

Gemeinde Friedeburg

Die Bürgermeisterin

SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

Amt/Aktenzeichen/Diktatzeichen FB 3 - Planung und Bauen 3.1/61-155 Ab	Datum 16.01.2013	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragvermerk) 2012-104/2
---	---------------------	---

⇓ Beratungsfolge	⇓ Sitzungstermin	⇓ Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltung
Fraktion				
Ausschuss für Schulen, Jugend, Sport und Soziales	23.01.2013			
Verwaltungsausschuss	30.01.2013			

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), vom 13.09.2012 (Drs.-Nr. 2012-104) und vom 30.10.2012 (Drs.-Nr. 2012-104/1) sowie auf den VA-Beschluss vom 11.12.2012, wonach die Angelegenheit in die Fraktionen und in die Gruppe zurück verwiesen wurde und erneut in einer Sondersitzung des Fachausschusses beraten werden sollte.

Die Gruppe SPD, Bündnis 90/Die Grünen, FWG und Theo Hinrichs – Gemeinsam für Friedeburg – hat mit dem als Anlage 1 beigefügten Antrag vom 11.12.2012 verschiedene Vorschläge für eine künftige Nutzung des ehemaligen Lehrerwohnhauses in Marx unterbreitet mit der Zielsetzung, insbesondere das DRK Marx zu unterstützen. Hierzu wird von der Verwaltung wie folgt Stellung genommen:

zu Pkt. 1 – Überlassung des ehemaligen Lehrerwohnhauses an das DRK Marx (Holtriemer Modell)

Die Verwaltung hat mit der DRK-Ortsgruppe Marx Gespräche über die Realisierung dieses Modells geführt. Eine Überlassung des Lehrerwohnhauses setzt voraus, dass die DRK-Ortsgruppe Marx einen eigenständigen Ortsverein gründet, der das Objekt auf Erbpachtbasis von der Gemeinde übernehmen kann. Die Gründung eines Ortsvereins ist noch nicht abgeschlossen, wird aber von der DRK-Ortsgruppe Marx nach wie vor angestrebt. Des Weiteren sieht sich die DRK-Ortsgruppe Marx nicht in der Lage, eine solch umfangreiche Bau- und Sanierungsmaßnahme neben ihren ehrenamtlichen Tätigkeiten zu bewältigen und später

die laufenden Kosten für die Instandhaltung und Bewirtschaftung des Gebäudes zu übernehmen.

Die Überlassung des Lehrerwohnhauses an das DRK Marx auf Erbpachtbasis kommt somit nicht in Betracht.

zu Pkt. 2 – Umbau des ehemaligen Lehrerwohnhauses zu Wohnungen (freier Wohnungsmarkt)

Im Lehrerwohnhaus befinden sich derzeit 5 Schlichtwohnungen, die in der Vergangenheit zur Unterbringung von Asylbewerbern und Obdachlosen genutzt wurden und hinsichtlich Zuschnitt und Ausstattung nicht dem heutigen Standard entsprechen, um diese am freien Wohnungsmarkt anbieten zu können. Hier sind umfassende Umbau- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Seitens der Verwaltung wurde eine Entwurfsplanung für einen Umbau zu 2 Wohnungen erstellt, wobei die Wohnfläche im Erdgeschoss 104 m² und im Obergeschoss 86 m² betragen würde. Im Zuge des Umbaus würde die historische Ansicht des Gebäudes wieder hergestellt werden (z.B. Fensterfaschen). Die Kosten für einen kompletten Umbau inkl. energetische Sanierung und Wiederherstellung der historischen Ansicht würden nach Berechnungen der Verwaltung etwa 240.000 € betragen, wobei die bisherigen Planungskosten für ein Dorfgemeinschaftshaus von ca. 20.000 € nicht mitberechnet wurden. Dorferneuerungsmittel würden für die Maßnahme höchst wahrscheinlich nicht zur Verfügung stehen. Inwieweit andere Fördermöglichkeiten (z.B. KfW-Mittel) für eine energetische Sanierung bestehen, wird derzeit geprüft. Die jährlichen Folgekosten würden ca. 14.800 € betragen; nach Gegenrechnung der Mieteinnahmen von rd. 10.300 € (4,50 € pro m²) würden sich die nicht gedeckten Folgekosten noch auf etwa 4.500,00 € belaufen (siehe Anlage 3). Um eine Deckung der Folgekosten zu erzielen, müsste die Miete auf ca. 6,50 € pro m² angehoben werden, was in der Ortschaft Marx nicht marktüblich ist.

Des Weiteren würden zusätzliche Kosten für die Aufstellung eines Containers für eine Schulmensa entstehen (sh. Pkt. 3 und Anlage 3), da diese bei einer Wohnnutzung nicht im ehemaligen Lehrerwohnhaus eingerichtet werden könnte.

Zudem kann bei einer Umsetzung dieser Variante die Raumsituation für das DRK Marx nicht verbessert werden. Derzeit stehen in der Ortschaft Marx keine alternativen Räumlichkeiten für das DRK zur Verfügung.

zu Pkt. 3 – Nutzung des ehemaligen Lehrerwohnhauses durch das DRK und den Bürgerverein Marx

In dem o.g. Antrag wird auf eine von der ev.-luth. Kirchengemeinde Marx angebotene Mitnutzung des Gemeindehauses durch den Bürgerverein Marx hingewiesen. Die Kirchengemeinde hat der Gemeinde Friedeburg einen Belegungsplan für das Gemeindehaus vorgelegt, welcher an den Bürgerverein weitergeleitet wurde. Der Bürgerverein wurde um Vorlage eines Nutzungskonzeptes gebeten, worauf mitgeteilt wurde, dass der Verein und die dazugehörige Seniorengruppe an etwa 35 Tagen im Jahr für Zusammenkünfte Räumlichkeiten benötigt. Der Verein geht davon aus, dass sich die Aktivitäten erhöhen, sobald barrierefreie Räumlichkeiten zur Verfügung stehen.

