

Gemeinde Moorrege

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0954/2018/MO/BV

Fachbereich: Finanzen	Datum: 03.08.2018
Bearbeiter: Jens Neumann	AZ: FB 3

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Finanzausschuss der Gemeinde Moorrege	12.09.2018	öffentlich
Gemeindevertretung Moorrege	19.09.2018	öffentlich

Vertrag zwischen dem Schulverband und der Gemeinde Moorrege hier: Kostenverteilung für die Sporthalle Himmelsberg

Sachverhalt:

Zur Regelung der gegenseitigen Beziehungen im Schul- und Sportzentrum wurde mit Datum vom 16.02.1978 zwischen dem Schulverband und der Gemeinde Moorrege ein gemeinsamer Vertrag geschlossen. **(Anlage 1)**

„Mit diesem Vertrag sollen die Rechte und Pflichten der beide Vertragspartner geregelt werden für die gegenseitige Benutzung der vom Schulverband und der Gemeinde einzeln oder gemeinsam errichteten bzw. zu errichtenden Gebäude und Außenanlagen sowie Sportanlagen.“

Der Vertrag beinhaltet neben Regelungen zu den Stellplätzen, der Nutzung des Informationszentrums sowie den Außensportanlagen insbesondere in den §§ 3 bis 6 Vereinbarungen zum Bau und zur Nutzung der Sporthalle.

Wesentliche Vertragsregelungen zur Sporthalle:

§ 3 - Bau der Sporthalle

„Schulverband und Gemeinde planen den gemeinsamen Bau einer Sporthalle in Größe von 27 x 45 Meter mit Nebenräumen. Der Schulverband erhält eine Finanzierung nur für eine Teilhalle in Größe von 27 x 30 Meter. Die restliche Teilhalle in Größe von 27 x 15 Meter baut daher die Gemeinde.“ (siehe Lageplan/Luftbild **Anlage 2 und 3**)

Auftraggeber und Bauherr der Sporthalle mit Nebenräumen (Stiefel- und Barfußgang, Umkleidekabinen, Geräteräume) war der Schulverband. Die Kosten wurden im Verhältnis 2/3 Schulverband zu 1/3 Gemeinde Moorrege von den Vertragspartnern getragen.

Um ausschließlich den Schulsport für den Schulverband zu gewährleisten, war lediglich eine Sporthalle in der Größe von zwei Dritteln ausreichend und wurde aus Schulbaumitteln finanziert.

Auf Wunsch der Gemeinde Moorrege wurde die Sporthalle auf eigene Kosten um ein weiteres Drittel mit Nebenräumen erweitert. Im Rahmen der außerschulischen Nutzung (z.B. Vereine, Gemeinde oder Veranstaltungen) ist auf diese Weise eine größere Halle mit besseren Kapazitäten und entsprechenden Spielfeldabmessungen vorhanden.

Auf eigene Kosten hat die Gemeinde auf dem Grundstück des Schulverbandes außerdem ein Stuhllager/Garderobe mit Vorraum für die Sonderräume der Gemeinde gebaut.

Süd-westlich an die Sporthalle hat die Gemeinde auf eigenem Grundstück und auf eigene Kosten eine Gaststätte mit Nebenräumen (Altentagesstätte, Kegelbahn, Saal) errichtet.

Die Fensterfront zwischen Sporthalle und Gaststätte bildet die sogenannte „Brandmauer“, die genau auf der Grenze von Schulverbandsgrundstück und Gemeindegrundstück errichtet wurde.

Sämtliche Kosten (Unterhaltung, Bewirtschaftung und Erneuerung) für die Sonderräume (Gaststätte mit Nebenräumen sowie Stuhllager/Garderobe) trägt ausschließlich die Gemeinde Moorrege (§ 3 Ziffer VIII.).

Die Unterhaltung und Bewirtschaftung der Halle erfolgt nach den in § 5 Buchstabe c) dargelegten Anteilen.

