



Beschlussvorlage  
öffentlich

Einreicher: Verwaltung

Drucksachen-Nr.: KT/BV/323/2022

Einreichung: 11.01.2022

Beratungsfolge	Termin	TOP
Kreistag	07.02.2022	

**Betr.:**

Vorbereitung des Verkaufs des Schullandheimes Waldschlösschen

**Der Kreistag möge beschließen:**

1. Der Landrat wird ermächtigt, die Veräußerung des Schullandheimes Waldschlösschen im Wege eines Konzeptvergabeverfahrens mit einer Gewichtung von 50% für Kaufpreis und 50% für ein einzureichendes Konzept unter Beachtung der genehmigten Nutzung als Schullandheim vorzubereiten.

Für die Qualität des Konzeptes sollen vier Zielvorgaben mit einer Gewichtung vorgegeben werden und zwar:

- (1) Nachhaltige Verbesserung der Einrichtung unter dem Gesichtspunkt der langfristigen und vielfältigen Nutzbarkeit – 10%,
- (2) Förderung der sozialen Integration unter dem Gesichtspunkt vielfältiger, attraktiver Angebote unter Berücksichtigung verschiedener Zielgruppen – 20 %,
- (3) Erweiterung der Nutzungsgruppen durch Schaffung der Barrierefreiheit – 10 % und
- (4) Unterstützung der Klimaschutzziele durch z. Bsp. Umstellung auf erneuerbare Energien und/oder energetische Sanierungen der Gebäudehüllen – 10 %.

Die qualitative Bewertung der eingereichten Konzepte soll durch die Mitglieder des Kreisausschusses erfolgen; die Bieter sollen Gelegenheit haben, ihr Konzept dem Ausschuss vorzustellen.

Der Landrat wird weiterhin beauftragt, ein Verkehrswertgutachten zur Bestimmung des Mindestpreises bei einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz einen Energieausweis für Nichtwohngebäude bei einem geeigneten Sachverständigen in Auftrag zu geben.

2. Die Finanzierung des Verkehrswertgutachtens und des Energieausweises erfolgt über die Haushaltsstelle 2001.6550.

### **Begründung:**

Das Schullandheim wurde 2019 im Rahmen der Maßnahmen zur Haushaltssicherung geschlossen, da es für den Kreis finanziell und gefahrlos nicht mehr betrieben werden konnte; die Gebäude sind in nicht unerheblichem Umfang sanierungsbedürftig, weisen Baumängel auf und erfüllen nicht mehr die Unfall- und Brandschutzrechtlichen Bestimmungen; die Trinkwasserversorgung ist nicht mehr gewährleistet. Die Liegenschaft wird vom Landkreis in der genehmigten Nutzung nicht mehr benötigt und kann auch keiner anderen Nutzung zugeführt werden. Ziel ist es dennoch, das Schullandheim in seiner Nutzungsmöglichkeit zu bewahren und einen geeigneten Erwerber zu finden, der sich verpflichtet, die Nutzung des Schullandheimes als solches mit dem Ziel der Förderung und Ausbau der Schul- und Jugendarbeit in den Bereichen Sport, Kultur und Bildung unter ökologischen und nachhaltigen Gesichtspunkten zu wahren und Attraktivität für außerschulische Nutzung zur sozialen Integration und Inklusion zu schaffen. Das Schullandheim und die Größe des Areals ermöglicht eine großzügige Nutzung der Freiräume und Gestaltungsmöglichkeit für geplante Aktivitäten. Auch für größere Gruppen soll das Waldschlösschen nutzbar gemacht werden, damit Kinder und Jugendliche von den Möglichkeiten körperlicher Bewegung profitieren und das Bewusstsein für Natur und Umwelt gestärkt werden kann.

Nach Umbau/Sanierung soll das Schullandheim daher neben seinem klassischen Portfolio – wie Lernen am anderen Ort, Freizeitgestaltung, Sport und Bildung – eine attraktive Erweiterung und Neugestaltung erfahren, um den gewandelten gesellschaftlichen Anforderungen auch unter dem Blickwinkel der Inklusion zu entsprechen. Ziel ist es, das Schullandheim sowohl für Schulen und Kindertagesstätten attraktiv zu gestalten, aber auch Ferienfreizeiten, Klassenfahrten und ökologische, sportliche, musikalische und gruppendedynamische Tagesangebote zu eröffnen. Eine außerschulische Gruppennutzung, zum Beispiel für Selbsthilfegruppen und Vereinsnutzung, soll ermöglicht werden. Von daher soll mit diesem Beschluss die Voraussetzung geschaffen werden, die Veräußerung als öffentliche Ausschreibung in Form eines Konzeptvergabeverfahrens durchzuführen. Die Liegenschaft bleibt in seinem genehmigten Nutzungsrahmen erhalten und die Vorstellung des Landkreises für die künftige Nutzungserweiterung innerhalb des vorgegebenen Rahmens wird sichergestellt. Das Schullandheim liegt in Mühlhausen, Am Stadtwald 209 und damit gemäß § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich. In der Art und Weise, wie es in der Vergangenheit betrieben wurde, genießt es Bestandsschutz. Eine künftige Nutzung kann daher auch nur in den gesetzlichen Grenzen des § 35 BauGB erfolgen.

Die Konzeptvorgabe stellt ein wesentliches Instrument dar, um die Umsetzung der Zielrichtungen bei der Grundstücksvergabe zu garantieren und einen überzogenen Preiswettbewerb wiederum zu verhindern. Die Vergabe unter Berücksichtigung eines bewerteten Konzeptes führt zwar zu einer Kaufpreisdämpfung und Kostenminderung, die aber letztendlich der Projektqualität zugutekommt. Im Gegenzug sind Kriterien zu erfüllen, die den Verzicht auf den Höchstpreis rechtfertigen. Der Anwendungsbereich der Konzeptvergabe stellt daher ein geeignetes Mittel dar. Über die Vergabe nach Konzeptqualität können somit vertiefende Zielvorgaben für den Standort vorformuliert werden. Ziel ist es auch, unterschiedliche Akteure für die Zielrichtung der Nutzung des Waldschlösschens zu gewinnen und in die Standortentwicklung zu integrieren.

Diese Vergabeart ist daher in seiner Umsetzung zu favorisieren, um die Zielrichtung der Nutzung des Schullandheimes und städtebauliche, nachhaltige soziale, ökologische und ökonomischer Standards durchzusetzen. Um auf der anderen Seite den rechtlichen Vorgaben bei der Veräußerung von kommunalen Vermögensgegenständen im Sinne des § 31 ThürGemHV und § 67 ThürKO nachzukommen, schlägt die Verwaltung eine Gewichtung von 50 % Konzept und 50 % Kaufpreis vor. Die Konzeptvorgaben orientieren sich hier an den Zielrichtungen, die auch im Rahmen des Sanierungsprogrammes favorisiert wurden und lassen sich wie folgt aus Sicht der Verwaltung darstellen:

1. Nachhaltige Verbesserung der Einrichtung unter dem Gesichtspunkt der langfristigen und vielfältigen Nutzbarkeit – 10%,
2. Förderung der sozialen Integration unter dem Gesichtspunkt vielfältiger, attraktiver Angebote unter Berücksichtigung verschiedener Zielgruppen - 20 %,
3. Erweiterung der Nutzungsgruppen durch Schaffung der Barrierefreiheit – 10 %
4. Unterstützung der Klimaschutzziele durch z. Bsp. Umstellung auf erneuerbare Energien und/oder energetische Sanierungen der Gebäudehüllen – 10 %

Zur qualitativen Bewertung der eingereichten Konzepte schlägt die Verwaltung vor, dass die Bewertung durch den Kreisausschuss erfolgt und die Bieter Gelegenheit haben, ihr Konzept dem Kreisausschuss vorzustellen. Um dem Kreisausschuss eine sachgerechte Bewertung der einzelnen Konzepte zu ermöglichen, wird eine vergleichende Vorprüfung aller Konzepte im Vorfeld durch die Verwaltung durchgeführt. Die Entscheidungen sollen ausführlich dokumentiert und die Bieter eine begründete Information nach Verfahrenschluss erhalten. Es ist so sichergestellt, dass das Verfahren transparent und nachvollziehbar erfolgt. Nach Durchführung der Ausschreibung wird das Grundstück dem erfolgreichen Bieter/Bietergemeinschaft anhand gegeben, damit dieser wesentliche Fragen hinsichtlich der Finanzierung und der im Angebot dargestellten Qualitäten in weiteren Arbeitsschritten klärt. Mit dem Erwerb des Grundstückes sind sodann formale Vorgaben zu erfüllen. Die vom Bieter erfüllten Angebotsbedingungen sollen Bestandteil des späteren Kaufvertrages und grundbuchrechtlichen Sicherung werden; geeignete Sicherungsrechte werden abschließend geprüft.

Gemäß § 67 Abs. 1 Satz 2 ThürKO dürfen Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Bei Grundstücken entspricht der volle Wert regelmäßig bei einer Veräußerung dem Verkehrswert. Von daher ist zur Veräußerung der Immobilie ein Verkehrswertgutachten einzuholen und anhand dieses Gutachten das Mindestgebot der Ausschreibung zu definieren.

Entsprechend dem Gebäude-Energie-Gesetz hat jeder Eigentümer einer Immobilie, sofern er sie nicht selbst bewohnt, für diese Immobilie die Pflicht, einen Energieausweis vorzuhalten. Für das Schullandheim ist daher ein Energiebedarfsausweis für ein Nicht-Wohngebäude bei einem geeigneten Sachverständigenbüro in Auftrag zu geben. Bei einer geplanten Veräußerung ist der Energieausweis spätestens bei der Besichtigung den Kaufinteressenten vorzulegen. Aus diesem Grund ist ebenfalls die Ermächtigung des Landrates erforderlich, die Erstellung eines Energieausweises bei einem geeigneten Sachverständigen in Auftrag zu geben.

Die Finanzierung der Sachverständigengutachten erfolgt über die Haushaltsstelle 2001.6550; die Beauftragung, sobald die Haushaltssatzung 2022 in Kraft getreten ist.

Z a n k e r  
Landrat

**Anlagen:**

- Vorlage wurde ohne / mit Änderung zum Beschluss erhoben
- Vorlage wurde abgelehnt
- Vorlage wurde zurückgezogen

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:

Nein:

Enthaltungen: