

KT-Drucksache Nr. X-0621

für den Verwaltungsausschuss
-nichtöffentlich-

für den Kreistag
-öffentlich-

Verfahren zur Vermarktung von im Eigentum des Landkreises Reutlingen befindlichen Verwaltungsgebäuden am Standort Reutlingen

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die in der Begründung unter II. Ziffer 2.1 (Ifd. Nrn. 1 - 8) aufgeführten Gebäude zu veräußern.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Gebäude zunächst der Stadt Reutlingen, dem Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zum Kauf anzubieten.
3. Sollten die Stadt Reutlingen, das Land Baden-Württemberg oder der Bund kein Interesse an einem Erwerb der Immobilien haben, wird die Verwaltung beauftragt, Immobilienberatungs-/Maklerleistungen europaweit auszuschreiben und das Ergebnis der Ausschreibung den zuständigen Gremien des Kreistags zur Entscheidung vorzulegen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die zuständigen Gremien des Kreistags regelmäßig über den aktuellen Stand zu informieren.

Aufwand/Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtaufwand/Gesamtinvestition: (abhängig vom Angebotspreis)	Anteil Landkreis: (abhängig vom Angebotspreis)
Ergebnishaushalt Teilhaushalt: 1 Produktgruppe: 11.24 Grundstücks- und Gebäudemanagement Lfd. Nr. 18 Sonstige ordentliche Aufwendungen	Im Haushaltsplan zu veranschlagende Haushaltsmittel: Haushaltsjahr 2024: 100.000,00 EUR Haushaltsjahr 2025: 100.000,00 EUR

Sachdarstellung/Begründung:

I. Kurzfassung

Der Kreistag hat am 21.07.2021 die Verwaltung mit der Vermarktung der im Eigentum des Landkreises Reutlingen befindlichen Verwaltungsgebäude, im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung, beauftragt (KT-Drucksachen Nrn. X-0333/2 bis X-0333/3).

Durch den Kauf des neuen Verwaltungsgebäudes werden die im Beschlussvorschlag Ziffer 1 genannten Gebäude nicht mehr zur Aufgabenerfüllung benötigt. In einem ersten Schritt sollen die Gebäude zunächst der Stadt Reutlingen, dem Land Baden-Württemberg und dem Bund zum Kauf angeboten werden.

Sollte an den Gebäuden kein Kaufinteresse bestehen, soll mit der Vermarktung eine Immobilienberatung/Makler beauftragt werden, da die Verwaltung weder über ausreichende Personalkapazitäten noch über die erforderlichen Marktkenntnisse verfügt. Die Beauftragung dieser Dienstleistungen fällt unter das Vergaberecht und ist daher europaweit auszuschreiben.

II. Ausführliche Sachdarstellung

1. Ausgangslage

Derzeit ist das Landratsamt in Reutlingen in ca. 25 zum Teil eigenen Gebäuden dezentral untergebracht. Der Kreistag hat im Juli 2021 den Kauf eines neuen Verwaltungsgebäudes beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die durch den Neubau nicht mehr notwendigen Verwaltungsgebäude zu vermarkten. Im Eigentum des Landkreises befinden sich in Reutlingen insgesamt 10 Gebäude, von denen aktuell 8 Gebäude veräußert werden sollen. Zwei Gebäude, die Schulstraße 26 sowie die Charlottenstraße 25, sollen nach den derzeitigen Überlegungen im Eigentum des Landkreises verbleiben und voraussichtlich vermietet werden.

Die Veräußerung von Gebäuden unterliegen in der Regel nicht dem Vergaberecht. Bei der Veräußerung von Vermögensgegenständen sind jedoch grundsätzlich das Haushaltsrecht und das EU-Beihilferecht zu beachten. Die EU-Kommission hat in ihrer „Bekanntmachung über den Begriff der staatlichen Beihilfe“ zwei Herangehensweisen für die Veräußerung von Immobilienvermögen an private Dritte aufgezeigt. Durch deren Befolgung können bei der Veräußerung von Grundstücke Verstöße gegen das EU-Beihilferecht verhindert.

