Landkreis Uckermark

Drucksachen-Nr.	Version	Datum	Blatt
102/2004		26.04.2004	1

☒ Beschlussvorlage ☐ Berichtsvorlage ☒ öffentliche Sitzung ☐ nicht-öffentliche Sitzung

Beratungsfolge:		Datum:
☒ Fachausschuss	Ausschuss für Finanzen und Rechnungsprüfung	10.06.2004
☒ Fachausschuss	Ausschuss für Regionalentwicklung	14.06.2004
☒ Kreisausschuss		15.06.2004
☒ Kreistag		23.06.2004

Inhalt:
Investitionskonzept der Kurmärkischen Kleinsiedlung GmbH

Wenn Kosten entstehen:

Kosten	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr	☐ Mittel stehen zur Verfügung
☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung ☐ Mittel stehen nur in folgender Höhe zur Verfügung:	Deckungsvorschlag:		

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag stimmt dem von der Geschäftsführung vorgelegten Investitionskonzept der Kurmärkischen Kleinsiedlung GmbH zu.

zuständiges Amt:

Kämmerei	-	Mike Förster	Klemens Schmitz
	Amtsleiter	Dezernent	Landrat

abgestimmt mit:

Amt	Name	Unterschrift
Beteiligungsverwaltung	Hans-Erich Ruff	

Beratungsergebnis:

Kreistag/ Ausschuss	Datum	Stimmen Ja	Stimmen Nein	Stimmenthaltung	Einstimmig	Lt. Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (s.beiliegendes Formblatt)
Finanzen und Rechnungsprüfung	10.06.2004						
Regionalentwicklungsausschuss	14.06.2004						
Kreisausschuss	15.06.2004						
Kreistag	23.06.2004						

Begründung:

Der Landkreis ist gemeinsam mit anderen Landkreisen als Rechtsnachfolger der Kreise Angermünde, Prenzlau und Templin an der Kurmärkischen Kleinsiedlung GmbH beteiligt. Der Anteil des Landkreises mit anderen Kommunen zusammen beträgt 13,2 %.

Geschäftsgegenstand der Gesellschaft ist die Wohnungsbewirtschaftung. Die Gesellschaft weist die Besonderheit auf, dass sie schon vor 1945 existierte. Sie wurde von Kreisen und Kommunen der Provinz Brandenburg mit dem Ziel der sozialverträglichen Wohnungsbewirtschaftung gegründet. Für einen Teil der damaligen Gesellschafter ist die Rechtsnachfolge noch nicht geklärt. Deren Anteile werden von der Deutschen Ausgleichsbank im Auftrage des Bundesinnenministeriums treuhänderisch verwaltet.

Die Tätigkeit der Gesellschaft beschränkt sich zurzeit im wesentlichen auf die Verwaltung eigenen Vermögens.

In den letzten beiden Jahren wurde unter den Gesellschaftern verstärkt diskutiert wie es mit der Gesellschaft weiter gehen soll. Einerseits gab es Bestrebungen die Gesellschaft aufzulösen, andererseits wurde nach Wegen gesucht die Gesellschaft am Leben zu erhalten und die vorhandenen finanziellen Mittel zu investieren. Die Geschäftsführung hat zwischenzeitlich ein Investitionskonzept zur Fortführung der Gesellschaft erarbeitet. Dieses Konzept beinhaltet Bauinvestitionen in der Stadt Prenzlau in Höhe von ca. 1,3 bis 1,6 Mio. €. Mit dieser Summe könnten 4 Grundstücke (Mehrfamilienhäuser) im Sanierungsgebiet „An der Schnelle“ saniert und zu altersgerechtem Wohnraum umgebaut werden (siehe Investitionskonzept).

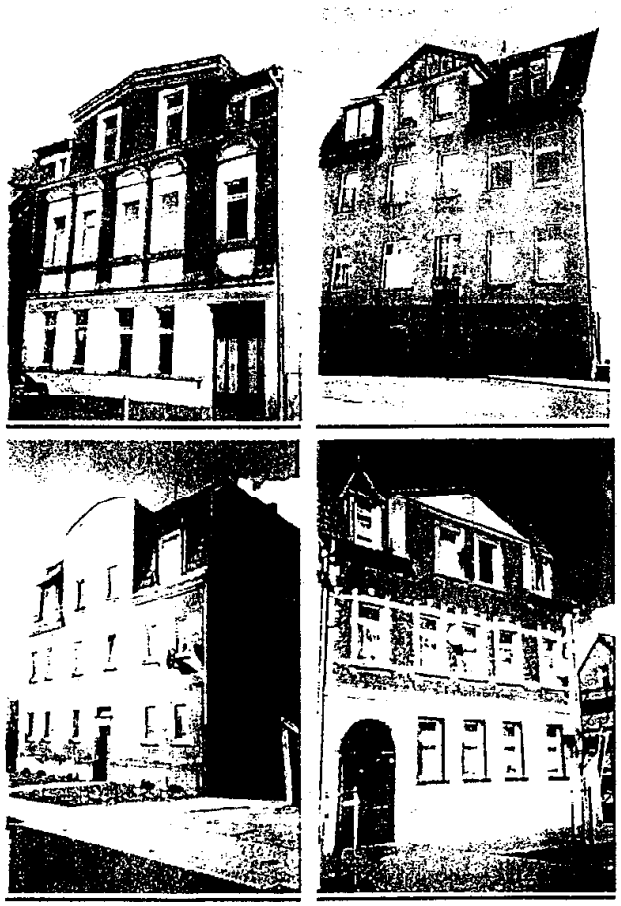
Die Stadt Prenzlau als einer der Hauptgesellschafter hat diesem Investitionskonzept unter bestimmten Voraussetzungen zugestimmt. Eine Umsetzung des vorgelegten Investitionskonzeptes ist nur durch einen Beschluss der Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen möglich. Ein Auflösungsbeschluss dagegen bedarf einer ¾ Mehrheit. Für beide Beschlüsse ist zuvor eine Entscheidung der Vertretungskörperschaften (Kreistage, Stadtverordnetenversammlungen) erforderlich.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die dargestellten Investitionen in Prenzlau realisiert werden sollten und schlägt dem Kreistag vor dem von der Geschäftsführung vorgelegten Investitionskonzept zuzustimmen.

Anlage: 1. Investitionskonzept Kurmärkische Kleinsiedlung GmbH

Kurmärkische Kleinsiedlung GmbH
(KUSI)

Investitionskonzept „An der Schnelle“ in Prenzlau



Prenzlau, den 15.08.2003

Kurmärkische Kleinsiedlung GmbH
(KUSI)

Investitionskonzept **Prenzlau, den 15.08.2003**

Erläuterungen zur Gesellschaft :

Organe:
- Gesellschafterversammlung
- Aufsichtsrat
- Geschäftsführer
- Stammkapital = 800.000,- DM / 409.033,50 Euro
- Anzahl der Gesellschafter = 22
- Firmensitz , 17291 Prenzlau , Rosa–Luxemburg-Straße 11
- Beabsichtigte Investitionsmittel ca 500.000,- b. 550.000,- Euro Eigenkapital

I. Einführung

Laut Gesellschaftervertrag hat die KUSI folgenden Auftrag zu erfüllen:

„Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.“

Der guten Tradition der Gesellschaft fühlt sich der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung verpflichtet.

Die KUSI beabsichtigt in Prenzlau, im festgelegten Sanierungsgebiet „An der Schnelle“ 10-15 Wohnungen zu sanieren.

II. Ausgangssituation der KUSI

Die KUSI verfügt über einen Vermögen von ca. **580.000,- Euro** flüssiger Mittel, sowie einer Wohnung in 41460 Neuss, deren Wert ca. **50.000,- Euro** ist. Die Wohnung steht zum Verkauf.

Die Geschäfte der KUSI sind geordnet. Der Aufsichtsrat begleitet die beabsichtigte Investition wohlwollend. Für die Durchführung der Investition bedarf es einer Partnerschaft mit der Stadt Prenzlau, mit deren Sanierungsträger, der Wohnbau GmbH Prenzlau und den möglichen Mietern der KUSI.

III. Ausgangssituation der Stadt Prenzlau

Die Stadt Prenzlau verfügt über einen Gesamtwohnungsbestand von ca. **11.766 WE** (Stand 03).

Davon sind ca. **3.829 WE Altbauten (32,5 %)** vor 1945 gebaut und ca. **7.937 WE (67,5 %)** nach 1945 gebaut worden.

Monolithisch sind ca. **6.478 WE** (davon 1 – 2 Familienhäuser ca. 1.980 WE) und ca. **5.288 WE** in Platten- oder Großblockbauweise.

In der Regel sind die Eigentumsformen wie folgt verteilt: GmbH ca. **4631 WE (39,3 %)**, Genossenschaften ca. **1.579 WE (13,4 %)** und privater und sonstiger Dritte ca. **5.566 WE (47,3 %)** vom Gesamtbestand.

Die Bevölkerungsanzahl beläuft sich auf ca. 21.972 Menschen (Stand 02), wobei die Abwanderung besonders junger Menschen immer noch anhält und nicht vom Zuzug vorwiegend älterer aus den Umlandgemeinden ausgeglichen wird. Es ist davon auszugehen, dass der reine Bedarf an Wohnraum zahlenmäßig gedeckt ist, wobei die individuellen Wünsche für Zuschnitt, Zustand und Lage im Haus vieler Wohnungen – besonders bedingt durch den hohen Anteil an Plattenbauten – noch sehr zu wünschen übrig läßt.

Die Wohnhauslage innerhalb der Stadt ist ebenfalls zu beachten, und auch die Möglichkeiten der Gebäudenebenflächengestaltung wie z.B. Kfz-Stellplätze, Hausgärten u.a.m. nach den Wünschen der Mieter entsprechend.

Der Leerstand in Prenzlau ist zu betrachten, auch wenn er in etwa bei 10'% liegt. Abweichend von der Situation in Brandenburg, konzentriert sich der Leerstand in Prenzlau auf den nicht sanierten Altbaubestand. Umgekehrt sind die beliebtesten Wohnungen ohne jeden Leerstand im sanierten Altbau, soweit die Mietpreise akzeptabel sind.

Es fehlen außerdem in Prenzlau 2-3 Zimmer-Wohnungen im Erd- und Obergeschoss und das möglichst barrierefrei (altengerecht).

Die Stadt Prenzlau verfügt über ein festgelegtes Sanierungsgebiet gemäß §142, Abs. 1 BauGB, in dem ein erheblicher Investitionsbedarf besteht und das besonders durch private Bauherren.

Für die Investition kommen folgende Gebäude in die nähere Auswahl:

- An der Schnelle Nr. 30
- An der Schnelle Nr. 40
- An der Schnelle Nr. 52
- An der Schnelle Nr. 74a

Die Grundstücke mit den darauf stehenden Gebäuden befinden sich uneingeschränkt im Eigentum der Wohnbau GmbH Prenzlau.

