



Stadt Backnang Sitzungsvorlage

N r . 070/15/GR

Federführendes Amt	Stadtkämmerei		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	21.05.2015	öffentlich

Kauf oder Miete des Bildungshauses, Bahnhofstraße 2 und 4 (vormaliges Postareal)

Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund der Wirtschaftlichkeitsberechnungen wird der Kauf des Grundstücks Bahnhofstraße 2 und 4 beschlossen.
2. Die Stadt nimmt das notariell beurkundete Kaufvertragsangebot vom 15.04.2014 der Backnang Bildungshaus GmbH & Co. I KG München (DIBAG) zum Erwerb des Grundstücks Bahnhofstraße 2, 4 in Backnang zu den ausgehandelten Bedingungen an.

Haushaltsrechtliche Deckung	HHSt.:					
Haushaltsansatz:		EUR		EUR		
Haushaltsrest:		EUR		EUR		
Verpflichtungsermächtigung für Ausgaben im folgenden Jahr:		EUR		EUR		
Für Vergaben zur Verfügung:		EUR		EUR		
Aufträge erteilt (einschl.vorst.Vergabe):		EUR		EUR		
Noch freie Mittel/über bzw. außerplanmäßige Ausgaben:		EUR		EUR		
Amtsleiter:	Sichtvermerke:					
11.05.2015 Datum/Unterschrift	I	II	10	20	60	61
	Kurzzeichen Datum					

Begründung:**1. Vorbemerkungen**

Der Gemeinderat hat am 03.04.2014 beschlossen, dem Mietvertrag mit der Backnang Bildungshaus GmbH & Co. I KG über die Anmietung von Flächen zur Nutzung für die Volkshochschule Backnang im Bildungshaus Bahnhofstraße 2, 4 zu den ausgehandelten Bedingungen zuzustimmen. Außerdem wurde den Bedingungen für eine Kaufoption der Backnang Bildungshaus GmbH & Co. I KG über den Erwerb des gesamten Bildungshauses Bahnhofstraße 2, 4 zugestimmt. Darüber hinaus wurde die Stadt beauftragt, einen notariell beurkundeten Mietvertrag mit Kaufvertragsoption auszuhandeln und abzuschließen.

Dementsprechend wurde der Mietvertrag mit Kaufoption am 15.04.2014 abgeschlossen und notariell beurkundet.

Mit den Abbruch- und Umbauarbeiten und der Entkernung des vorhandenen Postarealgebäudes wurde zeitnah nach dem Vertragsabschluss im Mai 2014 begonnen. Am 29.01.2015 fand eine Baubegehung im Beisein von Mitgliedern des Gemeinderats und der Verwaltung statt. Nach einer Mitteilung der DIBAG ist mit einer endgültigen Fertigstellung und Übergabe des Bildungshauses im Juli 2015 zu rechnen. Es kann somit angenommen werden, dass die Volkshochschule nach den Sommerferien 2015 das Gebäude fristgerecht beziehen kann.

2. Kaufangebot

Das notariell beurkundete Kaufangebot vom 15.04.2014 enthält folgende Bedingungen:

- **Kaufpreis** Bildungshaus 6.550.000,00 € zzgl. 5 % Grunderwerbssteuer = 6.877.500,00 €

Der Kaufpreis ist innerhalb von 20 Kalendertagen nach form- und fristgerechter Annahme des Angebots zur Zahlung fällig.

- **Annahmefrist:** Nach der notariellen Urkunde ist das Kaufangebot bis spätestens 31.07.2016 anzunehmen. Dies erfolgt durch einseitige Erklärung der Stadt. Es muss in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass bei einer deutlich späteren Vertragsannahme (z.B. im Jahr 2016) Mieten in Höhe von rund 20.000,-- € pro Monat fällig werden. Voraussetzung für die Vertragsannahme ist die Fertigstellung und Übergabe des Objekts. Mietzahlung erfolgt unmittelbar danach.

- **Gewährleistungsbürgschaft**

Die DIBAG muss eine Gewährleistungsbürgschaft über 200.000,00 € vorlegen. Die Vorlage der Bürgschaft ist Voraussetzung für die Zahlungsfälligkeit.

- **Auflassungsvormerkung** zu Gunsten der Stadt ist bereits im Grundbuch eingetragen.

- **Mietverträge**

Die zwischen der Backnang Bildungshaus GmbH & Co. I KG (DIBAG) und dem Kolping Bildungswerk e.V. und der BILOG Bildung und Logistik GmbH abgeschlossenen Mietverträge gehen vertragsgemäß auf die Stadt über.

3. **Bauqualität**

Das Stadtbauamt und der Sachverständige Dr. Wagner haben den Bau intensiv begleitet und ein Bauqualitätsmanagement betrieben. Es fanden regelmäßige Begehungen und Projektbesprechungen hinsichtlich Bausubstanz, Ausführung der Sanierung und Baukonstruktion statt.

