

Vorlage-Nr.
VO/0258/02

STADT LÜNEBURG
DER OBERBÜRGERMEISTER

Datum:
Bereich 12 - Interner Service
16.10.2002
Seeger, Uwe
10 61 00 se-br

Berichterstatter: II
Dezernent/in

Datum: Unterschrift

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:

Rat der Stadt Lüneburg

Betrifft:

Erwerb des Gebäudes der Sparkasse Neue Sülze 31

Beratungsfolge:

Top	Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
	N		Verwaltungsausschuss
	Ö		Rat der Stadt Lüneburg

Sachverhalt:

Die Unterbringung der Verwaltung der Stadt Lüneburg ist wie in vielen Gebäuden beengt und problematisch. Die schlechte Unterbringung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hat auch Auswirkungen auf die Leistungserbringung für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Lüneburg. In fast allen Verwaltungsbereichen sind raumplanerische Maßnahmen angezeigt. Insbesondere im Fachbereich 5 (Jugend und Soziales) ist eine Entflechtung und Verbesserung der Unterbringung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unabdingbar. Hier ist insbesondere die Unterbringung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bereiches 52 (Wohngeld, Behindertenhilfe, Senioren und besondere soziale Angelegenheiten) zu berücksichtigen, die zurzeit in dem Gebäude Bei der St. Johanniskirche 11 untergebracht sind. Da dieses Gebäude aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben wird, wird eine neue Unterbringung benötigt.

Um diese Situation zu verbessern, ist die Stadt Lüneburg in Verhandlungen mit der Sparkasse Lüneburg eingetreten, die zum Ziel haben, das Gebäude Neue Sülze 31 zu erwerben. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein 1974 errichtetes Bürogebäude mit ca. 876 qm Nutzfläche. Dabei handelt es sich um ca. 580 qm nutzbare Bürofläche, um 170 qm Sanitär-, Abstell- und Flurfläche sowie 125 qm Lagerfläche im Keller.

Das Gebäude grenzt unmittelbar an die Gebäude der Neuen Sülze 32 – 35 (Bauverwaltung) an und ist somit auch hinsichtlich der Lage ein geeignetes Objekt zur Verbesserung der räumlichen Unterbringung und Zentralisierung der Stadtverwaltung Lüneburg für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt. Insbesondere deshalb auch, da sowohl mit öffentlichem Personennahverkehr als auch mit dem Individualverkehr eine sehr gute Erreichbarkeit besteht.

Nach dem Wertermittlungsgutachten (Firma Industrierat Hamburg) liegt der Ertragswert des Grundstücks bei ca. 479 000,00 €. Zwischenzeitlich wurden jedoch in den Decken und Schrankwänden Schadstoffe (Formaldehyd) festgestellt. Für die Sanierung dieser Schadstoffinhalte sind ca. 46 000,00 € zu veranschlagen, um diese Summe wird durch die Sparkasse Lüneburg der Kaufpreis des Gebäudes gemindert. Somit beträgt der Wert des Gebäudes 433 000,00 €.

Zur Systematik der Preisermittlung ist auszuführen: Das Wertermittlungsverfahren durch den „Industrierat Hamburg GmbH“ kommt zu einem Ertragswert in Höhe von 479 000,00 €. Bei diesem Preis sind Abschläge für bauliche Mängel vorgenommen worden. Dies stellt die Basis für den Erwerb des Gebäudes dar. Hinzuzurechnen sind noch die notwendigen Umbaumaßnahmen, die auf Wunsch der Stadt Lüneburg durchzuführen sind (z. B. Fahrstuhlneubau, behindertengerechter Eingang, Einbau eines Behinderten-WC's im Erdgeschoss, Elektroarbeiten, Leitungsarbeiten etc.).

Laut Beschluss des Rates vom 02.08.02 sollte alternativ zum Erwerb des Gebäudes eine Anmietung geprüft werden. Die Sparkasse selbst schließt eine Vermietung aus. Es könnte jedoch ein Dritter das Gebäude erwerben und dann an die Stadt Lüneburg vermieten.

