
BESCHLUSSVORLAGE

(Nr. 0451/2018)

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Verbandsversammlung des Zweckverbandes "Integratives Schulprojekt Schweich"	12.12.2018	öffentlich

Grunderwerb und Äußere Erschließung - Aufteilung der Kosten

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die Verbandsversammlung stimmt dem in der nachfolgenden Sachdarstellung beschriebenen Verfahren zur abschließenden Abrechnung der Kosten des Grunderwerbs und der äußeren Erschließung zu und beauftragt die Verwaltung mit der entsprechenden Abwicklung des Verfahrens.

Die Verbandsversammlung beschließt hierzu die endgültigen Flächenanteile gem. § 9 I le. Satz der Verbandsordnung mit 47,84% der Grundschule und mit 52,16% der Förderschule zuzuordnen.

Ferner soll die 25%ige Beteiligung der Stadt Schweich an den Kosten des Landkreises – entgegen des Wortlauts des § 9 I Nr. 1 u. 2 der Verbandsordnung – nicht bei der innerhalb des Zweckverbandes vorzunehmenden Kostenaufteilung berücksichtigt werden.

Sachdarstellung:

Allgemeines / Rechtliche Grundlagen:

Für die Errichtung der Schulgebäude des „Integrativen Schulprojekts Schweich“ hat der Zweckverband Grundstücke im Bereich des „Gemeinbedarfsgebiets“ erworben. Die Kosten für den Erwerb der Grundstücke tragen die Stadt Schweich und der Landkreis Trier-Saarburg. Gesetzliche Grundlage für die Bereitstellung der Grundstücke für den geplanten Schulneubau ist § 82 Schulgesetz (SchulG).

Demnach hat die Stadt Schweich als Schulsitzgemeinde der VG Schweich als Schulträgerin der Grundschule das für den Bau der Grundschule erforderliche Grundstück unentgeltlich zu Eigentum zu übertragen und die damit

zusammenhängenden Kosten sowie die Kosten der Erschließung nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz zu übernehmen (vgl. § 82 I SchulG).

Hingegen muss der Landkreis Trier-Saarburg als (zukünftiger) Schulträger der Förderschule mit dem Förderschwerpunkt „Motorische Entwicklung“ die Kosten für den Erwerb des Grundstücks selbst tragen (vgl. § 82 II 1 SchulG). Die Stadt Schweich hat sich jedoch an den Aufwendungen des Landkreises zu beteiligen (vgl. § 82 II 2 1. HS). Mit Beschluss des Kreistages vom 12.05.2014 wurde – nach vorheriger kommunalaufsichtlicher Prüfung – die Beteiligung der Stadt Schweich auf 25% festgesetzt.

Definition / Abgrenzung der Kosten:

Die Kosten nach § 82 SchulG beinhalten die Kosten des Grunderwerbs, die damit zusammenhängenden Kosten sowie die Kosten der Erschließung nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz (sog. „äußere Erschließung“). Abgerechnet werden mithin die Kaufpreise für die Grundstücke, sämtliche damit verbundenen Nebenkosten (Notar- und Vermessungskosten sowie Kataster- oder Gerichtsgebühren, etc.) sowie die Kosten für die Enteignungsverfahren.

Als Kosten der äußeren Erschließung sind die Kosten für die Durchpressung unter der K 39 sowie die Kosten für die Herstellung der Hausanschlussleitungen in der Bahnhofstraße (bis zur Grundstücksgrenze) abzurechnen. Für letztere Kosten fehlt noch die entsprechende Schlussrechnung.

Des Weiteren werden im Zuge der Abrechnung der Kosten des Grunderwerbs auch die Kosten für die externen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsgebiet“ berücksichtigt, da diese Kosten nach der jüngsten Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz von der Schulsitzgemeinde (bzw. vom Schulträger der Förderschule) zu tragen sind. Über diese Kosten i.H.v. 100.000,- € hat der Zweckverband mit der Stadt Schweich einen Ablösevertrag geschlossen, der in den Sitzungen des Stadtrates Schweich vom 19.07.2018 und der Verbandsversammlung des Zweckverbandes vom 26.09.2018 beraten wurde. Insoweit wird auf diese Beratungen Bezug genommen.