Hierbei wurde eine altbauübliche Instandsetzung angetroffen. Bei den Begehungen festgestellte, sichtbare Mängel wurden jeweils von der DIBAG zeitnah behoben. Die festgestellten Gebäudeschadstoffe wurden vollumfänglich ausgebaut. Die gesamte Haustechnik wurde neu installiert. Die Einhaltung aller planerischen und baulichen Anforderungen in Bezug auf Baugenehmigung, Schulbaurichtlinien, Unfallverhütung, Brandschutz, Schallschutz etc. wird schriftlich von der DIBAG dokumentiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass im **Bestandsbau** durch Feuchtigkeit in der Außenwand des ersten Untergeschosses der Bahnhofstraße, durch Mischkonstruktionen aus Fachwerk und Mauerwerk, zum Teil wiederverwendete Bauteile und Wärmeverbundsysteme höhere Aufwendungen für Unterhaltung und Instandsetzung als für eine mit Konstruktion nach dem heutigen Stand der Technik normgerechten Neubau entstehen können. Bei künftigen Nutzungsänderungen im Bestandsgebäude mit Änderungen der Raumaufteilung durch Eingriffe in das bereits mehrfach umgebaute Tragwerk können im Vergleich zu einem Neubau erheblich höhere Aufwendungen entstehen. Nach Meinung des Bauverwaltungs- und Baurechtsamts ist durch die aufwendige Sanierung von einer Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes von 50 Jahren auszugehen.

Der **Neubau „Am Schillerplatz“** wird im Hinblick auf die Baukonstruktion und zu erwartende Aufwendungen für den Unterhalt als komplett unbedenklich angesehen. Bei eventuell zukünftigen Nutzungsänderungen können in diesem Gebäude aufgrund der nicht tragenden Trennwände Grundrissveränderungen problemlos erfolgen, ohne dass in die Statik eingegriffen werden muss.

Für den Neubau, der z.B. bei einem Abbruch und Neubau des Bestandsgebäudes vorübergehend auch als baulich eigenständige Einheit stehen kann, wird davon ausgegangen, dass eine übliche Nutzungsdauer von 80 Jahren besteht.

Zusammenfassend kommen sowohl der Gutachter als auch die Bauverwaltung zu dem Ergebnis, dass die Bauqualität einem Kauf nicht entgegensteht.

4. **Wirtschaftlichkeitsvergleich Kauf / Miete**

Mietvariante

- **Laufzeit** des Mietvertrages: 20 Jahre
- **Mietfläche** für die VHS 1512 m², Fläche Lager im Untergeschoss 302 m²,

5 Tiefgaragenstellplätze und 8 Außenstellplätze

- **Monatsmiete** 20.108,34 €
Daraus ergibt sich eine jährliche Miete im 1. Jahr in Höhe von 241.296,00 €
- **Mietgleitklausel:** Bei einer Erhöhung des Verbraucherpreisindexes für Deutschland von mehr als 10% erhöht sich die Miete um den entsprechenden Prozentsatz.

Annahme in der Wirtschaftlichkeitsberechnung: Durchschnittliche jährliche Preissteigerung 1 %, so dass erstmals nach 10 Jahren eine Erhöhung des Mietzinses zu erwarten ist.

- **Instandhaltungskosten** entsprechend den Empfehlungen der Fachliteratur (Kleiber Verkehrswertermittlung) 10,00 €/m² Mietfläche.

Bei der Miete ist die komplette Instandhaltung von der Stadt zu tragen mit Ausnahme von „Dach und Fach (Außenhülle)“. Hierfür ist der Vermieter zuständig.

- **Summe Mietkosten** bei 30 Jahren: **8.327.148,00 €.**
Summe Mietkosten bei einer Laufzeit von 20 Jahren: 5.174.716,00 €.

In diesen Gesamtmietkosten ist der Grundstückserlös für den Verkauf des Volkshochschulareals am Etwiesenberg mit 500.000,00 € und die Sonderleistungen für Sonderwünsche der Stadt in Höhe von 250.000,00 € (Gebäudeleittechnik, Gitter Rolltore Tiefgarage, Kühlung EDV-Raum, vandalensichere Sockelausbildung etc.) berücksichtigt.

Kaufvariante:

Aufwand

- **Kaufpreis** 6.550.000,00 € zzgl. 5 % Grunderwerbsteuer = 6.877.500,00 €
- **Kalkulatorische Eigenkapitalverzinsung** 3%
- jährliche **Abschreibung** Gebäude 2%.
- **Instandhaltung** um ca. 10.000,00 € jährlich höher als bei der Miete, da die Stadt auch für die Außenhülle des Gebäudes zuständig ist.

Annahmen für Instandhaltung entsprechend den Empfehlungen der Fachliteratur (Kleiber Verkehrswertermittlung).

