

Der Oberbürgermeister
 20.2 Liegenschaften
 20.2

 Drucksache
 16365/13

 Datum
 02.09.2013

Vorlage

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	ange- nom- men	abge- lehnt	geän- dert	pas- siert
StBezRat 112 Wabe-Schunter-Beberbach	11.09.2013	X					
Finanz- und Personalausschuss	11.09.2013	X					
Verwaltungsausschuss	17.09.2013		X				
Rat	24.09.2013	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen	Beteiligung des Referates 0140	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats 112	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR
	☐ Ja ☒ Nein	☒ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☒ Nein

Überschrift, Beschlussvorschlag

Übertragung der Baulast für die Klosterkirche und Frauenkapelle auf die Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz bei gleichzeitiger Übertragung von Liegenschaften in Riddagshausen

- „1. Die Baulast für die Klosterkirche und die Frauenkapelle in Riddagshausen wird auf die Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz übertragen. Für die gutachterlich ermittelten Sanierungs- und Renovierungsarbeiten an der Klosterkirche und Frauenkapelle erhält die Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz einen Betrag in Höhe von 1,945 Mio. €, ratierlich ausgezahlt über einen Zeitraum von zehn Jahren.
2. Die Stadt Braunschweig überträgt die in der Vorlage aufgeführten Liegenschaften unentgeltlich auf die Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz, damit diese aus den Erträgen der Liegenschaften dauerhaft den künftigen Bauunterhalt für die Klosterkirche und Frauenkapelle bestreiten kann.“

Begründung:

1. Ehemals zum Kloster Riddagshausen gehörende Ländereien in Riddagshausen wurden im Jahr 1934 von der nationalsozialistischen Regierung dem Kloster- und Studienfonds entzogen, um in Riddagshausen den Reichsjägerhof zu etablieren. Die dafür eingerichtete Reichsjägerhofstiftung ging nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges zunächst auf das Land Niedersachsen über. Die nach dem Krieg in Jägerhof-Stiftung umbenannte Stiftung wurde sodann im Jahr 1955 aufgelöst und die der Stiftung gehörenden Ländereien wurden auf die Stadt Braunschweig übertragen.

Im Zusammenhang mit der Übertragung der Ländereien auf die Stadt Braunschweig übernahm die Stadt die Verpflichtung, die Klosterkirche und Frauenkapelle in Riddagshausen instand zu halten. Der Stadt obliegt demnach die sogenannte Kirchenbaulast für die Kirche, die sich im Eigentum der Kirchengemeinde Riddagshausen-Gliesmarode befindet und für die Frauenkapelle.

Die Verwaltung hat in den vergangenen Jahren Gespräche mit der Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz (SBK), der Evangelischen Stiftung Neuerkerode, der Richard Borek Stiftung, der Kirche und der Bürgerschaft Riddagshausen mit Freundeskreis e.V. geführt, um Möglichkeiten zu erkunden, wie diese Kirchenbaulast auf eine andere Institution übertragen werden kann. Grundlage der Gespräche war, ein Modell zu entwickeln, durch das der Bauunterhalt für die Klosterkirche dauerhaft sichergestellt und gleichzeitig die Attraktivität des Klostergeländes in Riddagshausen gesteigert werden kann.

2. Die SBK hat sich nunmehr bereit erklärt, die Kirchenbaulast zukünftig zu übernehmen. Die SBK ist bereits für den Bauunterhalt einer Vielzahl von kirchlichen Gebäuden und Einrichtungen zuständig, beispielsweise für den Kaiserdom in Königsutter und das Kloster Walkenried.

Die SBK hat deutlich gemacht, dass sie die Kirchenbaulast für die Klosterkirche und die Frauenkapelle jedoch nur dann übernehmen kann, wenn der bereits vorhandene Sanierungsstau an den Gebäuden finanziell abgegolten wird.

Daher ist der aktuelle bauliche Zustand der Klosterkirche gutachterlich durch das Ingenieurbüro Bergmann GmbH aus Pfaffenhofen untersucht worden. Das Ingenieurbüro hat umfangreiche Erfahrungen mit denkmalgeschützten Bauten und Kirchenbauwerken und hat sich im Zusammenhang mit der Sanierung des Kaiserdoms in Königsutter als sehr zuverlässig erwiesen.

