

Gemeinderatsdrucksache Nr.: 092/2021

Federführung:	FB 3 - Stadtbauamt	Datum:	15.07.2021
Verfasser*in:	Jan Wiedmann	AZ:	431.2

Beratungsfolge:	Termin:	Art der Beratung:
Verwaltungsausschuss Gemeinderat	21.09.2022 05.10.2022	Beschlussfassung -ö - Beschlussfassung -ö -

Zuständigkeit nach:	§7, Abs. 1 Nr. 14 b) der Hauptsatzung
----------------------------	---------------------------------------

Begründung nö Beratung:	Entfällt!
--------------------------------	-----------

Weitere Verwendung der Räumlichkeiten im Samariterstift - Kaisheimer Hof

Anlagen:

- Anlage 1 – Bilder Ortsbesichtigung Sondereigentum 09.12.21
- Anlage 2 – Lageplan Sondereigentum Einheiten 001 + 002
- Anlage 3 – Vorschlag zur Haushaltskonsolidierung 2020 ff – VERTRAULICH
- Anlage 4 – Verkehrswertgutachten vom 28.01.2022 – VERTRAULICH
- Anlage 5 – Mitteilung an die Hausbewohner vom 02.08.2022 – VERTRAULICH
- Anlage 6 – Mitteilung über das Siedlungswerk-Verwaltergesellschaft an die Eigentümer vom 04.08.2022 – VERTRAULICH

Antrag zur Beschlussfassung

Alternativen:

1. Die Eigentumsanteile im Kaisheimer Hof werden gemäß dem Vorschlag zur Haushaltskonsolidierung 2020 veräußert. Ein Verkauf der Einheit 001 (Gemeinschaftseinrichtungen) an die Eigentümergemeinschaft ist vorrangig anzustreben. Die Eigentumseinheit 002 (Pflegebäd) soll zu einer Wohneinheit umgewandelt und separat veräußert werden. Der bei Einheit 001 beinhaltete Stellplatz wird der Einheit

- 002 übertragen und mit veräußert.
2. Die Stadtverwaltung behält die Nutzeinheit 001 in ihrem Eigentum, welche die Gemeinschaftsräume beinhaltet, und bietet diese weiterhin zur Nutzung auf der bisherigen Vertragsbasis an. In diesem Fall würde die Überlassung unentgeltlich erfolgen und die Unterhaltung zulasten des städtischen Haushalts gehen. Das Vertragsverhältnis soll vorerst auf weitere 5 Jahre bestehen und mit einem Vorlauf von einem Jahr, dies jeweils zum Jahresende, gekündigt werden können.

Die Eigentumseinheit 002 (Pflegebäd) wird in eine Wohneinheit umgewandelt und separat am Markt veräußert. Der bei Einheit 001 beinhaltete Stellplatz wird der Einheit 002 übertragen und mit veräußert.

3. Die Stadtverwaltung behält die Nutzeinheit 001 in ihrem Eigentum, welche die Gemeinschaftsräume beinhaltet. Bietet diese allerdings nicht mehr zur unentgeltlichen Überlassung an. Vorrangig wird der Eigentümergemeinschaft diese Fläche zu einem marktüblichen Mietpreis angeboten.
Die Eigentumseinheit 002 (Pflegebäd) wird in eine Wohneinheit umgewandelt und separat am Markt veräußert. Der bei Einheit 001 beinhaltete Stellplatz wird der Einheit 002 übertragen und mit veräußert.

