

## Einzelplan 14: Staatliche Hochbau- und Liegenschaftsverwaltung

### Unterbringung der Polizeifachschule und einer Erstaufnahmeeinrichtung am Standort Schneeberg

Vor dem Erwerb der Liegenschaft zum Preis von 14,5 Mio. € hat der Freistaat Sachsen 7,5 Mio. € in fremdes Eigentum investiert. Dieser Betrag hätte den Kaufpreis ermäßigen müssen.

Bis Ende 2018 wurden bereits rd. 49,1 Mio. € für den Erwerb und die Herrichtung der Liegenschaft ausgegeben, obwohl bisher keine Gesamtkonzeption existiert, die den Staatsbedarf abschließend begründet. Hier drohen Fehlinvestitionen.

#### 1 Prüfungsgegenstand

- 1 Gegenstand der Prüfung ist die Unterbringung der Polizeifachschule und der Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge am Standort Schneeberg. Dafür wurde im Jahr 2016 ein Teil der ehemaligen Jägerkaserne mit einer Fläche von mehr als 250.000 m<sup>2</sup> erworben. Die Polizeifachschule in Schneeberg ist zusätzlich zu den bereits bestehenden Standorten Leipzig und Chemnitz errichtet worden.

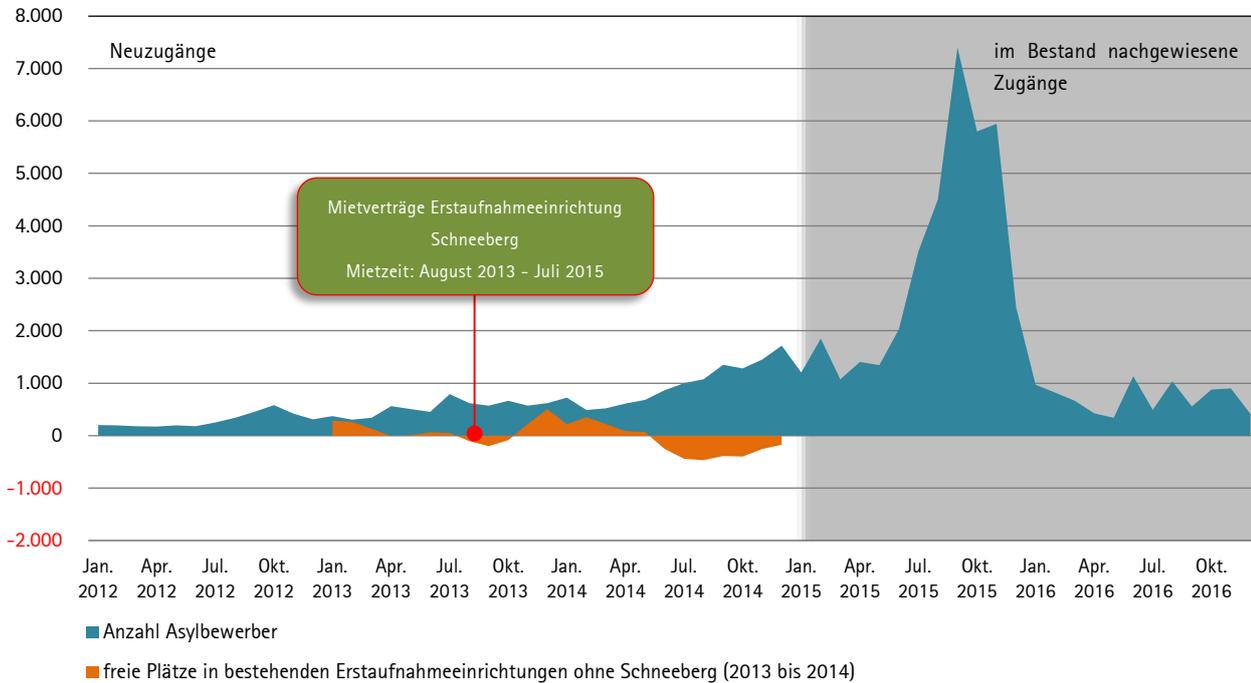
#### 2 Feststellungen und Folgerungen

##### 2.1 Investitionen in fremdes Eigentum

- 2 Der Freistaat Sachsen hatte Teile der Liegenschaft vor dem Erwerb im Mai 2016 angemietet. Teilweise existieren dafür lediglich mündliche Mietverträge. Während der Mietzeit wurden insgesamt rd. 7,5 Mio. € in die angemieteten Gebäude investiert, ohne dass der Freistaat Sachsen für dadurch eingetretene Werterhöhungen an der Mietsache eine Entschädigung vereinbart hat. Insgesamt rd. 7,5 Mio. € in fremdes Eigentum investiert
