

2899

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Aufgabe gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz der Sporthalle Grüne Trift 169 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick-Süd, zwecks Überführung des Schulstandortes in Erbbaurecht an einen privaten Schulträger

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über die Aufgabe gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz der Sporthalle Grüne Trift 169 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick-Süd, zwecks Überführung des Schulstandortes in Erbbaurecht an einen privaten Schulträger

A. Problem:

Der Bezirk Treptow-Köpenick beabsichtigt, das Schulgrundstück der Nelly-Sachs-Oberschule, Grüne Trift 169 in 12557 Berlin, in freie Trägerschaft zu überführen. Die derzeitige Mieterin, die Schulstiftung der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesischer Oberlausitz (EKBO) hat einen Antrag auf Bestellung eines Erbbaurechts an dem Grundstück gestellt.

Da es sich bei Erbpacht um einen eigentumsähnlichen Status handelt, stellt der Abschluss eines Vertrages zur Begründung eines Erbbaurechts mit einem privaten Träger eine Aufgabe öffentlicher Sportfläche im Sinne des § 7 Abs. 2 SportFG dar und ist daher nur unter den Voraussetzungen möglich, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse an der anderen, der privaten Nutzung vorliegt und das Abgeordnetenhaus der Aufgabe zustimmt.

B. Lösung:

Der Bezirk begründet seinen Antrag vom 23.01.2013 zur Aufgabe der öffentlichen Sporthalle wie folgt:

Die Nelly-Sachs-Oberschule wird seit August 2006 als öffentliche Schule nicht mehr benötigt. Es wurde mit der unmittelbar nachfolgenden Nutzerin, der Schulstiftung der EKBO, die seither die Ev. Schule Köpenick - Gymnasium - betreibt, ein Mietvertrag geschlossen, der, nach zweimaligen optionalen fünf Jahres-Verlängerungen, am 31.07.2021 endet. Die angegliederte Sporthalle ¹ und die Sportfreiflächen wurde durch den Vereinssport weiterhin mitgenutzt.

Die Sporthalle (438 m²) soll in die private Trägerschaft der Ev. Schule übergehen. Für das Erbpachtverhältnis zugunsten der Schulstiftung der EKBO ist eine Laufzeit von bis zu 39 Jahren vorgesehen. Der bestehende Mietvertrag lässt die Option zu, dass die Mieterin das Objekt kaufen oder einen Erbbaurechtsvertrag schließen kann. Diese Option wird jetzt gezogen, um u.a. für dringend notwendige Baumaßnahmen eine vertragliche Sicherheit zu erhalten.

Der Sachwert der Turnhalle mitsamt dem Umkleidetrakt wurde zwischenzeitlich ermittelt, er beläuft sich auf rund 341.000 € (Ermittlungsstand 2015). Das Objekt ist in der entsprechenden Boden-

¹ Die vorhandenen Sportfreiflächen gingen zum Fachvermögen Sport und verbleiben dort.

richtwertzone mit 150,00 €/m² ausgewiesen, wegen des Gemeinbedarfs kann für das Schulgelände jedoch nur ein Bodenrichtwert von 75,00 €/m² angerechnet werden (Ermittlungsstand 2014).

Der Bezirk hat mit dem künftigen Erbpachtnehmer im Vorfeld eine Weiternutzung der Sporthalle durch die bezirklichen Sportvereine vereinbart, und zwar wie bisher nach Beendigung des Schulunterrichts ab 16 Uhr nach den Bedingungen der SPAN² unentgeltlich. Weiterhin soll, Im Interesse der Reduzierung von Betriebskosten, Warmwasser im Sommerhalbjahr eingespart werden. Für den Fall von gelegentlichem Eigenbedarfs an der Sporthalle für schulische Anlässe nach 16 Uhr oder an Samstagen ist vereinbart, die Termine den außerschulischen Nutzern rechtzeitig anzukündigen.

Im Rahmen der Anhörung gemäß § 7 Abs. 4 SportFG am 12.11.2012 hat der Vertreter des organisierten Sports – des Landessportbundes Berlin und zugleich des Bezirkssportbundes Treptow-Köpenick – dem Eigentümerwechsel unter Berücksichtigung der genannten Vereinbarungen zugestimmt.

Die Zustimmung zu der Aufgabe der Sportanlage wird erbeten.

C. Alternative/Rechtsfolgenabschätzung:

Der Schulstandort wird für öffentliche Nutzungszwecke nicht mehr benötigt. Die bisherige Nutzung als Ev. Schule stellt eine Bereicherung der Schullandschaft dar und soll durch Umwandlung des Miet- in ein Erbpacht-Verhältnis gesichert werden.

D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter:

Die Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter sind neutral.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/ oder Wirtschaftsunternehmen:

Keine

F. Gesamtkosten:

Keine. Alle bei dem Objekt anfallenden Kosten trägt der Erbbaurechtsnehmer direkt.

