

Stadt Vetschau/Spreewald

Beschlussvorlage Öffentlich	Vorlage-Nr: AZ: Datum: Amt: Verfasser:	BV-StVV-124-20 4.3 - gr 23.07.2020 Fachbereich Bau Dennis Grund				
Beratungsfolge			Anw.	Dafür	Dag.	Enth.
10.08.2020 Wirtschaftsausschuss						
03.09.2020 Hauptausschuss						
01.10.2020 Stadtverordnetenversammlung Vetschau/Spreewald						
Betreff Ausübung Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB zum Grundstück Cottbuser Straße 8 /9 (ehemaliges Gebäude der Spreewaldbank)						

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, das Vorkaufsrecht auf Grundlage § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zum Erwerb des Grundstücks Flurstücke 640, 641 und 643 der Flur 5 in der Gemarkung Vetschau auszuüben. Die Stadt Vetschau tritt damit in den Kaufvertrag vom 01.04.2020, UR-Nr. A 264/2020 der Notarin Karin Arnold mit Amtssitz in Berlin ein.

Beschlussbegründung:

Nachdem die Stadt Vetschau/Spreewald in den letzten Monaten Gespräche mit dem derzeitigen Eigentümer zum Erwerb des o. g. Grundstücks geführt und es u. a. auch Objektbesichtigungen gegeben hat, wurde die Verwaltung durch einen Antrag vom 07.04.2020 zur Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung davon in Kenntnis gesetzt, dass das Grundstück an einen privaten Dritten veräußert wurde. Die Lage sowie die Geländegrundfläche sind anliegender Flurstückkarte zu entnehmen.

In der Beratung der Stadtverordneten am 29.04.2020 haben der Bürgermeister und die Fachbereichsleitern Bau über die Situation umfassend informiert.

Die Präsentation, in der u. a. die Kosten für den notwendigen Umbau des ehemaligen Bankgebäudes zum Verwaltungssitz aufgeführt waren, liegt den Abgeordneten vor.

Die im Rahmen der Diskussion am 29.04.2020 gestellten Fragen der Abgeordneten an die Verwaltung wurden beantwortet. Nach Rücksprache mit Frau Plank von der DSK-BIG würde bei einer weiterhin öffentlichen Nutzung des Schlosses eine Rückzahlung von Fördermitteln entfallen. Eine konkrete Abstimmung mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr hat jedoch zu erfolgen.

Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung der zentralen Lage des Objektes im Sanierungsgebiet „Altstadt“ besteht ein hohes öffentliches Interesse, welches die Ausübung des Vorkaufsrechts erforderlich macht.

Die Ausgestaltung des Leitziels der Altstadtsanierung bezieht sich auf die Aufwertung städtebaulicher und räumlicher Rahmenbedingungen. Diesbezüglich verfolgt die Stadt Vetschau insbesondere die Förderung einer aktiven Bürgerschaft, die Stärkung von Stadtimage und die Beteiligung bzw. Mitnahme unserer Bewohner.

Die vorhandene Bebauung und zukünftige öffentliche Nutzung des vorhandenen Gebäudes dient einer sinnvollen Weiterentwicklung der Stadt Vetschau.

Aufgrund der nicht abschließend einschätzbaren Durchsetzbarkeit des Vorkaufsrechts im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung verbleibt hier ein Risiko bei der Stadt Vetschau/Spreewald (Gericht- und Anwaltskosten usw.)

Der Kaufpreis für das Grundstück liegt laut Kaufvertrag bei netto 650.000,00 €. Weiterhin ist im Vertrag eine Maklercourtage von brutto 46.410,00 € vereinbart, die durch die Gemeinde nach Auffassung der Verwaltung ebenfalls fällig wird. Die weiteren Kosten (z. B. Grunderwerbssteuer, Notarkosten usw.) betragen ca. 104.961,50 €.

Auf der Grundlage der Beratung und Diskussion der Stadtverordneten am 29.04.2020 sollte das Vorkaufsrecht ausgeübt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	NEIN
--------------------------	------

x	JA	siehe Anmerkungen	
	Betrag in €:		
	Produkt:		
	Ergebniskonto:		
	Finanzkonto:		
	Maßnahme:		
	Folgekosten bei Investitionen ab 50.000 €:	siehe Anmerkungen	

<input type="checkbox"/>	Mittel sind im Haushalt geplant	Betrag in €:	siehe Anmerkungen
--------------------------	---------------------------------	--------------	-------------------

<input type="checkbox"/>	Mittel werden bereitgestellt	Betrag in €:	siehe Anmerkungen
	<ul style="list-style-type: none"> • Im Rahmen des Budgets <input type="checkbox"/> • Als über- oder außerplanmäßige Haushaltsausgabe <input type="checkbox"/> <li style="padding-left: 20px;">Deckung: <input type="checkbox"/> Mehrertrag /-Einzahlung <li style="padding-left: 40px;"><input type="checkbox"/> Minderaufwand /-Auszahlung • Im Rahmen eines Haushaltsnachtrages <input type="checkbox"/> • In der folgenden Haushaltsplanung <input type="checkbox"/> 		

Anmerkung zu den finanziellen Auswirkungen Fachbereich Finanzen:

<u>Erwerb und Herrichtung RaiBa-Gebäude zum Verwaltungsstandort</u>				
	773.500,00 €	650.000 €	netto unter Annahme 19% USt.	
	46.500,00 €	Maklercourtage		
	105.000,00 €	Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notarkosten)		
	925.000,00 €	Anschaffungskosten Kauf		
	1.040.000,00 €	Umbaumaßnahmen		
	1.965.000,00 €	Anschaffungskosten Gesamt		
<u>Herleitung mögliche Folgekosten</u>				
	pro Monat	pro Jahr		
Abschreibungen	4.093,75 €	49.125,00 €	40 Jahre Nutzungsdauer	
Bewirtschaftungskosten	6.562,50 €	78.750,00 €	2.625 BGF (m²)	2,50 €
			(pauschal pro m²)	
Summe	10.656,25 €	127.875,00 €	Folgekosten der Maßnahme	
Finanzierungskosten (Annahme)	7.836,67 €	94.040,00 €	23.510,00 €	Annuität vierteljährlich
			anfängl. Zinsen	0,53%
			anfängl. Tilgung	3,745%

Gegenwärtig sind keine Haushaltsmittel bereitgestellt. Die Umsetzung würde einen entsprechende Nachtrag, sowie eine Finanzierung erfordern. Die Finanzierung wäre nur bei einem ausgeglichenen Haushalt möglich.

Mitarbeiter	Sachbearbeiter	Fachbereichsleiter	Bürgermeister