

Zuständige Abteilung	3.1, Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	Vorlage Nr.
Beteiligte Abteilungen	FB 2	<b>131/IX</b>
Ansprechpartner/in	Hermann Vornweg	
Aktenzeichen		
Datum	26.01.2015	

Beratungsfolge	Termin	Beratung
Rat	10.02.2015	<b>öffentlich</b>

Kosten €	Produktbereich	Abrechnungsobjekt	vorgesehen im	HH-Jahr
<input type="checkbox"/> Mittel stehen im Produktbereich zur Verfügung <input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung	Mittel stehen nur zur Verfügung in Höhe von €		<input type="checkbox"/> Ergebnisplan <input type="checkbox"/> Finanzplan	zusätzliche freiwillige Ausgaben
			<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Produktgruppe/Abrechnungsobjekt:				

**Ansiedlung eines Ferienparks in Sundern-Amecke  
hier: Übernahme des Tennisclubgeländes durch die Sorpesee Resort GmbH**

**I. Beschlussvorschlag:**

Der Beratung liegt die Vorlage Nr. 131/IX vom 26.01.2015 zugrunde.

Der Rat der Stadt Sundern beschließt in Kenntnis der Auflösung des Tennisclubs Amecke auf den Bau einer neuen Tennisanlage, wie sie im § 4 des geschlossenen Kaufvertrages vom 03.04.2009 zwischen der Stadt Sundern und der Sorpesee Resort GmbH vereinbart wurde, zu verzichten.

Im Gegenzug ist die Sorpesee Resort GmbH zu verpflichten, einen Betrag in Höhe von 130.000,00 € auf ein Notaranderkonto einzuzahlen. Die Freigabe des Betrages vom Notaranderkonto an die Sorpesee Resort GmbH erfolgt erst, wenn einvernehmlich zwischen ihr und der Stadt Sundern festgestellt wird, dass die in einem noch zu schließenden Bau- und Bereitstellungsvertrag getroffenen Vereinbarungen umgesetzt wurden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vorbereitung und den Abschluss des Vertrages unter rechtlicher Begleitung des Anwaltsbüros Hoppenberg durchzuführen.

Sollte es wider Erwarten nicht zum Bau der Ferien- und Freizeitanlage kommen, kann die Stadt Sundern frei über den eingezahlten Betrag in Höhe von 130.000,00 € verfügen. Der Freistellungstermin ist in dem abzuschließenden Bau- und Bereitstellungsvertrag zu regeln.

Die Verwaltung wird ermächtigt, dass die zu Gunsten der Stadt Sundern im Grundbuch der Sorpesee Resort GmbH eingetragenen Rückkauflassungsvormerkung zur Löschung zu bringen, wenn der Betrag auf dem Notaranderkonto eingegangen ist.

Die Sorpesee Resort GmbH ist zu verpflichten, dass im Falle der Übertragung der in Rede stehenden Fläche auf einen Dritten (geplant ist die Übertragung auf die Sorpesee Projecten B.V.) die Rechtsnachfolgerin die getroffenen Vereinbarungen übernimmt.

**II. Sachdarstellung, Begründung:**

Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 02.04.2009 (Vorlage-Nr. 947/VII, 1. Erg. – nichtöffentlicher Teil – wurde zwischen der Stadt Sundern, der Sorpesee Resort GmbH und der Entwicklungsgesellschaft Sundern mbH ein Optionsvertrag geschlossen. Die Stadt Sundern hat die in der Anlage mit A und B bezeichneten Flächen an die Sorpesee Resort GmbH verkauft.

Vereinbart wurde gemäß Ratsbeschluss ein Kaufpreis für die Fläche A von 7,50 €/m<sup>2</sup> somit bei einer Fläche von ca. 20.135 m<sup>2</sup> = ca. 151.012,50 €, für die Fläche B (Tennisplatzgelände) wurde ein Kaufpreis von 0,00 €/m<sup>2</sup> vereinbart. Grundlage des Kaufpreises für die Fläche A war das Gutachten des Gutachterausschusses beim HSK, welches mit 6,98 €/m<sup>2</sup> für eine nicht erschlossene Fläche abschließt. Die Abgabe der Fläche B für 0,00 €/m<sup>2</sup> wurde mit einer Auflage verbunden. Die Sorpesee Resort GmbH hat sich notariell verpflichtet, in Sundern-Amecke auf ihre Kosten einen neuen Tennisplatz mit Clubhaus zu errichten, welche dem Tennisverein zur Nutzung/Betreuung zur Verfügung gestellt werden sollte. Die Vertragsgestaltung sollte zwi-

schen der Stadt Sundern und der Sorpesee Resort GmbH erfolgen. Gegenstand der Vertragsgestaltung sollte u. a. auch die öffentliche Nutzung und die Zurverfügungstellung von unentgeltlichen Nutzungseinheiten an die Sorpesee Resort GmbH sein. Die Zusage der Ersatzgestellung durch die Sorpesee Resort GmbH war auch von der geplanten Eigennutzung für Besucher der Ferienanlage geprägt.

