



Zentrale Gebäudewirtschaft

Frau Meike Haacke, Tel. 171609

Fachdienst Recht, Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Frau Julia Schoppmann, Tel. 171407

Fachdienst Jugendamt – Kinder- und Jugendförderung

Frau Doreen Zborowski, Tel. 171320

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: Vereinbarungen zwischen Stadt Lüdenscheid und CVJM zur Kinder- und Jugendfreizeitstätte "Audrey`s"
hier: Bestellung eines Erbbaurechts und Abtretung der Feuerschutzversicherungsleistung

Beschlussvorlage Nr. 174/2025

Produkt:	01.02.05	Recht
	01.10.05	Grundstücksmanagement
	06.02.01	Kinder- und Jugendarbeit

Beratungsfolge

Rat der Stadt Lüdenscheid

Behandlung

öffentlich

Sitzungstermine

07.07.2025

Finanzielle Auswirkungen? ja nein

investiv konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

Bemerkung: Anlagenabgang bezogen auf den Gebäudewert infolge der Erbbaurechtsbestellung derzeit noch nicht ermittelbar; für die Phase der schuldrechtlichen Aussetzung des Erbbauzinses fällt kein Ertrag an.

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto: nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: Ratsbeschluss

Beschlussumsetzung bis 31.08.2025

Beschlussvorschlag:

1. Der Vergabe eines Erbbaurechtes zum Betrieb einer Kinder- und Jugendfreizeitstätte im Stadtteil Wehberg an den CVJM Stadtverband Lüdenscheid e.V. wird zu den in der Begründung genannten Bedingungen zugestimmt.
2. Der Abtretung der Leistung aus der Feuerschutzversicherung im Zusammenhang mit dem Brandereignis am 12.09.2024 an den CVJM Stadtverband Lüdenscheid e.V. wird zu den in der Begründung genannten Bedingungen zugestimmt.

Begründung:

Ausgangslage

Seit über 30 Jahren betreibt der CVJM am Wehberg das Stadtteiljugendheim bzw. die Kinder- und Jugendfreizeitstätte „Audrey´s“. Die Stadt Lüdenscheid ist Eigentümerin des Grundstücks und des Gebäudes. Auf Basis eines Überlassungsvertrages zwischen Stadt und CVJM waren und sind Grundstück und Gebäude dem CVJM einem Eigentümer gleichgestellt und unentgeltlich überlassen worden. Sämtliche Gebäudepflichten haben daher bislang beim CVJM gelegen. Gleichzeitig hat der CVJM sich vertraglich verpflichtet, das Grundstück und Gebäude für die Jugendarbeit zu nutzen.

Am 12.09.2024 war die Kinder- und Jugendfreizeitstätte Audrey´s von einem Brandschaden betroffen. Das Feuer schädigte das Gebäude so stark, dass es seitdem nicht mehr genutzt werden kann.

Obwohl sämtliche Gebäudepflichten beim CVJM lagen, lief die Brandversicherung aus versicherungsrechtlichen Gründen weiter über die Stadt. Die Verantwortlichkeiten in Zusammenhang mit dem Versicherungsverhältnis, den Sicherungsmaßnahmen sowie dem Wiederaufbau waren seitdem im Dreiecksverhältnis zwischen Stadt, CVJM und Versicherung zu klären und eng abzustimmen. Über den jeweiligen Sachstand hat die Verwaltung mit diversen schriftlichen Berichten im Bau- und Verkehrsausschuss sowie im Jugendhilfeausschuss berichtet. Mittelpunkt der Abstimmungen bildete in gegenseitigem Interesse der schnellstmögliche Wiederaufbau der Einrichtung in den ursprünglichen Zustand vor dem Brandereignis.

Auf Antrag der CDU-Fraktion hat der Bau- und Verkehrsausschuss am 20.11.2024 die Verwaltung beauftragt, den Verkauf des Gebäudes an den CVJM zu prüfen bzw. ein Erbbaurecht zu begründen. Gleichzeitig sollte die Abtretung der Versicherungsleistung an den CVJM mit Zweckbindung zur Gebäudesanierung/Gebäudeherstellung Bestandteil der Prüfungen sein.

