

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0830/2018**

Datum: 03.12.2018

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
23 - Liegenschaftsamt

Betrifft: Grundstücksverkauf Erich-Steinfurth-Straße 50 (Halle 15)

Beratungsfolge:

Hauptausschuss	21.02.2019	Entscheidung
----------------	------------	--------------

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Grundstück Erich-Steinfurth-Straße 50, Flur 5 Gemarkung Finow, Flurstück 130, mit einer Größe von 2.462 qm, zum Kaufpreis in Höhe von 51.000,00 € zu veräußern.

Boginski
Bürgermeister

Anlage:
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:					
2019	Ertrag	11.17	493100	520.000,00	51.000,00
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmenummer:)					
2019	Einnahme	11.17	682100	520.000,00	51.000,00
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 Erich-Steinfurth-Straße 50, Flur 5 Gemarkung Finow, Flurstück 130 mit einer Größe von 2.462 qm.

Das Grundstück befindet sich im Bereich des Messingwerkparks im „Denkmalbereich Messingwerksiedlung“. Es ist bebaut mit einer ca. 130 Jahre alten unter Denkmalschutz stehenden Halle, die als Patronenhütte zeitgleich mit dem angebauten Feuerwehrschauchturnm errichtet wurde. Seit ca. 1995 sind Halle und Turm ungenutzt. Durch provisorische Sicherungsmaßnahmen wurde versucht, den Verfall aufzuhalten.

Das Grundstück wurde auf der Grundlage eines im Jahre 2012 gutachterlich ermittelten Wertes zum Kaufpreis in Höhe von mindestens 79.000,00 € im Jahr 2013 ausgeschrieben. Kriterium für die Zuschlagserteilung war neben der Höhe des Gebotes das einzureichende Konzept in Bezug auf Gestaltung und künftiger Nutzung der Bebauung.

Der Käufer zeigte als Projektgesellschaft sehr großes Interesse am Erwerb des Grundstücks und der damit verbundenen Sanierung der Halle und Umnutzung zum Wohnprojekt (Loftwohnungen). Weitere Interessenten oder Bieter gab es nicht.

Mit dem Käufer wurde zur Vorbereitung und Absicherung der Planungen sowie Erkundung der Marktlage im Oktober 2014 ein Anhandgabevertrag für ein Jahr abgeschlossen, der auf Grund immer wieder neu auftretender Probleme, insbesondere statischer Probleme im Kellerbereich des Objektes, verlängert wurde. Im Anhandgabevertrag verpflichtete sich die Projektgesellschaft bei erfolgreichem Planungsverlauf und positiver Entwicklung der beabsichtigten Nutzung den Antrag auf Kauf zum Preis in Höhe von 79.000,00 € zu stellen mit der Verpflichtung zur Durchführung der Baumaßnahmen nach Abstimmung mit der Stadt Eberswalde innerhalb von 5 Jahren nach Eigentumsumschreibung.

Zwischenzeitlich unternahm der Käufer verschiedene umfangreiche Voruntersuchungen am Gebäude mit teilweise gravierenden unvorhersehbaren Ergebnissen.

Die vorhandene Erdgeschossdecke ist nicht mehr tragfähig und muss komplett ersetzt werden, da bereits Anfang des 20. Jahrhunderts eine Zuschüttung der ehemaligen Messingwerköfen mit Schlacke und Sand erfolgte und mit einer Ziegelschicht abgedeckt wurde. Um eine tragfähige neue Decke einzubauen, bedarf es einer aufwendigen Pfahlkonstruktion. Die Kosten dafür belaufen sich nach Schätzungen auf zusätzlich 120.000,00 €. Die Gründung der Außenmauern besteht aus Fels- und Natursteinen, die nur in den Sand gelegt wurden mit geringer Einbindung unterhalb der Erdoberfläche. Dadurch muss das Gebäude unterfangen werden, zusätzliche Kosten ca. 90.000,00 €. Die Dachkonstruktion muss komplett erneuert werden. Die innere Stahlkonstruktion wurde verändert, eine umfangreiche Wiederherstellung der ursprünglichen Konstruktion muss erfolgen.

Hinzu kommen Forderungen des Denkmalschutzes.

Mit der Realisierung des Projektes des alten Arbeiterhauses in der Erich-Steinfurth-Straße 47/48 in Reihenhäuser mit Garten hat der Käufer Anstoßimpulse für die Erneuerung des gesamten Bereichs Messingwerk geleistet.

Nach Erwerb des Grundstücks sollen 8 bis 9 Lofts als Eigentumswohnungen in einem Gemeinschaftsprojekt entstehen.

Auf Grund der unabsehbaren zusätzlichen Kosten stellte der Käufer 2018 den Antrag auf Minderung des Kaufpreises auf 51.000,00 €.

Da seit Jahren sich keine weiteren Interessenten gemeldet haben und die Stadt Eberswalde davon ausgeht, dass sich bei den aufgetretenen Problemen auch keine Interessenten für einen geringeren Kaufpreis finden werden, wird eine entsprechende Kaufpreisreduzierung als gerechtfertigt angesehen.

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.