Gemeinde Twist

Twist, den 09.09.2025

Vorlage: 0463/2025

Beratungsfolge:	**Datum**	**Zuständigkeit**
Verwaltungsausschuss	11.09.2025	Vorberatung
Gemeinderat	25.09.2025	Entscheidung

Fachbereich:	Bürgermeisterin
Sachbearbeitung:	Petra Lübbers

Bezeichnung:	**Güteangebot zur verantwortungsvollen Umsiedlung des Schützenvereins St. Georg Twist-Mitte e.V.**

Beschlussvorschlag:

a) Es wird beschlossen, dem Schützenverein St. Georg Twist-Mitte e. V. über den Rechtsbeistand ein Güteangebot mit den im Sachverhalt beschriebenen Parametern und dem vorgegebenen maximalen Finanzrahmen als außergerichtlichen Vergleich zwecks Beilegung des am Landgericht Osnabrück anhängigen und derzeit ruhenden Verfahrens final anzubieten.

b) Der Leistung einer überplanmäßigen Auszahlung zur Gewährung eines Investitionszuschusses in Höhe von bis zu 568.000 € wird zugestimmt.

Sachdarstellung:

Die Gemeinde Twist beabsichtigt, für den Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von neuen Gemeinbedarfsflächen und für die Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters zu schaffen. Letzter ermöglicht die Sicherstellung und Verbesserung der Versorgungsfunktion im zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum.
Der Feststellungsbeschluss zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung inklusive Umweltbericht und der Satzungsbeschluss zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ nebst textlichen Festsetzungen sowie Begründung inklusive Umweltbericht wurde in der Ratssitzung am 26.06.2025 gefasst.

Im Zuge der Maßnahmen zur Umsetzung dieses Vorhabens ist bekanntermaßen eine Umsiedlung des am Standort des künftig anzusiedelnden Vollsortimenters befindlichen Schützenvereines St. Georg Twist-Mitte e.V. unumgänglich. Hier bestand von Beginn des Verfahrens an Konsens, dass eine solche Umsiedlung verantwortungsvoll zu geschehen habe, weshalb bereits zu Beginn aller konkreteren Planungen über eine Projektierungsgruppe, der Vertreter von Rat, Gemeinde und Investorenseite angehörten, Kontakt zum Schützenverein aufgenommen wurde.

Die entsprechend geführten Gespräche begannen gut, brachen aber schließlich ab. Aktuell befindet man sich jedoch wieder in einem konstruktiven Austausch. Am 24.06.2025 fand erstmals wieder ein persönliches Gespräch zwischen dem Schützenverein, vertreten durch die Vorstandsvorsitzenden und der Gemeinde, vertreten durch die Verwaltungsleitung, zur Thematik der Ausweisung von neuen Gemeindebedarfsflächen und Errichtung eines Vollsortimenters, unter Inanspruchnahme der aktuell vom Schützenverein St. Georg genutzten gemeindeeigenen Flächen, und der damit im Raum stehenden Umsiedlung des Vereins nach Kündigung des Pachtvertrages, statt.
Das Gespräch wurde von beiden Seiten anwaltlich begleitet und auf Grundlage der Erarbeitung eines möglichen Güteangebotes durch die Verwaltung, welches im Vorfeld des Gespräches in der Politik besprochen wurde, geführt.

Vorangegangen war die schriftliche Kontaktaufnahme mit dem Vereinsvorstand, da über ein Zitat des Vorsitzenden des Schützenvereins in einem Zeitungsartikel, nach langer Zeit der fehlenden Gesprächsbereitschaft, seitens der Verwaltung eine jetzt doch vorhandene Gesprächsbereitschaft in der Sache vermutet und beim Vereinsvorsitzenden abgefragt wurde. Es kam schließlich der genannte Gesprächstermin zustande und das o.g. Angebot konnte thematisiert werden.

Im Ergebnis fand ein konstruktives und zielorientiertes Gespräch statt. Die Gemeinde ist dem Schützenverein in diesem Gespräch, auch in finanzieller Hinsicht, entgegengekommen. Es wurden nun mögliche Lösungen weiter erarbeitet.

