



Stadt Großalmerode

Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-157/2023	
Federführendes Amt	Bauamt
Datum	06.09.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Haupt- und Finanzausschuss	14.09.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Großalmerode	21.09.2023	beschließend
Magistrat der Stadt Großalmerode	25.09.2023	vorberatend

Betreff:

Sachstand zum Arbeitsauftrag über die Baugrundgewinnung im innerstädtischen Bereich

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den aktuellen Sachstand zur Kenntnis. Magistrat und Verwaltung werden beauftragt, weiterhin Fördermitteln für dieses Projekt zu akquirieren und alternative Unterbringungsmöglichkeiten für Geräte und Material zu prüfen.

Finanzielle Auswirkungen:

Investitionsvolumen ca. 7 Mio. €, Erträge ca. 500.000 €

Sachdarstellung:

Der Magistrat und die Verwaltung wurden von der Stadtverordnetenversammlung auf Antrag der Fraktionen von CDU und WG am 15.07.2021 beauftragt, Möglichkeiten der Baugrundgewinnung im innerstädtischen Bereich zu prüfen.

Im Fokus steht dabei der städtische Bauhof in der Mittelstraße. Aufgrund der beengten innerstädtischen Lage bestehen Konflikte mit Schallimmissionen zu der umliegenden Wohnbebauung sowie der schwierigen verkehrlichen Erschließung. Ebenfalls bestehen keine Potentiale für dringend erforderliche Erweiterungen zur Auslagerung von Maschinen und Geräten bspw. in Form von Lagerflächen oder -hallen.

Seitens der Unfallkasse gibt es keine Bedenken gegen den Weiterbetrieb des Bauhofs am bisherigen Standort. Insofern fallen für die Bestandserhaltung keine Investitionskosten an.

In Kooperation mit einem beauftragten Ingenieurbüro wurde ein Bauprogramm für einen kompletten **Neubau des Bauhofs** „auf der grünen Wiese“ erstellt und Kosten hierzu kalkuliert. Diese belaufen sich auf rd. **7 Mio. €**. Hiermit hat sich die Baukommission am 20.07.2022 befasst. Der Betrag wurde auch in das Investitionsprogramm 2022-2026 als Merkposten im Jahr 2026 aufgenommen.

Von einer zertifizierten Immobiliensachverständigen wurde eine detaillierte Wertermittlung für die Bauhofgebäude in Auftrag gegeben, um den kalkulierten Neubaukosten diese als Gegenfinanzierung gegenüber zu stellen.

Aktuell liegt eine „Vorab“-Wertermittlung anhand plausibler Annahmen vor, an der sich allerdings noch geringe, eher zu vernachlässigende, Änderungen, ergeben können.

Eine erste Einschätzung hat für das Grundstück **Mittelstraße 5** (Betriebsgebäude und Fahrzeughalle) mit insges. 1.737 m² einen Wert von **rd. 120.000 €** ergeben, davon Bodenwertanteil von rd. 58.000 €. Für das Grundstück **Mittelstraße 6** (Betriebs- und Verwaltungsgebäude ehem. Feuerwehr) mit insges. 493 m², einen Wert von **rd. 101.000 €** ergeben, davon Bodenwertanteil rd.

21.000 €. Eine endgültige schriftliche Ausarbeitung der Gutachten wird der Verwaltung bis zum 20.09.2023 vorliegen. Aufgerundet wird von einem Verkehrswert von 250.000 € ausgegangen. In den Verkehrswert fließen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmindernd ein wie dauerhaft vermietete Funk- bzw. Sirenenanlagen oder Jonasbach/Schachtanlagen (für den Marktplatzbrunnen) auf dem Gelände, für die pauschale prozentualen Abschlägen vorgenommen wurden. Ebenfalls spielen Faktoren wie das Gebäudealter, die mangelnde energetische Ausstattung oder die asbesthaltige Dacheindeckung eine negative Wertbeeinflussung dar. Der Verkehrswert entspricht i.d.R. nicht dem tatsächlichen Verkaufswert. Aufgrund der günstigen innerstädtischen Lage geht die Verwaltung davon aus, im Falle eines Verkaufs rd. das doppelte erzielen zu können, also ca. 500.000 €.

Fördermittel für einen Neubau des Bauhofs konnten keine identifiziert werden. Ebenso wurde geprüft, inwieweit andere leerstehende oder zukünftig leerstehende Gebäude für den Bauhof genutzt werden könnten. Diese sind jedoch jeweils zu klein, sodass sich das bestehende Platzproblem eher verlagern würde.

Da insbesondere die Möglichkeit attraktiv erscheint, die aktuellen Bauhofflächen als künftige Wohnfläche für notwendige barrierearme Wohnformen weiternutzen zu können und dem strategischen Oberziel der Generierung von Einwohnern gerecht zu werden, wird folgende überschlägige Berechnung erstellt:

7.000.000 € Neubau Bauhof
- 500.000 € Verkauf Bauhof Mittelstraße
= 6.500.000 € Investitionsbedarf
./ 30 Jahre Abschreibungsdauer
Ca. 217.000 €
./ 1.700 € aktuelle Schlüsselzuweisungen pro Einwohner und Jahr
= ... **ca. 127 erforderlicher Einwohnerzuwachs**

Die Schaffung von 127 Wohnplätzen ist auf der vorhandenen Grundstücksgröße bzw. innerhalb der Bestandsgebäude nicht realistisch. Es lässt sich daher erkennen, dass unter den aktuellen Gegebenheiten ein Neubau eines Bauhofes nicht wirtschaftlich ist und weiterhin nach finanziell attraktiveren Alternativen gesucht werden muss. Dies betrifft einerseits die weitere Suche nach Fördermitteln, die weitere Ausschau nach (künftig) leerstehenden Immobilien und auch die weitere Ansprache von Investoren.

Thomson
(Bürgermeister)