



Grundsatzbeschluss zur Gewinnung von Wohnbauflächen - Umverlagerung und Neubau Bauhof

<i>Einbringer/in</i> 23.2 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Hochbau	<i>Datum</i> 10.09.2020
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	Beratung	14.09.2020	Ö
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	Beratung	15.09.2020	Ö
Hauptausschuss	Beratung	28.09.2020	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	19.10.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft beschließt:

1. die Aufgabe der jetzigen Bauhof-Standorte Gützkower Landstraße und Mendelejewweg zugunsten neuer Wohnbauflächen und deren Umverlagerung / Konzentration an einem Standort,
2. den Neubau eines Bauhofes mit allen erforderlichen Nebengebäuden, wie Sozialgebäude, Werkstätten, Garagen und Lagermöglichkeiten im Gebiet des B- Planes 22 „Am Helmshäger Berg“,
3. die Aufnahme des Bauhofstandortes Mendelejewweg als künftigen Standort für die Entwicklung von Hofhäusern im Modellprojekt Zukunft des Wohnens „Mitten in SW I+II“,
4. die konzeptionelle Erarbeitung einer Quartiersentwicklung im Gebiet südlich der Eisenbahnschiene sowie zwischen der Gützkower und Schönwalder Landstraße vorrangig für künftige Wohngebietsflächen,

um die Belastung des Kernhaushaltes möglichst gering zu halten, wird die Verwaltung beauftragt bestehende Fördermöglichkeiten für diese Vorhaben zu nutzen

Sachdarstellung

A) Städtebauliche Rahmenbedingungen

Gemäß Integriertem Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030^{plus} (ISEK) ist die Verlagerung des Bauhofes auf eine Optionsfläche im B-Plan Nr. 22 „Helmshäger Berg“ als eine Schlüsselmaßnahme mit hoher Priorität im Handlungsfeld

„Wirtschaft, Wissenschaft, Handel“ verankert (vgl. ISEK Greifswald 2030plus, Karte 26 auf S. 192 und Maßnahme 4.6 im Umsetzungsprogramm, S. 219).

Beide Standorte des städtischen Bauhofes sind in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Betriebs- und ablauflogistisch ist eine Zusammenführung der beiden Standorte sinnvoll.

Eine Bündelung des Bauhofs am Standort Mendelejewweg ist dort wegen der begrenzten Fläche nicht möglich. Darüber hinaus spricht das Störpotenzial zur benachbarten Wohnbebauung eindeutig gegen eine Erweiterung am Standort Mendelejewweg.

Die Zusammenführung der beiden Standorte am bestehenden Standort Gützkower Landstraße ist mit einigen Problemen verbunden:

- Aufwändige notwendige Sanierung bzw. Ersatzneubau der Sozial- und Wirtschaftsgebäude, die auf Grund der Gebäudesubstanz und der schlechten Unterbringungssituation ohnehin dringend geboten ist.
- Langfristige Verstetigung eines lärmemittierenden Betriebs in direkter Nachbarschaft zur Odebrecht-Stiftung als Krankenhaus mit hoher Schutzwürdigkeit gegenüber Lärmimmissionen. Durch die betrieblichen Abläufe (z.B. Beginn der Winterdienstfahrten + Beladearbeiten während der nächtlichen Ruhephase) würden hier Konflikte manifestiert werden.
- Durch die Flächenanordnung des Bauhofs (rückwärtige Flurstücke 18/5 und 20/11 der Flur 14, Gem. Greifswald) erstreckt sich der Bauhof bis in das Zentrum des Umstrukturierungsgebietes „Am Gorzberg“ (vgl. Punkt B dieser BV). D.h., die über das städtische Grundstück vorgegebene Nutzung induziert vorbildhaft langfristig auch die umliegenden Nutzungsentwicklungen.
- Diese städtebauliche Anstoßwirkung betrifft auch die Möglichkeit, auf dem ost-west-verlaufenden Wegeflurstück (Flur 14/18) eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Straße Am Gorzberg (in Nord-Süd-Richtung mit Verlängerung durch den Fuß-Radwegetunnel in die Obstbausiedlung) und der Gützkower Landstraße realisieren zu können (vgl. Ausweisung als eigenständig geführter Fuß-/Radweg und Hauptradroute im Radverkehrsplan 2010).

