



**STADT VISELHÖVEDE**  
DER BÜRGERMEISTER

**Sitzungsvorlage**

Lfd. Nr.: <b>160-2015</b>
Sachbearbeiter/in: Gabriella Behrens Az.: 606-00
Datum: 01.10.2015

( X ) Presse – Erst ab Sitzungstermin zur Veröffentlichung freigegeben

A u s s c h u s s / G r e m i u m	Beratung	Datum	Abstimmung:	Z
Bauausschuss	öffentlich	06.10.2015	jeweils a+b) 4:3:0	Kg
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	13.10.2015	a+b) 6:0:3	UG
Rat	öffentlich	15.10.2015	a) Streichung des Beschlussvorschlags a) mit 12J11N3E auf Antrag von Fr. Helmke zugestimmt. b) mit Ergänzung auf Antrag von Frau Helmke mit J14N8E4 Stimmen zugestimmt.	UG

**Tagesordnungspunkt:** Umsiedlung des Bauhofes

- Beschlussvorschlag:**
- a.) ~~Für das Bauhoflager wird in der Nikolaus-Otto-Straße / Ecke Johann-Philipp-Reis-Straße ein Restgrundstück mit 4.200 m<sup>2</sup> hergerichtet. Die notwendigen Haushaltsmittel werden außerplanmäßig von dem Budget 03-30-08-31 „Erlöse aus Grundstückverkäufe / Liegenschaftsmanagement“ bereitgestellt.~~
- b.) *Vorausgesetzt, das derzeitige Bauhofgelände wird an einen Investor verkauft*, wird der Bauhof in 2016 auf das o.g. Grundstück in einen Neubau umgesiedelt. Für den Neubau werden im Haushalt 2016 unter dem Budget 03-30-08-33 die restlichen Mittel in Höhe von **700.000 €** eingestellt.

**Sachverhalt:**

Das derzeitige Bauhofgelände wird kurzfristig an einen Vissehlöveder Investor verkauft. So muss ein neuer Platz für die Belegschaft und die Gerätschaften gefunden werden. Hierfür hat das Bauamt zwei Möglichkeiten untersucht: Entweder sollen auf dem ehemaligen Kasernengelände zwei Hallen mit einem kleinen Bürotrakt von Firma jbs angemietet werden oder im Gewerbegebiet ein moderner Neubau für den Bauhof entstehen.

Leider sind die vorhandenen Gebäude und Wege in der ehemaligen Kaserne für eine Nutzung des Bauhofes ohne Umbau nur bedingt geeignet. Bei beiden Varianten in der Kaserne entstehen zusätzliche Kosten. Für die erforderliche Nutzung sind Umbaumaßnahmen in relativ großem Umfang notwendig. Für die Gerätschaften und Materialien, die im Freien gelagert werden können, sollte zusätzlich eine Fläche von mindestens 2.500 m<sup>2</sup> im Gewerbegebiet geschaffen werden.

Bei der ersten Möglichkeit hat das Bauamt zwei Varianten ausgearbeitet.

Bei Variante 1 sollte die Halle (Gebäude 17 - Kohlenbunker) und die Werkstatt (Gebäude 28) angemietet werden. Leider sind die vorhandenen Gebäude und Wege ohne Umbau nicht für eine Nutzung des Bauhofes geeignet. Einige Materialien und Gerätschaften müssten außerhalb des Gebäudes gelagert werden, wofür hinter der Werkstatt ein Platz von 800 m<sup>2</sup> gepflastert werden müsste. Die Büros könnten in Gebäude 17, nach einigen Umbaumaßnahmen, untergebracht werden. Eine ca. 160 m<sup>2</sup> überdachte Fläche könnte

zwischen Gebäude 17 und 28 entstehen. Das vorhandene Überdach und ein Seecontainer könnte aus der Gaswerkstraße mitgenommen und umgebaut werden. In der Halle sollte ebenfalls ein Zwischendeck für Lagerflächen geschaffen werden.

