

Fraktion AUB
Erich Kästner Platz 1
03046 Cottbus

Städtische Immobilien

Anfrage der Fraktion Aktive Unabhängige Bürger vom 12.03.2013
zur Stadtverordnetenversammlung am 27.03.2013

Datum
16.04.2013

Geschäftsbereich/Fachbereich
G IV/ FB Immobilien

Zu 1) Welche Immobilien befinden sich im Eigentum der Stadt Cottbus und wie werden sie genutzt?

Zeichen Ihres Schreibens

Im Eigentum der Stadt befindet sich aufgabenbedingt eine sehr große Anzahl von Immobilien. Diese werden hinsichtlich des Erfordernisses der kommunalen Daseinsvorsorge in 2 Kategorien gegliedert:

Sprechzeiten

1. Kategorie: Objekte zur kommunalen Daseinsvorsorge

Dazu zählen im Wesentlichen:

- Schulen und Turnhallen
- Kindertagesstätten
- Verwaltungsobjekte
- Feuerwehren
- Friedhöfe
- Objekte des Sports
- kulturelle Einrichtungen
- soziale Einrichtungen

Ansprechpartner/-in
Frau Schlensog

Zimmer

Mein Zeichen

Telefon
0355 612 2270

Fax
0355 612 132304

2. Kategorie: Objekte in kommunalem Eigentum, die nicht zur klassischen Daseinsvorsorge dienen

Dazu zählen im Wesentlichen:

- 5.622 Garagenstandorte, davon 4.779 Pachtgrundstücke und 843 Mietgaragen
- Wohngebäude oder Wohnungen
- sonstige gewerbliche Objekte z. B. Tierparkgaststätte
- sonstige soziale Einrichtungen z. B. Frauenzentrum Lila Villa
- Kleingartenanlagen
- Jugendclubs
- Leerstandsobjekte
- sonstige Grundstücke/Objekte u. a. Verkehrsflächen (z. B. Buswendeschleifen), Märkte, Spielplätze, Wertstoffcontainer

E-Mail:
anja.schlensog@cottbus.de

Stadtverwaltung Cottbus
Neumarkt 5
03046 Cottbus

Konto der Stadtkasse
Sparkasse Spree-Neiße
Inlandszahlungsverkehr
Kto.Nr.: 330 200 00 21
BLZ: 180 500 00

Eine adressgenaue Übersicht und Zuordnung der Standorte kann im FB Immobilien eingesehen werden.

Auslandsverkehr
IBAN:
DE06 1805 0000 3302 0000 21
BIC: WELADED1CBN

www.cottbus.de

Zu 2) Welche Kosten sind gestaffelt in Einnahmen und Ausgaben damit verbunden?

Mit der Betreuung der Immobilien sind dem Grunde nach folgende klassische Ausgaben verbunden:

- Betriebskosten, wie Kosten für Heizung, Fernwärme, Objektreinigung, Straßenreinigung/Winterdienst, Sicherheitsdienste, Energie (Strom oder Gas), Gebührenbescheide, Straßenreinigungsgebühren, Niederschlagswasser, Grundsteuern, Wasser- / Abwassergebühren, Versicherungen, Wartungen und Revisionen
- Kosten der Gebäudeunterhaltung und Reparaturen
- ggf. erforderliche Mieten bei Fremdimmobilen
- Baumpflege- und Außenanlagenarbeiten
- kalkulatorische Abschreibung und Zinsen
- Personalkosten für Hausmeisterleistungen

Einnahmeseitig sind je nach Vertragsgrundlage folgende Erlöse möglich:

- Miet- und Pachtzins
- Betriebskostenerstattungen
- Erstattung sonstiger Nebenkosten

Für Informationen zu standort- und nutzungsspezifische Einnahmen und Ausgaben steht der FB Immobilien zur Verfügung.

Zu 3) Wie hoch sind die Verkehrswerte der einzelnen Immobilien?

Die Verkehrswertermittlung erfolgt gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Er wird nach der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung WertV) in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien (WertR) ermittelt.

