

TISCHVORLAGE
Immobilienbörse 2010
hier: Verkauf der Objekte

Vorlage zur Sitzung des **Gemeinderates** am **25.01.2011**

TOP 8 **öffentlich**

Vorschlag:

Sachverhalt, Begründung, Finanzierung und Folgekosten:

Kernstadt

Zu 12) Ziegelgasse 12

Beim Objekt Ziegelgasse 12 hat das Amt für Gebäudemanagement in den letzten Wochen Verkaufsverhandlungen geführt. Das Objekt ist in einem unbewohnbaren Zustand, da das Dach undicht und die Decke in Teilen einsturzgefährdet ist.

Das Objekt ist seit Mitte 2009 nicht mehr vermietbar. Eine Sanierung des Gebäudes war zunächst angedacht, bei genauerer Betrachtung jedoch zeigte sich, dass dies nur unter erheblichem, finanziellem Aufwand möglich ist, der in keinem Verhältnis zu späteren Erträgen steht. Ein Abbruch gestaltet sich jedoch ebenfalls sehr problematisch, da das Gebäude (terrassierter Grundriss) selbst den Steilhang sichert. Der nun interessierte Sinsheimer Bürger ist selbst Abbruchunternehmer, plant jedoch das Gebäude in Eigenleistung und zur Eigennutzung zu erwerben und zu sanieren.

Das Grundstück ist mit 1.164 m² sehr groß, jedoch aufgrund der Steilhangflächen nur in geringem Umfang nutzbar. Die Steilhangflächen sind zu sichern und zu unterhalten und verursachen somit Kosten.

In Beschlüssen des Kernstadtausschusses, des Ausschusses für Technik und Umwelt sowie Finanzausschusses aus dem Jahr 1989 legten die Gremien fest, dass die Steilhangflächen zur Pflege und Erhalt im Besitz der Stadt Sinsheim verbleiben sollen. Die Verwaltung schlägt jedoch vor, hierüber erneut zu beschließen und im Zuge des Kaufvertrages dem künftigen Eigentümer Pflege und Unterhalt dieser Flächen zu übertragen.

Ergebnis der Verhandlungen ist, ein Kaufpreis in Höhe von 10.000 €. Diese Summe übersteigt den ermittelten Verkehrswert.

Das Grundstück bietet theoretisch die Möglichkeit durch eine Treppenanlage den Höhenunterschied zwischen Schulzentrum (Schubertstraße) und der Innenstadt zu überbrücken. Jedoch fehlt hierzu bislang die Möglichkeit im oberen Bereich über ein fremdes Grundstück zu gelangen. Verhandlungen diesbezüglich endeten ergebnislos.

Das Amt für Gebäudemanagement empfiehlt dringend das Objekt an den Abbruchunternehmer zu veräußern, da bisher alle Interessenten nach einer Besichtigung Abstand genommen haben.

Stadtteil Ehrstädt

Zu 1.) Objekt „Weidengasse 2“

Für das Objekt „**Weidengasse 2**“ liegt ein aktuelles Verkehrswertgutachten vor, welches den Wert des Objekts auf **96.000 €** schätzt.

Bei Vermietung des Objektes wird eine monatliche Kaltmiete von 400,00 € erzielt. Das Objekt befindet sich in einem verhältnismäßig guten baulichen Zustand.

Im Zuge der Immobilienbörse hatten zwei Personen Interesse, mit welchen das Objekt auch besichtigt wurde.

Daraufhin gab eine Familie **ein Gebot** ab.

1. Gebot : 90.000 €

Hier gilt es zu erwähnen, dass die Bieter Mieter des Anwesens sind.

Der Ortschaftsrat Ehrstädt hat in seiner Sitzung am 19.01.2011 darüber beraten und stimmt der Veräußerung grundsätzlich zu.

Der Protokollauszug dieser Sitzung ist der Tischvorlage beigefügt.

Ergänzende Anmerkung der Verwaltung:

Die im Ortschaftsrat angesprochene Garage befinden sich auf einem separaten (wenngleich benachbarten) Flurstück, welches nicht mitveräußert werden soll.

Das Amt für Gebäudemanagement empfiehlt das Objekt an die Bieter zu veräußern.

Zu 2.) Objekt „Friedrich-Hub-Straße 24“

Für dieses Gebäude liegt kein Angebot vor, jedoch haben die Mieter der Erdgeschosswohnung Interesse am Erwerb der Immobilie.

Die Verhandlungen laufen derzeit noch. Die Familie ist seit 14 Jahren Mieter im Objekt und hat in dieser Zeit in das Gebäude investiert.

Bei vollständiger Vermietung des Objektes, zwei Wohneinheiten, wird eine monatliche Kaltmiete von ca. 610,00 € erzielt.

Der Ortschaftsrat Ehrstädt hat in seiner Sitzung am 19.01.2011 darüber beraten und stimmt der vorgeschlagenen Vorgehensweise der Verwaltung grundsätzlich zu. Der Protokollauszug dieser Sitzung ist der Tischvorlage beigefügt.

Da die Interessenten im Objekt wohnen, besteht kein Zeitdruck. Nach Abschluss der Verhandlungen wird der Hauptausschuss hierzu gesondert beschließen können.

Stadtteil Reihen:

Zu 1.) Objekt „Mühlstraße 1“

Für das Objekt „**Mühlstraße 1**“ liegt ein aktuelles Verkehrswertgutachten vor, welches den Wert des Objekts auf **220.000 €** schätzt.

Bei Vermietung des Objektes wird eine monatliche Kaltmiete von 920,00 € erzielt. Das Objekt befindet sich in einem verhältnismäßig guten baulichen Zustand. Jedoch befinden sich in der Außenfassade etliche Risse. Im Obergeschoss ist in einer Ecke Schimmel vorhanden. Als Ursache könnten die Risse bzw. die eindringende Feuchtigkeit verantwortlich sein.

Das Grundstück ist nicht über eine Straße oder einen Zuweg, sondern nur über das Vordergrundstück, das ehemalige Mühlengrundstück, erschlossen. Die Erschließung ist grundbuchrechtlich nicht gesichert. Das wirkt sich negativ auf den Bodenwert aus.

Im Zuge der Immobilienbörse hatten sechs Personen Interesse, mit welchen das Objekt auch besichtigt wurde.

Daraufhin gab eine Person **ein Gebot** ab.

1. Gebot: 199.500 €

Der Ortschaftsrat Reihen hat in seiner Sitzung am 10.01.2011 darüber beraten. Der Ortschaftsrat hat sich gegen einen Verkauf des Anwesens ausgesprochen. Der Grund hierfür ist, dass die Zufahrt zum Grundstück nicht grundbuchrechtlich gesichert ist. Auch das Gebot hält der OR für zu niedrig.

Ergänzende Anmerkung der Verwaltung:

Die nicht grundbuchrechtlich gesicherte Zufahrt ist in dem Gutachten berücksichtigt. Durch Wohnheitsrecht kann der Eigentümer des Anwesens Mühlstraße 1 davon ausgehen, dass die Zufahrt, bei gleicher Nutzung erhalten bleibt.

Die Verwaltung empfiehlt das Objekt an den Bieter zu veräußern.

Der Gemeinderat berät über das weitere Verfahren.

Dezernat II

Schutz
Gebäudemanagement

Wahl
Gebäudemanagement