§ 4 - Einrichtung der Sporthalle und Benutzung der Einrichtungsgegenstände

*„Der Schulverband stattet **seine** Zweidrittelhalle mit erforderlichen Geräten für den Schulbetrieb aus. Er hat die Geräte auch zu unterhalten, zu erneuern und zu versichern.“*

*„Die Gemeinde stattet **ihre** Drittelhalle mit Geräten aus, die für den Bedarf ihrer Vereine angeschafft werden. Sie trägt hierfür die Unterhaltung und Erneuerung sowie die Versicherung.“*

Die gegenseitige Benutzung der Sportgeräte ist entsprechend geregelt.

„Die Kosten für zusätzliche Sporteinrichtungen sowie Einrichtungen zur außerschulischen Nutzung (z.B. Gestühl, Bühne, Tanzboden u.ä.) hat derjenige zu finanzieren, zu unterhalten, zu erneuern und zu versichern, der diese Einrichtung wünscht.“

§ 5 - Nutzung der Sporthalle

In § 5 des Vertrages sind unter Buchstaben a) und b) die schulischen Nutzungszeiten des Schulverbandes sowie die außerschulischen Nutzungszeiten und -anteile für die Sporthalle geregelt.

Gemäß § 5 Buchstabe c) des Vertrages ist die Verteilung der Kosten für die Bewirtschaftung und Unterhaltung der Sporthalle vereinbart.

„Die Kosten der laufenden Bewirtschaftung und Unterhaltung der gesamten Sporthalle werden im Haushalt des Schulverbandes nachgewiesen. Nach den in § 5 Buchstabe a) und b) garantierten Nutzungszeiten übernimmt der Schulverband für die schulische Nutzung der Halle gemäß § 5 Buchstabe a) einen Jahresstundenanteil von 1.000 Stunden, während die Gemeinde Moorrege für die außerschulische Nutzung nach den tatsächlichen Nutzungsstunden – jedoch mit mindestens 1.200 Nutzungsstunden jährlich – zu den Kosten herangezogen wird.“

Im Sinne dieser vertraglichen Regelung wurden nach Vorlage der jeweiligen Jahresrechnungen die Kosten der Bewirtschaftung und Unterhaltung für die Sporthalle im Verhältnis der Nutzungszeiten auf die Nutzer aufgeteilt.

In den vorangegangenen Jahren verteilten sich die durchschnittlichen Nutzungszeiten der Sporthalle in etwa wie folgt:

- Schulverband (schulische Nutzung) ca. 1.000 Stunden/ Jahr
- Gemeinde Moorrege (außerschulische Nutzung) ca. 2.000 Stunden/ Jahr
- übrige Gemeinden (außerschulische Nutzung) ca. 100 Stunden/ Jahr

Die ca. 2.000 Nutzungsstunden Moorrege ergeben sich im Wesentlichen durch die intensive außerschulische Sporthallennutzung der örtlichen Vereine (Moorreger Sportverein, Turnverein Moorrege, Moorreger Karnevalisten u.ä.) und die jährlich wiederkehrenden gemeindlichen Veranstaltungen (z.B. Seniorenweihnachtsfeier, Neujahrsempfang, Konzert).

Die Kostenverteilung entsprach folglich einem Abrechnungsverhältnis von 2/3 Gemeinde Moorrege zu 1/3 Schulverband und spiegelte die tatsächliche Nutzung der Halle wieder. Die übrigen Nutzerzeiten anderer Gemeinden waren eher geringfügig.

Die Gemeinde Moorrege hat in den vergangenen Jahren nach Vorlage der Abrechnung die anteiligen umlagefähigen Kosten für die Bewirtschaftung und Unterhaltung der Sporthalle stets beglichen. Je nach Energieverbrauch, Unterhaltungsaufwand und Nutzung schwankte der jährliche Gemeindeanteil für Moorrege in den Jahren zwischen ca. 47.000 € und 57.000 €.

Zu den Bewirtschaftungskosten zählen insbesondere die Kosten für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Reinigung und Versicherung der Halle.

Die Unterhaltungskosten umfassen sämtliche Reparaturen, Instandhaltungen und substanzerhaltenden Erneuerungen.

Unter dem Begriff Unterhaltung bzw. Erhaltungsaufwand wird die so genannte Aufrechterhaltung der Nutzbarkeit verstanden. Eine substanzerhaltende Erneuerung bzw. Unterhaltung liegt vor, wenn ein Gebäude durch die Ersetzung einzelner Bestandteile oder Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen an dem Gebäude als Ganzem lediglich in ordnungsgemäßem Zustand entsprechend seinem ursprünglichen Zustand erhalten oder dieser in zeitgemäßer Form wiederhergestellt wird.

Die Höhe der Aufwendungen ist für die Abgrenzung zu investiven, wertverbessernden Herstellungskosten nicht entscheidend. Erhaltungsaufwand setzt begrifflich voraus, dass etwas bereits Bestehendes instand gesetzt, instand gehalten oder zeitgemäß modernisiert wird. Es handelt sich folglich vor allem um Reparaturaufwendungen, Pflege- und Wartungskosten. Ob die Maßnahme aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen erfolgt, spielt hierbei keine Rolle.

Im Jahr 2017 wurden nach einem Wassereintritt in der Sporthalle Durchfeuchtungen und ein mikrobieller Befall („Schimmelflecken“) festgestellt.

Die veranlasste Untersuchung durch einen Gutachter ergab, dass eine gering erhöhte Sporenbelastung in der Raumluft und ein verdeckter Schimmelpilzbefall hinter den Holzverkleidungen oberhalb der Prallwände sowie des Hallenfußbodens/Unterkonstruktion vorlagen. Seitens des Fachdienstes Umwelt des Kreises Pinneberg wurden daraufhin weitere Untersuchungen und Maßnahmen zur Reduzierung der Sporenbelastung angeordnet. Die Ursachensuche, Begutachtung, Schimmelbeseitigung an Prallschutz, Bodentrocknung, Reinigung der Lüftungsanlage, Abdichtung des Hallenbodens und diverse Nebenarbeiten haben in der Folge einen erheblichen finanziellen Aufwand verursacht.

Im Jahr 2017 sind hierfür Kosten in Höhe von 276.054,46 € angefallen.

Seitens der Gebäudeversicherung wurde ein Teil, des vermutlich auf einen aktuellen Rohrbruch zurückzuführenden Schadens, als Versicherungsleistung in Höhe von 50.900 € übernommen. Der mikrobielle Befall am Wandaufbau und außerhalb des durchfeuchteten Bodenaufbaus war auf einen nicht zu ermittelnden Altschaden zurückzuführen, für den keine Versicherungsleistung gewährt wurde.

Unter Berücksichtigung der Versicherungsleistung betragen die in 2017 angefallenen Nettokosten für den Aufwand der „Schimmelbeseitigung“ folglich 225.154,46 €.

Die Gemeinde Moorrege wurde bereits frühzeitig darüber in Kenntnis gesetzt, dass die zu erwartenden Kosten als Unterhaltung im Rahmen der Jahresabrechnung nach § 5 Buchstabe c) bei der vertragsgemäßen Kostenverteilung mit berücksichtigt werden.

Im Jahr 2018 wurde die Abrechnung der Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten 2017 für die Sporthalle vorgenommen. Die umlagefähigen Gesamtkosten wurden inkl. „Schimmelbeseitigung“ mit 301.838,12 € ermittelt und im Verhältnis der Nutzungsstunden auf den Schulverband, die Gemeinde Moorrege und die Gemeinde Heist verteilt. Bei der Ermittlung der Nutzungsstunden wurde berücksichtigt, dass im Jahr 2017 eine längerfristige Hallensperrung stattgefunden hat.

Unter Verwendung der anteiligen Nutzungszeiten wurden die umlagefähigen Gesamtkosten in der Abrechnung 2017 wie folgt auf die Nutzer aufgeteilt:

- Schulverband (schulisch)	480 Stunden/ Jahr	=	108.811,34 €
- Gemeinde Moorrege (außerschulisch)	834,5 Stunden/ Jahr	=	189.173,05 €
- Gemeinde Heist (außerschulisch)	17 Stunden/ Jahr	=	<u>3.853,73 €</u>
	gesamt		301.838,12 €

Seitens der Gemeinde Moorrege wurde der in der Abrechnung ausgewiesene Kostenanteil der Gemeinde bezweifelt, da die Kosten der „Schimmelbeseitigung“ nicht oder nicht in dem Umfang umlagefähig wären und zunächst Klärungsbedarf in den Gremien des Schulverbandes sowie der Gemeinde besteht.

