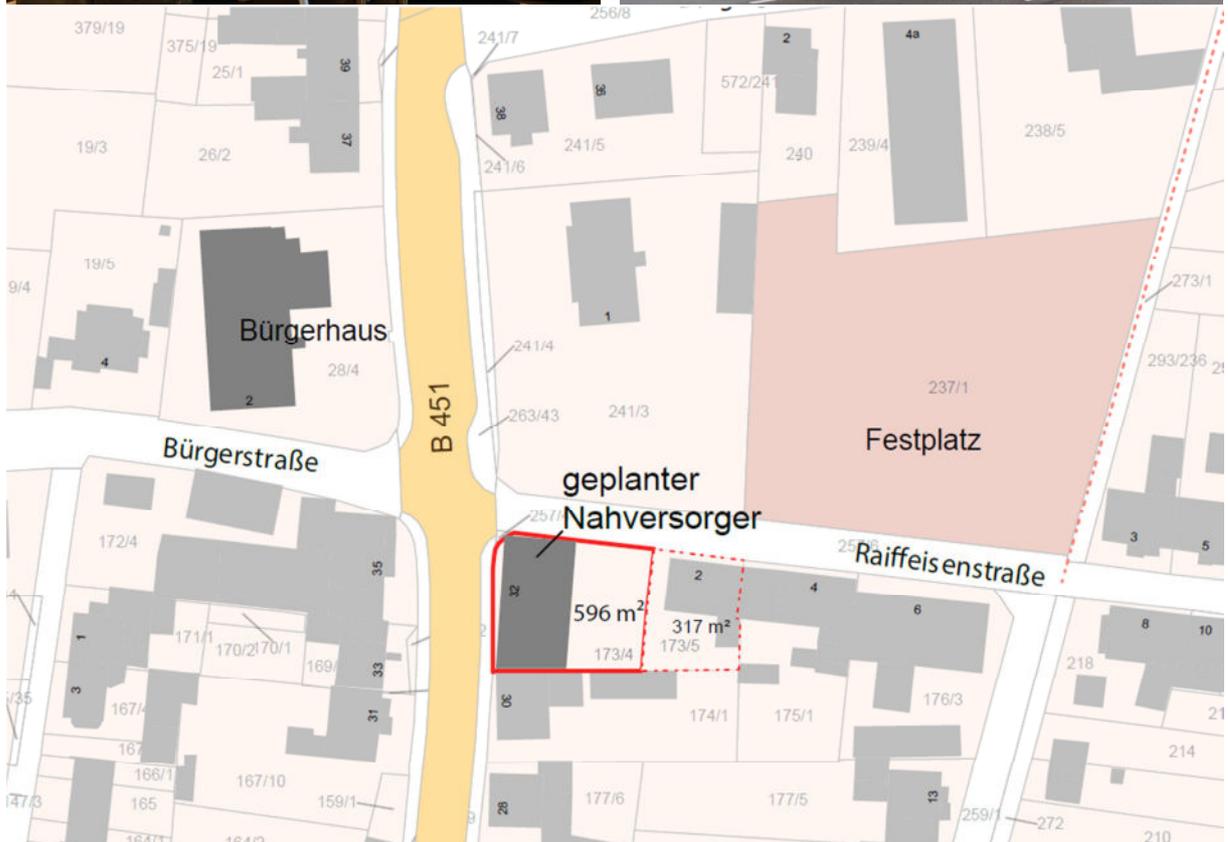


Konzept zur Sicherung der Nahversorgung und weiterer Dienstleistungen, Witzenhausen-Hundelshausen, ehemalige Zigarrenfabrik



Fotos: proloco; Karte: Geoportal Hessen, eigene Bearbeitung

Auftraggeber:



Stadt Witzenhausen

FD 3.10 – Stadtplanung

Bernd Westermann

Christel Wiegel

Am Eschenbornrasen 19

37213 Witzenhausen

Telefon: 05542 508 600/601

Bearbeitung:



Stadt und Region

Planung und Entwicklung

Dr. Michael Glatthaar

Raphael Schucht

Antonia Staacke

Burgstraße 22/23,

37073 Göttingen

Tel.: 0551 54 809 22

www.proloco-bremen.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ausgangssituation	3
2	Kosten und Finanzierung	7
2.1	Erwerbskosten.....	7
2.2	Sanierungskosten	7
2.3	Gesamtkosten	8
2.4	Finanzierung.....	8
3	Nutzungsideen	11
4	Ausblick	13
5	Anhang	14

1 Anlass und Ausgangssituation

Im Rahmen des Integrieren Kommunalen Entwicklungskonzeptes (IKEK) für die Stadt Witzenhausen wurde eine Projektskizze zur Nachnutzung der ehemaligen Zigarrenfabrik in Hundelshausen von Bürger*innen aus dem Ortsteil bereits im Jahr 2015 erarbeitet. Ziel war die Nachnutzung der seit Jahren leerstehenden Zigarrenfabrik mit Maßnahmen der Daseinsvorsorge (Treffpunkte) oder Versorgungseinrichtungen/ Pflege/ Gesundheitsbereich. Aufgrund anderer Prioritäten, wurde die Umsetzung der Idee nicht vordringlich verfolgt.

Durch den deutlichen Nachfragerückgang im vorhandenen Nahversorger in Hundelshausen (Ottos Dorfladen) hat sich die Situation verändert. Eine Erweiterung am vorhandenen Standort ist nicht möglich, außerdem liegt er verkehrlich ungünstig. Deshalb wird ein neuer Standort für einen Nahversorger gesucht. In der ehemaligen Zigarrenfabrik könnte diese Nutzung untergebracht werden, da das Gebäude mehrgeschossig ist, eine hohe Decken/Bodenlast hat und teilweise barrierefrei erreichbar ist. Durch die langfristige Sicherung einer Nahversorgungseinrichtungen sowie der Ansiedlung weiterer Dienstleistungen soll die Zukunftsfähigkeit des Stadtteils Hundelshausen gesichert bzw. gestärkt werden.

Zur Untersuchung, welche Nutzungen für das Gebäude geeignet sind und zur Grobklärung möglicher Kosten und Finanzierungen wurde der Auftrag für die Erstellung eines Konzeptes zum Thema Nahversorgung und weiterer Dienstleistungen vergeben.

Auftraggeber ist die Stadt Witzenhausen, die in der Bearbeitung eng mit einer aktiven Projektgruppe aus Hundelshausen zusammenarbeitet, in der Vertreter*innen des Ortsbeirats, der evangelischen Kirche, einzelne Vereinsvorstände sowie der Stadt Witzenhausen, Stadtplanungsamt vertreten sind.

Die Projektgruppe hat sich insgesamt acht Mal getroffen, an den drei letzten Treffen hat der Auftragnehmer teilgenommen. Zusätzlich wurden von der Projektgruppe und teilweise dem Auftraggeber erste Gespräche mit dem Eigentümer, ein Treffen mit möglichen Investor*innen/Betreiber*innen und Förderstellen geführt. Am 10.02.2020 fand zusätzlich ein Workshop mit über 30 Personen statt an dem Vertreter*innen von Ortsbeirat, Vereinsvorständen und weiteren interessierten Personen teilnahmen. Auf diesem Workshop wurden die bisher gesammelten Nutzungsideen konkretisiert und ein Zwischenstand zu Kosten und Fördermöglichkeiten vorgestellt.