- 3 Allgemein werterhöhende Investitionen in fremdes Gebäudeeigentum führen dazu, dass diese als wesentlicher Bestandteil des Gebäudes in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergehen. Sie sind ohne eine Entschädigungsvereinbarung bei Vertragsbeendigung „verloren“. Keine Investitionen in fremdes Eigentum (§§ 6 und 7 SÄHO)
- 4 Investitionen in fremden Grund und Boden sollten daher grundsätzlich unterbleiben (§§ 6, 7 SÄHO).
- 5 Laut SMF seien die Investitionen während der Mietzeit zur kurzfristigen Deckung von schnell ansteigenden Unterbringungsbedarfen im Bereich Erstaufnahmeeinrichtung sowie der politischen Entscheidung zur Erhöhung des Einstellungskorridors bei der sächsischen Polizei zwingend erforderlich gewesen.
- 6 Dem ist jedoch entgegenzuhalten, dass diese Investitionen in fremdes Eigentum für die Polizei ausgeführt worden waren, bevor die Erhöhung der Ausbildungskapazitäten für die Jahre 2016 ff. beschlossen wurde.
- 7 Auch im Bereich Erstaufnahmeeinrichtung war der Großteil der Investitionen bereits in einer Phase eher konstanter Asylbewerberzahlen und deutlich vor dem erheblichen Anstieg im September bis November 2015 finanziert worden.

- 8 Die folgende Grafik zeigt, dass der Unterbringungsbedarf ohne die Erstaufnahmeeinrichtung Schneeberg in den Jahren 2013 bis Mitte 2014 überwiegend abgedeckt war. Bedarfsspitzen hätten in dieser Zeit durch andere Maßnahmen (bspw. Anmietungen) bewältigt werden können.

Asylbewerberzahlen in Sachsen 2012 bis 2016



jährliche Investitionen	2013	2014	2015	2016
Erstaufnahmeeinrichtung Schneeberg	400.942 €	2.480.488 €	1.206.119 €	225.856 €

Quelle: Schreiben SMF vom 09.03.2017; monatliche Meldungen SMF; Monitoringberichte LD Sachsen (Stand: 10.02.2016); tägliche Belegungsmeldungen der LD Sachsen; eigene Berechnungen SRH; E-Mail SMF vom 20.10.2017.

