

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↳Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Haushaltsausschuss	01.12.2022	
Kreisausschuss	06.12.2022	
Kreistag	08.12.2022	

Betreff:

Verkauf des Gebäudekomplexes Finkenburgstraße 9 in Wittmund

Beschlussvorschlag:

Abweichend des Verkehrswertgutachtens vom 22.10.2021 wird der Gebäudekomplex Finkenburgstraße 9 in Wittmund zu einem Preis von 700.000 EUR an das DRK Kreisverband Wittmund e.V. verkauft. Die Kosten der Vertragsabwicklung trägt das DRK Kreisverband Wittmund e.V.

Sachverhalt:

Auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgestellten Verkehrswertes wurde entsprechend dem Beschluss des Kreisausschusses vom 09.12.2021 (Vorlagen-Nr. 237/2021) der Gebäudekomplex Finkenburgstr. 9 in Wittmund (nachfolgend Gebäudekomplex genannt) meistbietend auf dem Immobilienmarkt mit einem Mindestverkaufswert von 1.206.000 € angeboten.

Das Exposé wurde an die Immobilienabteilungen der Sparkasse, Volksbank und OLB übersandt und auf der Homepage des Landkreises veröffentlicht. Trotz intensiver Bemühungen aller Beteiligten hielt sich das Kaufinteresse sehr zurück. Lediglich das DRK Kreisverband Wittmund e.V. (nachfolgend DRK genannt) hat ein Kaufpreisangebot i.H.v. 1.000.000 € abgegeben. Dieses Angebot wurde allerdings mit der Bedingung verknüpft, dass eine vollständige Einigung nur dann erfolgen kann, wenn das DRK eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durchgeführt hat und die genauen Sanierungskosten feststehen.

Aufgrund fehlender potentieller Kaufinteressenten sowie der Tatsache, dass das einzige vorliegende Kaufpreisangebot nicht den geforderten Mindestverkaufswert erreicht, wurde entsprechend des Kreisausschussbeschlusses vom 27.06.2022 (Vorlagen-Nr.: 0091/2022) der Gebäudekomplex in der Folgezeit gegen Höchstgebot ohne Mindestverkaufswert auf dem Immobilienmarkt angeboten. Als Frist für eine Angebotsabgabe wurde der 20.08.2022 vorgegeben.

In der Folgezeit wurde von einem Interessenten mündlich ein Betrag von 500.000 € genannt. Eine schriftliche Bestätigung wurde nicht vorgelegt und auf Nachfrage kein weiteres Interesse bekundet.

Das DRK hat nach Abschluss ihrer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit Schreiben vom 25.08.2022 das bereits vorliegende Gebot vom 30.05.2022 konkretisiert und um ein Nutzungskonzept ergänzt. Das Kaufangebot beläuft sich auf 700.000 €.

Das DRK möchte im Gebäudekomplex sein neues Domizil unterbringen. Dadurch kann das DRK eine Vielzahl seiner Angebote zusammenfügen. Zurzeit sind diese verstreut im Stadtgebiet aufzufinden.

Weiterhin kann sich das DRK vorstellen, den Gebäudekomplex auch einer anderen Nutzung zuzuführen. Die Psychiatrische Klinik aus Wilhelmshaven hat Kontakt zum DRK aufgenommen, um die Möglichkeit der Zusammenarbeit abzustimmen. Die Parteien können sich vorstellen, die Psychiatrische Tagesklinik (PTK), Psychiatrische Institutsambulanz (PIA) (z.Zt. im Nebengebäude des Krankenhauses angesiedelt), Ambulante psychiatrische Betreuung (ApB) sowie die Tagesstätte für psychisch erkrankte Menschen zusammenzulegen. Zusätzlich könnte dort eine Psychiatrische Praxis und eine für Ergotherapeuten angesiedelt werden. Dies könnte als Psychiatrisches Zentrum im Landkreis Wittmund geführt werden.

Im Rahmen des EU-Beihilferechtes (Art. 107 Abs. 1 des Vertrages über die Arbeitsweise der EU (AEUV)) dürfen Kommunen Grundstücke und Gebäude nicht unter Marktwert veräußern, verpachten oder vermieten. Andernfalls besteht das Risiko, dass sie dem Erwerber oder Pächter/Mieter eine Beihilfe in der Höhe der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Marktwert gewährt. Ein solches Risiko besteht dann nicht, wenn der Marktwert beim Verkauf durch einen unabhängigen Sachverständigen ermittelt wurde und/oder der Verkauf im Rahmen eines hinreichend publizierten, allgemeinen Bietverfahren (ähnlich einer Versteigerung) durchgeführt wurde. Das Verfahren ist wettbewerblich, transparent, diskriminierungsfrei und bedingungsfrei durchzuführen. Maßgebliches Kriterium für Auswahl des Käufers ist das höchste Angebot.