IKEK Zwischenevaluierung 2019

Im Sommer 2019 wurde das IKEK der Stadt Witzenhausen evaluiert (Halbzeitevaluierung). Ein Ergebnis war, dass in der noch verbleibenden Förderphase stärker gesamtkommunal bedeutsame Projekte umgesetzt werden sollen. Hierfür stehen Fördermittel zur Verfügung, die nicht auf das IKEK-Budget der Stadt Witzenhausen angerechnet werden. Es soll somit auch im Rahmen dieses Konzeptes geprüft werden, inwieweit das Projekt oder einzelne Projektbausteine über die IKEK-Förderung umgesetzt werden könnten.

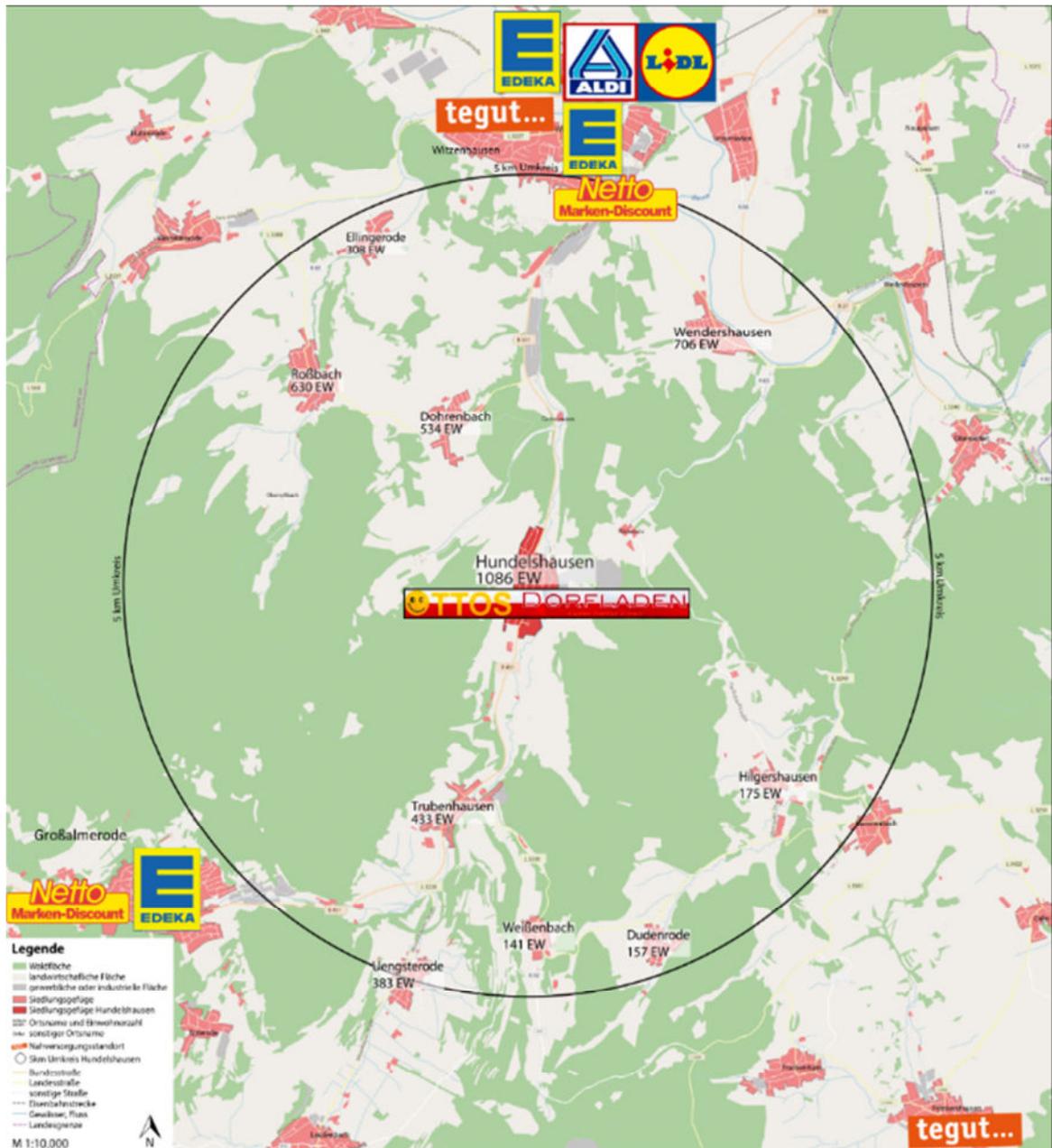
In der Folge der Zwischenevaluierung und auf Betreiben der IKEK-Aktiven aus Hundelshausen wurde ein Antrag für die Durchführung einer Nutzungsstudie gestellt, der im Herbst 2019 bewilligt wurde.

Ausgangssituation Hundelshausen und Einzugsgebiet

Hundelshausen ist mit 1.065 Einwohner*innen der größte Stadtteil Witzenhausens und befindet sich am Ostrand des Kaufunger Waldes, 6 km südlich der Kernstadt von Witzenhausen entlang der Bundesstraße 451. In den anderen südlichen Stadtteilen (s. 5 km-Radius auf Karte 1) gibt es keine weitere Nahversorgungseinrichtung.

3 km südlich liegt der zu Großalmerode gehörende Ortsteil Trubenhausen, ebenfalls entlang der Bundesstraße 451 gelegen.

Im direkten Einzugsgebiet wohnen ca. 2.350 Einwohner*innen, die als potentielle Kund*innen für einen Nahversorger in Frage kommen. Zum Einzugsgebiet gehören neben Hundelshausen, Trubenhausen, Weißenbach und Dudenrode auch Dohrenbach (s. Karte 1). Für Dohrenbach wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung eine Fahrt durch die Stadt Witzenhausen eher meiden wird und stattdessen den gleichweit und besser erreichbaren Vollversorger in Hundelshausen bevorzugen wird.



Karte 1: Lage Hundelshausen

Quelle: Open Street Maps, 5 km Radius, eigene Bearbeitung

Der Durchgangsverkehr in Hundelshausen beträgt nach letzten Verkehrszählungen 4.600 Kfz/24h mit einem Anteil im Schwerlastverkehr von ca. 5 %¹. Da die Verkehrszählung bereits fünf Jahre zurück

¹ Quelle: BAST 2015

liegt, ist davon auszugehen, dass eher eine Zu- statt eine Abnahme im Verkehrsaufkommen auf der B 451 stattgefunden hat.

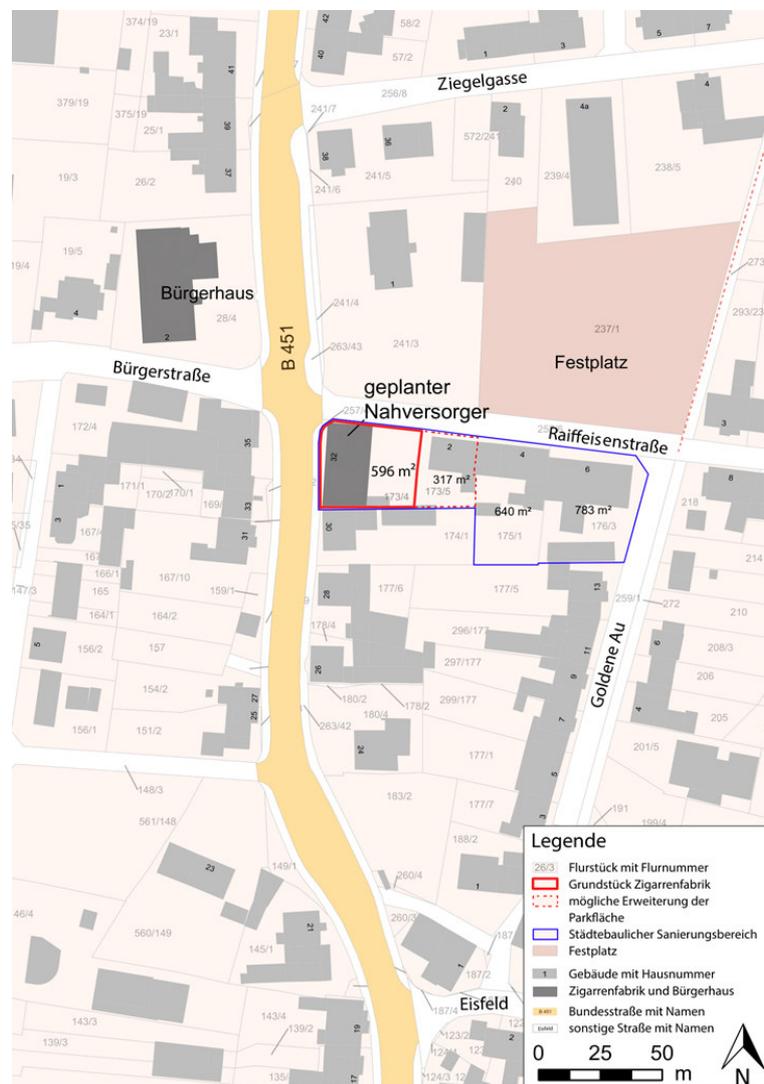
Innerhalb des Einzugsgebietes befindet sich nur der Nahversorger „Ottos Dorfladen“, weitere liegen außerhalb des Einzugsgebietes in Großalmerode und in Witzenhausen. Ottos Dorfladen wird seit 2012/13 von der Familie Otto geführt. Der Artikelbestand liegt bei ca. 1.200 Artikeln. Angeboten werden neben Lebensmitteln auch Getränke, Geschenkkarten, eine Post- und Lottostelle, ein EC-Gerät, Backwaren und ein Lieferservice. Der Personaleinsatz besteht aus der Familie Otto sowie zwei 450-Euro-Kräften. Seit mindestens drei Jahren sind deutliche Umsatzrückgänge festzustellen. Nach aktuellen Angaben ist der Umsatz, durch eine stärkere Nachfrage der Bevölkerung und von Vereinen im Stadtteil, regelmäßige Werbemaßnahmen und einem Zeitungsartikel in der Hessischen Niedersächsischen Allgemeinen (HNA) vom 05.02.2019, wieder leicht gestiegen. Laut Aussagen der Familie Otto wird von Jahr zu Jahr geprüft, ob eine Fortführung sinnvoll ist.

In den nächsten Jahren ist nach Informationen der Betreiber von einer Betriebseinstellung auszugehen. Gründe sind u. a. die Ladengröße mit einer zu geringen Sortimentsauswahl (1.200 Artikel) und die Lage im Ort und nicht an der Bundesstraße. Die Familie Otto sicherte zu, sich bei der Planung eines neuen Nahversorgungsstandortes aktiv zu beteiligen und die Idee zu unterstützen.

Um die Versorgungs- und Lebensqualität in Hundelshausen weiterhin aufrecht zu erhalten, wurde ein neuer Standort für einen Dorfladen gesucht und mit der ehemaligen Zigarrenfabrik gefunden. Die Zentralität im Ort und die verkehrsgünstige Lage waren dabei ausschlaggebende Gründe. Zudem zeigte sich der Eigentümer der Idee gegenüber aufgeschlossen.

Lage und Größe des Grundstücks und des Gebäudes

Das Grundstück liegt im Kernbereich von Hundelshausen und ist mit der Lage an der Bundesstraße 451, der Raiffeisenstraße und direkt gegenüber dem Dorfgemeinschaftshaus und Festplatz gut an die Infrastrukturen angebunden. Die Größe des Grundstücks beträgt 596 m².



Karte 2: Lage und Grundstücksgrößen

Quelle: Geoportal Hessen, eigene Bearbeitung

Das Grundstück liegt im Kernbereich von Hundelshausen und ist mit der Lage an der Bundesstraße 451, der Raiffeisenstraße und direkt gegenüber dem Dorfgemeinschaftshaus und Festplatz gut an die Infrastrukturen angebunden. Die Größe des Grundstücks beträgt 596 m².

Das angrenzende Nachbargrundstück (Raiffeisenstraße 2, 317 m²) wird in die Betrachtung mit einbezogen, da auf dem Grundstück der ehemaligen Zigarrenfabrik nicht ausreichend Stellfläche vorhanden ist. Die Gesamtfläche würde sich somit auf 909 m² erhöhen (vgl. Karte 2). Mit dem Ankauf des angrenzenden Grundstücks und dem Abriss des Gebäudes wäre die Errichtung von 23 Stellplätzen für PKWs auf der freiwerdenden Fläche möglich (vgl. Karte 3).



Karte 3: mögliche Stellplätze Raiffeisenstraße 2
Quelle: Geoportal Hessen, eigene Bearbeitung

Das Gebäude mit einer Gesamtfläche von 1.093 m² (KG 233 m², EG 230 m², 1. OG 230 m², 2. OG 226 m², DG 174 m²)

besitzt eine gute, trockene Bausubstanz; der Bauzustand ist jedoch ein Rohbau. Es sind weder Heizungen, Sanitäranlagen, Strom-/Wasserleitung noch Wärmeisolierungen vorhanden. Teilweise gibt es neue Fenster. Die Decken werden derzeit als tragfähig eingeschätzt. Das Dach ist intakt. Wichtig bei der Sanierung und dem Umbau ist die Einhaltung der durch den Denkmalschutz vorgegebenen Richtlinien. Unklar ist noch, welche Umweltbelastung von den dort vorhandenen Fußböden ausgeht.

Leerstand und Denkmalschutz



Fotos: ehemalige Zigarrenfabrik Hundelshausen, Quelle: proloco

Die alte Zigarrenfabrik im Zentrum von Hundelshausen ist derzeit ein leerstehendes Gebäude, das einen hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf hat. Eine Nutzung im aktuellen Zustand des Gebäudes ist nicht möglich, da es einem Rohbau entspricht. Zusätzlich ist es als Industriedenkmal ausgewiesen. Bei Sanierungsmaßnahmen müssen daher die Vorschriften des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege beachtet werden. Die Bausubstanz befindet sich in einem guten Zustand. Eine längere Nicht-Nutzung des Gebäudes wird jedoch dazu führen, dass der Zustand sich verschlechtert, was derzeit schon an einigen eingeschlagenen Fensterscheiben sichtbar wird. Es besteht die Befürchtung, dass auf längere Sicht aus dem „Rohbau mit guter Bausubstanz“ eine Schrottimobilie wird, die künftig nicht mehr genutzt werden kann.

2 Kosten und Finanzierung

Nachfolgend aufgeführt sind Erwerbs- und Sanierungskosten sowie Finanzierungsmöglichkeiten.

