

Der Magistrat

60 - Bauamt -
Az.: 60-1

StV-Vlg 56/2011-2016

Rüdesheim am Rhein, 16.03.2012
Sachbearbeiter: Herr Dreis

Vorlage für die Stadtverordnetenversammlung

Verkauf städtisches Wohn- und Geschäftshaus Rheinstraße 16;

angekündigtes Kaufpreisangebot

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, das städtische Objekt Rheinstraße 16 einschließlich Hinterhaus, Gemarkung Rüdesheim, Flur 19, Flurstück 257/48 mit einer Gesamtgröße von 636 m² an zum Preis von € zu verkaufen.

Begründung

Wie bekannt, hat sich die Stadt Rüdesheim am Rhein in den vergangenen Jahren vom Großteil ihrer bebauten Immobilien getrennt bzw. im Falle des Verkaufs von Wohnhäusern an die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft den Kaufpreis teilweise in Geschäftsanteile umgewandelt.

Bereits im Jahr 2006 gab es Angebote von Interessenten, die an einem Erwerb des Gesamtobjektes Rheinstraße 16 einschließlich Hinterhaus Interesse hatten.

Der Magistrat hatte dann durch Beschluss vom 08.05.2006 festgelegt, das Grundstück nicht zu verkaufen und keine Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung weiterzuleiten. Der Haupt- und Finanzausschuss hatte ebenfalls am 13.07.2006 beschlossen, einen Verkauf der Immobilie nicht zu beraten.

Inzwischen gibt es eine erneute Anfrage eines Interessenten der ggf. für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung ein Angebot unterbreiten möchte.

Ursprüngliche Schätzungsurkunden des Ortsgerichts Rüdesheim I vom 22.06.2005 gingen von einem Schätzwert von 1.084.382 € bzw. ein durch einen Interessenten seinerzeit für die Rheingauer Volksbank in Auftrag gegebenes Verkehrswertgutachten vom 16.05.2006 eines Sachverständigen von einem Verkehrswert von 651.000 € aus.

Bezüglich des Gesamtobjektes ist darauf hinzuweisen, dass hier einige zu beachtende Besonderheiten vorliegen und zu berücksichtigen sind.

Auf dem Grundstück befindet sich die von uns betriebene und auch weiterhin von uns zu erhaltende öffentliche Toilettenanlage Rheinstraße 16 / Christopherstraße, zu deren Weiterbetrieb sich ein Käufer zumindest für den Bestand des Gebäudes verpflichten sollte.

In einem Teil des Hintergebäudes befindet sich eine per Grunddienstbarkeit gesicherte Trafostation der Süwag Energie AG, die auch weiterhin im Hinterhaus belassen werden muss, zusätzlich besteht im Hofbereich ein, im Verkaufsfall noch grundbuchlich zu sichern-der, Festplatzverteiler für die Beschickung des Weihnachtsmarktes.

Für das 1992 im Wesentlichen neu errichtete Hintergebäude besteht aufgrund der öffentlichen Wohnungsbauförderung eine Wohnungsbindung bis zum 15.09.2093.

Das Kellergeschoss des Anwesens ist hochwasserbedingt nur sehr eingeschränkt bzw. überhaupt nicht nutzbar. Das Vorderhaus ist mit vielen baulichen Mängeln behaftet, deren Beseitigung mit erheblichen finanziellen Aufwendungen verbunden wäre.

Bereits 2006 wurde durch die Verwaltung auf erhebliche Mängel an und im Gebäude hingewiesen. So ist z.B. die Elektrounterverteilung in den einzelnen Wohnungen, sofern überhaupt vorhanden, mangelhaft. Es war ursprünglich schon einmal vorgeschlagen, neue Zuleitungen von der Stromeinspeisung im EG zu jeder Wohn-/Nutzeinheit zu verlegen. Im Zuge von Wohnungs- oder Geschäftssanierungen sollte dann an diese Stromunterverteilung angeschlossen werden.

Bezüglich der veralteten Heizungsanlage des Vorderhauses besteht ebenfalls Sanierungsbedarf, ebenso ist das gesamte Treppenhaus sanierungsbedürftig.

Größter Punkt bzw. größte Schwachstelle des Vorderhauses sind die Dachflächen von mehr als 200 m², bei denen es schon seit vielen Jahren insbesondere bei Starkregen durchregnet. Diverse punktuelle Reparaturarbeiten sowie eine Teilerneuerung im Bereich der Seite Christophelstraße wurden in den vergangenen Jahren immer wieder durchgeführt, führen aber langfristig zu keinem Erfolg. Im Falle der notwendigen Neueindeckung des Daches, wäre eine Dämmung der Dachfläche vorzunehmen.

Die Fassade verfügt über keine Wärmedämmung, dies wäre im Falle einer Beseitigung von Putzschäden nachzuholen. Gleiches trifft auch auf die Außenhaut des gewerblich genutzten Vorbaus zu. Auch hier wäre zusätzlich eine Erneuerung und Dämmung des Daches erforderlich. Teilweise sind Fenster zu erneuern.

Aufgrund der seit vielen Jahren nur im geringen Umfang zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel (für 2012 nur 2.740 € mit 20% Sperrvermerk) konnten bisher keine größeren Sanierungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt werden. Eine Sanierung im Sinne vorstehender Ausführungen dürfte mehrere Hunderttausend Euro kosten.

Zu Ihrer vollständigen Unterrichtung sind

1. eine Zusammenstellung der aktuell eingehenden Mieten (Anlage 1),
2. sowie Haushaltsplan-Auszüge aus den Kostenstellen 57211008 Wohnhaus Rheinstraße 16/ Wohnhaus einschließlich der Haushalts-Anmeldungen des Stadtbauamtes (Anlage 2),
3. und Haushaltsplan Auszüge aus den Kostenstellen 5761130 Toilette Rheinstraße einschließlich der Haushalts-Anmeldung des Stadtbauamtes (Anlage 3) beigefügt.

Volker Mosler
Bürgermeister

Kostenstelle:	Sachkonto:	Hh-Ansatz:	Verausgabt:	Verfügbar:
---------------	------------	------------	-------------	------------

Anlagen:

1. Mieteinnahmen
2. Auszüge zu Kostenstelle 57211008 Wohnhaus Rheinstr. 16
3. Auszüge zu Kostenstelle 5761130 Toilette Rheinstraße

Elektronische Mitzeichnung (in PV-Rat hinterlegt) / oder Unterschrift auf Originaldokument:

Gefertigt:	Abt-Leiter:	BM:
------------	-------------	-----

Elektronische Mitzeichnung (in PV-Rat hinterlegt):

21: DATUM/NAME	PersRat: DATUM/NAME	DaSchuBA: DATUM/ NAME
Anmerkung:	Anmerkung:	Anmerkung:
FrauenBA: DATUM/NAME	BehindBA: DATUM/NAME	Sonstige: DATUM/ NAME

Anmerkung:

Anmerkung:

Anmerkung: