

Produkt:	
Federführung:	FB 65 Immobilienmanagement
Bearbeiter/in:	Herr Lidke
Datum:	12.10.2023

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen / Mitbeteiligung gem. GeschO
Magistrat der Stadt Lampertheim	30.10.2023	
Magistrat der Stadt Lampertheim	07.11.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	29.11.2023	
Stadtverordnetenversammlung	15.12.2023	

**Verfahrensvorschlag zum Verkauf von Wohngebäuden der Stadt Lampertheim****Beschlussvorschlag:**

**Die Verwaltung wird beauftragt Verhandlungen für die unten angeführten Objekte mit Kaufinteressenten zu beginnen. In diesen Verhandlungen wird die Verwaltung versuchen die Interessen der verschiedenen Nutzergruppen einzubringen. Über die Gespräche und das Abwägungsergebnis informiert die Verwaltung entsprechend zeitnah. Bei Kaufangeboten, die nicht unter dem Wert aus den Verkehrswertgutachten liegen und dem Abwägungsergebnis entsprechen, können die entsprechenden Kaufverträge vorbereitet werden, um diese dann den zuständigen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.**

**Sachdarstellung:**

Mit der Vorlage 2023/98 hat der Fachbereich Immobilienmanagement über den Stand des Verkaufs von Wohngebäuden der Stadt Lampertheim berichtet.

In dieser Vorlage hat der Fachbereich Immobilienmanagement auf die Gründe für den Verkauf der Immobilien hingewiesen. Mit dem zuvor vorgestellten Portfoliobericht wurde auf den Instandhaltungs- und Modernisierungsstau in den städtischen Wohnungen hingewiesen. Die Situation wird sich aufgrund der Vorgaben aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) noch weiter verschärfen. Dem Fachbereich Immobilienmanagement stehen keine entsprechenden Mittel in diesen und den kommenden Haushalten zur Verfügung, um die Mängel zu beseitigen und die Anforderungen zu erfüllen.

Die Verwaltung hat sich deshalb einen entsprechenden Ablauf vorgegeben, der auch die Entscheidungshoheit der Politik mit einbezieht. Dieser Ablauf sah/sieht folgende Schritte vor:

- 1.) Entscheidung aufgrund fachlicher Einschätzung der Verwaltung, welche Objekte zum Verkauf angeboten werden sollen. Diese Entscheidung orientierte sich an dem Sanierungs- und Modernisierungsstau (Portfoliobericht, Gutachten), der Vermarktbarkeit (Einschätzung Immobilienfachleute) und den Vorgaben aus gesetzlichen Regelungen (GEG, Betreiberhaftung).
- 2) Für diese Objekte wurden gemäß den gesetzlichen Vorgaben Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben. Hierfür waren auch umfangreiche Datengrundlagen zu ermitteln und deshalb wurden die Mieter/-innen über die Verkaufsabsichten informiert.
- 3) Die Politik wurde über die Erstellung der Verkehrswertgutachten informiert.

- 4) Die Mieter-/Mieterinnen wurden und werden über die weiteren Schritte und Bearbeitungsstände informiert. Ebenso wird das Gespräch mit sonstigen Nutzern der Immobilien gesucht.
- 5) Mit potenziellen Kaufinteressenten werden Gespräche geführt. Diese sollen ihre Ideen und Konzepte darlegen. Dabei stehen die Interessen der Mieter-/innen, Nutzer im Vordergrund. Die Verwaltung wird die Politik über diese informieren und um Zustimmung zu Verkaufsverhandlungen bitten.
- 6) Finden diese Konzepte und Ideen Zustimmung werden Verkaufsverhandlungen durch die Verwaltung aufgenommen mit dem Ziel Kaufverträge zu gestalten.
- 7) Diese Kaufverträge werden gemäß den Bestimmungen zu den Wertgrenzen der Politik zur Entscheidung vorgelegt.