Bei der Errichtung eines Nahversorgers in der ehemaligen Zigarrenfabrik sind bei den Kosten in erster Linie die Erwerbskosten für Grundstück und Gebäude der Kasseler Str. 32 sowie die notwendigen Umbau-, Sanierungs- und Modernisierungskosten relevant. Zusätzlich werden die Grundstückskosten für das benachbarte Grundstück Raiffeisenstr. 2 mit berücksichtigt, da die direkt an das Gebäude angrenzende Freifläche erweitert werden soll.

Die detaillierte Kosten- und Finanzierungsrechnung ist im Anhang beispielhaft mit zwei Abschreibungszeiträumen und Tilgungsraten aufgeführt. Die ausführliche Kosten- und Finanzierungsrechnung wird in einer separaten Datei der Stadt Witzenhausen zur Verfügung gestellt.

2.1 Erwerbskosten

Die Kosten für das Grundstück werden anhand des aktuellen Bodenrichtwertes von 28 €/m² und einer Grundstücksgröße von 596 m² auf 16.688 € beziffert². Der im Jahr 2009 angegebene Grundstückswert in Höhe von 30.992.-€ (52 €/m²) nach Schätzung des Architekturbüros Keil wird als zu hoch angesichts des aktuellen Bodenrichtwertes angesehen.

Um den Wert des Gebäudes zu ermitteln wurde eine Beispielrechnung, die 2009 vom Architekturbüro Keil erstellt wurde, herangezogen. Ehemals wurde von einem Verkehrswert der Immobilie von 265.000 € ausgegangen. Dabei wurde der Gebäudewert mit 50 bis 100 €/m² GF nach Geschossen differenziert sowie von den Gesamtkosten 75 % als Verkehrswert angesetzt. Angesichts des sehr hoch geschätzten Gebäudewertes, der die zu erwartenden hohen Sanierungskosten und zusätzlich die Lage in einem ländlichen Stadtteil zu wenig berücksichtigt, wurden zwei weitere Varianten eingeführt:

- a) Die Hälfte des ehemals geschätzten Immobilienwertes in Höhe von 132.500 € und
- b) ein symbolischer Euro.

Zusätzlich werden die Kosten für das benachbarte Grundstück (317 m²) mit 8.876 € nach aktuellem Bodenrichtwert und Abrisskosten für das stark sanierungsbedürftige Gebäude in Höhe von 20.000 € angenommen.

Die Gesamtkosten für den Erwerb liegen somit zwischen:

- a) 161.376 € und
- b) 28.877 €

2.2 Sanierungskosten

Um die Kosten der notwendigen Sanierung des Gebäudes zu ermitteln, wurden Pauschalrechnungen für die Nettosanierungskosten angesetzt. Ergänzend wurde durch eine Ortsbegehung eine erste Einschätzung der Gebäudesubstanz vorgenommen. Augenscheinlich ist das Gebäude trocken und die Deckenlast ist durch die ehemalige Fabriknutzung gut. Der bauliche Zustand entspricht dem eines Rohbaus. Das Dach wurde vor einigen Jahren neu gedeckt, jedoch nicht isoliert. Alle Anschlüsse (Heizung, Strom, etc.) müssen neu verlegt werden. Zusätzlich wurden einige Fenster bereits ausgetauscht, die Mehrzahl der Fenster ist jedoch im Rohzustand (einfach verglast mit Holzrahmen) und muss saniert werden.

² Quelle: Bodenrichtwertkarte Hessen von 2018

Es wurden zwei verschiedenen Pauschalfaktoren für die drei Vollgeschosse angenommen: 1.500 €/m² GF und 2.000 €/m² GF sowie 300 €/m² für Keller und Dachgeschoss. Für den höheren Pauschalpreis spricht der geplante höhere Standard bezüglich der Barrierefreiheit. Die Fahrstuhlkosten wurden gesondert ausgewiesen.

Zu den Nettosanierungskosten wurden die Baunebenkosten mit 20 % und die Umsatzsteuer mit 19 % hinzugerechnet. Außerdem wurden die Sanierung der Fassade mit 159.360 € (netto) und für Parkplätze und ggf. eine Freiflächengestaltung 92.000 € (brutto) angenommen. Das Produkt ergibt die Bruttosanierungskosten. Im Nachfolgenden sind die Netto- und Bruttosanierungskosten nach den beiden Varianten der Pauschalrechnung aufgelistet.

Pauschalrechnung I: 1.500 €/m² GF (Vollgeschoss und 300 €/m² Keller und Dachgeschoss):

1.974.481,20 € (brutto), 1.659.480 € netto

Pauschalrechnung II: 2.000 €/m² GF (Vollgeschoss und 300 €/m² Keller und Dachgeschoss):

2.464.585,20 € (brutto), 2.071.080 € netto

2.3 Gesamtkosten

Die Gesamtkosten (brutto) inklusive Nebengrundstück, Abriss und Freiflächengestaltung betragen bei der geringeren m²-Pauschale zwischen 2.244.845,20 € bzw. 2.112.346,20 €, je nach angenommenen Gebäudepreis und bei der höheren m²-Pauschale 2.734.649,20 € bzw. 2.602.150,20 €.

2.4 Finanzierung

Bei der folgenden Finanzierungsschätzung wurden verschiedene Möglichkeiten angenommen. Grundsätzlich wurde bei allen Berechnungen davon ausgegangen, dass die Kosten für die Sanierung/Modernisierung der Fassade über 10 Jahre durch das Programm Denkmalschutz abgeschrieben werden können. Diese sind entsprechend als absetzbare Kosten für den bzw. die Investor*innen definiert worden und aufgrund der Abschreibungsmöglichkeiten des vollen Betrags nicht in den nachfolgenden Finanzierungsmodellen aufgeführt.

Die Förderhöhe (netto-förderfähige Kosten) richtet sich danach, welche Nutzungen vorgesehen sind und wer Träger*in des Gebäudes ist. Da als Hauptnutzung für das Keller- und Erdgeschoss ein Nahversorger vorgesehen ist, wurden hier 65 % (netto) angenommen. Auch für das 1. OG wurde davon ausgegangen, dass eine Infrastruktur der Daseinsvorsorge (z. B. Tagespflege) realisiert wird und somit auch hier 65 % Förderung (netto) möglich sind. Im 2. OG wurde der Anteil für die Privatförderung in Höhe von 35 % (netto) angenommen. Alternativ wurde der kommunale Förderanteil in Höhe von 75 % (netto) für das gesamte Gebäude angenommen, um deutlich zu machen, welche Unterschiede je nach Träger vorhanden sind.

Differenziert sind folgende Kosten als Eigenanteil (bei einem Immobilienerwerbspreis in Höhe von 132.500 € und den geringeren Pauschalkosten) zu tragen.

	35 % Netto	65 % Netto	75 % Netto
KG und EG	587.448 €	383.408 €	315.394 €
1. OG	495.087 €	326.319 €	270.063 €
2. OG	470.854 €		259.858 €

Tab. 1: Finanzierungsmöglichkeit durch DE-Förderung bei Gebäudeerwerbskosten von 132.500 €

	35 % Netto	65 % Netto	75 % Netto
KG und EG	546.367 €	361.288 €	299.594 €
1. OG	472.367 €	314.085 €	261.325 €
2. OG	448.529 €		251.272 €

Tab. 2: Finanzierungsmöglichkeit durch DE-Förderung bei Gebäudeerwerbskosten von 1 €

Bei der höheren Kostenpauschale (2.000 €) sind folgende Eigenanteile zu tragen.