Fazit: Ergänzend zur Optimierungsmöglichkeit für den Bauhof und der Vermeidung von bestehenden Lärmkonflikten zur Nachbarschaft bietet sich durch die stadträumliche Lagegunst und die strategische Bedeutung dieser Flächen für die weitere Quartiersentwicklung „Am Gorzberg“ insgesamt eine Verlagerung beider Bauhof-Standorte an.

B) Entwicklungsoption des Dreiecks „Am Gorzberg“

Durch das beabsichtigte „Freiziehen“ der bisherigen Bauhof-Fläche an der Gützkower Landstraße kann eine stadträumlich angepasste Nutzung ermöglicht werden. Die ISEK-Schlüsselmaßnahme zur Verlagerung des Bauhofs steht im inhaltlichen Zusammenhang mit der ebenso im ISEK vorbereiteten und vorgeschlagenen angestrebten Neuordnung und Entwicklung des Dreiecks „Am Gorzberg“. Im gleichen Handlungsfeld ist diese Umstrukturierung ebenso als

Schlüsselmaßnahme ausgewiesen (vgl. Karte 26 auf S. 192 und Maßnahme 4.7 im Umsetzungsprogramm, S. 219).

Im erläuternden Umsetzungsprogramm wird näher darauf eingegangen (ISEK, S. 208):

„Aufgrund der prognostizierten anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Greifswald sowie der bislang sehr dispersen Nutzung des Gebiets zwischen der Gützkower Landstraße im Westen, der Eisenbahnschiene als nördliche Begrenzung sowie der Straße Am Gorzberg im Süden und im Osten, besteht ein erhöhter Nutzungs- und Konversionsdruck auf dieses Gebiet, verbunden mit Überlegungen zur Umnutzung/Weiterentwicklung des Gebietes für Wohnflächen bzw. Mischgebietsflächen.

Dazu sind Fragen der aktuellen Nutzungsintensität, der Nutzungsperspektiven der vorhandenen Gewerbetreibenden, der Lärmkontingentierung des südlich angrenzenden B-Planes 22 „Helmshäger Berg“ zu klären. Ebenso muss z.B. über Betriebsverlagerungen oder Lösungen des technischen Schallschutzes (Einhausungen, gesonderte Zufahrten etc.) nach notwendigen Konfliktlösungen gesucht werden. So könnte die mögliche Verlagerung des städtischen Bauhofes die Tendenz unterstützen, dieses Areal für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Richtung einer Wohnnutzung – auch für das Nachfragesegment des preiswerten Wohnraums – vorzubereiten.

Um hier die einzelnen Maßnahmen gewerblicher, verkehrlicher (z.B. Radweegeanbindung) und städtebaulicher Art zu einem kohärenten Gesamtbild zusammenzufügen, wird ein Masterplanprozess mit intensiver Bürger- und Akteursbeteiligung empfohlen.“

C) Modellprojekt Zukunft Wohnen „Mitten in Schönwalde I+II“

Im Rahmen der Landesinitiative „Zukunft des Wohnens in Mecklenburg-Vorpommern“ beabsichtigt Greifswald sich als Modellregion mit dem Beitrag Zukunft Wohnen „Mitten in Schönwalde I+II“ zu bewerben. Als eine Wohnmaßnahme der Projektskizze sind bisher fünf Standorte für Wohnungsneubau mit Hofhäusern vorgeschlagen worden. Hofhäuser sind eine Architekturform, die mit insgesamt niedriger Bauhöhe (zwei- bis maximal dreigeschossig) dennoch ein urban angepasstes Maß an städtebaulicher Dichte erzeugen kann. Sie sind demnach eine flächensparende Alternative zum „klassischen Eigenheimbau“ und schaffen durch die Anordnung der einzelnen Gebäudeteile jeweils einen privaten Innenhof. Hofhäuser können als Eigenheime für Familien, aber auch als Mietobjekte bzw. je nach Gruppierung der Hofhäuser selbst als alternative Wohnformen z.B. für Mehrgenerationen-Wohnen genutzt werden. Mit den vorgeschlagenen Hofhausstandorten in Schönwalde I und II soll ein städtebaulich passfähiger Beitrag zur Aufwertung und sozialen Durchmischung der Plattenbaugebiete geleistet werden. Gleichzeitig trägt die Hofhaus-Architektur zur Diversifizierung des städtischen Wohnungsmarktes bei. Durch die kleinen Grundstücksflächen wird es auch weniger finanzstarken Familien bzw. Eigenheiminteressenten ermöglicht, dem Eigenheimwunsch nachzukommen. Ebenso wird der Flächenverbrauch reduziert. Dadurch wird neben der sozialen und wirtschaftlichen Komponente auch der ökologische

Ansatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfolgt (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Der hier in der Beschlussvorlage genannte Hofhaus-Standort im Mendelejewweg könnte in einer städtebaulich integrierten Lage weitere ca. fünf bis acht Hofhaus-Standorte anbieten. Aus heutiger Sicht stände das bereits erschlossene Grundstück im Mendelejewweg nach Freizug durch den Bauhof und Rückbau der Gebäude sofort für eine Neubebauung zur Verfügung und könnte einen Verkaufspreis von ca. 785.000 € realisieren.

D) Aktuelle Situation der Bauhofstandorte

Der Bauhofstandort im Mendelejewweg mit Baujahr 1972 ist in Massivbauweise hergestellt und beherbergt ein Verwaltungsgebäude sowie Werkstätten und Garagen. An dem Standort Gützkower Landstraße mit Baujahr 1986 sind ebenfalls Verwaltungsgebäude, Garagen, Lagerhallen und Unterstände untergebracht. Beide Standorte sind neben den für den Nutzer rein optisch wahrzunehmenden erneuerungswürdigen Oberflächen von Böden, Wänden und Decken aus technischer Sicht dringend sanierungsbedürftig. Sämtliche technische Installationen wie Wasserleitungen, Abwasserleitungen, Sanitär, Elektro, Heizung sowie Wasserversorgung haben ihre Regelnutzungszeit weit überschritten und weisen die sich daraus ergebenden Mangelerscheinungen mit laufender Reparaturbedürftigkeit auf.

Aufgrund dieses sehr schlechten Bauzustandes steht eine Sanierung / ein Neubau des Bauhofes / der Bauhöfe seit längerer Zeit auf der Agenda der Stadtverwaltung und Bürgerschaft. Zuletzt waren im Haushalt 2019/2020 für einen Neubau des Sozialgebäudes am Standort Gützkower Straße Kosten in Höhe von 2,0 Mio. EUR sowie für den Bau einer Streugutlagerhalle in Höhe von 400.000 EUR eingeplant. Diese und weitere Investitionen in die bestehenden Bauhöfe müssten in den nächsten Jahren sowieso vorgenommen werden, um die Arbeitsbedingungen auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen und dadurch auch eine Motivation für die Mitarbeiter und Grundlage zur Fachkräftegewinnung zu leisten.

Gleichzeitig soll mit dem Neubau eine Zentralisierung beider Standorte erfolgen, wodurch Synergien in der Organisation als auch der Sozialbereiche entstehen (kürzere Wege für bessere Kommunikationen in allen Ebenen, geringere Unterhaltskosten, nur 1 Hausadresse für Anlieferungen, zentrale Anlaufstelle für Bürger, Verbesserung Winterdienst und Arbeitsklima sowie Arbeitsumfeld) und der Bauhof somit in seinem Tagesgeschäft deutlich optimiert werden kann.

Im Rahmen der Haushaltsplanung 2021-2024 ist eine Bedarfsanmeldung vom Tiefbau- und Grünflächenamt erstellt worden, die überschlägig auch die Ergebnisse der Organisationsuntersuchung „Grün“ mit u.a. folgenden Objekten beinhaltet:

- Garagen

- Waschplatz
- Carport
- Werkstätten
- Lager
- Streuguthalle
- Sozialgebäude mit Umkleiden, Sanitärräumen, Büros, Pausenraum, Küche

Gesamtflächenbedarf hieraus ohne Verkehrswege von ca. 4.500 m².

Aus groben Angaben ergab sich eine überschlägige Kostennote:

- | | |
|--|--------------|
| • für die Gebäude i.H.v.ca. | 7,0 Mio. EUR |
| • für die Verkehrs- und Freiflächen i.H.v. ca. | 0,9 Mio. EUR |

ohne vorausgehende Planung auf dem u.g. Flurstück.

