

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 3 / Fachbereich 3 - Kultur und Sport

## Sitzungsvorlage

Datum: 11.01.2017

Drucksache Nr.: **17/0015**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Haupt- und Finanzausschuss	25.01.2017	öffentlich / Kenntnisnahme

---

### **Betreff**

**Bürgerhaus Buisdorf, Sachstandsbericht**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Die Stadtverwaltung hat seit dem Frühjahr 2016 mit den Vereinen darüber verhandelt, ob es die Möglichkeit gibt, das Bürgerhaus Buisdorf in Trägerschaft der Vereine ab dem 01.01.2017 weiterzuführen. Aufgrund der Tatsache, dass die Zahl der mitglieder-starken Vereine in Buisdorf aber sehr überschaubar ist, hat sich im Lauf der Gespräche und Kontakte ergeben, dass die Vereine nicht in der Lage sind, eine solche Trägerschaft zu übernehmen.

Seit Ende 2016 laufen daher erste Gespräche der Verwaltung mit potentiellen Interessenten bezüglich einer Übernahme des Hauses. Von der Verwaltung wird dabei derzeit eine Verpachtung oder Vermietung angestrebt. Nur so ist auch der - nach der derzeitigen politischen Beschlusslage - vorgesehene Erhalt der Nutzungen des Schießstandes und des Café Eden möglich. Zudem wurde die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Sankt Augustin beauftragt, das Haus in ihre Immobilienbörse aufzunehmen und auch geeignete Interessenten anzusprechen.

Um aber nicht zum Jahresbeginn 2017 einen Leerstand im Haus Buisdorf zu bekommen, wurde der - zum Jahresende 2016 gekündigte - Vertrag mit der Pächterin zu gleichen Konditionen, bei allerdings neuen Kündigungsfristen (quartalsweise Kündigungsmöglichkeit), neu abgeschlossen. Die Vereine wurden über dieses Vorgehen informiert. Sobald sich eine konkrete Nachnutzung abzeichnet, wird die Verwaltung wieder informieren.

Anliegend werden auch die noch offenen Fragen zum Bürgerhaus (DS-Nr. 16/0039) beantwortet:

1. Welche und wie viele nicht regelmäßige Belegungen gab es in den letzten drei Jahren pro Jahr im Bürgerhaus Buisdorf?

Da das Bürgerhaus verpachtet ist, können diese Aussagen nur anhand von Angaben der Betreiberin beantwortet werden. Ein „Belegungsplan“ der Betreiberin ist als Anlage beigefügt. Nach ihrer Aussage handelt es sich um die Belegungen der Jahre 2014 und 2015. Die Angaben für 2016 liegen noch nicht vor.

2. Welche räumlichen Alternativen gibt es für die unter 1. stattfindenden Belegungen?

4. Welche räumlichen Alternativen sind für die derzeitigen ständigen Nutzer des Bürgerhauses (u. a. Schützenverein, Volkshochschule, Café Eden und AWO) für den Fall möglich, dass die Beendigung der Bürgerhausfunktion und der sich daraus ggf. ergebenden anderweitigen Verwendung oder gar Veräußerung des Hauses eine Fortführung ihrer Aktivitäten in den bisherigen Räumlichkeiten nicht mehr möglich ist?  
(Fragen 2 und 4 werden zusammen beantwortet)

Nach derzeitiger Beschlusslage sollen das Café Eden und der Schießstand weiter genutzt werden. Soweit dies mit einer Nachnutzung vereinbar ist, sollen auch die beiden jährlichen Großveranstaltungen der Schützen (Schützenfest, Königsschießen) im EG des Hauses weiter stattfinden.

Für den Fall, dass die weitere Nutzung des UG (Schießstand, Café Eden) nicht mehr möglich ist, gibt es derzeit keine räumlichen Alternativen.

Die VHS (bisherige Belegung: Ein Yoga-Kurs) müsste, wie die anderen regelmäßigen Nutzer (14-tägiges Seniorencafé, TSK und SSG Sankt Augustin) in andere städtische Liegenschaften ausweichen.

Die nicht regelmäßigen Belegungen könnten in der Gastronomie oder ggf. in einem anderen Bürgerhaus stattfinden.

3. Ist eine Fortführung des Hauses Buisdorf nach einem dem Haus Lauterbach in Birlinghoven ähnlichen Modell durch einen oder mehrere Buisdorfer Vereine möglich?

Zur Beurteilung einer möglichen Erbpachtvariante für das Haus Buisdorf kann die Vorgehensweise im Falle des Haus Lauterbach nicht vergleichend herangezogen werden. Dies hat im Wesentlichen zwei Gründe:

- a) Das Bürgerhaus in Birlinghoven befand sich nicht im Eigentum der Stadt, sondern im Eigentum eines privaten Investors, der die Immobilie an den Männerchor veräußert hat (unter Hinzugabe eines Investitionskostenzuschusses durch die Stadt).
- b) Die Überlassung des städtischen Grundstücks zu einem symbolischen Erbpachtzins war in diesem Fall zu rechtfertigen, da die Stadt das Grundstück aufgrund der B-Planrechtlichen Situation (Fläche für den Gemeinbedarf, Bürgerhaus) nicht hätte vermarkten können.

Mit der Übertragung des Gebäudes in Erbpacht an einen oder mehrere Vereine entstünde ein Abgang von Anlagevermögen in Höhe des Buchwertes des Gebäudes (Stand zum 31.12.2015: rd. 895.000 €), der mit der allgemeinen Rücklage zu verrechnen wäre. Der Bilanzwert des Grundstücks müsste möglicherweise bei der Belastung mit einem Erbbaurecht nach unten korrigiert werden. Dies hängt aber davon ab, welche Erbpachtkonditionen letztendlich vereinbart würden. Eine möglicherweise vorzunehmende Abschreibung des Grundstücks wäre in der Ergebnisrechnung als Aufwand abzubilden.

Unter der Voraussetzung, dass ein angemessener Erbpachtzins vereinbart wird, wird der Vermögensabgang innerhalb der Laufzeit des Erbpachtvertrages wieder ausgeglichen. Mit der Vergabe eines Erbpachtvertrages gehen alle Rechte und Pflichten hinsichtlich des Vermögensgegenstandes auf den Erbpachtnehmer über, da er wirtschaftlicher Eigentümer wird.

5. Welche zusätzlichen - ggf. auch geförderten - Belegungen (z. B. im Bereich der Flüchtlingsschulung und -integration [beispielsweise Integration jugendlicher Flüchtlinge im Café Eden]) sind in der Liegenschaft möglich und realistisch umsetzbar?

Dem Fachbereich Kinder, Jugend und Schule sind keine möglichen geförderten Nutzungen bekannt, die im Bürgerhaus angeboten werden könnten. Auch der Fachbereich Soziales sieht hier keine Möglichkeiten.

6. Welche Möglichkeiten einer Unterbringung einer zwei- oder dreigruppigen Kita sind im Bestand des Gebäudes bzw. unter Berücksichtigung einer Niederlegung des Gebäudes auf der Fläche des bisherigen Bürgerhauses möglich?

Mit Beschluss der Kitaausbauplanung am 08.03.2016 im Jugendhilfeausschuss ist für Buisdorf der Bedarf für vier zusätzliche Kitagruppen festgestellt worden. Der Bedarf kann mit dem Haus Buisdorf nicht gedeckt werden.

7. Wie hoch ist die Kosteneinsparung durch die Schließung der Bürgerhausfunktion und welche Kosten verbleiben bei der Stadt, solange das Haus nicht niedergelegt oder veräußert wird? Hierbei wird eine Betrachtung getrennt nach freiwilligen und pflichtigen Kosten gebeten.

Durch die Aufgabe der Funktion als Bürgerhaus tritt zunächst eine Entlastung der freiwilligen Leistungen ein. Die Kostenersparnis für den städtischen Haushalt ist abhängig von der weiteren Nutzung der Immobilie. Dabei ist mindestens anzustreben, dass die weitere Nutzung des Gebäudes zur Haushaltsneutralität führt. Die Zuordnung der Kosten zu den freiwilligen Leistungen hängt dabei von der Hauptnutzung des Gebäudes ab.

8. Welche Auswirkung hätte eine Schließung, eine Niederlegung oder ein Verkauf des Gebäudes auf die Ergebnis- und die Finanzrechnung der Stadt?

Das Gebäude hatte zum Stichtag 31.12.2015 einen Restbuchwert in Höhe von rd. 895.000 €. Das dazugehörige Grundstück ist mit 105.200 € bilanziert.

Bei einer Niederlegung des Gebäudes entstünde ein Vermögensabgang im bilanziellen Anlagevermögen in Höhe des entsprechenden Buchwertes des Gebäudes zum Stichtag der Niederlegung, der mit der allgemeinen Rücklage zu verrechnen wäre. Im

Falle einer Veräußerung der Immobilie würde dem Vermögensabgang der Kaufpreiserlös gegenüber gestellt. Je nach erzielbarem Kaufpreiserlös fände entweder ein Eigenkapitalverzehr statt (Kaufpreis läge unter dem Buchwert) oder es fände ein Eigenkapitalzuwachs statt (Kaufpreis läge über dem Buchwert).

Die Ergebnisrechnung würde hinsichtlich dieser Finanzvorfälle nicht tangiert. Im Falle der Veräußerung der Immobilie wäre die Kaufpreiszahlung in der Finanzrechnung abzubilden.

In Vertretung

Marcus Lübken  
Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral  
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf \_\_\_\_\_ €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan \_\_\_\_\_ zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von  
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.  
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits \_\_\_\_\_ € veranschlagt; insgesamt sind \_\_\_\_\_ € bereit zu stellen. Davon entfallen \_\_\_\_\_ € auf das laufende Haushaltsjahr.