

## **Neubau des Straßenmeisterei-Stützpunktes auf der Neueck in Furtwangen**

---

### **A. Grunderwerb**

#### **Sachverhalt:**

Im Zuge der Verwaltungsreform hat der Landkreis nicht nur die Straßenmeistereien Furtwangen und Donaueschingen, sondern auch vier über das Kreisgebiet verstreute Salzlagerhallen vom Land angemietet. Die an das Land zu zahlende Miete wird dem Kreis im Rahmen des Finanzausgleichs erstattet. Allerdings ist auch hier die Effizienzrendite von 20 % innerhalb von 7 Jahren zu erbringen. Die Mietvertragsangebote für diese Salzlagerhallen gingen erst im Dezember 2005 beim Landratsamt ein. Aus den nachfolgend geschilderten Erwägungen haben wir die Verträge bisher nicht unterzeichnet.

Unsere Planungen für den Neubau eines Stützpunktes für die neue Straßenmeisterei Villingen-Schwenningen/Furtwangen auf der Neueck in Furtwangen gingen ursprünglich davon aus, dass wir Mieter der dort vorhandenen Salzlagerhalle des Landes (Grundstückseigentümer ist der Bund) bleiben und unseren Stützpunkt auf benachbarten Grundstücksteilen erstellen. Deswegen ist auch die Miete im Haushalt 2006 bei den Ausgaben des Straßenbauamtes veranschlagt. Eine nähere Betrachtung der Verhältnisse ergab jedoch, dass eine Aufteilung des Stützpunktgeländes auf drei verschiedene Eigentümer (Bund, Land [bezüglich Aufbauten] und Kreis) nicht optimal ist. Zudem störte uns auch die Tatsache, dass wir die auf die hohe Jahresmiete von 8.232 € entfallende Effizienzrendite in anderen Kostenbereichen zusätzlich erwirtschaften müssen, weil wir die Miete in ihrer Höhe nicht beeinflussen können. Deswegen haben wir Kontakt mit dem Regierungspräsidium aufgenommen und um eine

Wertermittlung für Grundstück und Salzlagerhalle gebeten. Wir haben dort signalisiert, dass wir bei einem akzeptablen Kaufpreis uns vorstellen könnten, durch einen Kauf des Grundstücks mit Salzlagerhalle eindeutige Eigentumsverhältnisse für den Stützpunkt zu schaffen. Unser Ziel war selbstverständlich, über diesen Kauf die Effizienzrendite von 20 % bezüglich der Miete möglichst auf einen Schlag zu realisieren.

Die Verhandlungen mit dem Regierungspräsidium haben aus unserer Sicht zu einem äußerst positiven Ergebnis geführt. Die Wertermittlung vom 10.11.2005 ergab zunächst einen Wert für Gebäude und Außenanlagen, aber ohne Grundstück, von 78.400 €. Nach den geführten Gesprächen hat uns das Regierungspräsidium Freiburg mit Schreiben vom 07.12.2005 die Salzlagerhalle und das Grundstück (3.590 qm) mit Außenanlagen (Entwässerungseinrichtungen, Hofbefestigung, Einfriedung, Lagerboxen) für insgesamt 63.590 € zum Kauf angeboten.

Für die Salzlagerhalle ist von einer Restnutzungsdauer von 20 Jahre auszugehen. Deswegen ist der Teil des Kaufpreises, der auf die Halle entfällt, auf 20 Jahre mit 5 % abzuschreiben. Die laufende Belastung eines Kaufs in Form von Zinsen und Abschreibungen für den Landkreis würde sich wie folgt darstellen:

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| 3,5 % Zins aus 63.590 €       | 2.225 €        |
| 5 % Abschreibung aus 60.000 € | <u>3.000 €</u> |
| Gesamt                        | 5.225 €        |

|                                            |         |
|--------------------------------------------|---------|
| Dagegen würde die jährliche Miete betragen | 8.232 € |
|--------------------------------------------|---------|

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Das ergibt bei einem Kauf     |                   |
| eine jährliche Einsparung von | 3.007 € oder 36 % |

Dieses Ergebnis spricht neben den klaren Eigentumsverhältnissen eindeutig für einen Kauf der Salzlagerhalle. Leider ließ der Eingang des Kaufangebots des Regierungspräsidiums eine Veranschlagung im Haushalt 2006 nicht mehr zu. In der Kostenberechnung für die Baukosten war ein Kaufpreis auch nicht berücksichtigt, weil wir zu diesem Zeitpunkt noch davon ausgingen, dass wir Mieter bleiben. Allerdings haben wir auf Grund der geschilderten Überlegungen die vom Land vorgelegten

Mietverträge für die Salzhallen bisher nicht unterzeichnet. Wir haben, angespornt durch das erzielte Ergebnis, das Land auch um Wertermittlungen für die übrigen drei Salzhallen gebeten. Allerdings gibt es derzeit beim Land ungeklärte Zuständigkeits- und Kapazitätsprobleme, so dass sich dieses nicht in der Lage sieht, diese vorzunehmen. Wir haben deshalb angeboten, diese Wertermittlungen selbst durchzuführen und diese dem Land als Verhandlungsgrundlage vorzulegen. Dies wurde akzeptiert. Wir werden dem Ausschuss zu gegebener Zeit über das Ergebnis berichten.

