



Stadt Großalmerode

Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-73/2018	
Federführendes Amt	Bauamt
Datum	14.08.2018

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Haupt- und Finanzausschuss	23.08.2018	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Großalmerode	30.08.2018	beschließend

Betreff:

Beratung und Beschlussfassung über eine überplanmäßige Ausgabe für das Projekt "Alte Schule" in der Dorferneuerung Weißenbach

Beschlussvorschlag:

Beschlussalternative 1

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Genehmigung der überplanmäßigen Haushaltsausgabe bei der Investitionsnummer I153010.24 – Umbau DGH Weißenbach DE – in Höhe von 180.000 € für das Haushaltsjahr 2018. Als Gegenfinanzierung wird die Einsparung bei der Investitionsnummer I061010.04 – Umbau Rote Schule Abriss KIGA alt KIP/Land –, in Höhe von 145.000 € und bei der Investitionsnummer I042010.02 – Sanierung Glas- und Keramikmuseum – in Höhe von 35.000 € beschlossen.

Beschlussalternative 2

Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung, Verhandlungen zur Übernahme des Gebäudes mit einem Betreiber zu führen und das Gebäude aus städtischem Eigentum zu entlassen

Beschlussalternative 3

Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung, aufgrund des erhöhten Bedarfs an Betreuungsplätzen anstelle einer DGH-Nutzung die Einrichtung einer zusätzlichen Kindergartengruppe im DGH zu prüfen. Eine Sicherstellung der öffentlichen Trägerschaft und einer Vereinsnutzung im DG soll weiter gewährleistet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Ggf. Genehmigung einer überplanmäßigen Haushaltsausgabe i.H.v. 180.000 €. Dadurch erhöht sich der Anteil an Eigenmitteln um rd. 125.000 € auf etwa 245.000 €.

Sachdarstellung:

1. Sachstand Dorferneuerung

Der Stadtteil Weißenbach ist seit dem Jahr 2011 Fördergebiet nach dem Landesprogramm „Dorferneuerung Hessen“. Nach dem bereits ab Anfang der 1990er Jahre in allen Stadtteilen die Dorferneuerung (DE) umgesetzt wurde, ist Weißenbach der letzte Stadtteil, der mit Landesmitteln gefördert wird. Förderschwerpunkt ist die Stärkung der Ortskerne, die durch private sowie

öffentliche Projekte umgesetzt werden soll. Im Rahmen eines Dorferneuerungskonzepts (DEK) wurde in einem Findungsprozess durch den Arbeitskreis DE eine Prioritätenliste von öffentlichen Maßnahmen erstellt und von der Förderbehörde bewilligt.

Für diese Maßnahme inkl. der privaten Beratungsleistungen und dem Erstellen des DEK wurden insgesamt 600.000 € an zuschussfähigen Gesamtinvestitionskosten (netto) bewilligt.

Nr.	Maßnahme	Priorität	abgerechnet bzw. bewilligt	Kostenentwicklung
1.a)	Kirchenumfeld Alte Kirche und Schulhausplatz	1	221.731,62 €	+ 6 %
1.b)	Angerplatz/Dorfplatz	1		
2	Alte Schule/DGH	1	320.000,00 €	
3	Dorfverbindung (Wartehalle, Ortseingang usw.)	2	50.000,00 €	
	Städtebauliche Beratung/DEK		16.235,99 €	- 26%
		insgesamt	607.967,61 €	

Stand: 31.01.2018

Die Förderquote beträgt rd. 70 % auf die Nettoinvestitionen.

2. Grundsatzbeschluss 2011

Unter dem 17.02.2011 hat die Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss zum DEK gefasst:

„Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Großalmerode spricht sich nach erneuter Prüfung dafür aus, die angestrebte Dorferneuerung für den Stadtteil Weißenbach nach den Vorgaben des bisherigen alten Förderprogramm des Landes Hessen umzusetzen.

Dabei wird die mit der Bauaufsicht des Werra-Meißner-Kreises vereinbarte Regelung zur Zulassung von Baumaßnahmen zur Sanierung und Verbesserung der Gebäudebausubstanz im historischen alten Ortskern mit der Vorlage von Einzelbodengutachten ausdrücklich unterstützt.

Es wird weiter festgestellt, dass das im alten Schulgebäude aus dem Jahr 1926 untergebrachte Dorfgemeinschaftshaus aufgrund der geringen örtlich vorhandenen öffentlichen Infrastruktur als klassisches DE-Projekt eingeschätzt wird, welches zur Grundausstattung von Weißenbach notwendig ist (Vereinsnutzung, kommunale Nutzung, keine anderen öffentlichen Räume für Gemeinschaft, Geselligkeit, Sport und öffentliche Veranstaltungen usw.). Ein Konzept zu einer geplanten angemessenen Aufwertung der Immobilie sollte entsprechend umgesetzt werden.“

3. Dorferneuerungsprojekt DGH

Als größte öffentliche Maßnahme soll nunmehr der Umbau und die Sanierung des DGH Weißenbach auf Basis der bewilligten Fördermittel und der vorangegangenen Beschlüsse durchgeführt werden.

Dazu wurde das Architekturbüro Koch aus Hessisch Lichtenau infolge eines „Architektenwettbewerbs“ (bei dem lediglich das Büro Koch Interesse zeigte) in dem 2-stufigen Verfahren mit der Grundlagenermittlung und Planung der Maßnahme beauftragt. Ziel ist es, die Maßnahme in diesem Jahr zu planen und zum Jahreswechsel 2018/2019 Aufträge zu vergeben und mit der baulichen Umsetzung der Maßnahme zu beginnen.

Im DEK aus dem Jahr 2011 wurde als Kostenorientierung eine Summe von 320.000 € (netto) für eine Sanierung und Nutzungsoptimierung festgestellt.

Im Haushalt 2018 wurden zunächst 370.000 € (brutto) als Haushaltsansatz für das laufende Jahr 2018 festgesetzt.

In der nun vorliegenden Kostenberechnung des Architekturbüro Koch wird inkl. aller Baunebenkosten ein Investitionsbedarf in Höhe von rd. 556.000 € (brutto) festgestellt, wobei die

förderfähigen Kosten (abzgl. Medientechnik u. Thekenausstattung) bei rd. 534.000 € liegen, netto = rd. 450.000 €.

Unter Hinzurechnung der Bauherrenkosten (Kosten Endreinigung, Erschließung Kanal/Wasser/Strom u.a.) in Höhe von 5 % sind insgesamt 585.000 € als Mittelveranschlagung vorzusehen. Eigenleistungen wie bspw. Abbau von Bauteilen (Gardinen/-stangen, Türen, WC-Abtrennung usw.) sind dabei bisher nicht berücksichtigt und würden den Aufwand entsprechend reduzieren.

Bei den Kosten handelt es sich überwiegend um Aufwendungen für die Substanzerhaltung. Für die Gewährung der Förderung ist jedoch auch die Einhaltung der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und die Maßgabe der Barrierefreiheit zu beachten, so dass diese Aufwendungen zwingend erforderlich sind:

ZUORDNUNG REINE BAUKOSTEN

	NETTO	NETTO	BRUTTO	BRUTTO
Barrierefreier Anbau WC Süd	78.516,05 €		93.434,10 €	
Instandsetzung / Trockenlegung	86.767,34 €		103.253,14 €	
Energetische Ertüchtigung	72.372,96 €		86.123,83 €	
Funktionale Verbesserung	76.572,77 €	314.229,13 €	91.121,60 €	373.932,67 €
Optische Verbesserung	47.576,44 €		56.615,96 €	
	ohne Anbau NORD :	361.805,57 €		430.548,63 €
Funktionale Erweiterung NORD				
SUMME	361.805,57 €			430.548,63 €

Zzgl. Baunebenkosten: Architekt, Fachplanungen Heizung/Sanitär/Elektro, Statik, Wärmeschutz **103.211,52 €**
= 533.760,15 €

Quelle: Zusammenstellung Kostenberechnung, Arch. Koch, 3. Arbeitsfassung, 09.08.2018

Es muss festgestellt werden, dass die Höhe der kalkulierten Förderung bzw. der im Haushalt veranschlagten Mittel nicht mit den tatsächlichen Kostenberechnungen übereinstimmt.

