

Stadt Mühlheim am Main, Freitag, 25. November 2016

Verlagerung des Bauhofes auf die Fläche der ehemaligen EHA-Ventilfabrik sinnvoll

In der Stadtverordnetenversammlung am 14. Juli diesen Jahres wurde der Magistrat beauftragt zu prüfen, ob der städtische Bauhof von der Dietesheimer Straße auf dem zentral im Stadtgebiet gelegenen Gelände im Gewerbegebiet der ehemaligen EHA-Ventilfabrik untergebracht werden kann. Nach intensiver Überprüfung kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass ein Umzug des Bauhofs von seinem jetzigen Standort hinter dem alten Feuerwehrhaus an die Lämmerspieler Straße eindeutig zu empfehlen ist und deshalb nun in die Stadtverordnetenversammlung eine Ergänzungsvorlage zum Haushalt 2017 eingereicht wurde.

In den letzten Jahren wurde das Areal des ehemaligen EHA Geländes umfangreich durch Fachbüros erkundet, um den fachgerechten Rückbau der aufstehenden Gebäudesubstanz zu gewährleisten.

Fachbereichsleiter Stadtentwicklung, Wirtschaft und Liegenschaften Till Böttcher hierzu: „Wir haben mit dem Eigentümer, mittelständischen Betrieben und den städtischen Gesellschaften in sehr konstruktiven Gesprächen ein gutes und tragfähiges Nutzungskonzept entwickelt.“

Die Wohnbau Mühlheim am Main GmbH hat bereits 2 der 5 parzellierten Grundstücke, die jeweils zwischen 2.700 qm und 4.500 qm groß sind, des Areals erworben und plant dort, Garagen und Stellplätze sowie den Betriebshof der Immoservice Mühlheim am Main GmbH, der derzeit noch dezentralisiert über das gesamte Stadtgebiet verteilt ist, anzusiedeln. Die unmittelbar angrenzende Mühlheimer Traditionsfirma Dachhof hat sich eine weitere Parzelle von 3.400 qm gesichert.

Folgend einer Bedarfsfeststellung benötigt der Bauhof eine Fläche von rund 4.500 qm. Zur Verfügung steht allerdings nur noch ein 2.700 qm großes Grundstück und ein weiteres mit 3.900 qm, das Richtung Siemensstraße ausgerichtet ist. Der unmittelbare Nachbar an diese Parzelle ist die Wohnbau Mühlheim GmbH, die bereits signalisiert hat, ein Teilstück ihres Grundstückes an die Stadt zu veräußern und damit die noch benötigten 600 qm zur Verfügung ständen, um das Projekt des Bauhof Umzugs realisieren zu können. Die Gesamtkosten für die beiden Grundstücke liegen bei zusammen 580.000 Euro, wobei der Kauf der großen Parzelle mit 120 Euro/qm deutlich günstiger zu Buche steht, als es der Bodenrichtwert für gewerbliche Flächen im Stadtgebiet mit angegebenen 140 Euro/qm vermuten lässt. Mit den aktuell veranschlagten Zahlen des Architekturbüros Seipel und Rocker, dass die Baukosten eines neuen Bauhofs mit 1,5 Millionen Euro beziffert, ergäben sich Gesamtkosten von rund 2,1 Millionen Euro.

Den Gesamtkosten sind aber die Erlöse aus dem Verkauf des Geländes des jetzigen Bauhofs mit seiner Grundstücksgröße von 5.100 qm entgegenzusetzen. Der aktuelle Bodenrichtwert für ein Grundstück dieser Beschaffenheit, das bis zum dreigeschossigen Wohnungsbau genutzt werden kann, liegt bei 390 Euro/qm. Beobachtungen aus der jüngsten Vergangenheit bei vergleichbaren Objekten ergaben, dass der Bodenrichtwert stets beim Verkauf übertroffen wurde, bei 2 Objekten in diesem Jahr sogar um mehr als das Doppelte. Selbst bei einer sehr konservativen Planung nur anhand des einfachen Bodenrichtwertes, würden für das Grundstück also ca. 2 Millionen Euro Erlös den 2,1 Millionen Euro Bau- und Anschaffungskosten gegenüber stehen. Der Rückbau des Bauhofs würde mit zusätzlich ca. 200.000 Euro den konservativ kalkulierten Erlös schmälern.

Bürgermeister Daniel Tybussek sieht neben den bereits genannten allerdings noch weitere Vorteile, die für einen Umzug sprechen: „Mühlheim ist mehr denn je eine Stadt, die sich im Wachstum befindet, in der aber, wie in den umliegenden Kommunen auch, eine stark erhöhte Nachfrage nach neuem Wohnraum besteht. Diese Nachfrage könnte auf dem jetzigen Gelände des Bauhofs weiter befriedigt werden, zumal es sich hier um eine Top Wohnlage unmittelbar an den Mainauen handelt.“ Ein erstelltes Lärmgutachten für die Dietesheimer Straße weist besonders für die Nachtstunden im Winter eine erhöhte Geräuschbelastung, die durch den Winterräumdienst verursacht wird, aus. Eine Wohnungsbebauung würde entsprechend auch in diesem Bereich für die jetzigen Anlieger zu einer Beruhigung führen und die positive Entwicklung entlang der Dietesheimer Straße weiter fortsetzen.

Durch einen entsprechenden Abstand des am neuen Standort neu zu errichtenden Salzsilos zur Wohnbebauung im Mischgebiet und der Zufahrt über die Siemensstraße können die zulässigen Lärmwerte sicher gewährleistet werden. Es kann somit ein idealer Übergang von Wohn- zu Misch- und Gewerbegebiet entstehen.

Zudem bedeutet ein zentral gelegener Bauhof im Gewerbegebiet, der keine Wohngebiete bei An- und Abfahrt durchqueren muss und zudem an einer Einbahnstraße liegt, einen durchschnittlich kürzeren Weg in alle Stadtteile. Ein Neubau des Bauhofes ermöglicht auch eine gezielte Anpassung an die benötigten infrastrukturellen Ressourcen, die dem Bauhof zur Verfügung stehen müssen, und bewahrt uns langfristig vor nötigen Anpassungen auf dem bisherigen Areal. Ein Umzug ist unter den genannten Gesichtspunkten sowohl ökonomisch als auch ökologisch wünschenswert und sehr sinnvoll.“