

Beschlussvorlage

Drucksache VL-154/2015

- öffentlich -

Datum: 27.04.2015

Federführendes Amt	Bürgermeister
--------------------	---------------

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Haupt- und Finanzausschuss	07.05.2015	vorberatend
Gemeindevertretung	12.05.2015	beschließend
Gemeindevorstand	08.06.2015	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	09.07.2015	vorberatend
Gemeindevertretung	13.07.2015	beschließend

Dorfgemeinschaftshaus , Lahntal-Sarnau | Verkauf des ehemaligen Feuerwehrrätehauses

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal beauftragt den Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal den Anbau an das Dorfgemeinschaftshaus in Lahntal-Sarnau (ehemaliges Feuerwehrrätehaus Sarnau) zum Verkauf anzubieten.

Die abschließende Entscheidung über den Verkauf behält sich die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal vor.

Finanzielle Auswirkungen:

--

Sachdarstellung:

1. **Ziel**

Der Gemeindevorstand erwägt den Verkauf des ehemaligen Feuerwehrrätehauses, um hierdurch einen Beitrag zum Erhalt des Dorfgemeinschaftshaus zu leisten (Einsparung von Energie- und Betriebskosten, Minderung der Bauunterhaltung usw.).

2. **Veranlassung**

Die finanzielle Situation der Kommunen in Hessen und auch der Gemeinde Lahntal ist grundsätzlich bekannt. Entsprechend prüft der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal regelmäßig die Wirtschaftlichkeit der Gemeinschaftseinrichtungen der Gemeinde Lahntal.

Das Dorfgemeinschaftshaus „Altes Backhaus“ Sarnau wird bedauerlicherweise nicht ausreichend durch die Vereine und die Dorfgemeinschaft genutzt. Auf die mit der Tischvorlage zur Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal am 11. März 2015 wird verwiesen.

Im Jahre 2014 verzeichnet die Statistik lediglich 95 Stunden kostenfreie Nutzungen durch die Dorfgemeinschaft (ca. 2 Stunden je Woche) und 324 Stunden kostenpflichtige Nutzungen (= 27 Vermietungen im Jahr bzw. 2,25 Vermietungen/Monat).

In der vorerwähnten Tischvorlage wurde bereits angemerkt, dass der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal sich um den Verkauf des ehemaligen Feuerwehrrätebaus an das DGH Sarnau bemüht.

3. **Wertermittlung**

Der Wert der gesamten Liegenschaft wurde durch das Ortsgerichts Lahntal II am 14.11.2014 mit 252.000 € geschätzt.

Für den Anbau des ehemaligen Feuerwehrrätehauses stellt sich der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal einen Verkaufspreis von mindestens 80.000 € vor. Dies trägt auch dem Umstand Rechnung, dass beide Gebäude-

teile eine Einheit bilden und der ehemalige Feuerwehrgerätehaus nicht ohne das Gemeinschaftshausanteil genutzt werden kann.

Darüber hinaus strebt der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal ein Vorkaufsrecht für das ehemalige Feuerwehrgerätehaus an, sollte dies später einmal zum Weiterverkauf angeboten werden.

4. **Umfang des zu verkaufenden Teilbereiches**

Der bisher als Feuerwehrgerätehaus genutzte Teilbereich ist grundsätzlich entbehrlich, also sowohl die ehemaligen Feuerwehrgaragen als auch der darüber liegende Versammlungsraum. Die Feuerwehr Sarnau hat im neuen Feuerwehrhaus Goßfelden | Sarnau | Göttingen eine neue Unterkunft erhalten.

