



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Hans Urban BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**
vom 06.04.2022

Gebäudebestand der Bayerischen Staatsforsten

Die Staatsregierung wird gefragt:

- 1.a) Wie hat sich der Gebäudebestand der BaySF seit der Gründung im Jahr 2005 verändert (bitte Zu- und Abgänge sowie Gebäudebilanz nennen)? 3
- 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, Abgabejahr und -grund nennen)? 3
- 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)? 3
- 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)? 4
- 3.a) Welche Immobilien wurden seit Bestehen der BaySF verkauft (bitte Gebäude nach Forstbetrieb auflisten, Verkaufssumme und Verkaufsgrund angeben)? 4
- 3.b) Welche Gebäude wurden durch die BaySF auf Erbpachtregelung vergeben (bitte Gebäude nach Forstbetrieb auflisten, Verkaufssumme und Verkaufsgrund angeben)? 4
- 3.c) Welche Erlöse wurden durch die Verkäufe bzw. die Vergabe erzielt (bitte Verkauf und Erbpachtvergabe getrennt angeben)? 4
- 4.a) Welche Gebäude des Freistaates Bayern werden durch die BaySF an Dritte vermietet (bitte Gebäude nach Forstbetrieb auflisten)? 5
- 4.b) Welche Gebäude des Freistaates Bayern werden durch die BaySF an Dritte verpachtet (bitte Gebäude nach Forstbetrieb auflisten)? 5
- 4.c) Welche Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung haben die BaySF seit 2005 erzielt (bitte jährlich getrennt nach Vermietung und Verpachtung sowie Summen angeben)? 5

5.a)	Sind die Einnahmen aus Verkäufen, Erbpachtvergaben, Vermietungen und Verpachtungen im Unternehmen verblieben?	5
5.b)	Sofern nicht alle Einnahmen im Unternehmen verblieben sind, an wen wurden diese abgeführt (bitte kurze Begründung angeben)?	5
5.c)	Wie viel Geld wurde seit 2005 aus Verkauf, Erbpachtabgabe, Vermietung und Verpachtung an Dritte abgegeben?	6
6.a)	Wie viele Gebäude wurden seit 2005 durch die BaySF erworben (bitte Ankaufsjahr, Forstbetrieb, Grund für den Ankauf und derzeitige Nutzung angeben)?	6
6.b)	Welche Neubauten wurden seit 2005 errichtet (bitte Forstbetrieb, Grund für den Neubau, Nutzungszweck und Baukosten nennen)?	6
6.c)	Sofern bestehende Gebäude durch Neubauten ersetzt wurden, welche waren dies (bitte Forstbetrieb und Gebäude nennen)?	6
7.a)	Welche Unterhalts- und Sanierungsmaßnahmen wurden seit Bestehen der BaySF an den Liegenschaften des Freistaates Bayern durchgeführt (bitte Forstbetrieb, Gebäude, Maßnahme/n und Kosten auflisten)?	7
7.b)	Gab es Mängel bzw. Schäden an Gebäuden des Freistaates Bayern, die die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung bzw. den Verkaufserlös minderten (bitte Gebäude nach Forstbetrieb auflisten, Mangel/Schadensart angeben und Mindererlös nennen)?	7
8.a)	Welche sanierungsbedürftigen baulichen Schäden an Gebäuden sind den BaySF derzeit bekannt (bitte Forstbetrieb, Gebäudenamen, festgestellten Schaden auflisten)?	7
8.b)	Wie hoch sind die geschätzten Kosten zur Beseitigung der Schäden (bitte je Gebäude angeben)?	7
8.c)	Wie sollen die anstehenden Sanierungen finanziert werden?	8
Anlage 1	9
Anlage 2	10
Hinweise des Landtagsamts	11

Antwort

des Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten auf Grundlage der von den Bayerischen Staatsforsten zur Verfügung gestellten Daten vom 22.06.2022

Gemäß der Vorbemerkung zur Schriftlichen Anfrage „Gebäudebestand der Bayerischen Staatsforsten“ (BaySF) werden „Liegenschaften des Freistaates Bayern“ und somit nicht diejenigen im Eigentum der BaySF aufgeführt.

Ferner wurde die Beantwortung der Anfrage auf bauliche Anlagen mit betrieblicher Nutzung und Gebäude im eigentlichen Sinne (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.

1.a) Wie hat sich der Gebäudebestand der BaySF seit der Gründung im Jahr 2005 verändert (bitte Zu- und Abgänge sowie Gebäudebilanz nennen)?

Der von der BaySF bewirtschaftete Gebäudebestand im Eigentum des Freistaates 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 acht Objekte verringert.

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, Abgabjahr und -grund nennen)?

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

Forstbetrieb	Gebäudebezeichnung	Abgabjahr
Berchtesgaden	Forsthaus (FH) Taubensee	2014
Bad Tölz	Gaststätte Lautersee	2008
Bad Tölz	Betriebshof Fall	2017
Coburg-Rothenkirchen	FH Seßlach	2008
Coburg-Rothenkirchen	FH Höhn	2009
Coburg-Rothenkirchen	FH Neustadt	2014
Coburg-Rothenkirchen	FH Mönchröden	2016
Hammelburg	FH Emmerichthal	2006
Rothenbuch	Maschinenbetrieb Rechtenbach	2010
Ruhpolding	FH Seegatterl	2010
Schliersee	Gebäudeensemble Hennerer	2008

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.

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 Staatsforstengesetz – StFoG), sind nur leerstehende Gebäude tatsächlich auch ungenutzte Gebäude. Folgende 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.

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 Freistaates 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 Freistaates Bayern übergebenen Gebäude zwischenzeitlich veräußert wurden, ist der BaySF nicht bekannt.

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.

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

Siehe Antwort zu den Fragen 3 a und 3 b.

4.a) Welche Gebäude des Freistaates Bayern werden durch die BaySF an Dritte vermietet (bitte Gebäude nach Forstbetrieb auflisten)?

4.b) Welche Gebäude des Freistaates Bayern werden durch die BaySF an Dritte verpachtet (bitte Gebäude nach Forstbetrieb auflisten)?

Die Unterscheidung zwischen Pacht und Miete ist betrieblich nicht relevant, sodass 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.

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

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. mit veräußerte Gebäude werden zugunsten des Grundstockvermögens des Freistaates Bayern verinnahmt.

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

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

Siehe Antwort zu Frage 5a.

5.c) Wie viel Geld wurde seit 2005 aus Verkauf, Erbpachtabgabe, Vermietung und Verpachtung an Dritte abgegeben?

Siehe Antwort zu Frage 5a.

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	Ankaufsgrund	Ankaufsjahr	derzeitige Nutzung
Bodenmais	Unterkunftshaus Chamer Hütte	Beendigung Erbbau-rechtsvertrag	2009	als Schutzhütte und Vereinsheim verpachtet
Roding	Berggaststätte Haidstein	Beendigung Erbbau-rechtsvertrag	2010	als Gaststätte verpachtet

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 / Nutzungszweck	Baukosten (€)
Ebrach	Baumwipfelpfad Steigerwald	Betrachtung durch Freistaat Bayern / Vermittlung der Grundsätze einer nachhaltigen Forstwirtschaft im Rahmen des Gesamtkonzepts „Zentrum Nachhaltigkeit Wald“	10,9 Mio. (einschl. Infrastruktur)
Oberammergau	Berggaststätte Tannenhütte	Ersatz des abgebrannten Gebäudes eines privaten Eigentümers / als Gaststätte verpachtet	3,3 Mio. (einschl. infrastruktureller Erschließungsmaßnahmen)
Pflanzgarten Bindlach	Lager- und Saatguthalle	betriebliche Notwendigkeit	1,1 Mio.

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

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.).

7.a) Welche Unterhalts- und Sanierungsmaßnahmen wurden seit Bestehen der BaySF an den Liegenschaften des Freistaates 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 einzelfallweise Darstellung der durchgeführten Maßnahmen nicht möglich.

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

7.b) Gab es Mängel bzw. Schäden an Gebäuden des Freistaates 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.

8.a) Welche sanierungsbedürftigen baulichen Schäden an Gebäuden sind den BaySF derzeit bekannt (bitte Forstbetrieb, Gebäudenamen, festgestellten Schaden auflisten)?

Größerer Sanierungsbedarf an Gebäuden und baulichen Anlagen mit betrieblicher Nutzung im Eigentum des Freistaates 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

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 Frage 8 a genannten Sanierungsbedarf.

8.c) Wie sollen die anstehenden Sanierungen finanziert werden?

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

Anlage 1**Tabelle zur Frage 2a der Schriftlichen Anfrage des Abgeordneten Hans Urban (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) vom 06.04.2022**

Forstbetrieb	Anzahl bauliche Anlagen mit betrieblicher Nutzung	Anzahl Forsthäuser einschl. Gaststätten
Allersberg	0	0
Arnstein	6	1
Bad Brückenau	3	0
Bad Königshofen	0	0
Bad Tölz	4	2
Berchtesgaden	4	0
Bodenmais	5	1
Burglengenfeld	0	0
Ebrach	9	0
Fichtelberg	1	0
Flossenbürg	2	0
Forchheim	1	0
Freising	1	1
Hammelburg	1	1
Heigenbrücken	0	0
Kaisheim	0	0
Kelheim	4	0
Kipfenberg	11	0
Landsberg am Lech	3	2
München	4	2
Neureichenau	1	0
Nordhalben	3	1
Nürnberg	0	1
Oberammergau	34	3
Ottobeuren	3	0
Pegnitz	6	0
Roding	0	2
Rothenbuch	13	4
Rothenburg ob der Tauber	9	0
Ruhpolding	0	2
Schliersee	10	5
Schnaittenbach	0	0
Selb	1	0
Sonthofen	9	1
St. Martin	15	10
Waldsassen	1	0
Wasserburg am Inn	13	3
Weißenhorn	4	0
Zusmarshausen	0	0
Coburg-Rothenkirchen	19	6
Pflanzgarten Bindlach	4	0
Pflanzgarten Laufen	2	0
Baumwipfelpfad	1	0

Anlage 2**Tabelle zu den Fragen 4 a und 4 b der Schriftlichen Anfrage des Abgeordneten Hans Urban (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) vom 06.04.2022**

Forstbetrieb	Anzahl der vermieteten bzw. verpachteten baulichen Anlagen und Forsthäuser einschl. Gaststätten
Allersberg	0
Arnstein	2
Bad Brückenau	0
Bad Königshofen	0
Bad Tölz	1
Berchtesgaden	0
Bodenmais	3
Burglengenfeld	0
Ebrach	1
Fichtelberg	0
Flossenbürg	1
Forchheim	0
Freising	1
Hammelburg	0
Heigenbrücken	0
Kaisheim	0
Kelheim	0
Kipfenberg	0
Landsberg am Lech	2
München	1
Neureichenau	0
Nordhalben	1
Nürnberg	1
Oberammergau	10
Ottobeuren	0
Pegnitz	0
Roding	2
Rothenbuch	0
Rothenburg ob der Tauber	0
Ruhpolding	2
Schliersee	2
Schnaittenbach	0
Selb	0
Sonthofen	3
St. Martin	13
Waldsassen	1
Wasserburg am Inn	4
Weißenhorn	0
Zusmarshausen	0
Coburg-Rothenkirchen	20
Pflanzgarten Bindlach	0
Pflanzgarten Laufen	0
Baumwipfelpfad	1

Hinweise des Landtagsamts

Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Fragestellerin bzw. des Fragestellers sowie der Staatsregierung.

—————

Zur Vereinfachung der Lesbarkeit können Internetadressen verkürzt dargestellt sein. Die vollständige Internetadresse ist als Hyperlink hinterlegt und in der digitalen Version des Dokuments direkt aufrufbar. Zusätzlich ist diese als Fußnote vollständig dargestellt.

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter www.bayern.landtag.de/parlament/dokumente abrufbar.

Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter www.bayern.landtag.de/aktuelles/sitzungen zur Verfügung.