



Aktenzeichen
13-264.10-Ne**Datum**
22.06.2021

Abteilung/Sachgebiet
Sachgebiet 13**Sachbearbeiter**
Herr Nebel

Beratung**Datum****Behandlung****Zuständigkeit**

Kreisausschuss

06.07.2021

öffentlich

Vorberatung

Kreistag

28.07.2021

öffentlich

Entscheidung

Betreff**Erwerb des St. Josefs-Heims Partenkirchen, Blumenstraße 1 als Schülerwohnheim für das Berufliche Schulzentrum****Anlagen:**

ENTWURF - Kaufvertrag St. Josef Stand 09062021

Wertgutachten, Blumenstraße 1 GaPa

Vorschlag zum Beschluss:

Dem Kauf des Grundstücks Flr. St. Nr. 1784, Gemarkung Partenkirchen von der Pater-Ruppert-Mayer-Stiftung durch den Landkreis Garmisch-Partenkirchen zum Kaufpreis von insgesamt 3.940.000 Euro wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, entsprechende Erklärungen im Namen des Landkreises abzugeben und den Kaufvertrag auf Grundlage des Vertragsentwurfes zu unterzeichnen.

I. Grund (Anlass) der Behandlung

Die Berufsschule Garmisch-Partenkirchen ist ein wichtiger Standortfaktor für unsere Region und auch ein wesentlicher Teil unserer Bildungslandschaft.

Aufgrund der Topographie unseres Landkreises mit seinen Tallandschaften und der Lage als bayerische Grenzregion ist jedoch eine Sicherung dieses Berufsschulstandortes insb. der dort angebotenen Berufe zunehmend schwieriger geworden. Gerade die langen Fahrzeiten für die Schüler aus anderen Landkreisen verhinderten bisher die Erweiterung des Schulsprengel und der Ausbildungsrichtungen. Hinzu kommen die teils rückläufigen Schülerzahlen in bestehenden Berufsbildern.

Hier könnte ein Schülerwohnheim entsprechend dazu beitragen, den Berufsschulstandort Garmisch-Partenkirchen langfristig zu sichern, da damit der Grundstein für die Zuteilung weiterer Ausbildungsberufe bzw. der Vergrößerung bisheriger Sprengel ermöglicht wird.

II. Sach- und Rechtslage

Sachlage:

Das sog. Jugendheim St. Josef (Fl. St. Nr. 1784 Gem. Partenkirchen), Blumenstraße 1, 82467 Garmisch-Partenkirchen befindet sich laut dem Verkehrswertgutachten in einer guten Wohnlage. Laut Bodenrichtwertkarte handelt es sich um die „klassische Wohnlage Partenkirchens“. Das Grundstück hat eine Größe von 3.424 m² und ist derzeit mit einem Jugendwohnhaus (rd. 20 Betten) bebaut.

Für das Objekt wurde ein Verkehrswertgutachten des Büros Geuther mit Stand 30.03.2020 erstellt, welches einen Verkehrswert von 3.940.000 € ausweist. Der Bodenwert liegt dabei bei rd. 4.143.000 €. Die Gebäude wurden mit den Rückbaukosten bewertet.

Am 17.12.2020 beschloss der Kreistag in seiner nichtöffentlichen Sitzung, Vertragsverhandlungen mit der Pater-Rupert-Mayer-Stiftung aufzunehmen. Das Objekt soll als Schülerwohnheim des Beruflichen Schulzentrums dienen.

Am 04.03.2021 fand um 14 Uhr eine Objektbesichtigung mit dem Vorstand der Stiftung sowie dem Landrat und Vertretern der Verwaltung statt. Das Objekt eignet sich im nördlichen Bereich mit geringen Umbauten gut für die Nutzung als Schülerwohnheim. Im südlichen Grundstücksbereich müsste über einen Abriss und Neubau nachgedacht werden.

Anschließend wurden mehrere Gespräche mit der Stiftung zur genauen Formulierung des Kaufvertrages, insb. der Sozialbindung geführt, welche mit dem Entwurf eines Kaufvertrages vom 18.06.2021 vorläufig abgeschlossen wurden.

Mit Beschluss vom 21.06.2021 stimmt der Stiftungsrat der Pater-Rupert-

Mayer-Stiftung dem Verkauf des Objektes an den Landkreis Garmisch-Partenkirchen zu.

Die Stiftung beantragte daraufhin die stiftungsaufsichtliche Genehmigung des Verkaufes bei der Erzdiözese München-Freising. Diese Genehmigung steht noch aus.

Rechtslage:

Der Landkreis darf seine Finanzmittel nur im Rahmen seiner Zuständigkeiten aufwenden (sog. Eichenau-Urteil). Ohne Aufgabeneröffnung dürfen Finanzmittel nicht in Anspruch genommen werden. Für den Erwerb des Grundstückes gilt hierbei weiter Art. 68 Abs. 1 LKrO, demnach ein Erwerb nur bei einer Aufgabeneröffnung möglich ist.

Der Landkreis ist Träger des Schulaufwandes von Berufsschulen gem. Art. 8 Abs. 1 Nr. 2 BaySchFG, worunter auch die Bereitstellung von Schülerwohnheimen fällt. Demnach obliegt es dem Landkreis notwendige Schülerwohnheime oder ähnliche Einrichtungen der Berufsschule Garmisch-Partenkirchen bereitzustellen. Derzeit ist allerdings eine solche Heimunterbringung nicht notwendig, da kein entsprechender Schulsprengel gebildet ist. Jedoch besteht voraussichtlich (oder hoffentlich) in der Zukunft ein entsprechender Schulsprengel, so dass dem Landkreis eine solche Verpflichtung obliegt. Der Landkreis kann bereits jetzt nach telefonischer Auskunft der Regierung von Oberbayern ein Grundstück zur Erfüllung einer zukünftigen Aufgabe erwerben und dies „bevorraten“. Man spricht hier von sog. Bodenbevorrattung, welche für eine spätere Aufgabenerfüllung dienlich und zumindest in gewissem Maße notwendig sein muss. Dies ist angesichts der angespannten Marktlage, des sehr günstigen Kaufpreises (in Anbetracht des (Markt-)Werts des Grundstückes) und der gut geeigneten Lage in der Nähe der Berufsschule durchaus begründbar. Eine Aufgabeneröffnung als Bodenbevorrattung zur späteren Nutzung als „Schülerwohnheim“ liegt demnach vor.

Ein Erwerb des Grundstückes ist somit rechtlich zulässig.

III. Zuständigkeit/Vorbehandlung in Ausschüssen

Nach der GeschO KT: Vorberatung durch Kreisausschuss und Entscheidung durch Kreistag.

| Finanzielle Auswirkungen? Ja

1

2

3

<p>Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten) Rd. 4,2 Mio € (Gründerwerb + NK) Ohne BAUKOS- TEN!</p>	<p>Jährliche Folgekosten/- lasten € keine, da Mieteinnahmen wohl die Bewirt- schaftung deckt.</p>	<p>Projektbezo- gene Einnahmen (Förderung, Zu- schüsse) €</p>		
<p><input type="checkbox"/> Im Verwaltungshaushalt <input checked="" type="checkbox"/> Im Vermögenshaushalt</p>				