

**KT-Drucksache Nr. X-0582**

für den Ausschuss für technische Fragen und Umweltschutz  
-nichtöffentlich-

für den Kreistag  
-öffentlich-

**Erwerb Straßenmeisterei Eningen unter Achalm**

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Kauf des Grundstücks mit Betriebsgebäuden der Straßenmeisterei Eningen unter Achalm vom Land Baden-Württemberg wird zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, den Kaufvertrag mit einer Kaufsumme in Höhe von 1.510.000,00 EUR abzuschließen.
2. Sollten sich im Kaufvertrag noch Änderungen unter anderem durch Beanstandungen der Urkundspersonen oder der Finanzbehörde als notwendig erweisen, wird die Verwaltung ermächtigt, diese Änderungen vorzunehmen, soweit dadurch der wesentliche Inhalt dieses Beschlusses nicht verändert wird.

**Aufwand/Finanzielle Auswirkungen:**

Gesamtaufwand/ Gesamtinvestition: 1.510.000,00 EUR	Anteil Landkreis: 1.510.000,00 EUR
Teilhaushalt: 10 Produktgruppe: 54.20 Kreisstraßen	zur Verfügung stehende Haushaltsmittel: Haushaltsrest 2022: 1.793.000,00 EUR

**Sachdarstellung/Begründung:**

**I. Kurzfassung**

Der Kreistag hat bei der Beratung des Projekts Straßenbetriebsdienst 2011 dem Konzept 3 zugestimmt (KT-Drucksache Nr. VII-0369/2).

Das Konzept 3 sieht vor, die Straßenmeistereien Münsingen und Eningen unter Achalm sowie den Stützpunkt Bad Urach und die Salzhalle Walddorfhäslach zu erhalten. Die Straßenmeisterei Gauingen und der Stützpunkt Bernloch sollten durch einen neuen Stützpunkt in Pfronstetten ersetzt werden. Außerdem war beabsichtigt, die Straßenmeistereien Münsingen

(mit erheblichem Sanierungs- und Erweiterungsbedarf) und Eningen unter Achalm vom Land zu erwerben.

Da mit dem Land keine Einigung erzielt werden konnte, wurde die Straßenmeisterei Münsingen zwischenzeitlich auf einem anderen Grundstück in Münsingen neu gebaut. Der Betrieb in der Straßenmeisterei Eningen unter Achalm läuft bis heute auf der Grundlage des bestehenden Mietvertrags. Ein Kauf konnte bislang wegen unterschiedlicher Preisvorstellungen nicht realisiert werden. Nach langen und intensiven Verhandlungen mit dem Amt für Vermögen und Bau Baden-Württemberg ist es der Landkreisverwaltung gelungen, einen angemessenen Kaufpreis auszuhandeln. Der Kaufvertrag liegt als nichtöffentliche Anlage 2 dieser KT-Drucksache bei.

## II. Ausführliche Sachdarstellung

### 1. Ausgangslage

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 21.07.2008 im Rahmen des Projektes Straßenbetriebsdienst 2011 der vorgeschlagenen Standortoptimierung der Straßenmeistereien im Landkreis Reutlingen zugestimmt (KT-Drucksachen Nrn. VII-0369, VII-0369/2 und VII-0369/3). Zentraler Bestandteil der neuen Standortkonzeption ist die Reduzierung der Anzahl der Straßenmeistereien von bisher 3 auf künftig 2, um den Straßenbetriebsdienst auch in den nächsten Jahren wirtschaftlich zu erledigen und gleichzeitig die qualitativen Anforderungen zu erfüllen.

Der Landkreis Reutlingen mietet vom Land Baden-Württemberg seit 01.01.2005 u. a. die Straßenmeisterei Eningen unter Achalm. Die Grundmiete beträgt seit dem 01.09.2012 monatlich 8.739,15 EUR. Kleinreparaturen sowie die Kosten für den Betrieb, die Unterhaltung und die Instandsetzung von Gebäuden und Betriebsanlagen trägt der Landkreis Reutlingen. Darüber hinausgehende Erneuerungs- oder Wertverbesserungsmaßnahmen ab 5.000,00 EUR sind vom Land zu tragen. Aufgrund von Mängeln, zu deren Beseitigung das Land verpflichtet ist, wurde der monatliche Mietzins ab dem 01.09.2017 um 20 v. H. gekürzt.