Ertrag

- **Mietvertrag Kolping:**
für 530 m² Mietfläche und 5 Stellplätze
- **Mietvertrag BILOG:**
für Café mit 149 m² Mietfläche und 2 Stellplätze

Mietausfallrisiko ab 2030 nach 15 Jahren mit 20% Abschlag berücksichtigt

- **Mietgleitklausel Kolping und BILOG:** Anpassung des Mietzinses im 2-Jahres-Turnus entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes.

Annahme in der Wirtschaftlichkeitsberechnung: Alle 2 Jahre Erhöhung um 2%.

- **Gesamtaufwand Kaufvariante**

30 Jahre:	2.181.646,00 €
(abzügl. Mietertrag)	20 Jahre: 1.471.254,00 €

In diesen Gesamtkosten ist der Grundstückserlös für den Verkauf des Volkshochschulareals am Etwiesenberg mit 500.000,00 € und die Sonderleistungen für Sonderwünsche der Stadt in Höhe von 250.000,00 € (Gebäudeleittechnik, Gitter Rolltore Tiefgarage, Kühlung EDV-Raum, vandalensichere Sockelausbildung etc.) berücksichtigt.

5. Haushaltsrechtliche Deckung

Für den Erwerb des Bildungshauses einschließlich Sonderbauleistungen sind in den Haushaltsplänen 2014 und 2015 7.125.000,00 € veranschlagt.

6. Fazit

Folgende Faktoren sprechen eindeutig für die **Kauflösung**:

- Der **Gesamtaufwand** für die Kauflösung ist nach der **betriebswirtschaftlichen** Vergleichsberechnung bei einer 30-jährigen Betrachtungsweise im Vergleich zur Mietlösung um ca. **6.145.500,00 € günstiger**, bei einer 20-jährigen Betrachtungsweise um ca. 3.703.500,00 € günstiger.
- Nachdem die Unterbringung der **Volkshochschule im Postareal** als **dauerhafte Lösung** anzusehen ist und die Nutzung als Bildungshaus nach heutigem Kenntnisstand weit über die 20 Jahre hinaus geht, spricht im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit noch mehr für die Kauflösung.
- Bei der Stadt erfolgt ein **Vermögenszuwachs**. Unter Berücksichtigung einer jährlichen Abschreibung für das Gebäude von 2% und einem Bodenwert von 400,-- € für 1793 m² Grundstücksfläche (Bodenrichtwert lt. Gutachterausschuss 450,-- €) ergibt sich nach 20 Jahren ein Verkehrswert (Gebäudewert und Grundstück) von rund 4,200 Mio. €.
- Die **Eigentümerrechte** und **Verfügbarkeit** über das Gebäude sind in der alleinigen Verantwortung der Stadt.
- Die **Unterhaltungslast** in der Kaufvariante ist nur geringfügig höher, da die Stadt für die Unterhaltung im Innenbereich immer kostentragungspflichtig ist. Bei der Mietlösung wird nur die Unterhaltung der Außenhülle von der DIBAG übernommen. Hierfür sind unter normalen Umständen in den ersten 20 Jahren nur geringfügige

Kosten anzusetzen. Selbst wenn durch die Mischkonstruktion der Altbausubstanz die Gebäudeunterhaltung sich deutlich erhöht, ändert dies nichts an der Wirtschaftlichkeit der Kauflösung.

- Das **Vermietungsrisiko** und das **Sonderkündigungsrecht** des Kolping Bildungswerks nach 15 Jahren wurden mit einem Mietabschlag in Höhe von 20 % berücksichtigt. Aufgrund der ausgezeichneten Innenstadtlage dürfte eine alternative Vermietung oder alternative Nutzung problemlos möglich sein. Dies bedeutet im Umkehrfall, dass im Falle einer Verlängerung des Mietvertrags mit Kolping die Wirtschaftlichkeit zu Gunsten des Kaufs sich nochmals deutlich verbessert.
- Bei der Mietvariante wird der Verwaltungshaushalt mit jährlich durchschnittlich rd. 200.000,00 € belastet.

Bei der Kaufvariante wird der Vermögenshaushalt einmalig mit 6.877.500,00 € belastet und bedeutet eine Einschränkung der gegenwärtigen Handlungsfähigkeit der Stadt im investiven Bereich, wenn man auf weitere Kreditaufnahmen verzichtet. Dies könnte auch bedeuten, dass einzelne Projekte in die Zukunft verlagert werden müssen.

Dabei ist jedoch zu bedenken, dass bei der Mietvariante jährlich rund 200.000,-- € für Investitionen fehlen. Dies summiert sich in 10 Jahren auf 2,000 Mio. €, in 20 Jahren auf 4,000 Mio. € und in 30 Jahren auf 6,000 Mio. €. Dadurch würde die **Handlungsfähigkeit der Stadt im investiven Bereich dauerhaft und nachhaltig eingeschränkt.**