



Antrag

des Ministeriums für Finanzen und Energie

Einwilligung in die Veräußerung der landeseigenen Liegenschaft Schloss Plön

Der Landtag wolle beschließen:

In die Veräußerung der landeseigenen Liegenschaft Schloss Plön, Gemarkung Plön, Flur 1, Flurstücke 16/62 und 67/36 mit einer Gesamtgröße von 24.076 m² zum Preis von 7.000.000 DM wird eingewilligt.

Begründung:

Das Land Schleswig-Holstein ist Eigentümer der Liegenschaft Schloss Plön.

Seit 1946 betreibt das Land hier ein Internat. Bereits seit 1995 hat das Land andere Teile der Liegenschaft und der darauf befindlichen Gebäude veräußert (vgl. § 13 Abs. 5 Haushaltsgesetz 1995 ff), da die Zahl der Internatsschüler ständig sank und das Land die notwendigen umfangreichen Sanierungsarbeiten an den Gebäuden nicht mehr leisten konnte.

Ausgangspunkt der Diskussionen über die Zukunft des Internates Schloss Plön bildeten die Feststellungen des Landesrechnungshofes, der wiederholt die mangelnde Wirtschaftlichkeit des Internates moniert hatte, sowie der Auftrag des Parlaments an das Ministerium für Bildung, Wissenschaft, Forschung und Kultur, ein neues Konzept zur besseren Wirtschaftlichkeit vorzulegen.

Grundlage der Kritik waren die seit langem rückläufigen Schülerzahlen. Trotz der Verkleinerung des Internates und der damit einher gehenden Kapazitätsverringerung und trotz der im Bundesvergleich niedrigen Gebühren konnte das Internat nicht wieder voll ausgelastet werden. Neben der mangelnden Auslastung führte auch die ständig steigende Fluktuation (40% der Schülerschaft verließen in den vergangenen Jahren nach höchstens einem Jahr das Internat, nur 25% verließen das Internat mit dem angestrebten Schulabschluss) zu einer nicht befriedigenden pädagogischen Situation.

Außerdem konnten die Kosten für den Internatsbetrieb nicht wesentlich gesenkt werden.

Darüber hinaus besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf für das Plöner Schloss, der neben dem laufenden Zuschuss ansteht und der noch nicht in der Haushaltsplanung veranschlagt ist.

Vor diesem Hintergrund hat das Ministerium für Bildung, Wissenschaft, Forschung und Kultur intensiv und ergebnisoffen verschiedene profilbildende Modelle geprüft. Dabei wurde in einem ersten Schritt die Anhebung der Gebühren für das Schuljahr 2001/2002 beschlossen.

Im Ergebnis waren jedoch alle Modelle nicht geeignet bzw. boten keine ausreichende Gewähr dafür, das Internat tatsächlich dauerhaft auszulasten und weitestgehend kostendeckend zu betreiben. Die Prüfung hat gezeigt, dass der wirtschaftliche Betrieb nach Maßgabe der Empfehlungen des Landesrechnungshofes nicht möglich ist. Einzelne Optionen wurden von Stiftern oder Sponsoren zwar bejaht, aber ein nachhaltiges und tragfähiges Konzept, das ein neues zukunftsfähiges Profil des Internates begründet hätte, ist im übrigen von keinem Interessenten vorgelegt worden.

Daraufhin hat die Landesregierung auf Vorschlag des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Forschung und Kultur und auf der Basis eines konkreten Kaufangebotes entschieden, das Internat zu schließen. Die Liegenschaft wird damit entbehrlich und ist zu veräußern.

Als Käufer wurde die Fielmann Akademie g GmbH gewonnen, die dort in gemeinnütziger Trägerschaft eine überregionale, überbetriebliche Schulungseinrichtung, die insbesondere der Fortbildung für Mitarbeiter der Augenoptik (Auszubildende, Gesellen, Meister) sowie der Umschulung dienen soll, errichten wird. Unter Berücksichtigung des bisher nur unvollständig geprüften Bau- und Erhaltungszustandes ermittelte Fielmann eine Brutto-Investition in Höhe von ca. 34 Mio. DM für die Akademie – ausgenommen anzugliedernde Übernachtungskapazitäten.

Die Landesregierung begrüßt die beabsichtigte Errichtung der Fielmann Akademie an dem Standort Plöner Schloss und schätzt sie - nach dem vorliegendem Schulungskonzept - als eine förderfähige, wirtschaftsnahe Infrastruktureinrichtung ein. Das Ministerium für Wirtschaft, Technologie und Verkehr beabsichtigt – bei Vorliegen der Fördervoraussetzungen und der Zustimmung der Regionalprogramm-Gremien – die überbetriebliche Schulungseinrichtung der Fielmann Akademie in gemeinnütziger Trägerschaft in Höhe von bis zu 50% der förderfähigen Ausgaben im Rahmen des Regionalprogramm 2000 nach den Vorgaben der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ zu fördern. Die beabsichtigte Förderung der Fielmann Akademie bezieht neben der Schulungseinrichtung auch den zugehörigen Internats- und Küchenbetrieb ggf. auch ein ergänzend zu errichtendes Beherbergungshaus mit ein und soll im Rahmen der bestehenden Ansätze des Regionalprogramm 2000 geleistet werden; eine Förderung aus EFRE-Mitteln kommt dabei nicht in Betracht, da die Stadt Plön nicht in der Ziel 2-Gebietskulisse liegt.