	35 % Netto	65 % Netto	75 % Netto
KG und EG	703.368 €	457.928 €	376.114 €
1. OG	611.007 €	400.839 €	330.783 €
2. OG	584.758 €		319.522 €

Tab. 3: Finanzierungsmöglichkeit durch DE-Förderung bei Erwerbskosten 132.500 €

	35 % Netto	65 % Netto	75 % Netto
KG und EG	662.289 €	435.808 €	360.314 €
1. OG	588.287 €	388.605 €	322.045 €
2. OG	462.433 €		310.936 €

Tab. 4: Finanzierungsmöglichkeit durch DE-Förderung bei Erwerbskosten von 1 €

Die Finanzierung des Eigenanteils kann nach m²-Preisen mit unterschiedlicher Laufzeit berechnet werden (s. beispielhafte Tabellen im Anhang). Wenn für Infrastrukturen der Daseinsvorsorge ein vergleichsweise längerer Zeitraum (30 Jahre) und ein moderater Zinssatz in Höhe von 2 % (effektiver Jahreszins) zugrunde gelegt wird, dann müssten folgende m²-Preise bei den höheren Kostenpauschalen (2.000 €/m²) und den höheren Erwerbskosten gezahlt werden:

- **Nahversorger privat** für KG und EG-Nutzung: 4,40 €/m²;
wenn das Kellergeschoss nicht mit berechnet wird (z. B. Lagerräume, etc.) würde der Mietpreis 8,85 €/m² betragen.
- 1. OG (**Tagespflege**): 7,75 €/m²
- 2. OG (**Privatnutzung**): 11,50 €/m²

Bei der geringeren Kostenpauschale (1.500 €/m²) und den geringerer Erwerbskosten ergeben sich folgende m²-Preise:

- **Nahversorger privat** für KG und EG-Nutzung: 3,47 €/m²;
wenn das Kellergeschoss nicht mit berechnet wird (z. B. Lagerräume, etc.) würde der Mietpreis 6,98 €/m² betragen.
- 1. OG (**Tagespflege**): 6,07 €/m²
- 2. OG (**Privatnutzung**): 8,82 €/m²

Bei der günstigeren kommunalen Förderhöhe (75 % netto Förderung) würden die m²-Kosten bei den höheren Modernisierungskosten (2.000 €/m²) und den höheren Erwerbskosten lauten:

- Nahversorger (KG und EG): 3,61 €/m² bzw. 7,27 €/m², wenn nur die EG-Miete für die Gesamtfläche angesetzt wird.
- Tagespflege 1. OG: 6,39 €/m²
- Privatnutzung 2. OG: 6,28 €/m²

Zusätzliche Fördermittel

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, weitere Fördermittel zu akquirieren, die als „Eigenanteil“ für die Finanzierung angesetzt werden können. Hier könnten z. B. Mittel von „Aktion Mensch“ (für soziale Beschäftigungsträger und insbesondere für die Schaffung von Arbeitsplätzen) zusätzlich beantragt werden. Auch besteht die Möglichkeit, für die Schaffung von Wohnraum für besondere Zielgruppe Fördermittel zu erhalten. Aussagen zu möglichen zusätzlichen Fördermitteln hängen von der jeweiligen Nutzung sowie dem jeweiligen Betreiber bzw. der jeweiligen Betreiberin ab und können an dieser Stelle deshalb nicht näher angegeben werden.

Kurzergebnis:

Für die Nachnutzung des leerstehenden, denkmalgeschützten Gebäudes (ehemalige Zigarrenfabrik) im Ortskern von Hundelshausen werden voraussichtlich 2,7 Mio. Euro für Erwerb, Modernisierung und Sanierung finanziert werden müssen. Zusätzlich müssen die Investor*innen bzw. Betreiber*innen noch die Kosten für die jeweilige Ausstattung tragen.

Vor allem durch die DE-Förderung für Daseinsvorsorgeeinrichtungen wird – so eine erste Einschätzung – eine Realisierung für KG und EG sowie das 1. OG möglich sein. Für die derzeit geplante Wohnnutzung im 2. OG (s. Kap. 3) wird die Realisierung aufgrund der geringeren Förderquote kaum möglich sein.

Wenn das Gebäude komplett durch die Stadt Witzenhausen umgebaut und modernisiert würde, dann würden höhere Fördermöglichkeiten genutzt werden können. Aber auch hier sind Einschränkungen vorhanden, denn eine Wohnnutzung im 2. OG kann voraussichtlich nicht über die Dorfentwicklung gefördert werden.

Unberücksichtigt bei den oben benannten Summen sind weitere Fördermittel oder Zuschüsse z. B. durch „Aktion Mensch“. Hierdurch können sich die zu finanzierenden „Restbeträge“ bzw. Eigenanteile noch reduzieren.

3 Nutzungsideen

Nach Darlegung der Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten wird nachfolgend auf Nutzungsideen eingegangen. Dazu haben in bisherigen Arbeitstreffen die Bürgerinnen und Bürger aus Hundelshausen unterschiedliche Ideen gesammelt, erste Gespräche mit dem Eigentümer der ehemaligen Zigarrenfabrik, den aktuellen Betreiber*innen des Dorfladens und verschiedenen möglichen Investor*innen geführt.

Als Ergebnis für die Nutzung des Gebäudes wurden verschiedene Möglichkeiten diskutiert. Im Ergebnis gibt es eine favorisierte Idee für die Hauptnutzung und verschiedene weitere Ideen für ergänzende Nutzungen:

Als Hauptnutzung soll im Kellergeschoss und im Erdgeschoss ein Nahversorger mit Vollsortiment und professionellem Betrieb realisiert werden. Nach derzeitigen Überlegungen könnte ein sozialer Beschäftigungsträger (z. B. Aufwind e. V. bzw. die stellenwerk GmbH) den Betrieb übernehmen. Auf der ca. 230 m² großen Flächen im Erdgeschoss soll der Nahversorger und im Kellergeschoss sollen ein Getränkemarkt und ggf. ein Café mit Außengastronomie untergebracht werden. Die notwendige Haustechnik, z. B. Klima- bzw. Lüftungsanlagen, könnte im Dachgeschoss untergebracht werden. Ähnlich anderen Nahversorgungsmodellen in ländlichen Orts- und Stadtteilen ist vorgesehen, weitere ergänzende Dienstleistungen wie Post- und Lottostelle sowie einen Geldautomaten zu integrieren.

Das Kellergeschoss ist aus östlicher Richtung über die Raiffeisenstraße ebenerdig zugänglich. Im Gebäude befindet sich im südlichen Bereich ein Fahrstuhlschacht, der für eine barrierefreie Erschließung vom KG bis zum 2. OG genutzt werden könnte.

