



MFN-Fraktion im Rat

Erwin Fritsch

52385 Nideggen
Königstraße 25
Tel. 02425 - 901717

25.10.2024

Herrn Bürgermeister
Marco Schmunkamp
Zülpicher Straße 1
52385 Nideggen

per E-Mail

Nächste Ratssitzung

Sehr geehrter Herr Schmunkamp,

wir beantragen den

TOP Ankauf Eschaueler Weg 21

in die Tagesordnung aufzunehmen.

Anfang 2016 hatte die Stadt den Ankauf für ca. 0,5 Mio. € zur Nutzung als Flüchtlingsunterkunft beschlossen. Nach einem Wasserschaden musste das Objekt Anfang 2024 geräumt werden.

In der Beschlussvorlage zum Ankauf (Anlage):

- war das Objekt so beschrieben worden: "Die Bausubstanz ist massiv und solide. Die Wohnungen selbst vermitteln einen guten und gepflegten Eindruck."
- wurde auf die noch ausstehende brandschutztechnische Prüfung hingewiesen. Sollte sich daraus unerwarteter Nachbesserungsbedarf ergeben, werde dazu berichtet. Eine derartige Benachrichtigung erfolgte nicht.

Am 22.10.2024 erfolgte eine gemeinsame Besichtigung des Objektes mit Vertretern der Verwaltung, der Fraktionen und 2 Gutachtern.

Ergebnis:

- Etliche Mängel, z.B. ungenügende Wärmedämmung, wären auch 2016 erkennbar gewesen.

- Die Nutzung des Gebäudes für Wohnungen oder Flüchtlingsunterkunft war bereits 2016 brandschutzrechtlich unzulässig.
- Eine Sanierung des Gebäudes kann erst nach einer komplette Entkernung bis zum Rohbauzustand erfolgen. Wegen der zu erwartenden anfallenden Schadstoffe ist mit erheblichen, nicht abschätzbaren, Kosten zu rechnen.
- Das gleiche Entsorgungskostenrisiko gilt auch für einen Abbruch des Gebäudes.

Durch den Ankauf des Objektes ist der Stadt ein erheblicher Schaden entstanden. Wir erwarten deshalb die Informationen:

- Auf welcher Grundlage erfolgte die Beschreibung "massiv und solide"?
- Von wem und mit welchem Ergebnis wurde die brandschutztechnische Prüfung vorgenommen?

Soweit dazu schriftliche Unterlagen vorliegen bitten wir um Vorlage.

Mit freundlichen Grüßen



Fritsch

Anlage: BV-11/2016



STADT NIDEGGEN

Der Bürgermeister



Haupt- und Finanzausschuss
23.02.2016

Sitzungsvorlage
BVL-11/2016

nichtöffentliche Sitzung

Dienststelle: Fb II / Sg 3
Ansprechpartner: Hr. Kemmerling

TOP:

Aktenzeichen.: Liegenschaften
Datum: 01.02.2016

Ankauf eines bebauten Grundstückes zur Unterbringung von Flüchtlingen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Nideggen beschließt den Erwerb des in der Anlage 1 gekennzeichneten Grundstückes in der Gemarkung Schmidt, Eschauer Weg 21/Im Erzenreich 7. Der Kaufpreis beträgt 400.000,- EURO.

Sämtliche mit dem Erwerb verbundene Kosten gehen zu Lasten der Stadt Nideggen.

Haushaltsrechtliche Relevanz

Produktbereich: 90113298 / I – 901 – 100 Grunderwerb
Betrag: 440.000 EURO Ankauf / 50.000 EURO Sanierung und Umbau
Erläuterung: Im Haushalt 2016 ist eine Ermächtigung in Höhe von 500.000 EURO eingeplant

Sachverhalt:

Aufgrund der weiterhin steigenden Flüchtlingszahlen und des nicht absehbaren Endes dieser Situation, ist die Verwaltung stetig auf der Suche nach brauchbaren Immobilien zur Flüchtlingsunterbringung. Das Objekt „Eschauer Weg 21/Im Erzenreich 7“ in Nideggen-Schmidt konnte als weitere Alternative für die Unterbringung von Asylsuchenden ermittelt werden. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges Seniorenpflegeheim, welches 1999 durch Bauantrag in 4 Wohneinheiten und 4 Appartements umgewandelt wurde. Die Immobilie verfügt über insgesamt ca. 590 qm Wohnfläche, welche sich auf 8 eigenständige Wohnparteien in unterschiedlichen Größen verteilt. Das Grundstück hat eine Gesamtgrundfläche von 3.344 qm.

Zum Gebäude:

Die Wohnflächen der acht Einzelparteien belaufen sich auf 31 qm (kleinste) bis hin zu 157 qm (größte). 6 dieser Wohnungen sind aktuell in Nutzung. Bei einem Immobilienerwerb werden 2 weitere Wohnungen kurzfristig frei, da diese durch den jetzigen Eigentümer und dessen Kinder selbst genutzt werden. Hierbei handelt es sich um die beiden größten Wohnungen (127qm und 157qm). Somit stehen zunächst 411 qm verteilt auf 4 Wohnungen zur Verfügung. Die weiteren 4 Wohneinheiten sind aktuell an Einzelpersonen vermietet. Deren Mietverhältnisse gehen auf die Stadt Nideggen über. Es besteht die Möglichkeit, die Mietverträge zu kündigen. Seitens der Verwaltung wird davon jedoch abgesehen.

Die Verwaltung hat das Gebäude besichtigt und auf seine Geeignetheit für die Unterbringung von Asylsuchenden mit dem Ergebnis geprüft, dass hier maximal bis zu 60 Personen untergebracht werden können. Aufgrund der Mietsituation steht zunächst Wohnraum für 46 Personen zur Verfügung.

Die Bausubstanz ist massiv und solide. Die Wohnungen selbst vermitteln einen guten und gepflegten Eindruck. Einige Arbeiten, wie beispielsweise Balkonabsturzsicherung im 1. OG sind auszuführen. Das Gebäude verfügt über eine Öl-Heizungsanlage aus dem Baujahr 1984. Diese Anlage ist aufgrund des Alters auszutauschen. Diesbezüglich wurde mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfeger Rücksprache gehalten, der hierzu die Aussage machte, dass die Anlage bisher immer die vorgegebenen Messwerte eingehalten hat und noch nie auffällig war. Bei einem Besitzübergang könnte die Anlage noch die kommenden 2 Heizperioden laufen, ehe Sie in 2018 ausgetauscht werden muss.

Eine 1. brandschutztechnische Prüfung des Gebäudes muss noch erfolgen. Bis zur Sitzungs-Einladungsfrist konnte ein gemeinsamer Termin zwischen Verwaltung, Stadtbrandinspektor Latz und dem Eigentümer vor Ort nicht koordiniert werden. Sollten sich diesbezüglich unerwartete Nachbesserungen ergeben, deren Kosten nicht im Verhältnis zum Kaufpreis der Immobilie stehen, wird hierzu berichtet.

Zum Grundstück:

Lt. geltendem B-Plan verfügt das Grundstück über zusätzlich erschlossenes Bauland, was aber für die Verwaltung und die Preisverhandlungen zunächst nicht von Bedeutung war. In der Anlage 2 wird dieser Umstand dargestellt.

Der Kaufpreis wurde mit den Eigentümern auf 400.000,- EURO verhandelt. Zuzüglich der mit dem Erwerb verbundenen Nebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notarkosten, Gebühren) ergibt sich ein Gesamtinvestitionsvolumen i.H.v. 440.000,- EURO. Die erforderliche haushaltsrechtliche Ermächtigung ist vorhanden. In der Anlage 3 ist diesbezüglich der Prokopfkostenanteil dargestellt. Demnach liegt die Immobilie, trotz des hier vorsorglich mit 50.000 EURO hoch dargestellten Sanierungsaufwand, bei einem akzeptablen Prokopfkostenanteil.

Beratungsfolge

Sitzung:

Haupt- und Finanzausschuss

Termin:

23.02.2016

Schmunkamp