

## Überlegungen zum Thema Bauhof

Nach dem vorliegenden Stufenplan der Verwaltung würde es bei einer Sanierung des Bauhofes drei Bauabschnitte geben. Die Kosten betragen insgesamt 1.090.000,- Euro (480TE, 235TE, 375TE). Hinzu kämen Kosten etwa für das jeweilige Umlagern der Materialien, deren Wert noch nicht erfaßt ist.

Ein Grundstücksteil des Flurstückes 142/8, nämlich etwa 1.000-1.200 Quadratmeter, könnte in jedem Fall auch laut Verwaltung für etwa 400.000,- Euro als Bauland verkauft werden. Falls der Bauhof umziehen sollte, könnte dieser Teil sofort verkauft werden, da die Fläche nicht für die vielen Bauprovisorien benötigt würde. Das Geld könnte also auch sofort für den Erwerb eines Geländes für einen neuen Bauhof verwendet werden, das aber vermutlich weit günstiger wäre.

Bauen im Bestand ist immer teurer als echte Neubauten "auf der grünen Wiese". Für solche Neubauten stehen auch Generalunternehmer bereit, die vorab einen sicheren Endpreis benennen und die auch sehr zügig bauen. Beides ist bei Sanierungen erfahrungsgemäß nicht der Fall. Hinzu käme als große Einschränkung für den Betrieb des Bauhofes, daß er bei drei aufeinander folgenden Bauabschnitten über Jahre hinweg selbst eine Baustelle wäre.

Nach den gegenwärtigen Überlegungen der Verwaltung können von fünf Gebäudekomplexen ohnehin nur zwei erhalten werden. Die Fahrzeughalle, die als erhaltungsfähig eingestuft wurde, müßte aber dennoch zumindest saniert werden. Lediglich das recht neue Bürogebäude könnte ohne Aufwand weiter genutzt werden.

Daraus ergibt sich die Überlegung, den kompletten Bauhof an anderer Stelle neu zu errichten. Die sich aus den bereits vorhandenen Gebäuden ergebenden Sachzwänge würden entfallen, es könnte vielmehr frei nach einem zu ermittelnden Anforderungsprofil gebaut werden. Es müßte also nicht im Bestand gebaut werden, sondern es könnte aus einer Hand zum fixen Komplettpreis ein neues Anwesen geschaffen werden. Die Arbeiten des Bauhofes selbst würden nicht durch jahrelange Baustellen eingeschränkt und insbesondere dadurch erforderliche Umlagerungsarbeiten und die zahlreichen Provisorien sowie weitere Sanierungen an den zu erhaltenden Bestandsgebäuden entfielen. Ein komplett neuer Bauhof könnte wie bei Gewerbebauten üblich durch einen Generalunternehmer in nur wenigen Monaten erstellt werden.

Unter Annahme der Kostenschätzungen der Verwaltung für die Neuerrichtung der drei Gebäude, also die prognostizierten Baukosten in Höhe von 1.090.000,- Euro, kämen noch die Kosten für die Neuerrichtung der Fahrzeughalle und des Bürogebäudes hinzu. Nach den Baukostenermittlungen des Statistischen Bundesamtes (Statistisches Bundesamt, Bauen und Wohnen, Baukosten, 14.08.2015, S. 26) betragen die Neubaukosten einer entsprechenden Halle (30m x 15m x 5m) zwischen 175.500,- Euro und 296.100,- Euro (je nach dem, ob der

durchschnittliche Ansatz für Handels- und Lagergebäude nach Kubik- oder Quadratmetern erfolgt). Im Mittel ist also mit Baukosten für eine solche neue Halle von etwa 235.000,- Euro zu rechnen. Die notwendige Sanierung des Daches der alten Halle würde aber auch bereits 45.000,- Euro kosten. Mithin ist nur mit zusätzlichen Neubaukosten von 190.000,- Euro zu kalkulieren.

Das Bürogebäude (10m x 11m x 8,5m) würde neu statistisch zwischen 287.980,- und etwa 395.000,- Euro kosten (je nach dem, ob der durchschnittliche Ansatz für Büro- und Verwaltungsgebäude nach Kubik- oder Quadratmetern erfolgt). Im Mittel ist also mit Baukosten von etwa 340.000,- Euro für ein neues Bürogebäude zu rechnen. Dabei könnte ein neues Bürogebäude exakt die gestellten Anforderungen abdecken, während das Bestandsgebäude ursprünglich nicht als Bürogebäude gebaut wurde.

