

SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

Amt/Aktenzeichen/Diktatzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragvermerk)
Fachbereich 3 - Planung und Bauen 61-1-56	01.03.2011	2011-034

⇓ Beratungsfolge	⇓ Sitzungstermin	⇓ Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Bauleitplanung und Umweltschutz öffentlich	15.03.2011			
Verwaltungsausschuss nicht öffentlich	23.03.2011			

Betreff:

Dorferneuerung Reepsholt

Schilderung der Sach- und Rechtslage:

Am 24.02.2011 wurde mit dem Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN – ehemals GLL) das weitere Vorgehen bezüglich der Klosterschenke besprochen; das Protokoll ist als Anlage 10 beigefügt. Zu Grunde lag das von der Dorfgemeinschaft Reepsholt entwickelte Nutzungskonzept, das neben der Nutzung der Klosterschenke durch die örtlichen Vereine auch den Betrieb eines Landcafés vorsieht (siehe Nutzungskonzept).

Das Nutzungskonzept für die Klosterschenke (Anlagen 3), das Haus Ballma (Anlage 8) sowie die Außenanlagen sollen in der Sitzung näher vorgestellt werden. Grundrisse und Aufmaße finden sich in den Anlagen 4 – 7.

Neben dem von der Arbeitsgruppe vorgeschlagenen Konzept der öffentlichen Nutzung nebst finanzieller Abwicklung des Cafébetriebes über einen gemeinnützigen Verein (Variante 1) gäbe es die beiden folgenden Nutzungs- und Fördervarianten für die Klosterschenke:

2. Konzept ohne Einnahmen erzielende Nutzung, d. h. ohne die Konstruktion des gemeinnützigen Vereins: dies ist die übliche Konstellation des klassischen Dorfgemeinschaftshauses, das ohne öffentlichen Ausschank und Bewirtung von den Vereinen und Bürgern genutzt wird. Hier würde die Gemeinde als Träger fungieren und für die laufenden Kosten aufkommen. Förderunschädlich wäre hierbei die Einrichtung einer Küche, in der für den Bedarf der Vereine und Gruppen z. B. Kaffee gekocht, Kaltgetränke gelagert oder z. B. von der Krabbelgruppe zu Weihnachten Kekse gebacken werden könnten. Bei dieser Variante wäre eine Sanierung der Außenhaut, aber auch von Teilen des Innenbereichs förderfähig.

3. Abgespecktes Konzept mit Sanierung der Gebäudehülle bzw. Außenhaut (Fassade) über DE-Mittel: eine Sanierung des Gebäudeinneren erfolgt in Eigenregie der Gemeinde ohne jegliche Fördermittel. Dafür ist die Gemeinde – was die Nutzung betrifft – relativ ungebunden. Denkbar und nach grober Voreinschätzung durch die LGLN förderunschädlich wäre z. B. eine Nutzung durch die Dorfgemeinschaft, durch Vereine und Gruppen, aber auch eine Vermietung (als Wohnungen) durch die Gemeinde. Auch hier würde die Gemeinde als Träger fungieren und den Unterhalt bestreiten, ggs. aber auch Mieteinnahmen erzielen können.

In der Sitzung sollte Gelegenheit zur Aussprache gegeben werden und die Rahmenbedingungen näher festgelegt werden.

Wenn das Gesamtkonzept steht, die öffentliche Nutzung sicher gestellt und damit die grundsätzliche Förderfähigkeit der Maßnahme gegeben ist, kann die Antragstellung bei der LGLN erfolgen. Die finanziellen Auswirkungen stellen sich – soweit ermittelbar – wie folgt dar: Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen lt. Kostenschätzung (Anlagen 1 und 9) von Dipl.-Ing. Tjards für

- Klosterschenke	677.000,00 €
zuzügl. Einrichtung	55.000,00 €
- Haus Ballma	136.000,00 €
- Außenanlagen max.	220.000,00 €

und belaufen sich somit insgesamt auf ca. 1.088.000,00 €.

Für Gebäudehülle und Außenanlagen sind über Dorferneuerung grundsätzlich 50 % vom Nettobetrag bzw. 42 % vom Bruttobetrag der förderfähigen Kosten zuwendungsfähig; für die sonstigen Fördertöpfe der LGLN besteht ebenfalls ein Fördersatz von 50 % der förderfähigen Nettokosten (NICHT förderfähig wäre bei sämtlichen Töpfen die Einrichtung).