Ferner wird darauf verwiesen, dass der geplante Bau einer Fußgängerbrücke über die K 39 einschließlich der im Ermesgraben zu errichtenden Fußgängerrampe zwar eine Maßnahme der äußeren Erschließung darstellt und daher den Grunderwerbskosten hinzuzurechnen wäre. Aufgrund übereinstimmender Beschlüsse der betreffenden Gremien werden diese Kosten – entgegen der Aufteilung der sonstigen Grunderwerbskosten – zu einem Drittel von der Stadt Schweich und zu zwei Dritteln vom Zweckverband getragen. Die Brücke wird von der Stadt Schweich geplant und ausgeführt und geht auch anschließend in das Eigentum der Stadt Schweich über. Die Brücke und die Rampe sollen erst unmittelbar vor Inbetriebnahme der Schule errichtet werden. Die Abrechnung dieser Kosten, die von der sonstigen Kostenverteilung des Grunderwerbs und äußeren Erschließung abweicht, wird erst nach Fertigstellung der Brücke erfolgen.

Die vom Zweckverband erworbenen Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 34.161 m² wurden weitgehend, nämlich 32.576 m², von privaten Eigentümern erworben. Entsprechend des einheitlich gezahlten Grundstückspreises von 60,- €/m²

belaufen sich die Kosten für den Erwerb dieser Grundstücke auf 1.954.560,- €. Darüber hinaus übertrug die Stadt Schweich zwei Flurstücke mit einer Gesamtfläche von 1.585 m² unentgeltlich an den Zweckverband.

Die erworbenen Flurstücke wurden zunächst zu einem Flurstück vereinigt. Die Kosten für diese Vereinigung der Grundstücke werden dem Grunderwerb noch zugerechnet. Zwischenzeitlich wurden (u.a. zur Eintragung von Dienstbarkeiten) neue Flurstücke gebildet. Die Kosten für die Bildung dieser Flurstücke werden dem Grunderwerb nicht mehr zugerechnet.

Mithin ist der Zweckverband aktuell Eigentümer folgender Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 34.161 m²:

Grundbuch Issel, Flur 3, Flurstück 274/3	(30 m ²)
Grundbuch Issel, Flur 3, Flurstück 282/2	(2.618 m ²)
Grundbuch Issel, Flur 3, Flurstück 282/3	(31.513 m ²)
<u>zusammen</u>	<u>(34.161 m²)</u>

Bisheriges Abrechnungsverfahren:

Die VGV Schweich führte vor Ort die Verhandlungen für den Grunderwerb mit den betreffenden Grundstückseigentümern und wickelte Namens und im Auftrag des Zweckverbandes die entsprechenden Kaufverträge ab. Sämtliche Kosten des Grunderwerbs wurden vom Zweckverband gezahlt und im Wege von Umlagezahlungen der Stadt Schweich und des Landkreises Trier-Saarburg refinanziert. Für diese Umlagezahlungen wurden die Kosten gem. § 9 I der Verbandsordnung im Rahmen eines vorläufigen Kostenverteilungsmaßstabes hälftig auf die Stadt Schweich und den Landkreis Trier-Saarburg umgelegt. In einem weiteren Schritt wurden aufgrund der Umlagezahlungen des Landkreises von der Kreisverwaltung bislang Abschläge in Höhe von insgesamt 288.000 € bei der Stadt Schweich zur 25%igen Beteiligung an den Kosten des Landkreises angefordert und von der Stadt Schweich gezahlt.

Kostenaufstellung und Abrechnungsverfahren zur Schlussrechnung:

Grunderwerb	1.954.560,00 €
Nebenkosten	180.497,03 €
Durchpressung K 39	162.991,72 €
Ausgleichsmaßnahmen	100.000,00 €
<u>Grundstücke Stadt Schweich</u>	<u>95.100,00 €</u>
Gesamt	2.493.148,75 €

Neben den dargestellten, zahlungswirksamen Ausgaben wurden die von der Stadt Schweich an den Zweckverband unentgeltlich zu Eigentum übertragenen Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1.585 m² entsprechend des für die sonstigen Grundstücke gezahlten Preises von 60,- €/m² bewertet (= 95.100,- €).

