

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2022/151**

**Abteilung 120 - Nachhaltige**  
**Entwicklung**

Federführung: Oesterle, Silvia  
 Telefon: +49 7021 502-425

AZ:  
 Datum: 10.11.2022

## Entscheidung über die Zukunft des Kulturdenkmals "Wachthaus"

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) Gemeinderat	Vorberatung	nicht öffentlich	30.11.2022
	Beschlussfassung	öffentlich	07.12.2022

### **ANLAGEN**

### **BEZUG**

- „Verkauf des Wachthauses - Grundsatzbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 28.09.2016 (§ 24 nö, Sitzungsvorlage 117/16/GR)
- „Verkauf Wachthaus - Wertermittlung und Verkaufsbestimmungen“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 26.09.2018 (§ 23 nö, Sitzungsvorlage GR/2018/100)
- „Verkauf Wachthaus - Ergänzung zu den Verkaufsbestimmungen“ (Sitzungsvorlage GR/2018/100/1)
- „Wachthaus Sanierung oder Verkauf“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 10.04.2019 (§ 8 nö, Sitzungsvorlage GR/2019/011)
- „Wachthaus Sanierung oder Verkauf“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 11.12.2019 (§ 134 ö, Sitzungsvorlage GR/2019/124)
- „VgV-Verfahren für die Objektplanung sowie die Fachplanungen Technische Gebäudeausrüstung und Tragwerksplanung zur Sanierung des Wachthauses - Vergabeentscheidung“ in der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt vom 04.11.2020 (§ 36 ö, Sitzungsvorlage IWU/2020/039)
- „Sanierung des Wachthauses – aktueller Sachstandsbericht IWU/2022/008
- Einleitung eines erneuten VgV-Verfahrens für die Objektplanung zur Sanierung des Wachthauses (GR/2022/039)

## **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 140, 210, 240, BMin, EBM

Dr. Bader  
Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

### Handlungsfelder

#### Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

#### Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

#### Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

#### Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

### Betroffene Zielsetzungen

## AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

*Hinweise: t CO<sub>2</sub> äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.*

Positive Auswirkungen

Negative Auswirkungen

Geringfügige Reduktion <100t CO<sub>2</sub>äq/a

Geringfügige Erhöhung <100t CO<sub>2</sub>äq/a

Erhebliche Reduktion ≥100t CO<sub>2</sub>äq/a

Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO<sub>2</sub>äq

Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO<sub>2</sub>äq/a

Eine Sanierung muss erfolgen, unabhängig vom Eigentum.

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro 2.600.000 Euro Sanierung

Einmalig: Euro 1.100.000 Euro Zuschuss

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	TH 02
Produktgruppe	1124
Kostenstelle/Investitionsauftrag	702112440025
Sachkonto	787 10000

Teilhaushalt	TH 02
Produktgruppe	1124
Kostenstelle/Investitionsauftrag	702112410025
Sachkonto	68110000

Weitere einmalige Einnahmen durch Verkauf oder Erbbauzins werden gutachterlich noch ermittelt.

- Finanzielle Auswirkungen  
 Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	TH 02
Produktgruppe	1133
Kostenstelle/Investitionsauftrag	702113320001
Sachkonto	68210000

Ergänzende Ausführungen:

Für die Sanierung des Wachthauses (Investitionsauftrag 702112440025, Sachkonto 78710000) sind 2.771.769 Euro Haushaltsmittel vorgesehen.

Jahr	Haushaltsmittel	
2019	22.217,00 €	
2020	30.766,00 €	
2021	78.005,00 €	
2022	440.781,00 €	Inkl. Ermächtigungsüberträge
2023	1.000.000,00 €	
2024	1.200.000,00 €	
Gesamt:	2.771.769,00 €	

Durch einen Verkauf des Wachthauses wird der Nachtragshaushalt 2023 nicht nur durch die Grundstückserlöse entlastet, sondern auch durch die Entnahme der Sanierungsmittel in Höhe von ca. 2,6 Millionen Euro.

Im Gegenzug muss der eingeplante Zuschuss in den Jahren 2023-2025 von 1,1 Millionen Euro entnommen werden.

## **ANTRAG**

1. Grundsätzliche Zustimmung zur Vermarktung des Wachthauses.
2. Zustimmung zur Streichung der eingeplanten Sanierungskosten aus dem Haushalt mit der Konsequenz, dass durch die Stadt weder die Sanierung noch die entsprechende vertragliche Vereinbarung für eine vorübergehende Schließung zum Zwecke der Sanierung weiter vorangetrieben wird.
3. Auftrag an die Verwaltung, die wesentlichen Bestimmungen für die Ausschreibung zum Verkauf und alternativ zum Erbbaurecht vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Verkauf oder Sanierung des Wachthauses und Behalt im Eigentum wurden zwischen 2016 und 2019 im Gemeinderat mehrfach kontrovers diskutiert. Im Jahre 2019 wurde dann entschieden, dass das Wachthaus im Eigentum der Stadt verbleibt und in den Jahren 2022 und 2023 saniert werden soll.

Der Zeitplan musste wegen Schwierigkeiten mit den Objektplanern korrigiert werden.

Aufgrund der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen, der steigenden Ausgaben und der zusätzlichen Aufgaben im Bereich Bildung und Flüchtlingsunterbringung müssen Maßnahmen, die nicht zur Erfüllung kommunaler Aufgaben erforderlich sind, geprüft und teilweise auch ausgesetzt werden.

Die dringend erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Wachthaus können nicht länger aufgeschoben werden. Daher ist es nicht zielführend, die für 2023 eingeplante Sanierung, für die im Haushalt 2022/2023 Mittel in Höhe von 2.640.000 Euro (inklusive Ermächtigungsüberträge aus 2021) eingestellt wurden, weiter zu verschieben. Aus diesen Gründen ist der Verkauf oder die Vergabe in Erbbaurecht und Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen durch den Erwerber oder den Erbbaurechtsnehmer aus Sicht der Verwaltung alternativlos.

Bei der Sanierung handelt es sich um eine umfangreiche, kostenintensive Sanierung, die zeitnah zwingend erforderlich ist, da der Zustand der hölzernen Tragkonstruktion an Wandscheiben der Außen- und Innenwände und der Dachkonstruktion als besonders bedenklich eingestuft wurde. Seit der Beschlussfassung wurden erforderliche Untersuchungen am Gebäude durchgeführt, auf deren Basis die aktuelle Kostenschätzung erstellt wurde, wie in der Sitzungsvorlage IWU/2022/008 dargestellt. Diese beläuft sich auf 2.777.757 Euro. Über den Umfang der Schädigung der Tragwerkskonstruktion liegen noch keine gesicherten Informationen vor, so dass davon ausgegangen werden muss, dass sich die Kosten noch erhöhen würden. Zur Höhe der Zuwendung im Rahmen der VwV-Denkmalförderung liegen bislang keine Zahlen vor. Fördermittel können erst mit der Kostenberechnung beantragt werden. Um eine aussagekräftige Kostenberechnung zu erstellen, müssten die Decken und Wände geöffnet werden, um den Umfang der Schädigung an der Tragwerkskonstruktion und der daraus resultierenden Kosten für deren Beseitigung zu ermitteln.

Seit der Beschlussfassung, das Wachthaus zu sanieren, sind insgesamt Kosten in Höhe von ca. 120.380 Euro für die vorbereitenden Untersuchungen und Gutachten, das VgV-Verfahren und die Objektplanung angefallen.

Der aktuelle Zeitplan für die Umsetzung der Sanierung wurde in der Sitzungsvorlage IWU/2022/008 ebenfalls dargestellt. Auf Basis dieses Zeitplanes sollen im April 2023 die Decken und Wände im Wachthaus geöffnet werden, im Mai 2023 die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung vorgestellt werden und im Oktober 2023 mit den Sanierungsarbeiten

