

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

118/13

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich: Technische Betriebe Offenburg      Bearbeitet von: Zink, Peter      Tel. Nr.: 9276-272      Datum: 10.05.2013

1. **Betreff:** Nutzungskonzept Munitionslager Waltersweier

---

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Technischer Ausschuss	10.07.2013	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

1. Der Technische Ausschuss beschließt die Erhebung von Pachtgebühren für die Nutzung der Gebäude im Munitionslager Waltersweier mit Wirkung zum 01.01.2014.
2. Der Technische Ausschuss stimmt der Sanierung des ehemaligen Casinos gemäß beiliegendem Sanierungsplan (Anlage 2) zu.
3. Der Technische Ausschuss stimmt dem Abriss des ehemaligen Wachgebäudes (Nr. 107) zu.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

118/13

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Technische Betriebe Offenburg	Zink, Peter	9276-272	10.05.2013

---

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 die ordnungsgemäße Beseitigung der benannten Gebäude und baulichen Anlagen erforderlichen Kosten auf Nachweis bis zur Höhe von 70.069 EUR als Vertragsschaden.
2. Dieser Kostenersatz bezieht sich im Wesentlichen auf die Gebäudebestände des Flurstückes 1672/1 ab dem Jahr 1953. Dies würde die Gebäude Nr. 101 (Ehemaliges Wachgebäude), 103 (Trafostation), 105 (ehemaliges Casino) und 106 (Fahrzeughallen) betreffen. Um die für Abbrucharbeiten und Beseitigung anfallende Entschädigung zu erhalten, ist über die weitere Nutzung der genannten Gebäude grundsätzlich zu entscheiden. Nach Abschluss des Vergleichs haben die TBO die Belegung der Gebäude erhoben.
3. Die Erstattungspflicht gemäß Ziff.1 gilt für Abbruchkosten an den genannten Gebäuden und baulichen Anlagen, die innerhalb von drei Jahren nach Wirksamwerden des Vergleichs anfallen.
4. Mit Erfüllung des Vergleichs sind alle Ansprüche aus dem in der Vorbemerkung genannten Nutzungsvertrag erledigt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

118/13

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Technische Betriebe Offenburg	Zink, Peter	9276-272	10.05.2013

---

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, 106 und 107 besitzen folgende Funktionen:

### II.1 Nr. 101 - Ehemaliges Wachgebäude

Das ehemalige Wachgebäude wird durch die Mitarbeiter der TBO, Abteilung Forst, genutzt. Es ist der Ausgangspunkt der Mitarbeiter zu deren Arbeit. In dem Gebäude ist ein Sozialraum, ein Schulungsraum für Motorsägenlehrgänge und Ausbildung, 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 m<sup>2</sup> (9,5 x 22 m) und ist einstöckig.

Das Gebäude ist „in die Jahre gekommen“ und als Arbeitsstätte nur noch bedingt geeignet.

### II.2 Nr. 103 - Trafostation

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

### II.3 Nr. 105 - Ehemaliges Casino

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. Umbauaufwand von ca. 125 TEUR bis 150 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 ca. 650 m<sup>2</sup> (15,5 x 43 m) und ist einstöckig bei einer Firsthöhe von ca. 6 m.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

118/13

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Technische Betriebe Offenburg	Zink, Peter	9276-272	10.05.2013

---

Betreff: Nutzungskonzept Munitionslager Waltersweier

---

## **II.4 Nr. 106 - Fahrzeughallen**

Diese Hallen werden zur Unterbringung verschiedener TBO-eigener Fahrzeuge verwendet. Außerdem dienen sie als Lagerraum für diverse Gerätschaften der gesamten TBO. Unter anderem 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 m<sup>2</sup> (14 x 63 m) und eine durchschnittliche Höhe von ca. 6,5 m.

Die Gebädenummern 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 Nr. 107 - ehemaliges Wachgebäude**

Das Gebäude mit der Nummer 107 wurde als ehemaliges Wachgebäude errichtet, ist aber aufgrund der fehlenden Nutzung und aufgrund von „Altschäden“ in sich zerfallen und muss abgerissen werden.

## **II.6 Nr. 111 bis 144 - Kleinhallen**

Bei diesen Gebäuden handelt es sich um sogenannte 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 m<sup>2</sup>. Der Zustand aller Blechhallen kann als mäßig bezeichnet werden. Zum Teil sind die Blechhallen verfallen. Insgesamt sind 21 Kleinhallen vorhanden.

Die bestehenden Blechhallen (Nr. 111 bis 144) werden derzeit folgendermaßen genutzt:

- 6 Blechhallen - Nutzung durch TBO
- 1 Blechhalle - Nutzung durch die DLRG
- 1 Blechhalle - Nutzung durch Jagdpächter
- 9 Blechhallen - private Nutzung durch TBO-Mitarbeiter
- 1 Blechhalle - aufgrund eines Brandes unbrauchbar
- 3 Blechhallen - Privatnutzung durch fremde Dritte

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

118/13

Dezernat/Fachbereich: Technische Betriebe Offenburg	Bearbeitet von: Zink, Peter	Tel. Nr.: 9276-272	Datum: 10.05.2013
--	--------------------------------	-----------------------	----------------------

Betreff: Nutzungskonzept Munitionslager Waltersweier

## II.7 Nr. 211 bis 327 - Stahlbetonbunker

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 m<sup>2</sup> (7,5 x 23 m) und eine durchschnittliche 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 eine befestigte Asphaltstraße gut erschlossen. Insgesamt gibt es 31 Bunkeranlagen dieser Bauart.

