



Beschlussvorlage

Nr.: BV/072/2022/2 / öffentlich

Weitere Nutzung der ehemaligen Grundschule Hohefeld einschl. Grundstück

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Ausschuss für Jugend, Sport und Kultur	02.11.2022
Verwaltungsausschuss	28.11.2022

Beschlussvorschlag:

Der Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 27. April 2022 zur Veräußerung des Grundstücks der ehemaligen Grundschule in Hohefeld wird aufgehoben.

- Dem Verein der Freunde und Förderer der Grundschule Hohefeld e.V. wird das Grundstück Riege-Wolfstange 52 (Gemarkung Altenoythe, Flur 33, Flurstück 102) zur Größe von 5.036 qm zum Kauf angeboten, wobei folgende Verkaufsbedingungen festzuschreiben sind:
 1. Der Verkauf erfolgt zum Kaufpreis von 1,00 €.
 2. Die Kosten der Eigentumsübertragung trägt die Stadt Friesoythe.
 3. Der Stadt Friesoythe wird ein unbefristetes Vorkaufs- bzw. Rückkauflassungsrecht zum Preis von ebenfalls 1,00 € für jeden Fall der Grundstücksveräußerung bzw. –übertragung eingeräumt.
 4. Evtl. Aufwendungen des Vereines werden bei einem Rückfall des Grundstücks an die Stadt nicht erstattet.
 5. Ein Teil des Grundstücks mit einer Größe von mindestens 500 m² wird als öffentlicher Spielplatz gewidmet, die Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.
 6. Im Grundstückskaufvertrag wird festgelegt, dass dem Erwerber der Zustand von Grundstück und aufstehenden Gebäuden bekannt ist, insbesondere wurde dem Erwerber das Gutachten des Ingenieurbüros Bayrhammer & Bayrhammer vom 28. Februar 2018 ausgehändigt.
 7. Die Stadt Friesoythe übernimmt für die Beschaffenheit des Grundstücks und der aufstehenden baulichen Anlagen keine Gewähr.
- Dem Verein der Freunde und Förderer der Grundschule Hohefeld e.V. wird nach Erwerb des Grundstücks der ehemaligen Grundschule Hohefeld eine einmalige nicht investive Anschubfinanzierung in Höhe von 10.000 € bewilligt.
- Weitere Zuschüsse, seien es Investitionszuschüsse, laufende Förderungen oder Zuschüsse für Renovierungen sind ausgeschlossen (Ausnahme: Spielplatzrichtlinie der Stadt vom Oktober 2022).

Die ehemalige Grundschule Hohefeld wird nicht in die Richtlinien zur Förderung von Dorfgemeinschafts- und Kultureinrichtungen im ländlichen Bereich der Stadtgemeinde Friesoythe aufgenommen.

Der Beschluss kommt erst zum Tragen, wenn das genannte Grundstück nicht für die Unterbringung von Geflüchteten herangezogen wird bzw. werden muss.

Sach- und Rechtsdarstellung:

Die Stadt Friesoythe ist Eigentümerin des Grundstückes Gemarkung Altenoythe, Flur 33, Flurstück 102, zur Größe von 5.036 qm. Es handelt sich um das bebaute Grundstück Riege-Wolfstange 52 in Hohefeld. Bis zum Sommer 2020 war in diesem Gebäude die Grundschule Hohefeld untergebracht. Seither gab es immer wieder Anträge und Bestrebungen vor allem des „Vereines der Freunde und Förderer der ehemaligen Grundschule Hohefeld e.V.“, den Verkauf des Grundstücks zu verhindern. Es ist Ziel des Vereines, das Gebäude für die Dorfgemeinschaft zu erhalten. Im Laufe der Diskussionen hat sich auch eine neu gegründete Spielplatzgemeinschaft um den Erhalt des

Grundstücks für das Dorf engagiert.

Um dem Engagement vor allem der Spielplatzgemeinschaft eine Chance einzuräumen, hat der Verwaltungsausschuss am 27. April 2022 folgenden Beschluss gefasst:

Bis zum 31. Juli 2022 wird der Spielplatzgemeinschaft Hohefelder Grundschule die Möglichkeit gegeben, ein nachhaltiges Konzept inkl. Finanzierungsplan zu einer zukünftigen Nutzung des gesamten Gebäudes und des Grundstückes Riege-Wolfstange 52 vorzulegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass städtische Zuschüsse für die Sanierung und den Betrieb des ehemaligen Schulgebäudes nicht vorgesehen sind. Bis zu diesem Termin dürfen Baumaßnahmen und Investitionen am Gebäude und im Außengelände nicht vorgenommen werden. Der Spielplatzgemeinschaft wird Einblick in das Gebäude seitens der Verwaltung mit einer Begleitperson der Verwaltung gewährt.