Um einen Vergleich möglich zu machen, wird eine fiktive Miete (laut Auskunft Maklerbüro Sallier 7,50 – 9,00 € ortsüblich) von 7,75 € angenommen. Auf dieser Basis würden für die 750 qm Nutzfläche in dem Gebäude der Sparkasse 5 812,50 € Miete pro Monat zum Tragen kommen. Dies macht eine **Jahresmiete** in Höhe von **69 750,00 €** aus.

Unter Berücksichtigung einer Kapitalverzinsung der Investitionsmittel für die Umbaumaßnahmen, die vom Vermieter erfolgen müssen, in Höhe von 6 % würden jährlich noch 24 900,00 € hinzuzurechnen sein. Insgesamt wären also **Jahreskosten** in Höhe von ca. **94 650,00 €** anzusetzen. Dabei sind Tilgungs- bzw. Abschreibungsanteile in diese Vergleichsberechnung noch nicht aufgenommen.

Dies bedeutet, dass sich beim Kauf durch die Stadt nach ca. 10 Jahren der Kaufpreis für dieses Gebäude amortisiert hat.

Darüber hinaus bleibt noch festzustellen, dass für die Verbrauchskosten (Strom, Wasser, Abwasser und Heizung) aus den letzten Jahren für das Gebäude Bei der St. Johanniskirche 11 aufgrund des schlechten Zustandes des Gebäudes ein Jahresdurchschnitt in Höhe von ca. 7 800,00 € errechnet worden ist. Bezogen auf das Gebäude der Sparkasse ergibt sich auf Basis von den vorhandenen 750 qm Nutzfläche ein zu erwartender Betrag von 6 800,00 € für die Bewirtschaftungskosten.

Für das Gebäude bei der St. Johanniskirche 11 sind bei Erhalt des Gebäudes erhebliche Aufwendungen für die bauliche Erhaltung und für den Sanierungsaufwand zu sehen. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass das Gebäude generalüberholt werden muss (Fenster, Isolierung, Dach).

Somit bleibt festzustellen, dass durch den Erwerb des Gebäudes der Sparkasse Neue Sülze 31 und durch den Verkauf des Gebäudes Bei der St. Johanniskirche 11 die Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahme durch die errechneten Durchschnittswerte der Bewirtschaftungskosten unterstützt wird.

Darüber hinaus ist der Ankauf des Gebäudes auch aus haushaltsrelevanter Sicht zu favorisieren, da der Kauf des Gebäudes bei einer Nettokreditaufnahme 0 durch den Verkauf anderer Immobilien (Bei der St. Johanniskirche 11, Große Bäckerstraße 17) als Vermögensumschichtung bei der Stadt Lüneburg zu sehen ist. Die Anmietung dieses Gebäudes würde demgegenüber zu einer dauernden **Belastung** des **Verwaltungshaushaltes** der Stadt Lüneburg führen.

Als weitere Alternative ist die Frage eines möglichen Neubaus geprüft worden.

Die Neubaukosten für ein vergleichbares Verwaltungsgebäude belaufen sich lt. Bewertung der LüwoBau auf ca. 1 Mio. € inkl. Nebenkosten ohne Grundstückserwerbskosten und Außenanlagen. Die Kosten für ein zu erwerbendes Grundstück in vergleichbarer Lage würde nach Verkehrswertgutachten mit ca. 150 000,00 € zu beziffern sein. Vollständigkeitshalber wird an dieser Stelle noch die Tatsache erwähnt, dass in Rathausnähe kein vergleichbares Grundstück vorhanden ist, und dass somit das Argument der Zentralisierung der Verwaltung für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Lüneburg nicht greifen würde.

Somit ist der Ankauf des Gebäudes der Sparkasse Neue Sülze 31 die wirtschaftlichste und organisatorisch sinnvollste Maßnahme, um die räumliche Situation der Stadtverwaltung zu verbessern.

Im Haushalt 2002 sind im Vermögenshaushalt 886 000,00 € für den Erwerb des Gebäudes veranschlagt worden.

