

Eigenbetrieb Stadtbau  
Sachbearbeiter(in): Peter Hauser, Betriebsleiter  
09.03.2012

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Gemeinderat (öffentlich)	21.03.2012

**Gebäudekomplex "Spital", Hauptstraße 56/Konvikts-gasse 3 und Hauptstraße 58  
-Festlegung der Rahmenbedingungen für die künftige Nutzung  
-Antrag der CDU-Fraktion vom 23.02.2012 zur Führung einer Grundsatzdebatte  
(Vorlage Nr. 046/2012)**

**Beschlussvorschlag:**

Der Beschlussvorschlag ergibt sich aus der Diskussion.

**Begründung:**

**1. Informationen/Objektdaten**

Die Grundstücksfläche ist insgesamt 2.574 m<sup>2</sup> groß.

Die Gebäude haben eine Gesamtfläche von 5.196 m<sup>2</sup> (3.546 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 1.293 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche und 357 m<sup>2</sup> Funktionsfläche). Der Verkehrswert wurde vom Gutachterausschuss bei der Stadt Rottweil im Verkehrswert-Gutachten Nr. 1.085/10 vom 12.05.2010 auf 2.340.000,00 Euro festgelegt. Hiervon entfällt ein Anteil in Höhe von rund 440.000,00 Euro auf die Grundstücke.

**2. Bereitstellungsmöglichkeiten nach Auszug des Altenpflegeheims**

**2.1 Abgabe von Eigentum an Dritte**

**2.1.1 Verkauf:**

Grundsätzlich bestünde die Möglichkeit, die Gesamtliegenschaft zu verkaufen und hierbei einen Kaufpreiserlös zu erzielen, der sich am vorgenannten Verkehrswert orientiert.

Vorteil:

Erzielung eines Kaufpreiserlöses. Keine Belastungen des städtischen Haushalts in der Zukunft.

Nachteil:

Keinerlei oder nur noch eingeschränkte Einflussmöglichkeiten der Stadt auf die Nutzung und auf die Erhaltung der Gebäude bzw. auf die Gestaltung des Ortsbildes (Vertragsstrafe; dingliche Sicherung im Grundbuch etc.).

### 2.1.2 **Abgabe der Gebäude im Erbbaurecht:**

Bei dieser Konstellation würden die Grundstücke im Eigentum der Stadt verbleiben. Das Eigentum an den Gebäuden und Anlagen würde für die Dauer des Erbbauvertrages an den Erbbauberechtigten übergehen. Nach Ablauf des Erbbauvertrages, dessen Laufzeit frei vereinbart werden kann, fällt das Eigentum der Gebäude und Anlagen wieder zurück an die Stadt als Eigentümerin der Grundstücke (sogenannter „Heimfall“). Weitere Heimfallansprüche der Stadt können zusätzlich vertraglich vereinbart und auch während der Vertragslaufzeit ausgeübt werden (zum Beispiel bei Verstoß gegen den vereinbarten Nutzungszweck).

#### Vorteil:

Die Stadt bleibt Eigentümerin der Grundstücke und gibt nur das Eigentum an den Gebäuden zeitlich befristet ab. Insofern ist gewährleistet, dass die Stadt auch in der Zukunft „Herr des Verfahrens“ ist und dann wieder neu entscheiden kann, was mit der Immobilie geschieht. Über die Heimfall-Ansprüche kann die Einhaltung des vereinbarten Nutzungszwecks wirksam kontrolliert werden.

Da die Unterhaltslasten für die Gebäude und Anlagen beim Erbbauberechtigten liegen, fallen nur noch geringe laufende finanzielle Belastungen an.

#### Nachteil:

Auf Basis eines Erbbaurechts werden aller Voraussicht nach keine nennenswerten Erträge für den städtischen Haushalt abfallen. Es ist davon auszugehen, dass nur ein symbolischer Erbbauzins erzielt werden kann (100,00 Euro/jährlich).

### 2.1.3 **Vermietung/Verpachtung oder öffentliche Nutzung**

Bei dieser Fallgestaltung bleibt die Stadt insgesamt Eigentümerin der Objekte. Sie stellt den Nutzern geeignete Flächen zur Verfügung und erhält gegebenenfalls als Gegenleistung eine Miete/Pacht. Sie ist allerdings verpflichtet, die Nutzflächen in einem dem Nutzungszweck entsprechenden Zustand zu erhalten und hat auch alle Eigentümerpflichten zu erfüllen (zum Beispiel Verkehrssicherungspflicht, Brandschutzauflagen etc.).