Sollte bis zum 31. Juli 2022 kein belastbares Konzept vorgelegt werden, kommt der ursprüngliche Beschlussvorschlag zum Tragen:

Der Verkauf des städtischen Grundstückes Riege-Wolfstange 52 (Gemarkung Altenoythe, Flur 33, Flurstück 102) zur Größe von 5.036 qm wird öffentlich bekannt gemacht. Der Verkauf erfolgt gegen Höchstgebot, jedoch nicht unter dem Mindestgebot von 100.000 €.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Lösungsansätze im Antrag des Ortsvorstehers Löschen vom 2. Februar 2022 aufzugreifen und konkrete Umsetzungsvorschläge zu erarbeiten.

Der Verein der Freunde und Förderer der ehemaligen Grundschule Hohefeld (nicht die Spielplatzgemeinschaft) hat mit Schreiben umfangreiche Unterlagen vorgelegt, in denen eine mögliche künftige Nutzung des Areals der ehemaligen Grundschule Hohefeld beschrieben ist. Ob dieser Ansatz nachhaltig und damit tragfähig ist, mag man unterschiedlich beurteilen. Erste Fragen tauchten im Rahmen eines Gespräches mit dem Amt für Regionale Landesentwicklung (ARL) auf, bei dem der Verein vorstellig geworden war und einen Antrag auf Fördermittel aus dem ZILE-Programm (Basis-Dienstleistungen) angekündigt hatte. Über das Gespräch mit dem ARL wurde den Ratsmitgliedern der Bestätigungsvermerk zu Verfügung gestellt. Hier seien die herausragenden Fragen wieder gegeben:

1. Der Landkreis wird nach Informationsstand der Stadtverwaltung keine dauerhafte Nutzung auf dem Grundstück zulassen, was ein Nutzungskonzept zumindest einschränkt.
2. Der Verein hat eine Kostenermittlung erstellt, die deutlich von dem abweicht, was seitens eines unabhängigen Gutachters festgestellt wurde.
3. Der Verein hat im Gespräch beim ARL von verschiedenen Vereinen gesprochen, die an einer Nutzung der Räumlichkeiten interessiert sind. Der Verwaltung liegen bislang nur „Absagen“ zu diesem Sachverhalt vor.
4. Die ZILE-Richtlinien legen für die Teilintervention Basisdienstleistungen folgende Tatbestandsmerkmale fest:
 - Einrichtungen, die zum Zweck der Grundversorgung der ländlichen Bevölkerung geschaffen werden.
 - Grundversorgung ist definiert als die Deckung der Bedürfnisse der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen Bedarfs sowie des unregelmäßigen aber unter Umständen dringlich vor Ort zu erbringenden oder lebensnotwendigen Bedarfs.

Den 4. Punkt hätte die Stadt in einer Stellungnahme bestätigen müssen, was naturgemäß nicht einfach ist, weil ein Inklusionsspielplatz mit einem Aufenthaltsraum und einer Teeküche sowie ein historisches Klassenzimmer sich hierunter nur schwer subsumieren lassen.

Entscheidend ist aber, dass der Verwaltungsausschuss als Vorgabe definiert hat, dass städtische Zuschüsse für die Sanierung und den Betrieb des ehemaligen Schulgebäudes nicht vorgesehen sind. Die Unterlagen des Vereins gehen aber genau davon aus, quasi als Grundvoraussetzung für ein nachhaltiges Konzept. Dass die Unterlagen wieder vom Verein und nicht von der Spielplatzgemeinschaft eingereicht wurden, widerspricht rein formal ebenfalls dem Beschluss.

Rein rechtlich betrachtet könnte das Ansinnen des Vereines bzw. der Spielplatzgemeinschaft damit ad acta gelegt werden, der zweite Teil des VA-Beschlusses greift, was einen Verkauf des Grundstücks zur Folge hätte.

