



Informationsvorlage-Nr. VII-DS-06838-Ifo-04

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Soziales, Gesundheit und Vielfalt

Betreff:
Prüfergebnis: Entbehrlichkeitsprüfung zum Verkauf Bochumer Straße 26

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):
Gremium

DB OBM - Vorabstimmung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters
Grundstücksverkehrsausschuss
Ratsversammlung

Voraussichtlicher
Sitzungstermin

19.01.2024
30.01.2024
04.03.2024
13.03.2024

Zuständigkeit

Vorberatung
Information zur
Kenntnis
Information zur
Kenntnis
Information zur
Kenntnis

Beschlussvorschlag

Die Information zum Sachstand und zum weiteren Vorgehen wird zur Kenntnis genommen.

Räumlicher Bezug

Gemarkung Mockau, Bochumer Straße 26

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln

Sonstiges:

Die Informationsvorlage nimmt Bezug auf Beschlussvorlage VII-DS-06838.

Information der Mitglieder des Stadtrates über die erfolgte Entbehrlichkeitsprüfung und den geplanten Verkauf des Grundstücks Bochumer Straße 26 zum Höchstgebot zur Refinanzierung des Eigenanteils für die Errichtung des Gemeindezentrums Friedrichshafener Straße 141-145 des Eigenbetriebes Städtische Behindertenhilfe (SEB).

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft	<input type="checkbox"/>	nein		ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung	<input type="checkbox"/>	nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?	<input type="checkbox"/>	nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Im Haushalt wirksam	von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge			
	Aufwendungen			
Finanzhaushalt	Einzahlungen			
	Auszahlungen			
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?	<input type="checkbox"/>	nein		wenn ja, nachfolgend angegeben

Folgekosten Einsparungen wirksam	von	bis	Höhe in EUR/Jahr	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge			
	Ergeb. HH Aufwand			
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge			
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen			

Steuerrechtliche Prüfung	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG	<input type="checkbox"/>	nein		ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung	<input type="checkbox"/>	nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen	<input type="checkbox"/>	ja		nein, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Auswirkungen auf den Stellenplan	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja, nachfolgend angegeben
Beantragte Stellenerweiterung:	Vorgesehener Stellenabbau:			

Ziele

Hintergrund zum Beschlussvorschlag:

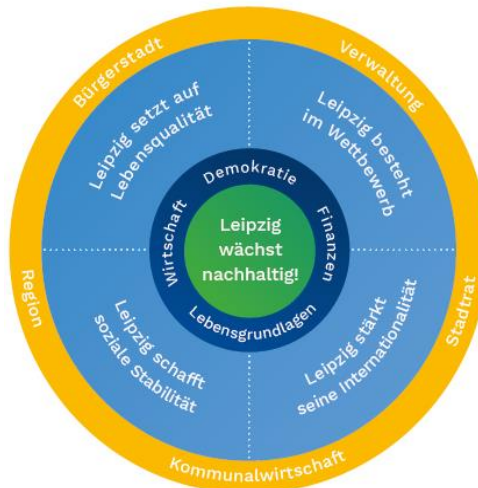
Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

2030 – Leipzig wächst nachhaltig!

Ziele und Handlungsschwerpunkte

Leipzig setzt auf Lebensqualität

- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- Nachhaltige Mobilität
- Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraumangebote



Leipzig besteht im Wettbewerb

- Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze
- Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte
- Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur
- Vorsorgendes Flächen- und Liegenschaftsmanagement
- Leistungsfähige technische Infrastruktur
- Vernetzung von Bildung, Forschung und Wirtschaft

Leipzig schafft soziale Stabilität

- Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt
- Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung
- Bezahlbares Wohnen
- Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote
- Lebenslanges Lernen
- Sichere Stadt

Wirkung auf Akteure

- Bürgerstadt
- Region
- Stadttrat
- Kommunalwirtschaft
- Verwaltung

Leipzig stärkt seine Internationalität

- Weltoffene Stadt
- Vielfältige, lebendige Kultur- und Sportlandschaft
- Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung
- Attraktiver Tagungs- und Tourismusstandort
- Imageprägende Großveranstaltungen
- Globales Denken, lokal verantwortliches Handeln

Sonstige Ziele

Bei Bedarf überschreiben (max. 50 ZML)

Trifft nicht zu

Klimawirkung

Klimawirkung durch den Beschluss der Vorlage

Stufe 1: Grobe Einordnung zur Klimawirkung (Klimaschutzes und zur –wandelanpassung)

Eingesetzte Energieträger (Strom, Wärme, Brennstoff)	<input checked="" type="checkbox"/> keine / Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> erneuerbar	<input type="checkbox"/> fossil
Reduziert bestehenden Energie-/Ressourcenverbrauch	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Speichert CO2-Emissionen (u.a. Baumpflanzungen)	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mindert die Auswirkungen des Klimawandels (u. a. Entsiegelung, Regenwassermanagement)	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Abschätzbare Klimawirkung mit <u>erheblicher Relevanz</u>	<input type="checkbox"/> ja, da Beschlussgremium RV, GVA, oder VA <u>und</u> mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer		<input checked="" type="checkbox"/> nein
Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung	<input checked="" type="checkbox"/> ja (<u>Prüfschema endet hier.</u>)		

Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)

ja nein (Begründung s. Abwägungsprozess) nicht berührt (Prüfschema endet hier.)

