

Erwerb des Anwesens Steinsfurter Straße 28 in Steinsfurt

Vorlage zur Sitzung des **Hauptausschusses am 16. März 2010**

TOP 1 **öffentlich**

Vorschlag:

Der Hauptausschuss beschließt, die Immobilie **Steinsfurter Straße 28**, Flst.-Nr.: 8705, Gemarkung Steinsfurt, zum Preis von **200.000 €** zu erwerben.

Sachverhalt, Begründung, Finanzierung und Folgekosten:

Mit Schreiben vom 10. Juli 2009 hat die Erbengemeinschaft das Anwesen Steinsfurter Straße 28 der Stadt Sinsheim zum Kauf angeboten. Die **Kaufpreisvorstellung** der Eigentümer lag bei **254.000 €**.

Das Anwesen wird von zwei städtischen Grundstücken mit Wohnbebauung eingeschlossen (im Lageplan rot dargestellt). Die Grundstücksfläche beträgt 633 m².

Die Immobilie besteht aus einem Drei-Familien-Wohnhaus mit angebautem Wintergarten, einer Scheune und einem Carport. Das freistehende Wohnhaus, welches 1971 gebaut wurde, ist zweigeschossig und zum Teil unterkellert. Die Ölzentralheizung wurde 1992 erneuert. Ein Austausch der Fenster wurde teilweise 2003 durchgeführt.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Drei-Zimmerwohnung, welche leer steht. Die Vier-Zimmerwohnung im Obergeschoss wird von der Miteigentümerin bewohnt. Mit ihr soll ein Mietvertrag abgeschlossen werden. Die Vier-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss ist nicht vollständig ausgebaut.

Die Wohnfläche der gesamten Immobilie beträgt ca. 270 m². Das Dach der eingeschossigen Scheune ist undicht, daher sollte diese abgerissen werden. Das Carport besteht aus einer Holzkonstruktion mit Pultdach.

Das Grundstück befindet sich im geplanten Sanierungsgebiet. Die Satzung wird gerade aufgestellt und ist daher noch nicht rechtskräftig.

Die Eigentümer legten eine Verkaufswertschätzung eines Sachverständigenbüros für Immobilienbewertung vor. Dieses kam auf einen **Verkaufswert in Höhe von 254.000 €**. Aus diesem Grund wurde ein Verkehrswertgutachten vom Amt für Gebäudemanagement in Auftrag gegeben, welches einen **Verkehrswert in Höhe von 150.000 €** festgestellt hat. Durch den **Unterschiedsbetrag von 100.000 €** wurde die Sachlage dem Gutachterausschuss vorgetragen. Dort wurde der **Sachwert auf 165.000 €** festgelegt.

Zwischen dem vom Gutachterausschuss festgelegten Sachwert in Höhe von 165.000 € und dem verhandelten Kaufpreis in Höhe von 200.000 € ergibt sich eine Differenz von 35.000 €. Die Summe von 200.000 € stellt aus Sicht der Eigentümer die absolute Untergrenze dar.

Im Gutachten werden die Abbruchkosten der Nebengebäude wertmindernd in Abzug gebracht. Da im Rahmen eines zu erwartenden Sanierungsgebietes die Abbruchkosten voll geltend gemacht werden können, ist hier ein Zugeständnis an die Eigentümer möglich.

Dieses Grundstück sollte aus städtebaulichen Gründen erworben werden, da es zwischen zwei städtischen Grundstücken liegt und diese dann bei einer Sanierung eine Einheit bilden können. Somit eröffnen sich später sinnvolle Bebauungs- und Vermarktungsmöglichkeiten.

Der Ortschaftsrat hat sich in seiner Sitzung vom 05.02.2010 einstimmig für den Kauf des Anwesens zum Preis von 200.000 € ausgesprochen

Die Verwaltung empfiehlt daher das Anwesen aus oben genannten Gründen zum Preis von 200.000 € zu erwerben.

Dezernat II

Keßler
Bürgermeister

Wahl
Gebäudemanagement

Schutz
Gebäudemanagement

Anlage 1: Planunterlagen