

Magdeburg, den 04.09.2018
00-05-04 le/li-he

Ergänzende Vorlage

Präsidiumssitzung Nr. 180
Datum: 10.09.2018
Ort: Landesgeschäftsstelle
Bearbeiter: Landesgeschäftsführer Jürgen Leindecker
Erster Beigeordneter Heiko Liebenehm
TOP 8 Verwendung der KWV-Überschüsse - Immobilieninvestition;
Erwerb eines Baugrundstückes

Anlagen Konzeptstudie mit den Varianten 1-4

Bisherige Beratung:

- 172. Präsidiumssitzung am 05.12.2016 (TOP 7.1)
- 173. Präsidiumssitzung am 27.03.2017 (TOP 11)
- 175. Präsidiumssitzung am 11.9.2017 (TOP 3.3)
- Klausurtagung am 16.4.2018 (TOP 3.2)
- 179. Präsidiumssitzung am 11.6.2018 (TOP 4.2)
- 56. Kreisvorstandskonferenz am 11.06.2018 (TOP 4)

Beschlussvorschlag (unverändert):

1. *Die an das Verbandsgebäude angrenzenden unbebauten Grundstücke Sternstraße 2 und Hallische Straße 1 können im Falle eines Erwerbs unter Zugrundelegung der Vorstellungen des SGSA im Rahmen einer wirtschaftlich vertretbaren Investition mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut werden.*
2. *Der Landesgeschäftsführer wird beauftragt, auf der Grundlage des Beschlusses der 56. Kreisvorstandskonferenz am 11.06.2018 mit der Eigentümerin der Grundstücke Verhandlungen über den Grunderwerb aufzunehmen. Im Falle einer Einigung werden der Präsident und der Landesgeschäftsführer ermächtigt, den Grundstückskaufvertrag abzuschließen.*

Begründung:

1. Auf den Vorbericht zu diesem Tagesordnungspunkt vom 27.8.2018 wird verwiesen.
2. Zwischenzeitlich hat die architekturconcept GmbH (arc) eine aktualisierte Konzeptstudie vorgelegt, die anliegend beigelegt ist. Danach ergibt sich in der nach Auffassung der

Landesgeschäftsstelle vorzugswürdigen Variante 1 (Bau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Sternstraße 2, Parken oberirdisch) eine Kostensteigerung in Höhe von 116.382 € auf nunmehr 3,77 Millionen €.

Dennoch ist festzustellen, dass ein Erwerb der Grundstücke Sternstraße 2 und Hallische Straße 1 in Magdeburg dann eine wirtschaftliche Investition ermöglicht, wenn bei der Bebauung auf Kostendisziplin geachtet wird und keine weiteren Kosten verursacht werden, die zwar wünschenswert erscheinen, aber wirtschaftlich nicht vertretbar sind.

3. Weitere Vorgehensweise:

- 3.1 Zunächst muss mit der Eigentümerin des Grundstückes (Hausverwaltung Friedrich GmbH & Co. KG) über den Kaufpreis verhandelt werden. Die Kontaktaufnahme mit der Grundstückseigentümerin wurde erst möglich, weil der Landtagsabgeordnete Guido Heuer einen Geschäftsführer der Gesellschaft persönlich kennt und ein Gespräch mit dem SGSA vermittelt hat. In diesem Gespräch wurde ein Kaufpreis von 1,1 Mio. € gefordert; der Bodenrichtwert für die Grundstücke liegt zusammengerechnet bei rund 600.000 €. Hinzu dürften aus Sicht der Eigentümerin die Abbruchkosten für das Gebäude Sternstraße 2 im Jahr 2014 kommen, die sich schätzungsweise auf 200.000 € beliefen.

Tatsächlich ist der Bodenrichtwert in der Regel nicht der Kaufpreis, gleichwohl erscheint die geforderte Kaufpreissumme für das Grundstück etwas hoch.

Es wird deshalb vorgeschlagen, zunächst mit der Grundstückseigentümerin in konkrete Verhandlungen über den Erwerb des Grundstückes einzusteigen und vor dem Hintergrund der zu erwartenden Baukosten und der Wirtschaftlichkeit des Bauprojektes zu versuchen, einen adäquateren Kaufpreis zu erzielen.

- 3.2 Im Falle der Umsetzung des Bauvorhabens scheint es derzeit nur vertretbar, das Grundstück Sternstraße 2 zu bebauen. Auf den Bau der im Gespräch mit der Landeshauptstadt Magdeburg am 22.6.2018 als Option ins Spiel gebrachten Tiefgarage (Variante 2) sollte verzichtet werden. Zwar würde die Zahl der zu schaffenden Stellplätze sich um 19 auf 41 erhöhen. Allerdings ebenso die Baukosten um rund 1,1 Mio. €. Damit würden im Vergleich zur Variante 1 die Kosten je Quadratmeter Mietfläche von 2.890 € auf 4.076 € steigen. Ob sich ein daraus folgender Mietpreis realisieren ließe, ist nicht absehbar.

Die Varianten 3 und 4, die auch eine Bebauung des Grundstückes Hallische Straße 1 untersuchen, sollten aktuell nicht weiterverfolgt werden. Die Option, das Grundstück Hallische Straße 1 zu bebauen, bleibt erhalten, ein aktueller Bedarf hierfür besteht jedoch nicht. Im Rahmen der Neugestaltung einer Zufahrt über die Hallische Straße 1 sollte allerdings ein städtebaulich ansprechender Abschluss des Grundstückes zum öffentlichen Verkehrsraum angestrebt werden.

Ergänzend wird mündlich vorgetragen.