Das Gelände der Straßenmeisterei Eningen unter Achalm liegt verkehrsgünstig an der B 312 im Bereich des Südportals des Scheibengipfeltunnels bzw. der L 380. Die bestehenden Gebäude sind in sehr unterschiedlichem Zustand. Nach einer Untersuchung der Durth Roos Consulting GmbH, Karlsruhe, aus dem Jahr 2011 kann das erforderliche Raumprogramm für die Modernisierung der Straßenmeisterei auf dem Gelände realisiert werden. Von den Gutachtern wurde eine Übernahme des Geländes empfohlen. Sie haben bereits 2011 auf den erheblichen Sanierungsbedarf der älteren Hallen hingewiesen, der bei der Bestimmung des Kaufpreises zu berücksichtigen ist. Trotz intensiver Verhandlungen konnte bis heute der Kauf nicht realisiert werden.

### 2. Straßenmeisterei Eningen unter Achalm: Übersicht über das Grundstück und die vorhandenen Gebäude vgl. Anlage 1 (Lageplan)

#### 2.1 Grundstück

Anschrift:	Reutlinger Straße 93 in 72800 Eningen unter Achalm
Größe des Flurstücks:	12.989 m <sup>2</sup>
Zuschnitt Grundstück:	Im Norden und Westen regelmäßiger Grundstückszuschnitt. Bedingt durch den Bachlauf der Arbach hat das Grundstück im Süden und Osten einen stark unregelmäßigen Zuschnitt, sodass die Bebaubarkeit des Grundstücks in diesem Bereich stark eingeschränkt ist bzw. größere Flächen baulich nicht genutzt werden können (vgl. Lageplan)

Beurteilung der Lagequalität:	Der Standort am südlichen Ortsrand von Eningen unter Achalm in einem gewerblich genutzten Gebiet mit guter Verkehrsanbindung ist insgesamt als guter Gewerbestandort zu beurteilen.
-------------------------------	---

## 2.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

### 2.2.1 Bürogebäude mit Wohnhaus

Baujahr	2002
Gebäudetyp	Voll unterkellertes Büro- und Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen
Nutzung	Bürogebäude/Wohngebäude
Bauweise	Massiv in Ortbauweise, Stahlbetonskelettbauweise
Dach	Flachdach mit Bitumenabdichtung und Kiesschüttung
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Heizung	Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung in der Werkstatthalle
Ausstattung	Insgesamt durchschnittliche Gebäudeausstattung
Mietfläche Bürogebäude	363,29 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wohnhaus	105,98 m <sup>2</sup>

### 2.2.2 Werkstatthalle

Baujahr	Ca. 1966
Gebäudetyp	Nicht unterkellertes, eingeschossiges Werkstattgebäude
Nutzung	Werkstatt-, Lager- und Fahrzeughalle, Waschhalle, Heizzentrale
Bauweise	Stahlbetonskelettbauweise
Dach	Flachdach mit Bitumenabdichtung und Kiesschüttung
Fenster	Stahlfenster mit Einfachverglasung
Heizung	Ölzentralheizung, Erdtank, Deckenheizungen in den Werkstatträumen
Ausstattung	Insgesamt einfache bis durchschnittliche Gebäudeausstattung
Sonstige Einbauten	Montagegrube, Kranbahn 2 t.
Mietfläche	783,60 m <sup>2</sup>

### 2.2.3 Streuguthalle

Baujahr	1966 mit späterem Anbau
Gebäudetyp	Eingeschossige Lagerhalle für Streugut mit Querbau
Nutzung	Lager für Streugut
Bauweise	Holzkonstruktion auf Betonsockel
Dach	Flach geneigtes Satteldach mit Nagelbindern und Trapezblechabdeckung, Querbau mit Flachdach
Fenster	Stahlfenster mit Einfachverglasung
Heizung	Keine

Ausstattung	Insgesamt einfache Gebäudeausstattung
Sonstige Einbauten	Keine
Mietfläche	298,92 m <sup>2</sup>

#### 2.2.4 Fahrzeughalle

Baujahr	1974
Gebäudetyp	Eingeschossige Fahrzeughalle
Nutzung	Fahrzeughalle, Werkstatt
Bauweise	Stahlbetonskelettbauweise
Dach	Flachdach mit Bitumenabdichtung und Kiesschüttung
Fenster	Stahlfenster mit Einfachverglasung
Heizung	Keine
Ausstattung	Insgesamt einfache Gebäudeausstattung
Sonstige Einbauten	Keine
Mietfläche	337,13 m <sup>2</sup>

