Stadt | Friesoythe

Fachbereich 1
verantwortlich: **Heidrun Hamjediers**
Datum: 02.11.2017

Beschlussvorlage **Nr.: BV/313/2016/2 / öffentlich**

Zuschüsse und Erbbaurechtszinsen für das Gebäude Alte Wassermühle in Friesoythe

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Ausschuss für Jugend, Sport, Kultur und Freizeit	13.11.2017
Verwaltungsausschuss	15.11.2017
Verwaltungsausschuss	20.12.2017

Beschlussvorschlag:
Die bisherige Beschlusslage zum Kulturdenkmal „Alte Wassermühle“ wird bestätigt.

Sach- und Rechtsdarstellung:
Im Dezember 2016 hatte der Verwaltungsausschuss beschlossen, dass die Stadt Friesoythe längstens bis zum 30. Juni 2017 auf die Erhebung von Erbbauzinsen aus dem Erbbaurechtsvertrag zwischen dem Verein „Alte Wassermühle Friesoythe e.V.“ und der Stadt Friesoythe vom 19. Mai 1997 verzichtet. Die Verwaltung wurde beauftragt, alle möglichen Optionen für Nutzungskonzepte für das Kulturdenkmal Alte Wassermühle zu prüfen.

Am 2. August 2017 hat der Verwaltungsausschuss den Beschluss wie folgt modifiziert:
„Die Stadt Friesoythe verzichtet letztmalig bis zum 31. Dezember 2017 auf die Erhebung von Erbbauzinsen aus dem Erbbaurechtsvertrag zwischen dem Verein „Alte Wassermühle“ Friesoythe e.V. und der Stadt vom 29. Mai 1997. Dem Mühlenverein wird weiterhin gestattet, im Kulturzentrum „Alte Wassermühle“ für private Feiern gastronomisch tätig zu werden, soweit das Essen von Friesoyther Gastronomen geliefert wird.“

Nachdem die Entscheidung dem Mühlenverein bekannt gegeben worden war, ist es zu einer regen Diskussion – auch in der Öffentlichkeit – über die Zukunft des Kulturdenkmales gekommen. Am 14. September 2017 fand eine Mitgliederversammlung des Vereines statt, an dem auch die Erste Stadträtin und der Leiter des Bereichs 3/70 teilgenommen haben.

Leider ist in der Sitzung von einigen Vereinsmitgliedern versucht worden den Eindruck zu vermitteln, dass die Stadt Friesoythe dem Verein sein Gebäude „wegnehmen“ wolle. Deshalb sei an dieser Stelle nochmals der Werdegang wiedergegeben:

- Mit Antrag vom 7. Juni 2016 beantragte der Mühlenverein die Änderung des Nutzungsvertrages zwischen Verein und Stadt, um die Vorsteuer für die der Stadt zugesicherten Veranstaltungen u vermeiden. Am 5. August 2016 stellte der Vereinsvorstand einen ergänzenden Antrag auf weiteren Erlass der Erbbauzinsen (diese waren in 2014 bis Ende 2016 ausgesetzt worden).

- Im September 2016 wurde mit dem Vereinsvorstand gesprochen, wobei deutlich wurde, dass das Konstrukt, welches seinerzeit für den Betrieb des Kulturdenkmals gewählt wurde, nicht tragfähig ist. Die sehr hoch eingeschätzten Erlöse aus dem Stromverkauf blieben aus. Zudem würden die Unterhaltungskosten große Risiken für den Verein bergen. Der Vereinsvorstand hat seine deutliche Sorge zum Ausdruck gebracht, dass der Verein zahlungsunfähig werden könnte. Auch die Finanzierung der Personalkosten sei nicht mehr gewährleistet. Der Vorstand des Vereines hat sehr deutlich erklärt, dass er das Risiko aus dem Betrieb nicht mehr tragen könne. Auch mache die praktische Arbeit immer mehr Probleme, weil alle anfallenden Arbeiten auf dem Vorsitzenden und der fest angestellten

Kraft lasten würden.

- Im Dezember 2016 hat der Verwaltungsausschuss einen weiteren Verzicht auf den Erbbauzins bis zum 30. Juni 2017 beschlossen. Die Zeit bis dahin sollte genutzt werden um ein tragfähiges Konstrukt für den Betrieb der Wassermühlen zu finden. Die dort angesprochenen Alternativen wie eine Verpachtung des Gebäudes an einen Gastronomen setzen voraus, dass der Erbbauvertrag aufgehoben wird.

- Mit dem Vorstand des Vereines wurden im ersten Halbjahr 2017 weitere Gespräche geführt, die leider nicht zum erwünschten Ergebnis geführt haben.
  Im April 2017 fand ein Gespräch statt, in dem seitens der Verwaltung deutlich gemacht wurde, dass – sollte die Finanzlage des Vereines wie vom Vorstand dargelegt nicht gesichert sein -, eine Option die Rückabwicklung des Erbbaurechts verbunden mit dem Recht des Vereines, das Kulturprogramm in der bisherigen Form fortzusetzen, sein könnte. Dies war die für die Verwaltung insofern folgerichtig, weil man dem Mühlenverein seinerzeit eine finanzielle Verpflichtung übertragen hat, die der Verein grds. kaum erfüllen kann. Das belegten auch die vorgelegten Jahresabschlüsse. Der Verwaltung war klar, dass mit der Rückabwicklung ggfs. zusätzliche Kosten auf die Stadt zukommen, insbesondere hätte das Restdarlehen übernommen werden müssen. Andererseits kann es nach Ansicht der Verwaltung nicht sein, dass einem Verein eine städtische Liegenschaft übertragen wird, wenn das zugrunde gelegte Finanzkonzept den Verein überfordert. Es wurde empfohlen, dass der Vereinsvorstand eine Mitgliederversammlung einberuft, um sich ein Meinungsbild zu dem Thema zu verschaffen.

