

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
	des Wirtschaftsausschusses		
X	des Haupt- und Finanzausschusses	09.03.2015	
	der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Kriminalpräventiver Rat: nein

Erwerb des Binnensees; Flurstücke 7/39, 7/43, 7/52, 7/54, 7/56, 7/68, 7/136 und 7/138 der Flur 12, Gemarkung Heiligenhafen

A) SACHVERHALT

Nach intensiven Gesprächen und Verhandlungen mit den zuständigen Vertretern der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist folgendes festzustellen:

1. Laut Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind die Flurstücke

- 7/39 mit einer Fläche von 1 m²,
- 7/43 mit einer Fläche von 295 m²,
- 7/52 mit einer Fläche von 615 m²,
- 7/54 mit einer Fläche von 279 m²,
- 7/56 mit einer Fläche von 56 m²,
- 7/68 mit einer Fläche von 548 m²,
- 7/136 mit einer Fläche von 3.564 m² und
- 7/138 mit einer Fläche von 792.755 m²

der Flur 12, Gemarkung Heiligenhafen) des Binnensees als Einheit zu betrachten, weshalb diese acht Flurstücke grundsätzlich nur als Einheit verkauft werden.

2. Vorerst wurden und werden Kaufgespräche und Kaufverhandlungen seitens der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben nur mit der Stadt Heiligenhafen geführt. Sollte ein Verkauf an die Stadt Heiligenhafen scheitern, wird die o. g. Einheit „Binnensee“ ggf. öffentlich zum Verkauf angeboten.
3. Der Kaufpreis beträgt gemäß des aktuellen Gutachtens 1.100.000,00 €. Intensive Verhandlungen über den Kaufpreis, um diesen für die Stadt zu reduzieren, scheiterten. Das Angebot gilt bis zum 30.04.2015.
4. Der Kaufpreis könnte in Teilbeträgen gezahlt werden, wobei mindestens ein Drittel (demnach 366.667 €) bei Vertragsabschluss im Jahr 2015 gezahlt werden müsste. Der Restbetrag (733.333 €) könnte in maximal bis zu fünf Jahresraten (demnach

146.667 € für die Jahre 2016 bis 2020) gezahlt werden. Das jeweilige Restkaufgeld wäre dann in Höhe des Kreditzinssatzes des Bundes jährlich zu verzinsen. Dieser Zinssatz beträgt (bereits seit dem 24.09.2012) zurzeit 0,75 % jährlich. Es ergäbe sich demnach aufgrund der Ratenzahlungsmöglichkeit eine Zinslast von 5.500 € im Jahr 2016, 4.400 € im Jahr 2017, 3.300 € im Jahr 2018, 2.200 € im Jahr 2019 sowie 1.100 € im Jahr 2020; gesamt 16.500 €.

5. Trotz der vorstehend erläuterten Möglichkeit einer Ratenzahlung des Kaufpreises müssten die in den Jahren 2015 bis 2020 zu zahlenden Teilbeträge seitens der Stadt kreditfinanziert werden. Entsprechend der Kreditlaufzeit und der Höhe der Kreditzinsen ergäben sich dadurch erhebliche Zinsbelastungen für die Dauer der Kreditlaufzeit. Bei einem unterstellten Zinssatz von 1,5 %, einer vierteljährlichen Tilgung und Zinszahlung sowie einer Laufzeit der jeweiligen Teilkredite von 15, 14, 13, 12, 11 und 10 Jahren würde die Zinslast insgesamt ca. 112.500 € betragen. Würde die Gesamtsumme bereits im Jahr 2015 zu einem dann günstigeren Zinssatz von 1,2 % über 15 Jahre kreditfinanziert werden, würde die Zinslast insgesamt ca. 103.000 € betragen. Der Nachteil einer Teilzahlung des Kaufpreises läge demnach bei ca. 9.500 € + 16.500 € = 26.000 €.
6. Zusätzlich zum Kaufpreis in Höhe von 1.100.000 € fielen bei einem Kauf des Binnensees Nebenkosten (Gründerwerbsteuer, Notarkosten, Gerichtsgebühren, ggf. Vermessungskosten) in Höhe von ca. 90.000 € an.
7. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erzielt zurzeit mit dem Binnensee Einnahmen von ca. 3.400 € pro Jahr.

B) STELLUNGNAHME

Der Kauf des Binnensees (Flurstücke 7/39, 7/43, 7/52, 7/54, 7/56, 7/68, 7/136 und 7/138 der Flur 12, Gemarkung Heiligenhafen) ist aufgrund der geplanten touristischen Aufwertung des Steinwarder Südufers erforderlich.

Die Kaufpreiszahlung und entsprechende Kreditaufnahme sollten nicht in Teilbeträgen erfolgen, weil aufgrund des bei Teilzahlung um ca. 0,3 Prozentpunkten höheren Zinssatzes für die Teilkredite diese Teilzahlung verglichen mit der Gesamtkreditaufnahme in 2015 zu einem Zinssatz von ca. 1,2 % nachteilig wäre.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Ein Erwerb des Binnensees würde unter der zu empfehlenden Gesamtzahlung des Kaufpreises im Jahr 2015 folgendes bedeuten:

1. In 2015 müssten Mittel für den Kauf des Binnensees sowie ein entsprechender Kredit in Höhe des Kaufpreises sowie der Nebenkosten in Höhe von ca. 1.190.000 € aufgenommen werden.
2. In den Jahren 2015 bis zur abschließenden Tilgung des Kredites müssen Tilgungsleistungen und Zinsaufwendungen eingeplant werden.
3. In den Jahren ab 2015 könnten geringe Einnahmen durch den Binnensee erzielt werden.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Einem Erwerb des Binnensees (Flurstücke 7/39, 7/43, 7/52, 7/54, 7/56, 7/68, 7/136 und 7/138 der Flur 12, Gemarkung Heiligenhafen) wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben einen Kaufvertrag auszuhandeln und diesen abzuschließen.

Im Finanzplan des Haushaltsjahres 2015 werden Mittel in Höhe von 1.190.000 € bei der Planungsstelle 5.2.2.30/1200.7821000 bereitgestellt. Diese Mittel sind über eine entsprechende Kreditaufnahme zu finanzieren und erhöhen dadurch die vorgesehene Kreditaufnahme des Haushaltsjahres 2015 (Planungsstelle 6.1.2.10/9100.6921310) um 1.190.000 €.



(Heiko Müller)
Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	For 26.02.15
Büroleitender Beamter	26/2.00m