#### Vorteil:

Die Stadt bestimmt als Eigentümerin über alle Belange, die die Liegenschaft betreffen. Sie kann auch in der Zukunft Änderungen, zum Beispiel Kündigungen, vornehmen oder sich auch noch später zu einem Verkauf oder einer Abgabe im Erbbaurecht entscheiden. Sie kann die Optik des Gebäudes uneingeschränkt bestimmen und behält den Einfluss auf die Stadtbildgestaltung.

#### Nachteil:

Es besteht ein derzeit nicht kalkulierbares Risiko durch hohe einmalige und auch fortlaufende Belastungen des städtischen Haushalts. Nicht zuletzt wegen der Denkmalschutzeigenschaft werden hohe Kosten für die anstehende Umnutzung anfallen. Hinzu kommen hohe laufende Kosten zur Instandhaltung/Instandsetzung, da die Gebäudegrundstruktur auch nach einer grundlegenden Sanierung nicht einem Neubaustandard entsprechen wird. Dies gilt insbesondere auch für den Energieverbrauch, der in einem historischen Gebäude nicht vollständig in den Griff zu bekommen ist.

Im Rahmen einer Vermietung/Verpachtung lassen sich zwar Teile der laufenden Betriebskosten auf die Mieter/Pächter umlegen. Erfahrungsgemäß gelingt es bei städtischen Liegenschaften oft nicht, alle Kosten umzulegen.

Noch gravierender wird die finanzielle Belastung bei einer zur Verfügung Stellung für interne Zwecke/für eine öffentliche Nutzung (zum Beispiel Stadtkapelle, Stadtbücherei oder ähnliches) oder für gemeinnützige Zwecke (zum Beispiel Vereinsnutzung). In diesem Fall belasten nicht nur die Investitionen und laufenden Bauunterhaltungskosten den städtischen Haushalt, sondern auch die laufenden Betriebskosten.

### 2.2 Gemischte Form der Abgabe:

Es ist sowohl bei einem Verkauf als auch bei der Abgabe im Erbbaurecht denkbar, das Gebäude in Teileigentum aufzuteilen. Insofern wäre es möglich, dass die Stadt zum Beispiel ein Stockwerk im Eigentum behält und dort eine öffentliche Nutzung etabliert oder die Fläche an Dritte vermietet/verpachtet.

#### Vorteil:

Die Eigentümerrechte bleiben ein Stück weit erhalten. Es gibt Mitbestimmungsrechte in der Eigentümerversammlung.

#### Nachteil:

Es verbleiben die vorgenannten Eigentümerverpflichtungen mit den entsprechenden Nachteilen.

### 3. Zusammenfassung/Abwägung:

Es ist davon auszugehen, dass die Rahmenbedingungen des städtischen Haushalts es nicht zulassen, die Gebäude vollständig in städtischem Eigentum zu behalten. Historische Gründe und eine enge emotionale Verbindung mit diesen Gebäuden sowohl in der Stadtgeschichte als auch im heutigen Stadtleben sprechen aus heutiger Sicht aber gegen einen Verkauf. Die Stadt kann bei dieser wichtigen Liegenschaft auf den Einfluss auf die zukünftige Verwendung und Gestaltung nicht verzichten. Die Entscheidung zu einem Verkauf hängt letztendlich davon ab, wer den Erwerbsantrag stellt und für welchen Zweck.

Denkbar ist die Abgabe der Gebäude und Anlagen im Erbbaurecht. Die Einflussmöglichkeiten bleiben im erforderlichen Umfang erhalten und die kostenintensiven Eigentümerverpflichtungen sind während der Laufzeit des Erbbauvertrags auf Seiten des Erbbauberechtigten. Hinzu kommt, dass der Stadt in ferner Zukunft weitere Handlungsalternativen offen bleiben (Rücknahme der Gebäude in städtisches Eigentum, Verkauf insgesamt, Verlängerung Erbbaurecht).

Grundsätzlich kommt auch eine „gemischte Form“ entsprechend vorstehend Ziffer 2.2 in Frage. Beispielsweise die Übernahme eines Stockwerks als Teileigentum. Diese Alternative sollte offengehalten werden. Eine vertiefte Untersuchung wäre dann anzustellen, wenn sich dies aus der Festlegung des künftigen Nutzungskonzepts ergibt.

#### Finanzielle Auswirkungen:



Ja

Siehe Ausführungen zu den einzelnen Bereitstellungsmöglichkeiten.