Das Flurstück 5/11 der Flur 13 Gemarkung Greifswald (Straße „Am Helmshäger Berg“) gegenüber Hausnr. 5a (Technik-Center) und 5b (Schmidt's Kantine) wurde als eine Möglichkeit erachtet und böte knapp 19.500 m². Das Grundstück eignet sich grundsätzlich für die Unterbringung des Bauhofes, was die baulichen Belange betrifft. Es blieben ca. 15.000 m² für Lager- und Verkehrsflächen, was noch nicht vollständig mit den Bedarfen allein für die Lagerflächen i.H.v. 17.000 m² - 20.000 m² korrespondiert. Das direkt westlich angrenzende Grundstück böte hierfür jedoch ausreichend Reserven und ist im Besitz der UHGW.

Die beiden dann freiwerdenden Standorte des Bauhofes könnten nach der Beräumung der baulichen Anlagen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Aus heutiger Sicht stände das bereits erschlossene Grundstück im Mendelejewweg sofort für eine Neubebauung zur Verfügung und könnte einen Verkaufspreis von ca. 785.000 € realisieren. Demgegenüber ist eine mögliche Neubebauung für Wohnen in der Gützkower Landstraße erst nach Schaffung des Baurechtes (B-Plan) und Herstellung von Erschließungsanlagen möglich. Überschlägig wird für dieses Areal dann ein Grundstückswert von ca. 950.000 € kalkuliert.

E) Gesamtfazit

Trotz der auf den ersten Blick höheren Kosten für eine Verlagerung und Zusammenführung der beiden Bauhofstandorte in einem kompletten Neubau einschließlich aller erforderlichen Nebengebäude an einem Standort im Gebiet des B-Plans 22 „Am Helmshäger Berg“, schlägt die Verwaltung vor dem Hintergrund der dadurch möglich werdenden Entwicklung des Gebietes „Am Gorzberg“ sowie der Schaffung eines weiteren Standortes für Hofhäuser in Schönwalde, diese Form der Umsetzung vor. Den höheren Investitionskosten für einen kompletten Neubau, stehen eingesparte Sanierungskosten an den bisherigen Standorten Gützkower Landstraße und Mendelejewweg sowie zu

erzielende Verkaufserlöse aus der Vermarktung der beiden bisherigen Bauhofstandorte gegenüber.

Es wird zudem angestrebt, in Umsetzung der BS-Beschlüsse B 563-39/08 und BV-V/07/0194 Punkt 3 die Ansiedlung der ABS mbH am Standort Am Helmshäger Berg in unmittelbarer räumlicher Nähe der vorgesehenen Bauhofflächen zu forcieren, um die bereits vorhandenen Synergien zwischen dem Bauhof und der ABS zum gegenseitigen Nutzen weiter auszubauen.

Nicht ohne weiteres monetär zu quantifizieren sind die sich ergebenden gesamtstädtischen Entwicklungsmöglichkeiten, welche durch die Verlagerung angestoßen werden können. Um dennoch die Gesamtbelastung für den städtischen Haushalt möglichst gering zu halten, wird die Verwaltung beauftragt bestehende Fördermöglichkeiten für diese Vorhaben zu nutzen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Ja	2021-2024
Finanzhaushalt	Ja	2021-2024

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1	6	11403/0961	Anlagen im Bau	7.900.000

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1	2021	300.000	0	0
	2022	1.290.000	0	0
	2023	4.760.000	0	0
	2024	1.550.000	0	0

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?Ja, Baunterhaltung, Bewirtschaftung, Abschreibung	
---	--

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
X	X	

Begründung:

Der Neubau wird aufgrund seines Betriebes auf das Klima wirken. Auch dieser Neubau wird nachhaltig erstellt. Ob eine Kompensation der Mehrbedarfe durch eine bessere Gebäudeausstattung stattfinden kann, wird sich erst mit der Planung zeigen können. Genaue Aussagen zum Neubau sind erst bei Vorlage der Genehmigungsplanung möglich. Dem entgegenzusetzen sind Einsparungen aufgrund der Aufgabe der Gebäude an den noch bestehenden Standorten.