Seitens des Fördermittelgebers wurde grundsätzlich eine Erhöhung der Fördersumme in Aussicht gestellt. Inwieweit allerdings eine Bewilligung zur Erhöhung der Fördermittel um rd. 40 % zu erwarten ist, wird derzeit von der DE-Behörde noch bei der Bewilligungsbehörde (WI-Bank) geprüft. Ein Ergebnis liegt derzeit noch nicht vor.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der letzten ca. 5 Jahre aufgrund der allgemeinen Baukostenentwicklung die notwendigen Investitionssummen rapide gestiegen sind, sodass allein dadurch eine Einhaltung der im Jahr 2011 kalkulierten Kosten nicht mehr möglich erscheint.

In mehreren Abstimmungsterminen mit dem Architekturbüro Koch wurde zudem ein notwendiges Investitionspaket festgelegt. Weitere Abstriche einzelner Positionen sind so gut wie nicht möglich. Der im DEK vorgeschlagene nördliche Anbau (Panoramablick „Schauinsland“) wurde ebenso komplett gestrichen wie (nach Abstimmung mit den Baubehörden) eine aufgrund der geringen Nutzungsfrequenz ursprünglich geplante Außenwanddämmung oder eine aufwändige energetische Ertüchtigung des Fußbodens des Saalbereiches, der nicht unterkellert ist. Das zu Sportzwecken (Tischtennis, Gymnastik) genutzte und ausgebaute DG erfährt keine bauliche Änderung.

Bei der Kostenberechnung handelt es sich demnach um ein Minimalkonzept.

Nach Einschätzung der Verwaltung hat das Architekturbüro Koch für die Erstellung der Kostenberechnung erstaunlich akribisch gearbeitet und alle Kostenfaktoren berücksichtigt. Eine ähnliche Kostensteigerung in der Bauphase wie bei vergangenen städtischen Hochbauprojekten, ist daher derzeit nicht zu erwarten.

4. Nutzung, Wirtschaftlichkeitsprognose

Das DGH Weißenbach wird in seiner derartigen Struktur stark untergenutzt. Bis auf die gewöhnlichen Trainings- und Spielbetrieb durch den Tischtennisverein (2 Mannschaften, unterste Klasse) und die sporadische Belegung durch Gymnastik-Damen jeweils im DG erfolgt im eigentlichen Saal keine regelmäßige Nutzung. Im Jahr sind insgesamt durchschnittlich nur 7 private, kirchliche oder städtische Nutzungen zu verzeichnen.

Einnahmen durch Benutzungsgebühren von 100 € bis 300 € (p.a. im Durchschnitt 2010 bis 2017) stehen Ausgaben für die Bewirtschaftung des Gebäudes (Personal, Abschreibungen, Betriebskosten) von 15.000 bis 20.000 € (p.a. im Durchschnitt 2010 bis 2017) entgegen. Dies bedeutet im Verhältnis zu den anderen DGH's bzw. dem Rathausaal der Kernstadt (ab 20.000 bis 60.000 € p.a. im Durchschnitt 2010 bis 2017) in der Summe zwar den geringste Zuschussbedarf, gemessen an der Einwohnerzahl nach Trubenhausen und Uengsterode jedoch die am dritthöchsten zuschussbedürftige öffentliche Gemeinschaftseinrichtung.

Im DEK hat sich der Arbeitskreis DE ausführlich mit einem Konzept hinsichtlich der weiteren Nutzung der Immobile DGH in Form einer SWOT-Analyse auseinandergesetzt und schlägt vor, durch eine verstärkte Schwerpunktsetzung auf ein Tagungs- und Konferenzangebot sowohl mit dem Geo-Naturpark als auch einem örtlichen Gastronom zusätzliche Nutzungen zu generieren.