Die BSG als Sanierungsträger der Stadt würde entsprechend der vertraglichen Bindung mit der Stadt die Gesamtmaßnahme begleiten.

IV. Ausgangssituation der Wohnbau GmbH Prenzlau

Die Geschäftsführung der Wohnbau GmbH sieht eine wesentliche finanzielle Entlastung darin, wenn sie die Wohnhäuser nicht mehr in ihrem Eigentum hat. Das ist auch dadurch bedingt, dass die Häuser weitgehend leer stehen und der Abriß in naher Zukunft anstehen würde. Die Wohnbau GmbH Prenzlau veräußert die Liegenschaften – z. Z. könnte sie derartige Investitionen aus eigener Kraft nicht durchführen – an die KUSI, wobei die Frage der Erbbaupacht geprüft werden sollte.

Sie wird die praktische Baudurchführung – im Auftrag der KUSI – übernehmen.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen übernimmt sie für sämtliche Wohnungen deren Bewirtschaftung, ebenfalls im Auftrag der KUSI.

Beide Parteien bemühen sich rechtzeitig entsprechende Mieter zu finden.

V. Das festgelegte Sanierungsgebiet

Die Lage:

Gelegen im westlichen Bereich der Stadt, innerhalb und außerhalb der alten Stadtmauer. Eingebettet in teilweise natürliche Baugrenzen wie dem Unteruckersee, der Schnelle als kleines Fließgewässer einer Bruchlandschaft. Die Innenstadt schließt mit einer Bebauung aus den 60 – 90er Jahren an das Sanierungsgebiet an.

Die Straße An der Schnelle:

Die Straße ist ca. 1,3 km lang, sie verläuft in nord-südlicher Richtung und wird jeweils am Anfang von einer Bundesstraße verkehrlich erschlossen (B 109 und B 198). Die gesamte Straße erhielt in den 90er Jahren einen grundhaften Ausbau, wobei die Infrastruktur Ver- und Entsorgung saniert bzw. installiert wurde.

In der Regel handelt es sich um eine geschlossene Straßenbebauung, deren Gebäude vor 1945 errichtet wurden. Sie haben eine privilegierte Lage zu den umgebenden Grünräumen. Die östliche Gebäudezeile schaut auf die Marienkirche. Der Wohnwert der Straße An der Schnelle ist daher hoch anzusetzen.

Aus städtebaulicher Sicht und der geschichtlichen Entwicklung der Stadt Prenzlau muss der Straße eine erhebliche Bedeutung zugemessen werden, weil hier als Ensemble typische Prenzlauer Bebauung erhalten ist. Das alles muß unter dem Gesichtspunkt gesehen werden, dass die Stadt 1945 zu über 80 % zerstört wurde. Bisher wurden nach 1990 im Bereich an der Schnelle Sanierungen im Wert von ca. 5.000.000,- Euro – im privaten und öffentlichen Bereich – durchgeführt.

Überwiegend befinden sich die Grundstücke im privaten Eigentum

Das Gebiet ist durch den ÖPNV erschlossen. Bis zum Stadtzentrum benötigt man 5 – 10 Gehminuten.

Einrichtungen für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sind im Stadtquartier vorhanden (4 Supermärkte). In der Nähe befindet sich ein Seniorenclub und im gleichen Gebäude eine Mittagsversorgung.

VI. Die Sanierungsobjekte

An der Schnelle Nr. 30

Es wäre schon von Bedeutung wenn das Gebäude saniert wird. Mit seinem typischen Aussehen – siehe Ansicht 1896 – stellt es eine Bereicherung innerhalb der gesamten Straße dar. Die WE müßten einen neuen Zuschnitt erhalten, wobei die Nutzfläche sich nicht wesentlich ändern sollte. Der Bauzustand ist schlecht. Es regnet in das Gebäude rein. Wird die Sanierung nicht ohne Verzug in Angriff genommen, ist nur noch der Abriss möglich.

Die WE könnten sich besonders für ein altengerechtes und barrierefreies Wohnen eignen. Die Gebäude im Hofraum müßten abgerissen werden. Der Hof eignet sich für Kfz-Abstellplätze und einer Art Hausgarten. Die Wohnlage ist ruhig, sie trägt fasst ländlichen Charakter und ist voll erschlossen, wobei sämtliche notwendigen städtischen Einrichtungen gut und schnell fußläufig erreichbar sind. (Dies gilt für sämtliche Häuser.)

Das Haus ist nicht bewohnt. Es sollte eine Hausheizung installiert werden

(siehe Baulückenkataster).

Grundstücksdaten

Grundstücksgröße **349 qm**, bebaute Fläche ca. **228 qm**, Wohnfläche **207,35 qm**, WE **4**, Geschoßanzahl **3**, Baujahr **1903**, Parkplätze **0**, Hofraum ca. **121 qm**.

Erschlossen mit einer öffentlichen Straße, Wasser, Abwasser, Erdgas, E - Energie, Heizung: Erdgas (WE oder Haus bezogen).

Sämtliche Räume müssen von Grund auf saniert werden.

Beschreibung der einzelnen Wohnungen im Haus:

Nr. 1 / 2RWE

Größe **62,50 qm**, Lage **EG / links**, Straßenseite **ja**, Hofseite **ja**,
Mietkosten **4,81 Euro/qm = 300,63 Euro pro Monat und kalt, gebunden auf 15 Jahre.**

Zimmer: Nr. 1
Nr. 2
Flur
Bad Wanne / Dusche - Mieterwunsch
Küche

Nr. 2 / 2RWE

Größe **37,60 qm**, Lage **1.OG /links**, Straßenseite ja, Hofseite ja,
zu erw. Mietkosten **4,81 Euro/qm = 180,86 Euro pro Monat und kalt, gebunden auf 15 Jahre.**

Zimmer: Nr. 1
Nr. 2
Flur
Bad Wanne / Dusche - Mieterwunsch
Küche

Nr.3 / 2RWE

Größe **46,50 qm**, Lage **1.OG / rechts**, Straßenseite **ja**, Hofseite **ja**.
zu erw. Mietkosten **4,81 Euro/qm = 223,67 Euro pro Monat und kalt , gebunden auf 15 Jahre.**

Zimmer: Nr. 1
Nr. 2
Flur
Bad Wanne / Dusche - Mieterwunsch
Küche

Nr.4 / 3RWE

Größe **60,75 qm**, Lage **2.OG / links**, Straßenseite **ja**, Hofseite **ja**,
zu erw. Mietkosten **4,81 Euro/qm = 292,21 Euro pro Monat und kalt , gebunden auf 15 Jahre.**

Zimmer: Nr. 1
Nr. 2
Nr. 3

Flur

Bad Wanne / Dusche - Mieterwunsch

Küche

An der Schnelle Nr. 40

Es wäre wünschenswert, wenn das Gebäude erhalten und saniert wird. Die Zuschnitte der WE müssen verändert werden, wobei hier keine Reduzierung der Nutzflächen erfolgen muß. Ob die Bodenkammer ausgebaut wird, muß später entschieden werden. Für den Keller gilt das gleiche, wobei hier die neue Hausheizungsanlage eingebaut werden müßte.

Wird das Gebäude nicht saniert, erfolgt in ein paar Jahren der Abriss. Die WE eignen sich besonders für altengerechtes und barrierefreies Wohnen. Die Außenfassade sollte wieder der Ansicht von 1914 entsprechen. Die Bauwerke auf dem Hof sind zu entfernen. Der Hof sollte für Kfz-Stellplätze und einer Art Hausgarten umgestaltet werden.

Das Haus ist teilweise bewohnt.

(siehe Anlage Baulückenkataster)

Grundstücksdaten

Grundstücksgröße **774 qm**, bebaute Fläche ca. **307 qm**, Wohnfläche **279,18 qm**, WE **5**, Geschoßanzahl **3**, Baujahr **1905**, Parkplätze **0**, Hofraum ca. **467 qm**.

Erschlossen mit einer öffentlichen Straße, Wasser, Abwasser, Erdgas, E - Energie, Heizung, Erdgas (WE oder Haus bezogen).

Sämtliche Räume müssen von Grund auf saniert werden.

Beschreibung der einzelnen Wohnungen im Haus

Nr. 1 / 2RWE

Größe **56,30 qm**, Lage **EG / links**, Straßenseite **ja**. Hofseite **ja**,
zu erw. Mietkosten **4,81 Euro/qm = 270,30 Euro pro Monat und kalt, gebunden auf 15 Jahre.**

Zimmer: Nr. 1
Nr. 2
Flur
Bad Wanne / Dusche - Mieterwunsch
Küche

Nr. 2 / 3RWE

Größe 47,42 qm, Lage EG / rechts, Straßenseite ja, Hofseite ja,
zu erw. Mietkosten **4,81 Euro/qm = 228,09 Euro pro Monat und kalt , gebunden auf 15 Jahre.**

Zimmer: Nr. 1
Nr. 2
Nr. 3
Flur
Bad Wanne / Dusche - Mieterwunsch
Küche

Nr.3 / 2RWE

Größe **51,28 qm**, Lage **1.OG**, Straßenseite **ja**. Hofseite **ja**,
zu erw. Mietkosten **4,81Euro/qm = 246,66 Euro pro Monat und kalt , gebunden auf 15 Jahre.**

Zimmer: Nr. 1
Nr. 2
Flur
Bad Wanne / Dusche- Mieterwunsch
Küche

Nr.4 / 2RWE

Größe **61,95 qm**, Lage **1.OG / rechts**, Straßenseite **ja**, Hofseite **ja**,
zu erw. Mietkosten **4,81 Euro/qm = 297,98 Euro pro Monat und kalt , gebunden auf 15 Jahre.**

Zimmer: Nr. 1
Nr. 2
Flur
Bad Wanne / Dusche -Mieterwunsch
Küche

Nr.5 / 2RWE

Größe 62,33 qm, Lage 2.OG / rechts, Straßenseite ja, Hofseite ja,
zu erw. Mietkosten **4,81 Euro/qm = 299,81 Euro pro Monat und kalt, gebunden auf 15 Jahre.**

Zimmer: Nr. 1
Nr. 2
Flur
Bad Wanne / Dusche - Mieterwunsch
Küche

An der Schnelle Nr. 74a

Ein Haus mit einer prägenden Ansicht, das unbedingt erhalten werden muß. Das Gebäude ist bewohnt. Im Wesentlichen benötigen die WE einen neuen Zuschnitt. Die Nutzfläche wird dadurch nicht wesentlich verändert. Das Bauwerk müßte ebenfalls saniert werden wenn es Bestand haben soll. Die Bauwerke auf dem Hof sollten entfernt und der Hof zu einer Art Wohngarten umgebaut werden. Bei bewohnten Gebäuden werden einvernehmlich mit den Mietern die Maßnahmen durchgeführt und eine Art Sozialplan – Umzug – angeboten (gilt für jeden Mieter).

