

Beschlussvorlage

Nr. GR/055/2018

Aktenzeichen	880.2851.6	Datum: 11.06.2018
Federführendes Amt	Amt für Gebäudemanagement	
Amtsleiter/in	Tobias Schutz	Tel.: 07261 404-370

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ortschaftsrat Eschelbach	Anhörung	26.04.2018	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	26.06.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Neubau Hirschhornstraße 30 in Eschelbach Bildung von Teileigentum und Veräußerung von Eigentumswohnungen

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat beschließt, den Neubau in der Hirschhornstraße 30 in Sinsheim-Eschelbach in Teileigentumseinheiten auszubilden und nachfolgend den Verkauf der dortigen Wohneinheiten als Eigentumswohnungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Einmalige Einnahmen ca. 890.000 €

Sachverhalt:

Im Februar 2016 wurde im Gemeinderat der Projektbeschluss zum Bau eines Wohn- und Geschäftshauses in Eschelbach mit dem Standort Hirschhornstr. 30 beschlossen.

Der Beschluss erfolgte maßgeblich, um die Nahversorgung im Stadtteil Eschelbach durch Bereitstellung zweier Ladeneinheiten weiterhin zu sichern. Zudem war die Schaffung von Wohnraum, vorwiegend für die öffentlich-rechtliche Unterbringung gewünscht.

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde im Dezember 2017 fertiggestellt, die Ladeneinheiten sowie die Praxis im UG wurden durch die Stadt Sinsheim vermietet und durch die Mieter bezogen.

Während der Bauphase wurde auch der voraussichtliche Mietpreis für den Wohnraum kalkuliert. Dieser liegt bei rund 9 €/m².

Mehrere Bestandsmieter wurden angefragt, ob sie in den Neubau umziehen würden, was jedoch auf Grund des Mietpreises verneint wurde. Zudem gehört die Vermietung von Wohnraum nicht zu den kommunalen Pflichtaufgaben.

Zum Zeitpunkt der Fertigstellung wurde absehbar, dass die Unterbringungsquote der Anschlussunterbringung mit den zu diesem Zeitpunkt geplanten Objekten erfüllt werden kann, so dass die Wohnungen im Neubau hierfür nicht genutzt werden muss.

Eine Unterbringung der von Obdachlosigkeit bedrohten Personen steht in Widerspruch zur eigentlich überlassenen Notunterkunft. Die Stadt möchte hier kein mietähnliches Verhältnis eingehen, sondern den Personen eine Notunterkunft stellen mit dem Ziel, dass hier wieder selbständig Wohnraum gefunden wird.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung grundsätzliche Überlegungen angestellt, die Wohnungen als Eigentumswohnungen zu veräußern.

Wesentliche Argumente für die Veräußerung sind u.a. Schaffung von attraktivem Wohnraum im Ortskern, sozial verträgliche Belegung des Gebäudes, Refinanzierung der Bauausgaben, sowie die Kostenumlage der Instandhaltungs- und Betriebskosten.

Für den Verkauf von Eigentumswohnungen würden Teileigentumseinheiten gebildet werden (sieben Wohneinheiten inkl. einem Kellerabteil, drei Ladeneinheiten, 1 Nutzeneinheit (Speicher) sowie Gemeinschaftsflächen).

Die drei Ladeneinheiten (der Verkaufsraum zählt hier als separate Einheit), die Wohnung 7, die bereits als Praxis vermietet ist, sowie der Speicher würden in Eigentum der Stadt Sinsheim verbleiben.

Die restlichen Wohneinheiten könnten dann als Eigentumswohnungen im Zustand des sogenannten „edlen Rohbaus“ zum Verkauf angeboten werden. So hat der Erwerber noch Gestaltungsspielräume.

Um hier auch tatsächlich Wohnraum zu schaffen, würde als Erwerbsvoraussetzung die Eigennutzung durch den Erwerber gesetzt werden.

Nach der aktuellen Kalkulation kann der Wohnraum für einen Kaufpreis von ca. 2.900 €/m² vermarktet werden. Der Preis liegt im Rahmen zu vergleichbaren Neubauprojekten.

In der Kalkulation sind auch die Kosten für die Planung, Ausschreibung, Bauabwicklung und Architektenleistungen, die durch das Amt für Gebäudemanagement erfolgten, einkalkuliert. In Summe könnte so ein Gesamterlös in Höhe von rund 890.000 € erzielt werden. Die Vergabe der Wohneinheiten würde analog zur Vergabe von Bauplätzen und Wohngebäuden nach Ausschreibung durch Höchstgebot entschieden.

Der Ortschaftsrat hat in seiner Sitzung vom 26.04.2018 dem Vorschlag der Verwaltung mehrheitlich zugestimmt.

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Tobias Schutz
Dezernatsleitung

Anlagen:

1. Lageplan
2. Aufteilung der Wohn- und Geschäftsräume