

Stadt Eberswalde - 16202 Eberswalde - Postfach 100 650

Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
in der Stadtverordnetenversammlung Eberswalde
Fraktionsvorsitzende Frau Karen Oehler
Friedrich-Ebert-Str. 2
16225 Eberswalde

Der Bürgermeister

Liegenschaftsamt

Bearbeiterin
Frau Jahn

Telefon
03334 / 64-230
Telefax
03334 / 64-239

Besucheranschrift
Breite Straße 41-44

Raum
318

E-Mail
b.jahn@eberswalde.de
(nur für formlose
Mitteilungen ohne digitale
Signatur)

Internet
www.eberswalde.de

Allgemeine Öffnungszeiten
der Stadtverwaltung
dienstags 9 – 12 Uhr
und 13 – 18 Uhr
donnerstags 9 – 12 Uhr
und 13 – 16 Uhr

Sparkasse Barnim
BLZ 170 520 00
Konto 25 100 100 02

Ab 01.02.2014
IBAN :
DE97 1705 2000 2510 0100
02
BIC : WELADEDIGZE

O-Bus
Linien 861, 862
sowie Bus
Linien 865, 883, 910, 912,
916,
918, 921, 922 und 923
bis Haltestelle
„Am Markt“

Datum

Ihr Zeichen 20.10.2014

Unser Zeichen

Betrifft III-23ja

**Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
vom 02.10.2014 / 09.10.2014 zu den
laufende Kosten für das Objekt Kupferhammerweg 1**

Sehr geehrte Frau Oehler,

die eingangs genannte Anfrage zum Objekt „Kupferhammer Weg 1“ wird wie folgt beantwortet:

Frage 1: Welche jährlichen Kosten fallen derzeit für das Gebäude an (Betriebskosten, u.a. für die Temperierung des Hauses, Schutz vor Vandalismus, Reparaturen und ggf. weitere Kosten)?

Antwort:

Nachfolgend sind die Betriebskosten in Bezug auf das in Rede stehende Objekt der Klarheit halber dergestalt tabellarisch dargestellt, dass zum einen die im Jahr 2013 während der Vermietung (bis 31.12.2013) und die im Jahr 2014 nach Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter (ab 01.01.2014) angefallenen Betriebskosten/Betriebskostenvorauszahlungen nebeneinander aufgelistet sind. Vertragskonform hat der Mieter des Objektes während der Dauer des Mietverhältnisses die Betriebskosten vollständig getragen.

Betriebskosten	Zeitraum	Zeitraum	
	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2014-31.12.2014 Stand 14.10.2014	
verbrauchsunabhängige Betriebskosten			
Gewässerunterhaltungs- umlage	0,58 EURO	0,58 EURO	
Versicherung	206,54 EURO	206,54 EURO	
Miete/Wartung Gasbehälter	461,24 EURO	461,24 EURO	
Wartung Heizung	139,41 EURO		
Schornsteinfegergebühr	58,63 EURO		
Zwischensumme 1	866,40 EURO	668,36 EURO	
verbrauchsabhängige Betriebskosten			
Strom		160,00 EURO Vorausleistung	
Flüssiggas	10.740,18 EURO	ca. 1.000,00 EURO	
Müllentsorgung	1.242,00 EURO	0,00 EURO	abgemeldet
Trink- u. Schmutzwasser	1.316,98EURO	ca. 100,00 EURO	
Zwischensumme 2	13.299,16 EURO	1.260,00 EURO	
Gesamtsumme:	14.165,56 EURO	1.928,36 EURO	

Neben den hier aufgezeigten Betriebskosten/Betriebskostenvorauszahlungen für das Jahr 2014 fallen gegenwärtig keine weiteren Kosten an. Hinsichtlich der angegebenen Betriebskostenvorauszahlung ist mit einer Erstattung zu rechnen. Der Bezug von Gas, Wasser und Strom dient ausschließlich der Minimalbeheizung des Gebäudes zur Vermeidung von Frostschäden und dem Entgegenwirken von Geruchsbelästigungen ausgehend von den ungenutzten Sanitäranlagen.

Reparaturen und Instandsetzungsmaßnahmen verbunden mit erheblichen Kosten sind im Fall der Nutzungsüberlassung an Dritte unumgänglich.

Frage 2: Ist es kurzfristig möglich, durch Nutzung nur einzelner Etagen oder Gebäudeteile die Betriebskosten des Gebäudes zu senken?

Sind dafür technische Voraussetzungen, die bauliche Maßnahmen erfordern, zu schaffen?
Welche Kosten sind ggf. einzuplanen?

Antwort:

Nein. Die Betriebskosten des Gebäudes „Kupferhammerweg 1“ können hierdurch nicht gesenkt werden.