Es sollte eine Hausheizung installiert werden.

(siehe Baulückenkataster)

Grundstücksdaten

Grundstücksgröße **439 qm**, bebaute Fläche ca. **242 qm**, Wohnfläche **220,09 qm**, WE 5, Geschoßanzahl 3, Baujahr 1870, Parkplätze 0, Hofraum ca. 197 qm.

Erschlossen mit einer öffentlichen Straße, Wasser, Abwasser, Erdgas, E - Energie, Heizung: Erdgas (WE oder Haus bezogen).

Sämtliche Räume müssen von Grund auf saniert werden.

Beschreibung der einzelnen Wohnungen im Haus:

Nr. 1 / 2RWE

Größe 57,29 qm, Lage EC / Mitte, Straßenseite ja, Hofseite ja,
zu erw. Mietkosten 4,81 Euro/qm = 275,56 pro Monat und kalt, gebunden auf 15 Jahre.

Zimmer: Nr. 1
Nr. 2
Flur
Bad Wanne / Dusche (Mieterwunsch)
Küche

Nr. 2 / 1RWE

Größe 40,95 qm, Lage 1.OG / links, Straßenseite ja, Hofseite ja.
zu erw. Mietkosten 4,81 Euro/qm = 196,97 Euro pro Monat und kalt, gebunden auf 15 Jahre.

Zimmer: Nr. 1
Flur
Bad Wanne / Dusche (Mieterwunsch)
Küche

Nr.3 / 2RWE

Größe 38,00 qm, Lage 1.OG / rechts, Straßenseite ja, Hofseite ja,
zu erw. Mietkosten 4,81 Euro/qm = 182,78 Euro pro Monat und kalt, gebunden auf 15 Jahre.

Zimmer: Nr. 1
Nr. 2
Flur
Bad Wanne / Dusche (Mieterwunsch)
Küche

Nr.4 / 3RWE

Größe 46,51 qm, Lage 2.OG / links, Straßenseite ja, Hofseite ja,
zu erw. Mietkosten 4,81 Euro/qm = 223,71 Euro pro Monat und kalt , gebunden auf 15 Jahre.

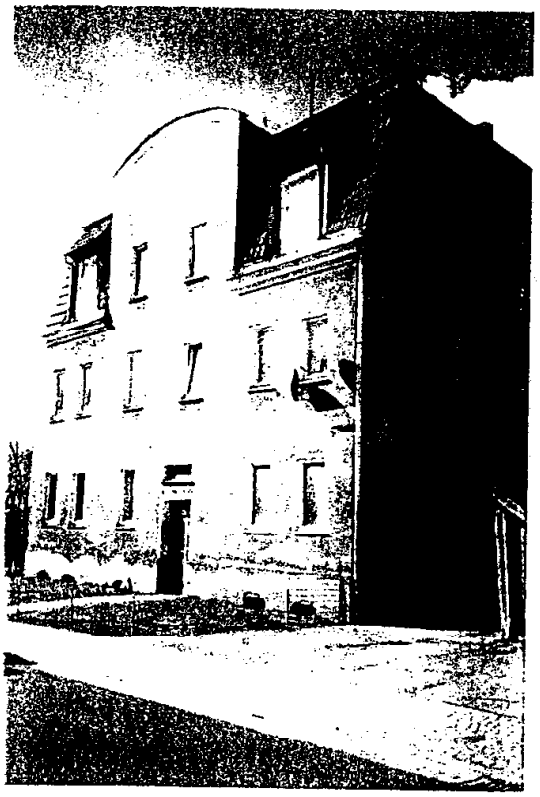
Zimmer: Nr. 1
Nr. 2
Nr. 3
Flur
Bad Wanne / Dusche (Mieterwunsch)
Küche

Nr.5 / 2RWE

Größe 37,34 qm, Lage 2.OG / rechts, Straßenseite ja, Hofseite ja,
zu erw. Mietkosten 4,81 Euro/qm = 179,61 Euro pro Monat und kalt, gebunden auf 15 Jahre.

Zimmer:	Nr. 1	
	Nr. 2	
	Flur	
	Bad	Wanne / Dusche (Mieterwunsch)
	Küche	

An der Schnelle Nr. 52



Das Gebäude wurde 1900 gebaut. Es ist ein typisches Bauwerk seiner Zeit und sollte erhalten werden, weil es die gesamte Straße prägt. Das Haus ist stark sanierungsbedürftig. Die WE müßten einen neuen Zuschnitt erhalten. Die Nutzfläche erfährt keine wesentliche Änderung. Der Keller steht unter Wasser, wenn es entsprechend regnet. Wird die Sanierung nicht unverzüglich in Angriff genommen, bleibt nur der Abriss. Die Bauwerke auf dem Hof sind zu entfernen. Der Hof eignet sich für Kfz – Abstellplätze und einer Art Hausgarten. Die WE sind besonders für das altengerechte und barrierefreie Wohnen geeignet. Es sollte eine Hausheizung installiert werden. Der Antrag auf Abriss wurde abgelehnt. Das Haus ist unbewohnt.

(siehe Baulückenkataster)

Grundstücksdaten

Grundstücksgröße **537 qm**, bebaute Fläche ca. **362 qm**, Wohnfläche **329,06 qm**, WE **8**, Geschoßanzahl **3**, Baujahr **1900**, Parkplätze **0**, Hofraum ca. **175 qm**.

Erschlossen mit einer öffentlichen Straße, Wasser, Abwasser, Erdgas, E - Energie, Heizung, Erdgas (WE oder Haus bezogen).

Sämtliche Räume müssen saniert werden.

Beschreibung der einzelnen Wohnungen im Haus

Nr. 1 / 3RWE

Größe 58,22 qm, Lage EG / links, Straßenseite ja, Hofseite ja,
zu erw. Mietkosten 4,81 Euro/qm = 280,04 Euro pro Jahr und kalt, gebunden auf 15 Jahre.

Zimmer: Nr. 1
Nr. 2
Nr. 3
Flur
Bad Wanne / Dusche - Mieterwunsch
Küche

Nr. 2 / 1RWE

Größe 35,54 qm, Lage EG / rechts, Straßenseite ja, Hofseite ja,
zu erw. Mietkosten 4,81 Euro/qm = 170,95 Euro pro Monat und kalt, gebunden auf 15 Jahre.

Zimmer: Nr. 1
Flur
Bad Wanne / Dusche - Mieterwunsch
Küche

Nr. 3 / 3RWE

Größe 61,52 qm, Lage 1.OG / rechts, Straßenseite ja, Hofseite ja,
zu erw. Mietkosten 4,81 Euro/qm = 295,91 Euro pro Monat und kalt, gebunden auf 15 Jahre.

Zimmer: Nr. 1
Nr. 2
Nr. 3
Flur
Bad Wanne / Dusche - Mieterwunsch
Küche

Nr. 4 / 3RWE

Größe 59,26 qm, Lage 1.OG / rechts, Straßenseite ja, Hofseite ja,
zu erw. Mietkosten 4,81 Euro/qm = 285,04 Euro pro Monat und kalt, gebunden auf 15 Jahre.

Zimmer: Nr. 1
Nr. 2
Nr. 3
Flur
Bad Wanne / Dusche - Mieterwunsch
Küche

Nr. 5 / 1RWE

Größe 33,96 qm, Lage 1.OG / links, Straßenseite ja, Hofseite ja,
zu erw. Mietkosten 4,81 Euro/qm = 163,35 Euro pro Jahr und kalt, gebunden auf 15 Jahre.

Zimmer: Nr. 1
Flur
Bad Wanne / Dusche - Mieterwunsch
Küche

Nr. 6 / 1RWE

Größe **23,00 qm**, Lage **2.OG / links/Mitte**, Straßenseite **ja**, Hofseite **ja**,
zu erw. Mietkosten **4,81 Euro/qm = 110,63 Euro pro Monat und kalt**, **gebunden auf 15 Jahre.**

Zimmer: Nr. 1
Flur
Bad Wanne / Dusche - Mieterwunsch
Küche

Nr. 7 / 1RWE

Größe **22,94 qm**, Lage **2.OG/Mitte rechts**, Straßenseite **ja**, Hofseite **ja**,
zu erw. Mietkosten **4,81 Euro/qm = 110,34 Euro pro Monat und kalt**, **gebunden auf 15 Jahre.**

Zimmer: Nr. 1
Flur
Bad Wanne / Dusche - Mieterwunsch
Küche

Nr. 8 / 1RWE

Größe 34,62 qm, Lage **2.OG / rechts**, Straßenseite **ja**, Hofseite **ja**,
zu erw. Mietkosten **4,81 Euro/qm = 166,52 Euro pro Monat und kalt**, **gebunden auf 15 Jahre.**

Zimmer: Nr. 1
Flur
Bad Wanne / Dusche - Mieterwunsch
Küche

VII. Finanzplan für die Investitionen

Eigenmittel der KUSI ca.		**500.000,-**	**bis**	**550.000,- Euro**
Förderung max. bis zu 60 %		**750.000,-**	**bis**	**825.000,- Euro**
Gesamtinvestition	Σ	**1.250.000,-**	**bis**	**1.575.000,- Euro**

(Die Berechnungen zu XI sind als Beispiel zu verstehen, denn es ist ohne erheblichen Kostenaufwand nicht möglich genaue Daten der Investitionen zu ermitteln. Zuzüglich muss beachtet werden, dass die Grundrisse der WE in sämtlichen Häusern verändert werden müssen. An der Gesamtaussage wird sich jedoch nichts Wesentliches ändern, besonders was die Kosten betrifft. Von Seiten der KUSI geht man davon aus, dass ein maximaler Aufwand von 550.000,- Euro möglich ist.)

Aufnahme von Fremdkapital **0 Euro**

(Die Refinanzierung der Gesamtinvestition lässt eine Aufnahme von Krediten oder Darlehen nicht zu.)