Anlage/n

- 1 2020-09-03 Grundsatzbeschluss Bauhof Fotos#1 Mendel öffentlich
- 2 2020-09-03 Grundsatzbeschluss Bauhof Fotos#2 Gützk öffentlich
- 3 Lageplan Mendelejewweg öffentlich
- 4 Lageplan Gützkower Landstraße öffentlich
- 5 Lageplan Straße Am Helmshäger Berg öffentlich























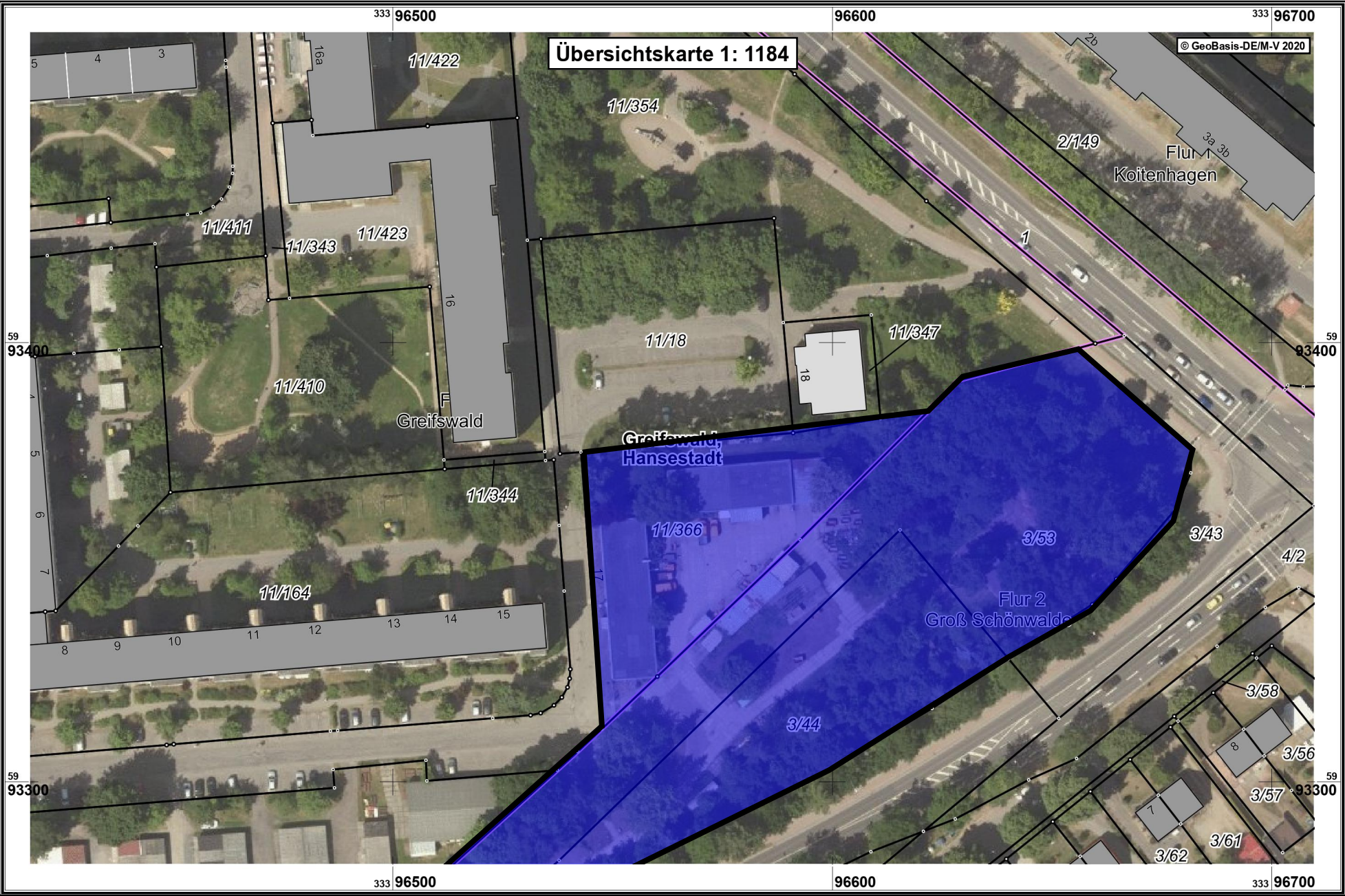






Übersichtskarte 1: 1184

© GeoBasis-DE/M-V 2020



Übersichtskarte 1: 2843

