

**Das Vorhalten landeseigener Gebäude für Forstrevierleiter ist unwirtschaftlich und verursacht eine Kostenunterdeckung von über 12 Mio. DM jährlich. Diese Liegenschaften sollten veräußert werden, soweit nicht ausnahmsweise zwingende forstbetriebliche Gründe entgegenstehen.**

## 1 Revierleitergebäude

Die Vermögensverwaltung stellt der Forstverwaltung Revierleitergebäude zur Verfügung. Dabei handelt es sich regelmäßig um Einfamilienhäuser, in denen - soweit sie von Revierleitern bewohnt sind -, relativ kleine Teilflächen dienstlich genutzt werden. Die vorgehaltenen Gebäude gehören nach bisheriger Ansicht zum Kernbestand der Forstverwaltung.

Der RH hat gemeinsam mit dem StRPA Stuttgart die Notwendigkeit und Wirtschaftlichkeit der Revierleitergebäude überprüft.

### 1.1 Notwendigkeit von Revierleitergebäuden

**1.1.1** Die Notwendigkeit von Revierleitergebäuden wird im Wesentlichen mit der Organisationsform der Forstverwaltung begründet, die mit ihren dezentralen Arbeitsplätzen zu einer weitgehenden Verzahnung dienstlicher und privater Belange führt. Durch landeseigene Liegenschaften werde die örtliche Präsenz der Revierleiter verbessert, die Verfügbarkeit einer Wohnung bei einem Personalwechsel erleichtert sowie sichergestellt, dass auch in Ballungsgebieten Wohnungen nebst Dienstraum vor Ort vorhanden sind.

Nach Auffassung des RH ist diese Begründung in der Mehrzahl der Fälle nicht tragfähig.

**1.1.2** Revierleiter sind grundsätzlich verpflichtet, innerhalb ihres Dienstbezirks oder innerhalb einer daran angrenzenden Gemarkung Wohnung zu beziehen. Der größte Teil

der Revierleiter wohnt entsprechend dieser Regelung. Über landeseigene Wohnungen verfügten 1998 jedoch nur 349 - das sind lediglich knapp 40 % - der insgesamt 894 Revierleiter. Die anderen haben sich auf dem privaten Markt mit Wohnraum versorgt. Die Bereitschaft der Revierleiter, ein landeseigenes Gebäude zu beziehen schwand in der Vergangenheit zunehmend. In der Praxis wurde es daher auch immer schwerer, die vorhandenen Wohnungen mit Revierleitern zu belegen. Obwohl nur für weniger als die Hälfte der Revierleiter überhaupt entsprechende Gebäude zur Verfügung standen, waren 1998 154 der zu diesem Zweck vom Land vorgehaltenen Wohnungen nicht von Revierleitern bewohnt, 24 weitere Wohnungen standen zumindest zeitweise leer. Dass durch die private Wohnraumversorgung der Revierleiter Nachteile für die Aufgabenerfüllung der Forstverwaltung entstanden wären, haben die Erhebungen des RH nicht ergeben.

Vermietete Wohnungen stehen zudem bei einem Personalwechsel dem neuen Stelleninhaber nur eingeschränkt zur Verfügung. Das geltende Mietrecht räumt auch Mietern von Werkmietwohnungen einen umfassenden Kündigungsschutz ein. Das nachfolgende Beispiel zeigt, wie lange es dauern kann, bis landeseigene Wohnungen für den neuen Stelleninhaber verfügbar sind und welche erstaunlichen Konstellationen sich ergeben können:

Ein Forstbediensteter wurde im Zuge der Forstreform von A nach B versetzt. Seinen Wohnsitz im Forstamt A behielt er bei. Da noch immer nicht feststeht, wann mit seinem Umzug nach B gerechnet werden kann, wurde das an sich entbehrliche Gebäude in A bisher nicht zum Verkauf freigegeben. Der Umzug des Wohnungsinhabers hängt davon ab, wann ihm die Wohnung in B überlassen werden kann. Diese bewohnt noch immer der ehemalige Stelleninhaber von B. Obwohl er inzwischen nach C versetzt wurde, ist er nicht auszugsbereit. Als Begründung für die Beibehaltung der Wohnung führt er an, dass in C keine entsprechende Wohnung zu finden sei.

Die Erhebungen des RH ergaben, dass in C für die Forstverwaltung eine leerstehende Wohnung vorgehalten wird. Ein Umzug wäre also möglich.

