SAMTGEMEINDE ELM-ASSE

Landkreis Wolfenbüttel
DIE SAMTGEMEINDEBÜRGERMEISTERIN

Samtgemeinde Elm-Asse ♦ Postfach 11 45 ♦ 38166 Schöppenstedt

Landkreis Wolfenbüttel
Frau Landrätin Christiana Steinbrügge
Bahnhofstraße 11
38300 Wolfenbüttel

EINGANG
14. Feb. 2017
Verz. LR'in

FACHBEREICH:		
AUSKUNFT ERTEILT Herr Neumann/Herr Prescher	ZIMMER 106/113	
DURCHWAHL 05332 / 938-110/210	VERMITTLUNG 05332 / 938-0	TELEFAX 05332 / 938-101
E-MAIL: d.neumann@elm-asse.de HOMEPAGE: www.elm-asse.de		
ÖFFNUNGSZEITEN Montag - Freitag 8.00 - 12.00 Uhr Dienstag 14.00 - 15.30 Uhr Donnerstag 14.00 - 18.00 Uhr	ANSCHRIFT Markt 3 38170 Schöppenstedt	

MEIN ZEICHEN
FB I-Neu/Pr/Ba

IHRE NACHRICHT VOM / IHR ZEICHEN

DATUM
09.02.2017

Erwerb der Ludwig-von-Strümpell-Schule für die Unterbringung der baulich abgängigen Kindertagesstätte Hummelburg in Schöppenstedt

Sehr geehrte Frau Steinbrügge,
sehr geehrte Damen und Herren,

die von der Samtgemeinde Elm-Asse betriebene Kindertagesstätte „Hummelburg" in Schöppenstedt, eine der insgesamt acht kommunalen Kindertagesstätten der Samtgemeinde, ist zurzeit in einem baulich abgängigen Gebäude untergebracht. Das Erlöschen der für den Kindertagesstättenbetrieb notwendigen Betriebserlaubnis steht gewissermaßen vor der Tür, sodass dringender Handlungsbedarf hinsichtlich einer anderweitigen Unterbringung der Einrichtung geboten ist.

Bei der Kindertagesstätte Hummelburg handelt es sich derzeit um eine fünfgruppige Einrichtung mit zwei Krippengruppen, zwei Kindergartengruppen und einer Hortgruppe. Auch in den kommenden Jahren ist von einem ähnlichen Platzbedarf auszugehen, so dass für die Unterbringung der Kindertagesstätte insgesamt Räumlichkeiten für fünf Gruppen benötigt werden. Die notwendige Nutzfläche wird hierfür rund 750 m² betragen.

Eine Möglichkeit der Unterbringung der Kindertagesstätte „Hummelburg" wäre die Nutzung der leerstehenden Ludwig-von-Strümpell-Schule in Schöppenstedt. Für diesen Zweck genutzt würde insbesondere das Erdgeschoss. In diversen Gesprächen auf Verwaltungsebene hat die Samtgemeinde bereits ihr Interesse an der Immobilie bekundet. Das letzte Gespräch fand am 12.01.2017 in der Kreisverwaltung statt, an dem auch politische Vertreter des Landkreises und der Samtgemeinde teilgenommen haben.

Basierend auf einem vorliegenden Sachwertgutachten, das der Landkreis für die Ludwig-von-Strümpell-Schule hat anfertigen lassen, wurde der Samtgemeinde die Immobilie zu einem Kaufpreis von 1.500.000 € angeboten, vorbehaltlich eines noch herbeizuführenden Kreistagsbeschlusses.

Dieses Angebot wird zur Zeit intensiv in den Gremien des Samtgemeinderates beraten, natürlich insbesondere mit dem zielgerichteten Blick, eine dem Entschuldungsvertrag gerecht werdende wirtschaftliche Lösung für die Samtgemeinde Elm-Asse zu finden und die vom Land auferlegte Investitions-/Kreditrahmengrenze einzuhalten. Da natürlich auch ein anschließender wirtschaftlicher Betrieb einer Einrichtung in eine Gesamtbetrachtung gehört, befindet sich alternativ auch die Option eines Kindertagesstättenneubaus in der Beratung.

Als Ergebnis aus den bisherigen Beratungen der Samtgemeinderatsgremien kann ein grundsätzliches Interesse an dem Erwerb der Ludwig-von-Strümpell-Schule signalisiert werden. Der ermittelte Sachwert, der vom Landkreis bisher in gleicher Höhe als Kaufpreis erwartet wird, müsste jedoch aufgrund nachfolgender Überlegungen/Feststellungen einer Neubetrachtung unterzogen werden.