- Ende Mai 2017 hat der Vorstand erklärt, dass er nicht gewillt ist, eine Meinungsbildung der Mitglieder des Vereines zur evtl. Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages einzuholen. In einer Vorstandssitzung sei vielmehr die Haltung ermittelt worden, dass die Stadt bis einschl. 2025 auf den jährlich zu zahlenden Erbbauzins (3.834,89 €) verzichten und gleichzeitig einen jährlicher Bewirtschaftungskostenzuschuss von 6.000 € bewilligen soll. Nach Tilgung des Darlehens in 2025 sei den Verein dann auch in der Lage, die Erbbauzinsen wieder zu zahlen.

- In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 2. August 2017 wurde deutlich, dass eine endgültige Lösung mit dem Verein herbeizuführen ist.

- Am 14. September 2017 fand die Mitgliederversammlung statt, zu der leider kein Protokoll vorliegt. Deutlich wurde in der Veranstaltung, dass die Mitglieder des Mühlenvereines einer Auflösung des Erbbaurechtsvertrages nicht zustimmen werden. Sollten sich für den Verein finanzielle Engpässe ergeben, so wollten die Vereinsmitglieder diese – wie in der Vergangenheit auch – aus eigener Kraft ausgleichen. In der Sitzung ist z.B. ein Spendenaufruf erfolgt für den Fall, dass die Stadt ab 2018 den Erbbauzins wieder erheben wird.

- Ende September und Anfang Oktober hat der Verein ergänzende Anträge gestellt, in denen die Bedeutung des Kulturzentrums nochmals herausgestellt wurde.

Der Mühlenverein hat sich somit sehr klar dahingehend positioniert, dass eine Rückabwicklung des Erbbaurechtes keine Option ist. Die Vereinsmitglieder befürchten, dass die vom Verein geschaffenen Vermögenswerte der Stadt dann entschädigungslos zufallen. Damit ist die Option einer anderen Verwendung des Gebäudes oder eines neuen Nutzungskonzeptes nicht mehr gegeben, denn dies wäre nur denkbar, würde die Stadt hier frei agieren könnte.

Seitens der Verwaltung werden die Feststellungen des Mühlenvereines zur Bedeutung des Kulturzentrums „Alte Wassermühle“ ausdrücklich bestätigt, was aber nicht bedeutet, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen völlig außer Acht gelassen werden können. Der Verein hat selbst festgestellt, dass der Verein durch das Erbbaurecht Vermögenswerte erworben und neu geschaffen hat. Wenn der Mühlenverein aber an dem Erbbaurecht festhält, ist in der Konsequenz auch der Erbbauzins zu zahlen.

Mit Schreiben vom 21. September 2017 beantragt der Verein allerdings einen weiteren Verzicht

auf diese Forderung seitens der Stadt.
Da die übrigen Punkte – jährlicher Zuschuss und Recht der Stadt auf unentgeltliche Nutzung – im Antrag nicht thematisiert wurden, hat die Verwaltung beim Vorstand nachgefragt wie dies beurteilt wird. Es war offensichtlich vom Verein beabsichtigt, die einzelnen Punkte nach und nach mit der Stadt zu klären. Mit Schreiben vom 10. Oktober hat der Vereinsvorstand dann darum gebeten, den städtischen Zuschuss von 6.000 € über 2025 hinaus zu bewilligen und zudem den Passus auf kostenfreie Nutzung der Wassermühle für städtische Veranstaltungen im Nutzungsvertrag zu streichen.

Schon in der Sitzung des Verwaltungsausschusses hatte die Verwaltung darauf hingewiesen, dass sich die Regelung zum Kulturzentrum „Alte Wassermühle“ mit den anderen Förderungen für Dorfgemeinschaftshäuser nicht vergleichen lässt. Es bietet sich an – wie im der Vorlage BV 284/2017 dargelegt – einheitliche Maßstäbe zu finden, um eine Gleichbehandlung zu gewährleisten.

Aus diesem Grunde wird vorgeschlagen, die bisherige Beschlusslage zu bestätigen, was bedeutet, der Mühlenverein hat ab 2018 den Erbbauzins zu zahlen und es erfolgt bis auf weiteres eine Bezuschuss mit 500 € monatlich für den Betrieb des Kulturzentrums. Auch der Passus der kostenfreien Nutzung sollte noch nicht im Nutzungsvertrag gestrichen, sondern erst dann modifiziert werden, wenn für alle Dorfgemeinschaftshäuser eine einheitliche Regelung gefunden ist. In diesem Zusammenhang ist auch zu klären, ob und in welcher Höhe die Stadt den Betrieb im Kulturzentrum „Alte Wassermühle“ weiter bezuschusst.

Finanzierung:

- [X] Derzeit keine finanziellen Auswirkungen
- [ ] Gesamtausgaben €
- [ ] Folgekosten pro Jahr in Höhe von €
- [ ] Deckungsmittel stehen zur Verfügung = Einnahmen wurden nicht veranschlagt
- [ ] Umsetzung des Beschlusses bis

Anlagen
2016 12 05 Anträge 2016
2017 06 13 neue Abrechnungen Wassermühle
2017 11 01 Anträge Mühlenverein 2017
2017 11 13 Auszug JSKF Wassermühle
2017 11 13 Vermerk Zuschussbemessung
2017 11 29 Auszug VA Alte Wassermühle
Nutzungsvereinbarung Mühlenverein v. 01.07.2003 nebst Anl. 23.06.2016

Bürgermeister