Die ursprüngliche Vereinbarung, in der Mitgliederversammlung des Schützenvereins am 15.08.2025 eine endgültige Abstimmung über eine Ablehnung oder Annahme einer im Vorfeld gemeinsam erarbeiteten Gütevereinbarung zu treffen, konnte seitens des Schützenvereins nicht eingehalten werden. Da es im Anschluss an die besagte Mitgliederversammlung zu Nachforderungen seitens des Schützenvereins kam, wurde am 26.08.2025 durch die Verwaltung ein politisches Abstimmungsgespräch mit allen Vertretern des Verwaltungssausschusses, bzw. Stellvertretung, der Verwaltungsleitung, der Bauamtsleitung und dem Rechtsanwalt der Gemeinde in dieser Sache initiiert.
Im Zuge dieses Gespräches diskutierten die Teilnehmer der Besprechung die einzelnen Forderungen des Schützenvereins, sowie die Gegenvorschläge der Verwaltung und formulierten die Bedingungen, die zwingend Eingang in eine außergerichtliche Einigung finden müssen.
Hierbei bestand Einigkeit, dass der Betrag des Wertgutachtens für das Schützenhaus, zu dessen Erstattung eine Verpflichtung aus dem Pachtvertrag heraus besteht, zwar den gutachtlich errechneten Marktwert darstellt, dass aber der vom Gutachterausschuss berücksichtigte fünfzehnprozentige Wertabschlag mit der Begründung, weil es sich bei einem Schützenhaus um ein nicht marktgängiges Gebäude handelt, keine Anwendung finden soll und der monetäre Gegenwert in Höhe von 58.000 € als Investitionszuschuss gezahlt werden könnte.
Ebenso herrscht Konsens darüber, dass das langjährige Engagement des Vereins in der Unterhaltung des Kleinkaliberstandes für alle Schützenvereine der Dorfgemeinschaft die Zahlung einer Unterstützungsleistung zu Investitionszwecken in ein neues Schützenhaus rechtfertigen kann. In der Gesamtheit könnte hierüber eine Zahlung von 565.000,00 € (Verkehrswert Schützenhaus 332.000 € zuzüglich Investitionszuschuss 233.000 €) in Aussicht gestellt werden.

Im Zuge des Gespräches am 24.06.2025 wurde besprochen, dass seitens des Schützenvereines eine aktualisierte Kostenschätzung zum Bau eines Schützenhauses mit Kleinkaliberschießstand beigebracht wurde, da die vorliegende als nicht mehr aktuell erachtet wurde. Nach den nun vorliegenden aktuellen Kostenschätzungen reichen die angesprochenen Zahlungen aus, um ein Gebäude ohne Schießstand zu errichten. Laut Kostenschätzung belaufen sich die Nettokosten für ein solches Gebäude auf 328.000 € zzgl. anteiliges Architektenhonorar, Kosten für die Tragwerksplanung sowie Außenanlagen und Entwässerungen.
Im Gespräch am 24.06.2025 wurde -nach vorheriger politischer Abstimmung- angeboten, einen Kleinkaliberschießstand zur gemeindlichen Nutzung seitens der Gemeinde zu errichten. Dies zur Möglichkeit der Nutzung durch alle im Ort befindlichen Vereine zur Ausübung des Schießsports. Für diesen Zweck wurden bereits Mittel im Haushalt 2025 vorgesehen.
Dieser Vorschlag fand beim Schützenverein jedoch keine Zustimmung, man will diesen Schießstand in Einheit mit einem Schützenhausgebäude eigenständig verwirklichen und zudem Eigentümer des Grundstückes werden, auf dem sich das Gebäude dann befindet.

Im Gespräch am 26.08.2025 wurde übereinstimmend festgestellt, dass sich die hierfür in der aktualisierten Kostenschätzung ausgewiesenen Kosten für die Erstellung der Schießbahnen mit den technischen Anlagen, Sanitärbereichen und dem dazugehörigen Rohbau im Rahmen bewegen und, vorbehaltlich der Zustimmung der Gremien, akzeptabel sein könnten.