begonnen werden. Die Stabstelle Recht ist zur Abstimmung der Zeitschiene im Kontakt mit dem Pächter. In einer Ergänzung zum Mietvertrag wurde vereinbart, dass das Gebäude bis zum 30.09.2022 ausgeräumt und besenrein übergeben wird, um dann ab Oktober 2022 mit der zweijährigen Sanierung zu beginnen. Da der Termin für den Baubeginn nicht zu halten war, wurden dem Pächter im Dezember 2021 die Verzögerung und damit die Verschiebung der zweijährigen Vollschließung der Gaststätte auf den 01.10.2023 fristgerecht angekündigt. Sowohl der Pächter als auch der Unterpächter waren damit einverstanden. Die finale vertragliche Regelung steht nun an. Daher ist noch im Jahr 2022 darüber zu entscheiden, ob die Stadt Kirchheim unter Teck die Sanierung umsetzt oder ob das Wachthaus vermarktet werden soll.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

Beim Wachthaus handelt es sich um ein Kulturdenkmal. Das stadtbildprägende Gebäude steht am südlichen Eingang des historischen Stadtkerns. Das Gebäude wird aktuell als Gaststätte genutzt und aufgrund des langfristigen Pachtvertrages – bis 2038 – ist eine andere Nutzung in den kommenden 16 Jahren nicht gegeben. Trotz seines stadtbildprägenden Charakters ist es zur Erfüllung kommunaler Aufgaben nicht erforderlich, das Gebäude im Eigentum der Stadt zu behalten.

Die Verwaltung hat bereits in der Vergangenheit darauf hingewiesen, dass es sich bei der Sanierung des Wachthaus zum Betrieb einer Gaststätte um eine Investition in eine reine „Freiwilligkeitsaufgabe“ der Stadt handelt. Im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanberatung wurde die Umsetzung von Freiwilligkeitsleistungen geprüft.

Bereits bei der Entscheidung im Jahr 2019, das Wachthaus im Eigentum zu behalten und zu sanieren, bestand Konsens dahingehend, dass die hohen Investitionsausgaben nur bei einer weiterhin anhaltenden guten wirtschaftlichen Entwicklung finanziert werden können.

In den vergangenen Monaten hat sich die gesamtwirtschaftliche Situation im Vergleich zur Beschlussfassung im Jahr 2019 deutlich verändert. Zudem sind weitere Pflichtaufgaben im Bereich Bildung und Flüchtlingsunterbringung auf die Kommune zugekommen, die einen erheblichen Finanzbedarf mit sich bringen. Mit dem Verkauf des Wachthaus lassen sich keine hohen Einnahmen erzielen. Dies wurde in der Sitzungsvorlage GR/2018/100 ausführlich begründet. Eine Vermarktung zum jetzigen Zeitpunkt wird daher vor allem mit Blick auf eine deutlichen Ausgabenreduzierung und den begrenzten finanziellen Ressourcen gesehen. Die aktuell ermittelte Kostenschätzung beläuft sich auf mindestens 2.777.757 Euro. Mit weiteren Kostensteigerungen ist zu rechnen, da noch keine abschließende Beurteilung des Ausmaßes der Schädigung an der Tragwerkskonstruktion, ohne die Öffnung von Wänden und Decken, möglich war.

Ein erneutes Vergabeverfahren zur Beauftragung von Objektplanungsleistungen ist aktuell noch nicht gestartet. Beauftragt sind bis zur Leistungsphase 3 die Tragwerksplanung und die Technische Gebäudeausrüstung. Sollte die Entscheidung pro Verkauf getroffen werden, haben die beauftragten Ingenieurbüros Anspruch auf Vergütung der bisher erbrachten Leistungen. Darüber hinaus sind Zahlungen für die beauftragten, aber nicht ausgeführten Leistungen abzüglich ersparter Aufwendungen seitens der Büros zu leisten. Sollte der Verkauf abgelehnt werden, dann ist ein neues VgV-Verfahren (siehe Beschluss GR/2022/039) zur Beauftragung eines Objektplaners durchzuführen. Dies Kosten belaufen sich bei der Verfahrensbetreuung auf rund 30.000 Euro und für die Ausschreibung zusätzlich mit Zeitanteilen der Beteiligten auf 10.000 Euro.