Dem Einwand, die Kosten der „Schimmelbeseitigung“ nach § 5 Buchstabe c) des Vertrages wären nicht umlagefähig oder unverhältnismäßig, kann entgegengehalten werden, dass es sich nach der Definition um Unterhaltungsaufwand handelt, der vertragsgemäß entsprechend den Nutzungszeiten umzulegen ist. Die „Schimmelbeseitigung“ führt unabhängig von der Kostenhöhe lediglich zu einer Wiederherstellung bzw. Aufrechterhaltung der ursprünglichen Nutzbarkeit der Halle. Damit wäre die Abrechnung nach Nutzungsverhältnis im Sinne des Vertrages gerechtfertigt.

Gleichwohl kann argumentiert werden, dass die sich aus der Nutzung ergebende Kostenaufteilung als ungerecht empfunden wird. Während die Kosten für laufende Bewirtschaftung und Unterhaltung üblicherweise in einer gewissen Abhängigkeit zur Nutzung stehen und durch höhere Nutzungszeiten entsprechende Kosten der Bewirtschaftung und Unterhaltung (z.B. durch Abnutzung) entstehen, kann der eingetretene Schaden und die folgenden Kosten weniger auf das Verhältnis der Hallennutzung zurückgeführt werden.

Zwar haben sich die Vertragsparteien darauf geeinigt, dass die Kosten der Bewirtschaftung und Unterhaltung nach Nutzungszeiten abgerechnet werden, jedoch könnte in diesem Fall sinnvoller Weise auch das Verhältnis der Baukostenanteile als Maßstab herangezogen werden.

Danach wären die strittigen Unterhaltungskosten der „Schimmelbeseitigung“ in dem Baukostenverhältnis 2/3 Schulverband zu 1/3 Gemeinde Moorrege aufzuteilen.

Über das Verhältnis der Schulverbandsumlage wäre die Gemeinde Moorrege über ihre Schülerzahl ohnehin mit einem etwas höheren Kostenanteil beteiligt.

Die Kostenbeteiligung der Gemeinde über die Schulverbandsumlage bezieht sich jedoch lediglich auf den Anteil der Schulnutzung der Sporthalle. Dass die Gemeinde Moorrege über die Schulverbandsumlage ebenfalls einen entsprechenden Kostenanteil leisten, liegt wiederum an der höheren Zahl der Schüler aus der Gemeinde Moorrege. Dieses Verhältnis spielt jedoch bei der Abrechnung nach Nutzungszeiten bzw. Baukostenanteilen der Sporthalle keine Rolle.

Eine komplette Abwicklung der Kosten für die „Schimmelbeseitigung“ über die Schulverbandsumlage entspricht nicht der vertraglichen Vereinbarung. Schließlich hat die Gemeinde Moorrege ihren Anteil einschließlich Folgekosten für die von ihr gewünschte und realisierte Hallenerweiterung zu tragen.

Bei der alternativen Abrechnung der Kombination aus Nutzungs- und Baukostenanteilen würde sich folgende Aufteilung ergeben:

1. Nutzungsabhängige Verteilung der Kosten für Bewirtschaftung und Unterhaltung	
Umlagefähige Gesamtkosten	301.838,12 €
abzüglich Kosten der „Schimmelbeseitigung“	- 225.154,46 €
verbleibende Kosten für Abrechnung nach Nutzungsanteilen	76.683,66 €
<u>davon:</u>	
- Schulverband (schulisch) 480 Stunden/ Jahr	= 27.644,13 €
- Gemeinde Moorrege (außerschulisch) 834,5 Stunden/ Jahr	= 48.060,47 €
- Gemeinde Heist (außerschulisch) 17 Stunden/ Jahr	= 979,06 €
Zwischensumme	= 76.683,66 €

2. Baukostenabhängige Verteilung der Kosten für die „Schimmelbeseitigung“ in Höhe von 225.154,46 €

davon:

- Schulverband	2/3 Baukostenverhältnis	= 150.102,97 €
- Gemeinde Moorrege	1/3 Baukostenverhältnis	= 75.051,49 €
		225.154,46 €

