

**SITZUNGSVORLAGE**

öffentlich

Amt/Aktenzeichen/Diktatzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragvermerk)
Ordnungs- und Schulabteilung	09.11.2010	2008-175/1
Goe		

⇓ Beratungsfolge	⇓ Sitzungstermin	⇓ Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Schulen sowie Kultur, Jugend, Sport und Soziales öffentlich	17.11.2010			
Verwaltungsausschuss nicht öffentlich	24.11.2010			

**Sanierung des ehemaligen Lehrerwohnhauses Marx**

**Schilderung der Sach- und Rechtslage:**

Es wird Bezug genommen auf die Sitzungsvorlage vom 27.11.2008 (Drs.-Nr. 2008-175).

OV Engelbrecht hatte mit Schreiben vom 14.11.2008 beantragt, die ehemalige Lehrerwohnung in Marx im Rahmen der Dorferneuerung zu sanieren und einem öffentlichen Zweck zuzuführen. Der VA nahm am 11.12.2008 von diesem Antrag Kenntnis.

Das ehemalige Lehrerwohnhaus wurde mit dem Schulgebäude im Jahre 1912 errichtet. Als Anlage sind aktuelle Bestandspläne zur Kenntnis beigefügt, aus denen der Zuschnitt der Räume ersichtlich ist. Es handelt sich um ein ortsbildprägendes und besonders erhaltenswertes Gebäude, das bislang ausschließlich Wohnzwecken diente. Die Bausubstanz ist sanierungsbedürftig. Unabhängig von der Nutzung wären aufgrund des baulichen Zustandes folgende Bauteile des Gebäudes zu erneuern bzw. folgende Arbeiten durchzuführen:

- Sanierung des Daches
- Dämmung des Daches und der Außenwände
- Austausch Heizung und Heizkörper
- Austausch Fenster und Eingangstür
- Sanierung der Holztreppe
- Sanierung Bäder und Küchen
- Sanierung Fußboden Obergeschoss
- Komplette Erneuerung Elektroanlage
- Wiederherstellung Fensterfaschen
- Austausch Innentüren

Die Sanierungskosten für die im Erd- und Obergeschoss befindlichen Wohnungen betragen nach Berechnungen des Fachbereiches Planung und Bauen rd. 165.000,-- €.

Für die beantragte öffentliche Nutzung hat der mit den Planungen der Dorferneuerungsmaßnahmen in Marx beauftragte Ortsplaner Tjards aus Friedeburg ein Konzept erarbeitet und mit dem Arbeitskreis und den Marxer Vereinen abgestimmt. Die entsprechenden Unterlagen sind als Anlage beigefügt. Zusätzlich zu den bereits aufgelisteten Sanierungsarbeiten wären folgende baulichen Maßnahmen notwendig:

- Einbeziehung Teilbereich des Scheunentraktes mit sanitären Anlagen, Küche und Abstellräumen	40.000,-- €
- Bau einer Rampe für den barrierefreien Zugang	12.000,-- €
- Entkernen des Erdgeschosses und Einbau von Stützen	10.700,-- €
- Baunebenkosten für Planung, Statik, Genehmigung	27.300,-- €
Mehrkosten für öffentliche Nutzung insgesamt:	90.000,-- €
	=====

Der Gesamtaufwand beläuft sich bei einer öffentlichen Nutzung auf 255.000,-- € und setzt sich aus den Kosten der Sanierung (165.000,-- €) und des Umbaus (90.000,-- €) zusammen.

Ortsplaner Tjards wird das Konzept und die Kosten in der Sitzung detailliert erläutern.

Die Planung sieht die Einbeziehung der direkt angrenzenden Wohnungen im Scheunentrakt vor. Diese Wohnungen sind vermietet. Vor Realisierung einer öffentlichen Nutzung wäre den Mietern von der Gemeinde Ersatzwohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Kosten für die Herrichtung des Lehrerwohnhauses sind unabhängig von der Nutzungsart im Rahmen der Dorferneuerung förderfähig. Allerdings werden von der GLL Aurich nach den bestehenden Förderrichtlinien für eine öffentliche Nutzung wesentlich höhere Zuschüsse gewährt. So würde der Zuschuss bei einer Sanierung des Gebäudes zu Wohnzwecken lediglich 20.000,-- € betragen. Der Umbau des ehemaligen Lehrerwohnhauses zum Zweck einer Vereinsnutzung wäre dagegen eine öffentliche Dorferneuerungsmaßnahme. Hierfür beträgt der Zuschuss mindestens 70.000,-- €.

Die nachfolgende Gegenüberstellung der Umbau- und/oder Sanierungsarbeiten soll die finanziellen Auswirkungen abhängig von der Art der Nutzung verdeutlichen:

	Wohnnutzung	öffentliche Nutzung
Baukosten	165.000,-- €	255.000,-- €
./i. Zuschuss GLL	20.000,-- €	70.000,-- €
Eigenanteil Gemeinde	145.000,-- €	185.000,-- €
	=====	=====

Durch eine Nutzung des ehemaligen Lehrerwohnhauses würde eine aufwendige bauliche Erweiterung des Feuerwehrgebäudes in Marx entfallen, da der bislang von den Vereinen genutzte Versammlungsraum und die vorhandenen sanitären Anlagen im Dachgeschoss des Gebäudes von der Feuerwehr genutzt werden könnten. Die verschiedenen Alternativen zum Um- und Anbau des Feuerwehrgebäudes und die damit verbundenen Kosten werden in der am 23.11.2010 stattfindenden Sitzung des Ausschusses für Bauen, Straßen und Feuerwehren vorgestellt.

**Beschlussvorschlag:**

Dem VA wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Den Planungen zum Umbau des ehemaligen Lehrerwohnhauses für eine öffentliche Nutzung wird grundsätzlich zugestimmt. Nach schriftlicher Zustimmung zum Wechsel der Räumlichkeiten der Marxer Vereine sowie der Mieter zur Inanspruchnahme der Wohnungen im Scheunentrakt, der Zusage der Dorferneuerungsmittel und bei gesicherter Gesamtfinanzierung ist die Ausschreibung durchzuführen. Über die Auftragsvergabe entscheidet der VA.

Emmelmann

**Anlagen:**

- 1 Bestandsplan Erdgeschoss
- 1 Bestandsplan Dachgeschoss
- 1 Umbauplan Erdgeschoss
- 1 Umbauplan Dachgeschoss