Um sicher zu stellen, dass das Gebäude fachgerecht saniert wird, der stadtbildprägende Charakter und auch die gastronomische Nutzung erhalten bleiben, wurden in der Sitzungsvorlage GR/2018/100 und der Tischvorlage GR/2018/100/1 Verkaufsbestimmungen dargestellt, die diese Voraussetzungen, soweit rechtlich möglich, absichern. Einem Verkauf eines solchen Objektes steht immer das Interesse der Stadt gegenüber, Sorge dafür zu leisten,

an ganz besonders herausgehobenen Stellen in der Innenstadt, den Erhalt des Stadtbildes zu gewährleisten. Der südliche Eingang in die Innenstadt hat diesen stadtbildprägenden Charakter. Hinsichtlich des Wunsches des Gemeinderates die Fachwerkfassade zu erhalten hat das Landesamt für Denkmalschutz (LAD) bereits angekündigt, dass der Vorschlag das Fachwerk, bei dem es sich um kein konstruktives Fachwerk handelt, zur Erhaltung alle fünf Jahre zu überprüfen und überarbeiten nicht ausreicht. Ein Erwerber/ Erbbaurechtsnehmer müsste sich bemühen, hier mit dem LAD eine Lösung zu finden.

Auf die Verkaufsbestimmungen und den aktuellen Verkehrswert wird in dieser Sitzungsvorlage nicht weiter eingegangen. Die Vermarktungsstrategie wird nach erfolgtem Grundsatzbeschluss unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Erhalt des stadtbildprägenden Charakters und einer angemessenen Nutzung weiterbearbeitet. Dabei wird auch das Thema Erbbaurecht geprüft und zur Entscheidung aufbereitet, da dieses, zumindest bei einer ersten Betrachtung, folgende Vorteile bietet:

1. Es kann dauerhaft festgelegt werden, wie das Gebäude zu nutzen ist.
2. Die Stadt kann sich beispielsweise vorbehalten, dass zukünftige Pachtverträge durch die Stadt zu genehmigen sind und diese darüber auf den Pächter und das Lokal Einfluss nehmen kann (Heute Gaststätte und Morgen Schnellimbiss).
3. Die Veräußerungsmöglichkeiten und Spekulationsmöglichkeiten können beschränkt werden.
4. Das Erbbaurecht steht einer Förderung bspw. für die Sanierung nicht im Wege, soweit das Erbbaurecht mindestens 30 Jahre läuft.
5. Im Erbbaurechtsvertrag können auch die Sanierungsmaßnahmen bzw. die Pflicht zur Sanierung festgeschrieben werden.
6. Im Erbbaurechtsvertrag kann bspw. auch über einen anfänglich niedrigen Erbbauzins auf die schlechte Verpachtung eingegangen werden und der Erbbauzins kann im Falle der später evtl. möglichen lukrativen Verpachtung dann auch sprunghaft steigen. So partizipiert die Stadt dauerhaft von einer lukrativeren Verpachtung. Der jetzige Nachteil kann über einen geringen Erbbauzins abgebildet werden.
7. Das Gebäude ist für die Dauer des Erbbaurechts aus unserem Bestand und die Sanierung und Unterhaltung übernimmt jemand anderes.
8. Die Denkmalschutzabschreibungen für die Sanierungsaufwendungen werden auf Baumaßnahmen gewährt, also hinsichtlich des Gebäudes, nicht des Grund- und Bodens. Das Gebäude steht bei einem Erbbaurecht im zivilrechtlichen Eigentum des Erbbauberechtigten. Mithin ist dieser daher berechtigt, die Sonderabschreibung in Anspruch zu nehmen.

Ob es dann tatsächlich gelingt, das Objekt im Rahmen des Erbbaurechts zu vermarkten, ist aktuell nicht absehbar. Dazu liegen noch keine Erfahrungswerte vor. Aber es sollte, vor allem mit Blick auf die dargestellten Vorteile, initiiert werden. Die Verwaltung steht hierzu bereits im Austausch mit dem deutschen Erbbaurechtsverband, der uns bei der Entwicklung dieser Vermarktungsstrategie unterstützen würde.