## 2.2 Staatsbedarf und Standortsicherheit – Nachhaltigkeit von Investitionen

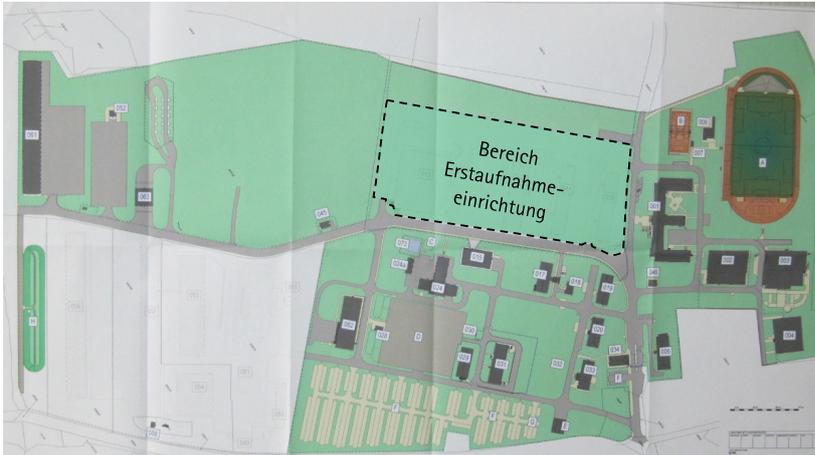
- Standortsicherheit offiziell bis 2024 oder 2027
- Investitionen von mindestens 53,3 Mio. € für die Gesamtliegenschaft
- 9 Derzeit geht das SMF von einer Standortsicherheit für die Bedarfe der Polizeifachschule bis zum Jahr 2024 oder 2027 aus.
  - 10 Die bereits getätigten Investitionen, der gezahlte Kaufpreis für die Liegenschaft sowie die weiteren Baumaßnahmen der Polizeifachschule belaufen sich nach aktuellem Kenntnisstand auf mindestens 53,3 Mio. €.
  - 11 Auf nahezu allen Dachflächen der Liegenschaft sind Fotovoltaikanlagen installiert und durch eine erstrangige beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Sämtliche Pachteinahmen fließen dem Veräußerer zu.
  - 12 Der Freistaat Sachsen ist verpflichtet, die Gebäude für die Laufzeit des Pachtvertrages mindestens bis 2031 zu unterhalten, selbst wenn für Gebäude kein weiterer Staatsbedarf mehr bestehen sollte. Sollte die Eigentümerin der Anlagen ihre Verlängerungsoption ausüben, erstreckt sich die Verpflichtung bis längstens 2051, ohne dass heute klar ist, dass der Freistaat die Liegenschaft so lange nutzen wird.

- 13 Investitionen i. H. v. über 53 Mio. € setzen eine langfristige Standortsicherheit voraus. Eine entsprechende Grundentscheidung ist bisher nicht getroffen. Die im Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen bez. des Betriebes der Fotovoltaikanlagen gehen weit über die aktuellen Entscheidungen zur Sicherung des Standorts (2024/2027) hinaus.
- Investitionen ohne Grundentscheidung zum Erhalt der Liegenschaft

### 2.3 Entwicklungskonzeption

- 14 Die Liegenschaft der ehemaligen Jägerkaserne Schneeberg umfasst mit rd. 250.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein sehr großes Areal:

Übersicht Grundstücksflächen Schneeberg für Polizeifachschule und Erstaufnahmeeinrichtung (grüner Bereich = Kaufgegenstand)



Quelle: Übersichtslageplan der SIB-Niederlassung Zwickau vom 11.04.2017, Bearbeitung SRH.

- 15 Eine Entwicklungskonzeption, aus der hervorgeht, wie die Liegenschaft insgesamt mittel- und langfristig genutzt werden soll, gibt es auch 3 Jahre nach dem Erwerb nicht.
- Keine Entwicklungskonzeption vorhanden
- 16 Eine Entwicklungskonzeption muss schnellstmöglich erstellt werden.
- 17 Wesentliche Bestandteile einer solchen Entwicklungskonzeption sollte u. a. ein bestätigtes Unterbringungs- und Standortkonzept für den Bereich der Erstaufnahmeeinrichtungen sein. Darin ist auch auf die geringe Auslastung der Einrichtung in Schneeberg von höchstens 30 % in den letzten Jahren einzugehen.
- Unterbringungs- und Standortkonzept für den Bereich Erstaufnahmeeinrichtungen erforderlich
- 18 Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen als Bestandteil der Entwicklungskonzeption sollten Aufschluss darüber geben, ob aufgrund des erheblichen Flächenpotenzials der Liegenschaft Schneeberg möglicherweise andere Polizeiaus- und Fortbildungsstandorte aufgegeben werden könnten.
- 19 In der Entwicklungskonzeption sind pauschale Flächenforderungen ohne konkrete Bedarfsbegründungen/-berechnungen zu vermeiden.
- Keine Investitionen ohne konkrete Bedarfsbegründungen/-berechnungen
- 20 Die Entwicklungskonzeption muss zudem sämtliche Ausgabenbedarfe und deren geplante Realisierungszeitpunkte vollumfänglich abbilden.
- Sämtliche Ausgabenbedarfe und Realisierungszeitpunkte darstellen
- 21 Der SRH empfiehlt, die genannten Hinweise bei der Erstellung einer Entwicklungskonzeption für den Standort Schneeberg zu berücksichtigen.

