

Vorlage Nr.: KT/458/2018

Anlagen 3

Az.: 3/31

Datum: 27.02.2018



Main-Tauber-Kreis.de

Betreff:

Liegenschaft Kloster Gerlachsheim - Sachstandsbericht und Sanierung des 1. Obergeschosses

Beratungsfolge	Termin	Status
Kreistag	14.03.2018	öffentlich

Beschlussantrag:

Der Kreistag beschließt:

1. Der Kreistag nimmt vom gegenwärtigen Sanierungssachstand und der Folgenutzung der Liegenschaft Kloster Gerlachsheim zustimmend Kenntnis.
2. Für die Sanierung des 1. Obergeschosses werden zusätzliche überplanmäßige Mittel in Höhe von 350.000 Euro zur Verfügung gestellt. Die Mittel werden im Finanzhaushalt, Teilhaushalt 8, Kostenstelle 11243210000, Kloster Gerlachsheim – Energie- und Immobilienmanagement – veranschlagt.
3. Die Kreisverwaltung wird beauftragt, vor Beginn der Sanierungsarbeiten, im Einklang mit dem Land Baden-Württemberg, den Mietvertrag mit dem Erzbischöflichen Kinder- und Jugendheim St. Kilian Walldürn für die Nardini-Schule und die Sozialpädagogische Tagesgruppe „Arche Noah“ abzuschließen.

Der Vorsitzende des Kreistages

Landrat Reinhard Frank

1. Sachverhalt:

SACHSTAND

Die Liegenschaft Kloster Gerlachsheim wird gegenwärtig bereits neu genutzt bzw. für neue Nutzungen ausgerichtet.

So befindet sich im **Erdgeschoß** seit August 2017 der **Ausbildungsträger inab**. Über das Angebot von inab werden Schülerinnen und Schüler für die Berufe Hauswirtschaft und Beikoch ausgebildet. Das Erdgeschoß ist entsprechend saniert; zur bestehenden ehemaligen Heimküche wurden auch weitere Lehrküchen eingebaut.

Im **2. Obergeschoss** werden seit der 9. Kalenderwoche Abbruch- und Sanitärarbeiten durchgeführt. Es folgen sukzessive die weiteren Sanierungsarbeiten, u.a. Erneuerung der Bodenbeläge (sofern dies notwendig ist), Elektroarbeiten und die Verkabelung. Nähere Informationen sind aus der **Anlage 1** zu entnehmen.

Die voraussichtlichen Sanierungskosten in Höhe von rund 378.000 Euro können noch aus dem bereits mit Beschluss vom 22. März 2017 bereitgestellten Mitteln finanziert werden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass das Land Baden-Württemberg, vertreten durch Vermögen und Bau, den beantragten investiven Anteil der bisherigen und kommenden Maßnahmen (EG und 2. OG) in Höhe von rund 190.000 Euro anerkennt.

Für das 2. OG liegen unterschriebene Mietverträge der Arztpraxis Dr. Saager (Gerlachsheim), der Werbeagentur OGMA-Richey/Sawyer (Tauberbischofsheim) und der Kreisjägersvereinigung Tauberbischofsheim vor.

Im Zuge der weiteren **Mieterakquise** ist nun für das

1. Obergeschoss

das Erzbischöfliche Kinder- und Jugendheim St. Kilian Walldürn interessiert. Dieser Träger sucht für die gegenwärtig noch in Tauberbischofsheim im Bildungshaus St. Michael ansässige Nardini-Schule (**siehe Anlage 2**) und die dazugehörige Sozialpädagogische Tagesgruppe „Arche Noah“ entsprechende Unterrichtsräume. Die bisher in Tauberbischofsheim im Bildungshaus St. Michael genutzten Räume stehen ab Sommer 2018 nicht mehr zur Verfügung. Der von beiden Einrichtungen genutzte sog. Kachelbau – im

Eigentum des Caritas-Verbandes – soll abgerissen werden.

