

Tagesordnungspunkt

Vorlage



HOCHTAUNUSKREIS

2016/0067/KA

Absender

Gebäudebewirtschaftung, Immobilienmanagement und Sport

Beratungsfolge	Termin
Kreisausschuss	14.06.2016
Haupt- und Finanzausschuss	04.07.2016
Kreistag	11.07.2016

Verkauf von Liegenschaften; Wohngebäude "Im Lech 9-11" in 61348 Bad Homburg v.d.Höhe

Beschluss

(1) Dem Verkauf der Liegenschaft „Im Lech 9-11“ in 61348 Bad Homburg v.d.Höhe wird zugestimmt. Der Kreisausschuss wird ermächtigt einen Grundstückskaufvertrag über die teilweise bebauten Grundstücke

- Gemarkung Bad Homburg v.d.Höhe, Flur 49, Flurstück 19/2, Größe: 1.392 m²,
- Gemarkung Bad Homburg v.d.Höhe, Flur 49, Flurstück 19/4, Größe: 186 m²,

mit der Stadt Bad Homburg abzuschließen.

(2) Der Kaufvertrag ist zu folgenden Eckdaten abzuschließen:

- Kaufpreis beträgt 920.000,00 € und wird innerhalb von vier Wochen nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.
- Das Grundstück wird übernommen wie es steht und liegt.
- Bestehende Mietverhältnisse werden übernommen.
- Das Grundstück wird schulden- und lastenfrei übertragen.
- Die Kosten der Vertragsabwicklung trägt die Käuferin.

(3) Der abgeschlossene Vertrag ist dem Haupt- und Finanzausschuss zur Kenntnis zu geben.

Begründung

Nach den Vorschriften der HGO haben Kommunen den Grundsatz zur Einnahmenbeschaffung (§ 93 HGO) zu beachten. Dieser gibt eine Rangfolge der verschiedenen Einnahmearten/Deckungsmittel vor. Investitionszuwendungen (Zuweisungen und Zuschüsse) sowie Verkaufserlöse aus der Veräußerung von Kreisvermögen sind gegenüber der Aufnahme von Investitionskrediten vorrangig für Investitionsauszahlungen einzusetzen.

Daher strebt der Hochtaunuskreis an, sein vorhandenes Immobilienvermögen auf die Notwendigkeit/Nutzbarkeit zur Aufgabenerfüllung zu überprüfen und gegebenenfalls, nicht mehr benötigtes Kreisvermögen zu veräußern und dadurch Einzahlungen im Finanzhaushalt zu generieren.

Dadurch werden Kredit- und Zinslasten verringert bzw. vermieden.

Gemäß dem vom Kreistag beschlossenen Haushaltssicherungskonzept bieten nicht mehr zur Aufgabenerfüllung benötigte Liegenschaften und Objekte wie z.B. Hausmeisterwohnungen an Schulstandorten, vermietete Wohnhäuser aus eigenem Wohnungsbau oder nicht mehr benötigte Schulgrundstücke entsprechende Veräußerungspotenziale.

Der Verkaufserlös, der durch die Veräußerung von Liegenschaften zu erzielen ist, wurde im Finanzhaushalt des Hochtaunuskreises für das Jahr 2016 entsprechend veranschlagt.

Gleichzeitig wurden bereits während den Verhandlungen über den öffentlich-rechtlichen Vertrag zur zukünftigen Entwicklung des ehemaligen Klinikareals zwischen der Stadt Bad Homburg und dem Hochtaunuskreis Möglichkeiten zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erörtert.

Zur Sicherung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum hat die Stadt aufgrund mangelnden Wohnraums für geringverdienende Bürger ein hohes Interesse am Erwerb des Wohngebäudes „Im Lech 9-11“.

Die Liegenschaft ist in einer Innenstadtrandlage der Kernstadt von Bad Homburg gelegen. Bei dem Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 25 Wohneinheiten, das im Jahre 1963 erbaut wurde. Der bauliche Zustand ist als unterdurchschnittlich einzuschätzen, mit einem sehr hohen Instandhaltungsrückstand.

Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken. Das Flurstück mit der Bezeichnung 19/2 verfügt über 1.392 m², das Flurstück mit der Bezeichnung 19/4 über 186 m². Die gesamte Grundstücksgröße beträgt somit 1.578 m².

Die Flurstücke sind in nachfolgender Skizze rot gerahmt.



Dem vereinbarten Kaufpreis liegt ein Verkehrswertgutachten zugrunde. Hierin wurde der Verkehrswert im Bewertungsfall aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeleitet und beträgt zum Stichtag 01.03.2016 mithin 920.000,00 €.

Hierin wird der Ertragswert der baulichen Anlagen auf 1.530.000,00 € beziffert. Abzüglich des immensen Instandhaltungsstaus von ca. 610.000,00 € verbleibt ein objektspezifischer, marktangepasster Verkehrswert von 920.000,00 €.

Die Wohnungen sind einfach ausgestattet und entsprechen daher einem niedrigen Mietpreis von derzeit durchschnittlich 6,80 € pro Quadratmeter. Um das Mietniveau halten zu können, beabsichtigt die Stadt lediglich den Instandhaltungsrückstau im Bestand zu beseitigen. Eine Modernisierung ist nicht vorgesehen. Die Kosten für die Instandhaltung werden nicht auf den Mietpreis umgelegt.

Wie bereits erwähnt beabsichtigt die Stadt durch den Erwerb der Liegenschaft die langfristige Sicherung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum. Die Wohnungen sollen daher auch zukünftig geringverdienenden Bürgern zur Verfügung gestellt werden

Sämtliche Mietverträge werden übernommen. Kündigungen werden nicht ausgesprochen. Eine Nutzung als Notunterkunft oder Flüchtlingsunterkunft ist nicht beabsichtigt.

Für den Hochtaunuskreis sind diese sozialverträglichen Verhandlungsergebnisse von besonderer Bedeutung, da die Wohnungen teilweise noch an ehemalige Bedienstete des Hochtaunuskreises vermietet sind. Es handelt sich hierbei jedoch um keine ausgesprochenen Dienstwohnungen.

gez. Uwe Kraft
Erster Kreisbeigeordneter