Der vereinbarte Kaufpreis ist für die Fläche A bezahlt, somit waren die Voraussetzungen zur Umschreibung gegeben. Zur Sicherung des Anspruchs auf den Bau eines neuen Tennisplatzgeländes ist neben der notariellen Verpflichtung aus dem Kaufvertrag zur Sicherheit im Grundbuch eine Rückkauflassungsvormerkung zu Gunsten der Stadt Sundern eingetragen worden. Die Sicherheit der Ersatzgestellung wird ergänzt durch die „Planungshoheit“ der Stadt Sundern.

Die Rückkauflassungsvormerkung wurde im Grundbuch des verkauften Grundstücks eingetragen um sicherzustellen, dass die im Grundstückskaufvertrag getroffenen Vereinbarungen eingehalten werden. In diesem Fall die Ersatzbeschaffung eines Tennisplatzgeländes. Sollten die getroffenen Vereinbarungen durch die Erwerberinnen nicht eingehalten werden, kann die Rückübertragung durch die Stadt Sundern verlangt werden.

Eine Eigentumsübertragung an Dritte wird durch die Eintragung blockiert, wie in diesem Fall die Übertragung von der Sorpesee Resort GmbH auf die Sorpesee Projecten BV.

Nach Gesprächen mit der Geschäftsführung des Tennisclubs Amecke war klar, dass sich dieser auflöst, sodass zum Erhalt des Tennisbetriebes keine Ersatzmaßnahme erforderlich wird. Gespräche hinsichtlich der Übernahmeformalitäten zwischen der Stadt Sundern und dem Tennisclub sind geführt worden bzw. laufen. Der geschlossene Pachtvertrag zwischen der Sorpesee GmbH als Erbbauberechtigte und dem Tennisclub Amecke wurde fristgerecht zum 30.06.2012 gekündigt.

Die Sorpesee Resort GmbH hat kein Interesse an der Errichtung eines neuen Tennisgeländes, zumal nach Wegfall des TC Amecke für eine neue Anlage kein Betreiber vorhanden ist und auch der Bedarf nach Tennisangeboten aus Sicht der Sorpesee Resort GmbH in den vergangenen Jahren teilweise stark zurück gegangen ist. Deshalb will sich die Sorpesee Resort GmbH auf die Schaffung anderer Sport – und Freizeitaktivitäten im Bereich der Ferienanlage / der Promenade konzentrieren.

Die Verwaltung hat nach dem Bekanntwerden der möglichen Auflösung des Tennisvereins Amecke mit der Geschäftsführung des Tennisvereins Amecke und der Geschäftsführung der Sorpesee Resort GmbH intensive Gespräche geführt, um zu erörtern, wie mit dem neuen Sachstand umzugehen ist und welche Dinge zu beachten bzw. neu zu bewerten sind.

Ergänzend zu den genannten Gesprächen hat am 10.12.2014 ein Gespräch mit politischen Vertretern, der Verwaltung und Herrn Oorscot stattgefunden mit dem Ergebnis, dass die Inhalte des Optionsvertrages aus 2009 grundsätzlich weiterhin Bestand haben sollen und die weitere Diskussion in den Fraktionen erfolgen soll. Inhalt des Vertrages war u. a., dass vor Abriss / Beseitigung der Altanlage mindestens 2 Ersatzspielflächen mit vergleichbaren Eigenschaften für den Tennisverein Amecke geschaffen werden sollten. Somit war erst nach Errichtung der Ersatzanlage der Bau der Ferienanlage auf der an die Sorpesee GmbH verkauften Fläche möglich.

Mit Mail vom 16.12.2014 bietet die Sorpesee Resort GmbH an, die Flächen (Tennisplatzgelände) entweder zu einem Kaufpreis von 7,50/m<sup>2</sup> zu kaufen oder eine Verpflichtung einzugehen, im Eingangsgebiet der Ferien- und Freizeitanlage ein öffentlich zugängliches Freizeitangebot mit einer Investitionshöhe von mindestens 130.000,00 € zu schaffen.