Kosten für das Einzelobjekt An der Schnelle Nr. 30

Gesamtinvestition:	ca. 340.000,- Euro	(Gebäudesanierung, Erschließung, Liegenschaft mit den anfallenden Kosten, Sanierung Kauf der Gebäudenebenflächen, einschließlich der gesamten Planung sowie anderer Kosten oder Gebühren.)
Förderhöhe max. 60 %	= 204.000,- Euro	(*verlorene Förderung*)
Eigenkapital 40 %	= 136.000,- Euro	

Kosten für das Einzelobjekt An der Schnelle Nr. 40

Gesamtinvestition	ca. 450.000,- Euro	(Gebäudesanierung, Erschließung, Kauf der Liegenschaft mit deren Kosten, Sanierung der Gebäudenebenflächen, einschließlich der gesamten Planung sowie anderer Kosten oder Gebühren.)
Förderhöhe max 60 %	= 270.000,- Euro	(*verlorene Förderung*)
Eigenkapital 40 %	= 180.000,- Euro	

Kosten für das Einzelobjekt An der Schnelle Nr. 52

Gesamtinvestition	ca. 580.000,- Euro	(Gebäudesanierung, Erschließung, Kauf der Liegenschaft mit deren Kosten, Sanierung der Gebäudenebenflächen, einschließlich der gesamten Planung sowie anderer Kosten oder Gebühren.)
Förderhöhe max 60 %	= 348.000,- Euro	(*verlorene Förderung*)
Eigenkapital 40 %	= 232.000,- Euro	

Kosten für das Einzelobjekt An der Schnelle Nr. 74a

Gesamtinvestition	ca. 400.000,- Euro	(Gebäudesanierung, Erschließung, Kauf der Liegenschaft mit deren Kosten, Sanierung der Gebäudenebenflächen, einschließlich der gesamten Planung sowie anderer Kosten oder Gebühren.)
Förderhöhe max 60 %	= 240.000,- Euro	(*verlorene Förderung*)
Eigenkapital 40 %	= 160.000,- Euro	

Beispiele für die in Frage kommenden Häuservarianten

Haus Nr.	Gesamtinvest Euro	För %	Förderung Euro	Eigenkapital Euro	EK %	Bemerkung.
30	340.000	60	204.000	136.000	40	
40	450.000	60	270.000	180.000	40	
52	580.000	60	348.000	232.000	40	
74a	400.000	60	240.000	160.000	40	
Σ	**1.770.000**	**60**	**1.062.000**	**708.000**	**40**	
30	340.000	60	204.000	136.000	40	
40	450.000	60	270.000	180.000	40	
Σ	**790.000**	**60**	**474.000**	**316.000**	**40**	zu gering
30	340.000	60	204.000	136.000	40	
40	450.000	60	270.000	180.000	40	
52	580.000	60	348.000	232.000	40	
Σ	**1.370.000**	**60**	**822.000**	**548.000**	**40**	Ob.- Grenze
30	340.000	60	204.000	136.000	40	
52	580.000	60	348.000		40	
74a	400.000	60	240.000	232.000	40	
				160.000		
Σ	**1.320.000**	**60**	**792.000**	**528.000**	**40**	siehe XI.

usw.

VIII. Kosten die über die Investitionen hinausgehen

Haus Nr. 30

1. Bewirtschaftungskosten	=	**840,00 Euro**	(210,00 Euro pro WE und Jahr)
2. Instandsetzungspauschale	=	**1.244,10 Euro**	(6,00 Euro pro Jahr und qm)
3. Grundsteuer	=	**1.396,00 Euro**	(4,00 Euro pro Jahr und qm)
4. Versicherung	=	**80 ,00 Euro**	(20,00 Euro pro Jahr und WE)
	Σ	**3.560,10 Euro**	

Haus Nr. 40

1. Bewirtschaftungskosten	=	**1.050,00 Euro**	(210,00 Euro pro Jahr und WE)
2. Instandsetzungspauschale	=	**1.675,08 Euro**	(6,00 Euro pro Jahr und qm)
3. Grundsteuer	=	**3.096,00 Euro**	(4,00 Euro pro Jahr und qm)
4. Versicherung	=	**100,00 Euro**	(20,00 Euro pro Jahr und WE)
	Σ	**5.921,08 Euro**	

Haus Nr. 52

1. Bewirtschaftungskosten	=	**1.680,00 Euro**	(210,00 Euro pro Jahr und WE)
2. Instandsetzungspauschale	=	**1.974,36 Euro**	(6,00 Euro pro Jahr und qm)
3. Grundsteuer	=	**2.148,- Euro**	(4,00 Euro pro Jahr und qm)
4. Versicherung	=	**160,- Euro**	(20,00 Euro pro Jahr und WE)
	Σ	**5.962,36 Euro**	

Haus Nr. 74a

1. Bewirtschaftungskosten	=	**1.050,00 Euro**	(210,00 Euro pro Jahr und WE)
2. Instandhaltungspauschale	=	**1.320,54 Euro**	(6,00 Euro pro Jahr und qm)
3. Grundsteuer	=	**1.756,00 Euro**	(4,00 Euro pro Jahr und qm)
4. Versicherung	=	**100,00 Euro**	(20,00 Euro pro Jahr und WE)
	Σ	**4.226,54 Euro**	

IX. Mieteinnahmen

(4,81 Euro pro qm und Monat / kalt - gilt für sämtliche Häuser)

1. Mieteinnahmen pro Kalenderjahr Haus Nr. 30 = **11.968,24 Euro**
2. Mieteinnahmen pro Kalenderjahr Haus Nr. 40 = **16.114,27 Euro**
3. Mieteinnahmen pro Kalenderjahr Haus Nr. 52 = **18.993,36 Euro**
4. Mieteinnahmen pro Kalenderjahr Haus Nr.74a = **12.703,59 Euro**

Mieteinnahmen pro Kalenderjahr (1.÷2.÷3.÷4) Σ 59.779,46 Euro

X. Zinsen und Tilgung der Fremdmittel

(trifft nur zu falls Fremdmittel aufgenommen wurden)

1. Für Haus Nr. 30 Kalenderjahr Zinsen = **0 Euro**, Tilgung = **0 Euro**
2. Für Haus Nr. 40 Kalenderjahr Zinsen = **0 Euro**, Tilgung = **0 Euro**
3. Für Haus Nr. 52 Kalenderjahr Zinsen = **0 Euro**, Tilgung = **0 Euro**
4. Für Haus Nr. 74a Kalenderjahr Zinsen = **0 Euro**, Tilgung = **0 Euro**

Σ = **0 Euro**, Σ = **0 Euro**

XI. Finanzielle Entwicklung der KUSI 2004 - 2016 (2020)

(siehe Tabellen 1÷2 und deren Erläuterungen)

Beachtet werden muss, dass eine genaue Berechnung der Kosten ohne erheblichen Aufwand nicht möglich und gewollt ist. Die vorliegenden Daten sind voll aussagefähig. Preissteigerungen sind nicht berücksichtigt worden, da sie nicht vorhersehbar sind.

Haus Nr. 52

1. Bewirtschaftungskosten	=	**1.680,00 Euro**	(210,00 Euro pro Jahr und WE)
2. Instandsetzungspauschale	=	**1.974,36 Euro**	(6,00 Euro pro Jahr und qm)
3. Grundsteuer	=	**2.148,- Euro**	(4,00 Euro pro Jahr und qm)
4. Versicherung	=	**160,- Euro**	(20,00 Euro pro Jahr und WE)
	Σ	**5.962,36 Euro**	

Haus Nr. 74a

1. Bewirtschaftungskosten	=	**1.050,00 Euro**	(210,00 Euro pro Jahr und WE)
2. Instandhaltungspauschale	=	**1.320,54 Euro**	(6,00 Euro pro Jahr und qm)
3. Grundsteuer	=	**1.756,00 Euro**	(4,00 Euro pro Jahr und qm)
4. Versicherung	=	**100,00 Euro**	(20,00 Euro pro Jahr und WE)
	Σ	**4.226,54 Euro**	

IX. Mieteinnahmen

(4,81 Euro pro qm und Monat / kalt - gilt für sämtliche Häuser)

1. Mieteinnahmen pro Kalenderjahr Haus Nr. 30 = **11.968,24 Euro**
2. Mieteinnahmen pro Kalenderjahr Haus Nr. 40 = **16.114,27 Euro**
3. Mieteinnahmen pro Kalenderjahr Haus Nr. 52 = **18.993,36 Euro**
4. Mieteinnahmen pro Kalenderjahr Haus Nr.74a = **12.703,59 Euro**

Mieteinnahmen pro Kalenderjahr (1.+2.+3.+4) Σ **59.779,46 Euro**

X. Zinsen und Tilgung der Fremdmittel

(trifft nur zu falls Fremdmittel aufgenommen wurden)

1. Für Haus Nr. 30 Kalenderjahr Zinsen = **0 Euro** , Tilgung = **0 Euro**
2. Für Haus Nr. 40 Kalenderjahr Zinsen = **0 Euro** , Tilgung = **0 Euro**
3. Für Haus Nr. 52 Kalenderjahr Zinsen = **0 Euro** , Tilgung = **0 Euro**
4. Für Haus Nr. 74a Kalenderjahr Zinsen = **0 Euro** , Tilgung = **0 Euro**

Σ = **0 Euro** , Σ = **0 Euro**

XI. Finanzielle Entwicklung der KUSI 2004 - 2016 (2020)

(siehe Tabellen 1+2 und deren Erläuterungen)

Beachtet werden muss, dass eine genaue Berechnung der Kosten ohne erheblichen Aufwand nicht möglich und gewollt ist. Die vorliegenden Daten sind voll aussagefähig. Preissteigerungen sind nicht berücksichtigt worden, da sie nicht vorhersehbar sind.

XI. Finanzielle Entwicklung der KUSI 2004 –2016 (2020)
(Nur eine Beispielberechnung)

lfn. Nr.	Titel	2004 Euro	2005 Euro	2006 Euro	2007 Euro	2008 Euro	2009 Euro	2010 Euro
0	Kapital der KUSI (Bar)	630.000	351.900	101.854	129.984	133.518	137.123	140.800
1	Gesamt-investition	660.000	660.000	0	0	0	0	0
2	Fördermittel (verlor.)	396.000	396.000	0	0	0	0	0
3	Eigenmittel	264.000	264.000	0	0	0	0	0
4	staatl.Invest-zulage /22%	neutral	neutral	0	0	0	0	0
5	Steuern (G.-St.)	0	5.300	5.300	5.300	5300	5.300	5.300
6	Instandset-zungspaus.	0	1.974	4.539	4.539	4.539	4.539	4.539
7	Bewirtschaf-tungskosten	0	1.050	3.570	3.570	3.570	3.570	3.570
8	Versicherungsl eistungen	0	180	340	340	340	340	340
9	Sanierungs-fond	0	0	0	0	0	0	0
10	Wirtschafts-prüfer	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
11	Jahresrech-nungsprüf.	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
12	Bürokosten	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000
13	Ausschütt. a.d. Gesell.	0	0	2% 8.000	2% 8.000	2% 8.000	2% 8.000	2% 8.000
14	Tilgung von Fremdmittel	0	0	0	0	0	0	0
15	Aufwendungs-zuschuß	0	22.468	24.665	0	0	0	0
16	Mieteinnahm KUSI	0	18.993 (H.52)	43.665	43.665	43.665	43.665	43.665
17	Zinszahlung **Zinseinnah.**	0 **6.900**	0 **1.997**	0 **2.549**	0 **2.618**	0 **2.689**	0 **2.761**	0 **2.834**
18	Mittel a. /*Bar* KUSI/***Buch.***	278.100 **381.900**	250.046 **409.954**	28.130	3.534	3.605	3.677	3.750
19	Stand Eigen-kapital KUSI	351.900	101.854	129.984	133.518	137.123	140.800	144.550
20	St.Verm./Soll Buchw, / **Ist**	1026000 **1011900**	1422000 **1421854**	**1449984**	**1453518**	**1457123**	**1460800**	**1464550**