Basis der Verhandlungen zwischen der Stadt Lüneburg und der Sparkasse Lüneburg war die Überlassung eines gebrauchsfertigen Gebäudes. Dies beinhaltete auch Umbaumaßnahmen, die für eine verwaltungsseitige Nutzung des Gebäudes notwendig sind. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um den Einbau eines Fahrstuhls sowie die notwendigen kommunikativen Vernetzungen mit den Verwaltungsgebäuden der Stadt Lüneburg (EDV-Netz, Telefonnetz).

Die Kosten für die notwendigen Umbaumaßnahmen betragen ca. 415 000,00 €. Im Detail handelt es sich dabei um folgende Maßnahmen:

Detailauflistung

- Fahrstuhl inkl. Statikerhonorar und aller baulichen Maßnahmen	149 065,97 €
- behindertengerechter Eingang	17 229,87 €
- Einbau eines Behinderten-WC's im Erdgeschoss	10 545,86 €
- Elektroarbeiten	25 302,42 €
- Leitungsarbeiten (EDV)	82 187,52 €
- Honorare (Bauleitung, Fachplanung Elektro etc.)	35 000,00 €
- Sanierung der Altlasten in Höhe von	46 000,00 €
- Summe der zusammengefassten Restarbeiten (Einbringung rauchdichter Türen in den Treppenhäusern, Erhöhung Handlauf Treppenlauf, Beton-sanierung am Sockel)	<u>49 668,36 €</u>
Gesamtsumme	415 000,00 €

Zusammenfassend lassen sich die Alternativen wie folgt gegenüber stellen:

a) **Ankauf des Gebäudes**

Kaufpreis	433 000,00 €
Umbaumaßnahmen nach Anforderung der Stadt Lüneburg inkl. der Schadstoffsanierungen	<u>415 000,00 €</u>
	848 000,00 €

b) **Anmietung**

Fiktive Mietvergleichsberechnung auf Basis der
Quadratmetermiete des Bürgeramtes

Fiktive Monatsmiete	5 812,50 €
	X 12 = 69 750,00 € Jahresmiete
zuzüglich 6%ige Verzinsung der 415 000,00 € Investitionsgröße Umbaukosten =	24 900,00 €
Gesamtsumme:	94 650,00 € Miete pro Jahr

c) **Neubau**

Gebäudekosten ca.	1 000 000,00 €
Gründerwerb	<u>150 000,00 €</u>
	1 150 000,00 € (ohne Außenanlage)

Die Restmittel aus dieser Haushaltsstelle sollen für die dringend notwendige Sanierung des Gebäudes Klosterhof (Fachbereich 5) verwendet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Lüneburg beauftragt die Verwaltung, die Verhandlungen zum Erwerb des Gebäudes der Sparkasse Lüneburg Neue Sülze 31 weiterzuführen mit dem Ziel, das Gebäude inkl. der notwendigen Umbaumaßnahmen für 848 000,00 € zu erwerben.

Die Restmittel aus dieser Haushaltsstelle sollen für die dringend notwendige Sanierung des Gebäudes Klosterhof (Fachbereich 5) verwendet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: **100,00 €**

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten: **zurzeit nicht zu berechnen.**

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja

Haushaltsstelle: **02000.93250**

Haushaltsjahr: **2002**

e) mögliche Einnahmen:

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein-stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltungen	lt. Beschluss-entwurf	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto-kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Anhörung/Beteiligung erforderlich:

Ortsrat: _____

Ortsvorsteher/in: _____

Auszüge an folgende Bereiche bzw. Fachbereiche:

Eingangs- und Sichtvermerke

(gewünschte Vermerke bitte ankreuzen)

<input type="checkbox"/> Entwurfsverfasser/in Datum	<input type="checkbox"/> Leiter/in des beteiligten Fachbereichs	<input type="checkbox"/> Dez. VI	<input type="checkbox"/> Dez. V	<input type="checkbox"/> FBL 3	<input type="checkbox"/> Dez. II	<input type="checkbox"/> Oberbürger- meister	<input type="checkbox"/> Ratsbüro