



SITZUNGSVORLAGE

Thema:	Erwerb Liegenschaften Straßenmeisterei Tett nang und Winterstützpunkt Rickertsreute
---------------	--

Frühere Beratungen:	Ausschuss für Umwelt und Technik am 02.12.2019/ Vorlage389/2019
---------------------	---

Anlagen:	Anlage 1: Übersicht Standorte Anlage 2: Lageplan Winterstützpunkt Rickertsreute Anlage 3: Lageplan Straßenmeisterei Tett nang Anlage 4: Bestandsstudie der Architekten Hildebrandt & Schwarz
----------	---

Sachvortrag :	Herr Hermanns, Leiter des Dezernats Finanzen und Beteiligungen	Zeitdauer:	15 Min.
---------------	---	------------	---------

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none">1. Der Erwerb des Flurstücks Nr. 1213 der Gemarkung Wintersulgen, Salzgutlager Rickertsreute, zum Preis von 307.320,- Euro zuzüglich Erwerbsnebenkosten wird genehmigt2. Der Erwerb des Flurstücks Nr. 514 der Gemarkung Tett nang, Straßenmeisterei Tett nang, zum Preis von 1.050.000,- Euro zuzüglich Erwerbsnebenkosten wird genehmigt
----------------------------	---

Gremium	Zuständigkeit	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	27.04.2021	nicht öffentlich
Kreistag	Beschluss	18.05.2021	öffentlich

Finanzielle Auswirkungen (mit der Kämmerei abzustimmen!): ja nein

Aufwendungen/Auszahlungen

Ergebniswirksam: <input type="checkbox"/>		Investiv: <input checked="" type="checkbox"/>	
Einmaliger Aufwand	_____ Euro	Einmalige Auszahlung	1.452.336,- Euro
Jährlicher Aufwand	_____ Euro	Jährliche Auszahlungen	_____ Euro
Gesamtbetrag	_____ Euro	Gesamtbetrag	_____ Euro
Aufwand 1. Jahr	_____ Euro	Auszahlung 1. Jahr	95.016,- Euro
Aufwand 2. Jahr	_____ Euro	Auszahlung 2. Jahr	1.357.320,- Euro
Aufwand 3. Jahr	_____ Euro	Auszahlung 3. Jahr	_____ Euro
Aufwand 4. Jahr	_____ Euro	Auszahlung 4. Jahr	_____ Euro
		Jährliche Abschreibung	_____ Euro

Erträge/Einzahlungen

Ergebniswirksam: <input type="checkbox"/>		Investiv: <input type="checkbox"/>	
Einmaliger Ertrag	_____ Euro	Einmalige Einzahlungen	_____ Euro
Jährliche Erträge	_____ Euro	Jährliche Einzahlungen	_____ Euro
Gesamtbetrag	_____ Euro	Gesamtbetrag	_____ Euro
Ertrag 1. Jahr	_____ Euro	Einzahlung 1. Jahr	_____ Euro
Ertrag 2. Jahr	_____ Euro	Einzahlung 2. Jahr	_____ Euro
Ertrag 3. Jahr	_____ Euro	Einzahlung 3. Jahr	_____ Euro
Ertrag 4. Jahr	_____ Euro	Einzahlung 4. Jahr	_____ Euro
		Jährliche Auflösung	_____ Euro

Mittelbereitstellung im Haushalt:

Ergebnishaushalt: <input type="checkbox"/>		Investitionshaushalt: <input checked="" type="checkbox"/>	
Produkt:	5450090031 5450090131	Investitions-Nr.	I310502003 SM TT I310502004 Halle Rickerts- reute
Kostenstelle:	3111195 3111185		
Sachkonto:	_____		
Zur Verfügung stehende Mittel:	Verpflichtungsermächtigung 1,6 Mio.	Euro	

ggf. noch bereit zu stellen: _____ Euro

Deckungsvorschlag:

Ergebnishaushalt: <input type="checkbox"/>		Investitionshaushalt: <input type="checkbox"/>	
Produkt:	_____	Investitions-Nr.	_____
Kostenstelle:	_____		
Sachkonto:	_____		

Medien: PowerPoint pdf-Datei CD/DVD Stick

Sofern Präsentationen erforderlich werden, lassen Sie diese bitte mindestens fünf Tage vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle Kreistag zukommen.

Elektronisch mitgezeichnet von:

Landrat Dezernat 1 Dezernat 2
 Dezernat 3 Dezernat 4 Amt 31

1. Ausgangslage:

Der Straßenbetriebsdienst des Bodenseekreises ist in drei Straßenmeistereibezirken organisiert. Dafür stehen insgesamt vier Liegenschaften zur Verfügung (Anlage 1).

- Straßenmeisterei Überlingen (im Eigentum des Bundes) mit Winterstützpunkt Rickertsreute (im Eigentum des Landes)
- Straßenmeisterei Markdorf (im Eigentum der Fa. Albert Weber Finanz- und Besitzholding OHG)
- Straßenmeisterei Tettngang (im Eigentum des Landes)

Der Bedarf an den Standorten wurde zuletzt in der Organisationsuntersuchung vom 15. Mai 2012 festgestellt und vom Kreistag bestätigt.

Die Liegenschaft des Bundes in Überlingen wird dem Bodenseekreis mietfrei zur Verfügung gestellt. Für die Straßenmeisterei Markdorf sieht der Bodenseekreis zur Standortsicherung den Neubau einer eigenen Straßenmeisterei südlich von Markdorf vor.

Das Land beabsichtigt, die Liegenschaften im gesamten Land zu veräußern und bietet diese den Landkreisen zum Kauf an. Seit 2016 strebt das Land auch den Verkauf an Dritte an, jedoch unter dem Vorbehalt der Betriebsdienstsicherheit, sofern die Landkreise nicht selbst die Meistereien erwerben wollen.

Der Landkreis Ravensburg hat seine Meistere-Standorte zwischenzeitlich alle vom Land erworben. Der Landkreis Sigmaringen und der Alb-Donau-Kreis sind ebenfalls in Verhandlung mit dem Land.

Im Jahr 2019 ist das Land, in Vertretung von Vermögen und Bau, Amt Ravensburg, auf den Bodenseekreis zugekommen und hat die Straßenmeisterei Tettngang und den Winterstützpunkt Rickertsreute zum Erwerb angeboten.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 2. Dezember 2019 dem Erwerb grundsätzlich zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, mit Vermögen und Bau Erwerbsverhandlungen zu führen.

Um handlungsfähig zu sein, ist im Haushaltsplan 2021 vorsorglich eine Verpflichtungsermächtigung i. H. v. 1,6 Mio. Euro eingestellt.

2. Sachverhalt:

Strategie Standortsicherung

Für den Standort Markdorf (bisher Otto-Lilienthal-Straße 6 in Markdorf) musste aufgrund der Kündigung zum 31. Dezember 2021 durch die Stadt Markdorf in 2018 und dem Verkauf von der Stadt Markdorf an eine private Firma ein neuer Standort gesucht werden (siehe hierzu Kreistagsbeschlüsse vom 18. Juli 2018 (SV 036/2017/2) und vom 7. Oktober 2020 (SV 036/2017/8)).

Um zu vermeiden, dass diese Liegenschaften des Landes in privates Eigentum gelangen und dadurch der Bodenseekreis die Standorte Tettngang und den für den Kreis wichtigen Winterstützpunkt in Rickertsreute verliert und um die gesetzlichen Anforderungen an Stra-

ßenbetriebsdienst dauerhaft gewährleisten zu können, hat der Ausschuss für Umwelt und Technik den o. g. Beschluss gefasst.

Winterdienststützpunkt Rickertsreute

Hierbei handelt es sich um das Flurstück 1213 auf der Gemarkung Wintersulgen. Das Grundstück hat eine Fläche von 5.122 m². Auf dem Grundstück befindet sich die Streugutlagerhalle mit Gerätelager und Aufenthaltsraum mit einer Bruttogrundfläche von 513 m² (Anlage 2).

Der Bodenseekreis entrichtet eine jährliche Miete in Höhe von 5.892,- Euro, das entspricht 491,- Euro pro Monat.

Vermögen und Bau hat dem Landkreis das Grundstück zum Bodenrichtwert von 60,- Euro/m² angeboten. Hieraus errechnet sich ein Kaufpreis von 307.320,- Euro. Für das Betriebsgebäude wird kein zusätzlicher Kaufpreis gefordert.

Die Anlage ist uneingeschränkt nutzbar und erfordert keine unmittelbaren Instandhaltungsmaßnahmen.
Altlasten sind lt. Altlastenkataster nicht vorhanden.

Straßenmeisterei Tettngang

Hierbei handelt es sich um das Flurstück Nr. 514 der Gemarkung Tettngang. Das Grundstück hat eine Fläche von insgesamt 10.286 m². Auf dem Grundstück befinden sich die Betriebsgebäude der Straßenmeisterei und ein einfaches Wohnhaus, das an einen ehemaligen Mitarbeiter vermietet ist (Anlage 3).

Der Bodenseekreis entrichtet eine jährliche Miete in Höhe von 58.596,- Euro, das entspricht 4.883,- Euro pro Monat.

Die Salzlagerhalle und das Silo wurden im Jahr 2015 neu errichtet. Die Gesamtinvestitionskosten hierfür betragen rund 1.145.000,- Euro. Hiervon hat das Land rund 400 TEuro und der Bodenseekreis rund 745 TEuro getragen.

Das Wohnhaus hat eine Nutzfläche von 79 m² und eine Freifläche von 565 m². Dieses ist derzeit nicht Bestandteil des Mietvertrages zwischen dem Landkreis und dem Land Baden-Württemberg. Die Mieteinnahmen i. H. v. jährlich 5.640,- Euro fließen demnach an das Land.

Vermögen und Bau hat dem Landkreis das Grundstück mit Betriebsgebäuden und Wohnhaus auf Grundlage des Bodenrichtwertes von 120,- Euro/m² zunächst für einen Betrag von 1.172.604,- Euro angeboten. Ein Kaufpreis für die Gebäude, insbesondere für den Investitionsanteil des Landes an der neuen Salzlagerhalle und für das Wohnhaus, wird vom Land nicht verlangt.

Für eventuelle Altlasten hat das Land bei der Kaufpreisermittlung wegen des früheren Betriebes einer Tankstelle an dem Standort pauschal fünf Prozent in Abzug gebracht. Ein vom Landkreis beauftragtes Gutachten weist einen Aufwand von rund 200 TEuro für eine evtl. anfallende Altlastensanierung aus.

Die Verwaltung konnte in mehreren Verhandlungsrunden mit Vermögen und Bau den Kaufpreis auf 1.050.000,- Euro reduzieren.

Ausschlaggebend hierfür war der Zustand der Betriebsgebäude, der teilweise Instandsetzungsmaßnahmen unmittelbar nach dem Eigentumsübergang erforderlich macht, um die Arbeits- und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

Nach dem Gutachten des Architekturbüros Hildebrand & Schwarz sind zur Beseitigung des aktuellen Sanierungsstaus insgesamt rund 1,7 Mio. Euro zu veranschlagen.

Teilweise müssen die Gebäude als abgängig bezeichnet werden.

Um die Anlage an die aktuellen Anforderungen an einen Betriebshof anzupassen, wird der zusätzliche Aufwand auf rund 5 – 7 Mio. Euro geschätzt (Anlage 4).

3. Finanzielle Auswirkungen:

Für den Erwerb der beiden Grundstücke fallen Kosten i. H. v. zusammen 1.357.320,- Euro zuzüglich Erwerbsnebenkosten i. H. v. 95.016,- Euro an. Der Kaufpreis wird zur Zahlung am 31. März 2022 fällig.

Im Haushaltsplan 2021 sind für den Erwerb der beiden Grundstücke zusammen 1,6 Mio. Euro als Verpflichtungsermächtigung eingestellt. Die haushaltsrechtliche Grundlage für den Abschluss des Vertrages mit Vereinbarung zur Kaufpreisfälligkeit am 31. März 2022 ist gegeben. Der Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten ist im Haushalt 2022 als Investition in voller Höhe zu veranschlagen.

Die Erwerbsnebenkosten i. H. v. 95.016,- Euro werden in 2021 zur Zahlung fällig und können aus der Position I310601901, Neubau Straßenmeisterei Markdorf, vorfinanziert werden.

Die Beurkundung des Kaufs kann nach Beschluss des Kreistags im Juni 2021 erfolgen. Nach der Beurkundung entfallen die Mietzahlungen und die Mieteinnahmen für das Wohnhaus fallen an den Landkreis. Für die Zeit von Juli 2021 bis zur Zahlungsfälligkeit am 31. März 2022, also für neun Monate, können rund 48.000,- Euro Miete eingespart werden. Bis zur Zahlungsfälligkeit können rund 4.230,- Euro Miete vereinnahmt werden.

Diese rund 52.000 Euro können zur Deckung von Aufwendungen für die aufgrund der Betreiberverantwortung unmittelbar erforderliche Ertüchtigung der Gebäude herangezogen werden.