XI. Finanzielle Entwicklung der KUSI 2004 – 2016 (2020)
(Nur eine Beispielberechnung)

lfn. Nr.	Titel	2011 Euro	2012 Euro	2013 Euro	2014 Euro	2015 Euro	2016 Euro	(2020) Euro
0	Kapital der KUSI (Bar)	144.550	148.375	152.277	156.257	160.316	164.457	/
1	Gesamtinvest.	0	0	0	0	0	0	/
2	Fördermittel (verlor.)	0	0	0	0	0	0	/
3	Eigenmittel	0	0	0	0	0	0	/
4	staatl. Invest-zulage / 22%	0	0	0	0	0	0	/
5	Steuern (G.-St.)	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	/
6	Instandset-zungspausch.	4.539	4.539	4.539	4.539	4.539	4.539	/
7	Bewirtschaf-tungskosten	3.570	3.570	3.570	3.570	3.570	3.570	/
8	Versicherungs-leistungen	340	340	340	340	340	340	/
9	Sanierungs-fond	0	0	0	0	0	0	13.250
10	Wirtschafts-prüfer	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	/
11	Jahresrech-nungs Prüf.	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	/
12	Bürokosten	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	/
13	Auschütt. a.d. Gesell.	2% 8.000	2% 8.000	2% 8.000	2% 8.000	2% 8.000	2% 8.000	/ /
14	Tilgung von Fremdmittel	0	0	0	0	0	0	/
15	Aufwendungs-zuschuß	0	0	0	0	0	0	/
16	Mieteinnahm. KUSI	43.665	43.665	43.665	43.665	43.665	43.665	/
17	Zinszahlung **Zinseinnahm.**	0 **2.909**	0 **2.986**	0 **3.064**	0 **3.143**	0 **3.225**	0 **3.307**	/
18	Mittel a. / *Bar* KUSI / ***Buch***	3.825	3.902	3.980	4.059	4.141	4.223	/
19	Stand Vermög KUSI	148.375	152.277	156.257	160.316	164.457	168.680	/
20	StandVermög. KUSI/ **Buchw**	**1468375**	**1472277**	**1476257**	**1480316**	**1484457**	**1488680**	/

Berechnungshinweise zu XI

0 / 04	Mittelbestand der KUSI die direkt zur Verfügung stehen .
1 / 04 und 05	Tabelle MDK 2004 – 2011 (siehe Anlagen)
2 / 04 und 05	Tabelle MDK 2004 – 2011
3 / 04 und 05	Tabelle MDK 2004 -- 2011
4 / 04 und 05	Die Zuschläge würden von der Förderung abgezogen werden.
5 / 04 bis 16	Grundsteuern Stand 2003
6 / 05 06 bis 16	Haus Nr. 52, 6,- Euro pro qm und Jahr . Häuser Nr. 52, 74a und 30 entsprechend.
7 / 05 06 bis 16	Haus Nr. 52. 210.- Euro pro WE und Jahr. Häuser Nr. 52, 74a und 30 entsprechend.
8 / 05 06 bis 16	Haus Nr. 52 , 20.- Euro pro WE und Jahr. Häuser Nr. 52, 74a und 30 entsprechend.
9 / 20	Für die Häuser Nr. 52 , 74a und 30 , 5 – 10 Euro × qm Grund und Boden . (Einmalig)
10 /	Kosten die heute schon anfallen .
11 /	" "
12 /	" "
13 /	Bezogen auf das Stammkapital der KUSI.
14 /	Fremdkapitalaufnahme ist nicht vorgesehen.
15 / 05 und 06	Laut Förderrichtlinie ' 99 , MSWV / Bbg. B.3.1.4.4. (siehe Anlagen) Der Zuschuss wird auf 10 Jahre berechnet jedoch unmittelbar nach der Vermietung ausgezahlt. Der Zuschuss ist eine Ergänzung der Miete.
16 / 05 06 bis 16	Haus Nr. 52 , 4,81 Euro pro qm und Monat . Häuser Nr. 52 , 74a und 30 betreffend , auf 15 Jahre begrenzt .
17 /	$\sum$ (Sp. 0 – Sp. 3 bis 13 + Sp. 15 und 16) × 2% .

18	Mittelabführung an die KUSI *Bar*
	Σ (Sp.2 – Sp. 4 bis 13 + Sp. 15 bis 17)
	Mittelabführung an die KUSI *Buchwert*
	Σ (Sp. 0 + Sp.2 –Sp. 3 bis 13 + Sp. 15 bis 17)
19 /	Mittel die der KUSI unmittelbar zur Verfügung stehen .
	Σ (Sp. 0 – Sp. 3 bis 13 + Sp. 15 bis 17)
20 /	Stand Vermögen der KUSI der reine Buchwert.
Soll	Σ (Sp. 2 + Vorjahr)
Ist	Σ (Sp. 2 – Sp. 5 bis 13 + Sp. 15 bis 17) + (Vorjahr)
	ab 2007 Σ (Sp.20 Vorjahr + Sp.18)

Betrifft Spalte 18 und 20: Nach Beendigung der Investition sind die jeweils zwei Daten gleich, darum wird nur ein Wert ausgewiesen.

Ansätze von Berechnungen müssen teilweise aus dem Konzept entnommen werden. Preisentwicklungen konnten in den Jahren 2004 –2016 nicht berücksichtigt werden. Steuerliche Betrachtungen, Abschreibungen usw. wurden nicht berücksichtigt.

Stand Vermögen der KUSI 2003 ca 630. 000.- Euro (einschl. Verkauf WE Nr. 17 in Neuss.

Die Berechnung wurde beispielhaft für die Wohnhäuser Nr. 30, 52 und 74a durchgeführt. Die Möglichkeit der Veränderung der Anzahl der WE und deren Zuschnitt ist gegeben. Die Kaufsumme der Immobilien ist nicht berücksichtigt worden. Es besteht weiterhin die Möglichkeit für einen der o. g. Wohnhäuser das WH Nr. 40 zu berücksichtigen.

XII. Zeit- und Maßnahmenplan

1. Für die Geschäftsführung der KUSI 2003

- erste Konzeptvorlage Aufsichtsrat — Anfang September
- zweite Konzeptvorlage Aufsichtsrat — Okt./ Nov.
- Übergabe Konzept an die Stadt Prenzlau — Anfang Dez.
- Verhandlungsführung mit der Wohnbau GmbH Prenzlau — laufend

2. Für den Aufsichtsrat der KUSI 2003

- Beratung und Beschluß zur ersten Konzeptvorlage — Anfang September
- Beratung und Beschluß zur zweiten Konzeptvorlage — Okt./Nov.
  (nur wenn eine Notwendigkeit besteht)

3. Stadt Prenzlau 2003

- Beratung –wenn möglich – Beschuß der SVV zum Konzept

4. Wohnbau GmbH Prenzlau 2003

- Sanierungsobjekte soweit vorbereiten , so das Maßnahmen unverzüglich eingeleitet werden könnten
  a/ Aufmaße
  b/ Eigentumsfragen
  c/ Vertragsverhandlung in Sachen Bewirtschaftung
  d/ sanierungsrechtliche Belange vorbereiten

5. Sanierungsträger der Stadt Prenzlau 2003

- Beratung über sanierungsrechtliche Belange

Wird durch die Stadt Prenzlau beschlossen, dass die Investition entsprechend vorgelegtem Konzept – durchgeführt werden sollte, dann ergibt sich für 2004 folgender Sachverhalt.

(Ist dem nicht so, dann erübrigen sich Folgemaßnahmen.)

Konzeptänderungswünsche der Stadt Prenzlau sind jederzeit verhandelbar.

6. Geschäftsführung der KUSI für 2004

Einleitungen von Maßnahmen. so das mit den Sanierungen im selben Jahr begonnen werden kann.

a/ Eigentumsfragen
b/ Sanierungsbelange
c/ Belange der Gesellschaft regeln
d/ Bewirtschaftungsfragen regeln

e/ baubegleitende Maßnahmen treffen

f/ sämtliche Genehmigungen erlangen

g/ vertragliche Bindungen herstellen zu (Planung und Baudurchführung)

In Abhängigkeit der Fördermittelbereitstellung sollte die Baumaßnahme 2005 beendet werden, wobei das nicht zwingend ist.

XIII. Aussagen der Wohnbau GmbH Prenzlau

Die Gesamtmaßnahme wird befürwortet. Die notwendigen Schritte werden von Seiten der Wohnbau GmbH eingeleitet sobald sich die SVV Prenzlau positiv zum vorliegenden Konzept ausgesprochen hat. Die Wohnbau GmbH würde die Aufsicht über die Baumaßnahmen übernähmen und die Bewirtschaftung der sanierten Wohnungen im Auftrag der KUSI durchführen.

XIV. Anlagen

- Baulückenkataster An der Schnelle Haus Nr. 30
- Baulückenkataster An der Schnelle Haus Nr. 40
- Baulückenkataster An der Schnelle Haus Nr. 52
- Baulückenkataster An der Schnelle Haus Nr. 74a
- Zusammenfassung
- 5 graph. Darstellungen

Prenzlau den : 10.11.2003

gez. Aufsichtsratsvorsitzender Klemens Schmitz

gez. Geschäftsführer Reinhold Stratmann

gez. Geschäftsführer Jürgen Hoppe

Zusammenfassung

Mit der Investition erfüllt die Gesellschaft ihren eigentlichen Zweck.

Die Investition wird in einem festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Prenzlau erfolgen.

Die Höhe der Gesamtinvestition der ausgewählten Häuser beläuft sich auf 1.250.000 – 1.575.000 Euro.

Der Sanierungszeitraum sollte sich nicht über zwei Jahre hinziehen.

Die Vorteile der Sanierungsmaßnahmen

- für die Stadt Prenzlau

1. Die KUSI schafft bezahlbaren und benötigten Wohnraum .
2. Die Miete von 4.81 Euro wird auf 15 Jahre gebunden.
3. Das Angebot von Speziellen Wohnungen wird verbessert.
4. Die ruhige Lage der WE kommt den Mietern zu Gute .
5. Die Wohnbau braucht die hohen Abrisskosten nicht zahlen.
6. Die WE werden durch ein städt. Unternehmen bewirtschaftet.
7. Das Sanierungsgebiet erhält einen weiteren Aufschwung .
8. Es erfolgt in Prenzlau eine weitere private Investition .

