

28.10.2014

Beschlussvorlage Nr. 2014/255

öffentlich

Bezugsvorlagen:

Finanzielle Auswirkungen	
	Haushaltsjahr:
Produktkonto:	
einmalige Kosten:	
jährliche Folgekosten (Sachkosten, Personalkosten, Zinsen, Abschreibungen):	

Verkauf des städtischen Hausgrundstückes Am Schießstande 19, 31535 Neustadt a. Rbge.

		Stimmen				
Gremium	Sitzung am	TOP	einst.	Ja	Nein	Enthaltung
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	15.10.2014 -					
Verwaltungsausschuss	27.10.2014 -					
Rat	20.11.2014 -					

Beschlussvorschlag:

Das städtische Hausgrundstück Am Schießstande 19, 31535 Neustadt a. Rbge., Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 11, Flurstücke 170/10 und 170/11, zur Größe von 460 m² und 634 m², insgesamt 1.094 m², wird an Frau Samantha Leidesdorff und an Herrn Lothar Adam zum Kaufpreis in Höhe von 120.001,50 EUR veräußert.

Begründung:

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist seit 1990 Eigentümerin des Hausgrundstückes Am Schießstande 19, 31535 Neustadt a. Rbge., bestehend aus den Grundstücken Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 11, Flurstücke 170/10 und 170/11, zur Größe von 460 m² und 634 m², insgesamt 1.094 m². Es handelt sich hierbei um das ehemalige Hotel „Sonnenhof“ und den dazugehörigen Parkplatz. Ein Übersichtsplan ist als Anlage 2 beigelegt.

Es wurde ein einmaliger Kaufpreis in Höhe von 125.000,00 DM (63.911,50 EUR) und darüber hinaus seit dem 01. Januar 1990 eine monatliche Leibrente in Höhe von 3.250,00 DM (1.661,70 EUR), zuletzt 2.456,29 EUR gezahlt. Seit 2013 sind keine Zahlungen mehr zu leisten.

Das Gebäude wurde seit 1990 zur Unterbringung von Asylbewerbern und von Obdachlosen genutzt. Nach der Neuordnung der städtischen Unterkünfte zur Unterbringung von Obdachlosen im Jahre 2010 wurde das Gebäude nicht mehr genutzt. Das Gebäude befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand, sodass eine Herrichtung als Obdachlosenunterkunft nicht rentabel ist.

Die Kaufgrundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 „Mecklenborster Straße/Hannoversche Straße“. Im Bebauungsplan sind für die städtischen Grundstücke folgende Festsetzungen getroffen:

Mischgebiet, II Vollgeschosse als Höchstmaß, Grundflächenzahl 0,6 und Geschoßflächenzahl 1,2 und offene Bauweise.

Beide Flurstücke sind bebaubar.

Vom Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Joachim Sichma wurde am 02.09.2010 das Gutachten über den Verkehrswert für das mit dem ehemaligen Hotel „Sonnenhof“ bebaute Grundstück Am Schießstande 19, 31535 Neustadt a. Rbge., vorgelegt. Unter den besonderen Gegebenheiten des baulichen Zustandes des Gebäudes und der geplanten Nutzung des Grundstückes wurde ein Verkehrswert mit Folgenutzung für das Gebäude in Höhe von 154.000,00 EUR und ein Verkehrswert unter Berücksichtigung der Abbruchkosten in Höhe von 98.000,00 EUR ermittelt.

Das Gutachten schließt eine Wiederaufnahme des Hotelbetriebes als Folgenutzung aus, da in der Lage des Gebäudes eine Auslastung nicht zu erwarten ist. Dagegen ist eine Nutzung als Bürogebäude (auch Praxis im Erdgeschoss, Labor und Wohnung im Dachgeschoss) möglich, wobei jedoch erhebliche Kosten für Sanierungs-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen von ca. 305.000,00 EUR entstehen. Bei dem Verkehrswert mit Berücksichtigung der Abbruchkosten wurden Kosten für das Abbrechen des Gebäudes in Höhe von 45.000,00 EUR und für das Verfüllen der Baugrube von 5.700,00 EUR in Abzug gebracht.

Das Grundstück wurde von der Verwaltung am 09.08.2014 öffentlich im Immobilienteil der „Neustädter Zeitung“ zum Kauf angeboten. Aufgrund der Ausschreibung liegen 5 Kaufangebote vor. Das höchste Gebot wurde von Frau Samantha Leidesdorff und Herrn Lothar Adam abgegeben. Die Angebote können der beigelegten nicht öffentlichen Zusammenstellung entnommen werden. Frau Leidesdorff hat bereits das ehem. Wohnhaus Klockemann, Am Schießstande 18, 31535 Neustadt a. Rbge., erworben. Frau Leidesdorff und Herr Adam prüfen zurzeit die bauliche Verwendung des Kaufgrundstückes.

Gemäß § 125 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) dürfen Vermögensgegenstände, die die Stadt zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht braucht, veräußert werden. Eine Veräußerung darf in der Regel nur zu ihrem vollen Wert erfolgen, der mit dem Gebot erreicht wird.

Anlagen:

1. Zusammenstellung der Bieter (nicht öffentlich)
2. Übersichtsplan

Fachdienst 91 - Immobilien -
Sachbearbeitung: Herr Reineke, Tel.-Nr.: 05032-84-240