G. Flächenmäßige Auswirkungen

Keine

H. Auswirkungen auf die Umwelt

Keine

I. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Keine

J. Zuständigkeit:

Senatsverwaltung für Inneres und Sport

² Ausführungsvorschriften zu § 14 des Sportförderungsgesetzes (SportFG), Sportanlagen-Nutzungsvorschriften - SPAN -

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Beschlussfassung -

über die Aufgabe gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz der Sporthalle Grüne Trift 169 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick-Süd, zwecks Überführung des Schulstandortes in Erbbaurecht an einen privaten Schulträger

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Aufgabe gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz der Sporthalle Grüne Trift 169 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick-Süd, zwecks Überführung des Schulstandortes in Erbbaurecht an einen privaten Schulträger wird zugestimmt.

A. Begründung:

Die Voraussetzungen für eine Zustimmung durch das Abgeordnetenhaus zur Aufgabe der Sporthalle sind erfüllt. Aus den im Folgenden aufgeführten Gründen überwiegt ein öffentliches Interesse an der Zielsetzung.

- Die Schule wurde aufgrund fehlenden Bedarfs an öffentlichen Schulen mit Ablauf des Schuljahres 2005/2006 geschlossen. Unmittelbar anschließend wurde sie von dem privaten Träger, der Schulstiftung der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz (EKBO), als Ev. Schule Köpenick - Gymnasium - auf Grundlage eines Mietvertrages mit dem Bezirk weitergeführt. Dieser endet am 31.07.2021, sofern nicht vorab vom Optionsrecht auf Kauf bzw. Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages Gebrauch gemacht wird.
- Die angegliederte Sporthalle wurden außerhalb der Schulzeiten nach den Bedingungen der SPAN unentgeltlich durch den Vereinssport weitergenutzt.³
- Der Schulstandort soll entsprechend dem Antrag des jetzigen Mieters auf Grundlage eines zu bestellenden Erbbaurechtes von diesem übernommen und mit einer Laufzeit von bis zu 39 Jahren als Ev. Gymnasium gesichert werden.
- Die positiven Bescheide der zuständigen Senatsverwaltung, damals für Bildung, Jugend und Sport, über die Neugründung einer evangelischen Schule, worin auch eine positive Einstellung zu Erbpacht zum Ausdruck kommt, liegen mit Schreiben vom 19.05.2005 vor.

³ Die vorhandenen Sportfreiflächen gingen zum Fachvermögen Sport und verbleiben dort.

- Die Sporthalle soll wie bisher ab 16 Uhr unentgeltlich für den Vereinssport zur Verfügung stehen. Über Einzelheiten sind zwischen Bezirk, Vertretern des Sports und künftigen Träger Abstimmungen vereinbart.
- Die Versorgung des Bezirks mit öffentlichen gedeckten Sportflächen und ungedeckten Sportflächen ist weiterhin sichergestellt.
- Im Rahmen der Anhörung gemäß § 7 Abs. 4 SportFG hat der Vertreter des organisierten Sports, des Landessportbundes Berlin und des Bezirkssportbundes Treptow-Köpenick, der Aufgabe der Sporthalle unter den genannten Umständen am 12.11.2012 zugestimmt.
- Der Bezirk (Schul- und Sportamt) hat seinen Antrag vom 23.01.2013 zur Aufgabe der Sporthalle gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz (SportFG) am 22.04. und zuletzt am 06.12.2013 ergänzt. Die darauf basierende Beschlussvorlage ist damit seitens des Bezirks inhaltlich bestätigt.
- Die anstehenden Sanierungs- und Baumaßnahmen werden vom künftigen Erbbaurechtsnehmer übernommen und fallen nicht zu Lasten des Bezirks.

B. Rechtsgrundlage:

§ 7 Abs. 2 des Sportförderungsgesetzes vom 6. Januar 1989 (GVBl. S. 122), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (GVBl. S. 195)

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

Keine

D. Gesamtkosten:

Keine. Alle bei dem Objekt anfallenden Kosten trägt der Erbbaurechtsnehmer direkt.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Keine

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Alle Bewirtschaftungskosten wurden bisher durch den Mieter getragen, insofern entstehen keine Einsparungen bei Umwandlung in Erbbaurecht.

Bei Erbpacht entfallen die Mieteinnahmen in Kapitel 3733, Titel 12401; UK 392 von 95.003,52 € pro Jahr, der Bezirk hat keine finanziellen Aufwendungen für anstehende Sanierungs- und Baumaßnahmen zu tragen.

Der Erbbaurechtsnehmer hat die Gebäude und baulichen Anlagen in Höhe des zum Zeitpunkt der Bestellung des Erbbaurechtes ermittelten Wertes zu erwerben und auf der Grundlage des gleichzeitig ermittelten Bodenverkehrswertes einen jährlichen Erbbauzins zu zahlen.

Der Erbbauzins wird im Bezirksamt im Kapitel 3306 / Titel 12404 vereinnahmt.

Der vom Erbbaurechtsnehmer für die zu erwerbenden Gebäude und baulichen Anlagen zu zahlende Entschädigungswert ist bei Bestellung des Erbbaurechtes an das Land Berlin zu zahlen. Er wird bei der Landeshauptkasse vereinnahmt (Buchungszeichen: 2990/13102/366). Der Bezirk erhält daran keine Erlösbeteiligung.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

G. Flächenmäßige Auswirkungen:

Keine

H. Auswirkungen auf die Umwelt:

Keine

Berlin, den 14.06.2016

Der Senat von Berlin

Michael Müller
Regierender Bürgermeister

Cornelia Yzer
Senatorin für den
Senator für Inneres und Sport