Stufe 3: Detaillierte Darstellung zur abschätzbaren Klimawirkung nur bei erheblicher Relevanz

Berechnete THG-Emissionen (in t bzw. t./a): _____

liegt vor: s. Anlage/Kapitel der Vorlage: _____

wird vorgelegt mit: _____ (z. B. Planungsbeschluss, Baubeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Sachverhalt

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

entfällt

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

entfällt

III. Strategische Ziele

Die Vorlage dient der Umsetzung des Beschlusses VII-DS-06838, hier Beschlusspunkt 4. Der Stadtrat ist über das Prüfergebnis der Entbehrlichkeitsprüfung zu informieren.

IV. Sachverhalt

1. Anlass

Durch den Bau- und Finanzierungsbeschluss VII-DS-06838 wurde der Neubau des Gemeindezentrums in der Friedrichshafener Straße 141-145 bestätigt. Die Beschlussvorlage

sieht einen Verkauf des bisherigen genutzten Objektes in der Bochumer Straße 26 als Finanzierungsbaustein vor.

Einem Verkauf der Immobilie wurde dem Grundsatz nach, aber unter Vorbehalt zugestimmt. Im Rahmen der Beschlussfassung wurde festgelegt, dass für das Objekt zunächst eine Entbehrlichkeitsprüfung vorgenommen wird. Über das Prüfergebnis und das weitere Vorgehen ist der Stadtrat zu informieren.

Diese Vorlage zeigt das Ergebnis der Entbehrlichkeitsprüfung.

2. Ausführliche Darstellung der Maßnahme

Entbehrlichkeitsprüfung

Die zwischenzeitlich durchgeführte Bedarfsprüfung ergab zunächst drei indikative Bedarfe:

- Sozialamt: Leipziger Obdach Plus
- Amt für Jugend und Familie: Kinder und Jugendhilfe (familienbildendes Angebot oder offene Kinder – und Jugendarbeit)
- Amt für Jugend und Familie: Hilfe zur Erziehung (Etablierung eines teilstationären Leistungsangebots)

Das Sozialamt schätzte nach einer Besichtigung das Objekt als nicht geeignet ein. Als Gründe wurden die ungünstige Raumaufteilung und die Investitionskosten benannt.

Das Amt für Jugend und Familie zog den Bedarf auf Grund der erforderlichen Entnahme aus dem Betriebsvermögen und dem beschriebenen Sanierungsstau zurück.

Weitere kommunalen Bedarfe, welche durch das Grundstück gedeckt werden könnten, liegen nicht vor.

Weiteres Vorgehen

Das Objekt ist im nächsten Schritt wieder dem Betriebsvermögen des SEB zu entnehmen (Entwidmung) und in den allgemeinen Haushalt der Stadt Leipzig rück zu übertragen. Parallel wird eine Veräußerung im Höchstgebotsverfahren erfolgen. Auf der Grundlage des Verkehrswertgutachtens wird ein Exposé erstellt und die Immobilie am Markt angeboten. Nach Ausschreibungsende wird der Meistbietende ermittelt und ein Vertrag erstellt. Der zu erwartende Kaufpreis liegt voraussichtlich über den festgesetzten Schwellenwerten, so dass eine Beschlussfassung im Grundstücksverkehrsausschuss erforderlich wird.

Grundstücksangaben

Gemarkung	Flurstück	insges. m²
Mockau	115v	1.150

Ansprüche

Keine Vermögensrechtlichen Ansprüche

Gegenwärtige Bebauung und Nutzung

Das denkmalgeschützte Objekt wurde bislang durch den SEB genutzt. Nach dem Umzug in das neue Gebäude Anfang April 2024 steht das Objekt leer.

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Alternativen zum Verkauf

Der SEB benötigt den Kaufpreis zur Refinanzierung des Eigenanteils am nach der Förderrichtlinie Teilhabe Invest geförderten Neubau für das Gemeindezentrums in der Friedrichshafener Straße 141-145.

Ohne den Verkaufserlös ist die Gesamtfinanzierung des Neubaus nicht gesichert. Bereits eine Verzögerung führt zu Finanzierungsbelastungen in Höhe von 2.100 Euro pro Monat und wirkt nachhaltig auf das Betriebsergebnis des SEB.

Aus diesem Grund wird bewusst von der Bestellung eines Erbbaurechts abgewichen. Unter den aktuellen Marktbedingungen soll so das höchst mögliche Gebot erzielt werden.

Alternativ ist das Objekt gegen Zahlung des Verkehrswertes von 635 TEURO von der Stadt zu übernehmen.

Ohne eine zeitnahe und abschließende Klärung, ist die Versorgungssicherheit im Bereich der psychosozialen Betreuung nicht gesichert.

Verkehrswert

Mit Gutachten vom 20.04.2023 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Markus Müller wurde ein Verkehrswert in Höhe von 635.000 € festgestellt. Dies würde dem Mindestgebot entsprechen.

Realisierungs- / Zeithorizont

Die Ausschreibung soll nach Beschlussfassung und Aktualisierung des Verkehrswertgutachtens erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

Bei Nichtveräußerung ist eine andere Finanzierungsquelle für den Kommunalanteil, Trägeranteil und nicht förderfähiger Kosten gemäß der Förderrichtlinie Teilhabe Invest zu finden.

Anlage/n

- 1 Lageplan (öffentlich)
- 2 Auszug aus der Stadtkarte (öffentlich)
- 3 Objektbild (öffentlich)