

öffentlich

Produkt	1.01.13.01	Kaufmännisches Gebäudemanagement
Produktgruppe	1.01.13	Grundstücks- und Gebäudemanagement
Produktbereich	1.01	Innere Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Vorlagennummer
- D 2 -	25.08.2009	BV/09/0611

▼ Beratungsfolge	▼ Sitzungstermin
1. Bauausschuss	08.09.2009
2. Rat	15.09.2009

Tagesordnungspunkt/Betreff

Gesamtsanierung der Karl-Schafhaus-Schule unter Berücksichtigung energetischer und denkmalpflegerischer Kriterien zwecks Erhaltung und Weiterentwicklung als Dorfgemeinschaftshaus;

hier: Antrag der Ratsmitglieder Horst Krybus, CDU-Fraktion, und Horst Becker, Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN, vom 22.08.2009

Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss:

1. Die Gesamtsanierung der Karl-Schafhaus-Schule, Breidter Straße 11, 53797 Lohmar, unter Berücksichtigung energetischer und denkmalpflegerischer Kriterien zwecks Erhaltung und Weiterentwicklung als Dorfgemeinschaftshaus wird in den Jahren 2009 und 2010 mit einem Gesamtkostenvolumen von ca. 561.400 € und unter Inanspruchnahme einer Landesförderung von 173.878 € durchgeführt.
2. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt wie folgt:
 - a) Einsatz der im Haushaltsplan bereitgestellten Ausgabemittel in Höhe von insgesamt 220.000 €
 - b) zusätzliche Einnahmen aus der bewilligten Landesförderung gegenüber dem Haushalt in Höhe von 83.878 €
 - c) Mehreinnahmen im Haushaltsjahr 2009 bei der Produkt-Gruppe 1.01.13 durch positive Grundstückserlöse aus der Treuhandmaßnahme „Wahlscheid Nord“ 260.000 €

Gesamtfinanzierungssumme: 561.400 €

3. Der Bereitstellung der zusätzlich benötigten Finanzmittel (Ziffer 2 des Beschlussvorschlags c)) im Wege der überplanmäßigen Ausgabenbereitstellung zu Gunsten der Produktgruppe 1.01.13 „Kaufmännisches Gebäudemanagement“ wird zugestimmt. Deckungsvorschlag: Mehreinnahmen bei den Produktgruppen gemäß Ziffer 2, Buchstabe b) und c) des Beschlussvorschlags
4. Der Beschluss erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung, dass
 - der HKV Breidt die nicht förderfähigen Kosten finanziert,
 - zukünftig die Vermietung der in der Karl-Schafhaus-Schule vorhandenen Wohnung kostenpflichtig durch die Stadt Lohmar erfolgt. Bei den Mieten kann ein Mietabschlag in angemessenem Umfang realisiert werden, da es – bedingt durch die Veranstaltungen in der Karl-Schafhaus-Schule – entsprechende Geräuschbeeinträchtigungen des Mieters gibt und der Mieter die Grundstücks- und Gebäudeunterhaltung aktiv durchführen soll. Die zu erzielende Mindestmiete (Nettokaltmiete) soll monatlich mindestens 200 € betragen.
 - die Bewirtschaftungskosten für die Karl-Schafhaus-Schule vollständig vom HKV Breidt getragen werden,
 - die regelmäßige bauliche Unterhaltung und Instandsetzung des Gebäudes dem HKV Breidt obliegt. Für die Instandhaltung sind entsprechende Rücklagen zu bilden, die sich insbesondere aus den ersparten Energiekosten ergeben.
 - die im Zusammenhang mit der Sanierung des Dorfgemeinschaftshauses stehenden Anpassungsarbeiten (Anpassung des Saloonbereichs etc.) in Finanz- und Ausführungsverantwortung des HKV Breidt erfolgen,
 - das Dorfgemeinschaftshaus Breidt nach der Sanierung unter Verwaltung des HKV Breidt auch allen anderen Vereinen und Gruppierungen des „Breidter Rückens“ und der Stadt Lohmar offen steht. Dies gilt insbesondere auch für die jetzt noch die „Alte Schule Eilhau- sen“ nutzenden Vereine und Gruppierungen.
 - die in der Baubeschreibung vorgesehenen Eigenleistungen des HKV Breidt von diesem umgesetzt werden.
5. Die Mittelfreigabe erfolgt vorbehaltlich der im Bauausschuss des Rates der Stadt Lohmar noch durchzuführenden fachlichen Diskussion über Art und Umfang der Bauausführung. Et- waige Kostenanpassungen sind in der Kostenschätzung einzuarbeiten.

