

Nr.: 221/2019

■ Dezernat	I - Finanzen, Zentrales Management & Bildung	25.06.2019
■ Fachbereich		
■ Verfasser/-in	Willi, Alexander	
■ Telefon	07621 410-1000	

Beratungsfolge	Status	Datum
Verwaltungsausschuss	öffentlich	10.07.2019
Kreistag	öffentlich	17.07.2019

Tagesordnungspunkt

Grundstücksangelegenheiten: Verkauf der bisher als Sprachheilschule genutzten Immobilie in Zell im Wiesental

Beschlussvorschlag

Dem Verkauf der Immobilie an die Stadt Zell im Wiesental wird zum Preis von 710.000 € zugestimmt.

Bezug zum Haushalt

Teilhaushalt	1	Finanzen & Zentrales Management
Produktgruppe	11.33	Grundstücksmanagement
Produkt(e)	11.33.01	Abwicklung von Grundstücksgeschäften
Wirkungsziel / beabsichtigte Wirkung (Was soll erreicht werden?)		Nutzen- und ertragsoptimierte Verwaltung kreiseigener Grundstücke
Leistungsziel / angestrebtes Ergebnis (Was müssen wir dafür tun?)		Ertragsoptimierter Verkauf nicht benötigter Grundstücke
Zielerreichungskriterium (Indikator, Kennzahl, Leistungsmenge):		

■ **Personelle Auswirkungen:** nein ja, ggf. Erläuterung

■ **Finanzielle Auswirkungen:** nein ja,

im Ergebnishaushalt Aufwand Ertrag einmalig in wiederkehrend

im Finanzhaushalt Investitions- Zuschüsse Investitions- zeitliche
kosten brutto u. ä. kosten LK netto Umsetzung

710.000 €

Mittelbereitstellung - in EUR -

ErgebnisHH		Zeilen-Nr.	2018	2019	2020	2021	ab 2022
Bedarf	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
Plan	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
FinanzHH investiv		Zeilen-Nr.	2018	2019	2020	2021	ab 2022
Bedarf	Einzahlung			710.000			
	Auszahlung			11.000			
Plan	Einzahlung						
	Auszahlung						

■ **Deckungsvorschlag** (wenn Mittelbedarf größer als Plan)

Begründung

■ Sachverhalt

Im Oktober 2018 hat der Kreistag den Beschluss gefasst (vgl. Vorlage Nr. 169/2018 und 169/2018/1), ab dem Schuljahr 2019/20 die bisher auf zwei Standorte (Weil am Rhein und Zell im Wiesental) verteilte Sprachheilschule an einem Ort zu konzentrieren. Ab September 2019 wird die Sprachheilschule als Zwischenlösung in Hausen im Wiesental untergebracht sein. Perspektivisch ist ein Neubau in Maulburg vorgesehen.

Während die Räumlichkeiten in Weil am Rhein nur angemietet waren und durch die Vermieterin (Stadt Weil am Rhein) aus schulischen Eigenbedarfsgründen gekündigt worden waren, handelt es sich bei der am Standort Zell im Wiesental genutzten Immobilie um ein im Eigentum des Landkreises befindliches Objekt, das nun nicht mehr benötigt wird und daher verkauft werden kann.

Im Rahmen der Verwaltungsvorlage Nr. 169/2018/1 vom Oktober 2018 war seinerzeit ganz grob – ohne Vorliegen eines Wertgutachtens – geschätzt worden, dass sich der Verkaufswert der Schulimmobilie in Zell auf ungefähr 500.000 € belaufen könnte.

Inzwischen liegt nun das dieser Vorlage als Anlage beigefügte Wertgutachten vor, welches nach der Ertragswertmethode einen Wert von 658.430 € und nach der Sachwertmethode einen Wert von 777.530 € ausweist.

Die Stadt Zell im Wiesental hat großes Interesse, die Liegenschaft zu erwerben und als Außenstelle ihres Kindergartens zu nutzen. Da sie aufgrund positiver Entwicklungen ihrer Kinderzahl in diesem Bereich einen großen Zeitdruck hat, ist sie an dem Erwerb der Immobilie nur interessiert, wenn dieser zeitnah erfolgen kann. Sofern der Kreistag einer Veräußerung zustimmt, ist dies möglich, da die Sprachheilschule bereits im September 2019 nach Hausen im Wiesental umgezogen sein wird.

Im Rahmen der Kaufverhandlungen machte die Stadt Zell im Wiesental geltend, dass das vorgelegte Verkehrswertgutachten den Zustand des Gebäudes zu wenig berücksichtigt habe. Zwar wird auf Seite 13 des beigefügten Gutachtens ein Abschlag von 56 % als Wertminderung infolge ‚technischer Alterung‘ vorgenommen; eine Wertminderung infolge von Baumängel bzw. Instandhaltungsrückständen wird jedoch keine vorgenommen bzw. diese mit Null angesetzt. Nach Einschätzung der Stadt Zell im Wiesental müssen für eine Weiternutzung der Immobilie – ohne Umbaukosten für eine Nutzung als Kindergarten/Kinderkrippe - kurzfristig mindestens 120.000 € (an unterlassener Instandhaltung) investiert werden, um das Gebäude weiternutzen zu können. Aus diesem Grund hatte die Stadt Zell im Wiesental eine deutliche Reduzierung des Kaufpreises eingefordert. Vorbehaltlich der Entscheidungen des Gemeinderats bzw. des Kreistags hat man sich auf Verwaltungsebene im Rahmen eines Kompromisses auf einen Kaufpreis von 710.000 € geeinigt. Es wird daher vorgeschlagen, der Stadt Zell im Wiesental die Immobilie zu diesem Preis zu verkaufen.

Mit dem Regierungspräsidium wird aktuell die sogenannte ‚Absprache‘ des Gebäudes hinsichtlich der schulischen Nutzung geklärt, was hinsichtlich der Förderfähigkeit eines eventuell zukünftigen Neubaus der Sprachheilschule wichtig ist. Möglicherweise wird der Landkreis etwa 11.000 € Fördermittel wegen der Aufgabe der schulischen Nutzung des Gebäudes in Zell zurückzahlen müssen.

Marion Dammann
Landrätin

Alexander Willi
Dezernent

- Anlage:
 - Wertgutachten