

STADT EBERSWALDE  
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/329/2010**

Datum: 16.02.2010

zur Behandlung in Sitzung:  
**- öffentlich -**

Einreicher/zuständige Dienststelle:

23 - Liegenschaftsamt

**Betrifft: Grundstücksverkauf Marienstr. 2**

---

**Beratungsfolge:**

Hauptausschuss	18.03.2010	Entscheidung
----------------	------------	--------------

---

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Grundstück Marienstr. 2, bestehend aus den Flurstücken 583, 584 und 504 tlw. der Flur 14, Gemarkung Eberswalde mit einer Größe von 1.481 qm zu einem Kaufpreis in Höhe von 20.000,- € entsprechend eines eingereichten Kaufgebotes zu veräußern.

Boginski  
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:	VwHH <input type="checkbox"/>	Abstimmungsergebnis:	
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	VmHH <input checked="" type="checkbox"/>		
Abgleich mit Haushaltsplan:	HH-Stelle	Planansatz	akt. Kosten-/Einnahmenermittlung
<b>I Ausgaben/ Einnahmen</b>	HHjahr: 2010		
	88000.34010	20.000,00 €	20.000,00 €
	HHjahr:		
	HHjahr:		
	HHjahr:		
	Gesamtkosten:		
	Folgekosten pro Jahr:		
<b>II Finanzierungsquellen:</b>	HH-Stellen	Ansatz lt. Plan	voraussichtl. Einnahmen
a) Zweckgeb. FÖM :			
b) sonst. zweckgeb. Einn.:			
c) Eigenmittel der Stadt:			
d) :			
e) :			
Mitzeichnung Amtsleiter/in:	Mitzeichnung AL Kämmerei:		
Erläuterung:			

### Sachverhaltsdarstellung:

Das Grundstück Marienstr. 2 ist mit einem dreigeschossigen Wohn-, Büro- und ehemaligem Funktionsgebäude (Abwasserpumpwerk) sowie einem separaten ehemaligem Werkstattgebäude bebaut. Im Hofbereich befinden sich ein Trafogebäude, ein nicht mehr sichtbarer, mittlerweile zugeschütteter Sandfang und eine Garage. Quer über das Grundstück und unterhalb des Hauptgebäudes verläuft ein verrohrter Graben. Des Weiteren sind Drainageleitungen sowie nicht mehr nachweisbare Verbindungsleitungen vom und zum Sandfang vorhanden, die eine bauliche Nutzung des Hofbereiches ausschließen.

Nachdem Anfang 2008 der letzte gewerbliche Nutzer aus dem Gebäude ausgezogen war, verblieb lediglich ein langjähriger Wohnungsmieter in dem Objekt. Die Bemühungen um mietvertragliche Nachnutzungen der Büro- und Gewerbeeinheiten blieben letztendlich erfolglos mit der Folge, dass der Verkauf des Gesamtareals vorbereitet wurde.

Mit Verkehrswertgutachten vom 02.09.2008 wurde der Grundflächenwert, der Wert der Gebäude und Außenanlagen unter Berücksichtigung der Wertbeeinträchtigungen durch Sandfang und diverser Leitungen mit 58.700,- € ermittelt.

Diese Wertermittlung beruht auf der Feststellung, dass die Dacheindeckung vor 1990 letztmalig erneuert wurde und nach 1990 keinerlei wesentlichen baulichen Verbesserungen an den Gebäuden vorgenommen wurden. Umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen wurden vom Verkehrswertgutachter attestiert mit der Folge, dass sich der

ermittelte Ertragswert des Grundstücks in Höhe von rd. 168.000,- € unter Berücksichtigung der unterlassenen Instandsetzungs- und -haltungsaufwendungen und notwendiger Modernisierungen zur Sicherung des Bestandes und der Vermietbarkeit insgesamt auf rd. 61.500,- € reduziert.

Auf Grund der massiven Bauschäden durch eindringendes Wasser im Bereich des Pumpwerks und im Keller des Mieters ließ die Stadt Eberswalde ein Instandsetzungskonzept erarbeiten. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine horizontale und vertikale Gebäudeabdichtung erforderlich ist, ebenso Drainage- und Wasserhaltungsarbeiten. Für die Baukosten wurden 90.000,00 € ermittelt, so dass von der Instandsetzung Abstand genommen wurde.

Abzüglich der Wertminderungen für Leitungsrechte in Höhe von 2.800,- € ergab sich ein Grundstücksverkehrswert in Höhe von 58.700,- €. Mit diesem Wert ist das Grundstück Marienstr. 2 seit Jahresmitte 2008 sowohl auf der Internetseite der Stadt Eberswalde als auch in der überregionalen Tagespresse öffentlich ausgeschrieben worden.

Trotz zahlreicher Interessenten konnte kein Käufer gefunden werden.

Seit Mai 2009 ist das Grundstück sodann im Rahmen des städtischen Internetauftrittes zum Höchstgebot angeboten worden.

Mit ihrem Angebot vom 26.01.2010 hat sich die Käuferin mit einem Gewerbe für Groß- und Einzelhandel für Parkett, Dielen, Massivholzprodukte, Fußbodentechnik und Zubehör um das Grundstück Marienstr. 2 beworben.

Es ist beabsichtigt, das Objekt als Wohn- und Geschäftshaus zu nutzen und den Firmensitz mit Verkaufs- und Ausstellungsraum nebst Lagehaltung zu beherbergen. Das Obergeschoss ist weiterhin zur Wohnraumvermietung vorgesehen.

Abschließend 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.

Anlage: Lageplan