### 2.4 Wertermittlung und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

- 22 Eigenfinanzierte Investitionen des Freistaates Sachsen haben zu Werterhöhungen geführt, die nicht allein nutzerspezifisch bedingt sind. Auf eine finanzielle Entschädigung oder Berücksichtigung beim Erwerb hat der Freistaat jedoch verzichtet.

Verkehrswertermittlung fehlerhaft	23 <b>Wären in der Wertermittlung 2016 werterhöhende Investitionen des Freistaates Sachsen zu dessen Gunsten berücksichtigt worden, hätten diese den Verkehrswert als Basis des Kaufpreises deutlich verringern müssen.</b>
	24 In der Wertermittlung aus dem Jahr 2016 wurden andere als die später erworbenen Flächen betrachtet.
	25 Darüber hinaus blieb in der Wertermittlung unberücksichtigt, dass auf nahezu allen Dachflächen der Liegenschaft Fotovoltaikanlagen installiert sind und die Erträge aus der Verpachtung ausschließlich dem früheren Eigentümer zugeflossen sind, während der Freistaat Sachsen als neuer Gebäudeeigentümer für den Bauunterhalt der Dachflächen aufkommen muss. Dies hätte ebenfalls wertmindernd berücksichtigt werden müssen.
	26 Bei der Ermittlung des Bodenwertes in der Wertermittlung vom Februar 2016 sind die höheren Werte eines Gutachtens aus 2014 angesetzt worden (rd. 18 €/m <sup>2</sup> ), und nicht die aktuellen Werte vom Januar 2016 (13 bzw. 14,50 €/m <sup>2</sup> ). Der Bodenwert ist dadurch um rd. 1,2 Mio. € zu hoch angesetzt worden. Die Gründe sind nicht dokumentiert.
	27 Die Wertermittlung muss sich auf den Kaufgegenstand beziehen. Hätte der SIB den im Jahr 2016 selbst ermittelten Bodenrichtwert angesetzt, wäre der Verkehrswert deutlich niedriger ausgefallen.
Gezahlter Kaufpreis deutlich zu hoch	28 <b>Die Wertermittlung ist aufgrund der festgestellten Mängel als Basis der Kaufpreisverhandlung ungeeignet. Der gezahlte Kaufpreis von 14,5 Mio. € ist auch insoweit deutlich zu hoch ausgefallen.</b>
	29 In der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung des SIB vom Januar 2016 ist die finanzielle Gesamtbelastung nicht richtig erfasst. Neben den Mietzahlungen hätten für die zusätzlich vertraglich übernommenen Investitionen/Instandhaltungen entsprechende finanzielle Aufwendungen berücksichtigt werden müssen.
	30 <b>Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist fehlerhaft. Die Wirtschaftlichkeit des Grunderwerbs 2016 ist damit nicht nachgewiesen.</b>
	<b>2.5 Altlasten</b>
	31 Vor dem Erwerb der Liegenschaft hat der SIB keine Altlastenuntersuchungen angestellt, da im Kaufvertrag vermerkt ist, dass dem Veräußerer keine Altlasten bekannt seien.
Altlasten nicht auszuschließen	32 Bei der Jägerkaserne handelt es sich um eine vormals militärisch genutzte Liegenschaft. Bei diesen besteht grundsätzlich die Gefahr von Altlasten. Nach Angaben des LRA Erzgebirgskreis befinden sich diese Flurstücke in einem Gebiet, in welchem mit flächenhaft erhöhtem Arsen- und Schwermetallgehalten gerechnet werden muss.
Kostenrisiko für den Freistaat Sachsen	33 Nach dem vorliegenden Kaufvertrag übernimmt der Käufer die anfallenden Kosten für eine ggf. erforderliche Altlastenbeseitigung. Der Freistaat Sachsen trägt somit ein mögliches Kostenrisiko.
Mehrkosten aufgrund Altlastensanierung möglich	34 <b>Aufgrund der bisherigen Nutzung und Lage der Liegenschaft ist mit Altlasten und Bodenbelastungen zu rechnen. Mehrkosten daraus sind nicht auszuschließen.</b>
	<b>3 Stellungnahme des Ministeriums</b>
	35 Nach Auskunft des SMF im Februar 2019 handelt es sich bei den genannten Investitionen von 7,5 Mio. € ausschließlich um nutzerspezifische Einbauten, die der Herrichtung der Mietsache für die Bedürfnisse

