



Staatsministerin • StMELF • 80535 München

Präsidentin des
Bayerischen Landtags
Frau Ilse Aigner, MdL
Maximilianeum
81627 München

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
PI/G-4255-3/2151 L, 08.04.2022

Bitte bei Antwort angeben
F4-7870-1/577

München, 22.06.2022

**Schriftliche Anfrage des Herrn Abgeordneten Hans Urban vom
06.04.2022 betreffend „Gebäudebestand der Bayerischen Staatsforsten“**

Anlagen

Anlage zu Frage 2. a): Übersicht über bauliche Anlagen mit betrieblicher Nutzung und Forsthäuser einschließlich Gaststätten nach Forstbetrieben

Anlage zu Fragen 4. a) und 4. b): Übersicht über die an Dritte vermieteten bzw. verpachteten Gebäude und baulichen Anlagen

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

die o. g. Schriftliche Anfrage beantworte ich auf Grundlage der von den Bayerischen Staatsforsten (BaySF) zur Verfügung gestellten Daten wie folgt.

Gemäß der Vorbemerkung zur Schriftlichen Anfrage „Gebäudebestand der Bayerischen Staatsforsten“ werden „Liegenschaften des Freistaats Bayern“ und somit nicht die im Eigentum der BaySF aufgeführt.

Ferner wurde die Beantwortung der Anfrage auf bauliche Anlagen mit betrieblicher Nutzung und Gebäude im eigentlichen Sinn (Forsthäuser und Gaststätten) beschränkt. Hütten, Baudenkmäler (z. B. historische Grenzanlagen) und sog. „sonstige Gebäude“ (z. B. ehemals militärisch genutzte Bunker, touristisch genutzte Pavillons) bleiben bei der Betrachtung außer Acht.

Zu Frage 1. a):

Wie hat sich der Gebäudebestand der Bayerischen Staatsforsten seit der Gründung im Jahr 2005 verändert (bitte Zu- und Abgänge sowie Gebäudebilanz nennen)?

Der von der BaySF bewirtschaftete Gebäudebestand im Eigentum des Freistaats Bayern umfasst aktuell 255 Objekte. Der Zugang seit 2005 beträgt 17, der Abgang beläuft sich in diesem Zeitraum auf 25 Gebäude. Der Gebäudebestand hat sich damit seit 2005 um 8 Objekte verringert.

Zu Frage 1. b):

Sofern es Gebäude gibt, die seit 2005 einer anderen Verwendung außerhalb der BaySF zugeführt wurden, z. B. Abgabe an die Bayerische Schlösserverwaltung, welche Gebäude waren dies (bitte Forstbetrieb, Gebäude, Abgabegeschäftsjahr und -grund nennen)?

Die nachfolgende Tabelle enthält die Gebäude, die seit 2005 an andere Verwaltungen des Freistaats Bayern abgegeben wurden. Der Abgabegrund war in allen Fällen die Entbehrlichkeit für den Forstbetrieb.

Forstbetrieb	Gebäudebezeichnung	Abgabegeschäftsjahr
Berchtesgaden	Forsthaus (FH) Taubensee	2014
Bad Tölz	Gaststätte Lautersee	2008
Bad Tölz	Betriebshof Fall	2017
Coburg-Rothentkirchen	FH Seßlach	2008
Coburg-Rothentkirchen	FH Höhn	2009
Coburg-Rothentkirchen	FH Neustadt	2014
Coburg-Rothentkirchen	FH Mönchröden	2016
Hammelburg	FH Emmerichsthal	2006
Rothentbuch	Maschinenbetrieb Rechtenbach	2010

Ruhpolding	FH Seegatterl	2010
Schliersee	Gebäudeensemble Hennerer	2008

Zu Frage 2. a):

Welche Immobilien des Freistaates Bayern werden seit Gründung der BaySF 2005 von diesen zur Erledigung ihrer Aufgaben genutzt (bitte Gebäude nach Forstbetrieben auflisten und Nutzungszweck angeben)?

Aufgrund der großen Anzahl der betrieblich genutzten baulichen Anlagen und Gebäude erfolgt die Darstellung summarisch nach Forstbetrieben und Gebäudekategorien (s. Anlage zu Frage 2. a). Die Angaben beziehen sich auf den aktuellen Gebäudebestand.