- für die KUSI

1. Das Unternehmen erwirbt finanzielle Vorteile die von Belang sind.
2. Der Sinn der Unternehmensgründung wird wieder erfüllt.
3. Langfristig erfolgt eine Sicherung der Finanzen .
4. Es bestünde die Möglichkeit den Gesellschaftern eine Dividende zu zahlen.
5. Die Gesellschaft erhält einen Höheren Marktwert , der dann auch den Gesellschaftern erheblichen Gewinn bringen könnte.
6. Eine gute Tradition Wohnraum zu schaffen wird am Leben erhalten, zu unser aller Vorteil .

Die Leistungen der KUSI / Die Leistungen der Stadt

* Aufwand von 500.000 – 550.000 Euro .

* Es werden in Prenzlau 3 Gebäude saniert.

* Es entstehen ca. 17 neue WE altersgerecht und barrierefrei.

* Das Stadtbild wird erheblich verbessert.

* Typische Häuser der Stadt werden erhalten und nicht abgerissen.

* Die Maßnahme geschieht in Eigenverantwortung der Gesellschaft .

* Die Wohnbau GmbH veräußert die genannten Häuser .

* Die Stadt stimmt den Sanierungsmaßnahmen zu.

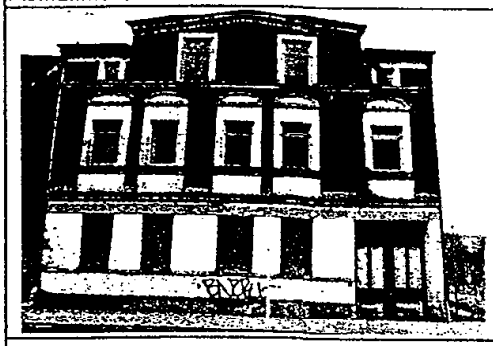
* Die Wohnbau organisiert die Baumaßnahmen und bewirtschaftet die die WE im Namen der KUSI.

* Der Sanierungsträger der Stadt begleitet die Sanierung.

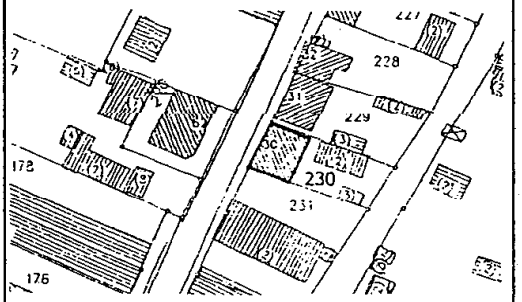
* Die Stadtverordnetenversammlung spricht sich für die Gesamtmaßnahme aus und hilft damit den Arbeitsmarkt in Prenzlau .

Baulückenkataster Prenzlau	Sanierungsgebiet "An der Schnelle"
Bereich: An der Schnelle Nr.	**30**

Bestand: Straßenansicht
Aufnahme: 2001



Gemarkung: Prenzlau	Flur: 25
Flurstück: 230	Grundstücksfläche: 349 m²



Nutzfläche	207,35 m²
Baujahr	1896
Nutzung	Wohnen, Bäckerei
aktuelle Nutzung	4 WE, Leerstand
Eigentümer	Wohnbau GmbH

Planungsansatz	
GRZ	0,4
GFZ	0,8
Geschossanzahl	2 Vollgeschosse 1 ausgebautes Dachgeschoss

Gebäudeteil	Anzahl
Wohnhaus	1
Nebengebäude	Schuppen
Keller	nein

rechtliche Grundlagen
Baugenehmigung nach § 34 BauGB
Objekt im Bereich einer Gestaltungssatzung
Objekt befindet sich im Sanierungsgebiet

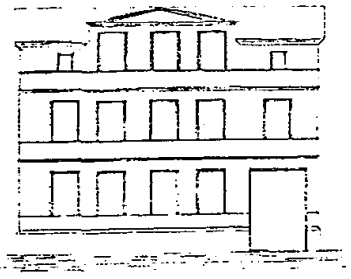
Gebäudeteil	Bauzustand
Wohnhaus	befriedigend
Nebengebäude	schlecht

Fördermöglichkeiten
Die Finanzierung mit Mitteln der Städtebauförderung ist möglich

sonstiges
Nach der Errichtung des Gebäudes wurde 1898 ein Backofen eingebaut. Im gleichen Jahr wurden Wohnräume im EG zu einem Laden umgebaut. Das Gebäude befindet sich in stark sanierungsbedürftigem Zustand. Die Wohnungen haben z.T. kein Bad und generell Außentoilette und Ofen heizung.

sonstiges
Das Gebäude ist im Bestand zu sichern und umzubauen. Es ist in seiner Proportionierung beispielhaft für die Schnelle. Die Gliederungselemente müssen überarbeitet werden. Die Fenster sind zu erneuern, das Tor zu erhalten

Ansicht Baugesuch 1896

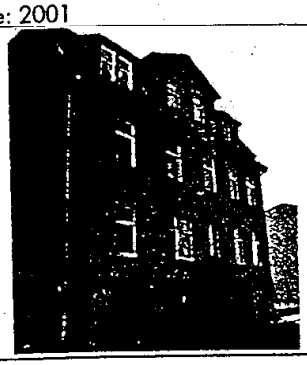


Medien:
- [x] Trinkwasser
- [ ] Strom
- [ ] Telecom
- [x] Abwasser
- [ ] Gas
- [x] Regenwasser
- [ ] Kabelnetz

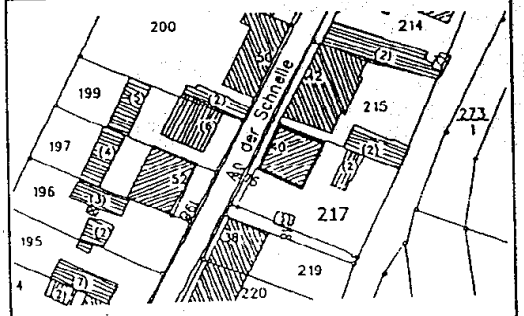
Herausgeber: Stadt Prenzlau, Amt für Stadt- und Ortsteilentwicklung
Am Steintor 4 in 17291 Prenzlau
planquadrat - architekten und ingenieure
schwedter str. 68 in 17291 prenzlau

Baulückenkataster Prenzlau	Sanierungsgebiet "An der Schnelle"
Bereich: An der Schnelle Nr.	**40**

Bestand: Straßenansicht
Aufnahme: 2001



Gemarkung: Prenzlau	Flur: 25
Flurstück: 217	Grundstücksfläche: 774 m²



Nutzfläche	279,18 m²
Baujahr	Baugesuch 1913
Nutzung	Wohnen 4 WE
aktuelle Nutzung	5 WE davon 2 leer
Eigentümer	Wohnbau GmbH

Planungsansatz	
GRZ	0,4
GFZ	0,8
Geschossanzahl	2 Vollgeschosse 1 ausgebautes Dachgeschoss

Gebäudeteil	Anzahl
Wohnhaus	1
Nebengebäude	Abstellräume massiv
Keller	ja

rechtliche Grundlagen
Baugenehmigung nach § 34 BauGB
Objekt im Bereich einer Gestaltungssatzung
Objekt befindet sich im Sanierungsgebiet

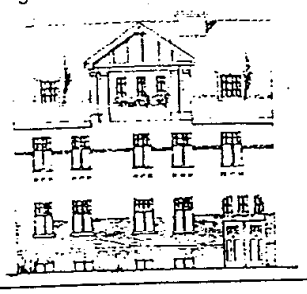
Gebäudeteil	Bauzustand
Wohnhaus	schlecht
Nebengebäude	schlecht

Fördermöglichkeiten
Die Finanzierung mit Mitteln der Städtebaufördernng ist möglich

sonstiges
Das Gebäude wurde gegenüber dem genehmigten Baugesuch in geänderter Form ausgeführt.
Die Wohnungen weisen Ofenheizung und Außen-WC auf. Sie verfügen nur teilweise über Bäder.

sonstiges
Das Gebäude sollte im Bestand saniert und umgebaut werden. Die Schuppen auf dem Hof sind zu beräumen. Die Gartenanlage mit dem Durchblick zur Stadt sollte erhalten werden.

Ansicht Baugesuch 1914

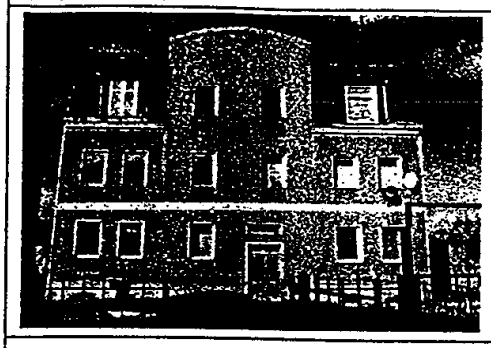


Medien:
- ☑ Trinkwasser
- ☑ Strom
- ☑ Telecom
- ☑ Abwasser
- ☑ Gas
- ☑ Regenwasser
- ☐ Kabelnetz

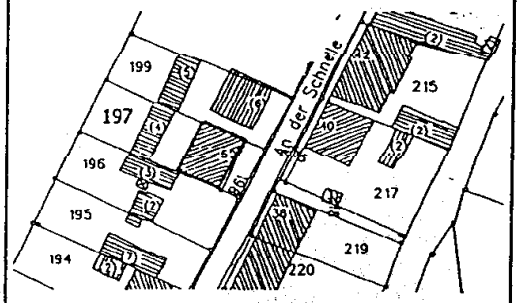
Herausgeber: Stadt Prenzlau, Amt für Stadt- und Ortsteilentwicklung
Am Steintor 4 in 17291 Prenzlau
planquadrat - architekten und ingenieure
schwedter str. 68 in 17291 prenzlau

Bereich: An der Schnelle Nr. **52**

Bestand: Straßenansicht
Aufnahme: 2001



Gemarkung: Prenzlau	Flur: 25
Flurstück: 197	Grundstücksfläche: 537 m²



Nutzfläche	329,06 m²
Baujahr	1900
Nutzung	Wohnen 5 WE
aktuelle Nutzung	8 WE, davon 7 leer
Eigentümer	Wohnbau GmbH

Planungsansatz	
GRZ	0,4
GFZ	0,8
Geschossanzahl	2 Vollgeschosse 1 ausgebautes Dachgeschoss

Gebäudeteil	Anzahl
Wohnhaus	1
Nebengebäude	Scheune
Keller	ja

rechtliche Grundlagen
Baugenehmigung nach § 34 BauGB
Objekt im Bereich einer Gestaltungssatzung
Objekt befindet sich im Sanierungsgebiet

Gebäudeteil	Bauzustand
Wohnhaus	befriedigend
Nebengebäude	gut

Fördermöglichkeiten
Die Finanzierung mit Mitteln der Städtebauförderung ist möglich

sonstiges
Z.Z. sind im Gebäude 8 WE angeordnet. Der Gebäudezustand ist stark sanierungsbedürftig. Die Wohnungen verfügen über Ofenheizung. Es sind keine Bäder vorhanden. Die Wohnungen haben Außentoiletten.

sonstiges
Das Gebäude ist in seinem Grundaufbau typisch für das Baugebiet Schnelle. Es ist erhaltenswert. Verbesserungen sind über Neuordnung der Grundrisszuschnitte möglich. Fensterstruktur und Oberflächen sind zu verbessern.