Zwischenzeitliche Abstimmungen und Prüfungen zur Überlassung des Grundstücks/des Gebäudes sowie zur Abtretung der Versicherungsleistung

Einleitung

Da der bisherige Überlassungsvertrag aus dem Jahre 1990 stammt und nicht mehr in allen Punkten den aktuellen Gegebenheiten entspricht, bietet die aktuelle Situation die Gelegenheit, das Vertragsverhältnis zwischen Stadt und CVJM zu aktualisieren. Zwischenzeitlich haben diverse Gespräche und Abstimmungsrunden zwischen Stadt und CVJM stattgefunden, um die künftige Zusammenarbeit auf eine rechtlich saubere Grundlage zu stellen. Die erarbeiteten Vertragsinhalte wurden zudem einer externen juristischen Prüfung und Abstimmung unterzogen.

Die derzeitige Nutzungsüberlassung des Gebäudes basiert auf einem Vertragsverhältnis, das kein Erbbaurecht darstellt. Falls künftig eine Überlassung im Wege eines Erbbaurechtes erfolgen sollte, wäre ein Erbbaurecht komplett neu zu begründen.

In diesem Zusammenhang war zu berücksichtigen, dass das Grundstück, auf dem das Gebäude steht, deutlich mehr Fläche umfasst, als dies bislang für die Nutzung des Jugendzentrums notwendig war. Das Flurstück ist fast 13.000m² groß, während die eigentliche Jugendzentrumsnutzung eine deutlich geringere Flächennutzung erfordert. Wesentlich für die Abweichungen sind die Bike-Park-Flächen sowie die Obstbaumwiese im hinteren Bereich. Zu regeln war daher, ob die im hinteren Teil vorhandenen Flächen ebenfalls übertragen werden soll.

Ergebnis der Abstimmungen zur Grundstücksüberlassung

Die Kinder- und Jugendarbeit im Stadtteil Wehberg am bisherigen Standort ist fester Bestandteil des aktuellen Kinder- und Jugendförderplanes. Um die Kinder- und Jugendarbeit trägerunabhängig sicherstellen zu können, sollte das Grundstück aus Sicht der Verwaltung nicht veräußert werden. Ein Verkauf, und damit ein vollständiger Verzicht auf das städtische Eigentum, wird seitens der Verwaltung nicht befürwortet. Um gleichwohl die Zielsetzung der bisherigen Zusammenarbeit auf eine verlässliche Grundlage zu stellen und der Intention des Beschlusses des Bau- und Verkehrsausschusses gerecht zu werden, wurde mit dem CVJM einvernehmlich die Bestellung des Erbbaurechtes zugunsten des CVJM geprüft. Damit könnte der CVJM eigentümergeleich handeln, das Grundstück bliebe aber dauerhaft in städtischem Eigentum. Letztlich bedeutet dies Kontinuität im Vergleich zur bisherigen Grundstücksüberlassung. Der seinerzeitige Überlassungsvertrag wird durch einen 30-jährigen Erbbaurechtsvertrag ersetzt. Dieser bildet die bereits im Jahr 1990 gewünschte und seitdem auch gelebte Nutzung des Grundstücks sowie des Gebäudes ab.

Dem CVJM soll dabei ein Erbbaurecht an der im nachfolgenden Lageplan rot umrandet dargestellten ca. 3.583 m² großen Teilfläche des stadteigenen Grundstücks Gemarkung Lüdenscheid-Land Flur 104 Flurstück 264 bestellt werden. Die Grenzen der Überlassung entsprechen den im gültigen Bebauungsplan Nr. 748 festgelegten Grenzen für das Stadtteiljugendheim. Die genaue Größe bleibt der Vermessung vorbehalten. Die Flächen des Bike-Parcours sowie die Obstbaumwiesen werden nicht mit überlassen, sondern bleiben bei der Stadt.



Folgende wesentliche Punkte sollen für die Erbbaurechtsbestellung vorgesehen werden:

- Der Erbbauzins wird schuldrechtlich ausgesetzt, solange das Gebäude als Kinder- und Jugendfreizeitstätte im Stadtteil Wehberg betrieben wird.
- Die Ratsbeschlüsse vom 30.09.2019 und 25.09.2023 (Beschlussvorlagen Nr. 175/2019 und 152/2023/1) zum Aktionsprogramm Klimaschutz betreffen die Errichtung von Neubauten und sind daher hier nicht vollständig umsetzbar.
Der CVJM wird jedoch die bestehenden Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers übernehmen. Darüber hinaus werden Regelungen zur Errichtung einer Photovoltaikanlage alternativ einer extensiven Dachbegrünung oder einem kombinierten System, zur Verwendung nachhaltiger Baustoffe und zum Verzicht auf Schottergärten getroffen. Auf Vereinbarungen zur Energieeffizienz und Brauchwassernutzung wird aufgrund vorhandener Bausubstanz verzichtet.
- Die Stadt erhält Rückübertragungsmöglichkeiten (Heimfall), z. B. wenn das Gebäude nicht innerhalb bestimmter Fristen wiederaufgebaut wird oder es anders genutzt wird als zu dem bei Begründung des Erbbaurechtes angegebenen Zweck (Kinder- und Jugendfreizeitstätte).

