

Nr.: 136-XVI./2019

■ Dezernat	I - Finanzen, Zentrales Management & Bildung	23.09.2019
■ Fachbereich		
■ Verfasser/-in	Willi, Alexander	
■ Telefon	07621 410-1000	

Beratungsfolge	Status	Datum
Verwaltungsausschuss	öffentlich	16.10.2019
Kreistag	öffentlich	23.10.2019

Tagesordnungspunkt

Kauf der bisher durch den Landkreis angemieteten Immobilie "Im Entenbad"

Beschlussvorschlag

Dem Kauf der Immobilie ‚Im Entenbad 11-15‘ zu einem Preis von 6,8 Mio. € wird zugestimmt. Durch das Aufstellen eines Nachtragshaushalts sind die Voraussetzungen hierfür (inklusive der Nebenkosten des Erwerbs handelt es sich um einen Betrag in Höhe von 7.276.000 €) zu schaffen.

Alternativer Beschlussvorschlag:

Dem Kauf der Immobilie ‚Im Entenbad 11-15‘ durch den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft wird zugestimmt. Durch das Aufstellen eines Nachtragswirtschaftsplans sind die Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

Bezug zum Haushalt

Teilhaushalt	1	Finanzen & Zentrales Management
Produktgruppe	11.24	Gebäudemanagement
Produkt(e)	11.24.02	Facility Management (Gebäudeverwaltung und Gebäudebewirtschaftung)
Wirkungsziel / beabsichtigte Wirkung (Was soll erreicht werden?)		Das Landratsamt bietet ein modernes kundenorientiertes Dienstleistungsangebot in zentralen und attraktiven Räumlichkeiten
Leistungsziel / angestrebtes Ergebnis (Was müssen wir dafür tun?)		Ein modernes Immobilienmanagement bündelt die Aufgaben der Verwaltung und Bewirtschaftung der kommunalen Immobilien in einer Hand und sorgt für die Bereitstellung adäquater und wirtschaftlicher Raumressourcen für die Aufgabenbereiche.
Zielerreichungskriterium (Indikator, Kennzahl, Leistungsmenge):		

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

■ **Finanzielle Auswirkungen:** nein ja,

im Ergebnishaushalt

Aufwand	Ertrag	einmalig in	wiederkehrend
			jähr. Entlast.

im Finanzhaushalt

Investitions-kosten brutto	Zuschüsse u. ä.	Investitions-kosten LK netto	zeitliche Umsetzung
7.276.000 €		7.276.000 €	

Mittelbereitstellung - in EUR -

ErgebnisHH		Zeilen-Nr.	2018	2019	2020	2021	ab 2022
Bedarf	Erträge				35.000	35.000	35.000
	Personalaufwand						
	Sachaufwand				407.340	315.840	315.840
	Kalk. Aufwand						
Plan	Erträge				0	0	0
	Personalaufwand						
	Sachaufwand			607.500	677.946	677.946	677.946
	Kalk. Aufwand						
FinanzHH investiv		Zeilen-Nr.	2018	2019	2020	2021	ab 2022
Bedarf	Einzahlung						
	Auszahlung			7.276.000			
Plan	Einzahlung						
	Auszahlung						

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

Es muss ein Nachtragshaushalt erstellt werden.

Hinweis: Die Zahlen im Bereich ‚Plan‘ zeigen auf, wie die Belastung für den Haushalt wäre, wenn die Immobilie nicht gekauft, sondern weiterhin angemietet würde. Die Zahlen im Bereich ‚Bedarf‘ zeigen auf, wie die Kosten der Immobilie ab 2020 im Falle eines Kaufes wären.

Begründung

■ Sachverhalt

Möglichkeit und Rahmenbedingung des Kaufs der Immobilie ‚Im Entenbad 11-15‘

Das Landratsamt hat das Objekt ‚Im Entenbad 11-15‘ in Lörrach angemietet. Aktuell sind dort Büroarbeitsplätze für rund 130 Mitarbeitende bzw. demnächst 160 Mitarbeitende eingerichtet.

Dem Landkreis ist die Immobilie zum Kauf angeboten worden. Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses (nichtöffentliche Sitzung vom 10.07.2019, siehe Vorlage Nr. 222/2019) wurde mit der Eigentümerin ein Vertrag abgeschlossen, durch den die Eigentümerin verpflichtet ist, die Immobilie zum Preis von 6,8 Mio. € an den Landkreis Lörrach zu verkaufen, sofern dieser bis zum 31.12.2019 seinen Willen hierzu rechtsverbindlich bekundet. Diese Vereinbarung ist abgeschlossen worden, damit der Preis nicht durch etwaige andere Interessenten nach oben getrieben werden kann. Der Kreistag kann nun also – in öffentlicher Sitzung, da die Konditionen ausverhandelt sind – entscheiden, ob die Kaufmöglichkeit genutzt werden soll oder nicht.

