# **Gemeinde Friedeburg**

## Die Bürgermeisterin

## SITZUNGSVORLAGE

#### öffentlich

Amt/Aktenzeichen/Diktatzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragvermerk)		
FB 3 - Planung und Bauen	30.10.2012	2012-104/1		
3.1/61-155 Ab/M-St				
1				
		Ja	Nein	Enthaltung
Fraktion				
			l.	
Ausschuss für Schulen, Jugend, Sport und Soziales	07.11.2012			
		1	1	
Verwaltungsausschuss	28.11.2012			

#### Betreff:

## **Nutzung ehemaliges Lehrerwohnhaus in Marx**

#### Schilderung der Sach- und Rechtslage:

Es wird Bezug genommen auf die Sitzungsvorlagen vom 27.11.2008 (Drs.-Nr. 2008-175), vom 09.11.2010 (Drs.-Nr. 2008/175/1) und vom 13.09.2012 (Drs.-Nr. 2012-104).

Über die künftige Nutzung bzw. Verwendung des ehemaligen Lehrerwohnhauses in Marx wurde seit 2008 mehrfach in den politischen Gremien beraten. Aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustandes ist das Objekt nicht mehr nutzbar. Um einen weiteren Verfall des Gebäudes und damit zusätzliche Kosten zu vermeiden, ist zeitnah eine Entscheidung über die künftige Nutzung bzw. Verwendung zu treffen. Dabei sollte die Zielsetzung sein, das ortsbildprägende und erhaltenswerte Gebäude aus dem Jahre 1912 unter Berücksichtigung von Fördermöglichkeiten einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, wobei eine optische Wiederherstellung des historischen Gebäudeensembles mit der benachbarten Grundschule angestrebt werden sollte.

Für eine künftige Nutzung bzw. Verwendung des ehemaligen Lehrerwohnhauses kämen grundsätzlich folgende Varianten in Betracht:

- 1. Öffentliche Nutzung
- 2. Wohnnutzung (z.B. Unterbringung von Asylbewerbern)
- 3. Verkauf
- 4. Abriss (und sonstige weitere Verwendung des Grundstücks)

Die Chancen und Risiken dieser Nutzungsmöglichkeiten werden im Folgenden erläutert:

## zu 1. - Öffentliche Nutzung:

Mit VA-Beschluss vom 24.11.2010 wurde den Planungen zum Umbau des ehemaligen Lehrerwohnhauses für eine öffentliche Nutzung grundsätzlich zugestimmt. Eine öffentliche Nutzung ermöglicht grundsätzlich die Förderung eines Umbaus bzw. eine Sanierung durch EU-oder Dorferneuerungsmittel. Das Projekt wurde bei den zuständigen Bewilligungsstellen für eine Förderung durch EU-Mittel und parallel auch für eine Förderung durch Dorferneuerungsmittel (Ranking-Verfahren) angemeldet. Bei einer positiven Entscheidung könnten entsprechende Förderanträge eingereicht werden.

Soll die Förderung über EU-Mittel erfolgen, muss darauf geachtet werden, dass das Haus multifunktionalen Zwecken dient, öffentlich zugänglich ist und verschiedenen Gruppen und Vereinen zur Verfügung steht. Das hierfür vorgesehene Planungskonzept für eine multifunktionale Nutzung des Erdgeschosses durch überwiegend örtliche Vereine und des Obergeschosses durch das Deutsche Rote Kreuz -DRK- (siehe Anlage 1) ist vom Grundsatz her mit dem LGLN abgestimmt. Eine gelegentliche Mitnutzung des Erdgeschosses durch das DRK (z.B. Erste-Hilfe-Kurse) ist dabei möglich. Für die Maßnahme bestehen ein Jahr vor Ablauf des EU-Förderprogramms noch gute Aussichten auf eine Förderung. Von den Investitionskosten in Höhe von ca. 279.000 € könnten voraussichtlich etwa 106.000 € aus EU-Mitteln finanziert werden (50 % der förderfähigen Nettokosten). Die jährlichen Folgekosten der Maßnahme würden ca. 12.000 € betragen (siehe Anlage 3). Inwieweit eine weitere Mitnutzung des Erdgeschosses als Mensa für die vorgesehene Ganztagsschule (sh. Drs.-Nr. 2011-008/3) nachteilige Auswirkungen auf die Förderung haben könnte, kann mit dem LGLN voraussichtlich erst bis zur Sitzung geklärt werden.

Bei einer Förderung mit Dorferneuerungsmitteln (DE-Mittel) wären grundsätzlich dieselben Kriterien wie für die EU-Förderung maßgeblich. Sollte eine Förderung über DE-Mittel erfolgen, muss beachtet werden, dass die Dorferneuerung Marx Ende 2013 ausläuft; ob sie vom LGLN verlängert wird, ist ungewiss. Für die Jahre 2012 und 2013 hat das LGLN grundsätzlich keine Dorferneuerungsmittel mehr zur Verfügung; lediglich aus Mittelrückläufen und Restbeständen könnten begrenzt Dorferneuerungsmittel akquiriert werden. Hier ist allerdings fraglich, ob diese dem ehemaligen Lehrerwohnhaus zugute kommen könnten, da sich die Maßnahme im oben erwähnten Ranking-Verfahren mit allen gemeldeten Maßnahmen aus dem Bezirk der LGLN-Regionaldirektion Aurich messen lassen müsste.