Zu Frage 2. b):

Welche Immobilien befinden sich im Besitz der BaySF, werden aber von diesen nicht mehr genutzt (bitte nach Forstbetrieben auflisten, Nutzungszeitraum und Grund für die Aufgabe der Nutzung nennen)?

Nachdem auch die Vermietung und Verpachtung des zur Bewirtschaftung übertragenen Forstvermögens in die Zuständigkeit der BaySF fällt (Art. 15 Abs. 1 StFoG), sind nur leerstehende Gebäude tatsächlich auch ungenutzte Gebäude. Folgende Forsthäuser (FH) sind derzeit ungenutzt:

Forstbetrieb	Gebäudebezeichnung	Nutzungszeitraum	Grund für Nutzungsaufgabe/Bemerkung
Coburg-Rothenkirchen	FH Taimbach	bis 2008	Wegfall des betrieblichen Bedarfs, Folgenutzung wegen baurechtlicher Privilegierung problematisch
Rothenbuch	FH Sylvan	bis 2011	Folgenutzung nach Auszug des Mieters wegen baurechtlicher Privilegierung problematisch

Schliersee	FH Valepp	bis 2014	vorzeitige Beendigung des Pachtverhältnisses wegen Brandschutzmängeln, laufendes Verfahren zur Vergabe im Erbbaurecht
Sonthofen	FH Gunzesrieder Säge	bis Ende 2021	Mieterwechsel, Neuvermietung steht an

Ziel der BaySF ist es, die vorgenannten Gebäude schnellstmöglich wieder einer Nutzung zuzuführen.

Zu Frage 3. a):

Welche Immobilien wurden seit Bestehen der BaySF verkauft (bitte Gebäude nach Forstbetrieb auflisten, Verkaufssumme und Verkaufsgrund angeben)?

Der Verkauf von entbehrlichen Gebäuden und höherwertigen Grundstücken des Freistaats Bayern fällt nicht in die Zuständigkeit der BaySF, sondern wird durch die Immobilien Freistaat Bayern abgewickelt. Inwieweit die in Frage 1. b) aufgeführten, an die Immobilien Freistaat Bayern bzw. andere Verwaltungen des Freistaats Bayern übergebenen Gebäude zwischenzeitlich veräußert wurden, ist der BaySF nicht bekannt.

Zu Frage 3. b):

Welche Gebäude wurden durch die BaySF auf Erbpachtregelung vergeben (bitte Gebäude nach Forstbetrieb auflisten, Verkaufssumme und Verkaufsgrund angeben)?

Keine. Soweit seitens der BaySF mit Dritten Erbbaurechtsverhältnisse abgeschlossen wurden, handelte es sich bisher um unbebaute Grundstücke bzw. befanden sich die vorhandenen Gebäude bereits im Eigentum des Erbbauberechtigten.

Zu Frage 3. c):

Welche Erlöse wurden durch die Verkäufe bzw. die Vergabe erzielt (bitte Verkauf und Erbpachtvergabe getrennt angeben)?

Siehe Antwort zu Fragen 3. a) und 3. b).

Zu Frage 4. a):

Welche Gebäude des Freistaats Bayern werden durch die BaySF an Dritte vermietet (bitte Gebäude nach Forstbetrieb auflisten)?

Zu Frage 4. b):

Welche Gebäude des Freistaats Bayern werden durch die BaySF an Dritte verpachtet (bitte Gebäude nach Forstbetrieb auflisten)?

Die Unterscheidung zwischen Pacht und Miete ist betrieblich nicht relevant, so dass keine getrennte Erfassung von Miet- und Pachtverhältnissen erfolgt und die Fragen 4. a) und 4. b) gemeinsam beantwortet werden. Insgesamt sind 72 Gebäude und bauliche Anlagen an Dritte vermietet bzw. verpachtet (s. Anlage zu Fragen 4. a) und 4. b)).

Die hohe Anzahl ist dadurch zu erklären, dass auch vermietete bzw. verpachtete Gebäudeteile eines Anwesens (z. B. Nebengebäude, Garagen) als eigenständiges Objekt erfasst sind.

Zu Frage 4. c):

Welche Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung haben die BaySF seit 2005 erzielt (bitte jährlich getrennt nach Vermietung und Verpachtung sowie Summen angeben)?

Eine buchhalterisch getrennte Erfassung der Einnahmen aus der Vermietung und Verpachtung von Forst- bzw. BaySF-Vermögen findet nicht statt, so dass auch keine getrennten Werte für die beiden Vermögensarten vorliegen.

