

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 622 Sachbearbeitung: Brucker	Drucksache Nr.: 144/2022 Az.: 62/622/Br
---	--

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

--	--	--	--	--	--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	06.07.2022	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	13.07.2022	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Technischer Ausschuss	14.09.2022	vorberatend	nichtöffentlich	Einstimmig
Gemeinderat	26.09.2022	beschließend	öffentlich	

Betreff:

Veräußerung der Liegenschaft auf dem Flurstück Nr. 22, Gemarkung Falkau, Gemeinde Feldberg; ehemaliges Ferienhaus der Stadt Lahr

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Lahr stimmt der Auflösung des bestehenden Pachtvertrages mit dem Jugendwerk Ortenaukreis e.V. mit Wirkung zum 31.12.2022 zu.
2. Die Stadt Lahr veräußert das Flurstück Nr. 22, Gemarkung Falkau mit dem aufstehenden Gebäude an den höchst bietenden Interessenten. Die Beschlussfassung der Veräußerung erfolgt nach Sichtung der eingegangenen Kaufangebote erneut im Gemeinderat.

Zusammenfassende Begründung:

Die Liegenschaft wird für die Aufgabenerfüllung der Stadt Lahr nicht benötigt. Der bisherige Pächter muss die aktuelle Nutzung aufgrund des baulichen Zustandes des Gebäudes einstellen und möchte aus dem Pachtvertrag baldmöglichst ausscheiden.

Begründung für eine nichtöffentliche Beschlussfassung im Gemeinderat:

Sachdarstellung

Aktuelle Situation und Handlungsnotwendigkeit:

Die Stadt Lahr hat am 22.11.1940 das Eigentum an dem im Jahr 1925 gebauten Gebäude erworben. Ab dem 01.04.1941 übernahm der hierfür gegründete Verein „Ferienheim der Stadt Lahr e.V.“ die Bewirtschaftung. Nach dem 2. Weltkrieg wurde die Liegenschaft zwischenzeitlich als Flüchtlingsunterkunft benutzt bis dann ab 01.10.1951 wieder die Ferienheimnutzung aufgenommen wurde.

Die Liegenschaft wurde mit dem aufstehenden Gebäude fortan als Ferien- und Erholungsheim für städtische Mitarbeitende betrieben. Ein gemeinnütziger Verein übernahm wieder die Betreiberfunktion. In späteren Jahren wurde mit dem Elektrizitätswerk Mittelbaden eine Kooperation vereinbart, so dass auch E-Werk Mitarbeitende diese Einrichtung mit nutzen konnten. Die ursprünglich sozialen Aspekte, den Mitarbeitenden eine günstige Erholungsmöglichkeit im Schwarzwald anbieten zu können, fiel im Laufe der Jahre zunehmend zurück, so dass sich der Verein Mitte der 2000er Jahre auflöste.

Danach erfolgte eine Verpachtung der Liegenschaft an das Jugendwerk Ortenaukreis e.V. für deren Vereinszwecke.

So hat der Haupt- und Personalausschuss in seiner Sitzung am 08.05.2006 der Verpachtung ab dem 01.07.2006 zugestimmt. Bereits damals wurde jedoch schon das Ziel ausgegeben, die Liegenschaft mittelfristig verkaufen zu wollen. Mit dem Pachtvertrag und den dort vereinbarten Regelungen sollte zunächst sichergestellt werden, dass die Immobilie bis auf weiteres für einen sinnvollen und sozialen Zweck bereitgestellt werden kann, ohne dass die Stadt Lahr für die Unterhaltung und Bewirtschaftung aufkommen muss. Seitdem verwendet der Verein das zweistöckige und voll ausgebaute Haus zur Durchführung von Bildungs- und Freizeitveranstaltungen und zur Vermietung an Jugendgruppen, Verbände, Vereine, soziale Einrichtungen und Schulen oder auch an Privatpersonen zu Erholungszwecken. In seinem Kündigungsschreiben vom 30.05.2022 führt der Verein aus, dass diese Nutzung aufgrund von baulichen Mängeln (Dach, Brandschutz), die im Rahmen einer Objektbegehung nun offenkundig wurden, nicht mehr möglich ist und das Haus aus Sicherheitsgründen somit umgehend zu schließen war. Demnach wurden sämtliche Buchungen und Belegungen storniert und der Betrieb eingestellt.

Das Jugendwerk möchte den Pachtvertrag gerne zum nächstmöglichen Zeitpunkt auflösen. Hierzu hat der Verein um einen Aufhebungsvertrag gebeten. Alternativ käme eine (ordentliche) Kündigung zum 31.12.2022 in Betracht. Aufgrund der eingestellten Nutzung sind keine Pachteinahmen mehr zu erwarten, da nur eine vom Umsatz abhängige Pacht in Höhe von 2% der Erlöse an die Stadt zu entrichten ist. Bei einer vorzeitigen Aufhebung würde das bebaute Grundstück allerdings früher als zum 01.01.2023 an die Stadt zurückgehen, wofür die Stadt dann auch die Eigentümer-/Betreiberverantwortung ab diesem Zeitpunkt übernehmen müsste (Verkehrssicherung, Unterhaltung, Bewirtschaftung, Objektpflege, Betreuung, etc.).