Für die Umsetzung des Nahversorgers muss ein Betreiber bzw. eine Betreiberin gefunden werden. Erste Gespräche mit dem sozialen Beschäftigungsträger Aufwind e. V.: wurden bereits geführt, in denen die Bereitschaft bzw. das Interesse signalisiert wurde. Offen ist, mit welchem Konzept Aufwind e. V. den Nahversorger betreiben würde. Hierzu gibt es aktuell zwei Varianten; eine Kooperation mit Tegut – „Lädchen für Alles“ oder der Eigenbetrieb als REWE-Markt. Für einen kostendeckenden Betrieb ist ein Jahresumsatz von ca. 900.000 Euro notwendig. Die Erfahrungen von anderen Dorfläden zeigen, dass diese Umsatzhöhe durch eine starke lokale Gemeinschaft (Vereine, Verbände, Einrichtungen, etc.), sowie anteiligen Durchgangsverkehr auch in Orten mit ca. 1.000 Einwohner*innen erzielt werden kann. Diese Voraussetzung ist in Hundelshausen am vorgesehenen Standort gegeben. Weitere Frequenzbringer in Bezug auf die Nahversorgungseinrichtungen wurden auf einem Workshop am 10.02.2020 mit Vertreter*innen des Ortsbeirates, Vertreter*innen der Vereinsvorstände sowie interessierten Bürger*innen gesammelt:

- Einbindung eines Cafés, einer Lotto- und Poststelle und der Möglichkeit Geld vor Ort abzugeben (Geldautomat)
- kundenfreundliche Öffnungszeiten mit Orientierung an den Zeiten der großen Nahversorger (z. B. 7:00 bis 20:00 Uhr)
- Backwaren am Sonntag
- Bestellmöglichkeiten per Telefon und/oder online
- regelmäßige „Warenkörbe“ für Haushalte
- Lieferservice, ggf. ehrenamtlich
- Essens- und Snackangebote für Pendler*innen und LKW-Fahrer*innen
- Waren- und Getränkeeinkäufe für das Bürgerhaus und von Vereinen
- Regal-Vermietungen für Kleinselbstständige aus der näheren Umgebung (lokales Regal oder Weihnachtsmarktregal)

- Nutzung der Netzwerkstrukturen unter den Vereinen (z. B. Spielgemeinschaften) zur Einbindung von Vereinen aus anderen Orten als Kund*innen
- Einbindung in die touristischen Infrastrukturen, z. B. Besucher*innen des Grünen Sees
- Sonderaktionen wie Café-Nachmittag oder Grillaktionen

Ebenso sollten die örtlichen Vereine, Grundschule und Kita, etc. in die weiteren Planungen eingebunden werden, um das Konzept für die ehemalige Zigarrenfabrik möglichst breit aufzustellen. Auch die Einbindung der Angebote des gegenüberliegenden Bürgerhauses und des Kulturvereins sollen in der Konzeptentwicklung und bei den späteren Umsetzungen berücksichtigt werden, so dass enge Kooperationsstrukturen weiter wachsen können. Schon jetzt unterstützen viele Vereine die örtlichen Geschäfte.

Die Realisierung von Stellplätzen in unmittelbarer Nähe des Eingangs kann zu deutlichen Umsatzsteigerungen führen, da die Nutzer*innen dann eher einen „Kofferraumeinkauf“ denn einen „Resteinkauf“ mit einem Einkaufskorb machen. Die zum Gebäude gehörende Freifläche ist für die Unterbringung von Stellplätzen nicht ausreichend. Wie bereits in Kapitel 1 vorgeschlagen, wird die Nutzung des östlich angrenzenden Grundstücks (Raiffeisenstraße 2) als Parkplatzfläche in Erwägung gezogen. In der Kosten- und Finanzübersicht in Kapitel 2 wird der Erwerb des Grundstückes mit berücksichtigt. Neben den Stellplätzen muss auch geklärt werden, welche weitere Freiraumnutzungen auf der direkt angrenzenden Freifläche stattfinden sollen, z. B. im Zusammenhang mit einem Café oder für die weiteren Nutzungen im 1. und 2. OG. Zusätzliche Stellplätze sind auf dem neugeschaffenen Dorfplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden.

Weitere Nutzungsmöglichkeiten für das 1. und 2. Obergeschoss sind diskutiert worden. Im Gegensatz zur Nahversorgung mit ergänzenden Dienstleistungen wurden diese jedoch weniger konkret formuliert. Dies liegt daran, dass der Schwerpunkt der lokalen Initiativen darauf ausgerichtet ist, eine Nahversorgungseinrichtung zu erhalten. Weiterhin liegt die geringere Konkretisierung auch daran, dass für unterschiedliche Nutzungsideen jeweils unterschiedliche Förder- und damit Finanzierungsmöglichkeiten gegeben sind. Nachfolgend sind die weiteren Ideen für das 1. und 2. Obergeschoss aufgeführt. Bei der Auswahl bzw. weiteren Konkretisierung der Nutzungen wird empfohlen, möglichst das Merkmal „Frequenzbringer“ zu berücksichtigen, um so zusätzliche Nachfrage für den Nahversorger zu erreichen.

- Im 1. Obergeschoss können Tagespflegeeinrichtungen (für die es einen großen Bedarf gibt) und in dem 2. Obergeschoss barrierefreie Wohnungen (ggf. für Menschen mit Behinderung) entstehen.
- Alternativ können auch Gesundheitsdienstleister (Arzt/Ärztin, Sanitätshaus, Apotheke, o.ä.) ggf. in Kombination mit einem Standort für eine Gemeindeschwester, Beratungsangebote von Krankenkassen, etc. realisiert werden.
- In Kombination mit dem Bürgerhaus gibt es Ideen für eine Großküche bzw. einen Mittagstisch.
- Weitere Möglichkeiten sind Begegnungsräume (Jugendraum, generationenübergreifender Treffpunkt oder Studentenwohnen, Seniorenwohnen, etc.).

Auf den Freiflächen außerhalb des Gebäudes könnten zudem eine E-Bike-Ladestation oder ein Wohnmobil-Stellplatz auf dem Festplatz mit Einkaufs-/Waschmöglichkeiten in der ehemaligen Zigarrenfabrik entstehen.

Bei der Investor*innensuche wurden bereits verschiedene Gespräche geführt. Die Stadt Witzenhausen kann sich eine Unterstützung bei der Fördermittelbeantragung vorstellen, die Rolle als Eigentü-

mer will sie nach derzeitigem Stand nicht übernehmen. Für die einzelnen Nutzungsideen müssen Investor*innen bzw. Betreiber*innen gefunden werden.

Kurzergebnis:

Die Nutzung des Keller- und Erdgeschosses als Nahversorger gilt als gesetzt. Für die oberen Etagen sind die Nutzungen von den Kosten und möglichen Investor*innen abhängig. Hier sollte zeitnah eine konzeptionelle Konkretisierung stattfinden.

Für die Projektumsetzung müssen alle Akteur*innen, Vereine und Multiplikator*innen eng zusammenarbeiten und in die Planung, Umsetzung und vor allem den Betrieb nach Fertigstellung eingebunden werden. Dabei sind Frequenzbringer von entscheidender Bedeutung.

4 Ausblick

Das vorliegende Konzept – insbesondere bezüglich der Errichtung eines Nahversorgers – zeigt, dass der Standort der ehemaligen Zigarrenfabrik hierfür sehr gut geeignet ist (Kriterium Lage), das Gebäude (Rohbauzustand) dafür in Frage kommt (barrierefreie Erschließung möglich, ausreichend Fläche vorhanden, etc.) und auch Stellplatzmöglichkeiten realisiert werden können. Die grobe Schätzung von Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten zeigt, dass hier noch deutlicher Konkretisierungsbedarf vorhanden ist, denn ob sich die Nutzungsidee Nahversorger und weitere Nutzungen realisieren lassen, hängt entscheidend davon ab, wie hoch die Modernisierungs- und Umbaukosten tatsächlich sind. Deshalb wird empfohlen, zusammen mit einem Architekturbüro, eine differenzierte Ermittlung der Kosten vorzunehmen. Erst auf dieser Grundlage wird es möglich sein, Investor*innen und Betreiber*innen zu finden.