Es ist zudem vorgesehen, dass das aufstehende, durch einen Brand stark beschädigte, Gebäude entschädigungslos auf den Erbbauberechtigten übergeht. Der CVJM ist verpflichtet, das Gebäude in dem mit der Stadt vereinbarten Umfang und Zeitfenster wiederaufzubauen. Hierbei ist zu beachten, dass die Versicherung ihrerseits eine Frist zur Wiederherstellung des Gebäudes versicherungsvertraglich vorgibt.

Das Gebäude hätte zum 31.12.2024 – ohne Wertbereinigung aufgrund des Brandereignisses – einen Restbuchwert von rd. 282.000 € gehabt (Nutzungsdauer bis zum 31.12.2037). Da der Jahresabschluss 2023 gerade erst im Entwurf vorliegt und die Jahresabschlussarbeiten 2024 noch nicht abgeschlossen sind, liegen Angaben zu einer außerplanmäßigen Abschreibung im Haushaltsjahr 2024 auf den Buchwert des Gebäudes noch nicht vor, so dass der Wertabgang zum Zeitpunkt der Erbbaurechtsbestellung noch nicht feststellbar ist. Aufgrund der erforderlichen Abschreibung infolge des Brandereignisses wird er aber niedriger liegen als der vorstehende Betrag.

Ergebnis der Abstimmungen zur Abtretung der Versicherungsleistung

Zielsetzung der bisherigen Gespräche war, zum Zwecke der Wiederherstellung des Gebäudes die Versicherungsleistung aus der Feuerschutzversicherung der Stadt Lüdenscheid an den CVJM abzutreten. Dies wurde in einer Abtretungserklärung und Vereinbarung über die Schadenregulierung zusammengefasst. Hierbei wurde gleichzeitig geregelt, dass der CVJM die Versicherungssumme ausschließlich zum Zwecke der Wiederherstellung des Gebäudes verwendet und sich zum entsprechenden Wiederaufbau innerhalb der versicherungsvertraglich vorgesehenen Frist verpflichtet. Die Schadenregulierung erfolgt dabei in Abstimmung mit der Stadt.

Die Versicherung sieht zwei verschiedene Varianten der Abwicklung vor (vergleiche hierzu den Bericht vom 27.02.2025 für den BVA und JHA). Es wurde einvernehmlich die begleitende Regulierung und sukzessive Erstattung vereinbart, da – im Gegensatz zur Abrechnung nach fiktiver Gutachtensumme – Preiserhöhungen nicht zum Nachteil des Versicherungsnehmers werden.

Für den Fall, dass die Versicherungsleistung trotz Einhaltung der vorgesehenen Frist nicht zur Schadenbeseitigung und Wiederherstellung in den ursprünglichen Zustand ausreicht, sind entsprechende Gespräche zwischen Stadt und CVJM vereinbart. Eine vorsorgliche Verlängerung der versicherungsvertraglich vorgesehenen Frist zur Wiederherstellung ist derzeit nicht möglich. Diese kann erst kurz vor Ablauf der Frist aus triftigen Gründen bei der Versicherung beantragt werden und ergeht als Einzelfallentscheidung.

Kommunal- und beihilferechtliche Prüfung

Kommunalrechtlich ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Vermögensgegenstände nur veräußern darf, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht braucht (§ 90 Abs. 3 GO NRW). Bei Veräußerung dürfen Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Ausnahmen sind im besonderen öffentlichen Interesse zulässig. Dies gilt beispielsweise für Veräußerungen zur Förderung von sozialen Einrichtungen.

Eine Veräußerung des Grundstücks ist – wie oben dargestellt – nicht vorgesehen. Mit der Erbbaurechtsbestellung gibt die Stadt aber für die Laufzeit des Erbbaurechts das Verfügungsrecht für das Grundstück aus der Hand. Dies wird im Erbbaurechtsvertrag mit der Zweckbindung für eine im öffentlichen Interesse liegenden Nutzung (Kinder- und Jugendfreizeitstätte) verknüpft. Bislang war das Grundstück bereits seit über 30 Jahren unentgeltlich überlassen. Im Rahmen der Erbbaurechtsbestellung wurde daher geprüft, wie die Überlassung den bisherigen Kostenregelungen analog gestaltet werden kann. Auch wenn eine unentgeltliche Überlassung eine Fortführung des Status quo bedeutet, ist im Rahmen der aktuellen Entscheidung neu zu prüfen, ob die kommunal- und beihilferechtlichen Belange berücksichtigt sind.

