Der Landrat

Landkreis Konstanz

Beschlussvorlage

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Technischer Hochbau	16.10.2009	**399/2009**

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungsart	⇩Sitzungstermin/e
Verwaltungs- und Finanzausschuss	nicht öffentlich	02.11.2009
Kreistag	öffentlich	09.11.2009

Tagesordnungspunkt 2

Erwerb der Straßenmeisterei Engen-Welschingen und Straßenmeisterei/Stützpunkt Stockach

Beschlussvorschlag

Dem Kauf der Straßenmeistereien wird wie folgt zugestimmt:

- **Straßenmeisterei Engen-Welschingen zum Preis von 1.760.000 €**
- **Straßenmeisterei Stockach zum Preis von 741.900 €.**

Sachverhalt

Durch das Verwaltungsreform-Strukturgesetz wurden mit der Straßenbauverwaltung die Straßenmeistereien Engen-Welschingen und der Stützpunkt Stockach (Außenstelle der Straßenmeisterei Radolfzell) in das Landratsamt Konstanz eingegliedert. Entsprechende Lagepläne sind als Anlagen (**Anlage 1 und 2**) beigefügt.

Der Landkreis ist damit seit 01.01.2005 für die räumliche Unterbringung der beiden Dienststellen zuständig. Mit dem Land Baden-Württemberg wurden Mietverträge über die beiden Liegenschaften geschlossen. Die Verträge sind unbefristet und erstmals zum 31.12.2009 kündbar. Bis zu diesem Zeitpunkt ist auch der Mietpreis festgeschrieben.

Das Land beabsichtigt, die Gehöfte der Straßenmeistereien zu veräußern und priorisiert den Verkauf an die Landkreise. Sofern die Landkreise die Liegenschaften nicht erwerben, werden sie den jeweiligen Kommunen oder in Folge auf dem freien Markt angeboten.

Das Land Baden-Württemberg hat die beiden Liegenschaften dem Landkreis zum Kauf angeboten. Die bisherigen Verhandlungen mit der vom Land mit dem Verkauf beauftragten Firma Sireo und LBBW Projekt „Schiller“ GmbH & Co.OHG haben ergeben, dass das Land bereit ist, die beiden Objekte zum Preis von

a)	Straßenmeisterei Welschingen	1.760.000 €
b)	Straßenmeisterei Stockach	741.900 €
		2.501.900 €

an den Landkreis Konstanz zu veräußern. Zum jeweiligen Kaufpreis ist noch die Grunderwerbsteuer mit 3,5 % (87.600 €) zu berechnen. Davon fließen 55 % (ca. 48.000 €) wieder an den Landkreis zurück.

Das derzeitige Angebot liegt weit unterhalb der ursprünglichen Vorstellungen des Landes (Welschingen: 3,1 Mio. €, Stockach: 1,28 Mio. €). Zwischenzeitlich konnte ein Preis verhandelt werden, der zwischen den ermittelten Sachwerten und Ertragswerten liegt und für akzeptabel angesehen wird.

Unter Zugrundelegung einer Fremdfinanzierung in Höhe von 2.589.500 € (Kaufpreis zuzüglich Grunderwerbsteuer) würden die Kapitalkosten eines Annuitätsdarlehens mit 30 Jahren Laufzeit und 5 % Verzinsung jährlich ca. 168.500 € betragen (siehe Tilgungsplan, **Anlage 3**).

Dem gegenüber stehen Mietzahlungen in Höhe von derzeit jährlich ca. 138.000 € Nachdem die Mietpreisbindung zum 31.12.2009 ausläuft, ist aber künftig mit höheren Mietzahlungen zu rechnen.

In den Leistungen nach § 11 Abs. 5 FAG (Ausgleich der Kosten der Verwaltungsreform) sind Erstattungen für die beiden landeseigenen Betriebsgebäude ursprünglich mit ca. 153.000 € enthalten, durch die Anrechnung der Effizienzrendite wird sich die jährliche Erstattung bis 2011 auf ca. 130.000 € reduzieren und dann langfristig etwa auf diesem Niveau bleiben.

Der Erwerb der beiden Betriebsgebäude ist mit einem jährlichen Mehraufwand von ca. 30.000 € (Differenz zwischen den Kapitalkosten für die Fremdfinanzierung und den derzeitigen Mietzahlungen) verbunden. Mit einer Erhöhung der Mieten muss gerechnet werden, so dass sich der Mehraufwand noch reduzieren dürfte.

Das Betriebsgelände der Straßenmeisterei Stockach (Industriestraße 1, Stockach) ist im Altlastenkataster erfasst. Das Grundstück wird in den nächsten Jahren auf Altlasten untersucht werden, die dann zu weiteren Maßnahmen und in der Folge für den Eigentümer auch zu Kosten führen können. Das Grundstück ist insoweit mit Risiken behaftet, die im Falle des Erwerbs durch eine „Altlastenklausel“ ausgeschlossen werden können. Eine Reduzierung des Kaufpreises wegen dieses Altlastenrisikos hat das Land bereits abgelehnt.

Finanzielle Auswirkungen

Den zu erwartenden Kapitalkosten von jährlich ca. 168.500 € stehen jährliche Finanzzuweisungen mit ca. 130.000 € gegenüber. Der Differenzbetrag von ca. 38.500 € jährlich wird das Straßenbaubudget belasten.

Daneben fallen künftig die notwendigen Bauunterhaltungskosten und insoweit auch Leistungen der Gebäudewirtschaft an, die bisher vom Land getragen werden. Die Höhe dieser Kosten kann nicht beziffert werden. Bisher sind die Kosten des sog. „großen Bauunterhalts“ (Einzelmaßnahmen über 5.000 €) nicht im Rahmen des Gemeinschaftsaufwands abrechenbar. Bei Übergang der Bauunterhaltspflicht vom Land auf den Landkreis müsste insoweit eine Änderung der Vereinbarung zum Gemeinschaftsaufwand angestrebt werden.

Im Haushalt 2009 stehen für den Erwerb der beiden Liegenschaften 2.510.000 € zur Verfügung.

Anlagen

Anlage 1 - Übersichtsplan Straßenmeisterei Stockach

Anlage 2 - Übersichtsplan Straßenmeisterei Welschingen

Anlage 3 - Zins- und Tilgungsplan