

Beschlussvorlage

Nr. GR/062/2013

Aktenzeichen	880.20; 022.39	Datum: 02.05.2013
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Tobias Schutz	Tel.: 07261 404-370

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Gemeinderat	Entscheidung	14.05.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Ehemaliges Kindergartengelände, Mühlstraße 12, Reichen, hier:

- Verkauf des Gebäudes Kirchenstraße 5, Reichen (Verwaltungsstelle)
- Verkauf eines Teilstückes, Mühlstraße 12, Reichen (Bauplatz)
- Auftrag zur Planung eines Anbaus an den ehemaligen Kindergarten zur Realisierung eines Bürgerhauses

Vorschlag:

Der Gemeinderat beschließt das Gebäude Kirchenstraße 5, Reichen an den Interessenten zu veräußern.

Der Gemeinderat beschließt das Teilstück des Grundstücks Flst-Nr.: 193, Gemarkung Reichen, an den Interessenten zu veräußern.

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung die Planungen für den Anbau am alten Kindergarten fortzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Einmalige Einnahmen	Verkauf Verwaltungsstelle	ca. 185.000	€
	Verkauf Bauplatz	ca. 80.000	€
Gesamtkosten der Maßnahme	nur Verwaltungsstelle	ca. 240.000	€
	Verwaltungsstelle inkl. Bauhof	ca. 350.000	€
Kosten zu Lasten der Stadt		0 bzw. 80.000	€

Sachverhalt:

I. Ausgangslage

Im August 2011 ist der Kindergarten in Reichen teilweise ausgebrannt, in der Folge wurde der Wiederaufbau andernorts entschieden. Der Neubau an der Grundschule Reichen wird zum Kindergartenjahr 2013/2014 in Betrieb gehen. Daher wurden für das Grundstück des ehemaligen Kindergartens in der Mühlstraße 12, inkl. der noch bestehenden Gebäudeteile, Ideen zur Nachnutzung gesucht.

Der Vorschlag eines Bürgerhauses inkl. barrierefreier Verwaltungsstelle kam aus dem Ortschaftsrat Reichen und soll in Form eines Anbaus an die Gebäudereste des ehemaligen Kindergartens umgesetzt werden. Als Gegenfinanzierung für das Projekt soll der Verkauf der jetzigen Verwaltungsstelle, Kirchenstraße 5, und der Verkauf eines Teilstückes der Mühlstraße 12 als Bauplatz dienen.

II. Verkauf der Verwaltungsstelle

Aus vorstehend genannten Gründen wurde das denkmalgeschützte Gebäude, Kirchenstraße 5, derzeit Sitz der Verwaltungsstelle, in der diesjährigen Immobilienbörse angeboten.

Es handelt es sich um ein stattliches Gebäude, welches früher als Schule genutzt wurde. Das Baujahr ist 1853.

2005 wurde die Heizungsanlage ausgetauscht und 2009 wurden Holzisolierglasfenster mit Außenjalousien eingebaut.

Der Ausstattungsstandard ist mittlerer Art, der Unterhaltungszustand ist als gut zu bewerten.

Im Oktober 2012 wurde ein Gutachten erstellt, hierbei wurde ein Verkehrswert in Höhe von 210.000 € festgestellt.

Im Erdgeschoss sind momentan die Verwaltungsstelle und der Bürgersaal untergebracht. Die Räumlichkeiten im Obergeschoss nutzen die Landfrauen und das Deutsche Rote Kreuz. Bei einer Veräußerung müssten für die Landfrauen neue Räumlichkeiten gefunden werden. Für das DRK Reichen ist ohnehin derzeit ein Neubau konkret in Planung, so dass hier kein Problem entstehen würde.

Auf die Veröffentlichung im Internet haben sich lediglich vier Interessenten gemeldet.

Bei der Besichtigung waren drei Parteien anwesend.

Schließlich wurde nur ein Angebot für das Objekt abgegeben.

Mit dem Interessenten wurde nach einem zunächst niedriger angesetzten Gebot ein Kaufpreis von 200.000 € verhandelt. Er würde das Objekt zum 01.07.2013 erwerben. Die für die Nutzung des Gebäudes anfallende Miete bis zur Fertigstellung des Anbaus (ca. Ende 2014) von ca. 15.000 € würde mit dem Kaufpreis verrechnet, so dass tatsächliche Einnahmen von 185.000 € bei der Stadtverwaltung eingehen würden.