Variante 2 unterscheidet sich nur geringfügig von Variante 1. In Variante 2 wird auf das Zwischendeck verzichtet. Im Gegenzug ist eine zusätzlich überdachte Fläche mit zweitem Seecontainer geplant. Der Vorteil bei dieser Variante ist, dass die Lagerflächen ebenerdig sind.

Bei einem Neubau im Gewerbegebiet Celler Straße – Ost könnte der ermittelte Flächenbedarf optimal umgesetzt werden. Somit wären die Folgekosten für die Unterhaltung günstiger. Es soll eine neuer Bürotrakt mit Pausenraum und Sanitärräumen entstehen. Betonboxen für Lagerung von losen Materialien, wie Schotter, Sand und Mutterboden. Für die Geräte sollen zwei Überdachungen entstehen, zum Schutz vor der Witterung.

Die Verkehrswege können optimal gestaltet werden, da durch die Ecklage des Grundstückes kein Wendekreis erforderlich ist und man durch zwei Ein- und Ausfahrten das Gelände befahren kann. Die mögliche Gestaltung kann der Anlage entnommen werden.

Die Kostenschätzung für das Vorhaben beträgt ca. 700.000.- €. Wenn das Grundstück schon in 2015 mit einer Schotterfläche versehen wird, können die Grundstücksherrichtungskosten in Höhe von 80.000.-€ gegengerechnet werden. Das bedeutet, dass für den Haushalt 2016 620.000.- € eingeplant werden sollten.

Ein finanzieller Vergleich der Neubau- und Mietvariante hat gezeigt, dass die Neubauvariante im Ergebnishaushalt bereits ab dem 1. Jahr deutlich günstiger sein wird.

Im Finanzhaushalt ist unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren (weniger Nebenkosten, nicht abschätzbare Mietpreisanpassungen) bei der Neubauvariante mit einer Ersparnis ab dem 15.-17. Jahr zu rechnen.

Werte Haushalt: (Berechnung von Kämmerei)

<b>Mieten</b>	Laufzeit 5 Jahre	Laufzeit 10 Jahre	Laufzeit 15 Jahre	Laufzeit 20 Jahre
Ergebnishaushalt (Aufwand)	293.083,18 €	514.753,19 €	727.222,36 €	844.497,16 €
Finanzhaushalt (Auszahlung)	284.451,73 €	505.837,08 €	727.222,43 €	844.497,23 €
<b>Neubau</b>				
Ergebnishaushalt (Aufwand)	131.967,62 €	241.727,34 €	327.006,77 €	399.006,77 €
Finanzhaushalt (Auszahlung)	277.002,25 €	554.004,50 €	831.006,75 €	831.006,75 €

Um einen reibungslosen Ablauf zu gewähren empfiehlt es sich, vorab im Jahr 2015 das Gewerbegrundstück herzurichten. Das hilft, den Verkauf des jetzigen Bauhofgeländes flexibel zu gestalten, denn eine Lagerfläche ist bei allen Varianten notwendig.

Das Grundstück soll für eine langfristige Lagerung hergestellt werden. Der Untergrund wird mit einer Schotterfläche tragfähig und befahrbar gemacht und mit einem Zaun rundum

versehen. Dieser soll die sichere Lagerung von verschiedenen Gerätschaften und Materialien ermöglichen.

Der jetzige provisorische Lagerplatz im Gewerbegebiet wird geräumt und steht wieder zum Verkauf (über 5.000 m<sup>2</sup>). Die dort vorhandenen Materialien (Betonrohre, alte Pflasterreste) werden gebrochen und in den neuen Platz als Tragschicht eingebaut.

Die Kostenschätzung für die Herstellung der Lagerfläche beläuft sich auf 100.000 €.

Für das Vorhaben wird das Budget 03-30-08-33 eingerichtet und die benötigten Haushaltsmittel außerplanmäßig von dem Budget 03-30-08-31 „Erlöse aus Grundstückverkäufe/ Liegenschaftsmanagement“ bereitgestellt.

Im Auftrage

Gerd Köhnken  
Bauamtsleiter

Zur Beratung freigegeben

Ralf Goebel  
Bürgermeister

**Anlage**