

14.04.2015

Beschlussvorlage Nr. 2015/105

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.

Einbringung von städtischen Grundstücken bei der Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH

Beschlussvorschlag

Die Stadt Neustadt a. Rbge. bringt folgende städtische Grundstücke als Sacheinlage gegen die Gewährung von Kapitalanteilen bei der Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH ein:

1. Flurstück 18/16 (derzeit Ackerland), Flur 3, Gemarkung Neustadt a. Rbge., mit einer Größe von 35.416 m² und das Flurstück 66/10 (derzeit Grabenparzelle), Flur 3, Gemarkung Neustadt a. Rbge., mit einer Größe von 796 m² zu einem Wert von insgesamt 927.000 EUR für die Bebauung mit einem Hallen- und Naturfreibad.
2. Flurstück 13/7 (derzeit Brachland), Flur 3, Gemarkung Neustadt a. Rbge., mit einer Größe von 12.608 m² und einem Wert von 396.000 EUR zur Wahrung künftiger Nutzungen und zur weiteren Stärkung der Eigenkapitalbasis der Wirtschaftsbetriebe Neustadt a. Rbge. GmbH.

Anlass und Ziele

Einbringung von zwei Grundstücksflächen bei der Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH (WBN GmbH) als Sacheinlage gegen Kapitalanteile für den Bau eines Hallenbades mit Freibademöglichkeit

Einbringung eines benachbarten Grundstückes bei der WBN GmbH zu gleichen Bedingungen zur Wahrung künftiger Nutzungen und Stärkung der Eigenkapitalbasis der WBN GmbH.

Finanzielle Auswirkungen

	einmalige Kosten:	jährliche Folgekosten
Betrag:		
Haushaltsjahr: 2015	Außerordentl. Ertrag 1,323 Mio. EUR; Reduzierung Anlagevermögen um 60.690 EUR	

Gremium	Sitzung am	Beschluss		Stimmen			
		Vor-schlag	abwei-chend	einst.	Ja	Nein	Enthal-tung
Finanzausschuss	28.04.2015						
Verwaltungsausschuss	26.05.2015						
Rat	18.06.2015						

Begründung

Das geplante Hallenbad mit Freibademöglichkeit soll auf den städtischen Grundstücken südlich der KGS-Sportanlage in der Kernstadt errichtet werden, wobei die Grundstücke bei der Bauherrin, der WBN GmbH (Gesellschaftsanteil Stadt 100 %), gegen Gewährung von Kapitalanteilen eingebracht werden sollen.

Bisher war davon ausgegangen worden, dass lediglich die für das Bauvorhaben direkt benötigten Grundstücke 18/16 und 66/10 eingebracht werden. Nunmehr soll u. a. aus haushalts-technischen Gründen auch das westlich an die Grabenparzelle angrenzende Flurstück 13/7 (derzeit Brachland) mit eingebracht werden. Dieses hat zudem den Vorteil, dass die WBN GmbH als Eigentümerin über die Nutzung dieses Grundstücks (mit-)entscheiden kann und so störende Einflüsse, die von dieser Teilfläche auf den benachbarten Saunagarten ausgehen könnten, schon im Vorfeld unterbunden werden. Ein dauerhaftes Nutzungskonzept für die zusätzliche Fläche wäre noch zu entwickeln.

Um die Werthaltigkeit der Flächen gegenüber der Finanzverwaltung nachzuweisen hat die Blockheizkraftwerke und Hallenbad GmbH (BHKW GmbH) vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ein Bewertungsgutachten für die südlichen Grundstücksflächen (**s. beige-fügten Plan**) im Juni 2014 erstellen lassen.

Der Gesamtwert für alle drei Flurstücke wurde vom Gutachterausschuss im Rahmen einer Vergleichsbewertung zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2014 mit 1,6 Mio. Euro ermittelt. Dieser Wert ist um die später bei der WBN GmbH anfallenden Kosten für die Linksabbiegehilfe im Bereich der Landesstraße (100.000 Euro) sowie um die auf die Flurstücke 18/16 und 66/10 entfallenden Kanalbaubeiträge (120.000 Euro) zu vermindern. Ferner sind Grundstücksfläche und –wert im Gutachten um die tatsächlichen Ergebnisse der Teilungsvermessung zu korrigieren. Die Teilungsvermessung war notwendig, da Teile der benachbarten KGS-Sportanlage in die Grundstücke ragen. Die Vermessung brachte bezüglich der Flächen folgende Ergebnisse:

Nutzung Parzelle bisher	Flurstücksbezeichnung bisher	Flächenumfang bisher m ²	Nutzung Parzelle neu	Flurstücksbezeichnung neu	Flächenumfang neu m ²	Umfang d. Einbringungsfläche m ²
Ackerland	18/10	36.513	Sportanlage	18/15	1.319	
			Badgrundstück	18/16	35.416	35.416
	Summe	36.513			36.735	35.416
Graben	66/5	841	Sportanlage	66/9	47	
			Badgrundstück	66/10	796	796
	Summe	841			843	796
	Zwischensumme (Badfläche)	37.354			37.578	36.212
Brachland	13/2	12.991	Sportanlage	13/5	129	
			Weg	13/6	321	
			Brachland	13/7	12.608	12.608
	Summe	12.991			13.058	12.608
	Gesamtsumme	50.345			50.636	48.820

Der Gesamtumfang der Einbringungsfläche beträgt demnach 48.820 m²:

Es ergibt sich folgende Berechnung für den Einbringungswert der Grundstücke:

Flurstück	Gesamtfläche	
	m ²	Euro
Brutto-Grundstücke	50.636	1.600.000
./ Sportanlage	1.495	47.000
./ Weg	321	10.000
Netto-Grundstücke	48.820	1.543.000
abzüglich		
Linksabbiegehilfe		100.000
Kanalbaubeiträge		120.000
Einbringung	48.820	1.323.000

Die einzubringenden Grundstücke werden von der Stadt Neustadt a. Rbge. bei der WBN GmbH als Sacheinlage (= Zugang zum Sachanlagevermögen bei der WBN GmbH) gegen Gewährung von Kapitalanteilen (= Erhöhung der Kapitalrücklage bei der WBN GmbH) eingebracht.

Bei der Stadt Neustadt a. Rbge. führt die Grundstückseinbringung im Ergebnishaushalt zu einem außerordentlichen Ertrag in Höhe von 1.323.000 EUR.

Im städtischen Haushalt wird die Grundstückseinbringung buchungstechnisch wie folgt abgewickelt.

- Außerordentlicher Ertrag im Ergebnishaushalt +1.323.000 EUR
- Ausbuchung des Grundstücks aus dem Anlagevermögen - 60.690 EUR
- Erhöhung Stammeinlage WBN GmbH +1.323.000 EUR

Zuständig für die Grundstücksübertragung und -einbringung ist der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. gemäß § 58 Abs. 1 Ziffern 12 und 14 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG).

Der Aufsichtsrat der WBN GmbH hat in seiner Sitzung am 19.03.2015 – vorbehaltlich der Genehmigung durch den Rat – der Grundstückseinbringung entsprechend dem Beschlussvorschlag dieser Vorlage bereits zugestimmt und empfiehlt dem Rat, entsprechend zu verfahren.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Stärkung der WBN GmbH um mittelbar über deren Gesellschaftszweck/Tätigkeitsfelder das Wohnumfeld im Stadtgebiet für die Einwohner/Familien attraktiv zu gestalten.

So geht es weiter

- Abschluss des Einbringungsvertrages mit der WBN GmbH
- Verbuchung des Vorganges im städtischen Haushalt

Anlagen
Lageplan