



Datum: 09.03.2015
Dezernat/Amt: Dezernat 1
AZ/Bearbeiter.: / Herr Uwe Hermanns
Vorlage: 628/2015/1

SITZUNGSVORLAGE

Thema: Vermarktung Schloss Rauenstein

frühere Beratungen: Kreistag am 18.12.2012, Vorlage 323/2012/1
AUT am 02.07.2013, Vorlage 400/2013
AUT am 02.07.2013, Vorlage Nr. 400/2013,
AUT am 25.09.2013, Vorlage Nr. 400/2013/1,
Kreistag am 09.10.2013, Vorlage Nr. 400/2013/2,
AUT am 04.02.2014, Vorlage Nr. 400/2013/3
Kreistag am 26.02.2014, Vorlage Nr. 400/2013/5
AUT am 04.03.2015, Vorlage 628/2015

Anlagen: Lageplan

Sachvortrag : Herr Landrat Wölfle Zeitdauer (ca.): 10 Min.

Beschlussvorschlag: **Für den Fall, dass der Gemeinderat dem Kaufvertrag zustimmt:**

Der Kreistag stimmt zu, dass der Stadt Überlingen ein Zahlungsziel dergestalt eingeräumt wird, dass der Kaufpreis kostenfrei für drei Jahre (2015-2017) gestundet wird. Danach ist der Kaufpreis in fünf gleichen Jahresraten, jeweils fällig zum 01. März, zu zahlen.

Für den Fall, dass der Gemeinderat dem Kaufvertrag nicht zustimmt:

Die Kreisverwaltung wird beauftragt, die weitere Vorgehensweise mit der Stadt Überlingen zu besprechen. Der Landkreis hält an seiner Absicht fest, dass Areal zu veräußern. Dabei wird vorausgesetzt, dass die Stadt Überlingen ab sofort die Pflege der Außenanlagen auf eigene Rechnung übernimmt. Die Kreisverwaltung wird beauftragt, die Erfüllung der Brandschutzauflage fristgerecht umzusetzen.

Gremium	Zuständigkeit	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Kreistag	Beschluss	17.03.2015	öffentlich

Finanzielle Auswirkungen:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	
Kosten:	<input type="checkbox"/> einmalige Kosten	Betrag:	Euro
	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten	Betrag:	Euro
	<input type="checkbox"/>		
Einnahmen:	<input checked="" type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)	Betrag:	ca. 3 Mio. Euro
	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	Euro
	<input type="checkbox"/>		
Mittelbereitstellung im Haushalt:	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	
		HHSt.:	
		Bez. HHSt.:	
Zur Verfügung stehende Mittel (Planansatz und Haushaltsausgabenrest lfd. Jahr):			Euro
ggf. noch bereit zu stellen:			Euro
Deckungsvorschlag:	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	
	<input type="checkbox"/>		
		HHSt.:	
		Bez. HHSt.:	

Medien:	<input type="checkbox"/> PowerPoint	<input type="checkbox"/> pdf-Datei	<input type="checkbox"/> CD/DVD	<input type="checkbox"/> Stick
Sofern Präsentationen erforderlich werden, teilen Sie dies der Geschäftsstelle Kreistag bitte spätestens einen Arbeitstag vor der jeweiligen Sitzung mit.				

Elektronisch mitgezeichnet von:					
<input checked="" type="checkbox"/> Landrat	<input type="checkbox"/> Dezernat 1	<input type="checkbox"/> Dezernat 2			
<input checked="" type="checkbox"/> Dezernat 3	<input type="checkbox"/> Dezernat 4	<input checked="" type="checkbox"/> D31			

1. Ausgangslage:

Die Anlage „Schloss Rauenstein“ in Überlingen befindet sich seit der Landkreisreform im Eigentum des Bodenseekreises. Auf dem Grundstück befinden sich das Hauptgebäude des „Schlosses“ sowie verschiedene Nebengebäude mit Garagen. Das Areal hat eine Gesamtfläche von rund 34.500 qm. Die Flächen des Schlosses und der Nebengebäude sind im Flächennutzungsplan der Stadt Überlingen als „Gemeinbedarfsfläche Schule“ ausgewiesen, die Grünfläche als „Parkanlage“ deklariert. Die Grünanlage wird von der Überlinger Öffentlichkeit als Park- und Erholungsfläche genutzt.