Wird der Bauhof komplett verlegt, ist also zunächst mit zusätzlichen Baukosten von etwa 530.000,- Euro zu rechnen (190.000,- Euro + 340.000,- Euro). Allerdings würden die Gesamtkosten (1.090.000,- Euro + 530.000,- Euro) dadurch sinken, daß in einem Zug und überdies nicht im Bestand zu bauen wäre. Wie hoch diese Ersparnis ist, kann zwar nur grob geschätzt werden, aber die Minderkosten dürften bei gut 10-20 Prozent liegen. Es entfielen überdies die Kosten für die diversen Provisorien auf dem aktuellen Bauhof.

Hinzu käme, daß das derzeitigen Bürogebäude ohne großen Aufwand, die Kosten dürften bei 30.000,- bis 70.000,- Euro liegen, in ein Dreifamilienwohnhaus umgebaut werden könnte. Der Gebäudewert inklusive Grundstück dürfte dann bei gut 500.000,- Euro liegen. Das Bürogebäude könnte aber auch wie ursprünglich vorgesehen ohne Umbauaufwand für die Vereine genutzt werden. Ferner sind Abrißkosten für die Fahrzeughalle in Höhe von etwa 20.000,- Euro zu berücksichtigen.

Unter Ansatz marktüblicher Preise hätte das Restgelände des Bauhofes, also ohne den Teil, den das gegenwärtige Bürogebäude beansprucht, und ohne den ohnehin zu veräußernden Teil auf Flurstück 142/8, einen Wert von etwa 1.400.000,- Euro. Für ein neues Gelände könnte entweder ein eigenes Grundstück verwendet werden oder ein fremdes angekauft werden. Die Kosten betragen je nach Größe und Lage zwischen 40.000,- bis maximal 400.000,- Euro.

Nach allem sollte überlegt werden, den Bauhof an anderer Stelle neu aufzubauen und das alte Gelände teils zur Refinanzierung zu veräußern, teils zur Aufstockung des Gemeindevermögens mit Sozialwohnungen zu bebauen. Ein positiver Nebeneffekt ergäbe sich aus der dadurch entstehenden Öffnung zwischen der Rheinstraße und der Nieder-Beerbacher Straße, die als verkehrsberuhigte Zone ausgestaltet werden sollte. Die Einsatzzeiten für die Feuerwehr würden sich verkürzen und es entstünde ein kurzer Weg vom Fußweg Am Krummacker ins Erholungsgebiet hinter der Feuerwehr.

### Vermögensübersicht nach komplettem Neubau an anderer Stelle:

Der Bauhof selbst würde, auch wenn er an einer anderen Stelle läge, mit gleichem Vermögensansatz bewertet. Buchhalterisch wäre aber sogar von einem höheren Vermögen auszugehen, da er vollständig neu und nicht bereits zum Teil abgeschrieben wäre. Es werden nach allem nur noch die Mehrkosten für einen komplett neuen Bauhof sowie für die Umbaukosten des alten Bürogebäudes und den Abriß der Fahrzeughalle berücksichtigt, denen das Mehrvermögen auf dem alten Bauhofgelände gegenüberzustellen ist.

Zusätzlicher Aufwand Bauhof bei komplettem Neubau	-530.000,-
Umbauaufwand Bürogebäude in Dreifamilienwohnhaus	-50.000,-
Abriß Fahrzeughalle	-20.000,-
Neues Grundstück für Bauhof (zwischen 0,- und max. 400.000,-)	-200.000,-
Wert Dreifamilienhaus (ehemaliges Bürogebäude)	+500.000,-
Wert verbleibendes Grundstück Bauhof	+1.400.000,-
	-----
Vermögensgewinn	+1.100.000,-
	=====

Dabei ergäben sich zusätzliche Kostenersparnisse aus rationelleren Baumöglichkeiten, da gleich ein ganzes Anwesen komplett neu und nicht im Bestand gebaut würde. Es entfielen überdies die Kosten für die diversen Provisorien während der Bauzeit auf dem alten Bauhof, deren Wert mit gut 50.000,- Euro anzusetzen ist.

64367 Mühltal, den 11. Juli 2016

Michael Bernhardt, Zimmermeister

Tilman Stolte, Dipl.-Ing. Architekt

Christoph Zwickler, Dipl.-Ing. Architektur