Aus Sicht des Bürgervereins kommt eine Nutzung des kirchlichen Gemeindehauses nicht in Betracht, weil Konflikte mit der kirchlichen Nutzung erwartet werden. Dabei sei ein wesentlicher Aspekt, dass in den Wintermonaten (Januar bis März) sonntags Gottesdienste im Gemeindehaus abgehalten werden, so dass in dem Zeitraum Samstag abends Veranstaltungen nur zeitlich eingeschränkt möglich seien. Außerdem sei eine Nutzung durch den Spielmannszug für Übungsabende aus Pietätsgründen ausgeschlossen, wenn die benachbarte Leichenkammer belegt sei. Des Weiteren sei im Gemeindehaus kein pflegeleichter Bodenbelag wie in anderen Dorfgemeinschaftshäusern vorhanden.

Der Bürgerverein kann sich jedoch eine Nutzung des Erdgeschosses im ehemaligen Lehrerwohnhaus vorstellen, auch wenn der Scheunentrakt –wie im o.g. Antrag vorgeschlagen–

bei einem Umbau nicht mit in Anspruch genommen werden sollte und sich die Fläche für den Mehrzweckraum reduzieren würde.

Für die Einrichtung eines Ganztagsangebotes in der Grundschule Friedeburg – Standort Marx – ist die Schaffung einer Mensa zur Mittagsverpflegung der Schüler erforderlich (siehe auch Drs.-Nr. 2011-008/3). Hierfür stehen im vorhandenen Schulgebäude keine Räumlichkeiten zur Verfügung, so dass ein Umbau nicht in Betracht kommt. Ein Anbau ist ebenfalls nicht möglich, weil hierfür keine geeigneten Freiflächen auf dem Grundstück zur Verfügung stehen. Dies gilt auch für die Aufstellung eines Containers, welche auch keine dauerhafte Lösung wäre. Außerdem würden für die Aufstellung eines Containers Investitionskosten von etwa 30.000 € für die Mensaeinrichtung/Herstellung der Ver- und Entsorgung und jährliche Folgekosten in Höhe von ca. 12.000 € entstehen (siehe Anlage 3). Somit ist eine Nutzung des ehemaligen Lehrerwohnhauses für eine Schulmensa erforderlich.

Das DRK Marx hat nach wie vor großes Interesse an einer Nutzung der Räumlichkeiten im Obergeschoss und einer Mitnutzung des Mehrzweckraumes im Erdgeschoss für Erste-Hilfe-Lehrgänge etc..

Mit dem DRK Marx und dem Bürgerverein Marx müsste ein entsprechender Nutzungsvertrag abgeschlossen werden, wobei sich die Gemeinde als Eigentümerin eine Mitbenutzung der Räumlichkeiten im Erdgeschoss für gemeindliche Zwecke (z.B. Mensa-Nutzung) vorbehalten und hier auch eine Mitnutzung durch andere örtliche Vereine, Verbände und Gruppen zugelassen würde.

Die mit dem Antrag vorgelegte Beispiel-Zeichnung wurde von der Verwaltung hinsichtlich der Anordnung der Sanitärräume angepasst. Der Entwurfsplan ist als Anlage 2 beigefügt. Nach Berechnungen der Verwaltung würden sich die Kosten für den Umbau und die Sanierung des Gebäudes von bisher ca. 279.000 € auf ca. 250.000 € inkl. der bisherigen Planungskosten (ca. 20.000 €) reduzieren. Die jährlichen Folgekosten würden ca. 11.000 € (siehe Anlage 4) betragen, wobei wie bisher von einem Zuschuss in Höhe von 106.000 € ausgegangen wurde. Derzeit wird von der zuständigen Bewilligungsbehörde geprüft, ob für das vorgenannte Nutzungskonzept (DRK-Vereine-Schule) ein Zuschuss gewährt werden kann bzw. ob die Kostenreduzierung Auswirkungen auf die Förderhöhe haben könnte.

Weitere Möglichkeiten zur Kostenreduzierung bestehen für das Bau- und Nutzungskonzept aus Sicht der Verwaltung nicht.

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. 2012-104/2 (Anlage 2) wird zugestimmt. Nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem DRK und dem Bürgerverein Marx und bei gesicherter Gesamtfinanzierung ist die Maßnahme auszuschreiben. Über die Auftragsvergabe entscheidet der Verwaltungsausschuss.

Finanzielle Auswirkungen:

1	2	3
Gesamtkosten ca. 250.000 €	Jährliche Folgekosten ca. 11.000 €	Objektbezogene Einnahmen voraussichtlich 106.000 € (50 % der förderfähigen Nettokosten)

Für die unterschiedlichen Varianten sind die jeweiligen finanziellen Auswirkungen aus den als Anlage 3 und 4 beigefügten Folgekostenberechnungen ersichtlich.

Haushaltsmittel

stehen bei dem Produktkonto 1.1.1.09/0072.7871000 mit 200.000 EUR als Ermächtigung aus 2012 zur Verfügung. Im Haushalt 2013 wären weitere Haushaltsmittel in Höhe von 50.000 EUR zu veranschlagen.

In Vertretung:

Arians

Anlagenverzeichnis:

1. Antrag Gruppe SPD, Bündnis 90/Die Grünen, FWG und Theo Hinrichs - Gemeinsam für

F
r
i
e
d
e
b
u
r
g

-

v
o
m

1
1

.
1
2

.
2
0
1
2

2
.

E
n
t
w
u
r
f
s
p
l