Insgesamt erwirtschaftet die BaySF aus der Vermietung und Verpachtung von Gebäuden und baulichen Anlagen jährlich zwischen 2,6 und 3,7 Mio. €, in

Summe seit Gründung der BaySF im Jahr 2005 ca. 49,8 Mio. €. Die Jahreswerte sind ab dem Geschäftsjahr 2007 in den Nachhaltigkeitsberichten der BaySF veröffentlicht.

Zu Frage 5. a):

Sind die Einnahmen aus Verkäufen, Erbpachtvergaben, Vermietungen und Verpachtungen im Unternehmen verblieben?

Die Vermietung und Verpachtung von Gebäuden und baulichen Anlagen des Forstvermögens ist Bestandteil des der BaySF übertragenen Nutzungsrechts (Art. 15 Abs. 1 StFoG). Dabei erzielte Erträge sind Betriebseinnahmen und verbleiben bei der BaySF.

Bei der Vergabe von Erbbaurechten verbleibt der vereinbarte Erbbauzins als Bestandteil des Nutzungsrechts bei den BaySF, Entschädigungen für ggf. mitveräußerte Gebäude werden zugunsten des Grundstockvermögens des Freistaats Bayern vereinnahmt.

Der Verkauf von Gebäuden und höherwertigen Grundstücken des Freistaats Bayern wird durch die Immobilien Freistaat Bayern abgewickelt (siehe auch Frage 3. a) und die Verkaufserlöse zugunsten des Grundstockvermögens des Freistaats Bayern vereinnahmt.

Zu Frage 5. b):

Sofern nicht alle Einnahmen nicht im Unternehmen verblieben sind, an wen wurden diese abgeführt (bitte kurze Begründung angeben)?

Siehe Antwort zu Frage 5. a).

Zu Frage 5. c):

Wieviel Geld wurde seit 2005 aus Verkauf, Erbpachtgabe, Vermietung und Verpachtung an Dritte abgegeben?

Siehe Antwort zu Frage 5. a).

Zu Frage 6. a):

Wie viele Gebäude wurden seit 2005 durch die BaySF erworben (bitte Ankaufsjahr, Forstbetrieb, Grund für den Ankauf und derzeitige Nutzung angeben)?

Seit Gründung der BaySF wurden folgende Gebäude und baulichen Anlagen mit betrieblicher Nutzung für das Forstvermögen erworben:

Forstbetrieb	Gebäudebezeichnung	Ankaufgrund	Ankaufsjahr	derzeitige Nutzung
Bodenmais	Unterkunftshaus Chamer Hütte	Beendigung Erbbaurechtsvertrag	2009	als Schutzhütte und Vereinsheim verpachtet
Roding	Berggaststätte Haidstein	Beendigung Erbbaurechtsvertrag	2010	als Gaststätte verpachtet

Zu Frage 6. b):

Welche Neubauten wurden seit 2005 errichtet (bitte Forstbetrieb, Grund für den Neubau, Nutzungszweck und Baukosten nennen)?

Seit Gründung der BaySF wurden folgende größere Bauvorhaben auf Grundstücken des Forstvermögens realisiert:

Forstbetrieb	Gebäudebezeichnung	Anlass für Neubau/Nutzungszeck	Baukosten (€)
Ebrach	Baumwipfel-pfad Steiger-wald	Betrauung durch Frei-staat Bayern/Vermitt-lung der Grundsätze einer nachhaltigen Forstwirtschaft im Rahmen des Gesamt-konzepts „Zentrum-Nachhaltigkeit-Wald“	10,9 Mio. € (ein-schl. Infrastruktur)
Oberam-mergau	Berggaststätte Tannenhütte	Ersatz des abgebrann-ten Gebäudes eines privaten Eigentü-mers/als Gaststätte verpachtet	3.3 Mio. € (einschl. infrastruktureller Erschließungsmaß-nahmen)
Pflanzgarten Bindlach	Lager- und Saatguthalle	betriebliche Notwen-digkeit	1,1 Mio. €

Ferner wurden diverse kleinere Bauvorhaben (z. B. Wildkammern, Schlechtwetterarbeitsplätze u. ä.), die nicht einzeln aufgeführt werden, durchgeführt.