Im zu schließenden Erbbaurechtsvertrag ist vorgesehen, einen jährlichen Erbbauzins festzusetzen und eine Wertsicherung zu vereinbaren. Der Erbbauzins soll jedoch schuldrechtlich ausgesetzt werden, solange das Gebäude als Kinder- und Jugendfreizeitstätte im Stadtteil Wehberg betrieben wird. Gemäß § 90 Abs. 3 GO NRW sind Unterwertabgaben grundsätzlich möglich, wenn dies im besonderen öffentlichen Interesse liegt, insbesondere zur Förderung sozialer Einrichtungen. Wie bereits dargelegt, ist es auf Basis der Planungen des Kinder- und Jugendförderplanes im städtischen Interesse, ein Angebot der Kinder- und Jugendarbeit am Wehberg vorzuhalten. Daher ist das Kriterium erfüllt, da die Aussetzung des Erbbauzinses mit der Verpflichtung zum Betrieb einer Kinder- und Jugendfreizeitstätte verknüpft wird. Eine anderweitige Nutzung des Grundstücks würde hingegen zur Zahlung eines marktgerechten Erbbauzinses durch den CVJM an die Stadt führen.

Gleichzeitig ist die Vereinbarkeit der Vergünstigung mit dem Binnenmarkt sicherzustellen. Die ausführliche beihilferechtliche Prüfung der Verwaltung kommt zu dem Ergebnis, dass die Überlassung des Grundstücks und des Gebäudes zu den angegebenen Konditionen nicht beihilferelevant ist, da nicht alle Voraussetzungen des Art. 107 Abs. 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union vorliegen. Eine (drohende) Beeinträchtigung des Handels zwischen den Mitgliedsstaaten ist nicht erkennbar. Hierbei wurde im Rahmen der Prüfung unterstellt, dass ein vollständig nutzbares Gebäude vorhanden ist.

Zudem wurde auch die Abtretung der Versicherungsleistung der beihilferechtlichen Prüfung unterzogen. Die Abtretung dient letztlich dem Zweck, den betroffenen Gebäudeteil wiederherzurichten und nutzbar zu machen. Nach erfolgtem Wiederaufbau bzw. Sanierung des Gebäudes verfügt der CVJM über ein Gebäude in dem Zustand, als wenn die Stadt es selbst wiederhergerichtet hätte. Mithin ergibt sich durch die Abtretung kein anderer Fall, als wenn das Gebäude bereits im nutzungsfähigen Zustand überlassen worden wäre, so dass auch die Abtretung beihilferechtlich nicht zu beanstanden ist. Letztlich ergibt sich hierdurch kein anderer Fall, als hätte der CVJM im Rahmen der bereits seit 1990 existierenden Grundstücksüberlassung die Brandversicherung selbst abgeschlossen, was bei Vertragsschließung 1990 beabsichtigt, aber aus versicherungsvertraglichen Gründen nicht möglich war.

Fazit

Mit den vorgesehenen Vereinbarungen kann die langjährige Zusammenarbeit zwischen Stadt und CVJM auf dem Gebiet der Kinder- und Jugendarbeit am Wehberg auf eine neue Grundlage gestellt werden. Gleichzeitig wird auf Kontinuität gesetzt, da die wesentlichen Grundlagen bereits in den alten Verträgen in ähnlicher Form beabsichtigt waren. Der CVJM wird im Wege des Erbbaurechts sowie durch die Abtretung der Versicherungsleistung in die Lage versetzt, sämtliche Angelegenheiten des Grundstücks, der Gebäude sowie des Wiederaufbaus eigenständig, in Abstimmung mit Stadt und Versicherung, zu regeln. Die eigentlichen Leistungsinhalte der Kinder- und Jugendarbeit bleiben dabei den Regelungen im Kinder- und Jugendförderplan (in der Regel auf einen Fünfjahreszeitraum angelegt; aktuell 2025-2029, siehe hierzu die Sitzungsdrucksache Nr. 104/2025) sowie der hierauf basierenden Leistungsvereinbarung zwischen Stadt und CVJM vorbehalten.

Lüdenscheid, den 24.06.2025

gez. Wagemeyer

Sebastian Wagemeyer