Die Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden an die öffentliche Hand unterliegen nicht dem EU-Beihilferecht, daher soll zunächst der Stadt Reutlingen, dem Land Baden-Württemberg und dem Bund die Gebäude zum Kauf angeboten werden.

Sollte von den genannten Körperschaften kein Kaufinteresse bestehen, soll ein Immobilienberater bzw. Makler mit der Vermarktung der Gebäude beauftragt werden, da die Verwaltung weder über ausreichende Personalkapazitäten noch über die erforderlichen Marktkenntnisse verfügt, um das Gebäudeportfolio wirtschaftlich veräußern zu können.

Bei der Beauftragung dieser Leistungen handelt es sich um die Vergabe eines öffentlichen Auftrags, der als Dienstleistung im Sinne der Vergabeverordnung (VgV) anzusehen ist und somit den vergaberechtlichen Regelungen unterfällt. Es ist davon auszugehen, dass der Wert dieser Leistungen oberhalb des aktuell maßgeblichen Schwellenwertes von 215.000,00 EUR netto liegen wird. Für die Beauftragung ist daher ein europaweites Ausschreibungsverfahren durchzuführen. Mit der Begleitung des Verfahrens wird die Verwaltung ein Anwaltsbüro beauftragen.

2. Übersicht über die kreiseigenen Verwaltungsgebäude

Lfd. Nr.	Adresse	Baujahr	Grundstücksfläche (qm)	BGF* (qm)
1.	Bismarckstraße 14	1929/1949	1.552	2.990
2.	Bismarckstraße 16	1928	1.132	2.310
3.	St.-Wolfgang-Straße 13	1951	1.037	1.690
4.	St.-Wolfgang-Straße 15 - zuzüglich Parkierungsfläche	1950	1.730	1.220
5.	Aulberstraße 28	1901	545	430
6.	Aulberstraße 32 - zuzüglich Parkierungsfläche	1932	600	1.040
7.	Schulstraße 16	1905	1.413	2.570
8.	Bismarckstraße 47	1903	3.245	4.905
9.	Schulstraße 26 (keine Veräußerung)	2004	1.021	3.125
10.	Charlottenstraße 25 - anteilig (keine Veräußerung)	1907	400	436
	Gesamtsumme		12.675	20.716

* = Bruttogeschossfläche

Die Objektbeschreibungen mit Lageplan können der Anlage zu dieser KT-Drucksache entnommen werden.

3. Ausblick

Die Verwaltung wird die Gremien des Kreistags über den Stand des Verfahrens und der Verkaufsverhandlungen regelmäßig unterrichten.

Steckbrief

Landratsamt (Haus 5)

Adresse:	Bismarckstraße 14, Reutlingen
Amtliche Fläche [m ²]:	1552
Ämter:	Sozialdezernat, Grundsicherung / Sozialhilfe, BAföG, Ausbildungsförderung
Eigentümer:	Landkreis Reutlingen
Denkmalschutz:	Bau- und Kunstdenkmal - Prüffall
Planungsrecht:	Bebauungsplan v. 21.03.2003, Mischgebiet
BRW [€/m ²]	620
Erhaltenswerte Gebäude und Gebäudeensemble aus Sicht des Geschichtsvereins Reutlingen e.V. (Stand 05/2018, Gestaltungsleitbild Oststadt)	Kulturdenkmal Prüffall