Die Verwaltung hat immer wieder deutlich gemacht, dass sie die Verantwortung für das Gebäude abgeben möchte, da sie in Anbetracht des vorliegenden Gutachtens in der Haftung ist.

Die Verkaufserlöse hätten – so eine Überlegung – für einen Mehrgenerationenspielplatz in Hohefeld verwendet werden können. Da der Verein der Freunde und Förderer der ehemaligen Grundschule Hohefeld und die Spielplatzgemeinschaft dies aber offenbar nicht möchten, wurde überlegt, ob ein Kompromiss denkbar ist.

Verglichen mit dem Ursprungsbeschlussvorschlag zum Verkauf des Grundstücks käme es finanziell fast auf das gleiche Ergebnis heraus, wenn dem Verein das Grundstück übertragen wird. Schließlich stand immer im Raum, dass man dem Dorf die Schaffung eines Treffpunkts ermöglichen könnte, wofür dann wiederum die Verkaufserlöse herangezogen worden wären.

Die Verwaltung schlägt deshalb einen Verkauf des Grundstücks an den eingetragenen Verein vor, die Verkaufsbedingungen sind im Beschlussvorschlag aufgeführt.

Dieser Vorschlag wurde in einem Gespräch mit den Vorsitzenden beider Fraktionen abgestimmt.

Die nunmehr vorgeschlagene Lösung hat allerdings Kosten für die Stadt zur Folge, die bei einem Verkauf nicht angefallen wären, da die Grunderwerbskosten i.d.R. vom Erwerber bezahlt werden. Konkret sind das die Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer, die sich jeweils nach dem Wert des Grundstücks bemessen. In diesem Fall wäre der Verkehrswert des Grundstücks Maßstab, so dass (bei 100.000 € Verkehrswert) insgesamt rd. 7.000 € anfallen werden.

Vorgeschlagen wird auch eine Art Anschubfinanzierung, damit der Verein zumindest in den ersten zwei Jahren die laufenden Kosten für das Gebäude tragen kann. Diese liegen aktuell bei rd. 5.000 € pro Jahr, der Zuschuss also 10.000 €. Finanziell betrachtet wendet die Stadt also 17.000 € mehr auf als wäre das Grundstück verkauft worden.

Der Verein der Freunde und Förderer der ehemaligen Grundschule Hohefeld wurde mit Schreiben vom 18. Oktober 2022 mitgeteilt, dass die Verwaltung einen entsprechenden Beschluss vorschlagen wird.

Am 20. September 2022 fand eine außerordentliche Sitzung der Hauptverwaltungsbeamten auf Kreisebene statt zum Thema „**Aufnahme von Geflüchteten**“.

Hierüber wurden die Ratsmitglieder informiert.

Die Stadt Friesoythe wird ebenso wie die anderen Kommunen in Niedersachsen und Deutschland nicht umhinkommen, jede kommunale Liegenschaft auf eine Nutzung für die Unterbringung von Geflüchteten zu überprüfen und ggfs. auch heranzuziehen. In Friesoythe ist das Angebot an Sport- und Turnhallen so gering, dass diese Option aus Sicht der Stadtverwaltung nicht in Betracht kommt.

Neben Gebäuden sind auch alle kommunalen Grundstücke einer Prüfung zu unterziehen. Mithin ist auch das Gelände der ehemaligen Schule Hohefeld mit zu betrachten. Hierauf hat auch die Kreisverwaltung mehrfach hingewiesen. Evtl. Nutzungseinschränkungen aufgrund der benachbarten Landwirtschaft sind bei Flüchtlingsunterkünften nicht relevant, hier hat der Gesetzgeber Erleichterungen geschaffen.

Deshalb ist der Beschlussvorschlag der Verwaltung mit einem Vorbehalt verbunden.

Finanzierung:

- ☒ Gesamtausgaben in Höhe von 17.000 € für Grundstücksvertrag und Anschubfinanzierung
- ☒ Deckungsmittel stehen im Haushalt 2022 im Rahmen der lfd. Budgets zur Verfügung.

Anlagen

2020 10 20 Antrag Förderverein Hohefeld 1

2022 07 27 Unterlagen GS-Hohefeld-Teil-1

2022 07 27 Unterlagen GS-Hohefeld-Teil-2

Heidrun Hamjediers

Erste Stadträtin