1. Für die Ableitung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen (65 €/m²) zugrunde gelegt. Alternativ zur jetzigen Nutzung wird des Weiteren als Grundlage zur Bewertung eine Wohnbaunutzung angenommen, wegen der Erschwernisse zur Herrichtung der Fläche für eine derartige Nutzung wird der Grundstückswert letztlich mit 42 €/m² angenommen. Außer Acht gelassen wird dabei, dass die Lage dieses Grundstückes, überwiegend angrenzend an weitere schulische Nutzungen, für eine Wohnraumnutzung kaum, wenn nicht überhaupt nicht interessant ist. Die Stadt Schöppenstedt wird jedenfalls eine Änderung der Bauleitplanung (die Fläche ist zur Zeit „Gemeinbedarfsfläche Schule") nicht vornehmen. Der Wert von 42 €/m² entspricht nicht dem anzunehmenden Marktwert.
2. Noch bedeutender ist die fehlende Marktwertanpassung beim Gebäudebestand. Eine Marktanpassung berücksichtigt die Veräußerbarkeit beispielsweise von Schulgebäuden. Da Schulgebäude – wenn überhaupt – nur für einen sehr eingeschränkten Käuferkreis interessant sind und somit von einer sehr schwierigen Veräußerbarkeit auszugehen ist, sieht die einschlägige Literatur hier Abschläge vom Sachwert vor, bei einer schwierigen Veräußerbarkeit i. H. v. 30 – 40 %. Das ist bisher nicht berücksichtigt.
3. Auch die Bewertung der Außenanlagen mit 10 % des Wertes der baulichen Anlagen (= 127.000 €) ist nicht sachgerecht.
4. Letztlich kann bei der Wertermittlung nicht unbeachtet bleiben, dass die Schule zum Stichtag 31.12.2016 im Anlagevermögen des Landkreises mit einem Restbuchwert von rd. 908.900 € verzeichnet ist. Bei einer Veräußerung zum ermittelten Sachwert ergibt sich somit der Effekt, dass die Samtgemeinde dem Landkreis zu einem außerordentlichen Ertrag verhelfen würde.

Neben der Aufbringung des Kaufpreises (zuzüglich Grunderwerbsteuer und sonstiger Vertragsnebenkosten) ist aus Sicht der Samtgemeinde zu berücksichtigen, dass mit dem Erwerb der Immobilie ein nicht unerheblicher Aufwand für Umbaumaßnahmen verbunden sein wird. In der bisherigen Kostenschätzung wurde von Umbaukosten in Höhe von rd. 111.000 €, zuzüglich unerwarteter Kosten in Höhe von 19.000 € (somit insgesamt rd. 130.000 €) ausgegangen. Eine nunmehr durch einen beauftragten Architekten vorgenommene Kostenschätzung schließt mit einer Summe von rd. 210.000 € ab. Insbesondere der Aufwand für den Umbau der für die Kindertagesstätte notwendigen Sanitärbereiche wird vom Architekten höher, als bisher angenommen, eingeschätzt. Da zudem nur rd. 750 m² des gesamten Gebäudes der Ludwig-von-Strümpell-Schule für die Unterbringung der Kindertagesstätte benötigt werden, wäre die Samtgemeinde im Falle des Erwerbs zudem gehalten, eine wirtschaftliche Nutzung der verbleibenden rd. 900 m² zu erreichen, was ggf. nochmals mit zusätzlichen Umbaukosten verbunden sein könnte.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass seitens der Samtgemeinde Elm-Asse gleichwohl ein großes Interesse an dem Erwerb der Ludwig-von-Strümpell-Schule in Schöppenstedt besteht. Der Landkreis Wolfenbüttel wird jedoch unter Berücksichtigung der vorgenannten Fakten gebeten, die bisherige Kaufpreisvorstellung von 1.500.000 € deutlich zu reduzieren. Der Landkreis würde bei Erzielung einer Einigung gewährleisten, dass eine kaum vermarktbare, Kosten verursachende Leerstandimmobilie einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt wird.

Insgesamt würde die Unterbringung der Kindertagesstätte „Hummelburg“ in dem Gebäude der Ludwig-von-Strümpell-Schule eine Abrundung des Bildungsangebotes an dieser Stelle bedeuten. Die Kindertagesstätte würde gebäudemäßig direkt neben der Grundschule und der jetzigen Haupt- und Realschule bzw. der zukünftigen integrierten Gesamtschule in Schöppenstedt liegen. Die Weiternutzung der Ludwig-von-Strümpell-Schule durch die Kindertagesstätte wäre somit geradezu optimal.

Mit freundlichen Grüßen

Regina Bollmeier