

Beschlussvorlage		Drucksachen-Nr.: VIII/2012/244
Kreisausschuss	nicht öffentlich	29.11.2012

Tagesordnungspunkt Ankauf Straßenverkehrszentrum Norden
--

**Beschlussvorschlag:**

Der Kreisausschuss stimmt dem Kauf des Straßenverkehrszentrums Norden, Stellmacher Str. 21 a, von der Sparkasse Aurich-Norden zum Preis von 831.556,92 € zu.

**Sach- und Rechtslage:**

Die Sparkasse Norden hat 2001 auf dem Erbbaugrundstück Stellmacher Str. 21 a, Norden, ein Straßenverkehrszentrum errichtet.

Der Landkreis Aurich hat mit Mietvertrag 11.01.2001 das o.g. Objekt gemietet. Der Mietzins besteht aus einem Tilgungsanteil für das für die Herstellungskosten von 2.904.258,75 DM (1.484.923,92 €) aufgenommene Darlehen sowie einem Zinsanteil. Die Zahlung reduziert sich um die vom TÜV und Schilderdienst gezahlte Miete.

Die Übernahme erfolgte zum 01.01.2002. Die Mietzeit beträgt 20 Jahre. Nach Beendigung der Mietzeit hat der Mieter das Objekt an die Vermieterin zurückzugeben.

Mit gleichem Datum hat der Landkreis mit der Sparkasse einen Ankaufsrechtsvertrag geschlossen. Hiernach hat der Landkreis ein Ankaufsrecht erstmalig nach Ablauf der Zinsbindung von 10 Jahren, nach 15 Jahren und zum Ende der Laufzeit nach 20 Jahren.

Als Kaufpreis wurde der sich zum jeweiligen Ausübungszeitpunkt ergebende Restbetrag des Kredites vereinbart.

Da der Investitionsplan des Landkreises 2011 keinen entsprechenden Ansatz enthielt, war ein Ankauf nach Ablauf der Zinsbindung zum 31.12.2011 nicht möglich. Mit der Sparkasse wurde daraufhin ein Änderungsvertrag zum Ankaufsrechtsvertrag geschlossen. Das Ankaufsrecht wurde dahingehend erweitert, dass der Landkreis das Ankaufsrecht zu jedem Monatsende im Jahr 2012 ausüben kann.

Die Verwaltung plant nun den Ankauf des Gebäudes zum 31.12.2012.

Im Investitionsplan 2012 wurde für den Ankauf ein Betrag in Höhe von 910.000 € veranschlagt.

Der Kaufpreis beträgt entsprechend dem vorgelegten Tilgungsplan 831.556,92 € zzgl. 37.420,06 € Grunderwerbssteuer sowie Notar und Eintragungskosten (inkl. Änderung des Erbbaurechtsvertrages). Insgesamt ist von einer Investitionssumme in Höhe von rd. 875.000 € auszugehen.



Folgekosten:

Aufwand

Abschreibung:

Da es sich um ein massives Gebäude handelt, beträgt die Abschreibungsdauer 90 Jahre.

Abschreibungsbeginn: 01.01.2002

Restnutzungsdauer am 01.01.2013: 79 Jahre

Jährliche AfA: 11.100 €

Zinsen:

KfW-Kredit: 30 Jahre Laufzeit, Zinsbindung 10 Jahre, Zinsen z.Zt. rd. 1,5 %

durchschnittliche Zinsbelastung während 10 jähriger Zinsbindung: rd. 11.000 €

Gesamtaufwand jährl. (1,5 % Zi.) rd. 22.100 €, mtl. rd. 1.850 €

KfW-Kredit: 30 Jahre Laufzeit, Zinsbindung 10 Jahre, Zinsen 2 %

durchschnittliche Zinsbelastung während 10 jähriger Zinsbindung: rd. 14.600 €

Gesamtaufwand jährl.( 2 % Zi.) rd. 25.700 €, mtl. rd. 2.150 €

Erträge:

Miete Schilderdienst: 2.034,04 €

Miete TÜV: 540,00 €

**Mieterträge gesamt: 2.575,00 €**

Bereits jetzt decken die mtl. Mieterträge die o.g. Aufwendungen. Der TÜV nutzt z.Zt. nur noch geringen Flächen. Durch Vermietung der derzeit nicht genutzten Räume (Werkstatt) kann die Mieteinnahme noch erhöht werden.

Bei Fortsetzung des Mietverhältnisses beträgt die der Miete zugrunde liegende Verzinsung 2,86 %.

Beim Kauf entfällt zudem der bisher gezahlte jährliche Verwaltungskostenbetrag in Höhe von 3.067,75 € jährlich und, aufgrund der Steuerbefreiung, voraussichtlich auch die an die NBG zu erstattende Grundsteuer B in Höhe von rd. 2000 € jährlich.

Erstellungsdatum: 21.11.2012	Unterschrift gez. Weber
---------------------------------	----------------------------