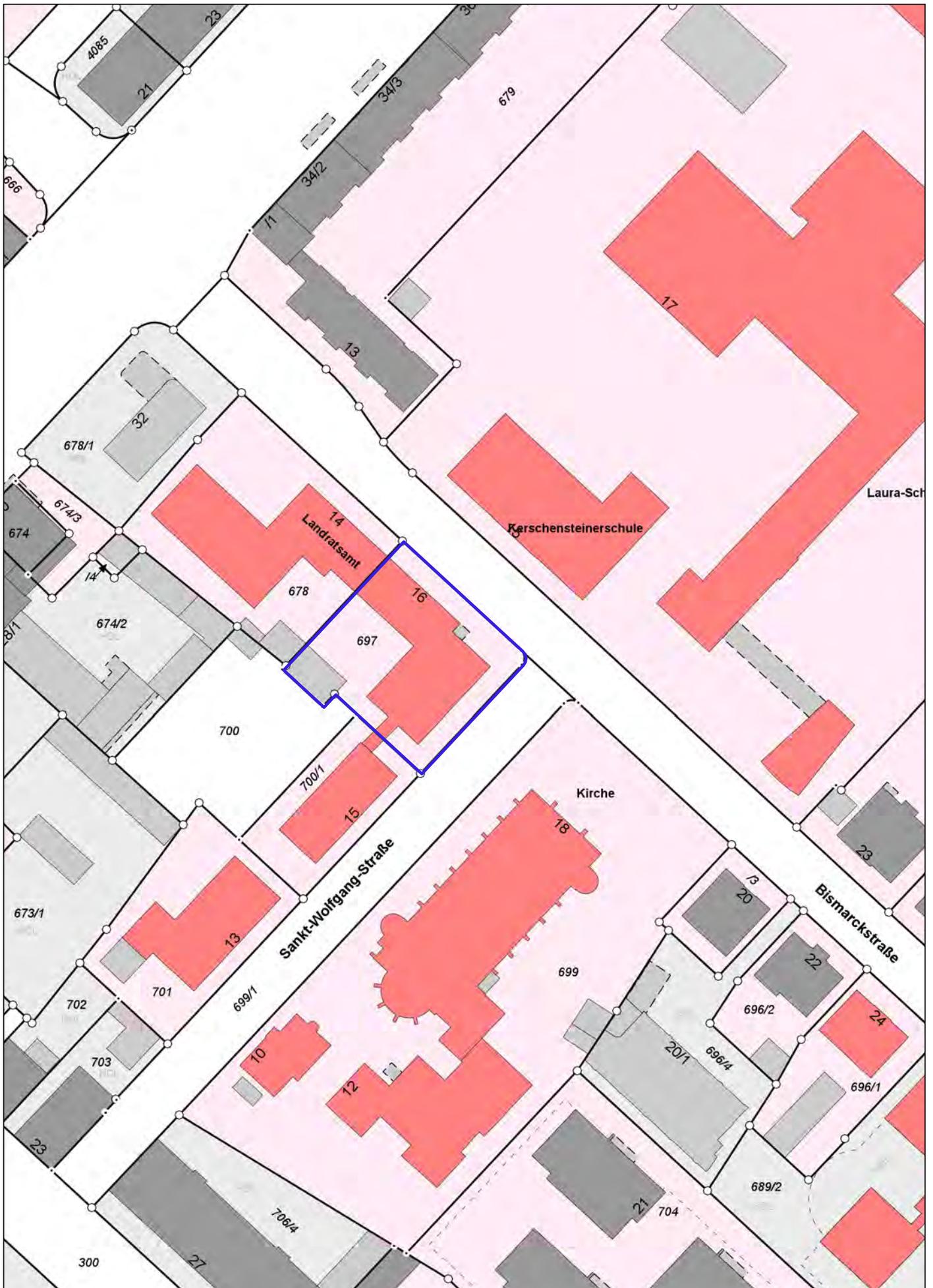


Steckbrief

Landratsamt (Haus 4)

Adresse:	Bismarckstraße 16, Reutlingen
Amtliche Fläche [m ²]:	1132
Ämter:	Kreisjugendamt, Allgemeiner sozialer Dienst
Eigentümer:	Landkreis Reutlingen
Denkmalschutz:	Bau- und Kunstdenkmal - Prüffall
Planungsrecht:	Bebauungsplan v. 21.03.2003, Mischgebiet
BRW [€/m ²]	620
Erhaltenswerte Gebäude und Gebäudeensemble aus Sicht des Geschichtsvereins Reutlingen e.V. (Stand 05/2018, Gestaltungsleitbild Oststadt)	Kulturdenkmal Prüffall

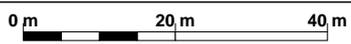




Geobasisdaten, Luftbilder © Stadt Reutlingen; Kataster außerhalb Reutlingens, Luftbilder 2013/2014 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
 Das Urheberrecht an diesem Plan besitzt die Stadt Reutlingen - Amt für Stadtentwicklung und Vermessung. Die Verwendung des Plans ist nur für dienstliche Zwecke gestattet. Die Aktualität und Vollständigkeit des Planinhalts wird nicht garantiert. Weitere Auskünfte erteilt das Amt für Stadtentwicklung und Vermessung.



Landratsamt Haus 4



Datum: 07.02.2022 Maßstab: 1 : 1000

Steckbrief

Landratsamt (Haus 11)

Adresse:	Sankt-Wolfgang-Straße 13, Reutlingen
Amtliche Fläche [m ²]:	1037
Ämter:	Kreisgesundheitsamt
Eigentümer:	Landkreis Reutlingen
Denkmalschutz:	-
Planungsrecht:	Bebauungsplan v. 21.03.2003, Mischgebiet
BRW [€/m ²]	620
Erhaltenswerte Gebäude und Gebäudeensemble aus Sicht des Geschichtsvereins Reutlingen e.V. (Stand 05/2018, Gestaltungsleitbild Oststadt)	-





Geobasisdaten, Luftbilder © Stadt Reutlingen; Kataster außerhalb Reutlingens, Luftbilder 2013/2014 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
 Das Urheberrecht an diesem Plan besitzt die Stadt Reutlingen - Amt für Stadtentwicklung und Vermessung. Die Verwendung des Plans ist nur für dienstliche Zwecke gestattet. Die Aktualität und Vollständigkeit des Planinhalts wird nicht garantiert. Weitere Auskünfte erteilt das Amt für Stadtentwicklung und Vermessung.



Landratsamt Haus 11	
0 m 20 m 40 m	
Datum: 07.02.2022	Maßstab: 1 : 1000

Steckbrief

Landratsamt (Haus 6)

Adresse:	Sankt-Wolfgang-Straße 15, Reutlingen
Amtliche Fläche [m ²]:	602
Ämter:	Beistandschaften, Vormundschaften, Unterhalt; Wirtschaftliche Jugendhilfe Bereiche Tagesbetreuung, Hilfen zur Erziehung
Eigentümer:	Landkreis Reutlingen
Denkmalschutz:	-
Planungsrecht:	Bebauungsplan v. 21.03.2003, Mischgebiet
BRW [€/m ²]	620
Erhaltenswerte Gebäude und Gebäudeensemble aus Sicht des Geschichtsvereins Reutlingen e.V. (Stand 05/2018, Gestaltungsleitbild Oststadt)	-

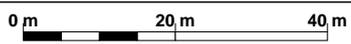




Geobasisdaten, Luftbilder © Stadt Reutlingen; Kataster außerhalb Reutlingens, Luftbilder 2013/2014 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
 Das Urheberrecht an diesem Plan besitzt die Stadt Reutlingen - Amt für Stadtentwicklung und Vermessung. Die Verwendung des Plans ist nur für dienstliche Zwecke gestattet. Die Aktualität und Vollständigkeit des Planinhalts wird nicht garantiert. Weitere Auskünfte erteilt das Amt für Stadtentwicklung und Vermessung.



Landratsamt Haus 6



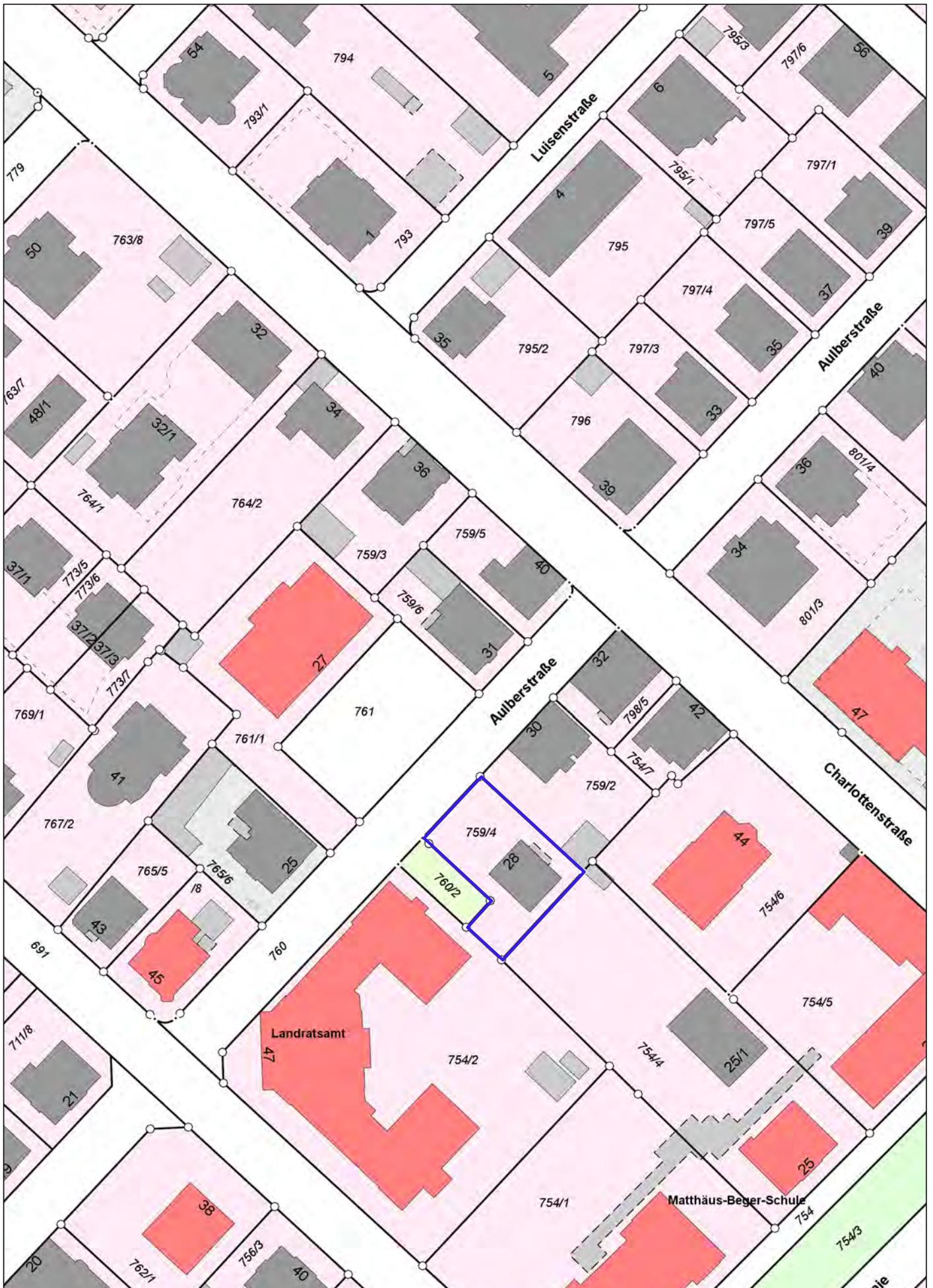
Datum: 07.02.2022 Maßstab: 1 : 1000

Steckbrief

Landratsamt (Haus 14)

Adresse:	Aulberstraße 28, Reutlingen
Amtliche Fläche [m ²]:	545
Ämter:	Kfz-Zulassungsbehörde
Eigentümer:	Landkreis Reutlingen
Denkmalschutz:	Bau- und Kunstdenkmal - Prüffall
Planungsrecht:	Bebauungsplan v. 07.12.1990, Besonderes Wohngebiet 1 (WB 1) (§ 4 a BauNVO) Wohnnutzung oberhalb 1. OG zwingend
BRW [€/m ²]	510
Erhaltenswerte Gebäude und Gebäudeensemble aus Sicht des Geschichtsvereins Reutlingen e.V. (Stand 05/2018, Gestaltungsleitbild Oststadt)	Kulturdenkmal Prüffall





Geobasisdaten, Luftbilder © Stadt Reutlingen; Kataster außerhalb Reutlingens, Luftbilder 2013/2014 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
 Das Urheberrecht an diesem Plan besitzt die Stadt Reutlingen - Amt für Stadtentwicklung und Vermessung. Die Verwendung des Plans ist nur für dienstliche Zwecke gestattet. Die Aktualität und Vollständigkeit des Planinhalts wird nicht garantiert. Weitere Auskünfte erteilt das Amt für Stadtentwicklung und Vermessung.



Landratsamt Haus 14	
0 m 20 m 40 m	
Datum: 07.02.2022	Maßstab: 1 : 1000

Steckbrief

Landratsamt (Haus 10)

Adresse:	Aulberstraße 32, Reutlingen
Amtliche Fläche [m ²]:	298
Ämter:	Gaststättenbehörde, Kreisveterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt
Eigentümer:	Landkreis Reutlingen
Denkmalschutz:	Bau- und Kunstdenkmal - Prüffall
Planungsrecht:	Bebauungsplan v. 07.12.1990, Besonderes Wohngebiet 1 (WB 1) (§ 4 a BauNVO) Wohnnutzung oberhalb 1. OG zwingend
BRW [€/m ²]	510
Erhaltenswerte Gebäude und Gebäudeensemble aus Sicht des Geschichtsvereins Reutlingen e.V. (Stand 05/2018, Gestaltungsleitbild Oststadt)	Kulturdenkmal Prüffall





Geobasisdaten, Luftbilder © Stadt Reutlingen; Kataster außerhalb Reutlingens, Luftbilder 2013/2014 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
 Das Urheberrecht an diesem Plan besitzt die Stadt Reutlingen - Amt für Stadtentwicklung und Vermessung. Die Verwendung des Plans ist nur für dienstliche Zwecke gestattet. Die Aktualität und Vollständigkeit des Planinhalts wird nicht garantiert. Weitere Auskünfte erteilt das Amt für Stadtentwicklung und Vermessung.



Landratsamt Haus 10	
0 m 20 m 40 m	
Datum: 07.02.2022	Maßstab: 1 : 1000

Steckbrief

Landratsamt (Haus 15)

Adresse:	Schulstraße 16, Reutlingen
Amtliche Fläche [m ²]:	1413
Ämter:	Jugendhilfe im Strafverfahren, Kreisamt für Landentwicklung und Vermessung
Eigentümer:	Landkreis Reutlingen
Denkmalschutz:	Bau- und Kulturdenkmal - §2
Planungsrecht:	Bebauungsplan v. 18.10.1985, Kerngebiet (MK)
BRW [€/m ²]	700
Erhaltenswerte Gebäude und Gebäudeensemble aus Sicht des Geschichtsvereins Reutlingen e.V. (Stand 05/2018, Gestaltungsleitbild Oststadt)	Kulturdenkmal §2





Geobasisdaten, Luftbilder © Stadt Reutlingen; Kataster außerhalb Reutlingens, Luftbilder 2013/2014 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
 Das Urheberrecht an diesem Plan besitzt die Stadt Reutlingen - Amt für Stadtentwicklung und Vermessung. Die Verwendung des Plans ist nur für dienstliche Zwecke gestattet. Die Aktualität und Vollständigkeit des Planinhalts wird nicht garantiert. Weitere Auskünfte erteilt das Amt für Stadtentwicklung und Vermessung.



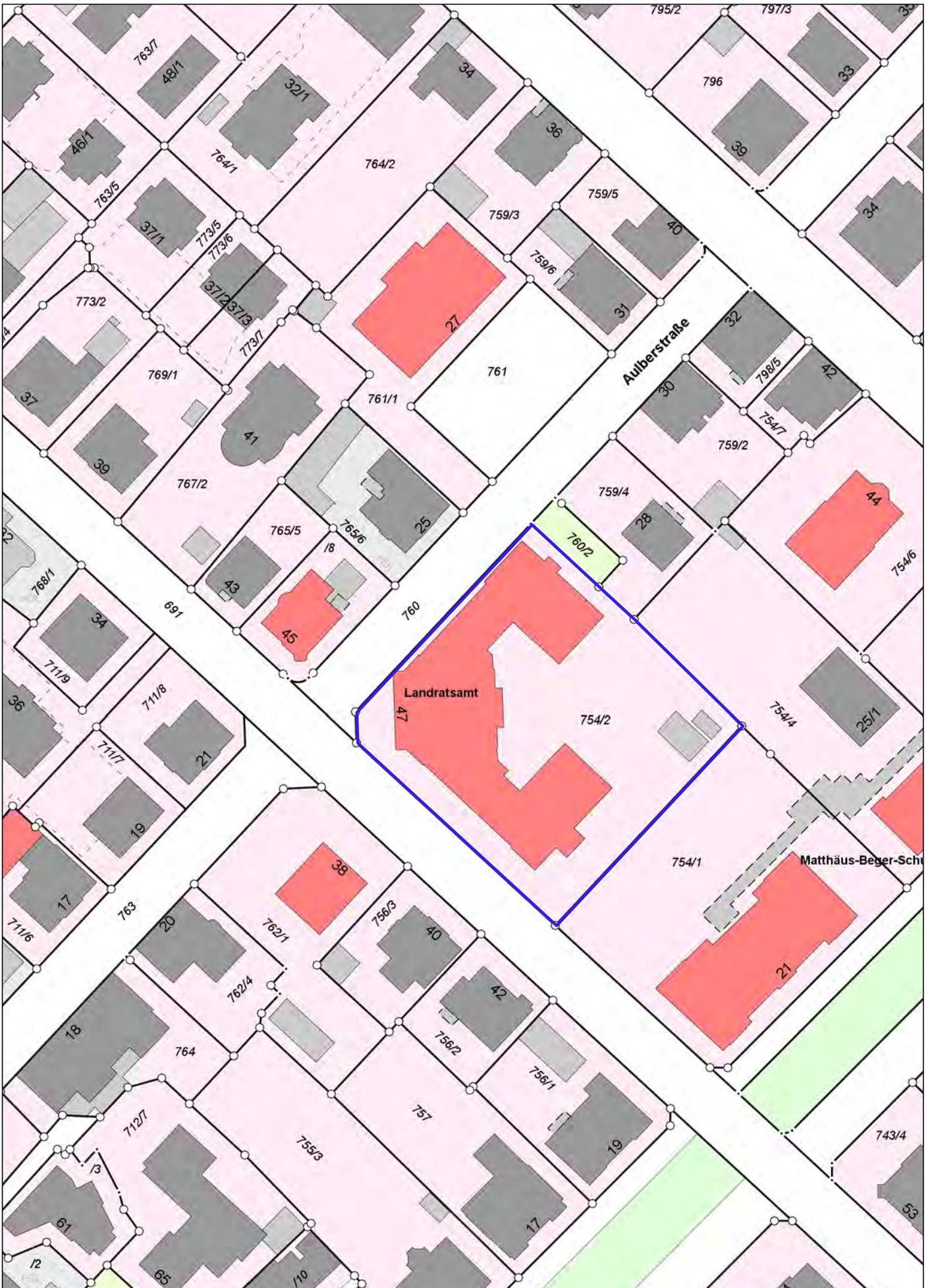
Landratsamt Haus 15	
0 m 20 m 40 m	
Datum: 07.02.2022	Maßstab: 1 : 1000

Steckbrief

Landratsamt (Haus 1)

Adresse:	Bismarckstraße 47, Reutlingen
Amtliche Fläche [m ²]:	3245
Ämter:	Zentrale; Zulassungsstelle, Hauptamt, Landrat, Kreistag, Straßenbauamt
Eigentümer:	Landkreis Reutlingen
Denkmalschutz:	Bau- und Kulturdenkmal mit besonderer Bedeutung
Planungsrecht:	Baulinienpläne, Ortsbausatzung, Baustaffel 2 - Städtischer Bezirk; gemischtes Gebiet
BRW [€/m ²]	ohne BRW
Erhaltenswerte Gebäude und Gebäudeensemble aus Sicht des Geschichtsvereins Reutlingen e.V. (Stand 05/2018, Gestaltungsleitbild Oststadt)	Kulturdenkmal §12

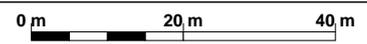




Geobasisdaten, Luftbilder © Stadt Reutlingen; Kataster außerhalb Reutlingens, Luftbilder 2013/2014 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
 Das Urheberrecht an diesem Plan besitzt die Stadt Reutlingen - Amt für Stadtentwicklung und Vermessung. Die Verwendung des Plans ist nur für dienstliche Zwecke gestattet. Die Aktualität und Vollständigkeit des Planinhalts wird nicht garantiert. Weitere Auskünfte erteilt das Amt für Stadtentwicklung und Vermessung.



Landratsamt Haus 1



Datum: 07.02.2022 Maßstab: 1 : 1000

Steckbrief

Landratsamt (Haus 18)

Adresse:	Schulstraße 26, Reutlingen
Amtliche Fläche [m ²]:	1021
Ämter:	Kreisbauamt
Eigentümer:	Landkreis Reutlingen
Denkmalschutz:	-
Planungsrecht:	Bebauungsplan v. 19.07.2002, Mischgebiet
BRW [€/m ²]	620
Erhaltenswerte Gebäude und Gebäudeensemble aus Sicht des Geschichtsvereins Reutlingen e.V. (Stand 05/2018, Gestaltungsleitbild Oststadt)	-

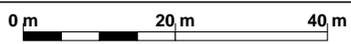




Geobasisdaten, Luftbilder © Stadt Reutlingen; Kataster außerhalb Reutlingens, Luftbilder 2013/2014 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
 Das Urheberrecht an diesem Plan besitzt die Stadt Reutlingen - Amt für Stadtentwicklung und Vermessung. Die Verwendung des Plans ist nur für dienstliche Zwecke gestattet. Die Aktualität und Vollständigkeit des Planinhalts wird nicht garantiert. Weitere Auskünfte erteilt das Amt für Stadtentwicklung und Vermessung.



Landratsamt Haus 18



Datum: 07.02.2022 Maßstab: 1 : 1000

Steckbrief

Landratsamt (Haus 9)

Adresse:	Charlottenstraße 25, Reutlingen
Amtliche Fläche [m ²]:	53779
Ämter:	Beratungsstelle für Jugend- und Erziehungsfragen
Eigentümer:	Landkreis Reutlingen
Denkmalschutz:	Bau- und Kunstdenkmal - §2
Planungsrecht:	Bebauungsplan v. 21.10.1977 / 01.03.1974, Sondergebiet Berufliches Schulzentrum
BRW [€/m ²]	ohne BRW
Erhaltenswerte Gebäude und Gebäudeensemble aus Sicht des Geschichtsvereins Reutlingen e.V. (Stand 05/2018, Gestaltungsleitbild Oststadt)	Kulturdenkmal §2

