



Beschlussvorlage 2018/402	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 20, Finanzreferat
	Verfasser(in)	Finanzreferat

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	23.10.2018	öffentlich

Städtisches Immobilienkonzept: Vorschlag zum weiteren Procedere

Beschlussvorschlag:

Beschlussfassung nach Diskussion und Meinungsbildung.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Das Finanzreferat war beauftragt, in Vorbereitung eines ganzheitlichen städtischen Immobilienkonzeptes, das die zukünftige Ausrichtung der Nutzung und des Bestandes des städtischen Immobilienportfolios festlegen soll, eine Bestandsanalyse hinsichtlich der Anzahl und Art der vorhandenen städtischen Gebäude, deren Nutzung sowie deren laufenden Kosten für ihren Betrieb und Gebäudeunterhalt zu erstellen.

Die umfangreichen Ermittlungen wurden in der Sitzung des Bauausschusses am 23. Juni 2015, VI 2015/178, ausführlich schriftlich dargelegt und in der Sitzung dargestellt.

Als Vorschlag des weiteren Vorgehens führte die Verwaltung aus:

„Die zukünftige Ausrichtung des gegenwärtigen Immobilienbestandes erfordert eine intensive politische Diskussion und Entscheidung. Die Bestandsanalyse der Verwaltung stellt hierbei nur eine erste Entscheidungs- und Diskussionsgrundlage dar.

Das politische Gremium muss festlegen,

- *welches Gebäude für welche städtische Nutzung weiterhin oder neu zur Verfügung gestellt wird, und*
- *welche Gebäude weiterhin im städtischen Bestand gehalten werden, sowie*
- *in welcher Priorität und Zeitschiene die anstehende Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an den Gebäuden in der Finanzplanung realisiert werden.“*

In der stattgefundenen Debatte stellten die Fraktionsvorsitzenden übereinstimmend fest, dass der komplexe Sachverhalt nicht abschließend in den Fraktionen besprochen wurde und nun der Startschuss für weitere politische Diskussionen gegeben sei.

Der Ausschuss fasste dann folgenden Beschluss:

„Der Bauausschuss nimmt die Bestandsanalyse der Verwaltung hinsichtlich Nutzung, Gebäudeunterhaltskosten sowie Sanierungs- und Modernisierungsbedarf an den städtischen Immobilien zur Kenntnis“.

Mehrfach wurde sich von Seiten der Verwaltung in Sitzungen des Ältestenrates über den Stand der Überlegungen der Fraktionen erkundigt. Mit Schreiben vom 2. August 2018 beantragte die CSU-Fraktion in ihren Anträgen zum Doppelhaushalt 2019/2020 die Verwertungsmöglichkeiten der 93 städtischen Immobilien zur Finanzierung des städtischen Haushaltes aufzuzeigen und zu bewerten.

2. Aussagen zur Nutzung/Nutzungsvielfalt

Die in der aktualisierten Aufstellung dargelegten Angaben zu den städtischen Immobilien, , beziehen sich auf die gegenwärtige Nutzungsart, den Nutzer/Nutzergruppe sowie die dem



jeweiligen Nutzer/Nutzergruppe überlassenen Räume/Flächen. Zudem ist noch aufgeführt, inwieweit Miete bzw. Nebenkosten entsprechend der gültigen Beschlusslage des Stadtrates vom 11. Februar 1995 verrechnet werden.

3. Verwertungspotentiale

Voraussetzungen:

Art. 75 Abs. 1 Satz 1 GO sieht vor, dass die Kommune Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht (mehr) braucht, veräußern darf. In Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO wird darüber hinaus klargestellt, dass die Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen.

Es ist somit in jedem Einzelfall zu prüfen, ob die jeweilige städtische Immobilie zur städtischen Aufgabenerfüllung benötigt wird oder tatsächlich entbehrlich wäre. Besteht am klassischen Eigentum kein Bedarf für die Stadt Friedberg mehr, kann eine Immobilie veräußert werden.

Der Grundsatz der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung (Art. 61 Abs. 2 GO) verlangt, dass die Gemeinden sich vor der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes Klarheit über dessen Wert verschaffen. Außerdem ermöglicht nur eine verlässliche Wertermittlung den ordnungsgemäßen Vollzug des Art. 75 GO. Der Wert ist daher vor jeder Veräußerung eines kommunalen Vermögensgegenstandes zu ermitteln.

„Entbehrliche“ Immobilien:

Zu umfassender Beurteilung aller städtischen Immobilien müsste dem Grunde nach zu jeder Immobilie ein entsprechendes Nutzungskonzept erstellt bzw. die derzeitige Nutzung kritisch hinterfragt werden.

Für die Nutzungsarten „Verwaltung“, „Feuerwehr“, „Schule“, „Kindergarten“ sowie „Wohnen“ kann per se unterstellt werden, dass die Gebäude für die jeweiligen dauerhaft zur Verfügung gestellt werden (müssen) und somit grundsätzlich im Bestand gehalten werden. Optimierungstatbestände sind nicht auszuschließen. Im Übrigen kann wohl unterstellt werden, dass zur Erfüllung von freiwilligen Leistungen die Gebäulichkeiten nur dann zur Disposition stehen, wenn die Entmietung aufgrund von Alternativen möglich ist (Vereinshäuser, Lager- und Geräteschuppen etc.)

Aufgrund der vielschichtigen kommunalen Aufgabenstellungen scheidet somit die Mehrzahl der 93 städtischen Immobilien aufgrund der tatsächlich in diesen Objekten stattfindenden Aufgabenerfüllung (z.B. Schule, Feuerwehr, Wohnen, etc.) für eine Vermarktungsoffensive aus.

Im Ergebnis erfüllen aus dieser Betrachtung heraus wohl lediglich fünf Objekte das Kriterium „entbehrlich“. Diese werden nun nachfolgend dargestellt.



- a. **Gebäude Eisenberg 3**, Schulnutzung,: Das denkmalgeschützte Objekt „Alte Mädchenschule“ stünde dann für eine Veräußerung zur Verfügung, wenn die derzeitigen Nutzungen ausgelagert werden (könnten). Hierzu wäre sinnvollerweise ein entsprechender Anbau an der Mittelschule Friedberg, Aichacher Straße 5, zu schaffen, der die ausgelagerten Schulklassen aufnehmen könnte. Dabei sind die räumlichen sowie statischen Möglichkeiten der dort notwendigen Nachverdichtung zu prüfen. Die Inanspruchnahme des Hartplatzes ist zu prüfen.
- Die wäre in Ersatzräumen unterzubringen, die derzeit noch nicht zur Verfügung stehen.
Zeithorizont: drei bis fünf Jahre, Investitionssumme für Ersatzbau(ten) > 3,5 Mio. €, dauerhafte Synergieeffekte für den „wiedervereinten“ Schulbetrieb.
- b. **Archivgebäude Pfarrstraße 6**, Stadtarchiv, , Ausstellungen: Das denkmalgeschützte Objekt stünde dann für eine Veräußerung zur Verfügung, wenn die derzeitigen Nutzungen ausgelagert werden (könnten). Das Stadtarchiv könnte dauerhaft im städtischen Depot in der verbleiben. Die wäre in Ersatzräumen unterzubringen, die derzeit noch nicht zur Verfügung stehen. Die Ausstellungen müssten ausgelagert werden. Derzeit ist eine schrittweise Generalsanierung des Gebäudes in der Umsetzung, die sich wohl wertsteigernd niederschlagen wird. Ein endgültiges Nutzungskonzept liegt derzeit noch nicht vor.
Zeithorizont: > zwei Jahre, Investitionssumme für Ersatzbau (-)
- c. **Gebäude Eisenberg 1**, Vereinshaus (): Das denkmalgeschützte Objekt stünde dann für eine Veräußerung zur Verfügung, wenn die derzeitigen Nutzungen ausgelagert werden (könnten). Ersatzräume stehen derzeit nicht zur Verfügung.
Zeithorizont: kurzfristig (?), Investitionssumme für Ersatzbau (?)
- d. **Geschäftshaus Ludwigstraße 27**, Erdgeschoss: gewerbliche Geschäftsräume des, -vermietet-, Rest: Leerstand wegen erheblicher Brandschutzmängel. Das Gebäude liegt nicht in einem Bebauungsplangebiet und steht mit seinen Außenmauern jeweils auf der westlichen sowie östlichen Grundstücksgrenze. Das Planungsgebiet der Altstadtsanierungssatzung soll auf dieses Areal ausgedehnt werden.
Zeithorizont: kurzfristig, Investitionssumme für Ersatzbau (-)
aber: hier wurden wiederholt erfolgreiche Vermarktungsbemühungen der Verwaltung durchgeführt. Zu einem endgültigen Verkauf kam es jedoch mangels mehrheitlicher positiver Beschlussfassung nie. Ein Verkauf wurde somit bisher im Ergebnis abgelehnt.
- e. **Wohn- und Geschäftshaus Burgwallstraße 14**, Wohnen, Gewerbe, -dauerhaft vermietet-, rentierliche Miteinnahmen. Das Objekt beherbergt eine Firma mit Weltmarktführerstatus. Auch hier bemühte sich wiederholt die Verwaltung im Vollzug entsprechender Beschlüsse um eine Veräußerung, im Ergebnis wurde die Verkaufsabsichten des Stadtrates jedoch „eingefroren“. Bei einer Veräußerung sollte darauf geachtet werden, dass der bisherige großzügige Umgriff des Garten des ehemaligen Schwesternwohnheimes deutlich reduziert wird, um eine Bebaubarkeit der Freiflächen nicht zu ermöglichen. Die hinzugekommene Fläche wird dann dem Stadtgarten zugeschlagen.
Zeithorizont: kurzfristig, Investitionssumme für Ersatzbau (-)

Weiteres Vorgehen



Die zukünftige Ausrichtung des gegenwärtigen Immobilienbestandes erfordert eine intensive politische Diskussion und Entscheidung.

Das politische Gremium muss festlegen,

- welches Gebäude für welche städtische Nutzung weiterhin zur Verfügung gestellt wird, und
- welche Gebäude weiterhin im städtischen Bestand gehalten bzw. veräußert werden, sowie dann
- in welcher Priorität und Zeitschiene die anstehende Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an den Gebäuden in der Finanzplanung realisiert werden.

Das angestrebte Ziel sollte die Stärkung des städtischen Immobilienbesitzes und die Überführung in ein zukunftsfähiges Portfolio sein.