

## zum Wohngebiet „Grünes Wohnen“ (ehemaliges Krankenhausgelände) in Wolmirstedt

### Anfragen aus dem Kultur- und Sozialausschuss vom 13.09.2023

1. Wie ist der Stand bei der Finanzierung?  
(Was sind bislang für Kosten entstanden, welche werden noch anfallen?)
  2. Wie ist die Refinanzierung geplant?
  3. Wann werden die einzelnen Medien erschlossen?
- 

#### Zu Frage 1:

Alle notwendigen Voruntersuchungen, wie Baugrunduntersuchung, Vermessung und Vorplanung (Leistungsphasen 1-4, Grundlagenermittlung – Genehmigungsplanung) sind erfolgt und abgeschlossen. Dafür sind ca. 68.000 € bezahlt worden.

Nach erfolgreicher öffentlicher Ausschreibung konnten die weiteren Leistungsphasen von Ausführungsplanung bis Bauleitung (LPH 5-9) im September 2023 an das Ingenieurbüro WSTC GmbH aus Magdeburg vergeben werden.

Die Vertragssumme beläuft sich auf ca. 77.730 €.

Für die zukünftige Baurealisierung werden entsprechend Kostenberechnung für die 1. Ausbaustufe ca. 1.200.000 € maßgebend. Für die 2. Ausbaustufe ca. 485.000 € angesetzt.

- Die 1. Ausbaustufe beinhaltet die Erschließung der Straßen bis zur Tragschicht. Die komplette Tiefbauerschließung, Schmutzwasser, Trinkwasser, Regenwasserkanalisation, teilweise Landschaftsbau und Kabeltrassen der Beleuchtung und Telekommunikationslinien.  
Die Fernwärmeversorgung und Stromversorgung werden durch die Stadtwerke Wolmirstedt umgesetzt.
- Die 2. Ausbaustufe beinhaltet die Fertigstellung der Straßen und Wege mit den Deckschichten (Pflasterbauweise). Weiterhin werden die Ausstattung und Begrünung, sowie die Beleuchtung final hergestellt.

Auf Grund der zeitlichen Verschiebung muss auf den derzeitigen Kostenstand die Baupreisindex-Steigerung dazugerechnet werden. Demgemäß wären dann Gesamtbaukosten von ca. 1.900.000 € zu erwarten. Für die Archäologie und Unvorhersehbare Geschehnisse sollten ca. 100.000 € vorgehalten werden.

Die entsprechenden Vorbereitungen und Maßnahmeabstimmungen sind mit dem WWAZ und den Stadtwerken geführt. Alle abgestimmten technischen Parameter fließen in die Ausführungsplanung ein und werden durch die Maßnahmenträger autorisiert und somit festgeschrieben.

Die Kosten der Grenzfeststellungen, Sonderung und Zerlegung der Flurstücke in einzelne Parzellen betragen insgesamt 29.780 €. Die Erstellung des Verkehrswertgutachtens zur Ermittlung der Grundstückswerte kostete 3.808 €. Weiterhin sind Kosten i. H. v. 6.914 € für das Baufeldfreimachen entstanden. Die für die öffentliche Vermarktung der Grundstücke anfallenden Kosten werden auf ca. 5.000 € geschätzt.

Unter Zusammenrechnung der benannten Kosten entsteht aktuell eine Kostengröße der Ausgaben i. H. v. 2.191.232 €, rd. ca. **2.200.000 €**.

Nicht enthalten sind die anfallenden Kosten der Verwaltungstätigkeit und mögliche Kosten für unvorhergesehene Zusatzleistungen.

### **Zu Frage 2:**

Die Refinanzierung erfolgt über den Verkaufserlös der jeweiligen Baugrundstücke.

- . 1. Etappe MFH mit Gesamtgröße 6.904 m<sup>2</sup> x 135 € = 932.040 €
- . 2. Etappe RH mit Gesamtgröße 7.511 m<sup>2</sup> x 135 € = 1.013.985 €
- . 3. Etappe EFH/ DHH mit Gesamtgröße 8.378 m<sup>2</sup> x 150 € = 1.256.700 €

Grundlage der Grundstückskaufpreise ist ein Verkehrswertgutachten eines vereidigten Sachverständigenbüros vom 09.02.2022. Damit ist die Veräußerung kommunaler Liegenschaften gem. § 115 Abs. 2 KVG LSA zum vollen Wert sichergestellt.

Der geplante Mindestlerlös nach Verkauf der Grundstücke beträgt **3.202.725 €**.

Die Nebenkosten der Kaufvertragsgeschäfte sind durch die Käufer zu tragen.

Inwieweit schlussendlich ein Mehrertrag erzielt werden kann, steht aber noch nicht fest. Neben möglichen Zusatzkosten haben auch die aktuellen Marktbedingungen Einfluss auf das Gesamtergebnis.

