

Gemeindevertretung Grünheide (Mark)
Fraktion **bürgerbündnis grünheide**
Vorsitzender

Grünheide (Mark), 13.09.2016

Gemeinde Grünheide (Mark)
Am Marktplatz 1

15537 Grünheide (Mark)
Vorsitzende der Gemeindevertretung

Sitzung der Gemeindevertretung am 29.09.2016
Benennung eines Beratungsgegenstandes

Sehr geehrter Frau Eichmann,

wir benennen folgenden Beratungsgegenstand:

**Voraussetzungen für die Bewilligung von Mitteln für die Auszahlung und weitere
Bauftragung das Projekt Immobilien Puschkinstraße 8-11 im OT Kienbaum
betreffend**

Beschlusstext:

**Beschlüsse werden über die Bewilligung von Mitteln für die Auszahlung und weitere
Bauftragung erst dann gefasst, wenn die vorgeschriebenen Mindestforderungen aus
§ 16 KomHKV und die seit November 2012 beauftragte und bisher nicht vorgelegte
Wirtschaftlichkeitsberechnung für das Projekt Immobilien Puschkinstraße 8-11
nachvollziehbar vorliegen.**

Begründung:

Die Immobilien Puschkinstraße wurde 2012 aus Eigenmitteln erworben. Die Verwaltung wurde von der Gemeindevertretung beauftragt die „Komplettsanierung der Wohnhäuser in den Haushaltsjahren 2013 und 2014 zu realisieren...mit der Vorlage der Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit konkreten Zahlen und Vorbereitung entsprechender Beschlüsse zur GVS im November 2012“.

Dieser Auftrag wurde bis heute nicht erledigt.

Unterlagen nach §16 KomHKV lagen auch bei Beschlussfassung am 29.09.2012, 18.10.2012 und 29.11.2012 nicht vor.

Es sollen nun statt der Wohnhäuser Puschkinstraße 8 -11 (4 Stück) nur die Immobilie Puschkinstraße 9a-d (ein Stück) saniert werden. Es fehlt seit 2012 der Nachweis der Wirtschaftlichkeit für den Gesamtaufwand von 4 Wohnhäusern.

Der Gemeindevertretung bzw. dem Bau- und Gewerbeausschuss wurden folgende Angaben zum Aufwand gemacht:

27.09.2012	Puschkinstraße 8 -11 Kaufpreis 1.750 T€ (incl. 485,2T€ Grund)	benannte Sanierungskosten Puschkinstr. 8,9 = 993T€ Puschkinstr. 1 0,11 = 424 T€ Gesamt 1.470T€
03.09.2015	Puschkinstraße 8,9	benannte Sanierungskosten Gesamt 1.400T€
01.09.2016	Puschkinstraße 9	benannte Sanierungskosten Gesamt 1.818,3T€

Zu beachten ist, dass sich Kaufpreis 2012 und die Sanierungskosten **2012 auf 4 Häuser, 2015 auf zwei Häuser und 2016 nur noch auf ein Haus beziehen.** Die Sanierungskosten für ein Haus mit 1.818,3 T€ übersteigen inzwischen den Kaufpreis für 4 Häuser mit 1.750 T€ abzüglich 485,2T€ für Grund und Boden, also 1.264,8T€, erheblich.

Für die Sanierung des Hauses Nr.9 ergibt das eine Kostensteigerung um das rd. 3,7-fache gegenüber 2012.

Grundlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist das Gesamtprojekt mit **allen Kosten wie: das Anlagevermögen durch Kauf, alle Vorkosten vor der Sanierung, die bisherige Sanierung der Außenanlagen, die übliche Eigenkapitalverzinsung** (gemäß Quellenverzeichnis Ziffer 5 Seite 18 von 55, „Leitfaden Wirtschaftlichkeitsberechnungen, vom 15.05.2012“), **das übliche Mietausfallwagnis.** Aktuelle Optionen aus Fördermöglichkeiten für sozialen Wohnungsbau als Neubau müssen nachweislich mit untersucht werden (MietwohnungsbauförderungsR, Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 23.02.2016).

Der ausgewiesene jährliche Zuschuss von ca. 15T€ für die Puschkinstraße 9 wäre für das Gesamtprojekt zu benennen.

Die Beschlusslage lässt dies aber nicht zu, da die Wirtschaftlichkeit nachzuweisen war und nicht das Gegenteil. Der HVB erklärte mit Schreiben am 05.11.2012, Zitat: „Unabhängig von der Motivation zum Kauf ist die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens gegeben...Der Ertragswert lag deutlich über dem angebotenen Kaufpreis (Abb. 6 der Präsentation vom 27.09.2012)“. Es sollten keine Belastungen für die Haushalte entstehen. Wenn nun aber ein jährlicher Zuschuss für Mieten aus dem HH von 15T€ allein für die Nr.9 benannt wurde (ohne vollständige Wirtschaftlichkeitsberechnung für Nr.8 -11), ist die gesamte Argumentation der Verwaltung, mit der die Mehrheit der Gemeindevertretung zum Ankauf der Immobilien am 27.09.2012 angeregt wurde, obsolet und fällt wie ein Kartenhaus in sich zusammen.

Mit der dem Haupt- und Finanzausschuss am 08.09.2016 vorgelegten Beratungsvorlage 0067/16 wird Ziel des Projektes, das am 27.09.2012 unter TOP 09, Anlage 5 mit einem Jahresüberschuss von 23.699,00 € und einer angegebenen Restnutzungsdauer von 50 Jahren benannt war, **wird nicht erreicht.** Es entsteht ein Schaden für die Haushalte seit 2012. Es fehlen Vorschläge zum Nachsteuern des Projektes und zur Zielerreichung gemäß Beschlusslage. Es muss denknöwendigerweise mit einer Kostensteigerung gegenüber der Präsentation 2012 von 1.470T€ mit dem Faktor 3,7, also auf insgesamt rd. 6.728T€ gerechnet werden. Die Bau- und Planungskosten werden dann z.B. bei schrittweiser Sanierung einzelner Häuser gemäß Planungsphasen durch

Kostenberechnungen, Kostenfeststellungen usw. aktualisiert und der Gemeindevertretung vorgelegt.

Dem Bauausschuss wurde erstmals nur eine Präsentation über den ermittelten bautechnischen und anlagentechnischen Zustand der Immobilie Puschkinstraße Nr. 9 vorgestellt. Der Planer erklärte, dass die 50 Jahre Nutzungsdauer für alle Ausbauten, Haustechnik und Anlagenteile überschritten sind und nach dem Stand der Technik zu erneuern sind. Eine Verbesserung des Energiestandards z.B. Fassadendämmung ist nicht vorgesehen.

Der Rohbau sei standsicher.

Der Brandschutz ist nicht gewährleistet. Es gibt keinen Rauchabzug der Treppenhäuser und keine Absturzsicherung. Brandschotts in den durchgehenden Installationsschächten fehlen. Ein Brandschutzgutachten liegt gemäß beigefügter Aufstellung der Verwaltung nicht vor.

Ein Bauen und gleichzeitiges Wohnen ist nach Aussage des Planers nicht möglich. Mit den Mietern sei gesprochen worden, Umzüge können erfolgen. Wohin alle 24 WE umziehen können und sollen, ist unklar, ca. 10 Wohnungen seien in Kienbaum frei.

Überhaupt nicht diskutiert wurde, belegt und nachgewiesen ist, in welcher Höhe die Mieter bei erneuertem Ausbau trotzdem erhöhte Betriebskosten wegen nicht vorgesehener Fassadendämmung zu tragen haben. Dazu liegt nichts vor.