Diese vom Zweckverband erstellte, abschließende Kostenaufstellung wurde einschließlich eines detaillierten Einzelnachweises von der VGV Schweich geprüft. Wie bereits oben dargestellt, fehlen in dieser Zusammenstellung allerdings noch die Kosten für die Herstellung der Hausanschlüsse in der Bahnhofstraße.

Für die abschließende Berechnung der Grunderwerbskosten muss die Grundstücksfläche entsprechend der Regelungen nach § 9 I der Verbandsordnung der Grundschule bzw. der Förderschule zugeordnet werden. Die Verwaltung hat hierzu einen Vorschlag erarbeitet, der als Anlage 1 angefügt ist. Die endgültigen Flächenanteile sind durch Beschluss der Verbandsversammlung festzulegen.

Im Rahmen der vorgeschlagenen Flächenzuordnung ergibt sich eine prozentuale Aufteilung der Flächen auf Grundschule (47,84%) und Förderschule (52,16%). Sämtliche Kosten, die gem. § 82 SchulG zwischen der Stadt Schweich und dem Landkreis Trier-Saarburg im Zusammenhang mit dem Grunderwerb aufzuteilen sind und zahlungswirksam über den Zweckverband abgewickelt wurden (bzw. werden: Anschlusskosten Bahnhofstr.), werden unter Berücksichtigung bisher geleisteter Umlagezahlungen nach diesem Kostenschlüssel abgerechnet.

Unabhängig von der Abrechnung der Grunderwerbskosten im Rahmen des Zweckverbandes erstattet der Landkreis Trier-Saarburg der Stadt Schweich die anteiligen Kosten i.H.v. 49.604,16 € für die von der Stadt Schweich dem Zweckverband bisher unentgeltlich zu Eigentum übertragenen Grundstücke.

Abschließend wird die gem. § 82 II SchulG festgesetzte 25%ige Beteiligung der Stadt Schweich i.H.v. 37.106,60 € an den Kosten des Landkreises Trier-Saarburg durch die Kreisverwaltung angefordert.

Die hier beschriebenen Berechnungen der einzelnen Schlusszahlungen sind als Anlage 2 angefügt. Das beschriebene Verfahren zur abschließenden Abrechnung der Grunderwerbskosten wurde verwaltungsseitig zwischen den Verbandsmitgliedern des Zweckverbandes sowie mit der Stadt Schweich abgestimmt.

Entsprechende Anwendung des § 9 I Nr. 1 u. 2 der Verbandsordnung

In § 9 I der Verbandsordnung sind die Regelungen zur Deckung des Finanzbedarf für den Grunderwerb enthalten (Anlage 3: Auszug aus der Verbandsordnung (§ 9 I)). Es wird darauf hingewiesen, dass § 9 I Nr. 1 u. 2 der Verbandsordnung sinngemäß die gesetzliche Regelung nach § 82 SchulG wiedergibt.

Die Beteiligung der Stadt Schweich an den Kosten des Landkreises in Höhe von 25% wird allerdings erst nach Erhebung der Umlagezahlung durch den Zweckverband von der Kreisverwaltung Trier-Saarburg (Ref. 31) angefordert. Bei einer wörtlichen Anwendung des § 9 I der Verbandsordnung würde sich die Stadt Schweich „doppelt“ – nämlich einmal im Rahmen der Aufteilung der Kosten innerhalb des Zweckverbandes und ein zweites Mal durch die anschließende Beteiligung am Kreisanteil – an den Kosten des Landkreises für die Förderschule beteiligen.

Im Rahmen der abschließenden Abrechnung der Kosten des Grunderwerbs sollen diese daher für die Abrechnung des Zweckverbandes – entgegen der Regelungen nach § 9 I Nr. 1 u. 2 der Verbandsordnung – zunächst vollumfänglich nach den im Übrigen unverändert anzuwendenden, sonstigen Regelungen der Verbandsordnung der Grundschule und der Förderschule zugeordnet werden. Die 25%ige Beteiligung der Stadt Schweich an den Kosten des Landkreises erfolgt ausschließlich im unmittelbaren Verhältnis zwischen diesen beiden Gebietskörperschaften.

Anlagen:

1. Berechnung der Flächenanteile
2. Berechnung der Schlusszahlungen
3. Auszug aus der Verbandsordnung (§ 9 I)