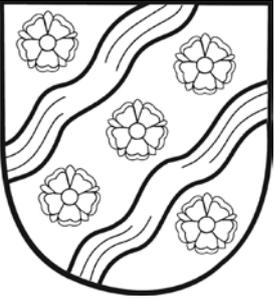


<p>Sitzungsvorlage</p> <p>zur Sitzung des</p> <p>Gemeinderats</p>	<p>Nr. 77 / 2022</p> <p>am 26.07.2022</p>
---	--

STARZACH

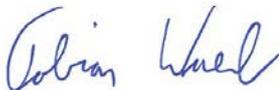


Finanzverwaltung

TOP 8	öffentlich
--------------	-------------------

<p>BETREFF:</p> <p>Veräußerung kommunaler Grundstücke und Gebäude</p> <p>Hier: - Veräußerung des Grundstücks, Flst. Nr. 30, mit Gebäude „Mühringer Straße 10“ im Teilort Felldorf</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundsatzbeschluss zur Beauftragung eines Maklerbüros zur weiteren Vermarktung des Teileigentums „Kirchstraße 6/4“ im Teilort Sulzau - Grundsatzbeschluss zur Veräußerung weiterer kommunaler Liegenschaften zur Haushaltskonsolidierung
--

ANLAGEN:	
Anlage 1: (NÖ)	Ergebnis Angebotsöffnung am 03.05.2022 - Mühringer Straße 10
Anlage 2:	Finanz- und Nutzerdaten zu ausgewählten kommunalen Gebäuden

<p>Starzach, 09.07.2022</p>	 <p>Thomas Noé Bürgermeister</p>	 <p>Tobias Wannemacher Amtsleiter</p>
-----------------------------	--	---

SACHDARSTELLUNG:

A) Veräußerung des Grundstücks, Flst. Nr. 30, mit Gebäude „Mühringer Straße 10“

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.11.2021 Vergabekriterien für die Veräußerung der kommunalen Liegenschaft „Mühringer Straße 10“ im Teilort Felldorf festgelegt. Zuvor hat der Gemeinderat bereits in der öffentlichen Sitzung am 30.06.2021 im Zuge der Aufstellung eines Haushaltskonsolidierungskonzepts beschlossen, dass die genannte Liegenschaft grundsätzlich veräußert werden soll. Auf die Drucksachen 41/2021, 41/2021/1, 93/2021 und 93/2021/1 wird ergänzend verwiesen.

Unter Anwendung der festgelegten Vergabekriterien hat die Verwaltung ein freibleibendes Bieterverfahren durchgeführt. Sowohl im Starzach Boten als auch auf der Homepage der Gemeinde Starzach wurde dazu aufgerufen, bei Interesse ein Angebot bei der Verwaltung einzureichen. Außerdem fand ein örtlicher Besichtigungstermin für Interessent*innen statt.

Am 05.07.2022 um 11 Uhr wurden die eingegangenen Angebote geöffnet und anschließend auf Vollständigkeit und Zulässigkeit geprüft.

Beim Bieterverfahren „Mühringer Straße 10“ unterbreiteten Barbara und Johannes Haller aus Eutingen mit 132.000 € das beste Angebot.

B) Bieterverfahren zum Teileigentum „Kirchstraße 6/4 im Teilort Sulzau

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 31.05.2022 beschlossen, dass das Teileigentum an den zum Zeitpunkt des Sitzungstermins Bestbietenden veräußert werden soll. Wenige Tage nach der genannten Gemeinderatssitzung hat der Bestbietende jedoch Abstand von seinem Gebot genommen. Da kein weiterer Bieter mehr vorhanden ist, kann kein Nachrücker vorgeschlagen werden, sodass das Bieterverfahren ohne die Möglichkeit einer Veräußerung abgeschlossen werden muss.

C) Fortführung des Haushaltskonsolidierungskonzeptes

Die Verwaltung hat jeweils zu den Gemeinderatssitzungen am 19.05.2021 und 30.06.2021 per Drucksache Vorschläge zur Haushaltskonsolidierung zur Beratung im Gremium eingebracht. Unter anderem wurde unter der Rubrik „Potenziale zur Veräußerung/Umnutzung von Vermögenswerten“ die Veräußerung der Liegenschaften „Bieringer Straße 2“ im Teilort Wachendorf, „Kirchstraße 6/4“ im Teilort Sulzau und „Mühringer Straße 10“ im Teilort Felldorf von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen und vom Gemeinderatsgremium grundsätzlich beschlossen. Die entsprechenden Bieterverfahren wurden im Jahr 2022 durchgeführt und können nun abgeschlossen werden.

Die Abteilung Kommunalaufsicht des Landkreises Tübingen weist mit Schreiben vom 07.06.2022 neben der Bestätigung der Gesetzmäßigkeit der Haushaltssatzung der Gemeinde Starzach für das Jahr 2022 darauf hin, dass der eingeschlagene Konsolidierungsprozess fortzusetzen ist, sodass die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde Starzach nachhaltig sichergestellt wird.

Insbesondere aufgrund der geplanten umfangreichen Investitionen in den Produktbereichen „Schulträgeraufgaben“ und „Kinder-, Jugend- und Familienhilfe“ müsse sich die Gemeinde auf ihre **Pflichtaufgaben** fokussieren. Aufgrund der Folgekosten dieser Investitionen besteht weiterhin kein finanzieller Spielraum für zusätzliche freiwillige Aufgaben. Sollte der Konsolidierungskurs in den Folgejahren nicht fortgesetzt werden, dann können die vorgesehenen Kreditermächtigungen in den Jahren 2023 ff. nur unter weiteren Auflagen oder Bedingungen genehmigt werden.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

A) Veräußerung des Grundstücks, Flst. Nr. 30, mit Gebäude „Mühringer Straße 10“

Die Verwaltung befürwortet, die Veräußerung der Liegenschaft an die genannten Bieter. Das Angebot wurde vollständig abgegeben und der angebotene Preis liegt über dem Mindestgebot. Ein Ausschlusskriterium gemäß den festgelegten Vergabekriterien ist nicht ersichtlich.

Da aktuell noch der Jugendraum im betreffenden Gebäude eingerichtet ist wird die Verwaltung den Eigentumsübergang vertraglich so regeln, dass genügend Zeit für den Umzug in den neu geplanten Jugendraum im Rathausgebäude Felldorf verbleibt.

B) Bieterverfahren zum Teileigentum „Kirchstraße 6/4 im Teilort Sulzau

Da das Bieterverfahren ohne Erfolg abgeschlossen werden muss, sollte aus Sicht der Verwaltung eine neue Möglichkeit zur Veräußerung des Teileigentums gesucht werden. Das Teileigentum wird weiterhin nicht zur Erfüllung der kommunalen Pflichtaufgaben benötigt. Deshalb befürwortet die Verwaltung die Kontaktaufnahme mit einem regional tätigen Immobilienmaklerbüro, welches das Objekt professionell vermarkten könnte. Sofern der Gemeinderat zustimmt, würde die Verwaltung baldmöglichst den Kontakt zu einem ausgewählten Büro aufnehmen.

C) Fortführung des Haushaltskonsolidierungskonzeptes

Hinsichtlich der Konsolidierung des Haushaltes wurden bereits im Zusammenhang mit der Beratung und Beschlussfassung der Haushaltssatzung für das Jahr 2022 Einzelbeschlüsse gefasst. Hierbei wurde, mit Ausnahme der Reduzierung der Vereinsförderung um 5.000 €, lediglich auf die Ertragsteigerung durch Steuer- und Gebührenerhöhungen abgezielt. Die Verwaltung ist der Ansicht, dass der Fokus verstärkt auf die Aufwandssenkung gelegt werden muss, insbesondere, wenn Aufwendungen nicht in Produktbereichen von Pflichtaufgaben anfallen. Hierbei spielen weiterhin kommunale Gebäude, welche keine bzw. keine umfassende Nutzung/Auslastung haben, eine entscheidende Rolle. Bewirtschaftungskosten und Abschreibungen könnten eingespart werden.

Die Verwaltung befürwortet deshalb, dass nunmehr in einer 2. Tranche für das Dorfgemeinschaftshaus Börstingen, für das Rathausgebäude in Wachendorf und für das ehemalige Schulgebäude in Börstingen jeweils eine Lösung gesucht wird, welche die laufenden Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten, Abschreibungen) für den Gemeindehaushalt minimiert.

Seit längerer Zeit werden erfolglos Nachnutzungsmöglichkeiten für das ehemalige Schulgebäude in Börstingen gesucht. Die Sanierung/Neugestaltung des Rathausgebäudes in Wachendorf ist nach jahrelangen Beratungen nicht beschlossen worden. Eine Förderung über Mittel aus dem Landessanierungsprogramm ist aufgrund des Ablaufs des Bewilligungszeitraumes nicht mehr möglich, der Gebäudezustand wird über die Jahre jedoch nicht besser. Das Dorfgemeinschaftshaus Börstingen hat von allen Starzacher Bürgerhäusern durchschnittlich die geringste Nutzungsauslastung. Die Abhaltung von Privatveranstaltungen ist keine Gemeindeaufgabe. Veranstaltungen von Vereinen (z.B. Fasnetsveranstaltungen) könnten anderweitig organisiert werden. Mittelfristig wird infolge des Neubaus eines Feuerwehrgebäudes das bestehende Feuerwehrgerätehaus am Dorfplatz frei, welches dann einer Vereinsnutzung zugeführt werden könnte. Der Jugendraum im Dorfgemeinschaftshaus könnte in das Rathausgebäude in Börstingen umgesiedelt werden. Die Backküche ist ebenfalls im Dorfgemeinschaftshaus integriert, für welche eine Lösung gefunden werden muss.

Die Verwaltung schlägt vor, dass sich Gemeinderat und Verwaltung letztmals bis zum Jahresende Gedanken über eine Umnutzung/Nachnutzung machen sollten. Sollte dann keine Lösung in Sicht sein, die realistisch und konkret umsetzbar ist, sollte aus Sicht der Verwaltung für das ehemalige Schulgebäude in Börstingen der Abriss und/oder eine Veräußerung in Erwägung gezogen werden. Für das Rathausgebäude in Wachendorf sollte bei keiner anderweitig vorliegenden Lösung eine Veräußerung oder Vermietung angestrebt werden.

Alternative Vorschläge des Gemeinderates zu anderen kommunalen Liegenschaften sind ebenfalls denkbar und werden von der Verwaltung gerne aufgenommen.

AUSWIRKUNGEN AUF DEN GEMEINDEHAUSHALT:

Im Haushaltsplan für das Jahr 2022 sind Veräußerungserlöse in Höhe von 70.000 € veranschlagt. Durch die Veräußerung der Liegenschaften „Mühringer Straße 10“ und „Bieringer Straße 2“ können bereits Veräußerungserlöse in Höhe von 185.671 € realisiert werden. Etwaige Nebenkosten im weiteren Verfahren (Notarkosten, Grunderwerbsteuer, etc.) belasten den Gemeindehaushalt nicht, da diese die jeweiligen Erwerber tragen müssten.

Für die Überlassung des Teileigentums „Kirchstraße 6/4 an einen Immobilienmakler zur weiteren Vermarktung werden Maklergebühren anfallen. Die Größenordnung kann erst nach Kontaktaufnahme und erster Einschätzung des Maklerbüros beziffert werden.

Durch die Fortführung des Haushaltskonsolidierungskonzeptes können kurz- bis mittelfristig weitere jährliche Aufwandssenkungen, wie in der Anlage 2 ersichtlich, generiert werden.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Gemeinderat beschließt die Veräußerung der Liegenschaft „Mühringer Straße 10“ (Grundstück und Gebäude) an Barbara und Johannes Haller zum Angebotspreis in Höhe von 132.000 €
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den für die Veräußerung notwendigen Notartermin zu vereinbaren und das Weitere zu veranlassen.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, das Teileigentum „Kirchstraße 6/4“ zur weiteren Vermarktung einem Immobilienmaklerbüro zu übergeben. Die Verwaltung soll hierbei das entsprechende Büro auswählen.
4. Die Gemeinderatsfraktionen bzw. die Gemeinderäte werden bis spätestens zum 31.12.2022 Vorschläge zur Umnutzung/Nachnutzung der kommunalen Liegenschaften „Dorfgemeinschaftshaus Börstingen“, „Rathausgebäude Wachendorf“ und „ehemaliges Schulgebäude mit/ohne Turnhalle in Börstingen“ bei der Verwaltung einreichen, welche auf eine Minimierung des jährlichen Aufwandes (Betriebskosten, Abschreibungen) abzielen. Alternativ können auch Vorschläge zu anderen Gebäuden genannt werden. Parallel wird die Verwaltung ebenfalls weitere Vorschläge erarbeiten. Eine Beratung soll im 1. Quartal 2023 erfolgen.