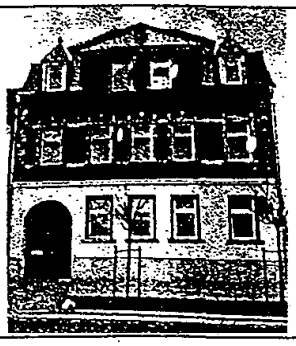
Gestaltungsskizze bei Neubebauung

Medien:
- [x] Trinkwasser
- [x] Strom
- [ ] Telecom
- [x] Abwasser
- [ ] Gas
- [x] Regenwasser
- [ ] Kabelnetz

Herausgeber: Stadt Prenzlau, Amt für Stadt- und Ortsteilentwicklung
Am Steintor 4 in 17291 Prenzlau
planquadrat - architekten und ingenieure
schwedter str. 68 in 17291 prenzlau

Baulückenkataster Prenzlau	Sanierungsgebiet "An der Schnelle"
Bereich: An der Schnelle Nr.	**74a**

Bestand: Straßenansicht
Aufnahme: 2001



Gemarkung: Prenzlau	Flur: 25
Flurstück: 158	Grundstücksfläche: 439 m²

Nutzfläche	220,09 m²
Baujahr	1870
Nutzung	Wohnhaus
aktuelle Nutzung	Wohnhaus 5 WE
Eigentümer	Wohnbau GmbH

Planungsansatz	
GRZ	0,4
GFZ	0,8
Geschossanzahl	2 Vollgeschosse 1 ausgebautes Dachgeschoss

Gebäudeteil	Anzahl
Wohnhaus Straßenseite	1
Nebengebäude	
Keller	nein

rechtliche Grundlagen
Baugenehmigung nach § 34 BauGB
Objekt im Bereich einer Gestaltungssatzung
Objekt befindet sich im Sanierungsgebiet

Gebäudeteil	Bauzustand
Wohnhaus Straßenseite	gut
Nebengebäude	

Fördermöglichkeiten
Die Finanzierung mit Mitteln der Städtebauförderung ist möglich

sonstiges
Das Gebäude befindet sich in einem gesicherten baulichen Zustand. Dach und Fassade sind saniert. Die Wohnungen weisen Ofenheizung auf und verfügen teilweise über kein Bad und Außen- WC. Das Gebäude stellt mit seinem Mittelgiebel und der seitlichen Durchfahrt zum Hof ein für den Straßenzug typisches Gebäude dar.

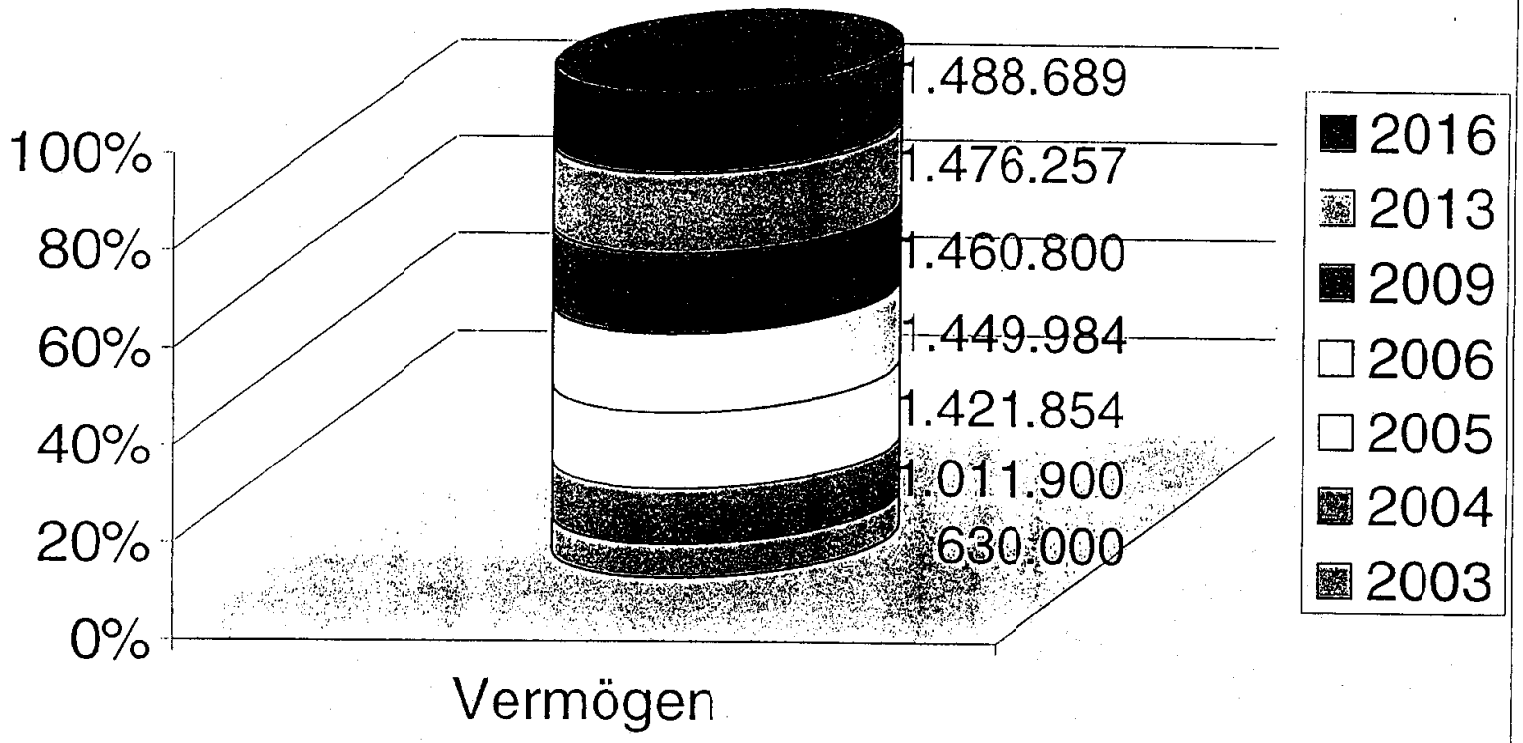
sonstiges
Das Gebäude ist im Bestand zu erhalten. Bei der inneren Modernisierung wird der Einbau von Bädern die Reduzierung der Wohnungsanzahl erforderlich machen.

Gestaltungsskizze bei Neubebauung:

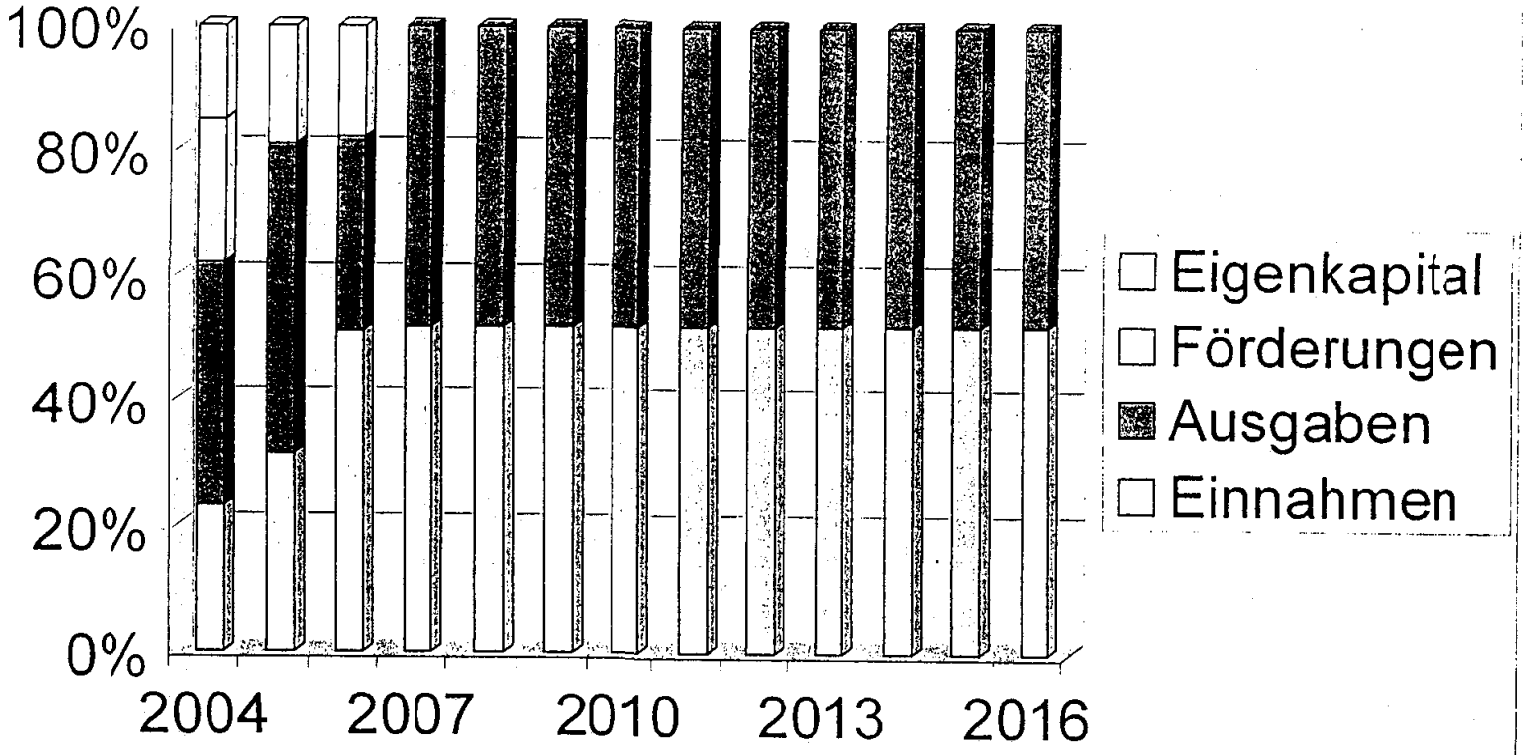
Medien:
- [x] Trinkwasser
- [x] Strom
- [x] Telecom
- [x] Abwasser
- [x] Gas
- [x] Regenwasser
- [ ] Kabelnetz

Herausgeber: Stadt Prenzlau, Amt für Stadt- und Ortsteilentwicklung
Am Steintor 4 in 17291 Prenzlau
planquadrat - architekten und ingenieure
schwedter str. 68 in 17291 prenzlau