Die bestehenden Bunker (Nr. 211 bis 327) werden derzeit folgendermaßen genutzt:

- 7 Bunker - Nutzung durch die TBO (Wald, Salzlager etc.)
- 5,5 Bunker - Nutzung durch die Stadt
- 4 Bunker - Nutzung durch die Messe Offenburg
- 3 Bunker - Nutzung durch Feuerwehr
- 2 Bunker - Nutzung durch verschiedene Vereine
- 5,5 Bunker - private Nutzung
- 1 Bunker - Nutzung durch illegale Ablagerung von Altreifen durch Unbekannte.
- 3 Bunker - derzeit ohne Nutzung

## 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 Pachteinahmen 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 der TBO, der Stadt und der Vereine zu decken.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

118/13

Dezernat/Fachbereich: Technische Betriebe Offenburg	Bearbeitet von: Zink, Peter	Tel. Nr.: 9276-272	Datum: 10.05.2013
--	--------------------------------	-----------------------	----------------------

Betreff: Nutzungskonzept Munitionslager Waltersweier

Da jedoch für die Auslagerung von Material aus dem Bauhof in der Kinzigstraße mit steigendem Bedarf gerechnet wird, werden bei Bedarf Privatnutzungen im Bunkerbereich auf die Nutzungsdauer der nicht benötigten Bunker begrenzt. Die Nutzung der Blechhallen (Gebäude Nr. 111 bis 144) kann aus Sicht der TBO auch durch Privatpersonen erfolgen.

## III.2 Pacht

Nr.111 bis 144 - Kleinhallen

Die TBO schließen zum 01.01.2014 mit dem jeweiligen Nutzer einen Pachtvertrag über das Pachtobjekt Blechhalle ab. Der Pachtzins beträgt monatlich 0,20 EUR/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Daraus ergibt sich - je nach Hallengröße - ein Pachtpreis zwischen ca. 170 und 420 EUR/Jahr und Halle. Die Pächter werden zur Pflege um das Gebäude verpflichtet (ca. 3 m breiter Streifen). 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.

Nr. 211 bis 327 - Bunkeranlagen

Die TBO schließen zum 01.01.2014 mit dem jeweiligen Nutzer einen Pachtvertrag über das Pachtobjekt Bunker ab. Der Pachtzins beträgt 0,50 EUR/m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat. Daraus ergibt sich bei einer Nutzfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> ein jährliches Entgelt von ca. 1 TEUR/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, Fahrzeughalle) werden weiterhin - mit Ausnahme der Gebäudenummer 105 (Casino) - durch die TBO benötigt. Das ehemalige Casino soll erhalten bleiben und gemäß Stufenplan saniert werden. Die im außergerichtlichen Vergleich vereinbarte Entschädigung für den sachgemäßen Abbruch und die ordnungsgemäße Beseitigung beläuft sich auf ca. 70 TEUR. Die Kosten für den Abbruch und die Entsorgung werden auf ca. 104 TEUR geschätzt. Durch den Abriss der genannten Gebäude wären somit rd. 34 TEUR durch die TBO zu tragen. Das zerfallene ehemalige Wachgebäude (Nr. 107) soll abgerissen werden. Da dieses Gebäude bereits vor 1953 errichtet wurde, werden diese Abrisskosten nicht bezuschusst und verbleiben bei der Stadt Offenburg bzw. bei den TBO.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

118/13

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Technische Betriebe Offenburg	Zink, Peter	9276-272	10.05.2013

---

Betreff: Nutzungskonzept Munitionslager Waltersweier

---

## **IV. Stellungnahme Ortschaftsrat Waltersweier**

Der Ortschaftsrat Waltersweier wurde in der Ortschaftsratsitzung vom 07.05.2013 bei einem Vor-Ort-Termin durch die Herren Alex Müller und Peter Zink von den Technischen Betrieben Offenburg über den aktuellen Stand der geplanten Nutzungskonzeption informiert.

Den Planungen bzw. dem weiteren Vorgehen durch die Technischen Betriebe Offenburg wurde durch den Ortschaftsrat einvernehmlich Zustimmung erteilt.

Dem Wunsch zur weiterhin kostenlosen Nutzung einer Lagerhalle durch die Ortsverwaltung Waltersweier wurde durch die TBO-Betriebsleitung entsprochen, da sich ein Teil der Liegenschaft „Munilager“ auf der Gemarkung Waltersweier befindet und die Lagerhalle seit längerem von der Ortsverwaltung Waltersweier bzw. dem dortigen Jagdpächter genutzt wird.