

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

120/12

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich: Technische Betriebe Offenburg Bearbeitet von: Zink, Peter Tel. Nr.: 9276-272 Datum: 20.08.2012

1. **Betreff:** Nutzungskonzept Munitionslager Waltersweier

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Technischer Ausschuss	08.10.2012	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

1. Der Technische Ausschuss beschließt die Erhebung von Pachtgebühren mit Wirkung zum 01.07.2013 für die Nutzung der Gebäude im Munitionslager Waltersweier.
2. Der Technische Ausschuss stimmt der Sanierung des ehemaligen Casinos gemäß beiliegendem Sanierungsplan zu.
3. Der Technische Ausschuss stimmt dem Abriss des ehemaligen Wachgebäudes (Nr. 107) zu.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

120/12

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Technische Betriebe Offenburg	Zink, Peter	9276-272	20.08.2012

Betreff: Nutzungskonzept Munitionslager Waltersweier

Sachverhalt/Begründung:

I. Historie

Im Jahr 1953 übernahm das französische Militär per Gestattungsvertrag von der Gemeinde Waltersweier, der damaligen Eigentümerin, das Flurstück Nr.1672/1, Gemarkung Waltersweier, um ein Munitionslager zu errichten.

Im Jahr 1966 überließ die Gottswaldgenossenschaft (ein Zusammenschluss der Gemeinden Waltersweier, Bühl, Griesheim und Weier) das Flurstück Nr.1672/1 der Bundesrepublik Deutschland (im Folgenden: Bund) für Verteidigungszwecke. Über diese Nutzung wurde mit dem Bund ein Nutzungsvertrag geschlossen, den dieser zum 31.12.1999 gekündigt hat. Die sich hieraus ergebenden Ansprüche sind auf die Stadt Offenburg als Rechtsnachfolgerin der Gottswaldgenossenschaft übergegangen.

Für den Fall der Vertragsbeendigung sieht der Nutzungsvertrag eine Ersatzpflicht des Bundes für Grundstückverschlechterungen vor. Dies wurde in einem außergerichtlichen Vergleich zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Stadt Offenburg verhandelt und im Gemeinderat, Drucksache-Nr.106-1/11 vom 20.06.2011, beschlossen.

Der Vergleich sieht Folgendes vor:

1. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erstattet der Stadt Offenburg die für den sachgemäßen Abbruch und der ordnungsgemäßen Beseitigung der in der oben genannten Beschlussvorlage benannten Gebäude und baulichen Anlagen erforderlichen Kosten auf Nachweis bis zur Höhe von 70.069 EUR als Vertragsschaden.
2. Die Erstattungspflicht gemäß Ziff.1 gilt für Abbruchkosten an den vorgenannten Gebäuden und baulichen Anlagen, die innerhalb von drei Jahren nach Wirksamwerden des Vergleichs anfallen.
3. Mit Erfüllung des Vergleichs sind alle Ansprüche aus dem in der Vorbemerkung genannten Nutzungsvertrag erledigt.

Der geschlossene Vergleich zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Stadt Offenburg bezieht sich im Wesentlichen auf die Gebäudebestände des Flurstückes 1672/1 ab dem Jahr 1953. Dies würde die Gebäude Nr.101, 103, 105 und 106 betreffen. Um die für Abbrucharbeiten und Beseitigung anfallende Entschädigung zu erhalten, ist über die weitere Nutzung der oben genannten Gebäude grundsätzlich zu entscheiden.

Nach Abschluss des Vergleichs haben die TBO die Belegung der Gebäude erhoben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

120/12

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Technische Betriebe Offenburg	Zink, Peter	9276-272	20.08.2012

Betreff: Nutzungskonzept Munitionslager Waltersweier

II. Gebäudebestand

In beiliegendem Plan (Anlage 1) ist die gesamte als „Munilager“ bezeichnete Liegenschaft dargestellt.

Die im Lageplan aufgeführten Gebäude Nummer 101, 103, 105 und 106 besitzen folgende Funktionen:

II.1 Ehemaliges Wachgebäude (Nr. 101)

Das ehemalige Wachgebäude wird durch die Mitarbeiter der TBO, Abteilung Forst, genutzt. Es ist der morgendliche Ausgangspunkt der Mitarbeiter zu deren Arbeit. In dem Gebäude ist ein Sozialraum, ein Schulungsraum für Motorsägenlehrgänge und weitere Ausbildungen, ein Waschbereich sowie ein Büro für den Forstwirtschaftsmeister untergebracht. Gasheizung und Stromanschluss sind vorhanden. Der Innenbereich des ehemaligen Wachgebäudes hat eine Grundfläche von rund 200 m² (9,5 m x 22 m, bei einer durchschnittlichen Höhe von ca. 6 m). Das Gebäude ist in die Jahre gekommen und als Arbeitsstätte nur noch bedingt geeignet.

II.2 Trafostation (Nr.103)

Die Trafostation dient zur Stromversorgung der Gebäude Nr. 101, 103 und 106.