Erdgeschoß

Obergeschoß

Garagen 61,94m²

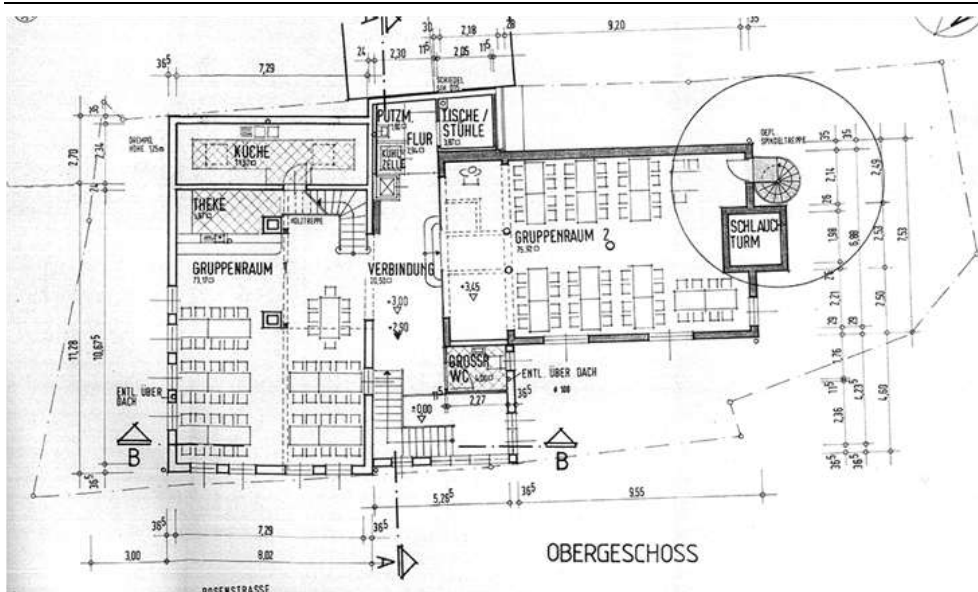
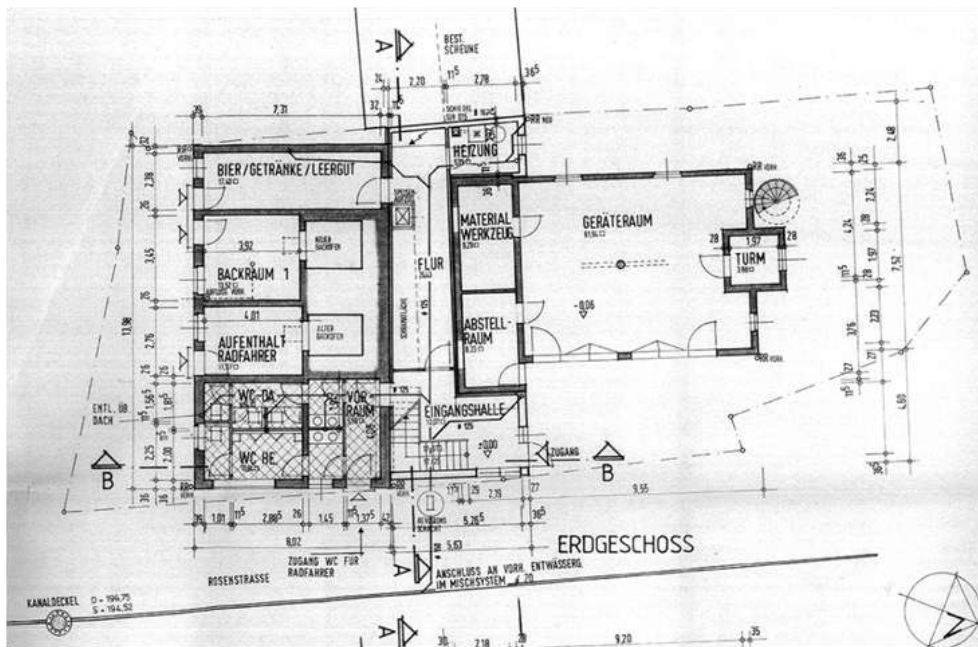
Gruppenraum 75,92m²

Abstellraum 8,23m²

Materialraum 9,29m²

Schlauchturm 3,88m²

Summe: 83,34m²



5. Kooperation mit Investor

Da das Dorfgemeinschaftshaus und das ehemalige Feuerwehrgerätehaus eine bauliche und betriebliche Einheit darstellt, hält der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal eine Kooperation mit dem Käufer des ehemaligen Feuerwehranbaus für wünschenswerter, da sie der weiteren öffentlichen Nutzung des Hauses so nicht im Wege steht.

6. Bisherige Bemühungen

Vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindegremien hat der Gemeindevorstand der Ortsgruppe Lahntal des Naturschutzbundes Deutschland den ehemals als Feuerwehrgerätehaus genutzten Teilbereich zum Kauf angeboten. Die NABU-Ortsgruppe war bereits seit einiger Zeit an der Nutzung der ehemaligen Feuerwehrgaragen interessiert. Inzwischen hat die NABU-Ortsgruppe den Bürgermeister unterrichtet, dass sie sich mehrheitlich gegen den Ankauf dieses Gebäudeteils entschieden hat.

Grundsätzlich ist der Gemeinde Lahntal das Interesse mindestens eines Investors am Erwerb der Garagen bekannt.

7. Nebenkosten | Kostenersparnis für die Gemeinde Lahntal

Die nachstehende Tabelle enthält die tatsächlichen Kosten des Dorfgemeinschaftshauses „Altes Backhaus“ Sarnau (einschließlich ehemaliges Feuerwehrgerätehaus). Eine Auswertung nur der Kosten für das ehemalige Feuerwehrgerätehaus ist aus buchhalterischen Gründen nicht möglich.

Soweit die Kosten nachstehend aufgeteilt wurden erfolgte dies nach einem vereinfachten Schlüssel (Fläche DGH ohne Nebenräume = 128,84qm = 62,92%, Fläche ehem. FW-Raum = 75,92qm = 37,08%). Auf die Erläuterungen wird verwiesen.