Das Gebäude des Schlosses ist bis Ende 2018 vermietet. Die Hochschule Ravensburg-Weingarten sowie die IHK Bodensee-Oberschwaben nutzen dieses Gebäude für Fortbildungen. Das Nebengebäude wird für fünf Schulklassen der Constantin-Vanotti-Schule vom Landkreis genutzt. Außerdem nutzen die Volkshochschule Bodenseekreis und die Wasserschutzpolizei Räumlichkeiten für Bildungsveranstaltungen.

Die Stadt Überlingen hat Interesse, die Hochschule Ravensburg-Weingarten als Hochschuleinrichtung in der Stadt zu behalten und deren Pläne zum Ausbau der Weiterbildung zu fördern.

Auf Vorschlag der Kreisverwaltung wurde eine gemeinsame Kommission der Stadt Überlingen und des Bodenseekreises, bestehend aus Vertretern des Gemeinderats, des Kreistages und der beiden Verwaltungen eingesetzt.

Dem Vorschlag des Landkreises, um den Kaufpreisvorstellungen der Stadt Überlingen entgegen zu kommen, im Süden und im Norden des Grundstücks Flächen herauszulösen, die einer Bebauung zugeführt werden könnten, ist die Stadt Überlingen nicht gefolgt, vielmehr hat hierauf mit E-Mail vom 14. Juli 2012 die Oberbürgermeisterin der Stadt Überlingen mitgeteilt, dass die Stadt bereit wäre, das gesamte Areal zu einem Preis von drei Mio. Euro zu erwerben und auch bereit sei, eine „zeitlich begrenzte Nachzahlungsverpflichtung“ einzugehen.

Nachdem die Kaufverhandlungen ins Stocken geraten waren, haben die Fraktionssprecher des Kreistages und des Gemeinderates der Stadt Überlingen Eckpunkte für einen Erwerb durch die Stadt Überlingen entwickelt:

1. Der Kaufpreis beträgt 2,9 Mio. Euro und ist drei gleichen Jahresraten zinslos – beginnend am 1. Juli 2014- zu bezahlen.
2. Die Brandschutzaufgaben der Stadt werden Bestandteil des Kauftrages und sind vom Erwerber, also der Stadt Überlingen, durchzuführen.
3. Auf der im Lageplan zum Gutachten südlich gelegenen Fläche „Mühlbachstraße“ mit 7.460 qm wird eine Dienstbarkeit zugunsten des Bodenseekreises als dauernd zu erhaltende Grünfläche eingetragen.
4. Am „Weinberggrundstück“ mit 530 qm wird zugunsten des Bodenseekreises ein Nießbrauchrecht eingetragen.
5. Im Vertrag ist dem Bodenseekreis bis auf Weiteres zuzusichern, dass er die Gebäude und Parkplätze für eigene schulische Zwecke (VHS und berufliche Schulen) unentgeltlich nutzen kann.
6. Das Eigentum und die damit verbundene Verkehrssicherungspflicht gehen mit Vertragsabschluss und Erklärung der Auflassung auf die Stadt Überlingen über.

Diese Eckpunkte haben der Gemeinderat der Stadt Überlingen am 25. Februar 2014 und der Kreistag am 26. Februar 2014 beschlossen.

2. Sachverhalt:

Mit Datum vom 16. Dezember 2014 teilt die Oberbürgermeisterin der Stadt Überlingen schriftlich mit, dass der Gemeinderat dem vereinbarten Vertragsentwurf noch nicht zugestimmt habe. Der Gemeinderat würde sich mit Schloss Rauenstein und den vorgelegten Vertragsinhalten in seiner Sitzung am 21. Januar 2015 erneut befassen. Die Verwaltung und der Gemeinderat behielten sich vor, eine neue Vertragsgrundlage vorzulegen. Nachdem bis Ende Januar 2015 keine Reaktion der Stadtverwaltung Überlingen erfolgt war, fragte der Landrat bei der Stadt nach. Frau Oberbürgermeisterin Becker unterbreitete per E-Mail zunächst den Vorschlag, den vereinbarten Kaufpreis deutlich zu reduzieren. In einem persönlichen Gespräch signalisierte sie, dass der Kaufpreis belassen werden könne, wenn die Belastungen (u. a. Nießbrauch Weinberg, Dienstbarkeit auf „Obstwiese“) wegfallen würden. Beide Vorschläge wurden den Fraktionsvorsitzenden des Kreistags am 10. Februar 2015 unterbreitet mit der Frage, ob diese dem Kreistag zur Beratung vorgelegt werden sollten. Die Fraktionsvorsitzenden waren sich einig, dass an den Eckpunkten, wie sie am 18. Februar 2014 vereinbart worden waren, und damit am vorliegenden Kaufvertragsentwurf festgehalten werden sollte. Allenfalls beim Zahlungsziel – im Kaufvertragsentwurf ist Ratenzahlung mit drei Raten vereinbart – könne man sich ein weiteres Entgegenkommen gegenüber der Stadt Überlingen vorstellen; hier könne sich der Landkreis durchaus großzügig zeigen.

Das Ergebnis dieser Besprechung wurde der Stadt Überlingen mit Schreiben vom 11. Februar 2015 übermittelt. Am 6. März 2015 kam es daraufhin zu einer Besprechung zwischen der Oberbürgermeisterin und dem Landrat mit weiteren Vertretern von Stadt- und Kreisverwaltung. Es wurden noch einmal die Konditionen des Kaufvertrags durchgesprochen. Außerdem wurde diskutiert, was passieren könnte, falls der Gemeinderat dem Kaufvertrag nicht zustimmt. Als Ergebnis wurde festgehalten:

1. Die Stadt Überlingen akzeptiert den ausgehandelten Kaufvertrag in allen Punkten mit Ausnahme der Kaufpreiszahlung für drei Jahre (2015 bis 2017), danach Zahlung des Kaufpreises in fünf Jahresraten.
2. Sollte der Gemeinderat dem Kaufvertrag nicht zustimmen, übernimmt die Stadt Überlingen auf jeden Fall die Grünpflege des Außengeländes. Stadt und Landkreis wollen dann eine Arbeitsgruppe bilden, um über die weitere Verwendung des Areals zu sprechen.

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen berät das Gesprächsergebnis in seiner Sitzung am 11. März 2015. Hierüber wird in der Sitzung berichtet.

Entgegen der Vereinbarung und der ausdrücklichen Gestattung durch den Bodenseekreis hat die Stadt Überlingen die gesetzte Frist des 31. Januar 2015 zur Erfüllung der Auflagen für den Brandschutz verstreichen lassen. Vielmehr erging mit Datum vom 29. Januar 2015 die Verfügung an den Bodenseekreis, die Brandschutzmaßnahmen bis 31. Dezember 2015 umzusetzen. Im Hinblick auf die Vereinbarung zum Kauf des Objektes hatte der Bodenseekreis Brandschutzmaßnahmen weder eingeplant noch Mittel hierzu im Haushalt eingestellt. Das Bau- und Liegenschaftsamt erarbeitet derzeit zusammen mit der Denkmalschutzbehörde die erforderlichen Maßnahmen. Über nicht verbrauchte Haushaltsmittel wird die Finanzierung sichergestellt.

3. Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushaltsplan 2014 und 2015 sind Einnahmen in Höhe von je 1 Mio. Euro eingeplant. Für den Fall, dass der Gemeinderat dem Kaufvertrag mit geändertem Zahlungsziel nicht zustimmt, entfallen diese Einnahmen. Dann muss der Landkreis zudem, da er weiterhin Eigen-

tümer bleibt, unverzüglich die notwendigen Maßnahmen in die Wege leiten, damit die Brand-
schutzaufgaben fristgerecht erfüllt werden können. Hier ist mit Kosten von bis zu 300.000
Euro (Schätzung der Stadt Überlingen) zu rechnen. Außerdem wären dann weiterhin die
Kosten für den Gebäudeunterhalt von jährlich ca. 120.000 Euro zu tragen. Im Gegenzug
würde, wenn die Stadt Überlingen die Pflege der Außenanlagen übernimmt, der Landkreis
um ca. 90.000 Euro jährlich entlastet.

4. Beschlussvorschlag:

Für den Fall, dass der Gemeinderat dem Kaufvertrag zustimmt:

Der Kreistag stimmt zu, dass der Stadt Überlingen ein Zahlungsziel dergestalt eingeräumt
wird, dass der Kaufpreis kostenfrei für drei Jahre (2015-2017) gestundet wird. Danach ist der
Kaufpreis in fünf gleichen Jahresraten, jeweils fällig zum 01. März, zu zahlen.

Für den Fall, dass der Gemeinderat dem Kaufvertrag nicht zustimmt:

Die Kreisverwaltung wird beauftragt, die weitere Vorgehensweise mit der Stadt Überlingen
zu besprechen. Der Landkreis hält an seiner Absicht fest, das Areal zu veräußern. Dabei
wird vorausgesetzt, dass die Stadt Überlingen ab sofort die Pflege der Außenanlagen auf
eigene Rechnung übernimmt. Die Kreisverwaltung wird beauftragt, die Erfüllung der Brand-
schutzaufgabe fristgerecht umzusetzen.