

BESCHLUSSVORLAGE

BV-0045/2015
öffentlich

Amt:	Regiebetriebe Naherholung/Sportstätten
Bearbeiter:	Heidrun Gehrman

Datum:	11.05.2015
Aktenzeichen:	

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel	enthal.
Ortschaftsrat Ebendorf	17.06.2015		-	x	-	0	6	2
Betriebsausschuss Wohnungswirtschaft	22.06.2015		x	-	x	5	1	1
Gemeinderat	25.06.2015		x	-	x	11	4	2

vom Mitwirkungsverbot nach §33 KVG LSA betroffen:

Mitzeichnung der Ämter / Bereiche:

Hauptamt (HA)	Finanzen (FIN)	Bauamt (BA)	Serviceamt (SV)	Unternehmer- büro (UB)	Regiebetriebe (RB)	Justiziar (JU)	EB WoWi (EB)
------------------	-------------------	----------------	--------------------	---------------------------	-----------------------	-------------------	-----------------

Gegenstand der Vorlage:

Grundsatzbeschluss zum Verkauf von Grundstücken

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt auf Empfehlung des Betriebsleiters Wohnungswirtschaft den Verkauf des Grundstückes Magdeburger Straße 15 – 18 in der Ortschaft Ebendorf, Flur 2, Flurstücke 45/3, 45/4, 49/1 und 49/3 mit einer Größe von insgesamt 3074 m² auf dem Weg der öffentlichen Ausschreibung, wobei der Passus: „Die Häuser müssen vor dem Verkauf leergezogen werden.“ Aus der Beschlussvorlage gestrichen wird. Die Ausschreibung soll im Mittellandkurier, auf der Internetseite der Gemeinde Barleben und in einem gängigen Immobilienportal veröffentlicht werden.

Keindorff

Siegel

Sachverhalt

Das Grundstück Magdeburger Straße 15 u. 18, gelegen in der Gemeinde Barleben, Gemarkung Ebendorf, Flur 2, Flurstücke 45/3, 45/4, 49/1 und 49/3 mit einer Größe von insgesamt 3074 m² befindet sich im Eigentum des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft der Gemeinde Barleben. Es ist bebaut mit zwei Doppelhäusern nebst Nebenglass mit insgesamt 12 Wohneinheiten aus dem Jahr 1950. Die Wohnhäuser sind eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und unterkellert hergestellt. Durch aufsteigende Nässe aus dem Kellerbereich sind die Häuser geschädigt und wirtschaftlich nicht sanierungsfähig. Aus dieser Erkenntnis heraus wurde ein Abriss der Gebäude mit gleichzeitiger Neubebauung beschlossen. Als Investitionsvolumen wurden durch das vom Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft beauftragte Planungsbüro insgesamt 2.141.917,14 EUR ermittelt.

Zur Finanzierung wäre eine Kreditaufnahme in Höhe von 2 Mio. EUR erforderlich, dies wiederum würde eine Zins- und Tilgungsrate von ca. 104.000,00 EUR jährlich (Gesamtlaufzeit 25 Jahre) nach sich ziehen. Diese Mittel müssten aus den Einnahmen des EB WoWi beglichen werden. Die derzeitigen Tilgungs- und Zinszahlungen für die laufenden Kredite des EB WoWi betragen mithin schon ca. 340.000 EUR jährlich. Eine weitere Belastung mit 104.000 EUR würde das Finanzbudget des EB übersteigen.

Um trotzdem alle Möglichkeiten der Machbarkeit der Neubebauung auszuschöpfen, wurden eine Machbarkeitsstudie und eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bei der SALEG mbH in Auftrag gegeben. Die Studie sagt aus, dass eine kostendeckende Miete nicht zu erreichen ist. Das Architektenbüro A.BB nahm zur Studie Stellung und unterbreitete Möglichkeiten zur Kostenreduzierung (Entfall Außenanlagengestaltung, Entfall Balkone/Terrassen). Diese Maßnahmen würden den Gesamtfinanzbedarf jedoch auch nur unwesentlich verringern.

Aus den hier sowie ausführlich in der IV-0009/2015 dargelegten Gründen, wird ein Verkauf des Grundstückes dringend empfohlen. Der Verkehrswert des Grundstückes beläuft sich auf insgesamt 103.000 EUR.

Von den 12 vorhandenen Wohneinheiten in den beiden Häusern sind 7 bewohnt. Eine Neuvermietung entfällt aufgrund der dargelegten schlechten Wohnverhältnisse. Die Häuser müssen vor dem Verkauf leergezogen werden. Die Mieter sind mit Priorität bei der Neuvermietung von Wohnungen des EB WoWi zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlage

§ 45 KVG-LSA i.V.m. § 8 EigBG LSA und § 5 Nr. 1 Betriebssatzung

Finanzielle Auswirkungen

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

Kosten der Maßnahme

JA NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- /Herstellungskosten)	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten	3) Finanzierung Eigenanteil Objektbezogene	4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgelasten oder kalkulatorische Kosten)
----------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

€	€	Einnahmen		€
		(i.d.R.= Kreditbedarf)	(Zuschüsse/ Beiträge)	
		€	€	€

im Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	im Finanzhaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	betreffende Buchungsstelle
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------

Anlagen

Verkehrswertgutachten

- Magdeburger Straße 15 - 16

- Magdeburger Straße 17 – 18

Ausschreibungstext