

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 134/2011

Beratungsfolge	Status	Termin	Art der Beratung
Ausschuss für Bauen, Liegenschaften, Straßen und Verkehr	öffentlich	30.03.2011	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	07.04.2011	Entscheidung

Sachbearbeiter/in: gez. Antje Schönborn	Fachbereichsleiter/in: gez. Jörg Kreikenbohm
--	---

Haushaltssicherungskonzept 2010: Vergabe von Erbbaurechten an die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland als Alternative zur Veräußerung von Grundvermögen

Sach- und Rechtslage:

Auf die Protokolle des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften, Straßen und Verkehr vom 22.09.2010, Punkt 3.1 und vom 06.12.2010, Punkt 3.1, beides nichtöffentlicher Teil zur Beurteilung der Einzelheiten der Sachlage wird Bezug genommen.

Es wird auf den in der Anlage beigefügten Vermerk der Kommunalaufsicht vom 01.02.2011 verwiesen, in dem die rechtliche Seite eines möglichen Verkaufs der 48 städtischen Häuser (116 Wohnungen) betrachtet wird. Gemäß § 97 NGO ist u. a. geregelt, dass grundsätzlich die Veräußerung von Gemeindevermögen nur zum vollen Wert erfolgen darf. Der volle Wert bestimmt sich in der Regel z.B. durch ein Verkehrswertgutachten.

Die Verwaltung hat exemplarisch für alle 48 Häuser, die derzeit in der Diskussion stehen, 4 Wertgutachten vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg erstellen lassen. Wie in der Anlage ersichtlich wird, differieren die Verkehrswerte mit dem Kaufangebot der Wohnungsbau Gesellschaft Friesland (Wobau) zum Teil stark. Insgesamt bietet die Wobau allein für die 4 Häuser 72.000,- € weniger, als der Wert aus den Gutachten mit 201.000,- € hergibt. Auf alle 48 Häuser hochgerechnet ergäbe sich ein Verkehrswert von ca. 2.305.000,- €. Die Wobau bietet insgesamt nur 1.440.000,- €, also 865.000,- € weniger als der angenommene Verkehrswert für alle Häuser.

Vorbesprechungen mit dem Geschäftsführer der Wobau haben ergeben, dass die Wobau auch durchaus an einem Erbbaurecht an den Grundstücken interessiert ist. Als Erbbauzins kämen 3 % des Grundstückswertes für die Wobau in Frage. Das Erbbaurecht könnte für eine

Laufzeit von 50 Jahren bestellt werden. Diese Zeitspanne entspricht in etwa der Restnutzungsdauer der Gebäude. Die Stadt Varel könnte bei der Vergabe von Erbbaurechten an die Wobau mit einem Erbbauzins von 3% jährliche Einnahmen von ca. 75.000,- € erzielen.

Da das Kaufangebot der Wobau bei weitem nicht den Verkehrswert der in Frage kommenden 48 Häuser entspricht, somit mit den grundsätzlichen Vorschriften des § 97 NGO kollidiert, die Stadt Varel die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Mietwohnungen aus finanziellen Gründen nicht sicherstellen kann und die Sozialverträglichkeit gesichert werden soll, erscheint der Abschluss von Erbbaurechtsverträgen für die betroffenen Grundstücke als die beste Möglichkeit, bei der die Interessen aller Beteiligten gewahrt werden.

Durch die Ausgabe von Erbbaurechten sollte auch das Eigentum an den Gebäuden auf die Wobau Friesland übergehen mit der Folge, dass Verwaltungspersonal freigesetzt wird. Derzeit sind noch keine Überlegungen über die weitere Verwendung erfolgt. Zunächst sollte ausgelotet werden, ob städtisches Personal von der Wobau Friesland übernommen, ggfls. überstellt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein (derzeit)

Gesamtkosten der Maßnahme	Direkte jährliche Folgekosten	Finanzierung	Sonst. einmalige oder jährliche laufende Haushaltsauswirkungen
€	€	<input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung <input type="checkbox"/> Mittel stehen in Höhe von _____ € zur Verfügung <input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung	

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird ermächtigt, Verhandlungen mit der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mit dem Ziel zu führen, der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland an den Grundstücken in Varel, Am Waldesrand Flurstück 21/6 der Flur 35, August-Hinrichs-Straße Flurstücke 61/11 und 61/4 der Flur 42 sowie Ebkenriege Flurstücke 137/4 und 146/19 der Flur 32, alle Gemarkung Varel-Land, Erbbaurechte zu vergeben.

Im Rahmen eines Gesamtkonzepts sind die Auswirkungen im Finanz- und Personalbereich dazustellen. Eine Umsetzung ist zum 01.01.2012 anzustreben.