

**Sitzungsvorlage Nr. 0448/2013**



<b>Federführendes Amt:</b>	Hauptamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Anhörung	Ortschaftsrat Steinenberg	04.09.2013	öffentlich
Vorberatung	Ausschuss für Verwaltung, Finanzen, Kultur und Sport	17.09.2013	öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	24.09.2013	öffentlich

**Altes Pfarrhaus Steinenberg - Nutzungsvertrag**

**Beschlussvorschlag**

Entscheidung über die Kündigung des Nutzungsvertrages für die Räume im Alten Pfarrhaus Steinenberg zum 31.12.2018.

<b>Haushaltsrechtliche Deckung</b>	<b>HHSt.</b>	1.7675.5010	1.7675.540000 SN
		Gebäudeunterhaltung	Heizung, Strom, Wasser, Reinigung
Investitions- bzw. Anschaffungskosten, Bewirtschaftungskosten		0 EUR	0 EUR
Haushaltsansatz:		1.000 EUR	8.600 EUR
Haushaltsrest:		EUR	EUR
Haushaltssperre		EUR	EUR
Verpflichtungserklärung für Ausgaben in folgenden Jahr:		EUR	EUR
Aufträge erteilt (einschl. vorst. Vergabe);		EUR	8.126,07 EUR
Über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben		EUR	EUR
Noch freie Mittel		1.000 EUR	473,93 EUR

**Sachverhalt**

Zwischen der Ev. Kirchengemeinde Steinenberg als Eigentümerin des Alten Pfarrhauses in Steinenberg (Kirchplatz 2) und der Gemeinde Rudersberg besteht seit 21. Februar 1991 ein Nutzungsvertrag in dem der bürgerlichen Gemeinde die unentgeltliche Einrichtung, Unterhaltung und der Betrieb von Räumen für soziale und kulturelle Zwecke im ehemaligen Pfarrhaus eingeräumt wurde.

Die Laufzeit des Nutzungsverhältnisses wurde „zunächst auf 25 Jahre, ab Bezugsfertigkeit“, vereinbart. Das Gebäude wurde im Oktober 1993 eingeweiht und bezogen.

Der Nutzungsvertrag kann jeweils zum Jahresende durch einen der beiden Vertragspartner mit einer Frist von 5 Jahren gekündigt werden. Die Kündigung ist erstmals mit Ablauf von 20 Jahren auf Ende des 25. Nutzungsjahres, somit im Jahr 2013 zum 31.12.2018, möglich.

Die Gemeinde Rudersberg hat in die Sanierung Eigenkapital in Höhe von 227.315,36 € eingebracht. Im Fall einer Kündigung des Nutzungsvertrages durch die Ev. Kirchengemeinde Steinenberg hat diese den Restwert dieses Eigenkapitals, das mit 1% p.a. abgeschrieben wird, an die bürgerliche Gemeinde zurückzuzahlen. Kündigt die bürgerliche Gemeinde den Nutzungsvertrag verliert diese den Anspruch auf das eingebrachte Eigenkapital (§ 2 Ziffer 3b des Nutzungsvertrages).

Die Kosten für die Unterhaltung des Alten Pfarrhauses in Dach und Fach trägt die Ev. Kirchengemeinde mit 42% und die Gemeinde Rudersberg zu 58%. Die Sätze entsprechen dem Verhältnis der jeweils genutzten Flächen. Die Unterhaltung im inneren trägt jede Partei für ihre Flächen selbst. Kosten für gemeinsam genutzte Teile, z.B. Treppen, Flure, WC etc., werden entsprechend dem vorgenannten Unterhaltungsschlüssel geteilt.

Die der Gemeinde Rudersberg zur Nutzung überlassenen Räume werden derzeit wie folgt in Anspruch genommen:

Raum im EG -	Freiwillige Feuerwehr Rudersberg, Abt. Steinenberg (Brunnenstube)
Räume im 2. OG –	Volkshochschule Schorndorf (VHS)
	Besprechungen von Vereinen
	Private Feiern

Die Nutzung der Räume im 2. OG ist in den letzten Jahren stark zurückgegangen. Es gibt durchschnittlich 9 private Vermietungen im Jahr. Die VHS Schorndorf nutzt die Räume 1 Mal pro Woche für 1,5 Stunden für einen Yoga-Kurs. Für Besprechungen von Vereinen oder der Gemeinde Rudersberg werden die Räume 4-6 Mal pro Jahr belegt.

Im Durchschnitt der letzten 5 Jahre wurden rd. 500 Euro Einnahmen aus Vermietung pro Jahr erzielt und 320 Euro im Jahr an „inneren Verrechnungen“ eingenommen. Die Betriebskosten für die Räume sind in den letzten Jahren stetig gestiegen. Von ca. 6.000 Euro im Jahr 2008 auf ca. 8.800 Euro im Jahr 2012.

Die Ev. Kirchengemeinde Steinenberg hat bei einem gemeinsamen Termin von Kirchengemeinderat und Ortschaftsrat Steinenberg angedeutet, dass Sie das Gebäude nicht selbst unterhalten und ohne die Unterstützung der Gemeinde Rudersberg auch möglicherweise nicht im Besitz halten kann.

Bei einem Ortstermin haben Vertreter der Denkmalschutzbehörden auf Nachfrage bestätigt dass das Alte Pfarrhaus dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegt. Die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen stehen einem Verkauf des Gebäudes nicht entgegen. Die Denkmaleigenschaft ist an das Gebäude gebunden. Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern haben diese im Rahmen des zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln (§ 6 DSchG). Auf die Nutzung der Räumlichkeiten nimmt der Denkmalschutz wenig Einfluss. Dies ist in erster Linie eine baurechtliche Fragestellung, was ein Beispiel aus Ulm zeigt. Dort beherbergt ein denkmalgeschütztes Gebäude sogar eine Spielhalle. .

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Das Alte Pfarrhaus in Steinenberg ist ein Ortsbildprägendes Gebäude und die bürgerliche Gemeinde war an dessen Erhalt maßgeblich beteiligt. Die zur Nutzung überlassenen Räume werden jedoch von den Bürgerinnen und Bürgern und auch den Vereinen, mit Ausnahme der Feuerwehrabteilung, nur noch selten genutzt.

Über die künftig zu erwartenden Kosten für die Unterhaltung des Gebäudes kann keine abschließende Aussage getroffen werden. Mittel- bis langfristig muss mit höherem Sanierungsaufwand gerechnet werden.

Die Laufzeit des Nutzungsvertrages ist nicht befristet, wenngleich das Nutzungsverhältnis zunächst auf 25 Jahre vereinbart wurde. Erfolgt keine Kündigung, dann läuft das Nutzungsverhältnis so lange weiter, bis eine Kündigung ausgesprochen wird. Ab dem 01.01.2014 kann die Kündigung jährlich mit einer Frist von 5 Jahren zum Jahresende erfolgen.

Im Fall einer Kündigung zum 31.12.2018 verzichtet die Gemeinde auf das eingebrachte Eigenkapital, dessen Restwert dann 166.736,52 € betragen wird. Außerdem sind bis zum 31.12.2018 Ersatzräumlichkeiten für die Feuerwehrabteilung Steinenberg und die VHS Schorndorf zu finden.

Anlage/n:  
Nutzungsvertrag Altes Pfarrhaus Steinenberg