

Entwicklungs- und Sicherheitskonzept Glashütter Weiher

| | |
|--|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen (6) | <i>Datum</i> 01.03.2022 |
|--|----------------------------|

| | | | | |
|------------------------------|--------------|------------|---|--|
| <i>Beratungsfolge</i> | | | | |
| Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach | Entscheidung | 09.03.2022 | Ö | |

Sachverhalt

Die CDU-Ortsratsfraktion bittet um Aufnahme des Tagesordnungspunktes.

Die Verwaltung teilt hierzu folgendes mit:

Die Fischerhütte am Glashütter Weiher wurde im Jahre 1973 irrtümlich durch die frühere Gemeinde Rohrbach auf einem Flurstück der Landesforstverwaltung des Saarlandes errichtet. Seit dem Jahr 1981 besteht ein Mietvertrag zwischen der Stadt St. Ingbert und der Landesforstverwaltung (ehemals Forstamt Blieskastel). Die von der Stadt zu zahlende Jahresmiete beträgt zur Zeit 227,50 €. Die Mietzinssteigerung ist im Mietvertrag zwischen der Stadt und dem Landesforstbetrieb geregelt. Nicht unerheblich sind die möglichen Kündigungsmodalitäten des Mietvertrages zwischen der Stadt und der Landesforstverwaltung (Kündigungsfrist § 5 und § 9 Beseitigungspflicht aller Einrichtungen nach der Kündigung).

Die Fischerhütte ist Eigentum der Stadtverwaltung und verbucht einen Restwert im Jahr 2013 von 11.600,00€. Seit dem 17. November 2004 wird die Fischerhütte an eine Privatperson untervermietet.

Bezugnehmend auf die Dauer des noch bestehenden Mietvertrags ist zu sagen, dass der Abteilung Gebäudemanagement seit vergangener Woche eine ordentliche Kündigung zum 31.10.2022 seitens des Mieters vorliegt.

Wesentliche Inhalte des Vertrages sind:

- o Der derzeitige monatliche Mietzins über 280,00 €.
- o Die Kündigungsfrist ist zum dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres.
- o Der Mieter übernimmt zudem Mietnebenkosten wie Strom, Wasser und Abwasser und Müll.
- o Die Heizung wird vom Mieter auf eigene Kosten betrieben
- o Der Mieter hat eine Kautions über 400 € bei Anmietung hinterlegt.

Eigentumsverhältnisse sowie Finanzierungsmöglichkeiten und Kostenrechnungen wurden 2013 seitens der Abteilung Gebäudemanagement schon einmal eruiert. Aufgrund der kurzen Bearbeitungszeit werden diese Zahlen aus 2013 entsprechend zur Verfügung gestellt, diese müssten natürlich nochmals auf den aktuellen Stand ermittelt werden.

1. Art der Ausführung

Abbruch der vorhandenen Hütte und herrichten des Geländes für einen Neubau einer Fischerhütte. Eventueller Kauf der Flurstücke von der Landesforstverwaltung.

2. Bauzeitplan

Ein Bauzeitplan liegt noch nicht vor. Durch die Abteilung Gebäudemanagement wird eine reine Bauzeit von ca.12 Monaten geschätzt ohne den erforderlichen Planungsvorlauf und Genehmigungsphase.

3. Fördermöglichkeiten

Folgendes Rechercheergebnis zum Projekt Abriss und Neubau der Fischerhütte am Glashütter Weiher:

Das Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz fördert die nachhaltige Dorfentwicklung im Saarland mit der entsprechenden Richtlinie (FRL-DE_ELER). Konkrete Angaben zur Förderhöhe bzw. Förderquote fehlen. Gefördert wird die Schaffung kleiner öffentlicher Kultur-, Freizeit- und Tourismusinfrastruktur einschließlich Fremdenverkehrsinformation mit Bezug zur Ortslage. Dies ist nach ersten Einschätzungen nicht auf das Projekt anwendbar, dennoch sollte man es nicht unversucht lassen und den Fördergeber um eine Einschätzung bitten. Sobald nähere / weitere Informationen vorhanden sind wird berichtet.

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr fördert die öffentliche touristische Infrastruktureinrichtungen im Saarland mit einer gleichlautenden Richtlinie. Leider sind Einrichtungen, die üblicherweise gewerblich betrieben werden und zwar dem Tourismus zu Gute kommen, aber nicht primär diesem touristischen Zweck dienen (z.B. Kioske, Shops etc.) von einer Förderung ausgeschlossen.