Beratungsergebnis					Sitzung am	TOP							
<input type="checkbox"/>	ein- stimmig	<input type="checkbox"/>	mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	laut Beschluss- vorschlag	<input type="checkbox"/>	abweichender Beschluss (Rückseite)

Begründung

1. Sachverhalt

Die Karl-Schafhaus-Schule in Breidt weist einen erheblichen baulichen Sanierungsbedarf auf. Bereits seit Jahren gibt es Überlegungen, die denkmalgeschützte Substanz der Schule umfassend zu sanieren und das Gebäude als Dorfgemeinschaftshaus in Trägerschaft des Heimat- und Kulturvereins Breidt weiterzuentwickeln. Der Rat der Stadt Lohmar hat daher bereits im Haushaltsplan 2008 einen Umbau und eine Modernisierung der Karl-Schafhaus-Schule angedacht, die ab dem Jahr 2009 realisiert werden sollte (vgl. S. 145 des Haushaltsplans 2008). Die Maßnahme wurde im Jahr 2008 aufgrund anderweitiger Priorisierungen zunächst zurückgestellt. Im Zuge der Haushaltsplanberatungen 2009 wurden dann erneut Ansätze für den Umbau und die Modernisierung der Karl-Schafhaus-Schule etatisiert (vgl. S. 184 des Haushaltsplans 2009).

Im Zuge der durchgeführten Bestandsaufnahme, die insbesondere Ende 2008/2009 zur Einreichung des Förderantrags für die Sanierung der Karl-Schafhaus-Schule durchgeführt wurde, wurde deutlich, dass die Modernisierung und Sanierung der Karl-Schafhaus-Schule beträchtliche Finanzmittel binden wird, da der bauliche Zustand der Karl-Schafhaus-Schule deutlich schlechter ist als dem ersten Anschein nach vermutet wurde. In der Folge hat die Stadtverwaltung dann zur Abschätzung des Instandsetzungsaufwands drei Kostenermittlungen durchführen lassen, um eine Entscheidungsgrundlage über Art und Umfang der Baumaßnahmen treffen zu können. Hierbei ging es insbesondere darum, die nachhaltig wirtschaftlichste Lösung für die Sanierung zu ermitteln.

Die einzelnen Varianten darf ich wie folgt beschreiben:

Variante 1 (Bausubstanzerhaltung und Verkehrssicherung)

vgl. **Anlage 1** zur Sitzungsvorlage

Gesamtkosten	ca. 230.000 €
Landesförderung	0 €
Eigenanteil Stadthaushalt	230.000 €

Hinweis:

Denkmalpflegerische Kriterien und Vorgaben fanden bei der vorstehenden Kostenaufstellung keine Berücksichtigung. Die gesetzlichen Vorgaben der ENEV 2007 sind in die vorstehende Kostenaufstellung ebenfalls nicht eingeflossen. Es läge somit ein Verstoß gegen die gesetzlichen Anforderungen der ENEV vor. Die vorstehende Kostenaufstellung spiegelt ausschließlich die Maßnahmen wieder, die zur kurzlebigen Bausubstanzerhaltung in Form von temporären Sanierungen (für einen Zeitraum von ca. drei bis fünf Jahren) erforderlich sind. Eine umfassende Gesamtsanierung ist nach Ablauf dieses Zeitraums ebenfalls durchzuführen. Eine Landesförderung scheidet bei dieser Variante aus.

Variante 2 (Energiesparende Sanierung, ohne Denkmalschutzvorgaben)

vgl. **Anlage 2** zur Sitzungsvorlage

Gesamtkosten	412.400 €
Landesförderung	0 €
kommunaler Eigenanteil	412.400 €

Hinweis:

Die Vorgaben des Denkmalschutzes, insbesondere bei der Fassadensanierung, wurden bei dieser Variante der Kostenaufstellung nicht eingehalten. Das äußere Erscheinungsbild wird durch ein aufgebrachtes Wärmedämmverbundsystem erheblich verändert; eine Zustimmung des Denkmalschutzes zu dieser Baumaßnahme ist nicht möglich. Die Kostenbewertung erfolgt ausschließlich unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Gesamtprojekts.

Variante 3 – Gesamtanierung (Einhaltung ENEV und Denkmalschutzvorgaben)

vgl. **Anlage 3** zur Sitzungsvorlage

Gesamtkosten	561.400 €
Landeszuweisung	173.878 €
Eigenanteil der Stadt	387.522 €

Hinweis:

Die vorstehende Gesamtanierung garantiert zum einen die volle Höhe der Landesförderung, zum anderen werden alle rechtlichen und gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung und der Denkmalpflege eingehalten.

Auf der Basis der vorstehenden Bewertung und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass entsprechend dem Ratsbeschluss für den Haushalt Dorferneuerungsmittel für die Sanierung der Karl-Schafhaus-Schule beantragt werden sollten, hat die Stadtverwaltung dann am 13.02.2009 den Förderantrag für die Sanierung der Karl-Schafhaus-Schule in Breidt bei der Bezirksregierung Köln in der Variante 3 eingereicht. Ursprünglich war von Seiten der Bezirksregierung Köln angekündigt worden, dass über den Förderantrag der Stadt Lohmar voraussichtlich im April/Mai d. J. entschieden werden könne. Aufgrund der schwierigen Haushaltssituation des Landes sind die Dorferneuerungsmittel – die aufgrund der ILEK-Teilnahme der Stadt Lohmar mit EU-Mitteln und damit mit einem höheren Fördersatz kombiniert werden – erst Anfang Juli 2009 freigegeben worden. Der Zuwendungsbescheid wurde der Stadt Lohmar am 15.07.2009 zugestellt, nachdem vorab die Kommunalaufsicht die Zustimmung zu dem Vorhaben erteilt hatte.

Mit der Zuwendung soll insbesondere das Dorfgemeinschaftshaus in Breidt weiterentwickelt werden. Eine Übersicht über die bisherigen Aktivitäten im Dorfgemeinschaftshaus Breidt und die Potenziale, die das Dorfgemeinschaftshaus Breidt für die Bewohner/innen des „Breidter Rückens“ besitzt, sind der Projektförderbeschreibung (**Anlage 4** der Sitzungsvorlage) beigefügt. Die im Rahmen der Gesamtanierung durchzuführenden Maßnahmen sind ebenfalls in der der Sitzungsvorlage beigefügten **Anlage 5** beschrieben.

Zur Sitzung des Bauausschusses wird der planende Architekt, Herr Frank Niermann, für Fragen und Projekterläuterungen ergänzend zu den Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung zur Verfügung stehen.

Aufgrund des zwischenzeitlich eingegangenen Förderbescheides hat die Stadt Lohmar mit dem HKV Breidt die Gesamtsituation erörtert. Der HKV Breidt hat sich im Rahmen der bisherigen Gespräche mit der Gesamtanierung der Karl-Schafhaus-Schule einverstanden erklärt; Details zur Bauausführung müssen in weiteren Fachplanungsgesprächen erfolgen. Ebenfalls hat der HKV seine Bereitschaft erklärt, sich an der Umbaumaßnahme sowohl in finanzieller als auch in personeller Hinsicht zu beteiligen und die dauerhafte Bewirtschaftung sicherzustellen. Dieses Zusammenwirken zwischen öffentlicher und privater Hand allein ermöglicht überhaupt eine Projektrealisierung in dem hier beschriebenen Umfang. Die Stadt Lohmar wäre – trotz des jetzt gezeigten hohen finanziellen Engagements – nicht in der Lage, dauerhaft die Unterhaltung und Bewirtschaftung der Karl-Schafhaus-Schule eigenverantwortlich sicherzustellen. Hierzu bedarf es des privaten Engagements des HKV Breidt und der Öffnung der Karl-Schafhaus-Schule auch für Andere – insbesonde-

re Vereinsgruppierungen – der Stadt Lohmar, um das hier entstehende Dorfgemeinschaftshaus nutzen zu können.

Aufgrund der zu erwartenden Verschlechterung der gesamtstaatlichen Haushaltslage ist davon auszugehen, dass in kommenden Jahren Landesfördermittel in dem jetzt bewilligten Umfang nicht mehr fließen werden und auch die Städte und Gemeinden generell keine größeren Investitionsprojekte mehr durchführen können. Vielmehr wird es um eine Konzentration der Aktivitäten in den jetzt bestehenden und geschaffenen öffentlichen Einrichtungen gehen, da die umfassende Instandhaltung aller öffentlichen Liegenschaften – insbesondere in den ländlichen Bereichen – finanziell nicht tragbar und unter Nachhaltigkeitsaspekten nicht verantwortbar ist.

Aus diesem Grund schlägt die Stadtverwaltung – trotz der schwierigen Finanzierung des Gesamtvorhabens – vor, die Karl-Schafhaus-Schule in Lohmar-Breidt als Dorfgemeinschafts- und Mehrzweckgebäude für den „Breidter Rücken“ zu erhalten und zu modernisieren, um hiermit der Bevölkerung des „Breidter Rückens“ einen dauerhaften Treffpunkt zu erhalten, der in Vereinsregie betrieben und bewirtschaftet werden muss.

Der Abdruck des Bewilligungsbescheides ist der Sitzungsvorlage als **Anlage 6** beigelegt.

2. Ziel: Was soll für welche Zielgruppe erreicht werden?

Mit der umfassenden Modernisierung und Instandsetzung der Karl-Schafhaus-Schule soll ein denkmalgeschütztes Gebäude mit Ortsbild prägendem Charakter erhalten, energetisch optimal modernisiert und als Dorfgemeinschaftshaus für die Bevölkerung des „Breidter Rückens“, aber auch für die übrige Lohmarer Bevölkerung erhalten werden. Dabei soll die Angebotsstruktur des Dorfgemeinschaftshauses – auch unter Einbeziehung der übrigen Vereine und Gruppierungen insbesondere des „Breidter Rückens“ – ausgebaut und verbessert werden. Die sanierte Karl-Schafhaus-Schule soll damit als zentrale Begegnungsstätte für den „Breidter Rücken“ und die hier aktiven Vereine fungieren.

3. Leistungen/Prozesse: Was soll wie getan werden?

Modernisierung und Umbau der Karl-Schafhaus-Schule mit einem Gesamtvolumen von 561.400 € unter Inanspruchnahme einer Landesförderung von 173.000 €.

4. Ressourcen: Welcher Aufwand ist für die Umsetzung der Maßnahme erforderlich?

Einschließlich der erforderlichen Planungsleistungen sowie der administrativen Leistungen innerhalb der Verwaltung ist von einem Gesamtaufwand von rd. 600.000 € auszugehen.

5. Auswirkungen auf übergeordnete Ziele (Haushaltskonsolidierung, NKF, Familienfreundlichkeit, Raum für Jung und Alt, Unternehmerische Engagement, Natur und Sport). Falls ja: Welche?

Der Ausbau der Dorfgemeinschaftseinrichtung in Breidt hat insbesondere Auswirkungen auf die übergeordneten Ziele „Raum für Jung und Alt“ und „Unternehmerisches Engagement“. Die finanzielle Belastung tangiert das von der Stadt Lohmar nachhaltig verfolgte Ziel der „Haushaltskonsolidierung“.

6. Wirtschaftliche Auswirkungen:

Mittel für die Maßnahme lt. Haushaltsplan vorhanden: ja

nein.

Falls nein: - Mittel können aus der betroffenen Produktgruppe zur Verfügung gestellt werden nein

ja, Erläuterung: **Mehreinnahmen gemäß Beschlussvorschlag**

In Vertretung

Stefan Hanraths

Anlagen 1 - 6