

Beschlussvorlage (öffentlich) (31/0442/2018)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 20.11.2018
Sachbearbeitung:	Frau Lütge , FD Liegenschaften

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Rat der Gemeinde Gusborn	20.11.2018	Entscheidung	

Verkauf/Sanierung des ehemaligen Schulgebäudes in Siemen

Beschlussvorschlag:

- A) Das ehemalige Schulgebäude wird öffentlich zum Kauf angeboten.
- B) Das ehemalige Schulgebäude wird zur Miete angeboten. Die erforderlichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen erfolgen über die Gemeinde Gusborn.

Sachverhalt:

Zu A) Verkauf des alten Schulgebäudes in Siemen, Schulstraße 7

Nach § 125 (1) Nds. Kommunalverfassungsgesetz dürfen Kommunen Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung Ihrer Aufgabe in absehbarer Zeit nicht mehr benötigen, veräußern. Diese Veräußerung darf jedoch in der Regel nur zu ihrem vollen Wert erfolgen. „Als *voller Wert* muss der im Veräußerungszeitpunkt den Wertvorstellungen der beteiligten Kreise wirklich entsprechende, nicht durch subjektive Vorstellungen der Geschäftsparteien reduzierte Wert verstanden werden, so dass bei Grundstücken von dem an den Verkaufspreisen vergleichbarer Objekte orientierten Verkehrswert auszugehen ist und der Einheitswert oder ein buchmäßig festgeschriebener Wert außer Betracht zu bleiben hat“ (Erläuterung zu § 125 Ziff. 3 Kommentar zur Nds. Kommunalverfassungsgesetz, 2. Überarbeitete Auflage (Robert Thiele) – Kohlhammer Deutscher Gemeinde Verlag). Dementsprechend ist für die Ermittlung des Wertes des Gebäudes nebst Grundstück ein Verkehrswertgutachten durch einen Gutachter zu erstellen. Die Kosten für ein entsprechendes Gutachten liegen bei ca. 2.000,00 Euro zzgl. MWSt.

Die Gemeinde Gusborn bietet das ehemalige Schulgebäude unter Fristsetzung öffentlich zum Kauf an. Als Verkaufserlös muss mind. der Verkehrswert erzielt werden.

Zu B) Sanierung des alten Schulgebäudes in Siemen, Schulstraße 7

Nutzung und Bauzustand des ehemaligen Schulgebäudes

Das Gebäude wurde bis zum Sommer 2018 für eine Kindergarteneinrichtung genutzt. Zur Aufnahme der Einrichtung wurde der raumbildende Ausbau des Erdgeschosses den Funktionsbereichen eines Kindergartens angepasst. Seit dem Umzug des Kindergartens in eine neue Einrichtung steht dieser Bereich im Erdgeschoss leer. Das Dachgeschoss des Gebäudes wird derzeit zu Wohnzwecken genutzt, hier befindet sich eine Mietwohnung mit ca. 108 m² Nutzfläche und einer Kaltmiete von 352,56 €. Der bauliche Zustand des Gebäudes ist entsprechend dem Gebäudealter normal, es besteht tlw. Unterhaltungsstau und grundlegender Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, wie bereits im Energieausweis vom Gebäude aus dem Jahr 2014 festgestellt wurde. Für eine Umnutzung zur Vermietung in naher Zukunft sind sowohl bauliche Änderungen im Erdgeschoß als auch eine Ertüchtigung des gesamten Gebäudes unter Berücksichtigung von Energieeinsparmaßnahmen für Dach- und Heizungsanlagen erforderlich. Die Umnutzung ist gem. § 59 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) eine genehmigungsbedürftige Baumaßnahme und nach § 63 im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Die Genehmigungsfähigkeit setzt u.a. eine Sanierung unter Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV) voraus. Das Grundstück sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden und befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Die Sanierungsmaßnahmen beziehen sich auf das gesamte Gebäude (Länge 16 m, Breite 11 m).

Gewerk Dach (60 Jahre alt)

Abbruch Dacheindeckung und Reparatur Dachkonstruktion	ca. 15.000,- €
Einbau Dachdämmung an Dachschrägen/Kehlbalkenlage	ca. 10.000,- €
Erneuerung Dacheindeckung/-entwässerung, Gaube	ca. 60.000,- €

Gewerk Heizung (HLS)

Erneuerung der Heizungsanlage unter energetischen Gesichtspunkten ca. 30.000,- €

Gewerk Elektro

Änderung/Erweiterung der vorhandenen Elektro-Anlage/Erneuerung ca. 25.000,- €

Gewerk Maler

Erforderliche Malerarbeiten an Decken und Wänden ca. 10.000,- €

Gewerk Sanitär - Bad EG

vorh. WC-Anlagen komplett entkernen, Einbau Wand- und Bodenfliesen mit Wanne, Dusche, WC, WT (ca. 12 m²) ca. 25.000,- €

Gewerk Sanitär – Küche EG

Entkernung und Erneuerung Bodenfliesen, Erneuerung Wasser u. Abwasseranschlüsse (ca. 13 m²) ca. 10.000,- €

Gesamtkosten Brutto **ca. 185.000,- €**

Netto Summe 155.462,18 €

MwSt. 19% 29.537,82 €

Brutto Summe 185.000,00 €

Auf Grundlage des durchgeführten Ortstermins mit Bestandsaufnahme des Gebäudes und den augenscheinlich erforderlichen Sanierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Voraussetzungen, werden die Sanierungskosten auf **ca. 185.000,00 €** (Brutto) geschätzt.

Beim derzeitigen Stand der Planung ist die Kostenschätzung ausschließlich als eine solche zu werten und erhebt damit keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

zu A) Verkaufserlös und Kosten in Höhe von ca. 2.000,00 Euro zzgl. MWSt. für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens.

Zu B) Sanierungskosten in Höhe von ca. 185.000,-€ gegebenenfalls Mieteinnahmen.
Bei Modernisierungsmaßnahmen, kann der Vermieter 11% der Modernisierungskosten dauerhaft auf die Jahresmiete umlegen. Öffentliche Förderungen dürfen bei Modernisierungsmieterhöhungen nicht angesetzt werden.

Anlagen:

Anlage 1 – Kostenaufstellung für Sanierung Bad und Küche