

INFORMATIONSVORLAGE

IV-0009/2015
öffentlich

Amt:	Regiebetriebe Naherholung/Sportstätten
Bearbeiter:	Jörg Meseberg

Datum:	23.02.2015
Aktenzeichen:	

Gremien:	Datum:	TOP:	Kenntnisnahme:
Betriebsausschuss Wohnungswirtschaft	07.05.2015		
Ortschaftsrat Ebendorf	13.05.2015		
Gemeinderat	25.06.2015		

Gegenstand der Vorlage:

Neubau Mehrfamilienhäuser Magdeburger Str. 15 - 18 in Ebendorf - Vollzug des
Wirtschaftsplanes 2015

Ke i n d o r f f

Grundstück Magdeburger Straße 15 bis 18
Gemeinde Barleben
Gemarkung Ebendorf
Flur 2, Flurstück 45/3, 45/4, 49/1, 49/3

Vermerk - Vollzug des Wirtschaftsplans 2015

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.12.2014 den Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft der Gemeinde Barleben für das Wirtschaftsjahr 2015 beschlossen. Mit Datum vom 09.02.2015 wurde der Wirtschaftsplan bei der Kommunalaufsicht zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigungspflicht besteht für die festgesetzte Kreditaufnahme für Investitionsmaßnahmen in Höhe von 2.000.000 €. Die Kommunalaufsicht erteilte hierfür mit Verfügung vom 13. März 2015 die Genehmigung. Die Bestätigung des Wirtschaftsplanes ergeht jedoch unter Vorbehalt, da die Gemeinde noch nicht über einen wirksamen Haushalt für das Jahr 2015 verfügt. Die Bekanntmachung des Wirtschaftsplanes 2015 und dessen Vollzug hemmt diesen Vorbehalt gemäß telefonischer Rücksprache bei der Kommunalaufsicht (Herrn Klumpe) am 19.03.2015 jedoch nicht, so dass der Wirtschaftsplan 2015 unverzüglich bekannt zu machen ist.

Der Kommunalaufsicht ist eine Rentierlichkeitsberechnung zur Refinanzierung über kostendeckende Mieten für das geplante Vorhaben „Abriss und Neubebauung des Grundstücks Magdeburger Straße 15-18 in Ebendorf“ bis zum 30.04.2015 vorzulegen. Die voraussichtlichen Herstellungskosten betragen gemäß Kostenermittlung des Planungsbüros A.BB aus Magdeburg 2.140.000 €. Die Finanzierung soll durch Kreditaufnahme in Höhe von 2.000.000 € und zu 140.000 € aus Eigenmitteln (Verkaufserlöse Haldensleber Straße 6 und Burgenser Straße 4+5) erfolgen. Zur Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan lag eine werthaltige Wirtschaftlichkeitsberechnung noch nicht vor. Im Dezember 2014 wurde die SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Die Studie ging mit Post vom 13. Februar 2015 bei der Gemeinde ein.

Die SALEG kommt hierin zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung des geplanten Vorhabens eine kostendeckende Miete von 9,00 €/m² erzielt werden müsste. Die marktübliche Miete am Standort wird mit 5,00 bis 7,50 €/m² Wohnfläche angenommen. Unter diesen Annahmen ist das Vorhaben nicht zu realisieren. Aus diesen Gründen wurde das Planungsbüro A.BB unverzüglich zur Stellungnahme und Unterbreitung von Vorschlägen zur Kostenreduzierung aufgefordert. Die Stellungnahme wurde am 05.03.2015 fertiggestellt und ging mit Post der Gemeinde zu. Hieraus ergibt sich ein Einsparungspotential in Höhe von insgesamt 273.000 €. Dies sind ca. 12,7%, somit eine kostendeckende Miete von 8,00 €/m². Auch diese Miete ist durch die Bestandsmieter nicht tragbar.

Im Ergebnis dieser Untersuchungen ist somit festzustellen, dass weder eine wirtschaftliche Sanierung noch ein Ersatzneubau durch den Eigenbetrieb betriebswirtschaftlich zu vertreten ist. Der Betriebsleiter empfiehlt deshalb den unverzüglichen Verkauf der Immobilie.

Eine weitere Vermietung ohne Sanierung wäre aufgrund des erheblichen Reparatur- und Sanierungsstaus schon allein aus haftungsrechtlichen Gründen abzulehnen. Gegebenenfalls findet sich ein privater Investor, der das geplante Vorhaben realisieren kann.

Jörg Meseberg
Betriebsleiter

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	«30,00
-------------------------------	--------

Anlage

Genehmigungsverfügung Wirtschaftsplan 2015
Machbarkeitsstudie der SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungs mbH
Stellungnahme des Planungsbüros A.BB