Gemeinde NEUENKIRCHEN im Hülsen

Gemeinde Neuenkirchen **Neuenkirchen, den 19. Jun. 2023**
Gemeinde Neuenkirchen

Beschlussvorlage Neuenkirchen	**Vorlage Nr.: NE/496/2023**

Dorftreff Beim Alten Haarmeyer gGmbH

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	TOP-Nr.
Verwaltungsausschuss	15.06.2023	nicht öffentlich	Vorberatung	
Gemeinderat	27.06.2023	öffentlich	Entscheidung	

Sachverhalt:
Eintragung einer Sicherungshypothek zugunsten der Kath. Kirchengemeinde
Am 06.04.2023 erfolgte die Vertragsunterzeichnung für die Umsetzung der Maßnahme zum Dorftreff Beim Alten Haarmeyer gGmbH (DBAH gGmbH).

Im Einzelnen wurden folgende Verträge notariell beurkundet:

- Grundstückskaufvertrag zwischen der Kirche und der Gemeinde NK zum KP von 1 €.
- Nutzungsvertrag und die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Kath. Kirchengemeinde und der Dorftreff Beim Alten Haarmeyer gGmbH
- Darlehensvertrag zwischen der Kirche und der DBAH gGmbH in Höhe von 250 T € mit Eintragung einer Sicherungshypothek.

Die Kath. Kirchengemeinde gewährt das Darlehen unter der Bedingung, dass eine Sicherungshypothek in das Grundbuch der Gemeinde Neuenkirchen eingetragen wird. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens wird das gewährte Darlehen der Kirchengemeinde in einen nicht rückzahlbaren Zuschuss umgewandelt. Im Anschluss erfolgt die Löschung der Sicherungshypothek.

Die Kommunalaufsicht des Landkreises Osnabrück hat als kreditähnliches Rechtsgeschäft über die Genehmigung der Sicherungshypothek zu entscheiden. Bis zur Genehmigung ist dieser Vertrag schwebend unwirksam.

Die Kommunalaufsicht hat bereits signalisiert, der Eintragung der Sicherungshypothek die Zustimmung zu erteilen, sofern ein entsprechender Ratsbeschluss gefasst wird.

Für die Eintragung der Sicherungshypothek ist nun eine Gremienentscheidung einzuholen.

Grundschuldbestellung zugunsten der Bank
Zur Umsetzung des Projektes ist die Aufnahme eines Kredits der Dorftreff Beim Alten Haarmeyer gGmbH erforderlich. Die Maßnahme hat nach aktueller Baukostenberechnung ein Volumen von 2,8 Mio. €. Eine Kreditgewährung erfolgt vorbehaltlich der Bestellung einer Grundschuld unter Berechnung einer Baukostensteigerung in Höhe von 3 Mio. €.

Die Gemeinde Neuenkirchen hat das Grundstück zu einem Kaufpreis von 1 € Kaufpreis von der Kath. Kirchengemeinde St. Laurentius erworben, um es als gemeinschaftlichen Dorftreffpunkt der Gesellschafter (Samtgemeinde, Gemeinde und Kirchengemeinde) nutzen zu können. Über diese Konstellation können Fördermittel generiert werden.

Die laufenden Aufwendungen werden durch Mietverträge der Gesellschafter und durch die Nachschusspflicht der Gesellschafter laut Gesellschaftervertrag sichergestellt, so dass kein Zahlungsausfall droht.

Da die Gemeinde Neuenkirchen Eigentümerin des Grundstücks ist, ist der Eintragung einer Grundschuld zuzustimmen.

Zuschussgewährung der Gemeinde Neuenkirchen
Laut Ratsbeschluss der Gemeinde Neuenkirchen vom 06.12.2022 wird ein Geldbetrag von 135.000 € an die DBAH gGmbH gewährt. Über die Auszahlung entscheidet der Verwaltungsausschuss anhand folgender Kriterien:

- Vorliegen eines Grundstücksvertrages
- Vorliegen der Dienstbarkeit
- Vorliegen des Mietvertrages aller Gesellschafter
- Umsetzung des Projektes.

Der Kaufvertrag sowie die Dienstbarkeit wurden vertraglich gesichert.

Im Vorfeld hat jede Gesellschafterin ihre Absichtserklärung zur Eingehung eines Mietverhältnisses abgegeben:

Die Gesellschafterin „Katholische Kirchengemeinde“ hat sich bereits mit Nutzungsvertrag vom 06.04.2023 verpflichtet, aus der jährlichen Schlüsselzuweisungsberechnung der Position „Pfarrheim“ in Neuenkirchen, die sie vom Bistum Osnabrück erhält, zur Deckung der Mietaufwendungen einzubringen.

Die Gemeinde und Samtgemeinde Neuenkirchen haben laut Ratsbeschluss vom 06.12.22 bzw. 16.01.23 zugestimmt, einen Mietvertrag nach Fertigstellung der Maßnahme einzugehen.

Aufgrund der zeitlichen Verzögerung durch Eintragung der Sicherungshypothek und um die Rückzahlung bestehender Kreditverbindlichkeiten zum 30.06.2023 nachzukommen, hat der Geschäftsführer der DBAH gGmbH darum gebeten, bereits

jetzt den Betrag an die DBAH gGmbH zu zahlen. Er schlägt vor, analog der Zuschussgewährung der Kirchengemeinde zu verfahren. Der Betrag wird zunächst als Liquiditätsüberbrückung gewährt und nach Vorliegen aller Voraussetzungen erfolgt die Umwandlung als nicht rückzahlbaren Zuschuss an die DBAH gGmbH. Eine Bereitstellung zum jetzigen Zeitpunkt erhöht zudem die Eigenkapitalquote.

Beschlussvorschlag:

1. Sicherungshypothek zugunsten der Kath. Kirchengemeinde

Die Gemeinde Neuenkirchen bewilligt im Grundbuch des Amtsgerichts Bersenbrück für Neuenkirchen Blatt 407, Flur 4, Flurstück 1/5, Hof- und Gebäudefläche Lindenstr. 27/Alte Poststr. 2, eine Sicherungshypothek über 250.000 € zugunsten der Kirchengemeinde St. Laurentius einzutragen. Nach Vorlage der Endabnahmebestätigung für die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am Objekt „Beim Alten Haarmeyer“ erfolgt die Löschung der Sicherungshypothek. Dieser Beschluss erfolgt mit aufschiebender Bedingung zum bereits erfolgten notariellen Vertrag.

2. Eintragung einer Grundschuld zugunsten des Kreditgebers

Die Gemeinde Neuenkirchen stimmt der Eintragung von ein oder mehreren Grundschulden im Grundbuch des Amtsgerichts Bersenbrück für Neuenkirchen Blatt 407, Flur 4, Flurstück 1/5, Hof- und Gebäudefläche Lindenstr. 27/Alte Poststr. 2, in Höhe von 3 Mio. € zugunsten des/der Kreditgeber zum Zwecke der Umsetzung der Baumaßnahme zu.

3. Zuschussgewährung

Die Gemeinde Neuenkirchen gewährt der DBAH gGmbH den in der Sitzung vom 06.12.2022 beschlossenen Geldbetrag in Höhe von 135.000 € zur Beibehaltung der Liquidität.

Sofern dadurch keine Förderschädlichkeit ausgelöst wird, erfolgt nach Vorlage der Endabnahmebestätigung für die Umbau- und Sanierungsmaßnahme am Objekt „Beim Alten Haarmeyer“ eine Umwandlung in einen nicht rückzahlbaren Zuschuss.

Sofern keine Förderschädlichkeit gegeben ist, wird der Geldbetrag zum jetzigen Zeitpunkt unter der auflösenden Bedingung gewährt, dass alle Voraussetzungen laut Beschluss vom 06.12.2022 erfüllt werden, ansonsten ist der Betrag zurück zu zahlen.