

Freigabe: Dezernat II - Finanzen, Schulen
und Infrastruktur

Beratungsfolge:

1. Verwaltungsausschuss 05.07.2016 Entscheidung Ö

Franz Baur/26.06.2016

gez. Dezernent / Datum

Zukunft Seminarhaus Hohenegg

I. Beschlussentwurf:

1. Dem Antrag des Vereins „Förderer und Alumni der DHBW Ravensburg e.V.“ auf Gewährung eines Zuschusses für den Betrieb des Seminarhauses für das Kalenderjahr 2016 in Höhe von 15.000 € wird nicht entsprochen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verkauf des Seminarhauses Hohenegg in die Wege zu leiten.

II. Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

1. Sachstand

Der Landkreis hat das Gebäude Hohenegg 6, Gemeinde Grünenbach, Landkreis Lindau im Jahr 1983 als Kreisjugendheim Hohenegg gekauft. Pächter des Kreisjugendheims war bis zum 31.03.2014 der Sportförderverein Ravensburg. Zu diesem Termin wurde der Betrieb des Kreisjugendheims eingestellt.

Das Gebäude ist seit dem 01.04.2014 an den Verein „Förderer und Alumni der Dualen Hochschule Ravensburg e.V.“ (nachstehend als Förderverein bezeichnet) vermietet. Das Haus dient insbesondere den Studiengängen der DHBW zur Durchführung von Blockvorlesungen, Seminaren und Planspielen. Darüber hinaus steht es den dualen Partnern der DHBW, den Alumni und VFA Mitgliedern für Veranstaltungen und Freizeitaktivitäten zur Verfügung. Aber auch externe Gäste wie etwa Schulen, Vereine oder private Gruppen können das Haus anmieten. Insbesondere wird es

nach wie vor von verschiedenen Schulen in der Region für Schullandheimaufenthalte genutzt. Im Jahr 2015 waren dies aus dem Landkreis Ravensburg 6 Schulen mit 24 Tagen. Die Gesamtbelegung mit Schulen, Vereinen und Gruppen ergibt sich aus der Übersicht in Anlage 3.

Die Jahresmiete beträgt 22.176 € zzgl. MwSt. Die Betriebskosten werden vom Mieter getragen.

Zur Instandhaltung an Dach und Fach sowie der haustechnischen Anlagen, die der allg. Versorgung des Mietgegenstands ist der Landkreis als Vermieter verpflichtet. Weiterhin trägt er die Instandhaltungskosten für Maßnahmen über 2.000 € im Einzelfall. In den letzten Jahren wurden jährlich ca. 15.000 € dafür aufgewendet. Zu den Aufgaben des Landkreises zählt auch die Durchführung von Reparaturarbeiten an der ca. 1,2 km langen Zufahrtsstraße von Maierhöfen/Riedholz bis zum Seminarhaus.

Die Durchführung der Schönheitsreparaturen am Gebäude, die Pflege und Ersatzbeschaffungen des losen Inventars, die Pflege der Außenanlagen, Durchführung des Winterdienstes sowie kleiner Instandhaltungsarbeiten am Gebäude bis 2.000 € ist Sache des Fördervereins als Mieter.

Nach der mittelfristigen Finanzplanung des Landkreises stehen im Jahr 2018 umfangreiche Instandhaltungen am Dach des Gebäudes, den Sanitäranlagen sowie der Warmwasserversorgung an. Dafür sind in der MifiFi 400.000 € eingeplant.

2. Kündigung des Mietvertrages durch den Förderverein

Der Förderverein hat den Mietvertrag im April 2016 auf den 31.04.2017 gekündigt. Der Grund der Kündigung liegt im Defizit aus dem Wirtschaftsbetrieb des Seminarhauses, das bei bestehender Kostenstruktur nicht aus eigener Kraft geschlossen werden kann. Es besteht Interesse daran, den Mietvertrag über den 01.04.2017 hinaus zu verlängern, wenn der Landkreis dem Förderverein einen jährlichen Betriebskostenzuschuss gewährt.

