



Absender: Servicezentrum
Regionalentwicklung

Vorlage Nr.: 2020/1726

Veranlasser / Verursacher:

Datum: 26.08.2020

Aktenzeichen:

Beschlussvorlage

Abschluss von zwei Erbbaurechtsverträgen zwischen dem Landkreis Kassel und der Stadt Wolfhagen zum Umbau und Sanierung der kreiseigenen Gebäude „Zehntscheune„ und „Burg“ durch die Stadt Wolfhagen

Beratungsfolge:

Gremium	am	Top	Status
Haupt- und Finanzausschuss	21.09.2020		öffentlich
Kreistag	23.09.2020		öffentlich

Beschlussvorschlag:

Dem Kreistag wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Den Erbbaurechtsverträgen zwischen dem Landkreis Kassel und der Stadt Wolfhagen zur Übertragung der kreiseigenen Gebäude „Zehntscheune“ und der „ehemaligen Burg“ für die Dauer von 66 Jahren an die Stadt Wolfhagen und dem erforderlichen Mietvertrag für die Anmietung der Büroflächen durch den Landkreis Kassel wird zugestimmt.

Begründung:

Die beiden Gebäude „Zehntscheune“ und „ehemalige Burg“ in Wolfhagen sind Einzelkulturdenkmäler und bilden gemeinsam ein hochwertiges denkmalgeschütztes Ensemble. Eigentümer ist der Landkreis Kassel. Innerhalb der kommenden drei Jahre sollen beide Gebäude saniert und einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Für beide Gebäude liegen Machbarkeitsstudien mit Plänen und Kostenschätzungen vor. Für beide Maßnahmen bestehen für die Stadt Wolfhagen hohe Förderzusagen aus den unterschiedlichen Landesprogrammen:

Burg: Investitionspakt „soziale Integration im Quartier“

Zehntscheune: Aktive Kernbereiche

Für den Landkreis bestehen diese Fördermöglichkeiten nicht. Deshalb ist geplant beide Gebäude im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen mit einer Laufzeit von 66 Jahren an die Stadt Wolfhagen zu übertragen. Die Stadt ist damit Antragsberechtigt und erfüllt die Förder Voraussetzungen.

Folgende Nutzungen sind geplant:

„Ehemalige Burg“

Das Gebäude wird vom Landkreis Kassel als Verwaltungsstandort genutzt. Die Mitarbeiter des Landkreises werden in Kürze in Büropavillions umziehen. Das Gebäude steht dann leer. Nach der Sanierung ist eine Nutzung als vier- bis fünfgruppige Kindertagesstätte für die Stadt Wolfhagen vorgesehen, für die auch Teile des Außengeländes genutzt werden sollen.

„Zehntscheune“

Die ehemalige Zehntscheune soll von der Stadt Wolfhagen saniert und zu einem dreigeschossigen Bürogebäude umgebaut werden. Der Landkreis Kassel beabsichtigt die 904 m² Bürofläche mit ca. 30 Büroarbeitsplätzen für die Landkreisverwaltung bis zum Ende der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages als Nachfolgenutzung für die Büropavillions von der Stadt Wolfhagen zu mieten. Das Verwaltungsgebäude soll nach der Sanierung für den Landkreis Kassel bezugsfertig sein.

Die Teile der Zehntscheune, die nicht für die Büronutzung benötigt werden, sollen nicht saniert werden und verbleiben im derzeitigen Zustand. Die Museumsflächen werden vom Landkreis Kassel gemietet, hier ist eine Teilsanierung erforderlich (Brandschutz, Elektro).

Erbbaurechtsvertrag und Mietvertrag für die Büroflächen

Die Bestellung des Erbbaurechts für die Burg und die Zehntscheune erfolgt jeweils für die Dauer von 66 Jahren, damit die Förderbestimmungen des Landes erfüllt werden. Ein Erbbauzins wird nicht erhoben.

Der Mietzins, den der Landkreis für die Büronutzung der Zehntscheune an die Stadt zu entrichten hat, orientiert sich an dem Darlehen, das die Stadt Wolfhagen als Eigenanteil an der Gesamtinvestitionssumme für die Sanierung und den Umbau tragen muss. Dadurch soll Kostenneutralität für die Stadt Wolfhagen gesichert werden. Mit der Stadt Wolfhagen wurde vereinbart, dass der Eigenanteil der Stadt an der Investition in den ersten 20 Jahren über eine entsprechend erhöhte Miete zurückfließt, um das Zinsrisiko zu mindern. Der Mietzins für die gesamte Laufzeit von 66 Jahren wird somit innerhalb der ersten 20 Jahre entrichtet und ist mit 5.672 Euro pro Monat kalkuliert. Die restliche Laufzeit bleibt das Objekt mietfrei.

Hinzu kommt aber für die komplette Laufzeit die Übernahme der Instandhaltungskosten. Als Erfahrungswert vergleichbarer Projekte wird dafür eine Summe von 15 Euro pro Quadratmeter und Jahr angenommen. Somit ergibt sich ein Betrag von 1.130 Euro pro Monat. Insgesamt ergibt sich daraus eine Miete von 7,50 Euro / m² in den ersten 20 Jahren. Anschließend ist bis zum Ende der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages der monatliche Betrag von 1.130 Euro für die Instandhaltung auch weiterhin zu entrichten. Je nach Baupreisentwicklung wird hier zukünftig eine Anpassung erfolgen. Der Fachbereich Immobilienmanagement des Landkreises Kassel wird alle weiteren Details in einem Mietvertrag für die Büroflächen mit der Stadt Wolfhagen verhandeln.

Der Kreisausschuss hat in seiner Sitzung am 01.09.2020 Vorlagen-Nr. 2020/1708 dem Kreistag obige Beschlussfassung empfohlen.

Siebert
Erster Kreisbeigeordneter

Anlage/n:

2020_1726 Anlage 1
2020_1726 Anlage 2
2020_1726 Anlage 3
2020_1726 Anlage 4

Anlagenbeschreibung

Anlage 1: Erbbaurechtsvertrag „ehemalige Burg“
Anlage 2: Erbbaurechtsvertrag „Zehntscheune“
Anlage 3: Berechnung Investitionskosten
Anlage 4: Bauplan „Zehntscheune“