Zusammenfassung

Zur Umsetzung des Projektes müssten investive Mittel, die zur Zeit noch nicht aktuell beziffert werden können, für das Projekt Fischerhütte eingestellt werden.

Um das Projekt umzusetzen muss der Mietvertrag mit der Landesforstverwaltung geändert oder die Flurgrundstücke erworben werden.

Ob und inwieweit Fördermöglichkeiten bestehen und wenn ja mit welcher Förderquote zu rechnen ist müsste mit dem Fördergeber geklärt werden.

Es wird ein Aufwand entstehen, welche nicht dem Mieter in Rechnung gestellt werden kann.

Um die neue Fischerhütte rentierlich vermieten zu können müsste eine Jahresmiete von ca. 29.000,00€ angesetzt werden. Umgerechnet eine Monatsmiete (mit allen Nebenkosten) in Höhe von **~2.400,00€**.

Ob ein wirtschaftlicher Betrieb gewährleistet werden kann ist somit in Frage zu stellen.

Finanzielle Auswirkungen

1. Kosten der Maßnahme

Teile der Kostenermittlung sind geschätzt und können bei einer Umsetzung des Projektes abweichen.

Sonderkosten

| | | |
|----|---|-------------------|
| 1. | Sonderabschreibung alte Hütte wegen Abbruch, Restbuchwert in 2013 | 11.600,00€ |
| 5. | Aktivierete Eigenleistungen (eigene Ingenieurleistungen) | 48.000,00€ |

Baukosten

| | | |
|----|--|------------|
| 1. | Abbruch der vorhandenen Hütte und Herrichtung des Geländes | 15.000,00€ |
|----|--|------------|

| | | |
|----|--|--------------------|
| 2. | Neubaukosten | 285.000,00€ |
| 3. | Baunebenkosten Ausstattung und Möblierung Gestaltung der Außenanlage | 70.000,00€ |
| 4. | Kosten für die Statik | 6.500,00€ |
| | Baukosten gesamt | 376.500,00€ |

2. Kosten für den Grunderwerb

Um eine Langfristige und sichere Planung zu gewährleisten, müssen drei Flurgrundstücke von der Landesforstverwaltung erworben werden. Der Erwerb wird durch GB 6 geprüft. Eine weitere Möglichkeit ist ein Erbbaurecht zu erhalten.

| | | |
|----|--|-----------------|
| 1. | Kauf des Flurgrundstücks 1849 mit 759m ² zu 1,15€/m ² | 872,85€ |
| 2. | Kauf des Flurgrundstücks 1850 mit 388m ² zu 1,15€/m ² | 446,20€ |
| 3. | Kauf des Flurgrundstücks 1851 mit 1081m ² zu 1,15€/m ² | 1243,15€ |
| 4. | Grunderwerbsteuer 5,5% | 140,92€ |
| | Gesamt | 2703,12€ |

Gesamtkosten der Maßnahme ~**440.000,00€**

Investive Mittel ~**380.000,00€**

Sonstiger Aufwand ~**60.000,00€**

3. Kosten der Einrichtung für die Ermittlung einer rentierlichen Vermietung

Es wird mit einer linearen Abschreibung über 46 Jahre gerechnet.

| | | |
|----|--|-------------------|
| 1. | Jährliche Abschreibung AfA 46 Jahre 380.000,00€/46Jahre (ND) = | ~8260,00€ |
| 2. | Instandhaltungsrate 1% der Baukosten | ~3800,00€ |
| 3. | Personalkosten Verwaltung ca. | ~500,00€ |
| 4. | Zinsen investives Darlehen 3%, Tilgung 1,5% | ~11.400,00€ |
| 5. | Nebenkosten (Wasser, Strom, Gas, Müll sowie Pflege des Außenbereichs durch die Verwaltung) ca. | ~5.000,00€ |
| | Gesamt Jahresmiete | 28.960,00€ |

Grundlage der oben genannten Zahlen ist das Jahr 2013!!! Aufgrund der kurzfristigen Antragsstellung konnte eine Aktualisierung des Zahlenwerks nicht stattfinden.

Anlage/n

| | |
|---|---|
| 1 | Antrag_CDU_Entwicklungs- und Sicherheitskonzept Glashütter Weiher23-02-22 |
| 2 | Lageplan |
| 3 | Entwicklungskonzept Glashütter-Weiher 23-05-2008 1-1 -2 (003) |
| 4 | Entwicklungskonzept Glashütter-Weiher 23-05-2008 1-2 -2 (003) |

| | |
|---|--------------------------|
| | |
| 5 | Plan Entwicklungskonzept |