

Kreistag  
Sitzung am 17.05.2010



Drucksache Nr. 048/2010 öffentlich

## Erwerb des Gebäudes Am Hoptbühl 5-7

Anlagen: 1  
Gäste: keine

---

### Sachverhalt:

Der Erwerb des Gebäudes Am Hoptbühl 5 – 7 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kreishaus in Villingen-Schwenningen wurde bereits am 19. Oktober 2009 und am 22.02.2010 vom Ausschuss für Verwaltung und Wirtschaft vorberaten. Auf die Drucksachen-Nrn. 138/2009 und 10/2010 wird verwiesen.

Wie bereits aus der Presse zu entnehmen war, kam Finanzminister Stächele am 01. Februar zu einem Kreisbesuch in den Schwarzwald-Baar-Kreis. Dieser Besuch kam durch Vermittlung unseres Landtagsabgeordneten Karl Rombach zustande. Er hatte die Verwaltung bereits zuvor bei den Erwerbsverhandlungen unterstützt.

Bei seinem Kreisbesuch hat Finanzminister Stächele die Bereitschaft des Landes erklärt, das Gebäudegrundstück Am Hoptbühl 5 – 7 trotz Eigenbedarfs des Landes zum bisher ausgehandelten Kaufpreis an den Schwarzwald-Baar-Kreis zu veräußern. Wie in der oben genannten Drucksache bereits dargestellt, wollte das Land in diesem Gebäude ab 01.01.2012 das Regionale Grundbuchamt unterbringen. Für diesen Bedarf wird das Land nun Räume in VS-Villingen anmieten.

### 1. Gebäudedaten und Eckpunkte des derzeitigen Verhandlungsstandes:

Baujahr	1991/92
Nutzfläche des Gebäudes:	3.579,49 qm
davon derzeit vom SBK angemietet:	2.170,05 qm
Schilderwerkstatt	64 qm
Tiefgaragenstellplätze	40
Oberirdische Stellplätze	36
Heizenergiekennwert lt. Energieausweis	88,0 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Verhandlungsstand Kaufpreis für den SBK:	4.400.000 €
Kaufpreisanteil der bisher vom SBK gemieteten Flächen:	ca. 2.800.000 €
derzeitige Jahresmiete des SBK:	rd. 208.000 €
künftige Jahresmiete des Landes rd.	100.000 €
Mietvertrag mit dem Land für das Arbeitsgericht	10 J. + Option 5 J.

Mindestens gleichbedeutend mit den bisher ausgehandelten Eckpunkten ist jedoch für die Verwaltung der Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kreishaus und mit optimaler Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowie zum Bahnhof.

## **2. Finanzierung und Wirtschaftlichkeit eines Erwerbs:**

Die Finanzierung des Erwerbs soll in der heutigen Sitzung durch den Beschluss eines Nachtragshaushalts 2010 vorgenommen werden. Dort ist im Vermögenshaushalt die Veranschlagung des Kaufpreises mit 4,4 Mio. € zuzüglich 154.000 € Grunderwerbsteuer auf der Ausgabenseite vorgesehen. Von der gezahlten Grunderwerbsteuer erhält der Landkreis einen Teilbetrag von rd. 85.000 € zurück. Auf der Einnahmenseite ist eine Kreditaufnahme in Höhe von 4,554 Mio. € veranschlagt. Der Kaufvertrag mit dem Land kann nur auf der Grundlage eines Nachtragshaushalts geschlossen werden.

Die Übersicht in Anlage 1 enthält eine Vergleichsberechnung zwischen einer weiteren Anmietung und dem Kauf des Gebäudes Am Hoptbühl 5 – 7. Daraus geht hervor, dass der bisher zu zahlenden Jahresmiete in Höhe von 214.000 € ein um die Mieteinnahmen reduzierter Abschreibungs- und Zinsaufwand von 170.000 € gegenübersteht. Somit ergibt sich bereits im ersten Jahr ein Vorteil zugunsten des Erwerbs in Höhe von 44.000 €. Der Vorteil steigt nach der Prognoserechnung auf 112.000 € im zehnten Jahr. Damit ist auch der Nachweis geliefert, dass der Erwerb des Gebäudes die Kreisumlage nicht belasten würde. Lediglich der Schuldenstand des Landkreises würde sich erhöhen. Nachdem die Kreisfinanzen durch den Schuldendienst für diese Kreditaufnahmen nicht zusätzlich belastet werden, weil gleichzeitig betragsmäßig höhere Mietausgaben entfallen, handelt es sich hier um sogenannte nicht belastende Schulden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Ausführungen in dieser Sitzungsvorlage belegen, dass der Erwerb des Gebäudegrundstücks Am Hoptbühl 5 – 7 in jeglicher Hinsicht die beste und wirtschaftlichste Lösung für den Landkreis wäre. In den Zahlen der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist der große Standortvorteil des Objekts in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kreishaus noch nicht berücksichtigt. Die Konzentration der Kreisverwaltung in VS-Villingen am Hoptbühl ist nicht nur bürgerfreundlich, sondern erleichtert auch die Organisation und Führung des Landratsamtes durch kurze Wege. Deshalb muss es nach Ansicht der Verwaltung das Ziel sein, diese Konzentration zu erhalten bzw. eine Zersplitterung im Stadtgebiet zu vermeiden. Deswegen ist für den Landkreis allein der Erwerb des Objekts zielführend, zumal dieser für den Kreishauhalt und für die Effizienzrendite auch noch zu einem positiven Ergebnis führt. Die von der Verwaltung geprüften Alternativen, die dem Ausschuss für Verwaltung und Wirtschaft in der Sitzung am 22.02.2010 dargestellt wurden, waren entweder deutlich teurer oder aus sonstigen Gründen nicht realisierbar.

Der Ausschuss für Verwaltung und Wirtschaft hat in der Sitzung am 22.02.2010 mit 15 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen dem Kreistag empfohlen, den Erwerb des Gebäudegrundstücks Am Hoptbühl 5 – 7 auf der Grundlage der in dieser Vorlage genannten Eckpunkte zu beschließen.

Die Verwaltung hatte das Amt Vermögen und Bau, Außenstelle Rottweil, um Ausarbeitung eines Kaufvertragsentwurfs gebeten. Leider lag dieser Entwurf zum Zeitpunkt des Erstellens dieser Sitzungsvorlage noch nicht vor.

**Beschlussvorschlag:**

Der Kreistag beschließt den Erwerb des Gebäudegrundstücks am Hoptbühl 5 – 7 auf der Grundlage der in dieser Vorlage genannten Eckdaten.