II.3 Ehemaliges Casino (Nr.105)

Das ehemalige Casino steht seit dem Abzug der französischen Streitkräfte leer. Die Grundbausubstanz ist nach wie vor gut. Das Dach wurde kurz vor Aufgabe erneuert, die Fenster sind zum Teil nicht mehr erhalten. Über die weitere Verwendung des Gebäudes wird auf Seiten der TBO in Richtung Sanierung nachgedacht. Mit einem Sanierungs- bzw. Umbaufwand von ca. 125 TEUR könnte eine adäquate Unterkunft der TBO-Beschäftigten sinnvoll umgesetzt werden. Darüber hinaus bietet das Gebäude genügend Platz für den Ausbau einer Werkstatt, eines Schulungs- sowie eines Sozialraumes. Weitere große Räume stehen zum Ausbau zur Verfügung. Eine Projektplanung der verschiedenen Bauabschnitte wird durch die TBO erstellt. Der Umbau sowie die Finanzplanung können bedarfsgerecht über mehrere Stufen erfolgen. Der Innenbereich des ehemaligen Casinos hat eine Grundfläche von rund 650 m² (15,5 m x 43 m, bei einer durchschnittlichen Höhe von ca. 6 m).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

120/12

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Technische Betriebe Offenburg	Zink, Peter	9276-272	20.08.2012

Betreff: Nutzungskonzept Munitionslager Waltersweier

II.4 Fahrzeughallen (Nr. 106)

Die Fahrzeughallen werden zur Unterbringung verschiedener TBO eigener Fahrzeuge verwendet. Außerdem dienen sie als Lagerraum für diverse Gerätschaften der Gesamt-TBO; u .a. werden über das Winterhalbjahr die Palmen der Grünabteilung untergestellt. Die bauliche Substanz der Fahrzeughallen ist befriedigend und alles in allem dem Zweck entsprechend. Der Innenbereich hat eine Grundfläche von rund 880 m² (14 m x 63 m, bei einer durchschnittlichen Höhe von ca. 6,5 m).

Die Gebäudenummern 101, 103 und 106 wurden in einer Nachtragserklärung zum 09.08.2012 in die Gebäudeversicherung aufgenommen. Ein Versicherungsschutz der anderen Gebäude wurde nicht beantragt und ist auch nicht geplant.

II.5 Kleinhallen (Nr. 110 bis 144)

Bei diesen Gebäuden (ausgenommen Nr. 134) handelt es sich um sogenannte Blechhallen (Kleinhallen), die in Leichtbauweise errichtet wurden. Die Außenwandbereiche sind in einfacher Ausführung gehalten. Die Gebäude wurden mit einem Blechdach versehen, der Fußboden besteht aus Beton. Die Grundfläche beträgt je nach Bautyp zwischen ca. 70 und 175 m². Der Zustand aller Kleinhallen kann als mäßig bezeichnet werden. Zum Teil sind die Kleinhallen verfallen.

Das Gebäude mit der Nummer 134 wurde als ehemaliges Wachgebäude errichtet, ist aber aufgrund der fehlenden Nutzung in sich zerfallen und muss abgerissen werden.

Die bestehenden Kleinhallen (Nr. 110 bis 144) werden derzeit folgendermaßen genutzt:

- 6 Kleinhallen Nutzung durch TBO
- 15 Kleinhallen Nutzung durch Privatpersonen
- 1 Kleinhalle aufgrund eines Brandes unbrauchbar

II.6 Bunker (Nr. 211 bis 327)

Bei diesen Gebäuden handelt es sich um die klassischen „Bunker“ aus Stahlbeton, die zur Lagerung von großkalibriger Munition genutzt wurden. Der Innenbereich der einzelnen Bunker hat eine Grundfläche von rund 170 m² (7,5 m x 23 m, bei einer durchschnittlichen Höhe von ca. 4 m). Die Bunker sind trocken und in einem insgesamt ordentlichen Zustand. Der Stromanschluss wurde nach Abzug des Militärs gekappt. Der an die Bunker angrenzende Bereich wird durch einen doppelten Zaun gesichert. Die Infrastruktur des Bunkerbereichs ist durch mit Teerbitumen befestigte Straßen gut erschlossen. Insgesamt gibt es 31 Bunkeranlagen dieser Bauart.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

120/12

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Technische Betriebe Offenburg	Zink, Peter	9276-272	20.08.2012

Betreff: Nutzungskonzept Munitionslager Waltersweier

Die bestehenden Bunker (Nr. 211 bis 327) werden derzeit zum Teil von zwei Nutzergruppen belegt und wie folgt genutzt:

9 Bunker Nutzung durch die TBO (Wald, Salzlager etc.)
 12 Bunker Nutzung durch die Stadt (Fachbereiche, Messe, Feuerwehr etc.)
 2 Bunker Nutzung durch Vereine (DLRG, Heckergruppe, Ranzengarde etc.)
 8 Bunker Nutzung durch Privatpersonen. Davon wurde ein Bunker zur Ablagerung einer großen Menge Altreifen genutzt. Der Eigentümer der Altreifen ist unbekannt. Außerdem konnten weitere vier Nutzer aufgrund der ungeklärten Schlüsselsituation nicht abschließend ermittelt werden.

