

Federführung:

51 - Jugend, Familie, Bildung, Freizeit

Produkt:

51.01 Jugendarbeit, Kinder- und Jugendschutz

Datum:

21.11.2014

Beratungsfolge:

Ausschuss für Jugend, Familie, Senioren und Soziales

Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:

26.11.2014

18.12.2014

Vorberatung

Entscheidung

Forum BildungsBerkel, Baumaßnahmen am Gebäude "Sirksfelder Schule"

Beschlussvorschlag:

1.

Es wird beschlossen, die Instandsetzung und Erweiterung der „Sirksfelder Schule“, die mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 1,3 Mio. € kalkuliert ist, durchzuführen. Die Abwicklung der gesamten Baumaßnahme wird dem Verein Freizeit- und Bildungsstätte der kath. Jugend Coesfeld e.V. (Verein) übertragen. Alle Planungsschritte sind im Einvernehmen mit der Stadt vorzunehmen. Einzelheiten sind in einem schriftlichen Vertrag festzulegen. Der Verein trägt alle Kosten, die in Verbindung mit der Baumaßnahme stehen und erhält von der Stadt einen Zuschuss in Höhe von maximal 400.000 €. Der Verein trägt das volle Kostenrisiko.

2.

Es wird beschlossen, dass die Stadt Coesfeld eine provisionsfreie Ausfallbürgschaft in Höhe von bis zu 100.000 € zur Absicherung eines Darlehens des Vereins zur Finanzierung der Baumaßnahme übernimmt.

Es wird beschlossen, dass die Stadt Coesfeld eine provisionsfreie Ausfallbürgschaft in Höhe von bis zu 650.000 € zur Absicherung eventueller Rückforderungsansprüche des Landes aufgrund Wegfalls der Zweckbindung übernimmt.

3.

Es wird beschlossen, den bestehenden Mietvertrag über die ehemalige Schule nebst Wohnung und Nebengebäude - zu den bisherigen Bedingungen – bis zum 31.12.2041 zu verlängern.

4.

Die Beschlüsse 1. bis 3. ergehen unter dem Vorbehalt der haushaltsmäßigen Bereitstellung durch den Haushalt 2015 und unter dem Vorbehalt, dass der Verein die Gesamtfinanzierung der Maßnahme nachweist.

Sachverhalt:

Auf die Ausführungen in der Berichtsvorlage 280/2014 wird Bezug genommen.

In der Sitzung des Ausschusses für Jugend, Familie, Senioren und Soziales vom 05.11.2014 wurde einvernehmlich festgelegt, dass die Baumaßnahme an der Sirksfelder Schule im Rahmen

einer Sondersitzung vor Ort unter Einbeziehung der bis dahin vorhandenen weiteren Informationen vorbereitend für die Haushaltsplanung 2015 erörtert werden soll. Allen Ausschussmitgliedern wurde zudem die Projektstudie „Forum BildungsBerkel“ überreicht.

Zwischenzeitlich liegen weitere Informationen vor:

Zentrales Gebäudemanagement

Die vom Architekturbüro erstellte Kostenberechnung wurde vom ZGM überprüft. Die Kostenansätze werden bestätigt. Insbesondere entsprechen die Kostenberechnungen des Architekten sowohl dem Umfang der geplanten Leistungen als auch der sich derzeit widerspiegelnden Marktsituation. Daher ist für die beabsichtigte Baumaßnahme von einem Aufwand in Höhe von rd. 1,36 Mio. € auszugehen.

Verein Sirksfelder Schule

Wie in der Vorlage 280/2014 dargestellt, kommen zur Finanzierung der Baumaßnahme

- der Verein Freizeit- und Bildungsstätte der katholischen Jugend Coesfeld e.V. (Verein) mit Eigenmitteln,
- das Landesjugendamt mit Fördermitteln aus dem Kinder- und Jugendförderplan des Landes NRW und
- die Stadt Coesfeld als öffentlicher Träger der Jugendhilfe

in Betracht. Jegliche Förderung hängt davon ab, dass eine Gesamtfinanzierung der Maßnahme gesichert ist. Zugleich hängen die jeweiligen Finanzierungsanteile voneinander ab.