130.000,00 Euro sind aus Sicht der Verwaltung ein realistischer Wert, da nach vorliegenden Berechnungen die Erstellung von zwei Tennisplätzen ca. 70.000,00 Euro kostet. Darüber hinaus wären neben Grundstückskosten (z. B. Kaufpreis, Erbbauzins oder Pachtzins) zusätzliche Kosten für die Erweiterung der Sanitär- und Umkleieräume im Clubhaus des Golfclubs Amecke angefallen, die mit schätzungsweise rund 60.000,00 Euro zu veranschlagen wären und.

Unter Berücksichtigung der neuen Situation, nämlich dem Verzicht auf Bau einer neuen Tennisanlage, wie im Lichte der vertraglichen Vereinbarungen 2009, ergibt sich aus Sicht der Verwaltung Folgendes:

- a) Das Angebot 7,50 Euro pro qm wird nicht angenommen sondern die Übertragung der Fläche erfolgt weiterhin für 0,00 € /m<sup>2</sup>.
- b) Die Erstellung von zwei neuen Tennisplätzen ist monetär zu bewerten, da eine Errichtung nicht mehr erforderlich bzw. gewünscht ist.
- c) Das vorliegende Angebot der Sorpesee Resort GmbH in Höhe von 130.000,00 € ist als angemessen zu bezeichnen.

- d) In der Umsetzung des Vertrages aus 2009 ist es dann logisch und konsequent, wenn diese ermittelte Summe in der Höhe von 130.000,00 € von der Sorpesee Resort GmbH zunächst auf ein Notaranderkonto gezahlt wird, da auch bei Durchführung der gesichert vereinbarten Abläufe zunächst die Tennisclubanlage zu errichten gewesen wäre. bevor die bisherige Tennisfläche für die Errichtung der Ferienanlage zur Verfügung gestanden hätte.
- e) Bezüglich der Verwendung des auf dem Notaranderkonto liegenden Geldes wäre zu vereinbaren, dass die Summe bei der Errichtung des Ferienparks auch im Eingangsbereich entsprechend verbaut werden kann, dieses insbesondere unter dem Aspekt der Bündelung der Freizeitinfrastruktur und der ansonsten hohen damit verbundenen laufenden Kosten.
- f) Sicherzustellen ist, dass der auf dem Notaranderkonto liegende Betrag bei Nichterstellung des Ferienparks zur Verwendung durch die Stadt Sundern frei zur Verfügung steht.
- g) Bei Zahlung der Summe als Kompensation für die Nichterrichtung zweier Tennisplätze auf ein Notaranderkonto mit den vorgenannten Bedingungen, wäre der Vertrag so nahe wie möglich erfüllt und die Voraussetzungen gegeben, die zu Gunsten der Stadt Sundern im Grundbuch der Sorpesee Resort GmbH eingetragene Rückauflassungsvormerkung zur Löschung zu bringen.

Ergänzend zu den geführten Gesprächen / Verhandlungen hat die Verwaltung den Sachverhalt / den Optionsvertrag / das Angebot der Sorpesee Resort GmbH aus kommunalrechtlicher Sicht (u. a. Gemeindeordnung, der Haushaltssicherung etc.) geprüft. Das Prüfungsergebnis wurde dem Rechtsanwaltsbüro Hoppenberg zur Kenntnis und rechtlichen Würdigung vorgelegt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die vorgestellte „0,00 € Variante“ dann rechtlich zu vertreten ist, wenn:

- ein entsprechender Bau- und Bereitstellungsvertrag mit der Sorpesee Resort GmbH geschlossen wird, um einen rechtlich gesicherten Zugriff zu erhalten und
- im Rahmen des Vergaberechts sichergestellt ist, das der Wert des Grundstücks (unter Berücksichtigung der derzeit gültigen Festsetzungen lt. Bebauungsplan) deutlich unterhalb von 130.000,00 € liegt. Der Wert liegt unter Berücksichtigung des im Optionsvertrag zugrunde gelegten Gutachterpreises bei ca.  $4.500 \text{ m}^2 \times 7,50 \text{ €/m}^2 = 33.750,00 \text{ €}$ .

Die Verwaltung schlägt vor, unter rechtlicher Begleitung des Anwaltsbüros Hoppenberg entsprechende Verträge vorzubereiten und abzuschließen.

Lins  
Bürgermeister

Anlage(n):  
Anlage 1 zur Vorlage Nr. 131/IX