Aufgrund der fachlichen Einschätzung, unter Berücksichtigung der Erzielung von entsprechenden Erlösen wurden die Gebäude ausgewählt, die einem Verkauf zugeführt werden sollen. Folgende Objekte sollen deshalb zum Verkauf angeboten werden:

- a) Am Sportplatz 2-18
- b) Uhlandstr. 7
- c) Schulstr. 4
- d) Kirchstraße 53-55, 57
- e) Lochgasse 3-5
- f) Rheingoldstr. 7
- g) Heideweg 2B

In den Objekten stehen zukünftig folgende Investitionen im Raum:

- a) Am Sportplatz 2-18

Aufgrund von erheblichen Sanierungen können 2 Häuser nicht mehr bewohnt und vermietet werden. Im Portfoliobericht wurden die Gebäude mit der Note 5 bewertet. Umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind aufgrund des GEG im Bereich Heizungsanlage, es sind noch Ölöfen im Gebrauch, der Außenhülle und der Fenster vorzusehen. Ebenso sind die elektrischen Anlagen und Dachsanierungen vorzusehen. Eine Kostenschätzung für ein nicht bewohntes Haus, geht von 125.000 Euro aus. Im Verkehrswertgutachten sieht der Gutachten vor allem den Grundstückswert als Zielgröße an.

- b) Uhlandstr. 7

Im Portfoliobericht wurde das Gebäude mit 5 bewertet. Umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind aufgrund des GEG im Bereich Heizungsanlage, Außenhülle und Fenster vorzusehen. Ebenso sind die elektrischen Anlagen und eine Dachsanierung vorzusehen. Die innenliegende Holzterasse sollte aufgrund der Gefahrenlage Brandschutz ausgetauscht werden.

- c) Schulstr. 4

Der Allgemeinzustand des Gebäudes außer dem EG muss als schwierig bezeichnet werden. Eine Wohnung kann aufgrund erheblicher Mängel nicht vermietet werden. Im Portfoliobericht wurde das Gebäude mit 5 bewertet. Umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind aufgrund des GEG im Bereich Heizungsanlage, Außenhülle und Fenster vorzusehen.

- d) Kirchstraße 53-55, 57

Das Objekt besteht aus 2 getrennten Gebäudeteilen. Das hintere Gebäude war einmal eine Mühle. Das Verkehrswertgutachten trifft hier folgende Aussagen:

<p><b>Erforderliche Modernisierungs- / Sanierungsmaßnahmen inklusive pauschaler Investitionskosten</b></p>	<p>Infolge von Bauschäden sowie teilweise unterlassener Instandhaltung im Gebäude Haus Nummer 53-55 sind nachfolgende Instandsetzungsmaßnahmen (Sanierung bzw. Modernisierung) erforderlich. Hierbei handelt es sich um Mindestmaßnahmen zur Erzielung von ordnungsgemäßen normalen Wohnverhältnissen. Es sind insbesondere folgende Arbeiten auszuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erneuerung der Heizung verbunden mit der Warmwasserinstallation</li> <li>• Erneuerung der Elektrik</li> <li>• Erneuerung der Fußbodenbeläge</li> <li>• Erneuerung der Wand- und Deckenbeläge</li> <li>• Erneuerung der Fenster und Eingangstüren (insbesondere im Hinblick auf Wärmeschutz)</li> <li>• Erneuerung der Dacheindeckung inklusive Anbringung einer zeitgemäßen Wärmedämmung</li> <li>• Modernisierung der Bäder</li> </ul>
	<p>Der festgestellte Instandhaltungszustand macht eine <b>Kernsanierung</b> des Gebäudes <b>unumgänglich</b> um zeitgemäße Wohnverhältnisse herstellen zu können.</p>

Für den Gebäudeteil 2 Vorderhaus sieht das Gutachten folgende Bewertung vor:

	<p>Das Gebäude Nr. 57 wurde um 1995 errichtet und ist demnach rd. 28 Jahre als Wohnhaus genutzt. Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem überwiegend normalen Unterhaltungszustand.</p>
--	---

Eine Vermarktung macht aufgrund der Grundstückgegebenheiten nur für beide Gebäudeteile Sinn.