des Freistaates Sachsen dienen und demzufolge durch diesen zu tragen seien. Im Juli 2019 erklärte das SMF nunmehr, dass auch nichtnutzerspezifische Leistungen ausgeführt wurden. Diese seien durch Aufrechnungen mit Mietzahlungen ausgeglichen worden.

- 36 Für den Bereich Erstaufnahmeeinrichtung überarbeite derzeit die LD Sachsen die Konzeption und prüfe, ob die Erstaufnahmeeinrichtung Schneeberg dauerhaft beibehalten werden soll. Im Bereich der Polizei solle bis Ende 2019 eine Expertengruppe bewerten, welche Gesamtstellenanzahl für die sächsische Polizei erforderlich sei. Zudem soll eine Neustrukturierung der gesamten Aus- und Fortbildungslandschaft erfolgen.
- 37 Das SMF legte mit der Stellungnahme ein planerisches Gesamtkonzept – K1-Gutachten – zur Bestätigung des Bedarfs vor.
- 38 So werde noch geprüft, ob das geplante Einsatztrainingszentrum möglicherweise in Zusammenarbeit mit der Bundespolizei oder anderen Bundesländern umgesetzt werde. Zudem sei die Verträglichkeit einer offenen Standortschießanlage an der westlichen Grenze zur UNESCO-Welterbe Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří zu prüfen.

#### 4 Schlussbemerkung

- 39 Grundsätzlich sind Investitionen in fremden Grund und Boden unzulässig, wenn sie weder während der Mietzeit abgeschlossen werden können noch bei Vertragsende zu entschädigen sind. Die Angaben des SMF über die Art der erbrachten Investitionen, nutzer- bzw. nichtnutzerspezifisch sind nicht frei von Widersprüchen. Einen Nachweis über die Aufrechnung hat das Ministerium nicht vorgelegt. Da der Freistaat Sachsen auf Ersatzansprüche für seine Investitionen vertraglich verzichtet hatte, erscheint mangels aufrechenbarer Ansprüche der Einwand des Ministeriums nicht schlüssig.
- 40 Die Ausführungen des SMF zu den konzeptionellen Arbeiten für die Erstaufnahmeeinrichtungen sowie die perspektivische Stellenzahl im Polizeibereich stützen die Auffassung des SRH zur fehlenden Entwicklungskonzeption für die Liegenschaft und deren langfristiger Nutzung.
- 41 Die vom SMF vorgelegte planerische Gesamtkonzeption wird begrüßt, ersetzt jedoch nicht die geforderte Entwicklungskonzeption, da sie die vollständige Nutzung voraussetzt, obgleich zu einzelnen Bedarfen noch keine Bestätigung vorliegt.
- 42 Es besteht also nach wie vor Handlungsbedarf, zumal weitere Investitionen bereits vorgesehen sind.