Der Ortschaftsrat hat in der Sitzung vom 07.12.2012 einem möglichen Verkauf des Gebäudes Kirchenstraße 5 einstimmig zugestimmt.

III. Verkauf des Teilstückes Mühlstraße 12, Flst Nr. 193, Gemarkung Reichen - ehemaliger Kindergarten

Ein Teil des Grundstücks ist für die Errichtung eines Bürgerhauses entbehrlich. Daher konnte dieser Teil (siehe beigefügter Lageplan, schraffierte Fläche) als Bauplatz angeboten werden. Ein konkreter Interessent ist bereits vorhanden. Die Grundlage zur Preisermittlung ist ein Bodenrichtwert von 120,00 €/m². Der Bauplatz würde für einen Preis von ca. 80.000 € veräußert werden und wäre somit weiterer Teil der Gegenfinanzierung.

IV. Planung Neubau

Die Idee des Ortschaftsrates sieht vor, die Räumlichkeiten der Verwaltungsstelle an den Standort des ehemaligen Kindergartens zu verlagern. Vorteil hierbei wäre die barrierefreie Erreichbarkeit der Verwaltungsstelle sowie die günstige Lage. Bereits in der Vergangenheit fanden aus diesem Grunde die Wahlen in diesen Räumlichkeiten statt.

Vom Brandereignis verschont blieb ein Gebäudeteil, der in jüngerer Zeit an den Kindergarten angebaut worden war.

Dieser Teil umfasst einen großen, multifunktionalen Mehrzweckraum, der auch für Gymnastikgruppen nutzbar ist. Weiterhin ein kleines Foyer, Toilettenräume (kindgerecht) sowie eine Teeküche, ein Büro und ein Lagerraum.

Diese Räumlichkeiten ließen sich problemlos in einen Bürgersaal mit multifunktionaler Nutzung umgestalten. Vorteilhaft hierbei ist nicht zuletzt die direkt angebundene Teeküche.

Baulich müsste zur Vervollständigung einer Nutzung als Verwaltungsstelle ein weiteres Büro, ein Besprechungszimmer sowie ein Archiv- und Lagerraum ergänzt werden. Die vorhandenen Toilettenanlagen müssten für eine Nutzung durch Erwachsene umgebaut werden. Ein Teil des vorhandenen Kellers würde hierbei überbaut werden und stünde nach wie vor als Lagerraum (für feuchteunempfindliche Gegenstände) zur Verfügung. Der Rest des noch vorhandenen Kellers würde noch entfernt werden.

Das Restgebäude besitzt derzeit keine eigene Heizungsanlage. Ebenso fehlen sämtliche Hausanschlüsse (Elektro, Wasser, Abwasser), da sich diese im niedergebrannten Teil befanden. Insofern müssten Investitionen in dem Technikbereich unabhängig von der Art der Nachnutzung erfolgen.

Das Amt für Gebäudemanagement hat für die notwendigen Maßnahmen eine Planung sowie eine Kostenschätzung erstellt. Demnach belaufen sich die Kosten für Umbau und Erweiterung nebst einem Ansatz für Außenanlagen auf insgesamt ca. 240.000 Euro (brutto).

Weiterhin gibt es Überlegungen, die Räumlichkeiten für den Ortsteilarbeiter ebenfalls an diesen Standort zu konzentrieren. Hierfür müsste eine Garage und Lagerhalle angebaut werden. Die Kosten hierfür liegen bei ca. 110 T€. Im Gegenzug könnte hierdurch eine weitere Immobilie in Reichen freigesetzt werden (Gegenfinanzierung).

V. Fazit

Sowohl aus Sicht des Ortschaftsrates als auch aus Sicht der Verwaltung bietet das vorgeschlagene Gesamtkonzept viele Vorteile:

Auf der einen Seite könnte die Verwaltungsstelle somit deutlich bürgerfreundlicher gestaltet werden, zudem eröffnen sich durch den Mehrzweckraum neue Gestaltungsmöglichkeiten.

Auf der anderen Seite wird durch diese Lösung der Immobilienbestand der Stadt nicht weiter vergrößert. Ein älteres Gebäude kann kostenneutral zu Gunsten einer neuwertigen Immobilie abgestoßen werden.

Insofern empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat den vorgeschlagenen Beschlüssen zuzustimmen.

(Jörg Albrecht)
Oberbürgermeister

(Tobias Schutz)
Leiter Dezernat II

Anlage:
Lageplan Flst-Nr.193, Gemarkung Reihen