Wie oben bereits angedeutet wurde ist festzustellen, dass die Liegenschaft für die Vereinszwecke des Jugendwerkes in diesem baulichen Zustand nicht mehr zu verwenden ist. Insbesondere die erheblichen Bau- und Brandschutzmängel (hauptsächlich fehlender 2. Rettungsweg im UG, OG und DG) erfordern in naher Zukunft eine große Investition, die weder das Jugendwerk noch die Stadt Lahr tragen können/möchten.

Der bauliche Zustand im Gebäudeinneren ist dem Baujahr entsprechend zu bewerten. In den Innenräumen wurden von Pächterseite kontinuierlich Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Kellerräume und Außenwände weisen keine wesentlichen Feuchteschäden oder Schimmelbildungen auf. Dringend sanierungsbedürftig ist jedoch die Gebäudehülle, insbesondere die Dachhaut. Die Verkehrs-

sicherheit ist mittlerweile nicht mehr gegeben. Eine kostenintensive Sanierung der Dachhaut ist dringend umzusetzen.

Eine Veräußerung der Immobilie ist aus den o.g. Gründen nur folgerichtig. Im Jahr 2021 wurde vom Gutachterausschuss ein Verkehrswertgutachten erstellt, da damals das Jugendwerk selbst Interesse an einem Kauf angemeldet hatte. Dieses Interesse ist aktuell nicht mehr vorhanden, da der Zustand der Immobilie für die beabsichtigten Zwecke des Vereins nicht mehr geeignet ist. Der damals ermittelte Verkehrswert wurde mit 420.000,- € festgestellt. Zwischenzeitlich hat sich der Bodenrichtwert erhöht und eine kleine Teilfläche wurde im nördlichen Bereich zur Bereinigung der Grundstücksgrenzen an einen Angrenzer veräußert. Der Bodenwert hat sich hierdurch seit dem Zeitpunkt des Gutachtens um rd. 115.058,- € erhöht. Diesen Betrag (420.000,- € + 115.058,- € = gerundet **536.000,- €**) würde die Stadt den Grundstücksverhandlungen als Mindestgebot zu Grunde legen. Die hierzu eingehenden Angebote wird die Verwaltung dem Gemeinderat zur Entscheidung über den Verkauf zu gegebener Zeit erneut vorlegen.

Zielsetzung:

Beendigung des Pachtverhältnisses mit dem Jugendwerk Ortenaukreis zum 31.12.2022 und anschließende Veräußerung der gesamten Liegenschaft an den meist bietenden Interessenten, um für die Stadt einen finanziellen Rückfluss zu erzielen und weitere Unterhaltungskosten zu vermeiden.

Maßnahmen:

- Auflösung Pachtverhältnis mit dem Jugendwerk
- Ausschreibung der Liegenschaft in entsprechenden Immobilienportalen und auf der Internetseite der Stadt Lahr

Alternativ geprüfte Maßnahmen:

Ohne eine detaillierte Prüfung aller Gewerke durchgeführt zu haben, ist eindeutig, dass eine umfassende Sanierung einen unwirtschaftlichen Aufwand bedeuten würde und die Liegenschaft für die Aufgabenerfüllung der Stadt nicht benötigt wird.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

- Die Maßnahme hat keine finanziellen oder personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Übersichtstabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung oder als Anlage beigefügt
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50.000 EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20.000 EUR

- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen mehr als 50.000 Euro und/oder die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich mehr als 20.000 Euro

Einmalige (Investitions-)Kosten	2022	2023	2024	2025	2026 ff.
	in EUR				
<i>Aufwand / Einmalig verminderter Ertrag / Investition / Auszahlung</i>					
<i>Ertrag / Einmalig verminderter Aufwand / Zuschüsse / Drittmittel (ohne Kredite)</i>		536.000,-€			
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)					
Jährliche Folgekosten	Jährlich ab Inbetriebnahme / nach Abschluss der Maßnahme in EUR				
<i>Aufwand (inkl. dauerhafter Personalmehrkosten) / Verminderung von Ertrag</i>					
<i>Ertrag / Verminderung von Aufwand</i>					
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)	+ 536.000,- €				
Davon: Dauerhafter Personalmehrbedarf Stellenbezeichnung, Umfang	Entgelt-/ Besoldungsgruppe		Jährlicher Arbeitgeberaufwand (Lohn- und Nebenkosten) in EUR		
1.					
2.					
	SUMME				

Finanzierung:

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?		
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten	<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?		
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten	<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten	<input type="checkbox"/> Nein

Begründung:

Die Immobilie wird für die Aufgabenerfüllung der Stadt Lahr nicht mehr benötigt.

Das Jugendwerk Ortenaukreis hat für die Immobilie im aktuellen Zustand keine weitere Verwendung mehr.

Eine Veräußerung der Immobilie bietet der Stadt Lahr einen finanziellen Rückfluss und vermeidet weitere Unterhaltungskosten.

Anlage(n):

Anlage 0
 Fortführungsmitteilung mit Lageplan
 Ansicht Nord_West
 Ansicht Sued_Ost
 Aufenthaltsraum_EG
 Aufenthaltsraum_KG_2
 Außenbereich_Nord
 Badezimmer_OG1

Duschen
Duschen_KG
Grillplatz
Kueche_1
Lounge
Nord_Ost
Ostfassade
Schlafraumbeispiel
Südfassade
Westfassade
Winter

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.

Tilman Petters

Silke Kabisch

Ralph Brucker