Der Verkehrswert hat nur Gültigkeit zu einem festgelegten Stichtag (Stichtagsbezogenheit). Da die Erstellung der Verkehrswertgutachten im Grundsatz durch öffentlich bestellte Sachverständige zu erfolgen hat, entstehen der Stadtverwaltung dafür entsprechende Gutachterkosten. Zudem dürfen die Gutachten kommunalrechtlich nicht älter als 1 Jahr sein. Es liegen daher nicht zu allen Immobilien die Verkehrswerte vor, sondern werden im Rahmen von Nachfrage und Angebot ermittelt oder aktualisiert. In die Eröffnungsbilanz des städtischen Ergebnishaushaltes wurden alle Grundstücke und Immobilien mit einem Buchwert aufgenommen.

Zu 4) Was ist mit den Immobilien geplant, die sich im kommunalen Bestand befinden und noch keiner Nutzung unterzogen sind?

Eine zweckentsprechende Nachnutzung der Immobilien wird regelmäßig geprüft. Besteht verbindlich kein Eigenbedarfsinteresse, erfolgt die Ausschreibung der Standorte zum Verkauf.

Zu 5) Welche Immobilien sollen kurz-, mittel- und langfristig verkauft werden oder an Dritte vermietet/verpachtet werden?

Alle Immobilien, welche für die Daseinsvorsorge der Stadt Cottbus nicht notwendig sind, werden im Rahmen einer öffentlichen regionalen und überregionalen Ausschreibung zum Höchstgebot mit Vorgabe Mindestgebot (Verkehrswert) ausgeschrieben. Ist Ausschreibung nicht möglich, da es sich um eine Arrondierung, Zuordnung o.ä. handelt, erfolgt die Prüfung einer möglichen Direktveräußerung.

Da mit jeder Ausschreibung Kosten für die Erstellung und Aktualisierung der Gutachten sowie der überregionalen Veröffentlichung entstehen, erfolgt durch den FB Immobilien eine nachfrageorientierte Steuerung bei der Auswahl der zu veröffentlichten Immobilien.

Zu 6) Wie hoch ist der Investitionsaufwand, um kommunal zu nutzende Immobilien zu sanieren?

Eine Gesamtsumme des noch erforderlichen Investitionsaufwands kommunaler Immobilien ist nicht ermittelt, da je nach Baualter, Nutzungsart, Baupreisentwicklung, aktueller Gesetzesgrundlage (z. Bsp. EnEV), Sanierungszeitraum usw. veränderte Rahmenbedingungen für die Sanierung eines Objektes gelten, welche maßgeblich den Investitionsaufwand beeinflussen.

Aus diesem Grund werden Prioritäten in der jeweiligen Haushaltsplanung, sowohl im Investitionshaushalt als auch im Aufwandshaushalt, gesetzt.

So sind im Doppelhaushalt 2013/2014 u.a. folgende wichtige Bauvorhaben im Investitionshaushalt angemeldet:

- Weiterführung der Sanierung Turnhalle und Außenanlagen Grundschule Sielow
- Sanierung Schulstandort Ludwig-Leichhardt-Gymnasium
- Sanierung Grundschulstandort Fröbel-Grundschule
- Sanierung Grundschulstandort Regine-Hildebrandt-Grundschule
- Sanierung Grundschulstandort Astrid-Lindgren-Grundschule
- Neubau Hort Groß Gaglow
- Sanierung Schulstandort Pestalozzi-Förderschule
- Neubau Freiwillige Feuerwehr Kahren
- Sanierung Freiwillige Feuerwehr Gallinchen

Die Auflistung aller Maßnahmen ist der Unterlage – Auszug aus dem Teil I A / Investitionen 2013/2014 – zum Doppelhaushalt zu entnehmen.

Zudem besteht ein wesentlicher Bedarf an Werterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Beseitigung bestehender baulicher und technischer Mängel. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf Schulen und Kitas. Auch dafür sind im Doppelhaushalt 2013/2014 entsprechende Finanzierungsmittel im Aufwandshaushalt angemeldet:

	2013	2014	2015	2016	2017
Unterhaltung Schulen Produkt 024 243 999	2.874.000 €	851.000 €	955.000 €	955.000 €	955.000 €
Unterhaltung Kitas Produkt 036 365 020	1.700.000 €	1.700.000 €	1.700.000 €	1.700.000 €	1.700.000 €

In Vertretung

Marietta Tzschoppe
Beigeordnete für Bauwesen