



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV/BAU/972/2018 Status: öffentlich Az. (intern): angelegt am: 18.12.2018 Wiedervorlage:
Grundsatzentscheidung zur weiteren Verfahrensweise Schwarzer Weg 16-18	
BEL/SG Bauamt Frau Paret	TOP: _____
Beratungsfolge: Ö 09.01.2019 Gemeindevertretung Broderstorf	

Sachverhalt/Problemstellung:

Der Wohnblock Schwarzer Weg 16-18 ist sanierungsbedürftig. Für die Planungsleistung der Modernisierung und Sanierung der 22 Wohneinheiten wurde das Planungsbüro aib beauftragt.

In einer Sondersitzung am 28.11.2018 wurde die Kostenschätzung sowie ein Kosten- und Flächenvergleich mit einem Ersatzneubau von Herrn Haß (aib) vorgestellt.

Für eine Sanierung oder einen Neubau stehen (bis jetzt) keine Fördermöglichkeiten zur Verfügung, da Broderstorf kein Grundzentrum im Sinne der Raumordnung ist. Die Prüfung zur Akquirierung von Fördermitteln seitens der Verwaltung steht noch aus.

Mit Stand vom 27.11.2018 verfügt die Gemeinde Broderstorf über 5 Mio. EUR liquide Mittel.

Hauptpflichten des Vermieters sind gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB die Erhaltung der Mietsache in einem vertragsgemäßen Zustand. Diese Hauptleistungspflicht des Vermieters wird im Gesetz dahingehend präzisiert, dass der Vermieter die gemietete Sache während der Mietzeit in diesem geeigneten Zustand zu erhalten hat, demzufolge diese Pflicht nicht nur in der einmaligen Handlung des Überlassens zum vertragsgemäßen Gebrauch besteht, sondern der Vermieter während der gesamten Mietzeit dem Mieter diesen vertragsgemäßen Gebrauch erhalten muss. Die Erhaltungspflicht betrifft insbesondere die Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache. Nach der allgemeinen Verkehrsanschauung kann der Mieter einer Wohnung darüber hinaus erwarten, dass die gemieteten Wohnräume einen Standard aufweisen, die der üblichen Ausstattung vergleichbarer Wohnungen entspricht.

Über diese drei möglichen Verfahrensweisen in Bezug auf den Wohnblock Schwarzer Weg 16-18 wurde bei der letzten Sitzung beraten:

- 1) Sanierung
- 2) Neubau und Abriss
- 3) Verkauf des Objekts sowie Errichtung eines Wohnblocks an anderer Stelle

zu 1)

Die Kosten für die Sanierung des Wohnblocks belaufen sich auf ca. 2 Mio. EUR. Der Wohnblock muss komplett saniert werden, da u.a. der Brandschutz momentan nicht gewährleistet ist. Für die Sanierung wurde ein Betrag von ca. 703, 18 EUR/m² BGF ermittelt. Die Sanierung müsste treppenhausweise erfolgen; die Mieter müssten ausziehen.

zu 2)

Aufgrund des Umfangs der Sanierungskosten besteht die Alternative eines Neubaus durch das Planungsbüro in Höhe des Ostgiebels des Wohnblocks mit ca. 7-8 Wohneinheiten. Für den Neubau wurde ein Betrag von ca. 1.020, 00 EUR/m² BGF ermittelt. Als erster Schritt könnte der Neubau erfolgen; dieser Neubau könnte sodann von den Mietern bezogen werden. Dann könnte der alte

Wohnblock abgerissen und ein Anbau errichtet werden, um so weitere Wohnungen zu schaffen.

zu 3)

Der Gemeindevertreter Herr Conrad wurde in der Sitzung am 28.11.2018 dazu bevollmächtigt, mit einem Immobilienmakler aus Rostock in Kontakt zu treten. Durch den Immobilienmakler soll eine Wertermittlung für den Wohnblock Schwarzer Weg 16-18 erstellt werden.

Der dadurch ermittelte Wert in Höhe von ca. 825.000 EUR kann jedoch nur als grober Richtwert betrachtet werden. Der Landkreis Rostock als Untere Rechtsaufsichtsbehörde ist zu beteiligen und ein Gutachten eines öffentlich bestellten Sachverständigen ist einzuholen.

Als neuer Standort für einen Neubau wurde bereits das Grundstück des alten LPG-Stützpunktes in Broderstorf sowie zwei Flächen in der Poststraße in Broderstorf vorgeschlagen. Diese stehen jedoch in privatem Eigentum und sind ggf. nicht frei von Belastungen, sodass auch insoweit noch Gutachten und Vertragsverhandlungen ausstünden.

Da die Sanierung des Wohnblocks bereits in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf am 10.01.2018 beschlossen wurde, müsste der Beschluss (GV/01/01/2018) ggf. aufgehoben und neu gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen (Beschlussvorschlag 1):

Das Planungsbüro aib gibt für den Neubau und den Abriss des jetzigen Gebäudes (Molkereistraße 16-18 in 18184 Broderstorf) Kosten in Höhe von 3.616.607, 10 EUR an. Da für die Haushaltsjahre 2018/2019 dafür keine Mittel eingestellt wurden, muss dies über einen Nachtragshaushalt im TH 2 erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen (Beschlussvorschlag 2):

Es liegt derzeit ein Angebot in Höhe von 825.000 EUR vor. Das Gutachten des öffentlich bestellten Sachverständigen steht noch aus.

Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:

Ggf. erfolgt der Verkauf des Objektes Schwarzer Weg 16-18 in 18184 Broderstorf und die Abgabe kommunalen Wohnungseigentums.

Beschlussvorschlag 1:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in der Sitzung am 09.01.2019, am Standort des Wohnblocks im Schwarzen Weg 16-18 in 18184 Broderstorf einen Neubau zur Schaffung kommunalen Wohnungseigentums sowie den Abriss des jetzigen Gebäudes.

Abstimmungsergebnis:

___ Ja - Stimmen

___ Nein - Stimmen

___ Stimmenthaltung(en)

Beschlussvorschlag 2:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in der Sitzung am 09.01.2019, das Objekt Schwarzer Weg 16-18 in 18184 Broderstorf zu verkaufen und an geeigneter Stelle einen neuen Wohnblock zu errichten. Es ist der Landkreis Rostock als Untere Rechtsaufsichtsbehörde zu beteiligen sowie ein Gutachten eines öffentlich bestellten Sachverständigen einzuholen.

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

___ Ja - Stimmen

___ Nein - Stimmen

___ Stimmenthaltung(en)

Anlagen:
Keine.

Sichtvermerk / Datum

i.A. _____
Sachbearbeitung

i.A. _____
Amtsleiter

i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Haushalt und Finanzen**

i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Liegenschaftsamt**

Hinweis: Die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist Bestandteil der Beschlussfassung.