#### zu 2. - Wohnnutzung:

Das Lehrerwohnhaus könnte wieder einer Nutzung zu Wohnzwecken zugeführt werden (z.B. Unterbringung von Obdachlosen und Asylbewerbern). Dies erfordert allerdings eine umfassende Renovierung bzw. Sanierung des Gebäudes. Die Kosten hierfür würden ca. 171.500 € betragen und beinhalten lediglich die Wiederherrichtung zu Schlichtwohnungen, wobei eine Sanierung nach historischem Vorbild wie unter Pkt. 1 (z.B. Wiederherstellung von Fensterfaschen) bisher nicht vorgesehen ist. Dorferneuerungsmittel stehen für die Maßnahme voraussichtlich nicht zur Verfügung (siehe auch Pkt. 1); der maximale Förderbetrag würde bei einer Wohnnutzung 25.000 € betragen. Die jährlichen Folgekosten würden ca. 12.600 € betragen; nach Gegenrechnung der Mieteinnahmen würden sich die nicht gedeckten Folgekosten noch auf 8.000 € belaufen. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Grundschule würde weiterhin Konfliktpotenzial zwischen der privaten und schulischen Nutzung bestehen.

## zu 3.- Verkauf:

Ein Verkauf des ehemaligen Lehrerwohnhauses wäre nur möglich, wenn das Nebengebäude, welches baulich mit dem Hauptgebäude fest verbunden ist, mit veräußert würde. Im Nebengebäude befinden sich Wohnungen im Erdgeschoss, die weiterhin für die Unterbringung von Obdachlosen und Asylbewerbern benötigt werden, sowie Wohnungen im Obergeschoss, die derzeit vom DRK genutzt werden. Bei einem Verkauf müsste für den Wegfall der Räumlichkeiten Ersatz durch Neubau oder Ankauf eines entsprechenden Gebäudes geschaffen werden. Ob der Gebäudekomplex dann am Markt veräußert werden bzw. welcher Preis hierfür erzielt werden könnte, ist ungewiss. Außerdem hätte die Gemeinde bei einem Verkauf keinen Einfluss mehr auf die künftige Nutzung, Gestaltung und den Erhalt des ortsbildprägenden

Gebäudes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Grundschulstandort Marx, wodurch Konfliktpotenzial entstehen könnte (siehe auch Pkt. 2).

#### zu 4. - Abriss:

Bei einem Abriss des Gebäudekomplexes müsste für die von der Gemeinde und vom DRK benötigten Räumlichkeiten entsprechender Ersatz geschaffen werden (siehe auch Pkt. 3). Auf die Erhaltung des ortsbildprägenden Gebäudes aus dem Jahre 1912 würde dabei bewusst verzichtet werden.

Eine Gegenüberstellung der vorgenannten Varianten hinsichtlich der Kosten, Einnahmen und Folgekosten sowie der jeweiligen Vor- und Nachteile ist als Anlage 1 beigefügt.

Seitens der Verwaltung wird die Variante 1 (öffentliche Nutzung) aufgrund der multifunktionellen Nutzungsmöglichkeiten, der Möglichkeit zur Bereitstellung größerer Räumlichkeiten für das DRK und der momentan guten Förderaussichten für den Umbau und die Sanierung des ortsbildprägenden und erhaltenswerten Gebäudes favorisiert.

Über eine eventuelle Nutzung des ev. Gemeindehauses in Marx wird am 30.10.2012 ein Gespräch mit Pastor Groen geführt. Über das Ergebnis des Gesprächs wird in der Sitzung berichtet.

#### Beschlussvorschlag:

Dem VA wird vorgeschlagen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem geänderten Planungs- und Nutzungskonzept für den Umbau und die Sanierung des ehemaligen Lehrerwohnhauses in Marx gemäß Drs.-Nr. 2012-104/1 – Variante 1 – wird zugestimmt. Bei gesicherter Gesamtfinanzierung ist die Maßnahme auszuschreiben. Über die Auftragsvergabe entscheidet der Verwaltungsausschuss.

#### Finanzielle Auswirkungen:

1	2	3
Gesamtkosten	Jährliche Folgekosten	Objektbezogene Einnahmen
ca. 279.000 €	ca. 12.000 €	ca. 106.000 € Zuschuss (50 % der förderfähigen Nettokosten)

Für sämtliche Varianten sind die jeweiligen finanziellen Auswirkungen aus den Anlagen 2 (Gegenüberstellung der Varianten) und den Anlagen 3 (Folgekostenberechnung öffentliche Nutzung) und 4 (Folgekostenberechnung Wohnnutzung) ersichtlich.

### Haushaltsmittel

stehen im Haushalt 2012 bei dem Produktkonto 1.1.1.09/0072.7871000 mit 200.000 EUR zur Verfügung. Für Variante 1 (öffentliche Nutzung) wären im Haushalt 2013 weitere Haushaltsmittel in Höhe von 79.000 EUR zu veranschlagen.

## Emmelmann

#### Anlagenverzeichnis: