltung, also zuletzt im Haushaltsjahr 2010 entstanden sind.

Beruhend darauf wurde der Bürgergenossenschaft der Vorschlag unterbreitet, dass die Stadt zu den nachzuweisenden Betriebskosten einen Zuschuss in folgender Höhe gewährt:

2011: 50 v. H.  
 2012: 40 v. H.  
 2013: 20 v. H.  
 2014 und Folgejahre: 10 v. H.

In einer Besprechung zwischen Vertretern des Vorstands der Bürgergenossenschaft und des Sportvereins sowie der Stadt brachten Bürgergenossenschaft und Sportverein zum Ausdruck, dass sie einen solchen Eigenbetrag zu den nicht vom Zuschuss der Stadt gedeckten Kosten in dieser Größenordnung nicht übernehmen können und boten einen Gesamteigenbeitrag von 10 % an. Dies wurde wiederum von den Vertretern der Stadt als nicht ausreichend betrachtet, so dass folgender äußerster Vorschlag der Bürgergenossenschaft erfolgte.

Jahr	Eigenanteil Bürgergenossenschaft	Zuschuss Stadt
2011	20 %	80 %
2012	25 %	75 %

Die Betriebskostenverteilung ab 2013 wird im Jahr 2012 neu verhandelt.

Um einen Bezugspunkt auf die Größenordnung des Zuschusses der Stadt zu haben, ergibt sich anhand einer überschlägigen Berechnung ein voraussichtliches IST 2010 i. H. v. von rund 30.000,00 EUR. Dabei handelt es sich um reine laufende Betriebskosten, also die Kosten der Versorgung mit Wasser, Energie, Heizkosten, Abwasser- und Müllgebühren sowie Versicherungen (Gebäude und Inhalt).

Eine höhere Beteiligung der Bürgergenossenschaft dürfte zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu erwarten sein. Als Alternative bliebe letztlich nur, dass das Sportzentrum (mit all seinen Lasten und Kosten) bei der Stadt verbleibt und dann zu klären wäre, wie man mit dem „Erbe“ des für den Sportverein äußerst günstigen Pachtvertrages umgeht. Es wird deshalb empfohlen, dem Vorschlag der Bürgergenossenschaft zum Zuschuss der Stadt an den laufenden Betriebskosten 2011/2012 zuzustimmen mit folgenden Bedingungen:

- zuschussfähige Betriebskosten sind ausschließlich die notwendigen laufenden Betriebskosten im Sinne der BetriebskostenVO, die auf die reinen Sportanlagen entfallen.
- Obergrenze (Kappungsgrenze) der Bemessung des Zuschusses ist das Jahresergebnis 2010.
- Für die Neuverhandlung des Zuschusses ab 2013 ist als Vorgabe eine weitere deutliche Senkung des Zuschusses durch die Stadt zu regeln.

#### **IV. Information zur Klärung des der Bürgergenossenschaft erteilten Maklerauftrages zu den Eigenheimgrundstücken im Bebauungsgebiet „Mittelplan II“:**

Die Gemeinde Burgwerben hatte mit der Bürgergenossenschaft einen Maklervertrag zur Vermittlung von Käufern zum Abschluss von Grundstückskaufverträgen über die Eigenheim-