Die Nutzung des Plöner Schlosses durch die Fielmann Akademie als überregionale, überbetriebliche Weiterbildungseinrichtung für optische Berufe bedeutet nicht nur eine Verbesserung des Qualifizierungsangebotes in Schleswig-Holstein, sondern schafft auch bundesweit ein neues attraktives Angebot. Aufgrund des überregionalen Einzugsgebietes der neuen Einrichtung werden in der Region Plön deutlich mehr als zusätzliche 10.000 Übernachtungen jährlich erwartet, die mehr Kaufkraft für Plön und das Umland auslösen und durch die insbesondere im Dienstleistungssektor direkt und indirekt zahlreiche neue Arbeitsplätze entstehen werden. Damit wird die regionale Wirtschaft nachhaltig gestärkt und neue Wachstumsimpulse gegeben. Gleichzeitig ermöglicht es der Stadt Plön und der KERN-Region ihr Profil als Qualifizierungsstandort zu schärfen und positiv imagebildend zu vermarkten.

Das Land wird für die Liegenschaft einen Kaufpreis in Höhe von 7,0 Mio. DM erhalten, der ausschließlich kulturellen Zwecken zufließen soll - § 19 Abs. 4 Haushaltsgesetz 2001 = LT-Drs. 15/600 neu (Baumaßnahmen beim Landeskulturzentrum Salzbau, beim Schloss Gottorf und den soziokulturellen Zentren sowie Aufstockung des Kapitals der Kulturstiftung).

Ein aktuell durch die GMSH erstelltes Wertgutachten gelangt unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren zu einem Sachwert von 10,6 Mio. DM. Der Gutachter hat unter der Annahme, dass die bisherige Nutzung fortgesetzt wird, den Sachwert als Verkehrswert zu Grunde gelegt. Diese Verfahrensweise ist üblich bei speziellen Immobilien, bei denen der derzeitige Nutzer von der Weiterführung der vorhandenen Nutzung ausgeht. Vergleichsobjekte sind das staatliche Internat für Hörgeschädigte in Schleswig und das staatliche Internat für Sprachbehinderte in Wentorf bei HH.

Bei einer Veräußerung an Dritte ist das wirtschaftliche Interesse des künftigen Nutzers von ausschlaggebender Bedeutung. Hierzu wird das Ertragswertverfahren angewendet, das im wesentlichen eine Renditeberechnung ist. Für das Objekt Schloss Plön ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kein dem Sachwert angemessener Ertrag zu erzielen. Um den Ertragswert zu ermitteln, hat der Gutachter einen ortsüblich erzielbaren Mietzins zu Grunde gelegt. Daraus errechnet sich der Ertragswert in Höhe von 7,3 Mio. DM.

In beiden Verfahren hat der Gutachter sowohl die Baumängel- und -schäden (rd. 4,0 Mio.DM) als auch wirtschaftliche Wertminderungen- z.B. Raumschnitte und Denkmalschutz (rd. 4,2 Mio.DM) berücksichtigt.

Die Abweichung des vorgesehenen Kaufpreises zum festgestellten Ertragswert begründet sich aus der Zusage des Erwerbers, über das normale Maß hinausgehend finanzielle Mittel für die Denkmalpflege zu investieren und die Liegenschaft auch künftig der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Außerdem hat das Land ein Interesse, die Attraktivität des Standortes Plön und der Region durch die beabsichtigte Nutzung zu sichern und zu fördern.

Daneben besteht ein unmittelbares finanzielles Interesse des Landes an dem Verkauf der Liegenschaft, da dadurch der Landeshaushalt auch langfristig entlastet wird, insbesondere durch die Vermeidung a) der dringendsten Bauinvestitionen (rd. 4,0 Mio.DM), b) des jährlichen Internatszuschusses (rd. 1,0 Mio.DM) sowie c) der laufenden Bauunterhaltung (rd. 0,1 Mio.DM). Dabei sind die notwendigen denkmalpflegerischen Maßnahmen noch nicht berücksichtigt.

Die Veräußerung der Liegenschaft bedarf wegen der Höhe des Wertes und wegen der besonderen Bedeutung des Grundstückes der Einwilligung des Landtages gemäß § 64 Abs. 2 LHO.

Das Kabinett hat in seiner Sitzung am 12.12.2000 in die Veräußerung eingewilligt.