Für eine sachgerechte Entscheidung in dieser Angelegenheit sind aus Sicht der Verwaltung vor allen Dingen zwei Punkte Ausschlag gebend:

1. Notwendigkeit der Nutzung
2. Kaufmännische Aspekte bzw. Vergleich Mietnutzung versus Eigentumsnutzung

Flankiert wird die Analyse der beiden vorgenannten Punkte durch die Prüfung sonstiger Vor- und Nachteile bzw. Zukunftsperspektiven.

Zahlen / Daten des Gebäudes

Grundstücksgröße: 8.534 qm

Nutzfläche: 6.042 qm (zzgl. Lagerhalle)

Ab 2020 eingesparte Miete: 677.949 €

Ab 2020 erzielte Mieterträge: 35.000 € (für die Lagerhalle)

Baujahr: 1987, 1989 und 1998 (bzw. Lagerhalle 1991), gewichtetes durchschnittliches Baujahr: 1993, da der Anbau des Jahres 1998 den größten Umfang hat. Daraus ergibt sich, dass (vor dem Hintergrund einer mit 50 Jahren kalkulierten Gesamtnutzzeit), noch 24 Jahre Restnutzungsdauer bestehen.

Sonstiges: Die Immobilie liegt in einem Gebiet, das sich im Hinblick auf seine Werthaltigkeit überdurchschnittlich entwickeln dürfte.

Verhandelter Kaufpreis: 6,8 Mio. € zzgl. Nebenkosten (Finanzbedarf somit ca. 7,276 Mio. €)

Büroraumbedarf des Landratsamtes / Notwendigkeit der Nutzung

Masterplan

Das seit vielen Jahren bestehende Konzept zur Bürounterbringung der in Lörrach stationierten Verwaltungseinheiten des Landratsamtes sah und sieht eine Zwei-Standort-Lösung vor (sog. genannter Masterplan): Neben dem bestehenden Standort in der Palmstraße (Haus 1 und Haus 2) soll durch die Errichtung eines Neubaus (direkt neben dem Jobcenter), für den der Kreistag im November 2018 den Baubeschluss gefasst hat und in dem das Sozialdezernat untergebracht werden soll, der Raumbedarf gedeckt werden, so dass die über das Stadtgebiet Lörrach verteilten, angemieteten Standorte – mit Ausnahme der Kfz-Zulassungsstelle in der Brombacher Straße, die weiterhin dort verortet sein soll – perspektivisch aufgegeben werden können. Der Neubau wird voraussichtlich im Sommer 2022 bezogen werden können (Baubeginn im Oktober 2019).

Stellenplanentwicklung/Raumbedarfsentwicklung seit 2014

Allerdings musste – überwiegend aufgrund gesetzlich bedingter Mehraufgaben – der Stellenplan von 2014 bis 2019 um insgesamt ca. 140 Büroarbeitsplätze ausgeweitet werden. In vorge-

nannter Zahl sind nur jene Stellenausweitungen enthalten, die die Zurverfügungstellung von Büroräumen erfordern. Stellen ohne Bürobedarf in Lörrach (z.B. Hausmeister etc.) sind in vorgenannter Zahl nicht enthalten. Etwas mehr als die Hälfte dieses Mehrbedarfs entfällt auf das Dezernat V (Jugend & Soziales) und wird durch den Neubau ab 2022, der statt vor Jahren einmal geplanten 6.000 qm Nutzfläche nach den aktuellen Plänen gemäß Baubeschluss ungefähr 8.200 qm Nutzfläche haben wird, bereits abgedeckt sein. Die für den Standort in der Palmstraße vorgesehenen Mitarbeiter der anderen Dezernate passen aufgrund der Stellenmehrungen der vergangenen sechs Jahre nicht (mehr) komplett in die beiden Gebäude der Palmstraße. Ungefähr 65 Mitarbeitende wären nach heutigem Stand bzw. bereits mit den heutigen Personalzahlen – also ohne eventuelle Stellenmehrungen der Haushaltsjahre 2020 bis 2022 - räumlich unversorgt, wenn die angemieteten Standorte komplett aufgegeben würden.

