

**Vorlage Nr.: V-KT/305/2017 a**

**Anlage 1 (Planskizzen)**

**Anlage 2 (Sanierungsarbeiten)**

**Az.: 3-31**

**Datum: 13.03.2017**



**Main-Tauber-Kreis.de**

**Betreff:**

Folgenutzung für die Liegenschaft Kloster Gerlachsheim

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Kreistag	22.03.2017	öffentlich

**Beschlussantrag:**

Der Kreistag beschließt:

1. Dem Folgenutzungskonzept für die Liegenschaft Kloster Gerlachsheim durch die Vermietung von Raum- und Verkehrsflächen wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, im Einklang mit dem Land Baden-Württemberg entsprechende Mietverträge abzuschließen (u.a. mit inab, der Kreisjägersvereinigung Tauberbischofsheim e.V., den Unternehmen Freitag-ims und Rapp-talents.won) .
2. Den notwendigen Sanierungsaufwendungen wird grundsätzlich zugestimmt. Die Finanzierung erfolgt gemäß Notwendigkeit auf Grund von Mietvereinbarungen über ein Darlehen beim AWMT als außerplanmäßige Ausgabe,  
  
zunächst bis 800.000 Euro.
3. Die Refinanzierung des inneren Darlehens erfolgt teilweise über die Mieterträge und 2023 über die Ablösung gemäß der mit dem Land im Erbpachtvertrag geregelten Heimfallklausel.

4. Der Erbpachtvertrag wird nach seinem Auslaufen am 10. Mai 2023 nicht verlängert.
5. Die Betriebsaufnahme in Gerlachsheim ist für Teilbereiche ab September 2017 vorgesehen.

**Der Vorsitzende des Kreistages**

**Landrat Reinhard Frank**

## 1. Sachverhalt

Die Liegenschaft Kloster Gerlachsheim wurde von 1953 bis September 2016 als **Alters- und Pflegeheim** genutzt, zuletzt durch die Krankenhaus und Heime Main-Tauber GmbH.

Kloster Gerlachsheim befindet sich im **Eigentum des Landes Baden-Württemberg**. Der Main-Tauber-Kreis ist bis 10. Mai 2023 Erbbauberechtigter. Ab dem 11. Mai 2023 geht mit Ablauf des Erbbaurechts die Liegenschaft wieder in die Verantwortung des Landes Baden-Württemberg über.

Mit Aufgabe als Alters- und Pflegeheim im vergangenen Jahr wurde zur Entwicklung eines Nachnutzungskonzeptes eine **Lenkungsgruppe** eingesetzt. Dieser Lenkungsgruppe gehören an:

- Vertreter der Stadtverwaltung und des Gemeinderates von Lauda-Königshofen
- Vertreter der Kreisverwaltung und des Kreistages des Main-Tauber-Kreises
- Vertreter des Landes Baden-Württemberg (Amt für Vermögen und Bau)

Die Lenkungsgruppe steht unter der Leitung von Landrat Reinhard Frank; die Wirtschaftsförderung des Main-Tauber-Kreises hat das operative Geschäft inne.

Die inzwischen durchgeführte Akquise und die getroffenen Abstimmungen ermöglichen eine **Neunutzung** (Änderungsnutzung) des Klosters als

### **Bildungs- und Bürohaus.**

#### Erdgeschoss und Untergeschoss

Für das **Erdgeschoss** und einzelne Räume im **Untergeschoss** ist eine Nutzung durch **inab** vorgesehen. Inab, die Ausbildungs- und Beschäftigungsgesellschaft des Berufsförderungswerks (bfw) mbH, Hauptverwaltungssitz in Erkrath (Nordrhein-Westfalen), vermittelt überwiegend an jüngere Menschen mit Einschränkungen berufliche Qualifikationen. Alternativ werden Teilnehmer auch erst an die Berufsausbildungsreife herangeführt. So sind in der Liegenschaft Kloster Gerlachsheim Ausbildungsangebote

- in der Hauswirtschaft (idealerweise ist eine Kücheneinrichtung vorhanden)
- in der Garten- und Landschaftspflege oder
- im Bereich Metall bzw. Holz (Metallbauer, Tischler, Schreiner; eventuell wird durch Inab auch die ehemalige Caritaswerkstatt angemietet)

möglich.

Inab möchte zum Schuljahresbeginn 2017/18 im September seinen Betrieb in Gerlachsheim aufnehmen. Ein Wechsel des Schulstandortes während des Schuljahres ist – so die Aussage von Inab - aufgrund von Projektträgervorgaben (Agentur für Arbeit, Krankenkasse etc.) nicht möglich. Insoweit liegt ein dringendes Bedürfnis vor, die Räume rasch herzurichten, um die Mietvereinbarung mit Inab (Mieter mit Entwicklungspotenzial) nicht zu gefährden.

Für das 1. Obergeschoss können Räume wie folgt vermietet werden:

- Die **Kreisjägersvereinigung Tauberbischofsheim e. V.** möchte einen Lehrsaal und zwei Büroräume anmieten. Die Kreisjägersvereinigung schult in jedem Jahr rund 30 Teilnehmer für die Jagdprüfung. Diese Lehrgänge finden von Mai bis September eines Jahres an jedem Freitagnachmittag und an Samstagen ganztägig statt. Im weiteren Jahresverlauf sollen die Räume für weitere Vereinszwecke tageweise (Hegeringversammlung, Besprechungen) genutzt werden.
- Anmieten werden auch die Unternehmen

**talents.won**, Geschäftsführer Thomas Rapp, sowie

**Freitag-IMS**, Geschäftsführer Michael Freitag.

Beide Unternehmer nutzen gemeinsam die Räume rechts des Treppenaufgangs im 1. OG.

