



Stadt Großalmerode

Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-144/2021	
Federführendes Amt	Haupt- und Finanzabteilung
Datum	28.06.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Großalmerode	05.07.2021	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	08.07.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Großalmerode	15.07.2021	beschließend

Betreff:

Beratung und Beschlussfassung über die weitere Verwendung des Flachdachkindergartens

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt mangels wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit zur Vermeidung von Folgekosten den geförderten Abriss des Flachdachkindergartens.

Finanzielle Auswirkungen:

Abriss des Gebäudes, anlegen von Parkplätzen und Rasenfläche:
136.000 Euro, davon etwa 40.000 Euro als Eigenanteil.

Jährliche Betriebskosten des Gebäudes bei Weiterbetrieb:
ca. 6.000 Euro zzgl. Reparatur/Instandsetzung.

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer letzten Sitzung beschlossen, dass der Abriss des Flachdachkindergartens erst auf der Sitzung im Juli beschlossen werden soll. Zunächst sollte sich die Baukommission das Gebäude noch einmal ansehen.

Die Baukommission hat das Gebäude am 09.06.2021 besichtigt und folgenden Beschluss gefasst:
„Die Baukommission kann keine Empfehlung abgeben. Die Baukommission kann folgendes feststellen:

- Eine Nutzung als Kita ist nicht sinnvoll
- Das Gebäude ist für eine andere Nutzung nutzbar. Dies ist jedoch eine politische Entscheidung, ob die Folgekosten getragen werden sollen.“

Der Ortsbeirat Kernstadt wurde angehört. Dieser teilte mit, dass der Ortsbeirat Großalmerode Kernstadt einstimmig der Auffassung ist, dass die bisher vom Magistrat vorgetragene Gründe nicht ausreichen, um den Abriss zu beauftragen.

Mit der Stadt Hessisch Lichtenau wurde über die weitere Nutzung des Gebäudes verhandelt. Der Magistrat hat zwischenzeitlich beschlossen, dass die Vermietung vom 01.09.2021 bis 31.10.2022 erfolgen kann. Hierfür wird ein Mietzins von 2.000 Euro (bisher 1.700 Euro) gezahlt. Die Stadt Hessisch Lichtenau haftet für einen eventuellen Ausfall der Fördermittel. Im Falle der Haftung wird

jedoch der Mietzins in Höhe von 28.000 Euro in Abzug gebracht, sodass die Stadt Großalmerode nicht durch die Stadt Hessisch Lichtenau bessergestellt wird, als wenn der Vertrag jetzt nicht verlängert werden würde. Gleichzeitig versucht die Landtagsabgeordnete Lena Arnold eine Verlängerung der Förderfrist zu erreichen, sodass die Förderung durch das Land Hessen erfolgt, was sowohl für die Stadt Hessisch Lichtenau als auch der Stadt Großalmerode finanziell vorteilhaft wäre.

Wie die Baukommission festgestellt hat ist eine Weiternutzung als Kindergarten nicht sinnvoll. Auch die Kindergartenfachaufsicht hat mitgeteilt, dass die befristete Weiternutzung durch Hessisch Lichtenau genehmigt wird, eine dauerhafte Betriebserlaubnis jedoch nicht erteilt wird.

Eine Vorhaltung des Gebäudes als Ersatzkindergarten ist nicht notwendig, da sich u. a. durch die derzeitige Nutzung des DGH Epterode durch den Kindergarten Laudenbach gezeigt hat, dass übergangsweise auch die Nutzung eines Dorfgemeinschaftshauses als Kindergarten möglich ist. Neben den positiven finanziellen Nebeneffekten (Mieteinnahmen DGH) hat die Kindergartenfachaufsicht sogar empfohlen, anstelle einer weiteren Gruppe im Flachdachkindergarten das DGH Epterode weiter zu nutzen. Auch für eine Bauernhofkita ist kein „Ersatzkindergarten“ vorzuhalten, es reicht ein einfacher Schutzraum.

Die Notwendigkeit weiterer Gemeinschaftsräumlichkeiten wird derzeit nicht gesehen. Mit dem Rathaussaal, Marktplatz 16, Hermann-Sauter-Haus und künftig auch Räumlichkeiten der „Gemein-Statt“ stehen mehr Räumlichkeiten zur Verfügung als nachgefragt werden.

Im Rahmen der strategischen Oberziele wurde beschlossen, dass der Zuschussbedarf bei Freizeiteinrichtungen um 1 % jährlich zu verringern ist. Bei der Übernahme eines neuen Gebäudes als Freizeiteinrichtung würde die Zielerreichung deutlich erschwert werden und es wären bei anderen Einrichtungen deutlich höhere Einsparungen notwendig.

Im Rahmen der SWOT-Analysen wurde u. a. festgestellt, dass die öffentlichen Räumlichkeiten untergenutzt sind und Synergien zu wenig genutzt werden. Durch die Schaffung zusätzlicher Räumlichkeiten würden diese Schwächen eher verstärkt werden, als dass sie verringert wird. Stattdessen sollten mögliche Nutzungsbedarfe geschickt mit dem bestehenden umfangreichen Raumangebot kombiniert werden, um Synergien bestmöglich zu nutzen.

Bei einem Weiterbestand des Gebäudes fallen zwangsläufig Betriebskosten an (z. B. Strom, Wasser, Heizöl, Versicherung, Hausmeisterdienste Bauhof). Es sind außerdem Instandhaltungsmaßnahmen (z. B. Austausch Heizungsanlage, Reparaturen am Gebäude) absehbar. Bei einer Aufschiebung des Abrisses ist außerdem eine jährliche Preissteigerung einzukalkulieren, ebenso entfällt auf der Einnahmeseite die Förderung für einen Abriss. Mit der Entscheidung über den Weiterbetrieb des Flachdachkindergartens fallen Opportunitätskosten in Höhe von einmalig 97.000 Euro (ausgefallene Förderung) und künftig jährlich von 9.000 Euro (Betriebskosten und Preissteigerung Abriss/Flächengestaltung) an.

Am 30.06.2021 wurde schriftlich das Kaufinteresse eines Investors an dem Objekt bekundet. Durch diesen Verkauf könnte eine Einnahme erzielt werden. Das Gebäude bzw. Gelände wäre jedoch unwiderruflich dem Einflussbereich der Stadt Großalmerode entzogen. Das Gelände der Roten Schule bietet durch die Gelster, Verkehrsfläche und Nachbarbebauung keine Erweiterungsmöglichkeit. Im Falle eines Mehrbedarfs an Platz müsste dann ggf. die Fläche bzw. das Gebäude zurückgekauft werden, durch die schlechte Verhandlungsposition vermutlich zu einem deutlich höheren Preis.

Bei einem Eigenanteil von 40.000 Euro und einer Fläche des Flachdachkindergartens inkl. Grünflächen um das Gebäude von 925 qm betragen die Kosten 43,24 €/qm. Dies ist für eine voll erschlossene Fläche im Innenstadtbereich ein akzeptabler Grundstückswert, sodass es sich wirtschaftlich lohnt die Fläche in städtischem Eigentum zu halten.

Es ist daher die wirtschaftlichste Variante nach der Nutzung durch die Stadt Hessisch Lichtenau die Förderung für einen Abriss in Anspruch zu nehmen und dadurch künftige Betriebs- und Folgekosten zu verhindern.

Thomsen
Bürgermeister