Die Verwaltung sieht drei Möglichkeiten, wie verfahren werden könnte:

1. Wir bleiben Mieter mit dem Risiko, dass die mit 8.232 € bereits hohe Miete sich in der Zukunft noch weiter erhöhen könnte und wir in anderen Bereichen die hierauf entfallende Effizienzrendite erbringen müssen.
2. Wir bezahlen in diesem Jahr noch die Miete und veranschlagen die Kosten für einen Kauf im Haushalt 2007.
3. Wir kaufen das Objekt möglichst schnell im Wege einer außerplanmäßigen Ausgabe und sparen uns die Differenz zwischen Miete einerseits und Zinsen und Abschreibungen andererseits für den größten Teil dieses Jahres.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die 3. Alternative die wirtschaftlichste ist. Sie empfiehlt deswegen dem Ausschuss, das Grundstück mit der Salzlagerhalle baldmöglichst zu erwerben. Es ist natürlich schwierig, kurz nach Beginn des neuen Haushaltsjahres bereits einen Deckungsvorschlag für die im Falle eines Kaufs notwendige außerplanmäßige Ausgabe zu machen. Die Verwaltung hofft darauf, dass sich im Laufe des Jahres Verbesserungen in der notwendigen Größenordnung ergeben, mit denen diese Ausgabe gedeckt werden kann. Sollte dies nicht der Fall sein, könnte die im Haushalt 2006 eingeplante Fehlbetragsabdeckung um diesen Betrag reduziert werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss beschließt, das Grundstück Flst.Nr. 91/9 der Gemarkung Neukirch mit Salzlagerhalle und Außenanlagen baldmöglichst zum Kaufpreis von 63.590 € zu erwerben.

**B. Kostenberechnung und Baubeschluss**

In der Sitzung am 26.09.2005 wurde dem Ausschuss der Vorentwurf und eine Kostenschätzung vorgestellt. Der Ausschuss stimmte dem Vorentwurf einstimmig zu. Im Rahmen der Haushaltsberatungen wurden die Gesamtkosten für die Baumaßnahme mit einem Ansatz von 1,34 Mio. € in den Haushalt aufgenommen und auf diesen Betrag gedeckelt.

Zwischenzeitlich wurde die Genehmigungsplanung sowie die Kostenberechnung nach DIN 276 erstellt. An dem Vorentwurf wurden keine grundlegenden Änderungen vorgenommen. Auf Grund der Besichtigung des Bauhofs in Dauchingen wurde das Rastermaß der Fahrzeughalle von 5 m auf 5,5 m erhöht. Die Hinweise von Kreisrätin Kugele zu den Sozialräumen wurden berücksichtigt. Allerdings sind durch die notwendige Erstellung eines Bebauungsplanes, durch die Vergrößerung des Rastermaßes und durch Preiserhöhungen im Gewerk Sanitär auch Mehrkosten zu verzeichnen. Deswegen war in der als Anlage beigefügten Kostenberechnung die Obergrenze von 1,34 Mio. € nur einzuhalten, in dem insbesondere bei den Außenanlagen weitere Streichungen vorgenommen wurden. Die Verwaltung war auch gezwungen, die Kosten für die ursprünglich vorgesehene Regenwassernutzung aus der Kostenberechnung herauszunehmen. Ebenso kann die Beheizung des Gebäudes mit nachwachsenden Rohstoffen durch eine Pelletheizung nicht innerhalb des gedeckelten Ansatzes realisiert werden. Für die Pelletheizung mit Außenlager (Mehrkosten von 26.390 €) errechnet der Fachingenieur eine Amortisationszeit von ca. 18 Jahren, für die Regenwassernutzungsanlage (Mehrkosten von 20.636 €) eine solche von ca. 29 Jahre.

Ohne Pelletheizung und Regenwassernutzungsanlage schließt die Kostenberechnung mit 1.333.217 €. Die Verwaltung hofft, dass in der Ausschreibung der Gewerke noch einige Verbesserungen erzielt werden können.

Am 21.02.2006 soll in Furtwangen der eigens erstellte Bebauungsplan für den Stützpunkt beraten und die öffentliche Auslegung beschlossen werden. Mit der Stadtverwaltung wurde vereinbart, dass wir auch den Bauantrag bis zu diesem Termin dort vorlegen werden. Um den geplanten Baubeginn spätestens Ende April einhalten zu können, müssen die Arbeiten baldmöglichst ausgeschrieben werden. Die in die Zuständigkeit des Ausschusses fallenden Vergaben sind in der Sitzung am 03. April 2006 vorgesehen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Mit der beigegeführten Kostenberechnung ist der gedeckelte Ansatz eingehalten. Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss deshalb, der Kostenberechnung zuzustimmen und den Baubeschluss zu fassen.

Bezüglich der Pelletheizung und der Regenwassernutzungsanlage ist die Verwaltung der Meinung, dass sich der Landkreis bei energiesparenden und ökologischen Maßnahmen vorbildlich verhalten sollte. Sie empfiehlt deshalb dem Ausschuss, die Ausführung dieser beiden Maßnahmen zusätzlich zum gedeckelten Ansatz zu beschließen. Dadurch würden sich die Gesamtkosten der Baumaßnahme laut Kostenberechnung auf 1.380.244 € erhöhen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss beschließt den Neubau eines Stützpunktes der Straßenmeisterei Villingen-Schwenningen / Furtwangen auf der Grundlage der vorgelegten Kostenberechnung.
2. Die Ausführung einer Pelletheizung und einer Regenwassernutzung wird beschlossen. Hierfür werden die in der Kostenberechnung dargestellten Mehrkosten von insgesamt rd. 47.000 € genehmigt.