

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0356/2016**

Datum: 01.09.2016

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
23 - Liegenschaftsamt

Betrifft: Grundstücksverkauf Eberswalder Str. 26 (ehem. Arbeitsgericht)

Beratungsfolge:

Hauptausschuss	08.12.2016	Entscheidung
----------------	------------	--------------

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Grundstück Eberswalder Straße 26, Flur 17 Gemarkung Finow, Flurstück 77 mit einer Größe vom 1.506 qm, bebaut mit einer leerstehenden Fabrikantenvilla, zuletzt genutzt als Arbeitsgericht, nach erfolgter Ausschreibung mit einem Mindestgebot in Höhe von 100.000,00 € an den einzigen Bieter zum Kaufpreis in Höhe von 100.001,00 € zu veräußern.

Boginski
Bürgermeister

Anlagen
Lageplan

Fin. Auswirkungen: Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nein: <input type="checkbox"/>					
Haus- haltsjahr	Ertrag / Aufwand bzw. Einzahlung/ Auszahlung	Produkt- gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt (in €)	Aktueller Ertrag bzw. Aufwand (in €)
a) Ergebnishaushalt:					
2016	Ertrag	52.21	493100	420.000	100.001,00
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmenummer:)					
2016	Einzahlung	52.21	682100	420.000	100.001,00
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: <input type="checkbox"/> nicht erforderlich: <input checked="" type="checkbox"/>					
Erläuterung:					
Abstimmung mit der Behindertenbeauftragten erforderlich: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>					
Abstimmung erfolgte: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input type="checkbox"/>					
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:	

Sachverhaltsdarstellung:

Die Stadt Eberswalde ist Eigentümerin des Grundstücks Flur 17 Gemarkung Finow, Flurstück 77 mit einer Größe von 1.506 qm. Das Grundstück ist bebaut mit einer unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Fabrikantenvilla. Die letzte Nutzung des Gebäudes erfolgte durch das Arbeitsgericht. Seit dem Umzug im Jahr 2009 steht es leer.

Das Gebäude befindet sich in einem Zustand, der durch einen erheblichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstand gekennzeichnet ist. Sowohl der bauliche Zustand des Gebäudes als auch der Zustand der Sanitär-, Heizungs- und Elektroanlage bedürfen eines sehr hohen Instandsetzungsaufwandes. Lediglich die Dacheindeckung wurde 2003 erneuert. Maßgebliche Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück mit Auswirkungen auf das Gebäude sind nicht ausgeschlossen. Gleiches gilt für Ausschwemmungen der Bodenverunreinigungen durch die Grundstücke der ehemaligen Chemischen Fabrik. Das Grundstück ist mit einem Wege- und Leitungsrecht sowie einem Abstandsflächenrecht zugunsten des angrenzenden Flurstücks 78 belastet.

Auf Grund wiederholter Nachfragen von Interessenten und einer damit verbundenen künftigen Nutzung des Gebäudes entschloss sich die Stadt Eberswalde, das Grundstück erneut zum Verkauf auszuschreiben. Mit der Abgabe eines Gebotes war ein Konzept zur künftigen Nutzung und Gestaltung einzureichen.

Auf alle möglichen in Betracht kommenden Probleme wurde in der Ausschreibung hingewiesen. Regelungen im Kaufvertrag wie z. B, Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren ab Eigentumsumschreibung, Mehrerlösklausel und Verpflichtungsübertragung auf Rechtsnachfolger sowie ein Haftungsausschluss der Stadt Eberswalde sind ebenfalls dem Ausschreibungstext zu entnehmen.

Es liegt ein Gutachten aus dem Jahr 2007 vor, das zum damaligen Zeitpunkt der Nutzung durch das Arbeitsgericht einen Verkehrswert von 210.000,00 € ausweist. Die gesamte Altlastenproblematik wurde nicht berücksichtigt. In den Jahren 2007, 2008 und 2010 wurden Gebote eingereicht, die zum Teil wesentlich unter dem Mindestgebot lagen und durch die Interessenten wieder zurückgezogen wurden.

Der Bodenwert ist zum heutigen Zeitpunkt unverändert und beträgt gerundet 49.000,00 €. Auf Grund des langen Leerstands und des damit verbundenen erheblichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstaus ist das Gebäude im jetzigen Zustand nicht mehr nutzbar. Unter Beachtung aller Problemfaktoren einschließlich Rettung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes und der Altlastenproblematik wurde das Mindestgebot mit 100.000,00 € festgelegt.

Ein Gebot in Höhe von 100.001,00 € verbunden mit einem Umbau- und Nutzungskonzept wurde eingereicht. Geplant ist die Nutzung als Aktiv-Reha-Physio vital. Der Käufer betreibt seit 1992 ein Fitness- und Gesundheitsstudio. Die vorhandenen Räume sind zwischenzeitlich zu klein, so dass eine Erweiterung mit modernen Therapie- und Bewegungseinrichtungen nur in einem neuen Objekt möglich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich alle Grundstücksgeschäfte und Vergaben im öffentlichen Teil der Ausschüsse und der Stadtverordnetenversammlung behandelt werden. In den entsprechenden Beschlussvorlagen werden alle schutzwürdigen Daten von einzelnen Personen, wirtschaftliche Verhältnisse betreffende Angaben, Namen und Adressen nicht aufgenommen und insofern anonymisiert. Die Stadtverordneten haben die Möglichkeit, die konkreten Angaben zu den schutzwürdigen Daten im Liegenschaftsamt einzusehen und zu hinterfragen. Im Zweifelsfall besteht auch die Möglichkeit, im Rahmen der Sitzung die Nichtöffentlichkeit herzustellen und die Daten den Stadtverordneten zu benennen.