Mittel- und langfristige Entwicklung

Andererseits ist mittel- oder mindestens langfristig zu erwarten, dass die Digitalisierung und die Umstellung auf moderne Raumkonzepte, wie wir sie für den Neubau bereits vorgesehen haben, zu perspektivisch niedrigeren Raumbedarfen führen werden. Zum einen ist der Aspekt zu nennen, dass die Digitalisierung (insbesondere das papierlose Büro bzw. die digitale Akte bzw. mobile Arbeitsmöglichkeiten) dabei hilft, neue Arbeitsformen zu leben, die es ermöglichen, Raum zu sparen. Der beschlossene Verzicht auf Einzelbüros im Neubau bzw. die Gestaltung als offene Bürolandschaft wird es ermöglichen, die in den nächsten Jahren noch zu erwartenden Stellenzuwächse im Sozial- und Jugendbereich umzusetzen, ohne in diesem Bereich neue Räumlichkeiten schaffen zu müssen. Denn während bei Einzelzimmer-Lösungen diese in der Regel einzelnen Mitarbeitern fest zugeordnet sind (und deshalb oft ungenutzt bleiben, wenn der Bürohhaber aufgrund Urlaub, Krankheit, Heimarbeit, Besprechungen, Dienstreisen abwesend ist), ermöglichen offene Bürokonzepete eine wirtschaftlichere Nutzung der Räumlichkeiten, da nie alle Mitarbeitenden gleichzeitig anwesend sind. Der vorgenannte Aspekt ist – allerdings unter der Voraussetzung des Vorhandenseins einer offenen Bürolandschaft - schon jetzt realisierbar, kann aber sicherlich mit fortschreitender Digitalisierung noch wesentlich stärker genutzt werden, sodass vermutlich mittel- oder mindestens langfristig der Raumbedarf wieder absinken wird.

Zum anderen ist davon auszugehen, dass die Automatisierung/Digitalisierung langfristig zu einer Reduzierung der erforderlichen Anzahl der Arbeitskräfte führen wird. Einige Zukunftsforscher gehen davon aus, dass langfristig gesehen selbst für Tätigkeiten des gehobenen Dienstes (unter der Annahme gleich bleibender Aufgabenmengen) rund die Hälfte der Tätigkeiten durch technische Lösungen ersetzt werden können, sodass sich langfristig gesehen die Anzahl der Mitarbeitenden höchstwahrscheinlich reduzieren wird.

Aktuelle Situation – Notwendigkeit einer Zwischenlösung für die kommenden Jahre

Aktuell ist es jedoch so, dass

- aktuell (also selbst ohne etwaige Stellenzuwächse in den Jahren 2020 bis 2022) auch nach Fertigstellung des LRA-Neubaus bei gleichzeitiger Kündigung aller angemieteten Objekte in Lörrach rund 65 Mitarbeitende der Dezernate I bis IV ohne Büro wären,
- sich für die kommenden Jahre - insbesondere im Sozialbereich (aufgrund gesetzliche Notwendigkeiten/Veränderungen bzw. steigender Fallzahlen)- , aber z.B. auch zur schnelleren Durchführung der Digitalisierung noch Stellenplanmehrungen abzeichnen,
- die Effizienzrenditen der Verwaltungsdigitalisierung (in den Dezernaten I bis IV) erst nach und nach umgesetzt werden können, da mit der Verwaltungsdigitalisierung im Dezernat V begonnen wurde, um den Neubau ohne Archiv planen zu können.
- der Bestandsstandort Palmstraße derzeit noch überwiegend in der Einzelzimmer-Logik konzipiert ist, die die Nutzung von Trends wie Homeoffice bzw. mobiler Arbeit zur Raumbedarfseinsparung noch sehr erschwert. Für einen evtl. Umbau dieses Standortes wäre während der Umbauphase eine Zwischenlösung bzw. zeitweise Umsiedlungsmöglichkeit vorteilhaft bzw. notwendig.

Daraus folgt, dass auch nach Fertigstellung des Neubaus im Jahr 2022 für einige weitere Jahre eine Zwischenlösung benötigt wird. Zum einen aus Kapazitätsgründen, zum anderen, weil im Anschluss an die Fertigstellung des Neubaus eine Umgestaltung des Bestandsstandortes in

der Palmstraße auf die oben geschilderten modernen Arbeitsweisen geprüft und gegebenenfalls angegangen werden sollte.

Ob die Zwischenlösung in Form einer angemieteten Immobilie oder in Form einer gekauften (und später zu verkaufenden) Immobilie gestaltet wird, ist somit eine Frage, die im Grunde nach kaufmännischen Aspekten betrachtet werden sollte. Hinzu kommt auch der Aspekt der Rechtssicherheit. Denn im Falle eines anderweitigen Verkaufs bestünde die Gefahr einer Mieterhöhung oder Mietvertragskündigung, die insbesondere vor Fertigstellung des Neubaus kritisch wäre.