### **Zu Frage 3**

Der Beginn der tiefbautechnischen Erschließung hängt eng mit dem Neubau der Medien in der Heinrich-Heine-Straße zusammen. Die dort neu herzustellenden Systeme stellen in der Regel die Anschlusspunkte und Vorflutsysteme für die Neuanlagen aus dem Wohngebiet „Grünes Wohnen“ dar. Insofern wird ein zeitlicher Vorlauf der Erschließung der Heinrich-Heine-Straße für das Erschließungsvorhaben „Grünes Wohnen“ zwingend nötig. Der Ausbau der Heinrich-Heine-Straße steht seit Jahren an höchster Priorität und muss dringend realisiert werden. Die komplette Durchfinanzierung war jedoch bisher nicht gegeben. Nach langen Verhandlungsgesprächen mit dem Fördermittelgeber wird nun bis zum Jahresende 2023 mit einem positiven Fördermittelbescheid gerechnet. Erfolgt dieser, kann im Frühjahr 2024 mit der Gemeinschaftsmaßnahme Heinrich-Heine-Straße (Stadt/ WWAZ) begonnen werden, die Ausschreibung der Bauleistungen durchgeführt werden und bei erfolgreicher Angebotseinreichung ggf. Mitte 2024 mit den Bautätigkeiten begonnen werden. Die Bauzeit beträgt ca. 1 ½ Jahre. Danach kann mit der Baurealisierung im Wohngebiet „Grünes Wohnen“ gestartet werden. Somit wäre ein möglicher Baustart dort Ende 2025, Anfang 2026 möglich.

Die Medien (WWAZ/ Stadtwerke/ Telekom u. a.) werden gemeinschaftlich in die Umsetzungsphase gehen. Dementsprechend wird eine Koordinierung erfolgen, so dass der Ausbau technologisch sinnvoll und am wirtschaftlichsten erfolgen kann.

Im Bau- und Wirtschaftsausschuss am 14.11.2023 wird der Ausbaubeschluss für die tiefbautechnische Erschließung des Wohngebietes vorgestellt. Die Beschlussvorlage wird final zum Stadtrat am 30.11.2023 zur Beschlussfassung eingebracht.

---

### Weiterführende Anmerkungen:

#### **Vermarktung**

Die Vermarktung soll in Abhängigkeit vom Erschließungsstand in Abschnitten erfolgen.

Für die 3 Grundstücke, welche in der 1. Etappe mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden sollen, wird im Dezember 2023 das öffentliche Verkaufsverfahren eingeleitet. Die Frist zur Einreichung von Angeboten inkl. Vorlage von Bebauungskonzepten ist bis zum 15.02.2024 angedacht. Danach erfolgt die Auswertung der unterbreiteten Angebote und die Beschlussvorlage zur Entscheidung über das Ergebnis des öffentlichen Verkaufsverfahrens.

Der Verkauf ist mit einer Bauverpflichtung gem. den Festsetzungen des B-Planes und der vom Käufer vorgesehenen Bebauung zu verknüpfen.

Laut BV 491/2019-2024 vom 30.03.2023 wird für das Flurstück 361, Flur 28, Gemarkung Wolmirstedt mit einer Größe von 2.761 m<sup>2</sup> auf ein öffentliches Verkaufsangebot verzichtet. Im Zuge

strategischer Überlegungen strebt die Verwaltung die Versorgungsentwicklung im medizinischen Bereich an. Konkrete Planungen sind noch nicht fortgeschritten. Die Notwendigkeit der Vorbelegung des Standortes wird aufgrund der vorhandenen Nachfrage bestätigt.

Die Vermarktung der geplanten Reihenhausgrundstücke wird sich am Baubeginn der Erschließung orientieren. Die Angebotsfrist wird 2 Monate betragen. Zusätzlich zu den Festlegungen des B-Planes werden Anforderungen hinsichtlich Gestaltung, Begrünung und nachhaltige und energieeffiziente Bauweise besondere Beachtung erhalten. Insbesondere soll dem Motto „Grünes Wohnen“ für das Gebiet Rechnung getragen werden.

Die Parzellen, für welche die Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vorgesehen ist, werden je nach Stand der fortgeschrittenen inneren Erschließung des Baugebietes „Grünes Wohnen“ vermarktet. Die Verwaltung geht davon aus, dass die öffentliche Vermarktung im Frühjahr 2026 beginnen kann. Zur Art und Weise der Bebauung soll sich diese in das Konzept einfügen und den Festlegungen des B-Planes folgen.

### **Zeitplan Erschließungsmaßnahmen**

#### Planungsfortschritt LPH 5 – 7

Ausführungsplanung, Vorbereitung Vergabeverfahren	I. – III: Quartal 2024
Bauausschreibung	IV. Quartal 2024
Bauvertragsvergabe	I. Quartal 2025
Baubeginn u. V.	II. / III. Quartal 2025
Bauzeit 1. Ausbaustufe	III. Quartal 2025 – IV. Quartal 2027
Baubeginn 2. Ausbaustufe	nach Fertigstellung 70 % der Hochbauten (halbes Jahr Bauzeit)

### **Öffentlichkeitsmanagement**

Die Verwaltung beabsichtigt einen Malwettbewerb der Grundschulen auszutragen. Die Schüler können sich bereits in jungen Jahren mit der Kommunalpolitik kindgerecht beschäftigen.

Erwartet werden Ideen der Schüler zur Gestaltung der Grünfläche und eines Spielplatzes sowie Ideen zur Gestaltung der Wohngebäude. Eine Jury wird gebildet, um die interessantesten Zeichnungen auszuwählen und zu prämiieren.

Die Verwaltung beabsichtigt, eine kleine Broschüre zu erstellen, die den Bauherren Empfehlungen zur nachhaltigen Gestaltung der Gebäude und Gärten gibt. Insbesondere das ökologische Bauen, die Gestaltung mit Fassadenbegrünung, Pflanzempfehlungen für Gärten, die Nutzung des Regenwassers und Erneuerbare Energien werden thematisiert. Hierbei handelt es sich lediglich um Empfehlungen, die über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen.

  
Simone Heiß  
Stadtentwicklung-Tiefbau

  
Andrea Gruß  
FD Finanzen-Liegenschaften

  
Doris Bunk  
Stadtentwicklung-Planung