III. Weiteres Vorgehen

Bei der Übernahme der Liegenschaft gab es keine Unterlagen, wer welche Gebäude zu welchen Konditionen nutzt. Die Technischen Betriebe Offenburg haben die derzeitigen Nutzer ermittelt. Eine Miete wird von Seiten der TBO bisher nicht erhoben. Die Technischen Betriebe Offenburg sind für den Betrieb und die Unterhaltung des Munitionslagers eigenverantwortlich. Die Ausgaben und Einnahmen werden gesondert erfasst und entsprechend dargestellt. Für die Unterhaltung der Liegenschaft fallen jährlich Kosten in Höhe von rd. 40 TEUR an. Diese Kosten wurden bereits 2009 für die Verhandlungen mit dem Bund ermittelt. Ziel ist es, die laufenden Unterhaltskosten durch Pachteinnahmen zu decken. Deshalb wird folgendes Nutzungskonzept vorgeschlagen:

III.1 Nutzergruppen:

Aufgrund der örtlichen Verantwortung hat die Nutzung der TBO Vorrang vor städtischen Einrichtungen und Vereinen. Die vorhandene Lagerkapazität (Bunker 211 bis 327) reicht derzeit aus, den Lagerplatzbedarf für TBO, Stadt als auch der Vereine zu decken. Da jedoch für die Auslagerung von Material aus dem Bauhof in der Kinzigstraße weiterer Bedarf besteht, werden Privatnutzungen im Bunkerbereich künftig nicht mehr zugelassen. Die Bunker sind zum 30.06.2013 zu räumen. Die Nutzung der Kleinhallen (Gebäude Nr. 110 bis 144) kann hingegen aus Sicht der TBO auch durch Privatpersonen erfolgen.

III.2 Pacht

Kleinhallen Nr.110 bis 144

Die TBO schließen zum 01.07.2013 mit den Nutzern einen Pachtvertrag über das Pachtobjekt Blechhalle ab. Der Pachtzins beträgt 0,10 EUR/m² Nutzfläche und Monat. Daraus ergibt sich ein Pachtpreis je nach Größe der Halle zwischen ca. 80 EUR/Jahr und Halle bzw. ca. 200 EUR/Jahr und Halle. Die Pächter werden zur Pflege um das Gebäude (3 m breiter Streifen) verpflichtet. Die Bunker dürfen durch den

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

120/12

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Technische Betriebe Offenburg	Zink, Peter	9276-272	20.08.2012

Betreff: Nutzungskonzept Munitionslager Waltersweier

jeweiligen Pächter keiner Unterverpachtung zugeführt werden. Eine Nutzung der Außenfläche als eventuell weitergehende Lagerfläche bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die Technischen Betriebe Offenburg.

Bunkeranlagen Nr. 211 bis 327

Die TBO schließen zum 01.07.2013 mit dem jeweiligen Nutzer einen Pachtvertrag über das Pachtobjekt Bunker ab. Der Pachtzins beträgt 0,50 EUR/ m² Nutzfläche und Monat. Daraus ergibt sich bei einer Nutzfläche von ca. 170 m² ein jährliches Entgelt von ca. 1.000 EUR/Bunker. Die Bunker dürfen durch den jeweiligen Pächter keiner Unterverpachtung zugeführt werden. Eine Nutzung der Außenfläche als eventuell weitergehende Lagerfläche bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die Technischen Betriebe Offenburg.

III.3 Abriss

Die im außergerichtlichen Vergleich erwähnten Gebäude (Nr.101 – ehemaliges Wachgebäude, Nr.103 - Trafostation und Nr.106 - Fahrzeughallen) werden weiterhin, mit Ausnahme der Gebäudenummer 105 (Casino), durch die TBO genutzt und derzeit weiterhin benötigt.

Das ehemalige Casino soll erhalten bleiben und gemäß Stufenplan saniert werden. Durch die geplante Sanierung der Gebäudenummer 105 (Casino) wird der zwischen Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Stadt Offenburg geschlossene Vergleich hinfällig. Nach interner Kostenschätzung durch den zuständigen Fachbereich würden sich die Abbruch- und Entsorgungskosten der Gebäude (101, 103, 105, 106) auf insgesamt ca. 104 TEUR belaufen. Das heißt, für den Abriss der Gebäude würde der Bund insgesamt 70 TEUR erstatten, durch den Nichtabriss spart die Stadt Offenburg ca. 35 TEUR.

Das zerfallene ehemalige Wachgebäude (Nr. 107) soll abgerissen werden. Die Kosten für den Abriss dieses Gebäudes werden jedoch nicht durch den Bund übernommen.