Das Ingenieurbüro hat für eine nachhaltige Instandsetzung der Klosterkirche Kosten in Höhe von insgesamt rd. 2,107 Mio. € ermittelt. Von diesem Betrag sind rd. 0,162 Mio. € für die Instandsetzung der Orgel abzusetzen, da die Stadt Braunschweig aufgrund einer Ablösevereinbarung aus dem Jahr 1978 nicht mehr für die Unterhaltung der Orgel zuständig ist. Mithin betragen die Kosten für eine nachhaltige Instandsetzung der Kirche, für die die Stadt als Baulastträgerin verantwortlich ist, insgesamt rd. 1,945 Mio. €.

Wesentliche Kostenpositionen sind hierbei die Erneuerung der Dachdeckung und die Erneuerung der Heizungsanlage. Eine Übersicht der Kostenpositionen ist als Anlage 1) beigelegt.

Der Fachbereich Gebäudemanagement hat das Gutachten des Büros Bergmann geprüft und erachtet die angesetzten Kostenpositionen insgesamt als plausibel.

Mit der SBK konnte dahingehend Einigkeit erzielt werden, dass die für die nachhaltige Instandsetzung der Klosterkirche benötigten Finanzmittel ratierlich über einen Zeitraum von 10 Jahren ausgezahlt werden sollen. Die Zahlungen sollen beginnend im Jahr 2014 jeweils zum 1. Juli erfolgen.

3. Aus stiftungsrechtlichen Gründen kann die SBK diese für sie neue Kirchenbaulast nur dann übernehmen, wenn die Finanzierung der Baulast dauerhaft sichergestellt ist. Aus diesem Grund sollen auf die SBK einige städtische Grundstücke in Riddagshausen übertragen werden, damit die SBK aus den Pachterträgen für diese Grundstücke zukünftig den Bauunterhalt für die Klosterkirche und Frauenkapelle dauerhaft sicherstellen kann.

Folgende in Riddagshausen gelegene städtische Grundstücke sollen mit Wirkung zum 1. Januar 2014 unentgeltlich auf die SBK übertragen werden:

- a) Klostergang 63 (Frauenkapelle)
- b) Klostergang 53 a, 53 b, 55 und 56 (Wohngebäude)
- c) Klostergang 62 (Wohngebäude „Lange Reihe“)
- d) Klostergang 62 a (Klostergärtnerei)
- e) Klosterpark/Gutspark
- f) Ebertallee 44a + b (Reichsjägerhof)
- g) Ebertallee 50 (Grüner Jäger)
- h) Klostergang 64 (Zisterziensermuseum)
- i) Bockwindmühle auf der Lünischhöhe
- j) Klostergang 54 (ehemaliges Feuerwehrgerätehaus)

Die SBK beabsichtigt, nach Übertragung der Liegenschaften für die Grundstücke b) bis einschließlich g) Erbbaurechte auszugeben, um mit den dadurch erzielten Erbbauzinsen den zukünftigen Bauunterhalt für die Klosterkirche sicherstellen zu können.

Die SBK soll sich im Rahmen der Übertragung der Grundstücke verpflichten, diese nur mit Zustimmung der Stadt weiterveräußern zu dürfen. Zur Sicherung dieser Verpflichtung soll im Grundbuch eine Rückauflassungsvormerkung für die Stadt eingetragen werden.

Im Rahmen der Ausgabe der Erbbaurechte wird wiederum die SBK für die Liegenschaften die jeweiligen Nutzungen als Erbbaurechtszweck festschreiben. Änderungen des Erbbaurechtszweckes oder Veräußerungen der Erbbaurechte wären nur mit Zustimmung der SBK möglich.

4. Für die Grundstücke b) bis einschließlich g) soll die Evangelische Stiftung Neuerkerode von der SBK Erbbaurechte erhalten.

Die im Jahr 1868 gegründete Stiftung ist eine Mitgliedseinrichtung des Diakonischen Werkes der Ev.-luth. Landeskirche Braunschweig.

Die Evangelischen Stiftung Neuerkerode und die ihr zugehörigen Unternehmen unterhalten an unterschiedlichen Standorten in der Region Süd-Ost-Niedersachsen Einrichtungen im Bereich der Behindertenhilfe, Altenhilfe, Suchthilfe, Arbeitsförderung und der medizinischen Versorgung.

Die Stiftung weist eine Bilanzsumme von 90 Mio. € aus und beschäftigt über 1.600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ziel der Stiftung ist es, durch Kompetenzen, Angebote und Dienstleistungen Menschen mit Assistenzbedarf in ihrem Leben und in ihrer Entwicklung zu unterstützen sowie zu begleiten. Darüber hinaus betreibt die Stiftung eine Fachschule für Heilerziehungspflege und eine Kindertagesstätte mit Integrationsgruppe.

Mit einer eigenständigen Bauabteilung verwaltet die Evangelische Stiftung Neuerkerode bereits über 70 Gebäude. Aus diesem Grunde sieht sie sich in der Lage die Objekte und Liegenschaften in Riddagshausen zu erhalten und eine integrale, energetische Instandsetzungsmodernisierung durchzuführen.

Nachfolgend sind die zukünftig geplanten Nutzungen für die Liegenschaften dargestellt.

a) Gärtnerei

Die Stiftung Neuerkerode beabsichtigt, die Klostergärtnerei als Integrationsbetrieb mit verschiedenen Arbeitsbereichen in Gärtnerei, Produktion und ggf. Vertrieb wieder in Betrieb zu nehmen. Die notwendige Sanierung der Gärtnerei und der Gewächshäuser soll schrittweise erfolgen. Geplant ist, zunächst 12 Arbeitsplätze zu schaffen, die bis zum Jahr 2016 auf 36 Arbeitsplätze aufgestockt werden sollen.

b) Wohngebäude

Die Stiftung Neuerkerode wird in die vorhandenen Wohnungsmietverhältnisse für die Gebäude im Klostergang eintreten. Die Wohngebäude sollen saniert und zukünftig auch für die Unterbringung von Mitarbeitern und in der Gärtnerei Beschäftigten genutzt werden.

c) Reichsjägerhof

Die Liegenschaft Ebertallee 44 a + b (Reichsjägerhof) soll nach den Planungen der Stiftung als ein Kultur- und Bildungszentrum mit dem Schwerpunkt Inklusion dienen. Das Kultur- und Bildungszentrum Inklusion soll nach den Planungen der Stiftung individuell und begleitend auf die Bedürfnisse jeweiliger Zielgruppen (Schüler, Lehrkräfte, Pädagogen, Sozialarbeiter etc.) eingehen und Inklusion, unter Vernetzung mit Trägern der Eingliederungshilfe, erlebbar machen.

Ziel der Einrichtung soll es sein, Inklusion in der Weise zu vermitteln, dass Angebote für Kinder und Jugendliche ohne und mit Behinderung gemeinsam wahrgenommen werden. Daneben soll Lehrern in vorbereitenden Seminaren die inklusive Arbeit vorgestellt und darüber hinaus vor Ort mit Kindern und Jugendlichen konkret an Projekten gearbeitet werden. Die Einrichtung soll als Informationszentrum für Inklusion in der Region Braunschweig dienen

Für den Fall, dass sich die Planungen für ein Kultur- und Bildungszentrum Inklusion nicht verwirklichen lassen sollten, beabsichtigt die Stiftung alternativ die Einrichtung einer Kindertagesstätte.

d) Grüner Jäger

Die Liegenschaft Ebertallee 50 (Grüner Jäger) soll weiterhin gastronomisch genutzt werden. Die Stiftung Neuerkerode wird in den vorhandenen Pachtvertrag mit der Hofbrauhaus Wolters GmbH eintreten.

5. Die Liegenschaften, für die zukünftig die Evangelische Stiftung Neuerkerode Erbbau-rechtsnehmerin sein soll, weisen einen Sanierungsstau von über 2,5 Mio. € aus. Für eine dauerhafte Weiternutzung der Liegenschaften ist es erforderlich, den Sanierungsstau zu beheben. Aus den Liegenschaften werden aktuell jährliche Pacht- und Mieteinnahmen in Höhe von rd. 90.000 € erzielt. Diese Einnahmen reichen nicht aus, um den vorhandenen Sanierungsstau beheben zu können.

Die Richard Borek Stiftung hat sich daher bereit erklärt, an die Evangelische Stiftung Neuerkerode über einen Zeitraum von 10 Jahren insgesamt 500.000 € zu zahlen. Mit Hilfe dieser Finanzmittel soll ein Teil des vorhandenen Sanierungsstaus an den Gebäuden beseitigt werden.

Darüber hinaus beabsichtigt die Stiftung Neuerkerode, durch die Akquise von Drittmitteln den vorhandenen Sanierungsstau für die Liegenschaften Klostergärtnerei und Reichsjägerhof zu beseitigen und die Gebäude so einer adäquaten Nachnutzung zuzuführen.

Nur durch die Möglichkeit der Stiftung Neuerkerode, Drittmittel für die Sanierung der Gebäude einwerben zu können, ist die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude wirtschaftlich darstellbar.

Nach erfolgter Sanierung wird die Stiftung Neuerkerode marktübliche Mieten erheben.

6. Die Liegenschaften h) bis j) (Zisterziensermuseum, Bockwindmühle und ehemaliges Feuerwehrgerätehaus) sollen auch weiterhin an die Bürgerschaft Riddagshausen mit Freundeskreis e.V. verpachtet werden. Die Bürgerschaft nutzt die Objekte bereits jetzt aufgrund von Pachtverträgen mit der Stadt Braunschweig und ist für den Bauunterhalt verantwortlich.

Ein von den beteiligten Institutionen gemeinsam erstelltes Konzept zur Entwicklung des Klostergeländes Riddagshausen ist in der Vorlage als Anlage 2) beigefügt.

7. Die Kirchengemeinde Riddagshausen-Gliesmarode und die Landeskirche müssen als Begünstigte der Baulast der Übertragung der Baulast auf einen anderen Rechtsträger zustimmen. Die Kirchengemeinde und die Landeskirche haben gegenüber der SBK signalisiert, dass sie der Übertragung der Kirchenbaulast auf die SBK zustimmen werden. Darüber hinaus soll auch das Eigentum an der Klosterkirche von der Kirchengemeinde Riddagshausen-Gliesmarode auf die SBK übertragen werden.
8. Die Grundstücke (incl. Aufbauten), die auf die SBK unentgeltlich übertragen werden sollen, haben einen bilanziellen Buchwert von ca. 1,2 Mio. €. Zusammen mit der Zahlung von 1,945 Mio. € zur Beseitigung des Sanierungsstaus an der Klosterkirche und an der Frauenkapelle ergibt sich somit ein Ablösebetrag für die Kirchenbaulast in Höhe von insgesamt 3,145 Mio. €.

Da für die Kirchenbaulast in der städtischen Bilanz eine Rückstellung in Höhe von 3,7 Mio. € erfolgt ist, die mit der Übertragung der Kirchenbaulast auf die SBK verbraucht bzw. aufgelöst werden kann, führen die Übertragung selbst und die Zahlung an die SBK nicht zu einer Belastung des Ergebnishaushaltes.

Durch die Übertragung der Liegenschaften werden jedoch die derzeitigen jährlichen Mieteinnahmen in Höhe von rd. 90.000 € zukünftig nicht mehr dem städtischen Haushalt zufließen. Dadurch ergibt sich ein abgezinster Ertragsausfall von rd. 1 Mio. €. Gleichzeitig wird die Stadt jedoch von der Verpflichtung befreit, die denkmalgeschützten Gebäude, die einen Sanierungsstau von über 2,5 Mio. € aufweisen, erhalten zu müssen.

9. Die ratierliche Auszahlung von 1,945 Mio. € an die SBK ist nach Ansicht der Verwaltung als kreditähnliches Rechtsgeschäft im Sinne des § 120 Abs. 6 NKomVG anzusehen. Die hierfür notwendige Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde würde die Verwaltung im Anschluss an eine positive Beschlussfassung einholen.
10. Die Verwaltung empfiehlt der Übertragung der Grundstücke auf die SBK zuzustimmen. Die Gebäude, die übertragen werden sollen, weisen einen erheblichen Sanierungsstau auf. Durch die Möglichkeit der Stiftung Neuerkerode, für die Sanierung einiger Gebäude Drittmittel akquirieren zu können, ergibt sich die einmalige Gelegenheit, die eigentlich wirtschaftlich nicht darstellbare Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude durchzuführen.

Gleichzeitig führt die Übertragung der Kirchenbaulast auf die SBK dazu, dass die Stadt Braunschweig dauerhaft von der Verpflichtung zur Unterhaltung der Kirche befreit wird.

I. V.

gez.

Stegemann

Anlagen