Das zuständige Staatliche Vermögens- und Hochbauamt akzeptiert die Begründung des nicht auszugsbereiten Wohnungsinhabers inzwischen nicht mehr und hat die Wohnung zum 31.01.2000 gekündigt. Zum 31.03.2000 wurde eine Räumungsklage erhoben. Dauer und Ausgang des Verfahrens sind indes ungewiss. Das Gebäude in A kann damit weiterhin nicht anderweitig genutzt werden. Durch das entbehrliche Gebäude entstehen

dem Land erhebliche Kosten. Zudem ist die von der Forstverwaltung gewünschte örtliche Präsenz weder in B noch in C gewährleistet.

Nur ein geringer Teil der landeseigenen Revierleitergebäude ist geeignet, einen möglichen Bedarf in Ballungsgebieten oder in Orten mit geringem oder nahezu keinem Wohnungsangebot abzudecken. Die Gebäude werden vielmehr ohne erkennbares System im ganzen Land vorgehalten. Es hängt mehr oder weniger vom Zufall ab, ob ein Revier über ein geeignetes Gebäude verfügt oder nicht.

**1.1.3** In welcher Weise die Zielkonkurrenzen zwischen der Notwendigkeit der Liegenschaften für forstwirtschaftliche Belange und der Fürsorge für Forstbedienstete nach der einschneidenden Neuorganisation (zum 01.10.1998) einerseits und der Verpflichtung des Immobilien- und Gebäudemanagements zur wirtschaftlichen Verwaltung der Liegenschaften andererseits bisher zugunsten der Forstverwaltung gelöst wurden, zeigen die folgenden Beispiele:

- In einem Revier standen infolge der Umorganisation der Forstverwaltung zwei nur 4 km voneinander entfernt liegende Gebäude zur Verfügung. Geplant war zunächst, dass der Revierleiter, der eines der beiden Gebäude bewohnt, in das andere Gebäude - allerdings erst nach dessen Sanierung - umziehen sollte.

Der RH wies im Rahmen der Untersuchung darauf hin, dass er eine Veräußerung des für die Sanierung vorgesehenen Gebäudes für die wirtschaftlichere Lösung hält.

MLR und das FM haben daraufhin die Unterbringung nochmals überprüft. Sie beabsichtigen nach Abwägung der unterschiedlichen Interessenlagen, der Empfehlung des RH zu folgen und das für eine Sanierung vorgesehene Gebäude im derzeitigen baulichen Zustand zu veräußern.

Der RH hält diese Entscheidung, die deutlich geringere Investitionsausgaben zur Folge hat, für sachgerecht.

- Ein Revierleitergebäude (Doppelhaus) wurde 1994 mit einem Aufwand von rd. 1,5 Mio. DM errichtet. Für Revierleiter wird es nicht benötigt und stattdessen vermietet. Die im Vergleich zur Investitionssumme bescheidenen Mieteinnahmen betragen 1998 rd. 18 000 DM.

Der RH bezweifelte bereits in seiner Denkschrift 1995 (S. 124) Nr. 19 Pkt. 3.2 die Notwendigkeit des Neubaus. Er hielt es schon s.Z. für absehbar, dass die bevorstehende Organisationsreform der Forstverwaltung zu weniger Revieren - mit entsprechenden Auswirkungen auf den Gebäudebedarf - führen wird.

Im Nachhinein haben sich die Zweifel des RH bestätigt. Es entstand ein aufwendiges Doppelhaus, das weder derzeit noch in absehbarer Zukunft für forstliche Zwecke genutzt wird.

- Ein landeseigenes Einfamilienhaus mit 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird seit 1982 von einem Revierleiter bewohnt. Das Gebäude hat einen geschätzten Substanzwert von rd. 700 000 DM. Die Mieteinnahmen beliefen sich 1998 auf rd. 12 000 DM. Der Revierleiter dürfte im konkreten Fall wohl völlig problemlos auf dem örtlichen Wohnungsmarkt Wohnraum zu günstigen finanziellen Bedingungen anmieten können. Das Revierleitergebäude sollte aufgegeben werden.

**1.1.4** In nicht von Revierleitern bewohnten und damit in nicht zweckentsprechend genutzten Gebäuden wurden 1998 mit jährlichen Gesamtkosten<sup>1</sup> von rd. 3,7 Mio. DM insgesamt rd. 18 000 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorgehalten. Dies entspricht Vorhaltekosten von durchschnittlich rd. 17 DM/m<sup>2</sup> und Monat.

Bei zahlreichen Gebäuden, die derzeit an Privatpersonen vermietet sind, dauert dieser unwirtschaftliche Zustand schon geraume Zeit an. Etliche Gebäude sind schon seit 14 bis 20 Jahren, einzelne sogar noch länger an Private vermietet.

## 1.2 Kosten

Der Nutzen der Revierleitergebäude für das Land reduziert sich nach Ansicht des RH im Wesentlichen auf die Vorhaltung eines Dienstraumes vor Ort sowie auf die 261 in den Revierleitergebäuden vorhandenen Wildkammern. Dem stehen erhebliche Kosten gegenüber, die der RH im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt hat. Die Berechnung wurde in allen Positionen sehr vorsichtig angelegt. So wurden beispielsweise die ältere Bausubstanz, die teilweise ungünstige Lage einzelner Gebäude sowie andere wertmindernde Umstände im Rahmen der Bestimmung des Vermögenswertes durch einen sehr großzügigen pauschalen Abschlag von 50 % berücksichtigt. Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Verwaltung der Liegenschaften bei der Verwaltung

---

<sup>1</sup> Zur Kostenermittlung generell s. Pkt. 1.2

selbst entstehen (Geschäftsbereich FM, MLR) wurden aus Vereinfachungsgründen nicht ermittelt und zur Vermeidung diesbezüglicher Auseinandersetzungen auch nicht pauschal angesetzt.

Die insgesamt 502 Revierleitergebäude haben folgenden Substanzwert:

Grundstückswerte	Gebäudeversicherungswerte Basis 1914	Neubauwerte (10,7 Mio. DM x Faktor 18,935) abzüglich 50 %	grob geschätzter Substanzwert
97 300 000 DM	10 700 000 DM	101 300 000 DM	198 600 000 DM

Bei der Bestimmung des Gesamtaufwandes wurden die kalkulatorischen Kosten für das gebundene Kapital in die Berechnung einbezogen. Dieses gebundene Kapital stünde bei einer möglichen Veräußerung der Liegenschaften dem Land im Grundstock, zur Tilgung von Krediten oder zur Vermeidung zusätzlicher Kreditaufnahmen zur Verfügung. Angenommen wurde ein Zinssatz von nur 5,48 % (von den Kreditreferenten der Länder für die Verwendung in Wirtschaftlichkeitsberechnungen am 21.09.1999 ermittelt). Die übrigen Aufwendungen entsprechen den Ist-Ergebnissen der Jahresrechnung für 1998; lediglich die Aufwendungen für die bauliche Unterhaltung wurden mit dem Durchschnittswert der Jahre 1994 - 1998 berücksichtigt. Der Ansatz von kalkulatorischen Abschreibungen kann daher unterbleiben.

Kosten für das gebundene Kapital (Zinssatz 5,48 %)	10 800 000 DM
Durchschnittliche Ausgaben für die Unterhaltung der Gebäude	5 400 000 DM
Bewirtschaftungskosten	704 000 DM
Summe	16 904 000 DM
Mieteinnahmen	4 377 000 DM
Kostenunterdeckung	./.. 12 527 000 DM

Das Vorhalten der Revierleitergebäude verursacht mithin eine jährliche Kostenunterdeckung von über 12 Mio. DM. Die Mieteinnahmen decken nicht einmal die durchschnittlichen Ausgaben für die Unterhaltung und Bewirtschaftung der Gebäude.

### 1.3 Wertung

**1.3.1** Nach Ansicht des RH rechtfertigen dienstliche Gründe ein Vorhalten von landeseigenen Gebäuden für Revierleiter in der Mehrzahl der Fälle nicht mehr. Er empfiehlt angesichts des ungünstigen Verhältnisses von Nutzen und Kosten, solche Gebäude nur noch dort vorzuhalten, wo zwingende forstbetriebliche Gründe die Kosten nachweislich rechtfertigen.

Der RH geht davon aus, dass die Einrichtung von dienstlich genutzten Räumen in Privatwohnungen in den weitaus überwiegenden Fällen möglich sein sollte. Für die dienstliche Nutzung wird den Forstbediensteten eine Pauschalentschädigung gewährt. Zum Ausgleich von dienstlich veranlassten Beeinträchtigungen könnte eine höhere Pauschalentschädigung als bisher gewährt werden. Die Mehraufwendungen, die sich für das Land hieraus ergeben, wären ggf. von dem unter Pkt. 1.2 ermittelten Betrag abzuziehen.

Für Revierleiter, bei denen die häuslichen Gegebenheiten die Einrichtung dienstlich genutzter Räume nicht zulassen, könnten nach Auffassung des RH Diensträume in Forstamtsgebäuden zur Verfügung gestellt werden. Diese verfügen meist über geeignete Reserveflächen oder Wohnungen, die als solche aufgegeben und für die Einrichtung von Diensträumen genutzt werden könnten. Auch für Wildkammern sind andere Lösungen möglich.

**1.3.2** Nach Einschätzung des RH hätte eine stringenter auf die Ziele der Verwaltungsreform ausgerichtete Zusammenarbeit zwischen Forst- und Vermögensverwaltung wirtschaftlichere Lösungen hervorbringen müssen. Ressortdenken hat zu nicht optimalen Ergebnissen geführt. Der RH sieht insoweit ein Grundproblem in der derzeitigen Rollenverteilung zwischen der nutzenden Verwaltung und den Vermögens- und Hochbauämtern. Die nutzende Forstverwaltung hat Interesse an einer optimalen Unterbringung ihrer Bediensteten sowie der Sicherstellung der künftigen Versorgung mit Wohnraum. Mangels eigener Finanzverantwortung und bisher fehlender interner Kostenverrechnung besteht dagegen nur ein begrenztes Interesse an möglichst wirtschaftlichen Lösungen. Dieser Zielkonflikt wurde bereits in der Denkschrift 1999 Nr. 21 „Unterbringung von Landesbehörden“ angesprochen.

## 2 Forstamtsgebäude

Auch im Bereich der Forstamtsgebäude sieht der RH noch Möglichkeiten zur Optimierung des Gebäudebestandes und zum wirtschaftlicheren Umgang mit den Liegenschaften.

Das Vorhalten von rd. 50 000 m<sup>2</sup> Bürofläche und 24 000 m<sup>2</sup> Wohnfläche in den Forstamtsgebäuden verursacht dem Land Kosten von rd. 11,7 Mio. DM jährlich. Maßgeblich dafür sind im wesentlichen die verfügbaren Gebäudeflächen.

Die dienstlich nutzbare Fläche beträgt im Durchschnitt rd. 300 m<sup>2</sup> je Forstamt. Sie liegt damit weit über dem Wert von 200 m<sup>2</sup>, der sich nach einer Dienstanweisung der Staatlichen Hochbauverwaltung für den notwendigen Flächenbedarf eines durchschnittlichen Forstamts mit acht Mitarbeitern ergibt.

Der RH verkennt nicht, dass die Größen der vorhandenen Nutzflächen in den Forstamtsgebäuden oft bauartbedingt und die daraus entstehenden Kosten damit nur schwer beeinflussbar sind.

Folgende Einzelfälle belegen jedoch, dass durchaus Möglichkeiten zur Senkung der durch die Unterbringung der Forstämter verursachten hohen Kosten gegeben sind.

### - Beispiel 1

Im Ortskern einer Gemeinde werden in einer Entfernung von rd. 500 m zwei Gebäude für Forstzwecke vorgehalten:

Das Forstamtsgebäude ist ein denkmalgeschütztes typisches Amtsgebäude. Im Erdgeschoss befindet sich das Forstamt, die darüber liegende Wohnung mit einer Fläche von 246 m<sup>2</sup> bewohnt der Forstamtsleiter. Das Gebäude verursacht jährlich Kosten von rd. 81 000 DM.

Das zweite Gebäude, ein Mehrfamilienhaus, wird vom Polizeiposten genutzt und außerdem von einem Revierleiter bewohnt. Es verursacht jährliche Kosten von rd. 65 000 DM.

Hier bietet sich an, Forstamt und Polizeiposten im Forstamtsgebäude zusammenzulegen. Die heutige Wohnung des Forstamtsleiters mit einer Fläche von 246 m<sup>2</sup> dürfte

genügend Raum für die Einrichtung entsprechender Büroräume bieten. Forstamt und Polizeiposten böten darüber hinaus bei Wald- und Wildunfällen eine gemeinsame, gut auffindbare Anlaufstelle. Das andere Gebäude könnte veräußert werden.

- Beispiel 2

In einem Doppelhaus werden die Erdgeschosse für die Unterbringung von zwei Forstämtern genutzt. Die darüber liegenden beiden Wohnungen werden von den jeweiligen Forstamtsleitern bewohnt. Ein Gebäudeteil verfügt zudem über eine Wildkammer. Insgesamt verursacht das Gebäude jährliche Kosten in Höhe von 179 700 DM.

Nach Ansicht des RH sollten die beiden Wohnungen als solche aufgeben werden, sodass die beiden Forstämter nach Freiwerden der Wohnungen gemeinsam in dem Gebäudeteil des Doppelhauses untergebracht werden könnten, in dem sich die Wildkammer befindet. Der andere Gebäudeteil könnte veräußert werden.

### 3 Stellungnahme des Ministeriums

Das FM sieht die Revierleitergebäude mit ihren Dienst- und Werkmietwohnungen als strukturellen Bestandteil der Forstorganisation an. Sie seien aus dienstlichen Belangen der Forstverwaltung vorzuhalten und daher für Landes Zwecke nicht entbehrlich. Die vom RH im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgeworfenen Fragen wie z.B., nach dem gebundenen Kapital stellten sich demnach nicht. Im Übrigen müsse die Unwirtschaftlichkeit hingenommen werden, weil Einfamilienhäuser grundsätzlich keine Renditeobjekte seien.

Für die Beibehaltung der Revierleitergebäude spreche insbesondere die Präsenzpflcht der Forstamts- und der Revierleiter, die verpflichtet sind, ihren Wohnsitz in ihrem Forstbezirk bzw. im Dienstbezirk oder in der angrenzenden Gemarkung zu nehmen. Das Ministerium hält es daher nach wie vor für erforderlich, dass das Land dem betroffenen Personenkreis Dienstwohnungen, Werkmietwohnungen oder Revierleitergebäude zur Verfügung stellt. In Einödlagen, im ländlich geprägten Raum mit unzureichendem Wohnungsmarkt und im Ballungsraum könne die Präsenzpflcht ausschließlich durch das Vorhalten von staatlichen Wohnungen gewährleistet werden. Revierleiter müssten überdies als Hilfsbeamte der Staatsanwaltschaft jederzeit erreichbar sein (z.B. bei Wildunfällen, Waldbränden, Orkanshäden und sonstigen Katastrophenfällen). Forsthäuser



seien der Bevölkerung bekannt, zudem häufig in Karten eingezeichnet und dienen daher als fixer Anlaufpunkt in den obengenannten Fällen.

Die Auffassung des RH, dass Ressortdenken zu nicht optimalen Ergebnissen geführt habe, wird von der Verwaltung nicht geteilt. Vielmehr bestehe großes Interesse an möglichst wirtschaftlichen Lösungen.

#### 4 Schlussbemerkung

Der RH verkennt nicht die Notwendigkeit der örtlichen Präsenz von Revierleitern. Sie kann jedoch ein Vorhalten von landeseigenen Gebäuden in der Mehrzahl der Fälle nicht rechtfertigen.

Schon heute verfügen rund 60 % der Revierleiter über kein landeseigenes Revierleitergebäude. Sie haben sich auf dem privaten Markt mit Wohnraum versorgt. Nachteile für die Aufgabenerfüllung der Forstverwaltung sind dem RH nicht bekannt geworden. Hinzu kommt, dass der heutige Bestand und die räumliche Verteilung der Revierleitergebäude eine Entwicklung der vergangenen 100 Jahre darstellt und sich daher nicht völlig mit der aus der Forstorganisation entstandenen Bedarfslage deckt. Revierleitergebäude können darüber hinaus auch nicht mit der Bereitstellung von besonderen Einrichtungen, wie z.B. Räumen für Ausbildungszwecke, Räumen für die Aufbewahrung von Pflanzenschutzmitteln, Werkstätten und Wildkammern begründet werden. Derartige Einrichtungen könnten zentral in den Forstamtsgebäuden untergebracht werden. Dies hätte den Vorteil, dass sie dort zusätzlich weiteren Revierleitern zur Verfügung stünden. Die Vorhaltung von Wildkammern in Revierleitergebäuden wird im Übrigen auch von der Verwaltung nur noch in einigen Fällen für sinnvoll und notwendig erachtet. Die Zentralisierung der Wildkammern in den Forstamtsgebäuden sollte fortgesetzt werden.

Der RH hält daran fest, dass angesichts des finanziellen Aufwands für die Vorhaltung der Revierleitergebäude eine deutliche Reduzierung geboten und auch machbar ist. Die künftigen Haushalte könnten dadurch - ohne Nachteile für die dezentrale Organisationsstruktur der Forstverwaltung - erheblich entlastet werden.