

**Informationsvorlage IV 035/2012/08-14**

Status: öffentlich
Datum: 28.11.2012

Fachbereich: FB III
Bearbeiter: Frau Gesche
Einreicher: Bürgermeister

Betreff: Informationen des Bürgermeisters zu offenen Sachthemen

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Gemeindevertretung	10.12.2012	Kenntnisnahme	Ö

Welche Investitionen erfolgten in kommunalen Wohn- und Gewerbeeinheiten

Seit Mai 2011 (IV 016/2011/08-14) hat sich der Bestand an kommunalen Wohn- und Gewerbeeinheiten verändert. Insgesamt wurden drei Grundstücke veräußert, damit verringerte sich der Bestand um 10 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie um 5 sonstige Einheiten (siehe nachfolgende Tabelle). Somit betreuen die Verwalterfirmen, GeHUS mbH Altlandsberg (GeHUS) und Alexandra Hausverwaltung und Service GmbH (AHV) zurzeit insgesamt 200 Verwaltungseinheiten (siehe Anlage 1).

Veräußerte Grundstücke mit Wohn- und Gewerbeeinheiten

Objekt	Anzahl Wohn-einheiten	Anzahl Gewerbe-einheiten	Sonstige Einheiten	Bemerkung
Alte Berliner Straße 10	4	0	1	Leerstand, Verkauf 2011
Dorfstraße 26, 26 a	4	1	4	2011 Erbbaurechtsvertrag, Besitzübergang 01.01.12
Krumme Straße 2	1	0	0	Verkauf 26.01.2012
Summe:	9	1	5	

Die Auswirkungen dieser Veräußerungen sind ab dem Jahr 2012 wirksam. Es entfallen Mieteinnahmen von rd. 13.600,00 € (Nettokaltmiete). Weiterhin entfallen "Mindereinnahmen" aus dem Leerstand, Verwaltergebühren in Höhe von ca. 2.600,00 € sowie Instandsetzungsaufwendungen für diese Objekte.

Ausgehend von den Jahresabrechnungen der Verwalter für das Jahr 2011 wurden im vergangenen Jahr folgende Einnahmen und Ausgaben (Angaben in Euro, gerundet) getätigt:

Nettokaltmieten	677.086
Erlösschmälerung (Leerstand)	21.008
Betriebskostenvorauszahlungen	221.401
Betriebskostenvorauszahlungen (eigene)	99.175
Bewirtschaftungskosten (umlagefähig)	456.752
Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähig)	5.321
Baul. Unterhaltung/ Instandhaltung	274.670
Verwaltergebühr	66.577
Sonstiger Aufwand	7.958

In den umlagefähigen Bewirtschaftungskosten sind ca. 70 T€ für den Haushandwerker (AHV) für das Objekt Lindenallee 14 enthalten. In der Position bauliche Unterhaltung/ Instandsetzung sind ca. 32 T€ für den Regiehandwerker für die „restlichen“ Objekte im OT Dahlwitz-Hoppegarten und für die Objekte der Feuerwehren in den OT Hönow und Münchehofe enthalten.

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Jahr 2011 durchgeführten Baumaßnahmen von wesentlicher Bedeutung an den Wohnobjekten im OT Dahlwitz-Hoppegarten der Gemeinde, untergliedert nach Objekten dargestellt.

Bauliche Unterhaltung / bauliche Investitionen im OT Dahlwitz-Hoppegarten

Objekt	Maßnahmen	Kosten [€]
Mitschurinweg 1a, 1b	Vollwärmeschutz der Fassade, Einbau neuer Keller- und Flurfenster, Renovierung der Treppenhäuser, Anbau neuer Vordächer	37.517,14
Rudolf- Breitscheid- Str. 32	Sanierung eines Bades, Erneuerung Kaltwasserleitung, Elektroarbeiten, Malerarbeiten, Fußbodenerneuerung, Abriss eines Carports	27.438,06
Rudolf- Breitscheid-Str. 35	Grundstückszufahrten neu angelegt, Fenster repariert/ erneuert	13.310,76
Rudolf-Breitscheid-Str. 20a	in einer Wohnung Badumbau, Malerarbeiten	5.304,07
Poststr. 5	Herstellung der Grundstückszufahrt, Neuinstallation des Elektroanschlusses für das Haus, Dachneueindeckung, Herstellung einer Wohnung unter Zusammenlegung einer Gewerbeeinheit und einer Wohnung, Einrichtung einer SAT-Anlage für das Haus, Sanitär.- Fliesen- und Malerarbeiten	143.972,97
Lindenallee 8	Laufsteg zum Schornstein und Schornsteinköpfe erneuert, Erneuerung Heizung, Fensterläden gestrichen	14.439,27
Lindenallee 36	Fußbodenerneuerung in einer Wohnung, Erstellen von Unterlagen für das Bauantragsverfahren	3.413,48
Alte Berliner Straße 103	Erneuerung Fußboden in einer Wohnung	1.216,86

Die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten am Objekt Mitschurinweg 1a, 1b wurden bereits 2010 begonnen und im Jahr 2011 abgeschlossen.