Der Betrag muss jedoch gedeckelt werden, es kann keine generelle Regelung akzeptiert werden, dass die Gemeinde sämtliche Kosten für die Errichtung des Gebäudes nebst Schießstand übernimmt, wenn der aktuell ermittelte Kostenrahmen deutlich überschritten wird. Ein gewisser Kulanzbetrag (Aufrundung) wird zugestanden.

Die vorgelegte Kostenschätzung beläuft sich für das Schützenhaus einschließlich des Schießstandes mit den technischen Anlagen, den Sanitäranlagen und den Außenanlagen auf einen Gesamtbetrag von rd. 1,2 Mio. €.

Abgestimmt mit der Politik besteht Einigkeit, dass für eventuelle Kostensteigerungen oder für Unvorhergesehenes der Gesamtkostenrahmen auf einen Betrag von 1,3 Mio. € gedeckelt sein soll.

Es müssen zudem folgende Punkte verbindlich in ein Güteangebot einfließen:

- Als Räumungstermin soll der 28.02.2026 festgeschrieben werden.
- Erdarbeiten müssen auf dem gesamten Grundstück, mit Ausnahme des Schützenhauses, der Zufahrt und der Parkplätze geduldet werden.
- Die Gemeinde bietet die Auszahlung des Verkehrswertes des Schützenhauses (332.000 €) mit dem Abschluss der Vereinbarung an. Der Investitionszuschuss in Höhe von 233.000 € (Differenz bis zur Gesamthöhe von 565.000 €, s. o.) kann bei Räumung gezahlt werden.
- Der Kleinkaliberschießstand mit Nebenräumen und Toilettenanlagen soll auch anderen Vereinen und Organisationen in der Gemeinde Twist für die Ausübung des Schießsports dienen. Zudem verpflichtet der Schützenverein sich, die Benutzung der Toilettenanlagen zuzulassen, wenn öffentliche Veranstaltungen in der näheren Umgebung zum Schützengebäude (z.B. Festveranstaltungen, Jahrmarkt, Kirmes) durch die Gemeinde durchgeführt werden. Diese Nutzungsrechte der Gemeinde und insbesondere der Schützenvereine und sonstigen Schießgruppen müssen dinglich durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten im Grundbuch abgesichert werden. Nur so können die Nutzungsrechte anderer Vereine zur Ausübung des Schießsports und das öffentliche Interesse der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Twist dauerhaft abgesichert werden.
- Der Kaufpreis für das Grundstück soll den Buchwert betragen und auf 1,00 € angehoben werden, so dass damit die Erschließungsbeiträge für die Bestandsstraße abgegolten sein sollen.
- Die Möglichkeit des Erlasses eventueller künftiger Erschließungsbeiträge soll bei Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Planstraße mit Anbindung an die L 47 gemäß den Vorschriften des § 135 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft und bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen angewendet werden.

Im Haushaltsplan 2025 ist die Entschädigung des Marktwertes für das Schützenhaus (332.000 €) unter der Investitions-Nr. I111-007 veranschlagt bzw. als Haushaltsrest übertragen worden. Darüber hinaus ist unter der Investitions-Nr. I573-006 ein Bedarfsansatz in Höhe von 400.000 € für Baumaßnahmen für den Gemeinbedarf in den Haushaltsplan eingestellt worden, der als Investitionszuschuss zur Verfügung steht. Um den oben aufgeführten Gesamtkostenrahmen von 1,3 Mio. € finanziell abzusichern, ist die Bereitstellung einer überplanmäßigen Auszahlung in Höhe von 568.000 € erforderlich.

Gemäß § 117 Absatz 1 NKomVG sind überplanmäßige Auszahlungen nur zulässig, wenn sie zeitlich und sachlich unabweisbar sind und ihre Deckung gewährleistet ist.

Im Verfahren zur Ausweisung von neuen Gemeinbedarfsflächen und für die Ansiedlung eines Vollsortimenters sind zwischenzeitlich seitens der Gremien anspruchsauslösende Beschlusslagen gefasst worden.

Insbesondere infolge der Beschlussfassungen vom 26.06.2025 (Feststellungsbeschluss) sind - in Erfüllung der entsprechend seitens der Gemeinde Twist mit den Investoren geschlossenen Verträge - nunmehr darauf basierende Maßnahmen von Investorenseite getroffen worden.

