

Beratung zu den Beschlüssen zum Erwerb der Wohnhäuser im OT Kienbaum

1. Zur Feststellung der Tagesordnung

Gemäß § 3 Abs. 3 der Geschäftsordnung ist vor Ablauf eines Jahres ein gleicher Beratungsgegenstand nur dann auf die Tagesordnung zu nehmen, wenn sich die **Sach- und Rechtslage** wesentlich verändert hat. Das ist nicht der Fall. Nach der Rechtslage war gemäß §74 der Kommunalverfassung für die Kreditaufnahme die Genehmigung der Kommunalaufsicht des Landkreises erforderlich. Mit der Ablehnung ist keine neue Rechtslage entstanden.

2. Dringlichkeit der außerordentlichen Gemeindevertretersitzung

Die Dringlichkeit ist nicht gegeben. Das Angebot liegt nach Aussagen der Verwaltung seit November 2011 vor. Es war ausreichend Zeit, die Gemeindevertretung vorab einzubeziehen. Erst zur Hauptausschusssitzung am 06. September 2012 gab es die erste Information. Zur Bauausschusssitzung am 13.11.2012 wurde eine Reihe von Fragen an die Verwaltung übergeben, die bis heute nicht beantwortet sind.

In der Gemeindevertretersitzung am 26.09.2012 wurde auf sachliche Hinweise und die vorliegenden Fragen nicht eingegangen. Es blieb bei agitatorischen Ausführungen und letztlich einer höchst zweifelhaften Entscheidung, die wegen der Fehlerhaftigkeit keinen Bestand hat. Der Vertrag ist rückgängig zu machen.

Die Verwaltung hätte die Vertragsunterzeichnung nicht vor dem Vorliegen der Genehmigung vornehmen dürfen. Es war grob fahrlässig. Da ein Rücktrittsrecht vereinbart ist, entsteht aus diesem Verhältnis auch kein Schaden.

3. Zu den Begründungen der Verwaltung und einiger Gemeindevertreter für den Kauf

- | | |
|--|---|
| - Der Eigentümer ist am Verkauf der Immobilie interessiert | Kein Grund zum Kauf |
| - Wenn die Wohnungen sich so vermieten lassen, hat ein privater Eigentümer kein Interesse an Investitionen | Es ist eine Unterstellung; die Gemeinde soll sich einige gemeindeeigene Grundstücke ansehen |
| - Ausnutzung des günstigen Zinsniveaus | Wird nicht in der Form wirksam wegen fehlender Kreditgenehmigung; positive Rechnung erfolgte nur für 10 Jahre Zinsbindung(Überschuss 22-42 T€ im Jahr), danach offen |
| - Bauzustandsstufe II, Sanierung schrittweise und Anpassung der Mieten | Sanierungsaufwand wird mit mindestens 1,4 Mio € angegeben und gem. bestätigten Antrag der SPD für 2013/2014 kreditfinanziert schnellstmöglich vorzusehen, die Sanierung in den Wohnungen ist notwendig; |

- Besondere Bedeutung für die Gestaltung und Entwicklung des OT Kienbaum, Einfluss auf Vermietungsgrad

Auswirkungen der Entwicklung des Bundesleistungszentrums durch Erhöhung der Attraktivität der Wohnanlage und Ansiedlungsinteresse an den Baugrundstücken

Es ist eine bessere Betreuung möglich; Sei z.Zt. wegen der Betreuung von Neubrandenburg aus unzureichender

Ein Vergleich mit der Lindwallstraße (12 WE nur 500T€ angesetzt) würde über 3,0 Mio€ ergeben anstelle 1,4 Mio€..

Die Sanierungsarbeiten werden bis auf die Wärmedämmmaßnahmen(100T€) an 2 Blöcken nicht mietwirksam und werden nicht gleich refinanziert.

Keinesfalls können dafür 27 Jahre angesetzt werden

Die Miete mit 3,58 €/m² entspricht schon heute etwa der Ortsüblichkeit (Kagel, Spreeau 3,11-4,61€/m²); bei einer Erhöhung wird

das Interesse an den Wohnungen sinken Bei 82 % Vermietungsgrad ist kaum eine Steigerung möglich; das hängt auch mit der Miete von 3,58 €/m² zusammen; Das äußere Bild der Anlage ist bereits jetzt zufrieden stellend.

Sollen die Mieter nach Kienbaum zwangsumgesetzt werden, z.B. Hartz IV Empfänger ?

Mit 35 – 54 m² Wohnfläche sind die Wohnungen nicht unbedingt attraktiv; Die fehlende Infrastruktur beeinflusst wesentlich das Ansiedlungsinteresse in Kienbaum..

Das Bundesleistungszentrum selbst ist selbständig in der Entwicklung. Sofern mehr Arbeitsplätze geschaffen werden, wirkt sich das positiv auf die Wohnraumnutzung aus unabhängig von der Eigentumsfrage.

Servicebüro aus Neubrandenburg führt wöchentlich Sprechstunden durch; Hausmeisterfirma ist ständig vor Ort Mietergespräche haben kein Defizit ergeben

Es gibt für die Wohnungen in Grünheide weitere 5 Wohnungsverwaltungen, die nicht vor Ort sind.

Insgesamt ist festzustellen, dass ein Kauf der Wohnungen nicht begründet bzw. nicht notwendig ist (§78 Brbg. Kommunalverfassung). Dabei sind die wirtschaftlichen Aspekte wegen fehlender Unterlagen noch nicht berücksichtigt. Die Wirtschaftlichkeitsrechnung muss selbstverständlich die Sanierung mit beinhalten. Mit den Begründungen der Verwaltung müssten wir alle Wohnungen in der Gemeinde übernehmen.

Setzt man die Sanierung(1,4 Mio€) von den Investitionen 2013/2014 ab, bleiben noch 0,9 Mio € für alle übrigen Maßnahmen, einschließlich Schule. Was soll wegfallen?

Dafür sollten wir zunächst die vorhandenen Gemeindegrundstücke sanieren.
Weiterhin gibt es noch Vorhaben, die bisher verschoben wurden, wie Bürgerhaus Grünheide
und Freifläche Karl Marx Straße u.a..
Der Vertrag ist rückgängig zu machen; die Verantwortung in der Verwaltung ist zu prüfen.