Die grobe Schätzung von Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten zeigt aber auch, dass es für Nutzungen der Daseinsvorsorge durchaus eine realistische Chance gibt, diese durch vor allem die Fördermöglichkeiten der Dorfentwicklung künftig zu realisieren.

Im März 2020 wurde das vorläufige Ergebnis dieses Konzepts im Magistrat der Stadt Witzenhausen vorgestellt und auf der Sitzung wurde der Beschluss gefasst, einen Antrag im neuen Förderprogramm „LandVersorgt“ der Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (BLE) zu stellen. Hierzu wurden wesentliche Bausteine des Konzeptes verwendet und die Nutzungsideen für Service- und weitere Dienstleistungseinrichtungen im Zusammenhang mit der Errichtung eines Nahversorgers wurden weiter konkretisiert. Das Förderprogramm ist als zweistufiger Wettbewerb ausgeschrieben. Eine Entscheidung über die erste Stufe wird (aufgrund der Corona-Pandemie) voraussichtlich erst nach den Sommerferien stattfinden können.

Folglich wird den lokalverantwortlichen Personen in der Stadt Witzenhausen sowie den aktiven lokalen Akteur*innen empfohlen, bis Sommer 2020 abzuwarten und je nach Entscheidung der BLE entweder eine weitere konzeptionelle Konkretisierung über das Bundesförderprogramm bis Sommer 2021 vorzunehmen oder andere Wege zur Konkretisierung (z. B. über die Dorfentwicklung oder LEADER) vorzunehmen. Zeitlich muss der Baubeginn vor dem Jahr 2023 erfolgen, da das Förderprogramm der Dorfentwicklung nur bis 2023 läuft und hier nach derzeitigem Stand die besten Fördermöglichkeiten für die Realisierung der verschiedenen Vorhaben gegeben sind.

5 Anhang

Im Anhang werden die ausführlichen Kostenkalkulationen beispielhaft dargestellt. Eine detaillierte Fassung aller aufgestellten Kostenkalkulationen wird in einer gesonderten Datei mitgeschickt.

Außerdem enthält der Anhang eine Fotodokumentation der ehemaligen Zigarrenfabrik und des angrenzenden Grundstückes (Raiffeisenstraße 2).

5.1 Kostenkalkulationen (beispielhaft)

Berechnung Sanierungskosten

Pauschalkostenrechnung pro m² 2.000 Euro + Fassade + Fahrstuhl

KG, EG (Dorfladen) Förderung Daseinsvorsorge		m ²	Pauschalkosten: € pro m ²	Gesamt
	Keller	233	300	69.900,00
	Fenster	0	500	-
	anteilig DG	58,34	300	17.501,46
	Summe KG, EG, anteilig DG, Fahrstuhl			580.401,46
	Baunebenkosten			20%
	Summe Netto KG,EG			696.481,75
1.OG (Pflege) Förderung Daseinsvorsorge	1. OG	230	2000	460.000,00
	Fenster	0	500	-
	Fahrstuhl			33.000,00
	anteilig DG	58,34	300	17.501,46
	Summe 1. OG, anteilig DG, Fahrstuhl			510.501,46
	Baunebenkosten			20%
	Summe Netto 1. OG			612.601,75
2.OG (Wohnen), DG Förderung DE	2.OG	226	2000	452.000,00
	Fenster	0	500	-
	Fahrstuhl			33.000,00
	anteilig DG	57,32	300	17.197,08
	Summe 2. OG, anteilig DG, Fahrstuhl			502.197,08
	Baunebenkosten			20%
	Summe Netto 2. OG, DG			602.636,50
alle Geschosse Förderung Denkmalschutz	Fassade	664	200	132.800,00
	Summe Fassade			132.800,00
	Baunebenkosten			20%
	Summe Netto Fassade			159.360,00
	Gesamtkosten Netto			2.071.080,00
	Umsatzsteuer			19%
	Gesamtkosten Brutto			2.464.585,20

Finanzierung-Beispiel

Pauschalkostenrechnung pro m² 2.000 Euro + Fassade + Fahrstuhl + angrenzendes Grundstück/Stellplätze

Alle Geschosse mit 1/2 Mietzuschläge Grundstücksgröße

	Grundstücks- wert alte Zigarettenfabrik (596 m ² x 28,00 €)	Grundstücks- wert anteilig auf die GF (67 m ²)	Grundstücks- wert anteilig auf die GF (317 m ² x 28,00 €)	Gebäude- wert alle Zigaretten- fabrik	Gebäude- wert Microclub	Gebäude- wert anteilig auf die GF (67 m ²)	Stellplätze/ Freiraum (23,55 je 4000 €)	Sanierungs- kosten brutto	Sanierungs- kosten netto	Sanierungs- kosten brutto (1,06) netto	Förderung durch Dasein- versorgung (1,06) netto	Förderung durch DE (2,03) netto	Förderung Denkmalschutz (30 % der Stoßlast)	Restbetrag brutto
1/2 Mietzuschläge Architekturbüro Wolfgang u. Kell	16.688,00	8.875,00	23.39	152.900,00	-	12,12	90.000,00	2.461.585,00	2.071.080,00	2.794.545,20	500.757,74	237.061,25	15.000,00	1.448.511,87

Darstellung der einzelnen Geschosse

1. OG (DG) (Dachboden): anteilig DG, Fahrstuhl, Stellplätze | Förderung Daseinsversorgung, Denkmalschutz

Gebäudewert Varianten	anteilig Grundstücks- wert (521 m ² GF)	anteilig Gebäudewert (82 m ² GF)	Stellplätze (9,5 SP)	anteilig Überschüssen (41,3 %)	Sanierungs- kosten netto	Sanierungs- kosten brutto	Fassade Denkmalschutz brutto	Gesamtkosten	Förderfähige Kosten	Förder-summe Daseins- versorgung (0,55%)	Zuschuss Denkmalschutz Fassade 2/3	Restbetrag
1/2 Mietzuschläge Architekturbüro Wolfgang u. Kell	12.953,95	63.155,74	38.000,00	5.260,00	595.481,75	538.263,25	632.22,90	1.033.675,31	918.134,98	531.797,74	5.000,00	457.937,75

1. OG (Pflanzk) anteilig DG, Fahrstuhl, Stellplätze | Förderung Daseinsversorgung, Denkmalschutz

Gebäudewert Varianten	anteilig Grundstücks- wert (283 m ² GF)	anteilig Gebäudewert (288 m ² GF)	Stellplätze (9,5 SP)	anteilig Überschüssen (41,3 %)	Sanierungs- kosten netto	Sanierungs- kosten brutto	Fassade Denkmalschutz brutto	Gesamtkosten	Förderfähige Kosten	Förder-summe Daseins- versorgung (0,55%)	Zuschuss Denkmalschutz Fassade 2/3	Restbetrag
1/2 Mietzuschläge Architekturbüro Wolfgang u. Kell	6.745,90	34.344,08	38.000,00	5.260,00	612.651,75	718.996,05	632.22,90	880.156,86	700.559,75	455.963,81	5.000,00	400.939,20

2. OG (Wohnk) anteilig DG, Fahrstuhl, Stellplätze | Förderung Denkmalschutz, Denkmalschutz

Gebäudewert Varianten	anteilig Grundstücks- wert (283 m ² GF)	anteilig Gebäudewert (288 m ² GF)	Stellplätze (4 SP)	anteilig Überschüssen (17,4 %)	Sanierungs- kosten netto	Sanierungs- kosten brutto	Fassade Denkmalschutz brutto	Gesamtkosten	Förderfähige Kosten	Förder-summe DE (3,58%)	Zuschuss Denkmalschutz Fassade 2/3	Restbetrag
1/2 Mietzuschläge Architekturbüro Wolfgang u. Kell	6.625,81	34.345,18	15.000,00	3.480,00	672.636,50	717.137,41	632.22,90	840.819,03	653.089,30	232.061,11	5.000,00	584.737,94

Finanzierung Restbetrag

Pauschalkostenrechnung pro m² 2.000 Euro + Fassade + Fahrstuhl + angrenzendes Grundstück/Stellplätze

KG und EG (Dorfladen); anteilig DG, Fahrstuhl, Stellplätze | Förderung Daseinsversorgung, Denkmalschutz

Gebäudewert Varianten	Restbetrag	Tilgungszeitraum	jährliche Rendite	jährliche Rendite absolut	jährlich notwendige Einnahmen	monatlich notwendige Einnahmen	Kosten pro m ² (463 m ²)	Kosten pro m ² (230 m ²), nur EG, KG enthalten	Notwendige Miete/Monat	
									KG Miete (233 m ²)	EG Miete (230 m ²)
1/2 Wertschätzung Architekturbüro Wolfgang W. Keil	457.927,74	20	2%	9.158,55	32.054,94	2.671,25	5,77	11,61	1.344,28	1.326,97
		30	2%	9.158,55	24.422,81	2.035,23	4,40	8,85	1.024,21	1.011,02

1. OG (Pflege); anteilig DG, Fahrstuhl, Stellplätze | Förderung Daseinsversorgung, Denkmalschutz

Notwendige Miete/Monat

Gebäudewert Varianten	Restbetrag	Tilgungszeitraum	jährliche Rendite	jährliche Rendite absolut	jährlich notwendige Einnahmen	monatlich notwendige Einnahmen	Kosten pro m ² (230 m ²)	Notwendige Miete/Monat	
								1. OG Miete (230 m ²)	
1/2 Wertschätzung Architekturbüro Wolfgang W. Keil	400.839,20	20	2%	8.016,78	28.058,74	2.338,23	10,17	2.338,23	
		30	2%	8.016,78	21.378,09	1.781,51	7,75	1.781,51	

2. OG (Wohnen); anteilig DG, Fahrstuhl, Stellplätze | Förderung Dorfentwicklung, Denkmalschutz

Notwendige Miete/Monat

Gebäudewert Varianten	Restbetrag	Tilgungszeitraum	jährliche Rendite	jährliche Rendite absolut	jährlich notwendige Einnahmen	monatlich notwendige Einnahmen	Kosten pro m ² (226 m ² ohne DG)	Notwendige Miete/Monat	
								2. OG Miete (226 m ²)	
1/2 Wertschätzung Architekturbüro Wolfgang W. Keil	584.757,94	20	2%	11.695,16	40.933,06	3.411,09	15,09	3.411,09	
		30	2%	11.695,16	31.187,09	2.598,92	11,50	2.598,92	

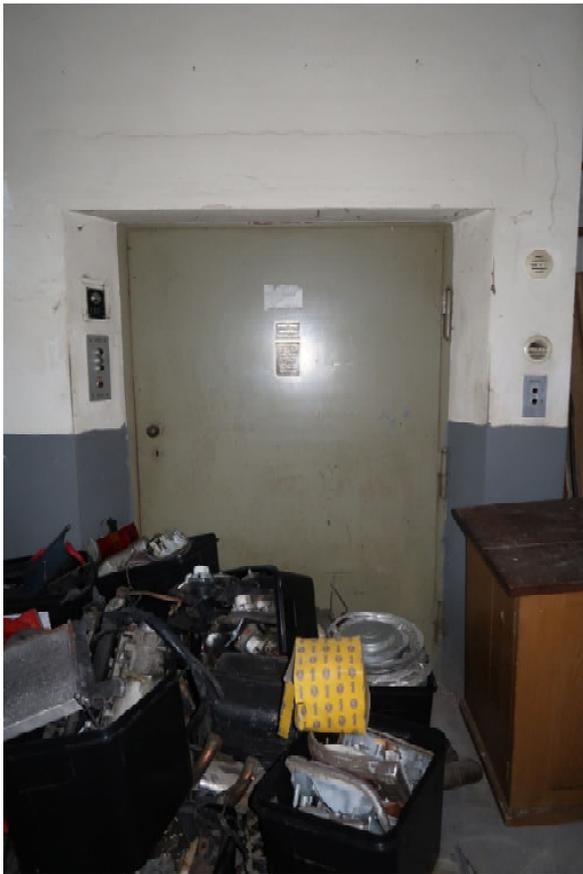
5.2 Fotos ehemalige Zigarrenfabrik und Raiffeisenstraße 2 (Quelle: proloco)



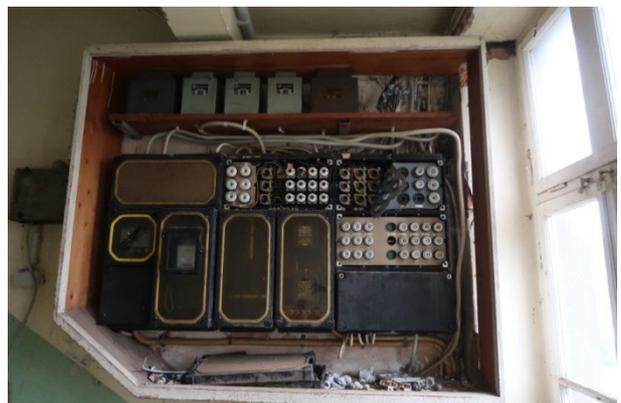
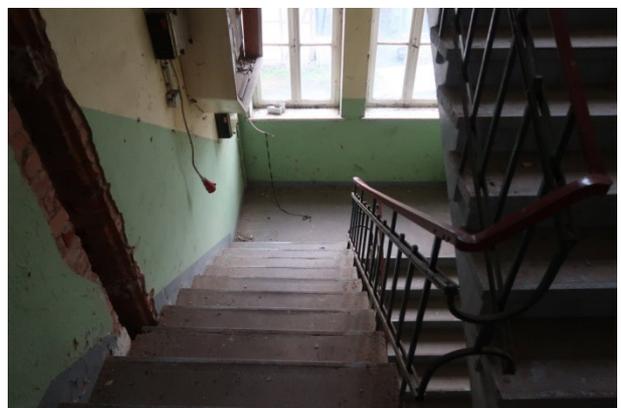
Gebäudeansicht außen



Kellergeschoss mit Fahrstuhlschacht



Erdgeschoss



Treppenhaus



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss und Dachgeschoss



Nachbargrundstück Raiffeisenstraße 2