Die Mietflächen der v. g. Mieter ergeben sich aus der **Anlage 1** (Planskizze der Geschosse).

Ebenso liegen derzeit **weitere Mietinteressen** vor:

- Eventfotografie Marc Dürr, Grünsfeld
- Finanz- und Vermögensberatung Alexander Maag, Grünsfeld
- Arztpraxis Dr. Saager / Annan, Gerlachsheim und
- Westfrankenbahn, Aschaffenburg

Zur Auslastung des Gebäudes werden weitere Mietvereinbarungen gemäß Nachfrage abgeschlossen.

### **Mietzins und Mietnebenkosten**

Der Mietzins ist als Kostendeckungsbeitrag anzusehen. Der Mieterträge sind unter Ziffer 2. (finanzielle Auswirkungen) aufgeführt.

- Für inab und die Unternehmen werden Mietsätze nach gemieteter Fläche zu Grunde gelegt.
- Bei der Kreisjägersvereinigung ist wegen der nur tageweisen Nutzung eine Pauschalmiete vereinbart.

Die **Mietnebenkosten** werden gemäß der Betriebskostenverordnung (Hausmeister, Streu- und Räumdienste etc.) und nach Verbrauch berechnet. Es wird somit eine Vollkostenrechnung zu Grunde gelegt. Über den Mietbetrieb und die Mietnebenkosten wird das Gebäude in seinem Bestand gesichert.

### **Sanierung und Finanzierung**

Für die jetzt anstehende Vermietung (noch ohne weitere Mietinteressenten) fallen insgesamt die in **Anlage 2** dargestellten Sanierungsarbeiten an.

Die **Sanierung** wird sukzessive nach eingehenden Mietvereinbarungen und Notwendigkeit vorgebracht. Jetzt steht die Sanierung des EG, Teile des 1. OG und der Sanitärbereiche an. Die Kosten sind unter Ziffer 2. (finanzielle Auswirkungen) dieser Vorlage dargestellt.

Die **Finanzierung** erfolgt gemäß des erforderlichen Baufortschritts auf Grund von Mietvereinbarungen über den Kreishaushalt mittels einer Darlehensaufnahme beim AWMT (siehe Ziff. 2. finanzielle Auswirkungen in dieser Vorlage) als außerplanmäßige Ausgabe.

Das Darlehen wird teilweise durch die Mieterträge finanziert. 2023 hat das Land Baden-Württemberg gemäß des bestehenden Erbpachtvertrages 2/3 der wertsteigernden Maßnahmen zu ersetzen.

**Hinweis:**

Der AWMT wird in der Kreistagssitzung im Mai oder Juli 2017 seinen angepassten Wirtschaftsplan zur Beschlussfassung vorlegen.

Die Stadt Lauda-Königshofen möchte sich mit der Neugestaltung der Grünanlage vor dem Kloster in das Gesamtkonzept einbringen.

**2. Finanzielle Auswirkungen**

<b>Sanierungskosten/Darlehensaufnahme</b>	<b>800.000,00 Euro</b>
Tilgung (4 %)	32.000,00 Euro/Jahr
Darlehenszinsen	
(Näherungsberechnung: 704.000,00 Euro x 0,55 % Zins) =	3.872,00 Euro/Jahr
Durchschnittlicher Aufwand Darlehen rd.	<b>35.872,00 Euro/Jahr</b>
<b>Mieterträge (Kaltmiete)</b>	
inab 1.682 € x 12	20.184,00 Euro/Jahr
Kreisjägerevereinigung pauschal	2.100,00 Euro/Jahr
Firmen talents.won und Freitag-ims 785 € x 12	9.420,00 Euro/Jahr
<b>Summe Miete insgesamt</b>	<b>31.704,00 Euro/Jahr</b>
<b>Jahresnettoaufwand Landkreis</b>	<b>4.168,00 Euro/Jahr</b>
(bei gegenwärtiger Mietsituation)	

**Ablösung des Darlehens zum 11. Mai 2023**

Gemäß § 11 des Erbbauvertrages hat das Land 2/3 des Restbuchwertes der wertsteigernden Einbauten zu erstatten.

<b>Kreditaufnahme (wertsteigernde Einbauten)</b>	<b>800.000,00 Euro</b>
abzüglich 4 % Tilgung (AfA) für 6 Jahre (Mai 2017 – Mai 2023)	<u>192.000,00 Euro</u>
Restbuchwert	608.000,00 Euro
2/3 Erstattung des Landes / gemäß Erbbauvertrag rd.	405.300,00 Euro
<b>Nettolast des Landkreises</b>	<b>202.700,00 Euro</b>

#### **Finanzierung der außerplanmäßigen Ausgabe im Kreishaushalt**

Die außerplanmäßige Ausgabe wird durch Einsparungen beim Bau des Regenklärbeckens an der BAB A 3 in Dertingen finanziert. Das Regenklärbecken kann in Abstimmung mit dem Bund erst Ende 2017 begonnen werden. Voraussichtlich werden 300.000 Euro benötigt. Im Kreishaushalt sind für dieses Projekt 1,12 Mio. Euro (620.000 Euro Übertrag aus 2016; 500.000 Euro Ansatz in 2017) eingestellt, so dass die frei gewordenen Mittel für das Vorhaben Gerlachsheim eingesetzt werden können.