e) Lochgasse 3-5

Das Gebäude wurde im Portfoliobericht mit 4 bewertet. Umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind aufgrund des GEG im Bereich Heizungsanlage, Außenhülle und Fenster vorzusehen. Ebenso sind die elektrischen Anlagen und die sanitären Anlagen nachzurüsten.

f) Rheingoldstr. 7

Das Gebäude wurde im Portfoliobericht mit 4 bewertet. Im Haus haben sich Risse gebildet. Der FB 65 hat deshalb ein Bodengutachten und ein Gutachten eines Statikers beauftragt. Eine akute Gefährdung besteht momentan nicht, weitere Untersuchungen, die die Gutachter vorschlagen sind beauftragt. Umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind aufgrund des GEG im Bereich Heizungsanlage, Außenhülle und Fenster vorzusehen. Das Dach muss auch erneuert werden. Ebenso sind die elektrischen Anlagen und die sanitären Anlagen nachzurüsten.

g) Heideweg 2B

Das Gebäude wurde im Portfoliobericht mit 4 bis 5 bewertet. Umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind aufgrund des GEG im Bereich Heizungsanlage, Außenhülle und Fenster vorzusehen. Ebenso sind die elektrischen Anlagen und die sanitären Anlagen nachzurüsten.

Gemäß den haushaltsrechtlichen Vorgaben sind vor dem Verkauf zunächst Verkehrswertgutachten einzuholen. Diese liegen nun für folgende Objekte vor:

- a) Am Sportplatz 2-18
- b) Uhlandstr. 7
- c) Schulstr. 4
- d) Kirchstraße 53-55, 57
- e) Lochgasse 3-5
- f) Heideweg 2B

Nach Vorliegen der Verkehrswertgutachten wird die Verwaltung mit Verhandlungen für die oben angeführten Objekte mit Kaufinteressenten beginnen. In diesen Verhandlungen soll hinterfragt werden, welche Vorstellungen der neue Eigentümer mit der Liegenschaft hat. Die Verwaltung wird versuchen die Interessen der verschiedenen Nutzergruppen einzubringen. Das weitere Vorgehen wurde in den Punkten oben dargestellt.

D. Lidke  
Fachbereichsleiter Immobilienmanagement

G. Störmer  
Bürgermeister

**Besondere Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche (§ 3 Kinderrechtesatzung):**

--

**Finanzielle Auswirkungen zu Lasten des städtischen Haushalts:**

1.	Buchungsstelle	01.10.10.510000	
	bereitgestellte Mittel	2.068.000	EUR
	noch verfügbare Mittel		EUR
2.	Nicht ausreichende verfügbare Mittel		
( )	Bei nicht ausreichenden verfügbaren Mitteln kann die Mitteldeckung durch Mehrerträge / Wenigeraufwendungen in Höhe von bei der Buchungsstelle erfolgen.		EUR
( )	Die Mitteldeckung muss in Höhe von durch über- / außerplanmäßige Bewilligung gemäß Beschlussvorschlag erfolgen		EUR
3.	Investitionsmaßnahmen		
( )	Die bisherigen Auftragsvergaben bewegen sich im Rahmen des Kostenvoranschlages und es ist derzeit keine Überschreitung der Gesamtkosten erkennbar.		
( )	Die bisherigen Auftragsvergaben lassen erkennen, dass die ursprünglich projektierten Mittel nicht ausreichend sein werden. Nach dem derzeitigen Stand werden sich die Gesamtkosten um erhöhen.		EUR
4.	Folgekosten		
( )	Die Maßnahme verursacht keine Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren		
( )	Die Maßnahme verursacht Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren, bestehend aus		
	Personalaufwendungen		EUR
	Betriebs- und Unterhaltungsaufwendungen		EUR
	Finanzierungsaufwendungen		EUR
	Sonstige Aufwendungen		EUR
5. ( )	Keine finanziellen Auswirkungen		
Die Begründung für die Entstehung der Folgekosten ist aus dem Vorlagentext zu entnehmen.			