Die Planungsunterlagen für die Sanierung des Objektes Lindenallee 36 wurden erstellt. Im vergangenen Jahr wurde ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Sanierung des Mehrfamilienhauses, einschl. Ausbau des Dachgeschosses und Umbau des Anbaus, Sanierung / Ausbau der Remise und Nutzungsänderung zum Wohngebäude beim Landkreis Märkisch-Oderland gestellt.

Das Wohngebäude wurde in der Vergangenheit als Grenzbebauung errichtet. Die Straße „An der Zoche“ (Flurstück 228) befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde Hoppegarten. Vor 6 Jahren wurde eine Wärmedämmung an die Giebelwand angebracht. Durch die Wärmedämmung wurde das Straßenflurstück mit ca. 22 cm überbaut. Im Zusammenhang mit dem Bauantrag wurde diese Überbauung festgestellt. Das Bauordnungsamt teilte mit Schreiben vom 20.07.2011 mit, dass aufgrund der Überbauung der Grundstücksgrenze zum Flurstück 228 eine Zustimmung des Eigentümers erforderlich ist (Zustimmung zur Überbauungsdienstbarkeit). Da dieser Sachverhalt kurzfristig nicht geklärt werden konnte, wurde der Bauantrag zurück genommen. Für den hier unbekannten Eigentümer des Flurstücks 228 wurde beim Amtsgericht Strausberg ein Antrag auf Bestellung eines Abwesenheitspflegers gestellt. Das Amtsgericht teilte am 11.09.2012 den Nachlassliquidator für den Eigentümer mit. Seitens der Gemeindeverwaltung werden Kaufverhandlungen mit dem Nachlassliquidator aufgenommen.

Die für das Jahr 2011 geplanten 50 T€ für die Erneuerung der Balkone wurden nicht ausgegeben, da auch diese Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist. Die Mittel werden erneut in den Haushaltsplan 2013 eingestellt.

Die im OT Hönow durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen und die damit verbundenen Kosten sind nachfolgend dargestellt.

Bauliche Unterhaltung / bauliche Investitionen im OT Hönow

Objekt	Maßnahmen	Kosten [€]
Mehrower Str. 14	Instandsetzung/ Erneuerung der Dachrinne, Regenablauf, Muldensteine wurden gesetzt und 6 Fenster erneuert,	4.005,88
Thälmannstr. 10	Fußbodeninstandsetzung und Innendämmung der Außenwände im Schlafzimmer, Ersatz für drei alte Holzfenster	7.618,17
Mahlsdorfer Str. 44	Instandsetzung/ Erneuerung der Dachrinne, Fallrohr und Windleiste	1.550,14
Hoppegartener Str. 36	Ersetzen von 7 Holzfester	5.543,50

Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen im Rahmen des Ausbaus der L 33

Die erforderlichen Pflanzungen für den Ausbau der L 33 (Altlandsberger Chaussee) werden durch den Landesbetrieb Straßenwesen beauftragt.

Es ist vorgesehen, die gesamte neue Straße beidseitig mit Bäumen zu bepflanzen. Zusätzlich sind am Rand des Mittelsees (linke Seite der L 33 in Richtung Autobahn) Baumpflanzungen vorgesehen. Hierfür wurden durch den Landesbetrieb Straßenwesen entsprechende Ausgleichsflächen angekauft.

Diese Pflanzungen verbleiben im Eigentum des Landesbetriebes Straßenwesen.

Für alle geforderten Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen stehen dem Landesbetrieb Straßenwesen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Aus diesem Grund werden die fehlenden Bäume der alten L 33 weitestgehend ersetzt und der neue Wirtschaftsweg (Straße zwischen dem Kreisel Neuenhagener Chaussee und der alten L 33) beidseitig bepflanzt.

Es kann noch keine eindeutige Auskunft gegeben werden, ob im Zuge dieser Nachpflanzungen die komplette alte L 33 wieder beidseitig bepflanzt werden kann. Falls nicht, werden die fehlenden Bäume als Ausgleichspflanzungen nach der Realisierung des 2. Bauabschnittes, (Berliner Straße) vorgenommen.