Belegungsplan Großalmerode -Weißenbach - "Dorfgemeinschaftshaus"								PROGNOSE	13.03.2012
	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag		
Zeiten	Saal/Dach	Saal/Dach	Saal/Dach	Saal/Dach	Saal/Dach	Saal/Dach	Saal/Dach	Zeiten	
08:00 - 08:30								08:00 - 08:30	
08:30 - 09:00								08:30 - 09:00	
09:00 - 09:30								09:00 - 09:30	
09:30 - 10:00								09:30 - 10:00	
10:00 - 10:30								10:00 - 10:30	
10:30 - 11:00								10:30 - 11:00	
11:00 - 11:30								11:00 - 11:30	
11:30 - 12:00								11:30 - 12:00	
12:00 - 12:30								12:00 - 12:30	
12:30 - 13:00								12:30 - 13:00	
13:00 - 13:30								13:00 - 13:30	
13:30 - 14:00								13:30 - 14:00	
14:00 - 14:30								14:00 - 14:30	
14:30 - 15:00								14:30 - 15:00	
15:00 - 15:30								15:00 - 15:30	
15:30 - 16:00								15:30 - 16:00	
16:00 - 16:30								16:00 - 16:30	
16:30 - 17:00								16:30 - 17:00	
17:00 - 17:30								17:00 - 17:30	
17:30 - 18:00								17:30 - 18:00	
18:00 - 18:30								18:00 - 18:30	
18:30 - 19:00								18:30 - 19:00	
19:00 - 19:30								19:00 - 19:30	
19:30 - 20:00								19:30 - 20:00	
20:00 - 20:30								20:00 - 20:30	
20:30 - 21:00								20:30 - 21:00	
21:00 - 21:30								21:00 - 21:30	
21:30 - 22:00								21:30 - 22:00	
Unregelmäßige Nutzungen:									
ca. 12 private Feiern / Jahr (runde Geburtstage, Jubiläen, Beerdigungen etc.)									
ca. 12 Vereinsnutzungen / Jahr									
ca. 12 städt. Nutzungen / Jahr (Ortsbeirat, Dorferneuerung, Wahlbüro etc.)									

Quelle: DEK, Febr. 2013, Seite 70

Inwieweit die Hoffnungen auf eine tatsächliche und signifikante Steigerung der Belegungszahlen durch eine Neuausrichtung des DGH berechtigt sind, kann derzeit weder bestätigt noch widerlegt werden.

Das Gebäude wird bei einer weiteren öffentlichen Ausrichtung aller Voraussicht nach trotz der Förderung im Rahmen der Dorferneuerung hoch defizitär bleiben.

5. Verwendungsalternativen

Aufgrund der w.v. genannten deutlichen Kostensteigerungen stellt die Verwaltung folgende mögliche Alternativen zur Diskussion:

1. Umsetzung der Baumaßnahme analog DEK, Beratung und Beschlussfassung einer überplanmäßigen Haushaltsausgabe, Erhöhung des kommunalen Eigenanteils von 125.000 € auf rd. 245.000 €

2. Verkauf bzw. Überlassung des DGH an einen externen Betreiber bzw. Gastronom, der das Gebäude nach seinen Vorstellungen umbauen kann, öffentliche Nutzung entfällt
3. Einrichtung einer zusätzlichen Kindergartengruppe im DGH aufgrund des erhöhten Bedarfs und damit Sicherstellung der öffentlichen Trägerschaft, Vereinsnutzung im DG würde weiter gewährleistet

Inwieweit die Alt. 2 realisierbar ist, hängt von der Bereitschaft eines Betreibers ab. Gespräche im Vorfeld haben allerdings bisher keine derartige Bereitschaft signalisiert.

Sollte Alt. 3 realisiert werden können, wäre eine Änderung des DEK unter zwingender Beteiligung und Zustimmung des Arbeitskreises DE erforderlich. Aufgrund des engen Zeitfensters (letzte Bewilligung 2019, Abrechnung ohne Änderungsantrag 2021, ansonsten 2022) wäre eine umfassende und strukturelle Neuausrichtung des DEK unter Beteiligung der DE-Behörde erforderlich. Dabei muss ebenfalls noch geprüft werden, inwieweit die Einrichtung eines Kindergartens den Richtlinien der DE entspricht und Fördergegenstand werden kann.