

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

Beteiligt:

20 Fachbereich Finanzen und Controlling

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

65 Fachbereich Gebäudewirtschaft

Betreff:

Abbruch städtischer Gebäude

Beratungsfolge:

15.03.2018 Haupt- und Finanzausschuss

Beschlussfassung:

Haupt- und Finanzausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die städtischen Gebäude, die in der Begründung aufgeführt sind, 2018 bzw. 2019 abzubrechen.

Kurzfassung

Im Stadtgebiet müssen einige wertlose Gebäude auf städtischen Grundstücken abgebrochen werden, damit einerseits die Gebäude nicht unnötigerweise Unterhaltungskosten verursachen und andererseits die Grundstücke wieder einer Nutzung bzw. einer Vermarktung zugeführt werden können oder damit städtebauliche Missstände, die seit Jahren bestehen, beseitigt werden können. Dazu sind im Haushalt 2018/2019 finanzielle Mittel eingeplant.

Begründung

Es gibt im Stadtgebiet eine Reihe von Gebäuden, die für städtische Zwecke nicht mehr benötigt werden und für die Kosten für Leerstandsunterhaltung regelmäßig aufgebracht werden müssen. Dadurch, dass nur minimaler Unterhaltungsaufwand betrieben wird, verfallen die Objekte mehr und mehr und werden oder sind bereits städtische Schandflecke.

Bei einigen Objekten kann perspektivisch gesehen das Planungsrecht geändert werden und die Grundstücke könnten mit anderen Nutzungsmöglichkeiten weit über dem Bilanzwert veräußert werden, wodurch zusätzliche Erträge erwirtschaftet werden, die höher sind als die Summe von Abrisskosten und Bilanzwerten.

Daher werden im Haushalt 2018/2019 Mittel für folgende Abrisskosten eingeplant:

Für 2018 – nach Prioritäten

1. alte Gärtnerei Thünenstr. 23-25	ca. 34.000 €
2. Behelfsheim Grundschöttler Str. 6b	ca. 16.000 €
3. ehem. Feuerwehrgerätehaus Gellertweg	ca. 30.000 €
4. ehemalige Dienstwohnung Funckestr. 18	ca. 55.000 €
Gesamt	ca. 135.000 €

Für 2019 – nach Prioritäten

5. ehemaliger Schulpavillon Franzstr. 75	ca. 80.000 €
6. Kita Quambusch, Jungfernbruch 96	ca. 75.000 €
Gesamt	ca. 155.000 €

Zu den Objekten im Einzelnen:

Zu 1. Thünenstr. 23/25 – 467 qm

Das Gebäude war bereits lt. Erstbilanzierungsgutachten 2008 mit 0 € angesetzt und ist abgängig. Zusammen mit dem benachbarten unbebauten, ca. 2950 qm großen Grundstück soll vom Stadtbereich Stadtplanung unter Berücksichtigung der Prioritätensetzung das Planungsrecht dahingehend geändert werden, dass Wohnbaugrundstücke entstehen und vermarktet werden können. Bei dem Grundstück mit dem abgängigen Gebäude würde dabei nur ein relativ geringer zusätzlicher Ertrag entstehen, allerdings wäre der Ertrag zusammen mit der benachbarten unbebauten Fläche im sechsstelligen Bereich.

**Zu 2. Grundschafteler Str. 6b – ca. 1100 qm**

Das Behelfsheim aus der Nachkriegszeit war mit einem lebenslangen Wohnrecht versehen. Der Inhaber des Wohnrechtes ist inzwischen verstorben. Dem Sohn wurde bis Ende 2017 der Verbleib im Objekt ermöglicht, um ihm die Gelegenheit zu geben, sich eine neue Bleibe zu suchen. Nunmehr ist das Gebäude leer. Einen Wert in der Erstbilanzierung das Gebäude nicht. Evtl. ist eine planerische Entwicklung zusammen mit der benachbarten Grünanlage mit ca. 3000 qm angedacht. Aber auch schon ohne die Grünanlage würde bei Abriss und Verkauf als Wohnbaugrundstücke ein Erlös über Bilanzwert möglich sein.

Zu 3. ehem. Feuerwehrgerätehaus Gellertweg – 613 qm

Das Gebäude ist aktuell noch mit ca. 11.000 € bilanziert, zusammen mit dem Bodenwert liegt der Bilanzwert bei ca. 40.000 €. Wenn der Fachbereich Stadtplanung im Rahmen der Prioritätensetzung Planungsrecht für das Grundstück entwickelt, könnte ein Wohnbaugrundstück mit einem Bilanzgewinn veräußert werden.

Zu 4. Funkestr. 18

Das Gebäude im Funkepark ist seit vielen Jahren ein nicht nutzbarer Schandfleck im Funkepark, der immer wieder Probleme mit Vandalismus und unbefugtem Eindringen von Personen verursacht. Seit langem ist vorgesehen, das Gebäude abzubrechen, um den Missstand zu beseitigen. Der Abriss würde eine erhebliche Aufwertung des Parkes zur Folge haben. Bilanziert ist das Gebäude noch mit ca. 42.000 €.

Zu 5. Franzstr. 75 – ca. 2.100 qm

Der ehemalige Schulpavillon ist mit 0 € erstbilanziert und ist abgängig. Wenn 61 im Rahmen der Prioritätensetzung Planungsrecht für das Grundstück entwickelt, können Wohnbaugrundstück mit einem Bilanzgewinn im sechsstelligen Bereich veräußert werden.

Zu 6. Kita Quambusch, Jungfernbruch 96 – ca. 5.100 qm

Das Gebäude hatte lt. Gutachten der Erstbilanzierung, das 2008 erstellt wurde, eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren, d.h. 2018 ist es vollständig abgeschrieben und abgängig. Die BV Haspe drängt auf den Abriss und Erstellung einer einfachen Grünfläche, bis das Planungsrecht dergestalt geändert werden kann, dass das Grundstück anders, z.B. als Wohnbaugrundstücke, veräußert werden kann.

Hinzu kommt noch das alte Tierheim an der Natorpstr.. Im Rahmen der Prioritätensetzung wurde der Abriss dieses Gebäudes nicht mehr für die Haushaltsplanung 2018/2019 berücksichtigt. Hierfür sollen ab 2020 Mittel eingeplant werden.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

sind nicht betroffen

Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

- Es entstehen folgende finanzielle und personelle Auswirkungen
 Es entstehen folgende bilanzielle Auswirkungen

Maßnahme

- investive Maßnahme

Rechtscharakter

- Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe

1. Investive Maßnahme

- Finanzierung wird durch investive Einplanung im Haushalt 2018/2019 über die Veränderungsliste sichergestellt.

Auswirkungen auf die Bilanz

(nach vorheriger Abstimmung mit der Finanzbuchhaltung)

Aktiva:

(Bitte eintragen)

Das Feuerwehrgerätehaus Gellertweg ist zum Stichtag 31.12.2017 mit 11.521,00 € bilanziert. Die Dienstwohnung Funckestraße 18 hat einen Restbuchwert in Höhe von 42.831,00 € (Stand 31.12.2017).

Die übrigen Gebäude haben keinen Bilanzwert. Folglich sind die oben genannten Bilanzwerte in einer Gesamthöhe von 54.352,00 € mit der Allgemeine Rücklage nach § 43 Abs.3 GemHVO zu verrechnen.

Die geschätzten Abbruchskosten von 290.000,00 € (für 2018-135.000,00 € und für 2019-155.000,00 €) sind investiv zu buchen und auf den Bodenwerten der jeweiligen Anlagen zu aktivieren.

gez.

Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

Bei finanziellen Auswirkungen:

gez.

Thomas Grothe
Technischer Beigeordneter

gez.

Christoph Gerbersmann
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordneter/r Die Betriebsleitung Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: **Anzahl:**