Durch die, von der Gemeinde Moorrege beauftragte Rechtsanwältin, wurde eine Einschätzung der rechtlichen Situation hinsichtlich der Kostentragungspflicht für die Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. (**Anlage 4**) Danach wurde zwar eingeschätzt, dass eine Kostentragungspflicht von 1/3 für die Gemeinde Moorrege ungerechtfertigt wäre, dennoch wurde ein Betrag von 70.000 € als Beitragsanteil der Gemeinde für angemessen erachtet. Dabei wurden jedoch die vertraglichen Vereinbarungen und die Kostenregelungen zur schulischen und außerschulischen Nutzung nicht weiter beurteilt. Gleichzeitig bleibt festzustellen, dass die unverbindliche Einschätzung nicht sehr weit von dem baukostenabhängigen gemeindlichen Kostenanteil (75.051,49 €) der alternativen Abrechnung für 2017 abweicht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die dargestellte Kombination der Abrechnung aus Nutzungsanteilen (Bewirtschaftung und Unterhaltung) sowie Baukostenanteilen („Schimmelbeseitigung“) stellt eine gerechte Kostenaufteilung zwischen Schulverband und Gemeinde Moorrege dar.

Um zukünftig erneute Diskussionen über Kostenanteile für anstehende Maßnahmen

zu vermeiden, sollte der bestehende Vertrag einvernehmlich nachgebessert werden. In dem Vertrag aus dem Jahre 1978, wurden in weiser Voraussicht viele sinnvolle Regelungen über die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien getroffen, die nach wie vor Gültigkeit besitzen und Anwendung finden. Dennoch zeigt sich, dass nach mittlerweile 40 Jahren einige Regelungen des Vertrages einer sinnvollen Anpassung und Konkretisierung bedürfen, um mehr Klarheit zu schaffen.

Insbesondere eine klare Abgrenzung der Kostenanteile von nutzungsbedingter Bewirtschaftung und Unterhaltung, zu Kosten, die nach Baukostenanteilen abgerechnet werden, sollte im Rahmen der vertraglichen Nachbesserung definiert werden.

Sollte es zu keiner gütlichen Einigung der Vertragsparteien kommen, so wäre ggf. eine gerichtliche Auseinandersetzung denkbar, die unnötige Kosten und zeitliche Verzögerungen für alle Parteien zur Folge hätte. Im Sinne des ursprünglichen Vertrages sollte eine einvernehmliche Lösung angestrebt werden.

Finanzierung:

Im Haushalt 2018 der Gemeinde Moorrege wurde bei der Haushaltsstelle 56000.673000 ein Haushaltsansatz von 55.000 € als Kostenanteil für die Sporthalle bereitgestellt. Unter Berücksichtigung des nutzungsabhängigen Kostenanteils (48.060,47 €) sowie der Kosten für die „Schimmelbeseitigung“ nach Baukostenanteilen (75.051,49 €) ergibt sich ein gemeindlicher Gesamtanteil von 123.111,96 €. Über den Nachtrag ist ein Betrag von 68.111,96 € nachzufinanzieren.

Fördermittel durch Dritte:

entfällt

Beschlussvorschlag:

Der Finanzausschuss empfiehlt, / Die Gemeindevertretung beschließt, die Kosten für den Aufwand der „Schimmelbeseitigung“ in der Sporthalle Himmelsberg nach Baukostenanteilen (2/3 Schulverband und 1/3 Gemeinde Moorrege) zu übernehmen. Gleiches gilt für Sanierungsmaßnahmen, die nicht auf eine nutzungsbedingte Abnutzung zurückzuführen sind.

Die übrigen Kosten der Bewirtschaftung und Unterhaltung werden nach Nutzungsanteilen abgerechnet.

Der Vertrag mit dem Schulverband ist dahingehend anzupassen, dass bei der Abrechnung der Kostenanteile eine Unterscheidung zwischen Kosten, die auf der Basis von Nutzungszeiten und Kosten, die nach Baukostenanteilen abgerechnet werden, erfolgt.

Weinberg

Anlagen:

- Vertrag zwischen dem Schulverband und der Gemeinde Moorrege vom 16.02.1978

- Lageplan und Luftbild der Sporthalle Himmelsberg
- Schreiben der Rechtsanwältin zur Einschätzung der Kostentragungspflicht