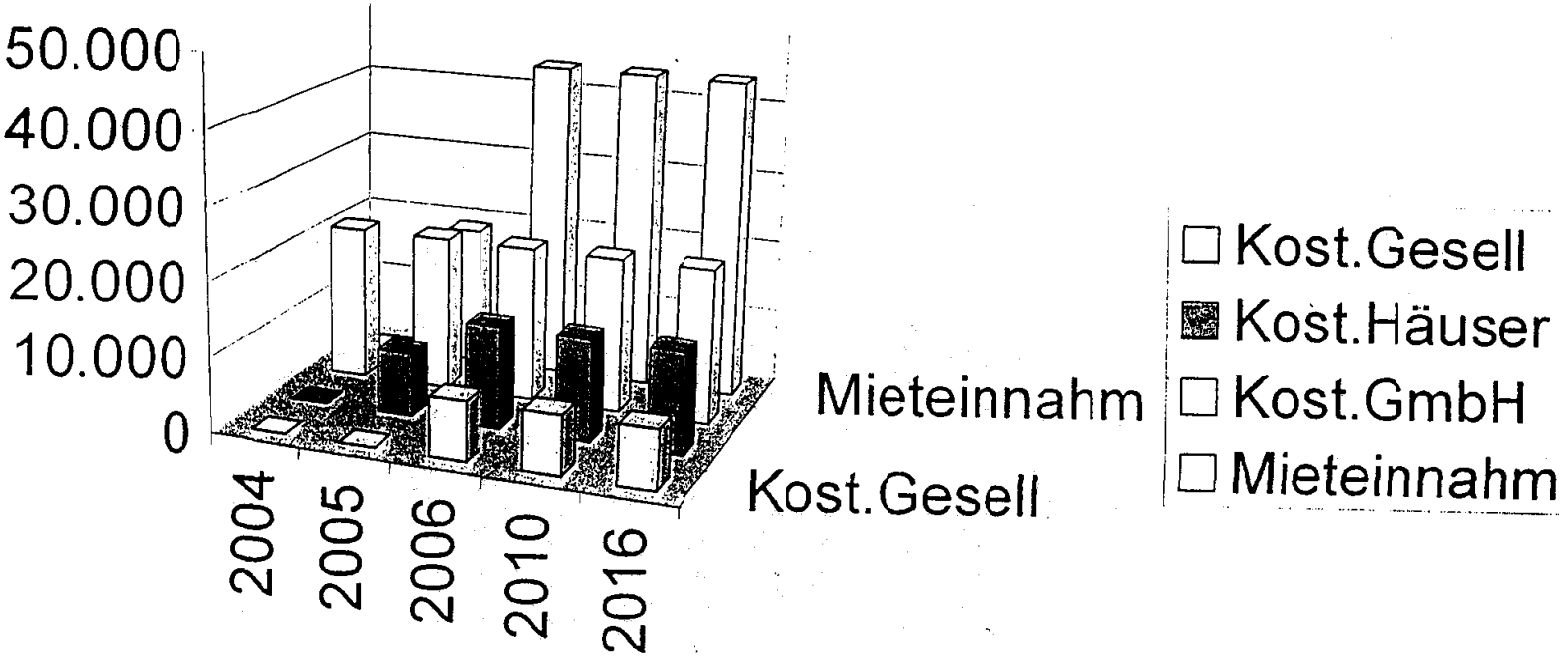
Entwicklung d. Vermögen



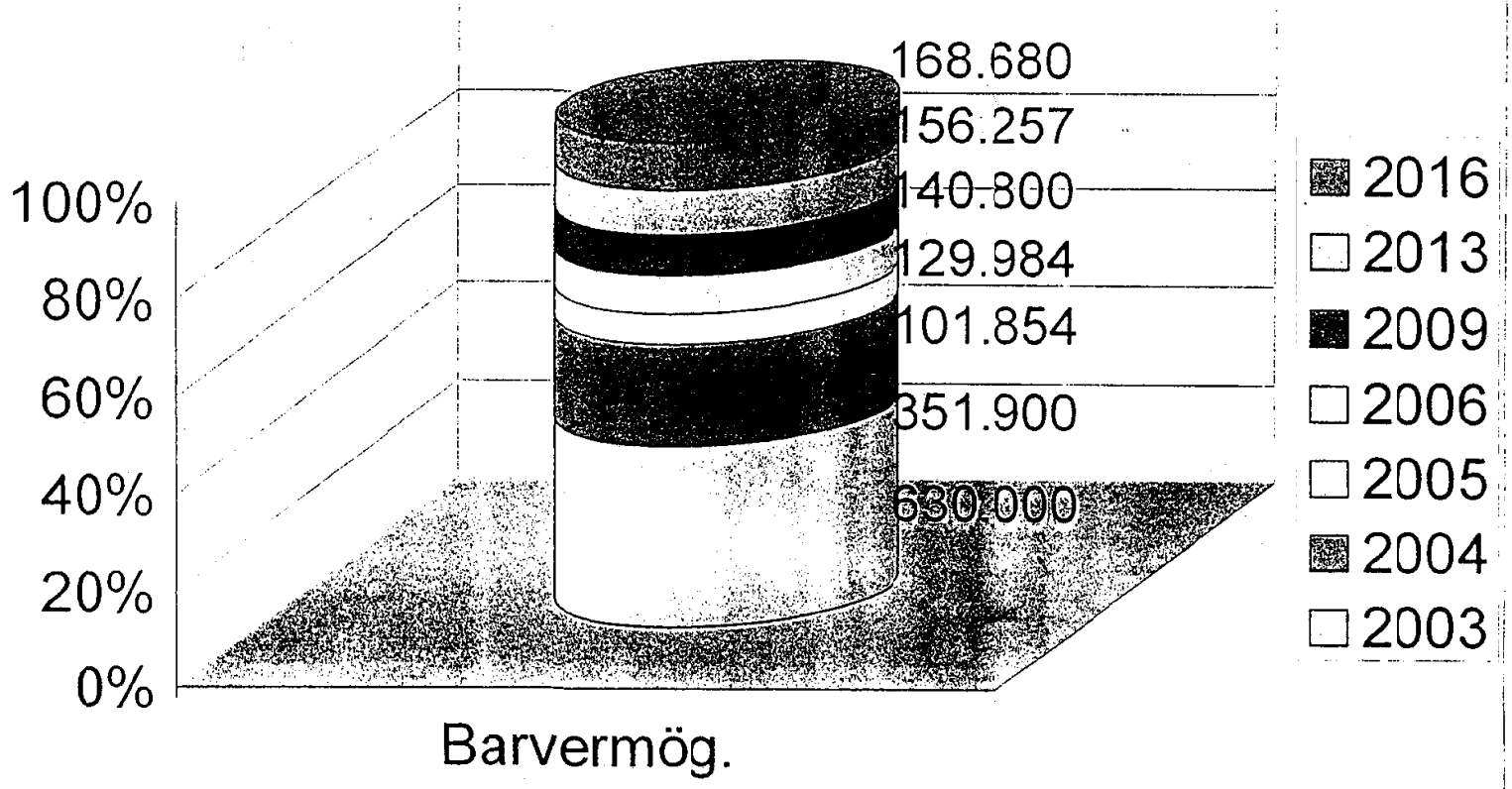
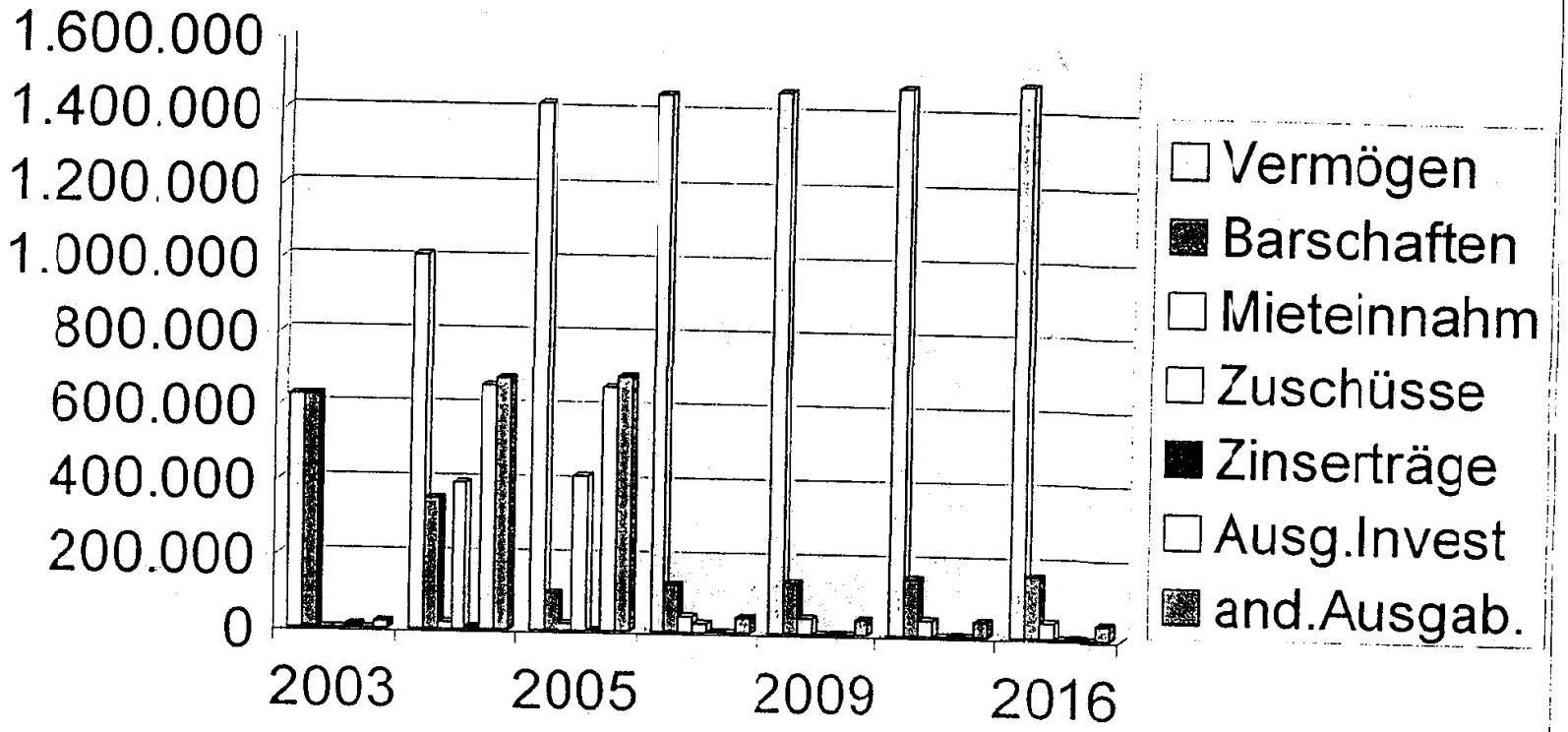
Ein+Ausg.Förd.Eigenkap.



Einnahmen + Ausgaben KUSI



Entwicklung Barvermögen



Entwicklung Vermögen der KUSI