Die Vertragsunterzeichnungen durch die REWE Markt GmbH sind erfolgt, ein Bauantrag wurde zwischenzeitlich gestellt. Für das Bauvorhaben bedarf es der Inanspruchnahme der aktuell vom Schützenverein St. Georg genutzten, bislang gemeindeeigenen Flächen, diese sind durch die Gemeinde Twist in Erfüllung des Grundstückskaufvertrages zur Verfügung zu stellen, somit aufgrund der fristgerecht erfolgten Kündigung des Pachtvertrages mit dem Schützenverein St. Georg Twist-Mitte e.V. durch diesen herauszugeben.
Um dies im Rahmen einer gütlichen Einigung umsetzen zu können und eine Zwangsräumung zu verhindern bedarf es, auch finanziell, der verbindlichen Abgabe des politisch mit den Vertretern des Verwaltungsausschusses bereits abgestimmten Güteangebotes. Andernfalls stehen Schadenersatzansprüche im Hinblick auf die, im Vertrauen auf die aktuelle Beschlusslage seitens der Investoren veranlassten Maßnahmen im Raum.

Eine sachliche und zeitliche Unabweisbarkeit der überplanmäßigen Auszahlung zur Absicherung des in der politischen Abstimmung erarbeiteten Güteangebotes ist vorliegend somit gegeben.

Die Deckung der Mehrauszahlung kann durch folgende Haushaltspositionen sichergestellt werden:

- Pauschalzuwendung aus dem Investitionspakt des Landes Niedersachsen für Kommunen nach dem Niedersächsischen Kommunalfördergesetz (NKomFöG): der vom Land im Haushaltsjahr 2025 zur Auszahlung kommende Betrag beläuft sich auf rd. 248.000 € (entspricht 2/3 der Gesamtzuwendung).
- Bei dem Ausbau der Sireneninfrastruktur über den Landkreis Emsland werden sich nach Einholung der Angebote Einsparungen in Höhe von rd. 100.000 € ergeben.
- Unter der Investitions-Nr. I541-023 ist ein Bedarfsansatz in Höhe von 80.000 € veranschlagt, um bei anstehenden Sanierungen an oder Neubauten von Brücken als Ergebnis der Brückenhauptprüfung handlungsfähig zu sein. Dieser Ansatz wird im Haushaltsjahr 2025 nicht benötigt.
- Bei dem Ausbau der Straße Hebelermeer wurde im Haushaltsplan 2025 ein weiterer Haushaltsansatz in Höhe von 250.000 € für nicht vorhersehbare, zusätzliche Arbeiten veranschlagt. Dieser Betrag wird nicht in voller Höhe benötigt und steht in Höhe von 140.000 € zur Deckung zur Verfügung.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Erstattung des Verkehrswertes für das Schützengebäude in Höhe von 332.000 € ergibt sich als rechtliche Verpflichtung aus dem Pachtvertrag mit dem Schützenverein. Dieser Betrag wird als nachträgliche Anschaffungskosten für das Grundstück gebucht und schmälert damit bei der Abwicklung des Kaufvertrages für das Geschäftsgrundstück die Höhe des außerordentlichen Ertrages, wirkt sich also ergebnisbelastend aus.
Der darüberhinausgehende Betrag von bis zu 968.000 € wird als Investitionszuschuss für den Bau des Schützenhauses, des Schießstandes mit den technischen Anlagen, der Sanitäranlagen und der Außenanlagen einschließlich der Entwässerung gewährt. Es kommt im Jahr der Auszahlung im Finanzhaushalt zu einem Abfluss von Liquidität. Der Investitionszuschuss wird als aktivierbare Zuwendung im Bereich des immateriellen Vermögens bilanziert und führt über einen Auflösungszeitraum von dreißig Jahren zu ergebnisbelastenden Abschreibungsbeträgen.

Anlagen:

Beschluss Verwaltungsausschuss vom 11.09.2025:

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis: ____ Ja ____ Nein ____ Enthaltung

Beschlussergebnis: ☐ Lt. Vorschlag ☐ Abweichend

Gez.
Petra Lübbers
(Verfasser)

Gez.
Bürgermeisterin
(Freigabe)