Entsprechend § 125 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) dürfen Kommunen Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht benötigen, veräußern. In der Regel ist dieses nur zu ihrem vollen Wert zulässig. Ausnahmen sind strengen Maßgaben der Rechtsprechung unterworfen. Nach der Rechtsprechung des OVG Lüneburg (U. vom 19.12.1985 – 2 OVG a 7/84/1 -) gilt für Grundstücksverkäufe u. a. generell, dass rechtliche Bedenken gegen die Anerkennung einer Ausnahme von der Regel bestehen je größer die Gegenleistung vom objektiven Wert des Grundstückes abweicht. Ein Preisnachlass von etwa 33 % des vollen Wertes wird als erhebliche Vergünstigung für den Erwerber angesehen.

Der gebotene Preis in Höhe von 700.000 EUR liegt ca. 42 % unter dem geltenden Verkehrswert von 1.206.000 €.

Sowohl kurz- als auch langfristig benötigt der Landkreis den Gebäudekomplex zur weiteren Aufgabenerfüllung nicht mehr. Die VHS hat mittlerweile ihre Büro- und Schulungsräume und damit ihren Hauptsitz von der Finkenburgstr. 9 in das Objekt Breslauer Str. 19-21 verlagert. Der Umzug von der Musikschule in die Breslauer Str. ist für den 01.12.2022 vorgesehen. Mit den Nutzern der Sporthalle wurden Gespräche geführt und insbesondere für den Schulsport alternative Nutzungen gefunden.

Zurzeit fallen jährlich ca. 36.000 € an Bewirtschaftungskosten, Versicherungen und Bauunterhaltungsmaßnahmen an. Hinzu kommen die Kosten für den Hausmeister. Der zur Finkenburgstraße gelegene Altbau ist als Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 des

Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in das Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen. Ob und inwieweit und mit welchen Auflagen für diesen Bereich Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden dürfen, bedarf einer näheren Prüfung. Um barrierefreie bauliche Anlagen im Gebäudekomplex zu schaffen, ist das Gebäude energetisch sowie die vorhandene technische Gebäudeausrüstung zu sanieren und umfangreiche Eingriffe sind erforderlich. Der Gebäudekomplex gehört zum Anlagevermögen des Landkreises und weist zum 31.12.2022 einen Restbuchwert von ca. 188.900 € auf. Wenn also ein Kaufpreis von 700.000 EUR erzielt wird, würde sich für den Haushalt des Landkreises ein außerordentlicher Ertrag in Höhe von ca. 511.100 EUR ergeben und das Ergebnis im Haushaltsjahr 2022/2023 entsprechend verbessern.

Aus Sicht der Verwaltung ist aus vorgenannten Gründen ein Verkauf zu einem Preis zwischen dem Gutachterwert und dem Restbuchwert abweichend vom § 125 NKomVG vertretbar und zulässig. Wie bereits ausgeführt, wurde der Gebäudekomplex gegen Höchstgebot durch verschiedene Immobilienmakler und den Landkreis selbst auf dem Immobilienmarkt angeboten und durch die örtliche Presse begleitet. Durch umfangreiche Informationen (u. a. Zuschlagskriterien bei mehreren Bietern) über das vom Landkreis erstellte Exposé wurde der Immobilienmarkt umfassend informiert. Den Anforderungen des EU-Beihilferechts wurde damit im vollem Umfang entsprochen.

Seit dem Beginn des russischen Angriffs auf die Ukraine verlassen Millionen von Menschen ihr Heimatland. Die Kommunalbehörden sind vom Gesetzgeber verpflichtet, für die vom Krieg in der Ukraine gebeutelten Menschen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Stadt Wittmund hat sich daher entschieden, den Gebäudekomplex für die Unterbringung geflüchteter Menschen anzumieten. Ein Mietvertrag mit der Stadt für den Gebäudekomplex ohne Musikschule wurde bereits abgeschlossen und wird nach dem Umzug um die Flächen der Musikschule erweitert. Durch den Verkauf des Gebäudekomplexes wird der Mietvertrag auf das DRK übergehen (§ 566 BGB, Kauf bricht nicht Miete). Der Abschluss des Mietvertrages wurde dem DRK zur Kenntnis gegeben. Nach Abschluss des Vertrages erhält das DRK eine Ausfertigung.

Finanzierung:

1. Gesamtkosten	2. jährliche Folgekosten	3. objektbezogene Einnahmen
keine	keine	keine
€ <input type="checkbox"/>	€ <input type="checkbox"/>	700.000 € <input type="checkbox"/>

Haushaltsmittel
Produktkonto:

- Noch zur Verfügung: €
- stehen nicht zur Verfügung

Wittmund, den 15.11.2022

gez. *Wilken*
(*Fachbereichsleiter*)

Abstimmungsergebnis:			
Fraktion	Ja:	Nein:	Enth.:
Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
Kreisausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
Kreistag	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis: