BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 21.08.2014
BV-0069/2014/1
öffentlich

Amt:	Regiebetriebe Naherholung/Sportstätten
Bearbeiter:	Jörg Meseberg

Datum:	21.08.2014
Aktenzeichen:	

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Meitzendorf	02.09.2014							
Betriebsausschuss Wohnungswirtschaft	02.10.2014							
Hauptausschuss	23.10.2014							

vom Mitwirkungsverbot nach §31 GO LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:
Verkauf von Grundstücken

Beschluß

Der Hauptausschuss beschließt den Verkauf des Grundstücks alter Dorfplatz 1 in der Gemarkung Meitzendorf, Flur 4, Flurstück 1070 mit einer Fläche von 1915 m² auf dem Wege der öffentlichen Ausschreibung.

Keindorff

Siegel

Sachverhalt

Das Grundstück Alter Dorfplatz 1 in der Gemarkung Meitzendorf, Flur 4, Flurstück 1070 mit insgesamt 1915 m² ist bebaut mit einem zu Wohnzwecken umgebauten historischen Großbauernhaus und mit Nebengelass (Alte Stellmacherei). Das Hauptgebäude wurde um 1900 errichtet. Im Jahre 1990 befand sich bis 2004 im EG die Gemeindeverwaltung sowie der Seniorentreff der ehemaligen Gemeinde Meitzendorf sowie Wohnungen im OG. Seit ca. 2004 wurden die Wohnungen nach und nach leergezogen, da das Gebäude stark sanierungsbedürftig und vom Raumzuschnitt für moderne Wohnzwecke nur bedingt geeignet ist. Der bauliche Zustand hat sich in letzter Zeit weiter verschlechtert. Da die Bausubstanz in vielen Teilen nicht mehr dem heutigen Standard entspricht, dies betrifft insbesondere die Wärmedämmung, die Beheizung, die Holzbalkendecken und die gesamte Haustechnik, müsste das Gebäude umfassend saniert werden. Zur Feststellung des Verkehrswertes wurde zuletzt im Jahre 1998 ein Gutachten angefertigt. Der Verkehrswert wurde im Jahr 1998 mit ca. 200.000,00 DM (ca. 100.000,00 €) und der Reparaturstau mit 293.500,00 DM festgestellt. Weitere Angaben sind dem als Anlage beigefügten Verkehrswertgutachten zu entnehmen. Da das Gutachten nicht mehr aktuell ist, wird sich auf die Bewertung der Grundstücke und baulichen Anlagen des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft bezogen. Bei dieser Bewertung wurden die vorhandenen Gebäude mit 1,00 € eingestuft. Das Grundstück wurde mit 47.875,00 € bewertet.

Im Jahre 2009 wurde eine Sanierungs- und Umbauplanung bis zur Genehmigungsplanung erstellt, danach soll das komplette Gebäude, insbesondere das Dachgeschoss unter Einhaltung der EnEV auf den Originalzustand zurückgebaut werden. Alle Wohnungen erhalten z. B. neue Holzfenster und neue Innentüren. Im Erd- und Obergeschoss werden zusätzlich Balkone vorgestellt. Die Dachgeschosswohnungen erhalten neue Gauben und Dachterrassen. Der ursprüngliche Charakter des Hauses soll erhalten bleiben, und so entstehen bei der Sanierung 8 Wohneinheiten. Die Angebote der Wohnungen reichen von der kleinen Single- und altengerechten Wohnung bis hin zu Wohnungen für Familien mit Kindern. Mit dem Umbau und der Sanierung sollte eine Wohnfläche von ca. 565 m² zusätzlich ca. 73 m² Treppenhausfläche als Verkehrsfläche geschaffen werden. Es entstehen 2 Zweiraumwohnungen, 4 Dreiraumwohnungen und 2 Vierraumwohnungen. Für die Sanierung des Wohnhauses wurde 2013 ein Kostenaufwand von ca. 1,2 Mill. ermittelt. Daraus ergibt sich eine kostendeckende Kaltmiete von > 12,00 €. Diese Miete ist am Markt nicht zu erzielen. Alle bisherigen Verkaufsverhandlungen mit Interessenten schlugen fehl.

Eine andere wirtschaftlichere Verwertung als der Verkauf bietet sich sowohl für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft als auch für die Gemeinde nicht an. Für gemeindeeigene Zwecke besteht derzeit und mittelfristig kein Bedarf. Um das Gebäude zu erhalten und einer Sanierung zuzuführen, wird deshalb der Verkauf auf dem Wege der öffentlichen Ausschreibung empfohlen. Die Bieter haben neben dem Kaufangebot ein Sanierungskonzept einschließlich geschätzter Investitionskosten vorzulegen. Hierfür wird ein Finanzierungsnachweis gefordert. Der Kaufvertrag soll dann eine entsprechende Investitionsverpflichtung innerhalb von 5 Jahren enthalten.

Rechtsgrundlage

§ 45 KVG LSA i.V.m. EigBG – LSA und § 4 Abs. 5 Nr. 1 BS

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	«150,00»
-------------------------------	----------

Kosten der Maßnahme

JA

NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten) 47875,00 €	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten €	3) Finanzierung Eigenanteil zogene Einnahmen (i.d.R.= Kreditbedarf) €	4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgekosten oder kalkulatorische Kosten) €
--	---	--	---

im Ergebnishaushalt ☐ JA ☐ NEIN	im Finanzhaushalt ☐ JA ☐ NEIN	betreffende Buchungsstelle
---	---	-------------------------------

Verkehrswertgutachten