I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung

Historie zur Senioren-Wohnanlage Kaisheimer-Hof, Schillerstraße 6:

Um dem Gesamtprojekt des betreuten Wohnens zu einem guten Start zu verhelfen, bot sich die Stadtverwaltung am 09.10.1996, also vor 25 Jahren, als Vertragspartner beim damaligen Neubauprojekt und wickelte entsprechende Bundeszuschüsse für das Projekt mit ab. Die Stadt war bereit, zwei Nutzeinheiten zu erwerben. Der damalige Finanzierungsanteil der Stadt belief sich auf 1.131.841,00 DM oder umgerechnet 578.701,12 €. Die zwei städtischen Nutzeinheiten teilen sich wie folgt auf siehe hierzu die beiliegenden Pläne der Anlage 2):

Einheit 001: Gemeinschaftsraum mit angrenzendem Stuhllager, Küche, Kühllager, zwei WC und einen Werkraum, wie sich aus beigelegten Plänen ergibt. Diese Einheit zusätzlich einen Stellplatz.

Einheit 002: Eine Pflegestation, die aus einem Flur, Bad, Pflegebäd, Dienstzimmer und Pflegearbeitsraum sowie einem gesonderten gegenüberliegenden Pflegearbeitsraum besteht.

Sowohl Gemeinschaftsraum als auch Pflegestation wurden den Bewohnern vonseiten der Stadt Geislingen zuerst unentgeltlich und ab dem Jahre 2002 gegen ein monatliches Entgelt von 7,67 € je Wohneinheit und Monat bei derzeitigen 37 Wohneinheiten zur Verfügung gestellt.

Wesentlicher Bestandteil des Konzeptes war ein zum damaligen Zeitpunkt abzuschließender Pacht- und Kooperationsvertrag.

Der geltende Pachtvertrag endet nun nach 25 Jahren zum 01.10.2022 und wird nicht mehr verlängert. Die SW Verwaltungsgesellschaft mbH, als Rechtsnachfolger der Siedlungswerk GmbH als Verwalter, hat damit ab dem 01.10.2022 kein Vertragsverhältnis mehr mit den Eigentümern und den Mietern.

Bisher trat ausschließlich das Siedlungswerk als Vermieter der Wohnungen für die Eigentümer in Erscheinung und war für die komplette Abwicklung der Mietverhältnisse verantwortlich. Dies beinhaltete z.B. die Überwachung der Mietzahlung, die Abwicklung der Reparaturen im Sondereigentum oder auch die Erstellung der Betriebskostenabrechnung für die Mieter. Mit der Kündigung tritt jeder Wohnungseigentümer eigenständig in die bestehenden Mietsverhältnisse ein.

Allen Wohnungseigentümern wurde die Möglichkeit gegeben, einen sogenannten Sondereigentumsvertrag abzuschließen. Damit kümmert sich das Siedlungswerk weiterhin um die Verwaltung der Wohnung. Weggefallen ist hier eine Zahlungsgarantie an die Eigentümer, selbst bei Mietrückstand oder Leerstand.

Alle Bewohner/Mieter im Kaisheimer Hof hatten während der Geltungsdauer des Kooperationsvertrages eine Verpflichtung, einen gesonderten Dienstleistungsvertrag mit an das Gebäude angrenzenden Samariterstift abzuschließen. Dieser Dienstleistungsvertrag ist wesentlicher Bestandteil des betreuten Wohnkonzeptes für die im Haus lebenden Senioren. Nach dem 01.10.2022 steht es den Mietern fortan frei, welchen Dienstleister sie in Anspruch nehmen wollen oder auch, ob sie diesen komplett kündigen. Dadurch wird die Planung und Kalkulation des bisherigen Angebots vonseiten des Samariterstifts massiv erschwert.

Am 16. Februar 2022 fand hierzu eine außerordentliche Eigentümerversammlung im Gemeinschaftsraum „Helfensteinblick“ des Kaisheimer Hof statt und die Eigentümer im Objekt, darunter die Stadtverwaltung, über die eben beschriebenen Umstände unterrichtet.

Im Zuge der Kündigung des bestehenden Pacht- und Kooperationsvertrages sah sich die Verwaltung auf Anraten des die Stadt in dieser Rechtssache beratenden Rechtsanwaltsbüros Kanzlei Kellner in Geislingen gezwungen, die geltenden Verträge vorsorglich zum 1. Oktober 2022 ebenfalls zu kündigen.

