

Sitzungsvorlage

Nr. 3.0-642/2023/2

Gremium	Termin	Behandlung	TOP
Gemeinsame Sitzung des Hauptausschusses und des Ausschusses Bildung, Vereine und Sport	06.03.2023	nicht öffentlich	zurückgestellt
Hauptausschuss	03.04.2023	nicht öffentlich	
Stadtrat	26.04.2023	öffentlich	

**Betreff: Beschluss zur Ausschreibung zum Verkauf des Wohnhauses
Frankenberger Straße 22 OT Mühlbach**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, das Grundstück Frankenberger Straße 22, 09669 Frankenberg/Sa., OT Mühlbach erneut gegen Höchstgebot öffentlich auszuschreiben.

Sachverhalt:

Das Grundstück Frankenberger Straße 22, Flurstück 69/1 Gemarkung Mühlbach wurde gemäß Beschluss Nr. 3.1-979/2022 des gemeinsamen Ausschusses HA/BVS vom 16.05.2022 öffentlich ausgeschrieben. Die Ausschreibung erfolgte im Internet und durch Aushang.

Die Ausschreibungsfrist endete am 15. August 2022. Zu diesem Termin waren keine Angebote zum Erwerb des Grundstückes eingegangen.

Auf das noch veröffentlichte Inserat ging am 17. November 2022 ein Angebot zum Erwerb mit Nutzungskonzept bei der Stadt ein, das grundsätzlich den Ausschreibungsbedingungen entsprach.

Da in der noch aktiven Ausschreibung das mittlerweile abgelaufene Enddatum (15.08.) enthalten war und gleichzeitig ausdrücklich darauf verwiesen wurde, dass Angebote, die nach Ablauf dieses Datums eingehen, nicht berücksichtigt werden, kann das vorliegende Angebot nicht berücksichtigt werden.

Wenn zum Stichtag keine Kaufangebote eingegangen sind, die den Ausschreibungsbedingungen entsprechen, ist gemäß VwV kommunale Grundstücksveräußerung nach Ablauf der Ausschreibungsfrist das öffentliche Anbieten mit angepasstem Submissionsdatum zu wiederholen (oder im Zuge der öffentlichen Versteigerung anzubieten).

Der Ortschaftsrat Mühlbach/Hausdorf teilte im Februar 2023 mit, dass das Gebäude Frankenberger Straße 22 „Alte Schmiede“ Mühlbach nicht veräußert werden soll. Stattdessen soll die Stadt das Gebäude sanieren, ggfls. mit Fördermittel der ländlichen Neuentwicklung.

Hierzu ist folgender Sachstand festzustellen:

Im Wertgutachten des Ingenieurbüro Lampe werden 75 m² Gewerbefläche und 152 m² Wohnfläche ausgewiesen, in Summe somit 227 m².

Wird eine Sanierung durch die Stadt (EBI) durchgeführt, ist mit Umbaukosten in Höhe von mindestens 600.000,00 € (üblich 2.500 - 3.000 €/m²) zu rechnen. Fördermittel erhält die Stadt in der aktuellen Förderperiode Leader (bis 2027) für ein derartiges Projekt nicht! In dem Fall wäre ein zusätzliches Darlehen über die komplette Höhe aufzunehmen, der Kapitaldienst beträgt dann mindestens 30.000 €/Jahr.

Unter der Annahme, dass möglicherweise ein Verein das Objekt zum vollen Wert erwirbt (eine Schenkung ist ausgeschlossen), kann dieser möglicherweise Fördermittel aus dem Programm Leader erhalten. Die Förderquote beträgt vstl. 60 %, maximal aber 80.000 €. Die Differenz in Höhe von 520.000 € ist als Eigenmittelanteil durch den Verein aufzubringen.

Bei einer Herstellung durch die Stadt und marktgerechter Vermietung und Bewirtschaftung des Objektes berechnen sich die Kosten näherungsweise wie folgt:

Miete: Ortsüblich aktuell 5,17 € / m² (lt. Mietspiegel bei Immoscout)

Kaltmiete = 1.173,59 € / Monat

Betriebskosten-VZ = 880 € / Monat

Gesamtmiete ohne Kapital-Dienst = 2.053,78 €/Monat

Miete pro Jahr 24.645,36 €

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei einer Entwicklung durch die Stadt jährlich Kosten in Höhe von mindestens ca. 55.000 € anfallen werden.

Bei einer Nichtveräußerung entstehen jährlich fortgesetzt Bewirtschaftungskosten in Höhe von ca. 750,00 € für Versicherung, Wasser, Strom usw. Für die Entsorgung von Grünschnitt und Altholz sind im Jahr 2022 Kosten über 635,00 € entstanden.

Darüber hinaus sind mittelfristig Sanierungsarbeiten am Dach notwendig.

Die Verwaltung schlägt vor das Objekt erneut zur Veräußerung auszuschreiben. Auf der gemeinsamen Sitzung des BVS und Hauptausschuss am 6. März 2023 wurde dieser Punkt nicht behandelt.

Mit Antrag vom 09.02.2023 der Fraktion Parteilose Frankenberger wird angeregt das Gebäude nicht erneut auszuschreiben, sondern den Zuschlag an den aktuell vorliegenden Bieter zu erteilen.

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 03.04.2023 darüber beraten und empfiehlt dem Stadtrat **einstimmig nicht** die Beschlussfassung.

Bürgermeister