		2013	2014	Investor
11	Personalaufwendungen	6.686,88	7.218,93	0,00
6201000	Entgelte für geleistete Arbeit	4.791,05	5.195,72	
6401000	Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung	1.444,81	1.558,78	
6470000	Zukunftsicherung / Zusatzversorgung	451,02	464,43	
13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	8.049,47	8.618,54	1.561,53
6001001	Aufwendungen für Getränkebezug			
6051000	Strom	1.039,57	995,66	377,33
6054000	Heizöl	2.465,61	1.586,88	751,33
6056000	Wasser	175,55	150,87	60,52
6057000	Abwasser	402,24	352,12	139,86
6061000	Materialaufwand für Gebäude und Außenanlagen	48,13	365,82	
6063000	Materialaufwand für Einrichtungen und Ausstattungen	123,02	4,99	
6081000	Reinigungsmaterial	439,19	293,02	
6161000	Instandhaltung der Gebäude und Außenanlagen	260,61	0,00	
6161001	Instandhaltung der Gebäude und Außenanlagen Bauhof	187,82	524,76	
6163000	Instandhaltung von Einrichtungen und Ausstattungen	0,00	78,84	
6166000	Wartungskosten	826,76	2.157,43	
6171000	Aufwendungen für Fremdensorgung	627,00	627,00	232,49
6832000	Telefonkosten	204,04	200,34	
6900100	Beiträge für gebäudebezogene Versicherungen	1.249,93	1.280,81	
14	Abschreibungen	8.700,00	8.700,00	0,00
6620000	Abschreibungen auf Gebäude und -einrichtungen pp	8.700,00	8.700,00	
6642000	Abschreibungen auf Betriebseinrichtungen			
18	Sonstige ordentliche Aufwendungen	80,51	80,51	0,00
7020000	Grundsteuer	80,51	80,51	
19	Summe der ordentlichen Aufwendungen	23.516,86	24.617,98	1.561,53

Erläuterungen:

1 Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen fallen für Hausmeisterdienste und Reinigung an. Diese werden künftig von der Gemeinde Lahntal jedoch nicht für den ehemaligen Feuerwehrraum vergeben. Die Reinigung des ehemaligen Feuerwehrhauses erfolgt durch den Investor in Eigenregie.

Anteilige Kosten für Küchen-, Treppenhaus- und Sanitärreinigung werden nicht berechnet. Sie werden wie nachfolgend aufgeführt als ausgeglichen angesehen.

Die Gemeinde Lahntal wird ihre vorzuhaltenden Dienstleistungen an den Bedarf des Gemeinschaftshauses und dessen Nutzung anpassen; dadurch ist mit einer Kostenersparnis ggfs. zu rechnen.

2 Betriebskosten (Strom, Heizöl usw.)

Der Verteilerschlüssel für die Umlage der Betriebskosten beträgt 37,08% und ergibt sich aus dem genutzten Flächenanteil.

Um den vom Investor zu tragenden Teil werden sich die Kosten der Gemeinde Lahntal reduzieren.

Eine Abrechnung der Betriebskosten erfolgt nach Vorlage der tatsächlichen entstandenen Betriebskosten des Vorjahres über eine Umlage anhand des vorgenannten Schlüssels.

- 3 Materialaufwand für Gebäude und Außenanlagen usw.
Jede Partei trägt ihre Kosten selbst.
- 4 Beiträge für gebäudebezogene Versicherungen
Jede Partei trägt ihre Kosten selbst. Sofern eine eigenständige Versicherung für den ehemaligen Feuerwehr-
raum nicht möglich ist, wird dieser durch die Gemeinde Lahntal mitversichert und mit der Pauschale abge-
rechnet.
- 5 Abschreibungen
Die auf den Feuerwehrranbau entfallenen Abschreibungen von 800 € p.A. entfallen künftig für die Gemeinde
Lahntal.
- 6 Grundsteuer
Jede Partei trägt ihre Kosten selbst. Für den Feuerwehrranbau ist seitens des Investors mit einer Grundsteuer
zu rechnen.

Das jährliche Einsparpotential für die Gemeinde Lahntal ist überschaubar; es ist mit etwa 2.500 € zu rechnen.

8. **Verkaufsangebot in Losen**

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal beabsichtigt, das ehemalige Feuerwehrgerätehaus am DGH „Al-
tes Backhaus“ Lahntal-Sarnau wie folgt anzubieten:

- Los 1: Ehemaliges Feuerwehrgerätehaus (Versammlungsraum mit Garagen) und Mitnutzungsrechte am DGH
Sarnau (siehe nachstehende Erläuterungen) zum Mindestgebot von 80.000 € zzgl. einer jährlichen Ne-
benkostenpauschale
- Los 2: Nur Garagen des ehemaligen Feuerwehrgerätehaus (ohne Mitnutzungsrechte am DGH Sarnau zum
Mindestgebot von 55.000 €
- Los 3: Nur Versammlungsraum des ehemaligen Feuerwehrgerätehaus und Mitnutzungsrechte am DGH
Sarnau (siehe nachstehende Erläuterungen) zum Mindestgebot von 25.000 € zzgl. einer jährlichen Ne-
benkostenpauschale

Manfred Apell
Bürgermeister