

Beschlussvorlage

Drucksache VL-129/2017

- öffentlich -

Datum: 26.04.2017

Federführendes Amt	Bürgermeister	
Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	24.04.2017	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	06.06.2017	vorberatend
Gemeindevertretung	13.06.2017	beschließend

Haus am Wollenberg, Lahntal-Sterzhausen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal fasst folgende Beschlüsse:

1. Die Gemeinde Lahntal gibt das Vorhaben, das Bürgerhaus „Haus am Wollenberg“, Lahntal-Sterzhausen als Projekt im Rahmen der Dorfentwicklung für Sterzhausen zu erneuern, auf.
2. Ebenfalls wird die Sanierung des Sporthallenteilbereiches des Bürgerhauses „Haus am Wollenberg, Lahntal-Sterzhausen durch den Landkreis Marburg-Biedenkopf nicht weiterverfolgt.
3. Ersatzweise wird die Gemeinde Lahntal den Bürgerhausteil des „Hauses am Wollenberg“, Lahntal-Sterzhausen außerhalb der Dorfentwicklung für Sterzhausen – wie nachstehend ausgeführt – erneuern.

Finanzielle Auswirkungen:

Sachdarstellung:

Inhalt:

1. Aufgabe der Planung der Sanierung des Bürgerhaus-Teilbereiches des „Hauses am Wollenberg“ Lahntal-Sterzhausen im Rahmen der Dorfentwicklung für Sterzhausen
 2. Aufgabe der Planung der Sanierung des Sporthallen-Teilbereiches des „Hauses am Wollenberg“ Lahntal-Sterzhausen durch den Landkreis Marburg-Biedenkopf
 3. Risiken der bisherigen Planung
 4. Derzeitige und künftige Nutzung des „Hauses am Wollenberg“, Lahntal-Sterzhausen
Neuplanung der Sanierung des Bürgerhaus-Teilbereiches des „Hauses am Wollenberg“ Lahntal-Sterzhausen
 5. Auswirkungen auf die Förderung im Rahmen der Dorfentwicklung für Sterzhausen
Umfang und Kostenschätzung für die Neuplanung der Sanierung des Bürgerhaus-Teilbereiches
Pläne
 6. Folgekostenrechnung
-
1. **Aufgabe der Planung der Sanierung des Bürgerhaus-Teilbereiches des „Hauses am Wollenberg“ Lahntal-Sterzhausen im Rahmen der Dorfentwicklung für Sterzhausen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal hat in ihrer Sitzung am 11.11.2015 nachfolgenden Beschluss gefasst:

„Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal stellt für die Erneuerung des Bürgerhausteilbereiches des Hauses am Wollenberg in Sterzhausen im Rahmen der Dorfentwicklung für Sterzhausen unter Haushaltsvorbehalt ein Gesamtbudget in Höhe von 800.000 € bereit.“

In der Erläuterung dieser Beschlussvorlage wurde unter anderem ausgeführt (auf die Vorlage zur Sitzung vom 11.11.2015 wird ausdrücklich verwiesen):

Nach dem Gesamtinvestitionsrahmen für das Projekt „Dorfentwicklung Sterzhausen“ wurde ein förderfähiges Investitionsvolumen von 300.000 € für das Bürgerhaus Sterzhausen (Haus am Wollenberg) bereitgestellt. Diese Gelder waren für ein Umnutzungskonzept, Funktionsverbesserungen, Planungsleistungen und die Gestaltung des Außengeländes vorgesehen.

Ein Nutzungskonzept (17.11.2014; Kosten rund 7.200 €; Förderquote 75 %) wurde in Zusammenarbeit des AK Dorfentwicklung Sterzhausen, der örtlichen Vereine mit dem Moderationsbüros erarbeitet. Auf dieser Grundlage hat das Planungsbüro nun in den ersten Leistungsphasen 1 und 2 (Kosten rund 11.100 €, Förderquote 75%) notwendige Maßnahmen zusammengestellt und dafür mögliche Baukosten geschätzt und mit Datum vom 29. Juli 2015 vorgelegt.

Vorgesehen war bislang, dass maximal die im Rahmen des Projektes „Dorfentwicklung Sterzhausen“ bereitgestellten Gelder für den Bürgerhausteil ausgegeben werden sollten.

Das beauftragte Planungsbüro und der gemeindliche Fachbereich Energie und Bauen kommen nach wiederholter Prüfung zu dem Schluss, dass für die bereitgestellten Gelder der Bürgerhausteilbereich des Hauses am Wollenberg nicht in Funktion verbessert und notwendige Sanierungsarbeiten durchgeführt werden können.

Es wird daher eine Grundsatzentscheidung notwendig, ob das Projekt „Bürgerhaus Sterzhausen“ aufgegeben oder für deutlich höhere Kosten realisiert werden soll.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal empfiehlt der Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal, die Erneuerung des Gemeinschaftshauses und die Bereitstellung eines Gesamtbudgets von 800.000 €.

Dies wird wie folgt begründet:

Mit den ursprünglich vorgesehenen Geldern kann das Projekt realistisch nicht realisiert werden.

Das Haus am Wollenberg ist inzwischen in die Jahre gekommen (Baujahr 1982) und weist erheblichen Investitionsbedarf auf. Bei einer Realisierung während der Förderperiode der Dorfentwicklung (bis 2017) wird die Gemeinde Lahntal durch die Förderung über dieses Projekt finanziell entlastet.

Würde auf die Erneuerung / Sanierung jetzt verzichtet, würde die Gemeinde früher oder später das Haus dennoch sanieren müssen. Dann aber ohne Bezuschussung über das Dorfentwicklungs-Projekt.

...“

Die vorgesehene Sanierung des Bürgerhaus-Teilbereiches des Hauses am Wollenberg sah u.a. eine energetische Sanierung des Bürgerhaus-Teilbereiches vor.

Im Zuge der weiteren Planung ergab sich, dass die vorgesehene energetische Sanierung des Bürgerhaus-Teilbereiches des Hauses am Wollenberg nur Sinn gibt, wenn gleichzeitig auch der im Eigentum des Landkreises befindliche Sporthallen-Teilbereich möglichst gleichzeitig mitsaniert wird, da letztlich beide Gebäudeteile ein Gesamtbauwerk darstellen.

Der Planer der Gemeinde Lahntal hat dem Landkreis am 15.02.2017 eine grobe Kostenschätzung für den Ausbau des Kreisteils der Halle vorgelegt. Danach entstünden hierfür Kosten in Höhe von 1.236.197

€. Realistisch ist eher mit 1.500.000 € für die Sanierung zu rechnen. Die Gemeinde Lahntal hat hiervon 50% zu tragen. Sie müsste also etwa 750.000 € zusätzlich in den nächsten Jahren finanzieren.

Hieraus ergeben sich auch haushaltsrechtliche Probleme:

1. Die Gemeinde Lahntal hat die Kosten der Sanierung des Bürgerhaus-Teilbereichs mit dem Haushalt 2016 und 2017 bereits umfänglich finanziert.
2. Darin sind 300.000 € Zuschuss durch das Landesprogramm „Dorfentwicklung“ enthalten. Um diese Zuschüsse zu erhalten muss die Gemeinde Lahntal mit dem Bau spätestens 2018 beginnen. Ein entsprechender Förderantrag wurde fristgerecht gestellt.
3. Kann der Ausbau des Sporthallen-Teilbereichs nicht in 2018 – aus welchen Gründen auch immer – beginnen, scheitert das Projekt finanziell und die Zuschüsse sind unwiederbringlich verloren.

Auf die weiteren Ausführungen zu 2. wird verwiesen.

2. Aufgabe der Planung der Sanierung des Sporthallen-Teilbereichs des „Hauses am Wollenberg“ Lahntal-Sterzhausen durch den Landkreis Marburg-Biedenkopf

Ein unverbindliches Gespräch mit dem Landkreis ergab, dass der Landkreis voraussichtlich ab 2019 mit dem Ausbau des „Hauses am Wollenberg“ beginnen würde. Das bedeutet, dass die Gemeinde Lahntal wegen der Fristen der Dorfentwicklung Ende 2018 mit den Bauarbeiten beginnen müsste. Die Arbeiten ziehen sich bis 2020 hin, so dass etwa 250.000 € jedes Jahr ab 2018 bis 2020 einzukalkulieren wären.

Der Landkreis hat aber weiterhin grundsätzliche Probleme mit dem Bauvorhaben. Es gäbe Schulhallen im Landkreis die sich in einem weit schlechteren Zustand befänden, als die Halle in Sterzhausen. Eigentlich wolle der Kreis maximal nur bis 1.000.000 € ausgeben. (Und möglichst die Halle an die Gemeinde Lahntal abgeben.)

Gegenwärtig kann nicht verbindlich in Aussicht gestellt werden, dass der Landkreis ab 2019 Haushaltsmittel für die Sanierung des Sporthallen-Teilbereichs bereitstellen wird. Erschwert wird dies durch die Umsetzung des so genannten „Kommunalen Investitionsprogrammes Schulen“ nach dem der Landkreis ab 2018 vorrangig unter Bereitstellung immenser Haushaltsmittel vorrangig die Schulen des Landkreises sanieren soll.

Der Landkreis Marburg-Biedenkopf hat daher der Gemeinde Lahntal empfohlen, darüber nachzudenken, ihren Hallenteil ohne Ko-Finanzierung über die Dorfentwicklung umzusetzen.

3. Risiken der bisherigen Planung

Die Risiken der bisherigen Planung bestehen hauptsächlich aus den sich aus dem auslaufenden Dorfentwicklungsprogramm ergebenden Umsetzungsfristen und der gegenläufigen Zeitplanung des Landkreises. Hinzu kommt, dass der Landkreis grundsätzlich noch nicht verbindlich absehen kann, ob er dieses Projekt in dieser Höhe und überhaupt umsetzen kann.

4. Derzeitige und künftige Nutzung des „Hauses am Wollenberg“, Lahntal-Sterzhausen

Die bisherige Förderung im Rahmen der Dorfentwicklung baut darauf auf, dass durch eine bauliche Neugestaltung des Bürgerhaus-Teilbereichs die Nachfrage nach den Räumlichkeiten aus der Bürgerschaft erhöht werden kann.

Entsprechend wurde eine bauliche Veränderung des Bürgerhaus-Teilbereichs geplant.

Mit der Tischvorlage zur Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal am 29. März 2017 wurde die Nachfrage für das Haus am Wollenberg wie folgt dargestellt:

Nutzungsart	in Tagen				
	2012	2013	2014	2015	2016
Gebührenpflichtige Nutzungen	35,0	24,0	31,0	35,0	34,0
Gebührenfreie Nutzungen	1,0	11,7	7,2	10,5	11,5

Nach der Einschätzung des Gemeindevorstandes der Gemeinde Lahntal dürfte eine bauliche Umgestaltung des Bürgerhaus-Teilbereiches keine oder nur eine sehr geringe Auswirkung auf die Nachfrage haben.

5. Neuplanung der Sanierung des Bürgerhaus-Teilbereiches des „Hauses am Wollenberg“ Lahntal-Sterzhausen

Die Aufgabe der bisherigen Planung führt dazu, dass die Gemeinde Lahntal nach Abzug des Ausfallenden Zuschusses und der bereits entstandenen Planungskosten die verbleibenden bereitstehenden Haushaltsmittel in Höhe von etwa 500.000 € verwenden und damit sanieren kann, was sie will.

Zum Beispiel für eine neue Möblierung, einen neuen Anstrich, eine neue Theke usw., aber nicht für Sanierungen, die in den Bestand des Hauses eingreifen. Entsprechend entfielen die Umbaumaßnahmen, die die DE als Nutzungsaufwertung des Hauses erwartet.

Da diese Umbaumaßnahmen derzeit bei einem Teil der Nutzer auf wenig Gegenliebe stoßen, kann dies durchaus im Sinne der Gemeinde Lahntal sein.

6. Auswirkungen auf die Förderung im Rahmen der Dorfentwicklung für Sterzhausen

Die Gemeinde Lahntal hat den Bereich Regional- und Dorfentwicklung des Landkreises gebeten, ob die durch eine Aufgabe freiwerdenden Fördergelder noch für ein anderes Projekt verwendet werden können, z.B. für die Gestaltung des Außenbereiches des Hauses am Wollenberg.

Sofern dies nicht möglich ist, wird die Gemeinde Lahntal diese Fördergelder verlieren.

7. Umfang und Kostenschätzung für die Neuplanung der Sanierung des Bürgerhaus-Teilbereiches

Die Kostenschätzung wird nachgereicht.

8. Pläne

Wird nachgereicht.

9. Folgekostenrechnung

Wird nachgereicht.

Manfred Apell
Bürgermeister