

Verkauf des Anwesens Werderstraße 2, Sinsheim

Vorlage zur Sitzung des **Gemeinderates am 26.06.2012**

TOP 8 **öffentlich**

Vorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, die Immobilie Werderstraße 2 an Stelle des Objektes Werderstraße 1 zu veräußern.

Sachverhalt, Begründung, Finanzierung und Folgekosten:

In der Gemeinderatssitzung vom 19.07.2011 wurde beschlossen, das Gebäude Werderstraße 1, Sinsheim („AOK“), als Teil der Gegenfinanzierung der Rathausweiterung am Standort Wilhelmstraße 14, zu vermieten oder zu veräußern.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1958 und weist deutliche Verschleißspuren auf. Zum Teil sind noch alte Holzverbundfenster vorhanden. Eine einheitliche zeitgemäße Elektro- und Datenleitungsverkabelung besteht nicht. Im Sockelbereich sind außen und innen Feuchtigkeitsspuren sichtbar. An der Fassade des Treppenhauses ist der Anstrich fast völlig abgelöst. Der energetische Gebäudezustand entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, weder das Dachgeschoss noch die Fassade ist gedämmt.

Das Objekt ist in einem aktuellen Verkehrswertgutachten mit einem Verkehrswert von 350.000 € bewertet.

Vor einer anstehenden Neuvermietung müssten die diversen Beeinträchtigungen behoben werden.

Zum Verkauf wurden Gespräche mit dem Hauptmieter, der AOK, geführt. Die Krankenkasse hat kein Interesse das Objekt zu erwerben. Zudem wird die AOK innerhalb Sinsheims im Jahr 2013 in andere, nicht städtische Räumlichkeiten umziehen und somit auch als Hauptmieter wegfallen.

Weiterhin sind folgende Vereine im Objekt mietfrei untergebracht:

- DLRG Sinsheim
- Badischer Fußballverband
- Badischer Sportbund
- Rheumaliga.

Darüber hinaus mietet der TV Sinsheim eine Wohnung gegen Zahlung einer geringen Miete.

Nach Räumung des Cafe Impuls in der Kleinen Grabengasse wurde die Stadtjugendpflege mit drei Büroräumen und einem großen Aufenthaltsraum im Gebäude Werderstraße 1 untergebracht. Auch im Rahmen der Rathouserweiterung konnten für diese Räumlichkeiten kein Ersatz gefunden werden.

Bei einer Veräußerung wäre es nötig für die genannten Vereine adäquaten Ersatz bereit zu stellen, wobei sich dies in städtischen Räumlichkeiten in der Kernstadt schwierig realisieren lässt.

Vor diesem Hintergrund ist die Verwaltung der Meinung, das Objekt Werderstraße 1 im strategisch günstiger Lage nicht verkauft werden sollte.

Sofern das Gebäude, durch heutigen Beschluss, für künftige Nutzungen im Bestand der Stadt verbleiben sollte, stellt sich die Frage nach einer Alternative zur Gegenfinanzierung der Rathouserweiterung.

Unter diesen Gesichtspunkten wurde ein Verkauf der Immobilie Werderstraße 2 betrachtet, da die Vermietung von Wohnraum nicht zu den Kernaufgaben der Stadt gehört. Weiterhin bietet ein Wohngebäude weniger Flexibilität in der Nutzung als ein Gewerbeobjekt. Der Verkehrswert beläuft sich nach aktueller Schätzung auf 460.000 €. Die Immobilie wurde 2009 energetisch saniert, wobei das Dach erneuert wurde, die Fassade einen Vollwärmeschutz erhielt und Teile der Fenster erneuert wurden. Die Kosten beliefen sich auf ca. 150.000 €. Diese Sanierungen trugen erheblich zur Wertsteigerung bei. Im Gebäudeinneren besteht jedoch nach wie vor größerer Sanierungsbedarf, insbesondere im Sanitärbereich.

Das Objekt besteht aus drei Wohnraumeinheiten und einer Gewerbeeinheit. Die Kaltmiete beträgt insgesamt 2.180,00 €.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das Objekt Werderstraße 1 im Bestand zu belassen und im Gegenzug die Immobilie Werderstraße 2 zu veräußern.

Dezernat II

Keßler
Bürgermeister

Schutz
Gebäudemanagement

Wunder
Gebäudemanagement