Für die Gesamtkosten i. H. v. 1.088.000,00 € wird es voraussichtlich einen Zuschuss der LGLN i. H. v. ca. 392.000,00 € geben. Für die Gemeinde ergibt sich ein Eigenanteil von ca. 696.000,00 € (detaillierte Ermittlung siehe Tabelle in der Anlage 2 „Kostenanteil der Gemeinde“).

Die jährlichen Folgekosten für die Unterhaltung der Klosterschenke müssen noch detailliert ermittelt werden. Dies ist nicht eindeutig möglich, da die Folgekosten abhängig sind von

1. der Höhe der Unterhaltungskosten (Strom, Gas und Wasser)
2. der Höhe sonstiger Kosten (Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Abfallgrund- und Regenwassergebühr)
3. ggs. einmaligen Kosten wie Möblierung, Reparatur, Umbau etc.

Objektbezogene Einnahmen, d. h. Einnahmen aus der Bewirtschaftung des geplanten Landcafés, gäbe es bei der Variante 1 (Nutzung der Klosterschenke durch die örtlichen Vereine nebst Betrieb eines Landcafés). Diese sind nicht eindeutig im Vorfeld bezifferbar, da diese abhängig sind von u. a.

- a. der Höhe des möglichen Obolus', den die Vereine für die Nutzung der Gebäude entrichten
- b. der Höhe der im Rahmen der Gemeinnützigkeit erlaubten Einnahmen aus dem Cafébetrieb
- c. der Höhe von eventuellen sonstigen Einnahmen (z. B. Landfrauen-Basar oder Eintrittsgeldern für Chor-Konzerte)
- d. eventuellen Spenden und Sponsoring

Auch bei der Variante 2 (klassisches Dorfgemeinschaftshaus) wären Einnahmen denkbar, so z. B. durch das Entrichten einer Nutzungsgebühr durch die Vereine oder Nutzer oder in Form einer Kaffeekasse. Hier müsste detailliert mit der LGLN abgeklärt werden, ob solche Einnahmen förderschädlich wären. Fakt ist, dass sie nicht kostendeckend sein werden.

Bei der Variante 3 (Vermietung z. B. von Wohnungen) würden Einnahmen in so nennenswerter Höhe erzielt werden, dass die Kosten des Unterhaltes der Klosterschenke und ggs. sogar – im Laufe der Zeit – ein Teil der Sanierungskosten wieder erwirtschaftet werden könnten. Auch hier müssten die genauen Details noch mit der LGLN geklärt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem VA wird empfohlen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Das Gesamtkonzept für die Klosterschenke und das Haus Ballma (sowie die Außenanlagen) wird noch weiter ausgearbeitet und dem VA über den Fachausschuss zur Entscheidung vorgelegt.
(Dabei sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:
a) _____,
b) _____,
c) _____ ...).
2. Im 1. Bauabschnitt (2011) wird die Dachsanierung und die Sanierung der Außenhülle der Klosterschenke durchgeführt.
3. Im 2. Bauabschnitt (2012 und 2013) werden der Umbau und die Sanierung des Innenbereichs der Klosterschenke durchgeführt.
4. Getrennt von der Maßnahme „Klosterschenke“ wird die Maßnahme „Haus Ballma“ (Außenhülle – über DE-Mittel) in 2011 durchgeführt.
5. Nach Abschluss der Maßnahmen „Klosterschenke“ und „Haus Ballma“ werden die Außenanlagen fertig gestellt.
6. Die Finanzierung und haushaltsrechtliche Durchführbarkeit der Maßnahmen wird durch Verpflichtungsermächtigungen für die Jahre 2012 und 2013 gesichert.

Finanzielle Auswirkungen:

1	2	3

Haushaltsmittel

- stehen nicht zur Verfügung
 müssen im Haushalt 2011 – 2013 veranschlagt werden

Emmelmann

Anlagen:

1. Kostenschätzungen (Gesamt und 1. BA Klosterschenke)
2. Kostenanteil der Gemeinde
3. Klosterschenke – Nutzungskonzept
4. Klosterschenke – Seitenansicht
5. Klosterschenke – Grundriss EG
6. Klosterschenke – Grundriss OG
7. Haus Ballma – Aufmaß
8. Haus Ballma – Nutzung EG
9. Haus Ballma – Kosten Außenhaut
10. Protokoll vom 24.02.2011