#### 2.2.5 Fahrzeughalle und Schilderlager

Baujahr	Ca. 1965
Gebäudetyp	Eingeschossige Fahrzeug- und Schilderhalle
Nutzung	Abstellfläche für Fahrzeuge und Schilderlager
Bauweise	Stahlbetonskelettbauweise
Dach	Flachdach mit Bitumenabdichtung und Kiesschüttung
Heizung	Keine
Ausstattung	Insgesamt einfache Gebäudeausstattung
Sonstige Einbauten	Keine
Mietfläche	433,07 m <sup>2</sup>

#### 2.2.6 Neue Fahrzeughalle

Baujahr	2002
Gebäudetyp	Eingeschossige Fahrzeughalle
Nutzung	Abstellfläche für Großfahrzeuge
Bauweise	Stahlbetonskelettbauweise
Dach	Pulldach in Stahlkonstruktion mit Trapezblecheindeckung
Fenster	Leichtmetallfenster mit Isolierverglasung
Heizung	Heizlüfter (angeschlossen an Zentralheizung)
Ausstattung	Insgesamt durchschnittliche Gebäudeausstattung
Sonstige Einbauten	Keine
Mietfläche	273,60 m <sup>2</sup>

## 2.2.7 Offene Gerätehalle

Baujahr	Ca. 1965
Gebäudetyp	Offene überdachte Gerätehalle
Nutzung	Abstellfläche für Geräte
Bauweise	Stahlbetonskelettbauweise
Dach	Flachdach in Stahlbetonkonstruktion mit Bitumenabdichtung und Kies-schüttung
Fenster	Holzfenster mit Einfachverglasung
Ausstattung	Insgesamt einfache bis durchschnittliche Gebäudeausstattung
Sonstige Einbauten	Trafostation
Mietfläche	240,12 m <sup>2</sup>

## 2.3 Altlasten

Es liegen aufgrund der Nutzung des Geländes als Bauamtswerkstatt Anhaltspunkte vor, dass am Standort der Straßenmeisterei Eningen unter Achalm über einen längeren Zeitraum mit Schadstoffen umgegangen wurde. Das Amt für Vermögen und Bau hat eine Schadstoff- und Altlastenuntersuchung durch die Firma Eurofins in Zusammenarbeit mit dem Büro Geoplan Reutlingen veranlasst. Die Untersuchung hat keine entscheidenden Wertminderungsfaktoren ergeben. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden dem Landkreis Reutlingen detailliert übermittelt.

## 2.4 Abschließendes Kaufpreisangebot des Landes

Das Land hat in seiner Wertermittlung für das Verkaufsangebot den Bodenwert der Straßenmeisterei, den Wert des Büro- und Wohngebäudes sowie der „Neuen Fahrzeughalle“ zugrunde gelegt. Die Werte der weiteren Betriebsgebäude aus den 60er-Jahren sowie die Werte der Außenanlagen wurden angesichts des Alters und der bestehenden Mängel nicht berücksichtigt. Das Angebot schließt mit einem Preis von 1.510.000,00 EUR ab. Die Erstattung der von der Verwaltung durchgeführten Mängelbeseitigungen sind in diesem Angebot berücksichtigt. Der vom Land angebotene Preis ist angemessen und wirtschaftlich. Ein vom Landkreis beauftragtes Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2018 hat diesen Kaufpreis bestätigt.

## 2.5 Finanzierung

Für den Erwerb der Straßenmeisterei Eningen unter Achalm vom Land Baden-Württemberg stehen Haushaltsreste aus dem Jahr 2022 in Höhe von 1.793.000,00 EUR zur Verfügung.

Neben den Erwerbskosten in Höhe von 1.510.000,00 EUR entstehen zusätzlich noch Kosten in Höhe von ca. 85.000,00 EUR für Grunderwerbsteuer und Notar.

## 2.6 Ausblick

Für die Beseitigung der dringendsten Mängel und für die Vergabe von Planungsleistungen stehen nach dem Kauf noch Haushaltsreste von ca. 200.000,00 EUR und eine Verpflichtungsermächtigung von 1.000.000,00 EUR zur Verfügung. Die Verwaltung wird erste Planungsaufträge vergeben und die Gremien des Kreistags über die Ergebnisse informieren. In der mittelfristigen Finanzplanung sind ab dem Jahr 2024 Mittel für die Sanierung der Straßenmeisterei eingestellt.

Landkreis Reutlingen, Straßenmeisterei Eningen unter Achalm

### Betriebs- und Gerätehof