Beurteilung des Kaufpreises: Wertermittlung der Immobilie

Zur Beurteilung des Kaufpreises hat der Fachbereich Planung & Bau nachfolgende Wertermittlung vorgenommen.

Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren: siehe (nichtöffentliche) Anlage 1

Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren: siehe (nichtöffentliche) Anlage 2

Fazit hinsichtlich des Wertes:

Der Wert der Immobilie liegt sowohl nach der Ertragswertmethode als auch nach der Sachwertmethode über dem verhandelten Kaufpreis von 6,8 Mio. €. Ein Kauf der Immobilie ist daher aus wirtschaftlichen Gründen zu empfehlen. Hinzu kommt, dass ein Kauf zusätzlich folgende Vorteile hat:

- Der Grundstückswert dieser Immobilie wird sich aller Voraussicht nach perspektivisch überdurchschnittlich gut entwickeln (künftiger S-Bahn-Anschluss).
- Das Risiko einer Eigenbedarfskündigung entfällt.
- Das Risiko einer Mieterhöhung entfällt.
- Zinsaufwendungen können aufgrund der aktuell günstigen Kreditmöglichkeiten vernachlässigt werden, zumal diese Investition sich schon nach 10-11 Jahren aufgrund der Mieteinsparungen refinanziert haben wird.

Auswirkung auf den Ergebnishaushalt des Landkreises:

Die Vorteilhaftigkeit des Kaufs der Immobilie zeigt sich auch daran, dass dadurch – trotz der Darstellung des Kaufpreises in Form von Abschreibungen und der Berücksichtigung von Instandhaltungskosten – eine Entlastung des Ergebnishaushalts in einer Größenordnung von jährlich nahezu 400.000 € eintritt. Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild:

Entfall bisheriger Mietaufwendungen:	607.500 €
+ Entfall weiterer Mietaufwendungen (freie Räume):	70.446 €
Zwischensumme Mieteinsparungen:	677.946 €
+ Mieterträge Dritter (für Lagerhalle):	35.000 €
Zwischensumme:	712.946 €

abzgl. Abschreibung für noch 24 Jahre:	256.940 € (Basis: Erwerbskosten abzgl. Grundstückswert/24 Jahre)
--	--

abzgl. jährliche Instandhaltungsaufwand:	40.000 € (siehe Erläuterung unten)
--	------------------------------------

abzgl. Zinsbelastung	18.900 € (Kommunalkredit 0,25 %)
----------------------	----------------------------------

somit jährliche Gesamtentlastung ErgebnisHh: 397.106 €

Ergänzender Hinweis zum Thema Instandhaltungsaufwand:

Für das Jahr 2020 sind 131.500 € an Instandhaltungsmaßnahmen eingeplant, da aus energetischen Gründen die insgesamt 4 Heizungsanlagen zusammengelegt werden sollen. Außerdem soll in verschiedenen Besprechungsräumen eine Lüftung eingebaut werden. Insofern liegt die Entlastung des Ergebnishaushalts für das Jahr 2020 ausnahmsweise nur bei 305.606 €. Wenn sich in den Folgejahren das Instandsetzungsbudget auf rund 40.000 € reduziert, wird die jährliche Gesamtentlastung jedoch beim oben genannten Betrag von ca. 397.000 € liegen.

Erwerb durch Kernhaushalt oder den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft?

Die CDU-Kreistagsfraktion bat mit Schreiben vom 05.06.2019 um Prüfung, ob der Erwerb der Immobilie durch den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft – quasi als Geldanlage – erfolgen könnte. Da der Eigenbetrieb die Immobilie dann, wenn er sie selbst erwerben würde, perspektivisch zumindest teilweise selbst nutzen möchte, wäre ein Erwerb durch den Eigenbetrieb auch zulässig. Die Betriebsleitung des Eigenbetriebs findet die Immobilie grundsätzlich interessant, zumal der Mietvertrag am aktuellen Standort des EAL im Jahr 2022 endet. Diese Variante beinhaltet für den Eigenbetrieb auch die erweiterte Perspektive, für die mögliche Eigendurchführung von Aufgaben auf die erforderlichen räumlichen Ressourcen zugreifen zu können.

Damit für den Fall, dass sich der Kreistag für diese Variante entscheiden sollte, dennoch eine Entlastung des Kernhaushalts eintritt, haben sich Finanzdezernent und Betriebsleitung des Eigenbetriebs darauf geeinigt, dass in diesem Fall die Miete (oder genauer gesagt die interne Leistungsverrechnung für die Nutzung der Räumlichkeiten durch die Kernverwaltung) von 677.946 € um rund 421.000 € reduziert werden würde. Zusätzlich zu dieser inneren Verrechnung müsste aus dem Kernhaushalt die Instandhaltung finanziert werden, da die praktische Abwicklung über den Fachbereich Planung & Bau erfolgen würde (und die Leistungsverrechnung ohne Instandhaltung kalkuliert ist).

Aus Sicht des **Eigenbetriebs** würde sich ein Kauf dann wie folgt auswirken:

Leistungsverrechnung aus Kernhaushalt:	+256.940 €
+ Miete von Dritten (für Lagerhalle):	+35.000 €
<u>abzgl. Abschreibungen (für 24 Jahre):</u>	<u>-256.940 €</u>
Ergebnisverbesserung Wirtschaftsplan	+35.000 €

Wenn man diese 35.000 € ins Verhältnis setzt zu den Erstehungskosten in Höhe von 7.276.000 € (bestehend aus: Kaufpreis 6,8 Mio. € zzgl. Nebenkosten des Erwerbs), ergäbe dies eine Verzinsung des Kapitals in Höhe von 0,48 %.

Aus Sicht des **Kernhaushalts** würde sich dann folgendes Bild ergeben:

Reduzierung Kaltmiete:	+421.006 €
<u>abzgl. jährliche Instandhaltungsaufwendungen:</u>	<u>-40.000 €</u>
somit Entlastung Ergebnishaushalt:	+381.006 €

Vorteile:

- Der Eigenbetrieb hätte eine Anlagemöglichkeit für ca. 7,2 Mio. €, die eine Verzinsung von rund 0,48 % erbringen würde.
- Der Kernhaushalt müsste den Kaufpreis nicht aufbringen.

Nachteile:

Da Hauptnutzer und Käufer auseinanderfallen würden, entstehen diverse Fragen, die ansonsten nicht geklärt werden müssten, wie z.B.:

- Wer würde gegebenenfalls mittel- oder langfristig eines Tages den über den heutigen Kaufpreis hinausgehenden Verkaufserlös erhalten, wenn die Immobilie eines Tages verkauft werden würde? Der Kernhaushalt oder das Sondervermögen Eigenbetrieb?
- Sieht das Finanzamt in der günstigen Zurverfügungstellung der Räumlichkeiten eine gewerbliche Tätigkeit, die steuerrechtliche Folgen hätte?
- Was passiert, wenn die Erträge aus der Vermietung der Lagerhalle nicht mehr erfolgen sollten? Muss der Kernhaushalt dann die Lagerhalle anmieten bzw. diese Mietauffälle ersetzen? Oder kann der EAL die Lagerhalle für die Ausübung abfallwirtschaftlicher Tätigkeiten nutzen?
- Was passiert, wenn der Eigenbetrieb die oben genannten 7,2 Mio. € doch in absehbarer Zeit für eigene Investitionen benötigt? Nimmt er dann einen Kredit auf oder übergibt er die Immo-

lie dann doch dem Kernhaushalt?

Fazit und Empfehlung

Aus Sicht der Verwaltung ist der Kauf der Immobilie ‚Entenbad‘ auf jeden Fall eine lohnende Investition, die sich jährlich mit einer Verbesserung der finanziellen Situation in Höhe von nahezu rund 400.000 € bemerkbar macht. Hinzu kommt, dass ein Erwerb vor Eigenbedarfskündigungen und Mieterhöhungen schützt. Der Landkreis sollte daher aus Sicht der Verwaltung die Immobilie kaufen. Dies kann entweder durch den Kernhaushalt geschehen oder durch den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft. Da die Immobilie hauptsächlich durch Mitarbeitende der Kernverwaltung genutzt werden wird, scheint die Variante ‚Kernverwaltung‘ die logischere zu sein. Die Variante ‚Kauf durch den Eigenbetrieb‘ hätte zwar den Vorteil, dass die Finanzierung nicht über den Kernhaushalt abgewickelt werden würde, wirft dafür aber Reihe von Fragen auf, die zwar möglicherweise lösbar sind, aber unter Umständen durchaus immer wieder Aufwand verursachen können; vor allem dann, wenn Unvorhergesehenes geschehen sollte.

Marion Dammann
Landrätin

Alexander Willi
Dezernent

- Anlagen
 - nichtöffentliche Anlage 1: Wertermittlung Ertragswertmethode
 - nichtöffentliche Anlage 2: Wertermittlung Sachwertmethode
 - Anlage 3: Exposé der Immobilie