

Geschäftszeichen I/10-Be	Datum 22.02.2017	Vorlage-Nr. XVIII-0091/2017
------------------------------------	----------------------------	---------------------------------------

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzung am	Zuständigkeit
Kreisausschuss	nicht öffentlich	06.03.2017	Vorberatung
Kreistag	nicht öffentlich	13.03.2017	Entscheidung

Betreff
Verkauf der Liegenschaft in 38170 Schöppenstedt, Wallpforte 5a (ehemalige Ludwig-von-Strümpell-Schule) an die Samtgemeinde Elm-Asse

Beschlussvorschlag:

- Das Gebäude und Grundstück der ehemaligen Ludwig-von-Strümpell-Schule in 38170 Schöppenstedt, Wallpforte 5a, wird der Samtgemeinde Elm-Asse zu einem Preis von 1,3 Mio. € zum Kauf angeboten.
- Im Falle der Annahme des Angebotes durch die Samtgemeinde Elm-Asse wird die Landrätin ermächtigt, den notariellen Kaufvertrag zu schließen und eine Zahlung des Kaufpreises in zwei Raten zu vereinbaren. Die erste Rate in Höhe von mindestens 50 % des Kaufpreises ist nach Abschluss des Vertrages und die zweite Rate nach Beendigung des Zukunftsvertrages der Samtgemeinde Elm-Asse in 2022 zu leisten.

Aufwand/Auszahlung i. €	Produktkonto	<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> Finanzhaushalt	Haushaltsjahr/e
Mittel stehen	<input type="checkbox"/> zur Verfügung	<input type="checkbox"/> nicht zur Verfügung	<input type="checkbox"/> nur bereit i. H. v. Euro
Deckungsvorschlag	<input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlungen bei	<input type="checkbox"/> Minderaufwendungen/-auszahlungen bei	

Diese Maßnahme hat Auswirkungen auf die Erreichung folgender Oberziele:			
Präambel	Konsolidierung der Kreis- und Gemeindefinanzen	<input type="checkbox"/> unterstützt	<input type="checkbox"/> behindert
	Bürgerfreundlichkeit der Kreisverwaltung	<input type="checkbox"/> unterstützt	<input type="checkbox"/> behindert
Oberziel 1	Gesellschaftlicher Zusammenhalt	<input type="checkbox"/> unterstützt	<input type="checkbox"/> behindert
Oberziel 2	Bildung und Kultur	<input type="checkbox"/> unterstützt	<input type="checkbox"/> behindert
Oberziel 3	Arbeit und Wirtschaft	<input type="checkbox"/> unterstützt	<input type="checkbox"/> behindert
Oberziel 4	Umwelt- und Klimaschutz	<input type="checkbox"/> unterstützt	<input type="checkbox"/> behindert
Oberziel 5	Mobilität und Infrastruktur	<input type="checkbox"/> unterstützt	<input type="checkbox"/> behindert

Begründung:

Der Landkreis Wolfenbüttel verfügt am Schulstandort Schöppenstedt über insgesamt drei Liegenschaften. Neben dem Schulkomplex der Haupt- und Realschule Schöppenstedt (Wallpforte 6) befinden sich dort auch noch die ehemalige Realschule (An der Kirche 3a) und die ehemalige Ludwig-von-Strümpell-Schule (Wallpforte 5a). Das Gebäude Wallpforte 6 wird derzeit vollständig und das Gebäude An der Kirche 3a teilweise (ausschließlich Fachunterrichtsräume) für den Unterricht an der Haupt- und Realschule Schöppenstedt genutzt.

Die Ludwig-von-Strümpell-Schule wurde bis zum 31.07.2014 als Förderschule mit dem Schwerpunkt Lernen genutzt. Mit Beschluss des Kreistages vom 19.05.2014 wurde die Schule mit Wirkung vom 31.07.2014 aufgehoben. In der Folge wurde die Liegenschaft in den Jahren 2015/2016 vorübergehend zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Inzwischen werden die Räumlichkeiten nicht mehr genutzt.

Bereits im Sommer 2016 trat die Samtgemeinde Elm-Asse an den Landkreis Wolfenbüttel hinsichtlich einer Nutzung des Gebäudes der ehemaligen Strümpell-Schule heran. Grund für das Interesse an dem Gebäude war der bauliche Zustand der Kindertagesstätte Hummelburg der Samtgemeinde Elm-Asse, der eine Verlängerung der bestehenden Betriebserlaubnis für die Kindertagesstätte in absehbarer Zeit unmöglich macht. Das Gebäude der ehemaligen Strümpell-Schule ist nach Einschätzung der Samtgemeinde Elm-Asse für eine Nutzung als Kindertagesstätte geeignet. Der Landkreis Wolfenbüttel leitete daraufhin die ersten Schritte zur Prüfung der Machbarkeit ein. Dazu gehörte die Planung einer Unterbringung einer dreizügigen IGS in den vorhandenen Gebäuden und die Schätzung der notwendigen Umbau-/Sanierungskosten. Gleichzeitig wurde eine unabhängige Sachverständige mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragt. Das Gutachten ergab einen Sachwert der ehemaligen Strümpell-Schule in Höhe von 1,5 Mio. €. Diese Summe beinhaltet bereits einen Abschlag von 150.000 € für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Fassaden-verkleidung und Heizung). Dieses Gutachten wurde der Samtgemeinde Elm-Asse ebenfalls zur Verfügung gestellt.

Die verwaltungsseitige Prüfung der Unterbringung einer dreizügigen IGS in Schöppenstedt ergab, dass die Räumlichkeiten des bestehenden Gebäudekomplexes der Haupt- und Realschule Schöppenstedt an der Wallpforte 6 nicht ausreichend sind. Es werden zusätzliche Räume benötigt, die sowohl in der ehemaligen Realschule als auch in der ehemaligen Strümpell-Schule zur Verfügung stehen. Für Umbau bzw. Sanierung der Liegenschaften wurden die folgenden geschätzten Kosten ermittelt:

a) Ehemalige Ludwig-von-Strümpell-Schule:

Inklusion: 250.000 €

Fachunterrichtsräume: 150.000 €

Sanierung: 200.000 €

Gesamt: 600.000 €

b) Ehemalige Realschule

Inklusion: 530.000 €

Sanierung: 270.000 €

Brandschutz: 700.000 € (geschätzt, Brandschutzgutachten liegt noch nicht vor)

Gesamt: 1.500.000 €

Alle Schritte erfolgten vorbehaltlich der Entscheidung des Kreistages, dessen Zuständigkeit nach § 58 Abs. 1 Ziffer 14 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) bei der Veräußerung von Vermögensgegenständen gegeben ist. Entsprechende Unterrichtungen erfolgten im Kreisausschuss.

Nach Beratung in den Gremien der Samtgemeinde Elm-Asse erfolgte im Januar 2017 ein Gespräch mit Verwaltung und Fraktionen der Samtgemeinde Elm-Asse. Wesentlicher Punkt dabei war die Höhe des Kaufpreises für das Gebäude der ehemaligen Strümpell-Schule. Seitens der Samtgemeinde Elm-Asse wurde deutlich gemacht, dass man den ermittelten Sachwert im Gutachten in Höhe von 1,5 Mio. € für zu hoch halte, da bei der Ermittlung wesentlich Faktoren nicht berücksichtigt worden sind. Zur näheren Erläuterung verweise ich auf das Schreiben der Samtgemeinde Elm-Asse vom 09.02.2017, welches der Vorlage als Anlage 1 beigelegt ist.

Den Vertretern der Samtgemeinde Elm-Asse wurde erläutert, dass auf der Grundlage des Sachverständigengutachtens und unter Berücksichtigung der Argumente der Samtgemeinde Elm-Asse dem Kreistag eine Marktwertanpassung von 200.000 € vorgeschlagen werden kann. Diese Summe entspricht den zu diesem Zeitpunkt seitens der Samtgemeinde Elm-Asse ermittelten Umbaukosten bei einer Nutzung als Kindertagesstätte. Damit würde sich der Kaufpreis auf 1,3 Mio. € belaufen. Zudem wurde vorgeschlagen, die Samtgemeinde Elm-Asse im Hinblick auf die Erfüllung des Zukunftsvertrages dahingehend zu unterstützen, dass die Zahlung des Kaufpreises auf zwei Raten verteilt werden könnte. Die erste Rate (mind. 50% des Kaufpreises) würde beim Kauf, die zweite Rate erst nach Ablauf des Zukunftsvertrages im Jahr 2022 fällig werden.

Zu den weiteren Hinweisen der Samtgemeinde Elm-Asse im Schreiben vom 09.02.2017 nehme ich wie folgt Stellung:

- Grundstücks-/Bodenwert

Der Grundstückswert wurde im Gutachten mit 42,00 €/m² festgesetzt. Dies hält die Samtgemeinde Elm-Asse für nicht angemessen. Durch die überwiegend angrenzende Schulnutzung ist das Grundstück für Wohnraumnutzung nicht von Interesse. Zudem ist die Stadt Schöppenstedt nicht bereit, die Bauleitplanung anzupassen. Nach meiner Auffassung ist die Ermittlung des Bodenwertes im Gutachten nachvollziehbar dargestellt. Hinsichtlich der fehlenden Bereitschaft zur Änderung der Bauleitplanung gebe ich zu bedenken, dass auch die Stadt Schöppenstedt wenig Interesse an einem Leerstand hätte. Soweit sich die Möglichkeit einer anderen Nutzung (z.B. altersgerechtes Wohnen) ergeben würde, kann die Bereitschaft zur Änderung der Bauleitplanung durchaus unterstellt werden.

- Marktwertanpassung

Unter Beachtung der Regelung des § 125 Abs. 1 NKomVG zur Veräußerung von Vermögen wird die vorgeschlagene Marktwertanpassung von 200.000 € für angemessen angesehen. Einer Berücksichtigung der geforderten Marktwertanpassung von 30-40 % kann unter Würdigung des Gesamtzusammenhangs nicht zugestimmt werden.

- Bewertung der Außenanlagen

Unter Berücksichtigung der Erläuterungen im Gutachten wird der pauschale Wertansatz von 10 % der Herstellungskosten im Besonderen im Hinblick auf die aufwendigere Gestaltung, die abfallende Lage und die Größe des Grundstücks für angemessen gehalten.

- Restbuchwert

Bei der Ermittlung des Veräußerungswertes sind die Regelungen des § 125 NKomVG zu beachten. Es muss sich danach um einen objektiven Wert für den Vermögensgegenstand handeln. Keinesfalls entscheidend sind die subjektiven Vorstellungen der

Geschäftspartner. Nach einem Urteil des OVG Lüneburg kommen bei der Veräußerung von Grundstücken der Einheitswert oder der Buchwert als objektiver Wert nicht in Frage.

100 Der Verkauf der ehemaligen Strümpell-Schule und die Nachnutzung durch die Samtgemeinde Elm-Asse stellt unter Berücksichtigung der o.a. Argumente eine Kompromisslösung dar, die auf der einen Seite die Interessen des Landkreises Wolfenbüttel an einer Nutzung bzw. Nachnutzung aller Schulgebäude in der Stadt Schöppenstedt und auf der anderen Seite eine zeitnahe Lösung für die Problematik der abgängigen Kindertagesstätte Hummelburg der Samtgemeinde Elm-Asse berücksichtigt. Nicht unbeachtet bleiben sollte, dass der Landkreis Wolfenbüttel zusätzliche finanzielle Mittel aufwenden muss, um diese Gesamtlösung zu
105 ermöglichen. Die Samtgemeinde Elm-Asse kann durch die Nachnutzung der ehemaligen Strümpell-Schule unter den dargestellten finanziellen Bedingungen die Investitionen für den notwendigen Ersatz für die Kindertagesstätte Hummelburg erheblich reduzieren. Die Schätzungen für einen Neubau belaufen sich auf ca. 2,3 Mio. €. Zudem leistet der Landkreis Wolfenbüttel durch die vorgeschlagene Aufteilung des Kaufpreises in zwei Raten eine
110 Unterstützung der Samtgemeinde Elm-Asse bei der Erfüllung der Vorgaben des Zukunftsvertrages. Ich halte daher einen Verkaufspreis von 1,3 Mio. € für angemessen und objektiv.

115 Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass die brandschutztechnisch notwendigen Umbaumaßnahmen an der Strümpell-Schule in 2009 im erheblichen Umfang mit Mitteln aus dem Konjunkturpaket II (ca. 480.000 €) gefördert worden sind. Derzeit erfolgt die Klärung mit dem Niedersächsischen Ministerium für Inneres und Sport, ob eine Veräußerung der Liegenschaft zu einer Rückforderung der Fördermittel führen könnte. Eine Entscheidung wird kurzfristig erwartet und sollte zur Sitzung des Kreisausschusses bzw. des Kreistages vorliegen.

120

Ich bitte, wie beantragt zu entscheiden.

125 Christiana Steinbrügge

130

Anlage:

130 Schreiben der Samtgemeinde Elm-Asse vom 09.02.2017

135