

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/407/2010**

Datum: 13.08.2010

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:

23 - Liegenschaftsamt

Betrifft: Grundstückstausch zwischen der Stadt Eberswalde und dem Landkreis Barnim

Beratungsfolge:

Hauptausschuss	23.09.2010	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	30.09.2010	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde beschließt:

1. Die Stadt Eberswalde veräußert 3 Grundstücke an den Landkreis Barnim. Es handelt sich um das Grundstück in der Rheinsberger Str. 36, 16227 Eberswalde, um eine noch zu vermessende Teilfläche des Grundstücks im Lärchenweg 8 sowie um das Grundstück in der Eisenbahnstraße 100, jeweils in 16225 Eberswalde.
Die Entbehrlichkeit dieser Grundstücke wird festgestellt.
2. Die Stadt Eberswalde erwirbt das Grundstück in der Heegermühler Str. 75, 16225 Eberswalde, vom Landkreis Barnim.
3. Der Verkauf der 3 städtischen Grundstücke sowie der Erwerb des kreiseigenen Grundstücks erfolgen zum jeweils vollen Wert.

Die im Begründungsteil dargelegte Differenz in Höhe von 783,- € wird nicht an die Stadt Eberswalde ausgekehrt.

4. Die gesamten Notar- und Gerichtskosten, die Grunderwerbssteuer sowie die Kosten im Zusammenhang mit der Vermessung tragen die Stadt Eberswalde und der Landkreis Barnim je zur Hälfte.

Boginski
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 - Lageplan Rheinsberger Str. 36, 16227 Eberswalde

Anlage 2 - Lageplan Lärchenweg 8, 16225 Eberswalde

Anlage 3 - Lageplan Eisenbahnstr. 100, 16225 Eberswalde

Anlage 4 - Lageplan Heegermühler Str. 75, 16225 Eberswalde

Wolfgang-von-Goethe-Schule ging das Eigentum an dem Objekt in der Eisenbahnstr. 100 per Gesetz von der Stadt Eberswalde auf den Landkreis Barnim über. Das Grundstück verbleibt solange im Eigentum des Landkreises Barnim, wie er es für diese Schule benötigt. Diese Schule ist mit dem Abschluss der Baumaßnahmen am Standort Mitte in den dort neu gestalteten Campus umgezogen. Per Gesetz muss das Eigentum des Grundstücks Eisenbahnstr. 100 wieder an die Stadt Eberswalde zurück übertragen werden. Der Landkreis Barnim benötigt dieses Grundstück jedoch weiterhin für die Erfüllung seiner Aufgaben. Daher muss es wiederum auf den Landkreis übertragen werden. Die vorhandene Bausubstanz weist einen erheblichen Reparaturrückstau auf. Die Kosten zur Sanierung bzw. Modernisierung der Gebäude zur Beseitigung des Reparaturrückstaus übersteigen den Zeitwert der Gebäude. Der Gebäudewert bleibt daher für die Bemessung des Kaufpreises unberücksichtigt.

4. Heegermühler Str. 75, 16225 Eberswalde (Anlage 4)

Eigentümer des bebauten Grundstücks ist der Landkreis Barnim. Als Tauschobjekt für die vorgenannten 3 Schulgrundstücke überträgt der Landkreis Barnim das Grundstück in der Heegermühler Str. 75 in das Eigentum der Stadt Eberswalde. Die Stadt Eberswalde beabsichtigt den Abriss der Gebäude. Es wird davon ausgegangen, dass die Abrisskosten den Zeitwert der Gebäude übersteigen. Der Gebäudewert bleibt daher für die Bemessung des Kaufpreises unberücksichtigt.

Die Werte der Tauschobjekte stellen sich wie folgt dar:

Objekte der Stadt	aktueller Bodenrichtwert (BRW)	Berechnungen des Bodenwertes unter Berücksichtigung der Nutzung
Rheinsberger Str. 36, 16227 Eberswalde	44,- €/m ²	8.339 m ² x 8,80 €/m ² = 73.383,20 € (= 20 % vom BRW ist der verbleibende Wertansatz für Gemeinbedarfsflächen hier: Schulnutzung, gemäß Bewertungsleitfaden Brandenburg, Stand: 09/2009)
Lärchenweg 8, 16225 Eberswalde (unvermessene Teilfläche)	36,- €/m ²	ca. 16.500 m ² x 7,20 €/m ² = 118.800 € (= 20 % vom BRW ist der verbleibende Wertansatz für Gemeinbedarfsflächen hier: Schulnutzung, gemäß Bewertungsleitfaden)

Eisenbahnstr. 100, 16225 Eberswalde	120 €/m ²	Brandenburg, Stand: 09/2009) 3.160 m ² x 120,- €/m ² = 379.200 € (= 100 % vom BRW, Abzug nach Bewertungsleitfaden nicht möglich, da zum Zeitpunkt der Übertragung Schulnutzung/ Gemeinbedarf beendet ist)
Gesamtwerte		<u>571.383 €</u>

Objekt des Landkreises	Ausgangsbo- denrichtwert gemäß Gutachten von 2007	Berechnungen des Bodenwertes unter Berücksichtigung der Nutzung
Heegermühler Str. 75 16225 Eberswalde	36,- €/m ²	19.020 m ² x 30,- €/m ² (in Anlehnung an das Gutachten wurden Abzüge für die Hanglage sowie für Höhenunterschiede im Gelände i.H.v. 17 % vorgenommen) gesamt = <u>570.600 €</u>

Ergebnis:	Bei Gegenüberstellung der Werte ergibt sich eine Differenz i.H.v. 783,- € als Mehrwert für die stadteigenen Grundstücke. In Anbetracht des Ansatzes einer noch zu vermessenden Teilfläche bei dem Objekt im Lärchenweg 8 kann diese Differenz jedoch unberücksichtigt bleiben.
------------------	---

Die Verwaltung empfiehlt, den Grundstückstausch auf der Grundlage der vorgenannten Werte durchzuführen. Die gesamten Notar- und Gerichtskosten, die im Zusammenhang mit der Vermessung stehenden Kosten sowie die Grunderwerbssteuer tragen der Landkreis Barnim und die Stadt Eberswalde je zur Hälfte.

Der Beschlussvorschlag entspricht inhaltlich dem des Landkreises Barnim.

Die vorstehende Sachverhaltsdarstellung wurde vom Landkreis Barnim für die Kreistagsvorlage erarbeitet und von der Stadtverwaltung übernommen. Sie stimmt mit der Darstellung des Landkreises Barnim wörtlich überein.