II Zielvorgabe

Betroffene Themenfelder und Leitsätze des Maßnahmenplans aus MACH5

5.2 In der Verwaltung sollen die Rahmenbedingungen geschaffen bzw. weiterentwickelt werden, um die nachhaltige Entwicklung der Stadt Geislingen dauerhaft voranzutreiben.

6.2 Das Wohnraumangebot in Geislingen an der Steige soll vielfältig und für alle Bevölkerungsgruppen attraktiv ausgestaltet sein.

Nutzeinheit 001:

Der Gemeinschaftsraum „Helfensteinblick“ erfüllt für die Bewohner innerhalb des Gesamtkonzepts den gemeinschaftlichen Charakter. Es finden dort beispielsweise private Geburtstage, Meetings, Versammlungen oder Kaffee- und Spielenachmittage statt.

Sowohl der Gymnastikraum als auch der Gemeinschaftsraum wurden vonseiten des Samariterstiftes, aktuell Frau Sämman, eigenständig verwaltet.

Vonseiten der Stadt wird der Gemeinschaftsraum aktuell nur wenige Male im Jahr durch die VHS genutzt.

Eine konkrete Belegungstabelle aus den letzten Jahren liegt der Stadt nicht vor. Einzelne durchgeführte Umfragen ergeben hinsichtlich der tatsächlichen Auslastung beider Räume ein geteiltes Meinungsbild.

Nutzeinheit 002:

Das Pflegebad wird von den Bewohnern nicht mehr genutzt. Inzwischen ist die Anlage stark sanierungsbedürftig. Eine Sanierung der Therapiewanne würde ca. 20.000,- € kosten. Aufgrund des zwischenzeitlich fehlenden Bedarfs ist hiervon jedoch dringend abzuraten.

III Programme - Produkte

Während der Haushaltskonsolidierung 2020 wurde der Beschluss gefasst, dass unwirtschaftliche Verträge sowie Freiwilligkeitsleistungen vonseiten der Stadtverwaltung überprüft werden sollen. Auf die bisherige Beteiligung der Stadt am Gesamtkonzept des Kaisheimer Hof trifft der Beschluss demnach ebenfalls zu. Siehe hierzu auch Anlage 3 (vertraulich).

Aufgrund dessen wurde über den Gutachterausschuss ein Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben, um Aufschluss über den tatsächlichen Wert der Eigentumsanteile zu erhalten.

Ergebnis – Anlage 4 (vertraulich):

Auf Basis der Ertragswertmethode
Flurstück 342/14 (Anteil 110,02/1000)
Sondereigentume Nr. 001 und Nr. 002

201.000,- €

Eine genaue betragsmäßige Unterscheidung zwischen den Einheiten 001 und 002 fand nicht statt. In Absprache mit dem Gutachterausschuss ist nachfolgend von folgender unverbindlicher Wertverteilung auszugehen:

Einheit 001: 50.000,- €
Einheit 002: 150.000,- €

IV Prozesse und Strukturen

Gemäß §92 Abs. 3 GemO darf eine Kommune einen Vermögensgegenstand nur unter Wert veräußern, wenn die Rechtsaufsichtsbehörde dem zustimmt. Die Stadtverwaltung hat dem RP daher in Vorbereitung bereits Anfang 2022 für eine Entscheidungsfindung die Frage gestellt ob

1. Ist es der Stadt Geislingen gestattet, beide Vermögenseinheiten 001 sowie 002 des Kaisheimer Hof zu verschenken unter der Maßgabe, dass eine Umnutzung der Einheit 002 in eine Wohneinheit und anschließender Veräußerung nicht möglich ist?
2. Ist der Stadt Geislingen die Versenkung der Einheit 001 (Gemeinschaftsraum mit Stuhllager, Küche, Kühllager, zwei WC, Werkraum) gestattet unter der Maßgabe, dass Einheit 002 in eine Wohneinheit umgenutzt und gesondert verkauft werden kann?

Das Ergebnis der Prüfung wurde der Stadtverwaltung am 16. Mai 2022 vorgelegt.

So muss zuerst versucht werden, die Vermögenseinheiten zum vollen Preis, also mindestens dem Verkehrswert zu veräußern. Erst im Falle nachzuweisender ernsthafter Verkaufsbemühungen kann das Regierungspräsidium eine weitere Prüfung vornehmen und eine Genehmigung für einen möglichen Kauf unter Wert erteilen.

Um die derzeitige, sinnvolle Nutzungsstruktur bestmöglich erhalten zu können und gleichzeitig den Beschlüssen aus der Haushaltskonsolidierung Sorge zu tragen, wäre ein Erwerb der Gemeinschaftsräume (Nutzeneinheit 001) durch die Eigentümergemeinschaft von Nöten. Einheit 002 könnte von einem Pflegebad in eine weitere Wohneinheit umgenutzt und am Markt veräußert werden.

In einer ordentlichen Eigentümerversammlung am 14. September 2022 sollen die Eigentümer einen Beschluss darüber fassen, ob einem Kauf zum Verkehrswert von 50.000 € zugestimmt wird. Die o.g. Alternativbeschlüsse sollen weitere Optionen der Stadtverwaltung eröffnen, sollte die Eigentümerversammlung dem Konsolidierungsvorschlag des Gemeinderats

aus 2020 nicht folgen wollen.

V Ressourcen

1. Einmalige Einzahlung –

Im Falle eines Verkaufs beider Nutzeinheiten zum Verkehrswert könnten Einnahmen in Höhe von 200.000,-€ erzielt werden.

2. Folgeaufwendungen

a) Sachaufwand

Das bisherige Hausgeld für die Eigentumseinheiten betragen pro Jahr wie folgt:

Einheit 001:	3.252,- €
Einheit 002:	6.420,- €

Summe: 9.672,- €

Diese Summe würde im Falle eines Verkaufes dem städtischen Haushalt zugutekommen. Ebenfalls ist bei steigendem Gebäudealter mit stark ansteigenden Instandhaltungskosten im Gebäude zu rechnen. Diese würden dann nach Eigentumsanteilen entsprechend umgelegt.

b) Laufende Erträge

Mit Auslaufen der Verträge zum 1. Oktober 2022 entfallen folgende Erträge, die zuvor von der WEG-Verwaltung eigenständig im Rahmen der Hausgeldzahlungen eingezogen worden sind:

7,67 € pro Monat und Wohneinheit für derzeit 37 Einheiten, also 3.405,- € pro Jahr.

c) Personalaufwand / Auswirkungen auf den Stellenplan

Sollte an den Eigentumsanteilen festgehalten werden und würde die Stadtverwaltung die Verwaltung der beiden Eigentumseinheiten übernehmen müssen, so kann für die Mietwohnung sowie die Belegung des Gemeinschafts- und Gymnastikraumes ein personeller Mehraufwand notwendig werden. Der genaue Aufwand hierfür kann aber nicht beziffert werden.

3. Auswirkungen auf Kennzahlen - Haushaltsrechtliche Beurteilung

Sollte die Eigentümergemeinschaft kein Interesse an einem Kauf haben, wären die Eigentumsanteile am freien Markt anzubieten. Erst bei Misserfolg kann ggf. der Eigentümergemeinschaft ein günstigeres Angebot unter Rücksprache mit der Rechtsaufsichtsbehörde unterbreitet werden.

gez.

Jan Wiedmann

Joachim Burkert

* bei Investitionen sind die Tabellen aus dem Verzeichnis Info/GRD Finanzielle Auswirkungen einzufügen