



Beschlussvorlage Gebäudemanagement Tagesordnungspunkt: 10		Drucksachen-Nr.: 2011-16/1065 Status: öffentlich Datum: 16.07.2015		
Termin	Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthalt.
26.06.2015	Ausschuss für Hoch- und Tiefbau			
01.07.2015	Kreisausschuss	6	4	1
09.07.2015	Kreistag			

Bezeichnung:

Pavillon am Bullensee; hier: Eigentumsübertragung und Umwandlung einer Investition in einen Zuschuss

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Kreistages vom 11.05.2015 wurde mit dem Haushaltplan 2015 eine Summe von 260.000 € zur Sanierung des Bullensee-Pavillon zur Verfügung gestellt, um diesen im Anschluss an die Sanierung neu zu verpachten. Die geplante Neu-Verpachtung des Pavillons am Bullensee wurde im Februar/März 2014 in verschiedenen Tageszeitungen im Landkreis öffentlich ausgeschrieben. Anfänglich gab es 13 Interessenten für das Objekt. Letztlich wurden aber nur 3 Konzepte eingereicht. Davon wurde ein Konzept als nicht tragbar angesehen. Ein weiterer Interessent hatte sein Angebot im Verlauf des Verfahrens zurückgezogen. Verblieben ist eine Gruppierung um Frau Sassa Weyandt. Das Konzept der Gruppe wurde in mehreren Sitzungen einer fraktions- und gruppenübergreifenden Arbeitsgruppe vorgestellt, analysiert und diskutiert. Im März 2015 wurde u. a. von Frau Weyandt der Verein „Lotte am Bullensee e.V.“ gegründet, der als möglicher Betreiber und Eigentümer des Pavillons auftreten möchte. Der Verein hat die Anerkennung als gemeinnütziger Verein im Sinne der Abgabenordnung beantragt. Ob diese aufgrund des u. a. beabsichtigten gastronomischen Betriebs der Einrichtung erreicht werden kann, ist fraglich.

Das Konzept des Vereins beinhaltet einen Um- und geringfügigen Erweiterungsbau sowie die Grundsanierung des bestehenden Pavillons. Es soll ein gastronomisches und kulturelles Angebot u. a. in Form einer regionalen „Slow-Food-Küche“ geschaffen werden. Daneben sind auch Vortrags-, Workshop- und Musikveranstaltungen in und an den Räumlichkeiten geplant. Der laufende Gastbetrieb soll ganzjährig an Samstagen ab 14 Uhr und an Sonntagen ab ca. 11 Uhr sichergestellt werden. Ebenso ist die Bereitstellung von Toiletten geplant, die allen Besuchern am Bullensee zur Verfügung stehen werden. Die Toiletten sollen durch einen monatlichen Kostendeckungsbeitrag des Landkreises in Höhe von 130 € (1.560 €/Jahr) mitfinanziert werden.

Eine vom Verein vorgelegte Wirtschaftlichkeitsberechnung für den laufenden Betrieb geht von einem positiven Jahresergebnis aus, dieses basiert allerdings auf der Annahme der Anerkennung der Gemeinnützigkeit. Bei einer Ablehnung der Gemeinnützigkeit wäre mit nicht unerheblichen steuerlichen Nachteilen zu rechnen.

Die Baumaßnahme hat nach der vollumfänglichen Planung des Vereins, ein Volumen von rd. 480.000 €. Die Finanzierung soll durch einen Zuschuss des Landkreises in Höhe von 260.000 € sowie durch Eigenleistungen bzw. weitere Fördermittel und Spenden von 220.000 € sichergestellt werden. Bisher war geplant, dass der Landkreis als Bauherr und anschließend als Verpächter auftreten sollte. Der Verein möchte nunmehr die Investition in Eigenregie durchführen und Eigentümer des Grundstücks werden. Aufgrund der bisher schon erbrachten eigenen Planungsleistungen aber auch wegen einer möglichen schnelleren Umsetzung der Maßnahme wird derzeit eine Eigentumsübertragung favorisiert. In der Anlagenbuchhaltung des Landkreises beläuft sich der Wert des Gebäudes auf 0,00 € und das Grundstück ist aktuell mit 10.604 € erfasst.

Für den Fall der Eigentumsübertragung an den Verein wäre der investive Haushaltsansatz in Höhe von 260.000 € in einen nicht rückzahlbaren Zuschuss umzuwandeln. Die Verwendung des Zuschusses würde durch einen Zuwendungsbescheid mit einer Zweckbindungsfrist von 15 Jahren abgesichert werden. Bei Aufgabe des vorgesehenen Betriebes oder einer Vereinsauflösung würde der Pavillon ohne Vorteilsausgleich an den Landkreis zurück übertragen werden. Im Falle einer möglichen Insolvenz des Vereins soll eine grundbuchrechtliche Rückkauflassungsvormerkung den Rückfall der Grundstücke an den Landkreis sicherstellen.

Da die Gesamtumsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen in Bezug auf die Finanzierung auch abhängig von Zuschüssen der Fördermittelgeber Hohe Heide und Gesundregion ist, kann es bei einer Versagung der Fördermittel evtl. auch zu einer der Finanzierungssituation angepassten Bauumsetzung kommen. Diesbezüglich sind im Bauumfang reduzierte Planungen beim Verein vorhanden. Der Eigentumsübergang soll auch in diesem Falle erfolgen.

Auf die nicht unerheblichen Risiken für einen wirtschaftlichen Betrieb des Pavillons wird nochmals hingewiesen. Der Kreishaushalt wird neben der Auszahlung des Zuschusses von 260.000 € im Finanzhaushalt mit einmalig 10.604 € für den Abgang des Grundstückes sowie über 15 Jahre mit jährlich 17.333,33 € (260.000 €/15 Jahre Zweckbindungsdauer) an Abschreibungen auf den gewährten Zuschuss im Ergebnishaushalt belastet. Durch die Kofinanzierung des Betriebes eines öffentlichen Toilettenanteils fallen nochmals 1.560 € pro Jahr im Ergebnishaushalt an.

Die Gemeinde Kirchwalsede hat einen Zuschuss in Höhe von 3.000 € in den Haushaltsplan 2015 aufgenommen hat. Bei der Stadt Rotenburg wird eine Bezuschussung des Vereins diskutiert.

Sollte trotz der dargestellten Bedenken der Kreistag dieses Projekt weiter verfolgen, könnte folgender Beschluss gefasst werden:

Beschlussvorschlag:

- a) Das Flurstück 172/36 der Flur 3 Gemarkung Kirchwalsede, Hof- und Gebäudefläche, Am Großen Bullensee, in Größe 6.374 m² und das Flurstück 38/2 der Flur 3 Gemarkung Kirchwalsede, Moor (Weg), Am Großen Bullensee, in Größe von 4.230 m² werden mittels Schenkungsvertrag an den Verein „Lotte am Bullensee e.V.“ unentgeltlich übertragen. Die im Haushalt 2015 veranschlagten Haushaltsmittel für die Sanierung des Pavillons am Bullensee in Höhe von 260.000 € werden in einen nicht rückzahlbaren Zuschuss für den Verein umgewandelt.
- b) Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt der Anerkennung der Gemeinnützigkeit des Vereins durch das Finanzamt.