Begründung: Die Betriebskosten des Gebäudes steigen proportional zur Nutzung, je intensiver die Nutzung umso höher die Betriebskosten.

Das Erfordernis der Minimalbeheizung des Gesamtgebäudes zur Vermeidung von Frostschäden bleibt auch bei einer räumlich eingeschränkten Nutzung hinsichtlich der verbleibenden ungenutzten Bereiche bestehen.

In Betracht kommt lediglich eine vertraglich vereinbarte Verlagerung der Betriebskostenlast von der Stadt Eberswalde auf den Nutzer. Soweit der Nutzer nur Teile des Gebäudes nutzt, müssen Unterzähler eingebaut werden, die Betriebskosten zur Minimalbeheizung der verbleibenden Räume sind weiterhin durch die Stadt Eberswalde zu tragen und eine künftige Nutzungsüberlassung dieser bislang nicht genutzten Räumlichkeiten an einen Dritten ist aufgrund eines fehlenden separaten Einganges mit Flurbereich nicht mehr möglich, mit der Folge dass ein Teilbereich des Gebäudes dauerhaft ungenutzt bleibt und die hierfür anfallenden Betriebskosten auch dauerhaft die Stadt Eberswalde zu tragen hat.

Frage 3: Welche Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten sind kurz- und längerfristig notwendig? Sind darunter Arbeiten, die in Eigeninitiative der Nutzer erbracht werden könnten?

Antwort:

Neben der Dachsanierung ist eine Umstellung der Heizungsanlage von Flüssiggas auf Erdgas erforderlich, da für die Belieferung des Erdgastanks die Nutzung von Fremdgrundstücken erforderlich ist und zu Gunsten des stadteigenen Grundstückes keine Dienstbarkeiten bestehen, die eine entsprechende Berechtigung einräumen. Durch die derzeitigen Grundstücksverhältnisse (Grundstück ehemals MAX BAHR) ist mittelfristig und langfristig nicht mit einer dauerhaften Einräumung der benötigten Nutzungsberechtigung zu rechnen.

Die Dachsanierung wird derzeit mit rund 40.000,00 EURO kalkuliert, die Kosten der Umstellung der Heizungsanlage werden auf rund 10.000,00 EURO geschätzt.

Zudem muss mittelfristig eine Trockenlegung (Horizontal- und Vertikalsperrung) des Gebäudes erfolgen. Gleiches gilt für die Erneuerung der Leitungssysteme und der veralteten Sanitärbereiche. Auch die Gebäudefassade bedarf, verbunden mit der Anbringung einer Wärmedämmung, mittelfristig der Sanierung. Für diese Maßnahmen liegt keine Kostenkalkulation vor.

Diese Reparaturen und Sanierungsmaßnahmen sind durch einen Fachmann durchzuführen und können nicht dem Nutzer in Form einer Eigenleistung überlassen bleiben.

Schönheitsreparaturen einschließlich des Austauschs von Fußbodenbelägen oder ähnlichen Maßnahmen kann der Nutzer auf vertraglicher Basis durchführen. Die Verträge enthalten in der Regel entsprechende Bestimmungen, wobei die Kosten hierfür (Materialien, Werkzeug, etc.) der Nutzer zu tragen hat.

Frage 4: Ist es aus Sicht der Stadt Eberswalde denkbar, dass Eigenleistungen der Nutzer angerechnet oder mit anderen Leistungen verrechnet werden?

(Z.B: Nutzer erbringen Arbeitsleistung und die Stadt unterstützt im Gegenzug durch Übernahme von Betriebskosten)?

Antwort:

Die Verrechnung von Eigenleistungen mit Betriebskosten ist unzulässig. Die Höhe der verbrauchsabhängigen Betriebskosten ist begründet durch die Nutzungsintensität seitens des Nutzers, womit der Nutzer Verursacher ist und somit auch für diese Kosten aufzukommen hat. Eine Verrechnungsmöglichkeit ist somit nicht gegeben.

In Einzelfällen wurde die Anrechnung von Kosten für Fachfirmen und deren Materialverbrauch im Zusammenhang mit bestimmten Baumaßnahmen auf den Mietzins zugelassen, wobei nach erfolgtem Ausgleich der volle Mietzins zu zahlen ist. Nicht angerechnet wurden Eigenleistungen, Schönheitsreparaturen und kleinere Instandsetzungsmaßnahmen

Bei dem vorliegenden Objekt betrug der Mietzins jährlich 12.547,08 EUR und somit monatlich 1.045,59 EURO. Die im Jahr 2013 angefallenen und vom Nutzer getragenen Betriebskosten betragen 14.534,22 EURO (eingerechnet 368,66 EURO für Kosten einer Verstopfungsbeseitigung).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Anne Fellner

Baudezernentin