Die Vertreter des Erzbischöflichen Kinder- und Jugendheims St. Kilian, Walldürn, sehen die Räume im 1. OG des Klosters Gerlachsheim für ihre schulischen Zwecke als bestens geeignet an. Die entsprechenden notwendigen Sanierungsmaßnahmen (vergleichbar wie im 2. OG) müssen umgehend beginnen, damit der Unterrichtsbeginn ab September 2018 gewährleistet werden kann. Der Umzug ins Kloster Gerlachsheim ist für August 2018 vorgesehen.

Das Erzbischöfliche Kinder- und Jugendheim St. Kilian Walldürn würde das gesamte 1. OG anmieten.

Hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen wird auf Ziffer 2. verwiesen.

Sachstand ehemaliges Schwesternwohnheim Gerlachsheim

Für das ehemalige Schwesternwohnheim in der Gesamtanlage Kloster Gerlachsheim zeigt die Westfrankenbahn, Aschaffenburg, nachhaltiges Interesse. Die Westfrankenbahn möchte in diesem Schwesternwohnheim die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihres technischen Dienstes – Streckenkontrolle und Streckeninstandsetzung – unterbringen. Das gegenwärtig über dem Gleisfeld gegenüber des Bahnhofs Lauda von der Westfrankenbahn genutzte Gebäude (ehemalige Waggonwerkstätte) wurde von der Stadt Lauda-Königshofen erworben. Die Westfrankenbahn ist an einer langfristigen Anmietung des Schwesternwohnheims bis 2031 interessiert. (Die Westfrankenbahn ist für 12 Jahre mit den ab Dezember 2019 zu erbringenden Verkehrsleistungen beauftragt.)

Momentan werden durch das Amt für Immobilienmanagement die Kosten für die Sanierung ermittelt. Mit der Westfrankenbahn ist dann, orientiert an den Investitions- und Sanierungskosten und im Einklang mit dem Land Baden-Württemberg, der Mietvertrag bis 2031 auszuhandeln. Hierbei wird die Kreisverwaltung darauf achten, dass nach Ablauf der Erbpacht im Mai 2023 möglichst keine restlichen Sanierungskosten beim Landkreis verbleiben. Aufgrund des gegebenenfalls langjährigen Mietvertrages ist mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch Vermögen und Bau, eine entsprechende Ablösung für die verbleibende Mietzeit von Juni 2023 bis 2031 auszuhandeln. Wegen der weiteren für die Sanierung des Schwesternwohnheims benötigten Mittel wird der Verwaltungs- und Finanzausschuss bzw. der Kreistag rechtzeitig informiert.

2. Finanzielle Auswirkungen

Sanierungskosten 1. OG

- Nähere Infos siehe **Anlage 3** rund 350.000 Euro

Die Mietfläche umfasst

- rund 894 m² Raum- und Verkehrsflächen
- rund 50 m² Verkehrsflächen im Untergeschoss.

Angestrebt wird eine summarische Mietzahlung ab Mietbeginn bis zum Auslaufen der Erbpacht von 222.300 Euro.

Zum Auslaufen der Erbpacht im Mai 2023 verbleibt somit ein Finanzierungsdelta von 127.700 Euro.

Gemäß Erbpachtvertrag ist der Main-Tauber-Kreis verpflichtet, **Sanierungsmaßnahmen** durchzuführen. Die verbleibende Nettolast des Landkreises wird durch die Anerkennung durchgeführter Maßnahmen als **Investition** – dies ist mit Vermögen und Bau auszuhandeln – weiter verringert.

Neben der Kaltmiete muss der Mieter Erzbischöfliches Kinder- und Jugendheim St. Kilian Walldürn Mietnebenkosten in Höhe von 2,50 Euro/m² (diese Zahlung wird nach dem jeweils festgestellten Jahresverbrauch angepasst) entrichten.