

Gemeinde Grünheide (Mark)

Beschlussvorlage/Beschluss

Gemeindevertretung Grünheide (Mark)

Beschlussgremium	Vorlage-Nr.	Datum der Sitzung	TOP	öffentlich	nicht öffentlich
Gemeindevertretung	0079/16	29.09.2016		x	
Amt	Fraktion bürgerbündnis grünheide	Datum der Erstellung	19.09.2016		

Betreff:

Antrag der Fraktion **bürgerbündnis grünheide**: „Voraussetzungen für die Bewilligung von Mitteln für die Auszahlung und weitere Beauftragung des Projekt Immobilien Puschkinstraße 8-11 im OT Kienbaum betreffend“

Rechtsgrundlage:

- BbgKVerf
- KomHKV

Bezug:

- Antrag der Fraktion **bürgerbündnis grünheide** vom 13.09.2016
- §16 KomHKV (Anlage 1)
- Beschluss der Gemeindevertretung am 27.09.2012 „...die Verwaltung zu beauftragen, die Komplettsanierung der Wohnhäuser in den Haushaltsjahren 2013 und 2014 zu realisieren...und mit der Vorlage von Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit konkreten Zahlen und Vorbereitung entsprechender Beschlüsse im November 2012.“
- Schreiben des Bürgermeisters vom 05.11.2012

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grünheide (Mark) beschließt:

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

Begründung:

Die Immobilien Puschkinstraße 8-11 wurden 2012 aus Eigenmitteln erworben. Die Verwaltung wurde von der Gemeindevertretung, gemäß Antrag der SPD-Fraktion und Beschluss 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“. **Auf Nachfrage von Herrn Moldenhauer teilte der HVB mit Schreiben vom 05.11.2012 mit: „Über Umfang und Zeitpunkt entscheidet die GV aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, die zurzeit erarbeitet wird.“**

Dieser Auftrag wurde auch nach fast 4 Jahren bis heute nicht erledigt.

Unterlagen nach §16 KomHKV (Anlage 1) lagen auch bei den Beschlussfassungen am 27.09.2012, 18.10.2012 und 29.11.2012 nicht vor.

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

Der Gemeindevertretung bzw. dem Bau- und Gewerbeausschuss wurden bisher 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€
			<u>Puschkinstr. 10,11 = 424 T€</u>
			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 der 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 Aufwand für Sanierungen auch der Außenanlagen, die übliche Eigenkapitalverzinsung (gemäß Quellenverzeichnis Ziffer 5 Seite 18 von 55, „Leitfaden Wirtschaftlichkeitsberechnungen, vom 15.05.2012“, bzw. BMF-Rundschreiben) sowie das übliche Mietausfallwagnis und weitere Teile der Bewirtschaftungskosten nach II.BV.** 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€ allein für die Puschkinstraße 9 wäre auch für das Gesamtprojekt zu benennen und der Mietzuschuss als laufender jährlicher Zuschuss rechnerisch nachzuweisen und zu begründen.

Die Beschlusslage lässt dies aber nicht zu, da die Wirtschaftlichkeit nachzuweisen war und nicht das Gegenteil, wie von der Verwaltung mit Vorlage 0067/16 nun vorgelegt. 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, 18.10.2012 und 29.11.2012 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 das 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 entstand ein Schaden für die Haushalte seit 2012. Es fehlen Vorschläge der Verwaltung zum Nachsteuern des Projektes und zur Zielerreichung gemäß Beschlusslage. Es muss denknottwendigerweise mit einer weiteren **Kostensteigerung** für die Sanierung und Erneuerung gegenüber der Präsentation 2012 von 1.470T€ mit dem Faktor 3,7, also auf **insgesamt rd. 6.728T€** nun als Minimum gerechnet werden.

Die Ergebnisse der Begutachtung des bautechnischen und anlagentechnischen Zustandes der Immobilien und die benannte Restnutzungsdauer von 50 Jahren, die die Grundlage für den Ankauf der Immobilien für 1.750T€ bildeten, waren 2012 demnach falsch. Es ist fraglich, ob dies die Gemeindevertreter, auch die, welche heute noch Mandatsträger sind und die am 27.09.2012, 18.10.2012 und 29.11.2012 auf diesen Grundlagen den Ankauf der Immobilien beschlossen, verantworten sollen.

Dem Bauausschuss wurde jetzt am 08.09.2016 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 und nach dem Stand der Technik vollständig 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 Installationschächten 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 derzeit in Kienbaum frei.

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

Stellungnahme der Kämmerei	ja	nein
Beträge stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung		
außerplanmäßige Einnahmen		
Bemerkungen der Kämmerei:		

Unterschrift Kämmerei

Unterschrift Bürgermeister

Die vorstehende Beschlussvorlage wurde zum Beschluss erhoben:

gesetzlich gewählte Vertreter	19		
anwesende Vertreter			
Beschlossen mit dem Ergebnis			Protokoll über die Sitzung der Gemeindevertretung vom:
ja	nein	Enthaltungen	Seite:
Beschluss-Nr.:			
Bemerkungen:			
Aufgrund des § 22 der KVerf des Landes Brandenburg			
<input checked="" type="checkbox"/> waren keine Mitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen*			
<input type="checkbox"/> haben folgende Mitglieder weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:*			
* zutreffendes bitte ankreuzen			

- Christiani -
Bürgermeister

(Siegel)

- Eichmann -
Vorsitzende der Gemeindevertretung