3. Antrag auf Gewährung eines jährlichen Zuschusses zum Betrieb des Seminar- und Freizeithauses

Zur Abdeckung des Abmangels aus dem Betrieb des Seminarhauses hat der Förderverein beim Landkreis den Antrag auf Gewährung eines jährlichen Zuschusses i.H.v. 15.000 € gestellt. Der Antrag richtet sich auf das Kalenderjahr 2016 sowie in gleichbleibender Höhe für die weiteren Jahre der Bewirtschaftung des Seminar- und Freizeithauses Hohenegg durch den Förderverein.

Der Abmangel im Betrieb trat insbesondere bei der Abrechnung der Betriebskosten für das Seminarhaus zu Tage. Der Förderverein hat vielfältige Anstrengungen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation unternommen. Diese stoßen aber an ihre Grenzen, woraus sich der nicht mehr abdeckbare Betrag von 15.000 ergibt.

Wertung

Das Seminarhaus Hohenegg wird von der Dualen Hochschule zur Durchführung von Blockvorlesungen, Seminaren und Planspielen intensiv genutzt. Diese Veranstaltungen sind fester Bestandteil des Vorlesungskalenders der Dualen Hochschule. Die für den Erwerb des Gebäudes im Jahr 1983 im Vordergrund stehende Intension der Förderung des Sports und der Jugend ist in den letzten Jahren aber weitgehend verloren gegangen.

Auch dem Förderverein ist es trotz intensiver Bemühungen nicht gelungen, den Betrieb auf wirtschaftliche Beine zu stellen. Für einen Weiterbetrieb ist der Förderverein auf einen jährlichen Betriebskostenzuschuss von 15.000 € des Landkreises angewiesen.

Das Gebäude in Hohenegg ist zur Erfüllung der Aufgaben der Landkreisverwaltung inzwischen entbehrlich geworden. Die Mieteinnahmen decken die Gesamtaufwendungen nicht. Ohne Berücksichtigung von Sonderfaktoren belastet das Gebäude den Kreishaushalt jährlich mit ca. 20.000 €. Der beantragte Zuschuss würde diesen Betrag auf 35.000 €/Jahr ansteigen lassen. Dabei unberücksichtigt sind die mittelfristig anstehenden Instandhaltungsarbeiten am Dach und den Sanitäreinrichtungen. Im Hinblick auf die Haushaltskonsolidierung stellt sich daher die Frage, ob der Landkreis Ravensburg dieses Gebäude weiterhin in seinem Immobilienportfolio halten soll.

In Abwägung der Argumente schlägt die Verwaltung vor, das Gebäude zu veräußern und das Mietverhältnis nicht weiter zu verlängern. Damit verbunden ist auch der Vorschlag, dem Antrag auf einen Betriebskostenzuschuss nicht zu entsprechen. Im Haushalt 2016 ist dieser Betrag nicht eingeplant. Die Finanzierung müsste über Einsparungen an einer anderen Stelle dargestellt werden.

Die Duale Hochschule muss bei einer Entscheidung zum Verkauf ein anderes Seminarhaus suchen. Nachdem die Laufzeit des Mietvertrages erst am 30. April 2017 endet, bleibt dazu noch etwas Zeit. Die Grundsatzentscheidung über einen Verkauf muss daher aber auch jetzt schon getroffen werden.

III. Finanzielle Auswirkungen:

1. Kurzbeschreibung

Die Mieteinnahmen belaufen sich auf		ca. 22.000 €.
Die Aufwendungen betragen:	Abschreibungen:	ca. 26.000 €
	Instandhaltungen:	ca. 15.000 €
Jährlicher Abmangel		ca. 19.000 €

Dabei nicht berücksichtigt sind die Personal- und Sachaufwendungen für die Verwaltung sowie außerordentlichen Instandhaltungen an der Zufahrtsstraße.

Finanzielle Auswirkungen bei einer Entscheidung zu einem Verkauf ergeben sich erst im Haushaltsjahr 2017. Die Höhe kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden,

da ein mögliches Verkaufs- und Übergabedatum an einen neuen Eigentümer nicht feststeht.

Franz Baur/26.06.2016

gez. (Name / (Datum)

Anlagen:

Anlage 1 Seminarhaus Hohenegg_Flyer_2015

Anlage 2 Zuschussantrag VFA

Anlage 3 Belegungsliste Hohenegg