Zu Frage 6. c):

Sofern bestehende Gebäude durch Neubauten ersetzt wurden, welche waren dies (bitte Forstbetrieb und Gebäude nennen)?

Seit Gründung der BaySF wurden keine größeren Gebäude und baulichen Anlagen mit betrieblicher Nutzung durch Neubauten ersetzt (Ausnahmen z. B. Wildkammern, Schlechtwetterarbeitsplätze u. ä.).

Zu Frage 7. a):

Welche Unterhalts- und Sanierungsmaßnahmen wurden seit Bestehen der BaySF an den Liegenschaften des Freistaats Bayern durchgeführt (bitte Forstbetrieb, Gebäude, Maßnahme(n) und Kosten auflisten)?

Der im Zuge der Forstreform im Jahr 2005 in die Zuständigkeit der BaySF übergegangene Gebäudebestand wies Investitionsrückstände auf. Insbesondere in den ersten Jahren musste die BaySF erhebliche Anstrengungen unternehmen, um den Gebäudebestand auf einen zeitgemäßen Zustand zu bringen.

Die durchgeführten Sanierungs- und Unterhaltsmaßnahmen reichten dabei von kleineren Schönheitsreparaturen bis hin zu aufwändigen Grundsanierungen. Aufgrund der Vielzahl der durchgeführten Maßnahmen ist eine einzel-fallweise Darstellung der durchgeführten Maßnahmen nicht möglich.

Seit Gründung der BaySF wurden für die Sanierung des gesamten Gebäudebestandes der BaySF Finanzmittel (Aufwand und Investition) im Umfang von rd. 126 Mio. € aufgewendet, wobei hier nicht zwischen Forst- und BaySF-Vermögen unterschieden wurde und eine nachträgliche Aufteilung nicht möglich ist.

Zu Frage 7. b):

Gab es Mängel bzw. Schäden an Gebäuden des Freistaats Bayern, die die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung bzw. den Verkaufserlös minderten (bitte Gebäude nach Forstbetrieb auflisten, Mangel/Schadensart angeben und Mindererlös nennen)?

Die Beseitigung von Mängeln und Schäden an Gebäuden erfolgt im Rahmen der verfügbaren Finanzmittel grundsätzlich zeitnah und nach Dringlichkeit. Mietminderungen sind deshalb auf wenige Ausnahmefälle beschränkt und führen insbesondere zu keinen nennenswerten Einnahmeverlusten. Aus diesem Grund erfolgt hierzu auch keine entsprechende statistische Erfassung, die auch über einen längeren Zeitraum Aussagen zu Einzelfällen ermöglichen würden.

Inwieweit Schäden und Mängel an Gebäuden im Verkaufsfall zu einem reduzierten Verkaufserlös geführt haben, ist der BaySF aufgrund der fehlenden Zuständigkeit für solche Verkaufsvorgänge nicht bekannt.

Zu Frage 8. a):

Welche sanierungsbedürftigen baulichen Schäden an Gebäuden, sind den BaySF derzeit bekannt (bitte Forstbetrieb, Gebäudename, festgestellter Schaden auflisten)?

Größerer Sanierungsbedarf an Gebäuden und baulichen Anlagen mit betrieblicher Nutzung im Eigentum des Freistaats Bayern besteht insbesondere in folgenden Fällen:

Forstbetrieb	Gebäudebezeichnung	Sanierungsbedarf (ca. in €)
Coburg-Rothenkirchen	FH Taimbach	1,0 Mio. €
Rothenbuch	FH Sylvan	0,7 Mio. €
Schliersee	FH Valepp	4 - 5 Mio. €
Coburg-Rothenkirchen	Ernstfarm	bis dato noch nicht erfasst

Zu Frage 8. b):

Wie hoch sind die geschätzten Kosten zur Beseitigung der Schäden (bitte je Gebäude angeben)?

Die geschätzten Kosten zur Beseitigung der Schäden entsprechen dem in Ziffer 8. a) genannten Sanierungsbedarf.

Zu Frage 8. c):

Wie sollen die anstehenden Sanierungen finanziert werden?

Der Unterhalt und die Sanierung des vorhandenem Gebäudebestandes werden grundsätzlich aus BaySF-Mitteln im Rahmen der Verfügbarkeit finanziert. Alternative Finanzierungsmöglichkeiten werden einzelfallweise geprüft.

Mit freundlichen Grüßen

Michaela Kaniber