Diese Anpflanzungen gehen nach 4 Jahren Anwachsgarantie und Pflege in das Eigentum der Gemeinde Hoppegarten über.

Die Pflanzungen sind für das Jahr 2013 vorgesehen. Nach Auskunft vom Landesbetrieb Straßenwesen steht noch nicht fest, ob die Pflanzungen im Frühling oder im Herbst durchgeführt werden.

Information zum Stand der Baumaßnahme Kita Kinderkiste

Die vereinbarten Maßnahmen haben vordergründig das Ziel, die brandschutztechnischen Auflagen zur Schaffung eines abgeschlossenen notwendigen Treppenhauses zu erfüllen. Bei einer Ortsbegehung der Bauausschussvorsitzenden und Gemeindevertretern wurde der Instandhaltungszustand besichtigt und festgelegt, dass die 120.000,00 €, die ursprünglich für den Umbau der ehem. Zahnarztpraxis zu Büroräumen in den Haushalt eingestellt wurden, für diese Renovierungsarbeiten zur Verfügung gestellt werden. Da das Gebäude ein Einzeldenkmal ist, wurde mit der Unteren Denkmalpflege eine Glaskonstruktion zum Abschluss des Treppenraumes im EG abgestimmt. Diese beeinträchtigt am geringsten die Innenraumwirkung dieses Geschosses, in dem sich 4 ehemalige Klassenräume befinden. Neben den notwendigen Renovierungsarbeiten, wie Malern, Austausch der Fußbodenbeläge, Aufarbeitung der historischen Türen und Unterputzlegen von Elektroleitungen sind vorhandene Nässeschäden im KG zu beseitigen. Der Austausch von Spanplatten (Fußbodenunterkonstruktion) beschränkt sich aber nicht nur auf dieses Geschoss. Bei den Abbrucharbeiten zeigten sich schwammbefallene Bereiche (hauptsächlich Scheuerleisten und angrenzendes Mauerwerk) im KG sowie belastete Spanplatten im EG und OG. Im KG werden im Jungen-WC zusätzliche Urinale eingebaut, da die Toilettenanzahl nicht ausreicht. Das ehemalige Kindercafe als größter Raum in diesem Geschoss wird zukünftig als Garderobenraum für 120 Kinder dienen. Der technische Bereich (Heizung/Technik) wird dann auch strikt vom Aufenthaltsbereich getrennt sein.

Bis auf Teile der Abseiten ist der Dachraum bisher ungedämmt. Da dieser nicht als Aufenthaltsraum und Lagerraum genutzt werden darf, soll eine 200mm dicke Wärmedämmung auf dem Fußboden des Dachraumes verlegt werden. Diese Maßnahme erhöht die veranschlagten Kosten um ca. 10.000,00 €

Der zeitliche Verzug ergibt sich hauptsächlich aus der langen Lieferzeit für die F90-Glaskonstruktion im EG. Die gegenwärtig ermittelten Mehrkosten sind der beigefügten Anlage 2 zu entnehmen.

Neue Nutzungs- und Entgeltordnung für den Gemeindesaal der Gemeinde Hoppegarten

Auf Grund der Ereignisse der letzten Monate wurde von der Gemeindeverwaltung eine neue (Gesamt-) Nutzungsordnung für den Gemeindesaal erarbeitet. Hierbei sind die Erfahrungen der Alexandra Hausverwaltung und Service GmbH mit der Verwaltung dieses Objektes mit eingeflossen und wurden erstmals umfassende Regelungen zur Nutzung des Saales niedergeschrieben.

Auch die Entgelte wurden überarbeitet und breiter gestaffelt. Hierbei wurde eine kostenfreie Nutzung für ortsansässige Schulen, Kindertagesstätten und ortsansässige Vereine pro Jahr aufgenommen. Die Kautionszahlung ist nun in der Höhe von der Art der Veranstaltung abhängig.

Die Nutzungs- und Entgeltordnung für den Gemeindesaal der Gemeinde Hoppegarten vom 26.11.2012 liegt der Informationsvorlage als Anlage 3 bei.

Zur nächsten Sitzung der Gemeindevertretung erhalten Sie Informationen u.a. zu folgenden Themen:

- aktueller Stand Baumaßnahme Gehwegbau Dorf Hönow
- aktueller Stand Baumaßnahme Rudolf-Breitscheid-Straße
- aktueller Stand Ausschreibung Finanzsoftware
- Information zur Vorbereitung der Bundestags- und Landtagswahlen
- allgemeine Information zur Verfahrensweise der Umsetzung einer Baumaßnahme
- Berücksichtigung und Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes Hönow

Anlagen

Karsten Knobbe
Bürgermeister