Der Verein hat in einem ersten Schritt abgewogen, ob die jetzige Planung noch substantiell große Sparmöglichkeiten beinhaltet. Das wurde aber verneint. Lediglich kleinere Einsparmaßnahmen im Bereich der Ausstattung (z.B. Lampen, Böden) erscheinen möglich, um damit ein Einsparvolumen von rd. 60.000 € zu erzielen, so dass im Weiteren von einem Investitionsvolumen in Höhe von insgesamt 1,3 Mio. € ausgegangen wird.

In einem weiteren Schritt hat der Verein seine eigene finanzielle Leistungsfähigkeit untersucht. Ergebnis ist, dass neben den bereits verfügbaren Rücklagen in Höhe von ca. 150.000,- € eine zusätzliche Kreditaufnahme von ca. 100.000,- € wirtschaftlich darstellbar ist, so dass der **vereinseigene Anteil insgesamt 250.000,- €** betragen kann. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ist dabei auf der Grundlage einer Haushaltsprognose, die auf der Basis der vergangenen 5 Jahre (2009 – 2013) für die kommenden 6 Jahre (2015-2020) erstellt wurde, ermittelt worden. Die Haushaltsprognose ist als Anlage 1 beigefügt. Sie berücksichtigt insbesondere ab Mitte 2015 eine jährliche Zins- und Tilgungslast von 7.500 € sowie ab dem Jahr 2018 deutlich höhere Lohnaufwendungen, um dann zurückgehendes ehrenamtliches Engagement in der Hausverwaltung und -betreuung durch hauptamtliche Personalanteile zu ersetzen. Die Anlage wird mit den ihr zugrunde liegenden Annahmen im Rahmen der Sitzung noch kurz erläutert. Als Anlage 2 ist außerdem die Belegungsstatistik seit 1996 bezogen auf die Anzahl der Teilnehmer, der Gruppenbelegungen und der Übernachtungen beigefügt.

Nach Abzug der Eigenmittel bleibt eine Deckungslücke in Höhe von 1,05 Mio. € bestehen. Diese soll durch Anträge beim Landesjugendamt und bei der Stadt Coesfeld ausgefüllt werden.

Landesjugendamt Westfalen-Lippe

Im Nachgang zu mittlerweile zwei Vorgesprächen mit Vertretern des Landesjugendamtes, in denen weiterhin die grundsätzliche Förderfähigkeit der Maßnahme gesehen und gleichzeitig um die Nennung der Größenordnung einer beantragten Förderung gebeten wurde, hat der Verein Anfang November 2014 unter ausführlicher Schilderung der Gesamtsituation schriftlich (aber

noch formlos) beim Landesjugendamt eine **50%-Förderung der Gesamtkosten von 1,3 Mio. €** somit eine **Landesförderung in Höhe von 650.000 €** beantragt. Dabei wurde auch auf die im Zusammenhang mit der Regionale 2016 denkbare prioritäre Förderung von Maßnahmen hingewiesen. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass es sich um die einzige Regionale 2016-Projektidee handelt, die dem Bereich der Jugendförderung zuzurechnen ist.

Angesichts der beachtlichen Größenordnung der beantragten Förderung - auch in Relation zum gesamten Fördertitel des Landesjugendamtes Westfalen-Lippe - wurde vereinbart, dass die Möglichkeiten einer Landesförderung weiter ausgelotet werden sollen. Dazu liegen weitere Informationen bisher nicht vor.

Bereits in den Vorgesprächen wurde aber deutlich, dass im Falle einer Förderung eine Zweckbindungsfrist von 25 Jahren vorgesehen sei. Erforderlich wäre dann zum einen eine entsprechende Verlängerung des Mietvertrages mit dem Verein Sirksfelder Schule. Die Laufzeit ginge dann von 2016 bis 2041. Außerdem sei bei einer entsprechenden Landesförderung immer entweder eine dingliche Sicherung oder eine kommunale Bürgschaft in Höhe der Fördersumme für den Fall einer Rückforderung wegen nicht zweckgerechter Verwendung erforderlich.

Sollte es zu einer Landesförderung kommen, könne diese erst mit Inkrafttreten des Landeshaushaltes 2015 (ca. Mai 2015) ausgesprochen werden. Insoweit sei dann mit einem Bescheid erst im Juni bzw. Juli 2015 zu rechnen.

Stadt Coesfeld

Im Falle einer Landesförderung in Höhe von 650.000 € verbliebe ein Betrag in Höhe von **400.000 €**, der seitens des Vereins bei der Stadt Coesfeld im Wesentlichen als freiwilliger Zuschuss im Rahmen der Jugendarbeit beantragt wird. Da die Baumaßnahme im Zeitraum von Mitte 2015 bis Mitte 2016 vorgesehen ist, hätte das Auswirkungen auf den Haushalt 2015 und 2016.

Wie berichtet (s. Vorlage 280/2014), ist es im Rahmen der Projektplanung zu einer baulichen Bestandsaufnahme des Gesamtgebäudes unter Einbindung des städtischen ZGM und der Bauaufsicht gekommen. Festgestellt wurde u.a. die kurzfristige Notwendigkeit zu bauordnungsrechtlichen Anpassungsmaßnahmen am Hauptgebäude, die unabhängig von baulichen Veränderungen erforderlich sind. Außerdem sind aus Sicht der Gebäudeunterhaltung unaufschiebbare Maßnahmen erforderlich, um das Gebäude entsprechend dem Mietvertrag als Freizeit- und Bildungsstätte zur Verfügung zu stellen. Diese notwendigen Maßnahmen bringen auch einen Kostenaufwand mit sich, der allerdings nicht anfiel, wenn die Gesamtbaumaßnahme - wie vom Architekturbüro geplant und beim Landesjugendamt beantragt - umgesetzt würde.

Das ZGM hat daher vor dem Hintergrund des (bis Ende 2019) laufenden Mietvertrages und der nunmehr vorliegenden Informationen über den Bauzustand und die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen ermittelt, welcher Aufwand aufgrund der Bauunterhaltungsverpflichtung der Stadt Coesfeld für Sofortmaßnahmen sowieso erforderlich ist:

Sofortmaßnahmen zur weiteren Nutzung als Freizeitbildungsstätte (bis 2019):

Sofortmaßnahmen

- Einbau von Rauchmeldern, vernetzt, zur Kompensation des fehlenden 2. Rettungsweges
- Einbau von T30 Türen für Dachboden und Keller
- Schottung von Deckendurchbrüchen
- Erstellung von Rettungswegeplänen

Kosten hierfür:

10.000,00 €

Über ein **Anpassungsverlangen der Bauordnung** würden folgende Maßnahmen erforderlich:

- Montage einer Fluchttreppe
- Einbau von T30 Türen im Treppenraum
- Rauchschutztüren in den Fluren
- Brandschottung der Elektroverteilung in den Fluren

Kosten hierfür: **60.000,00 €**

Bauunterhaltung

- Einbau eines neuen Heizkessels mit Verteilersystem und elektronischer Steuerung (Forderung EnEV § 10) **35.000,00 €**
- Sachverständigenprüfung im Rahmen wiederkehrender Prüfung **5.000,00 €**

Insgesamt erforderlich: **110.000,00 €**

Diese Maßnahmen können aus bauordnungsrechtlichen Gründen bzw. Gründen der Zulassung des Heizkessels nicht aufgeschoben werden. Sie sind erforderlich, um dem Verein die vertragsgemäße Nutzung bis 2019 zu ermöglichen. Auch ohne Durchführung der angestrebten Gesamtbaumaßnahmen würde daher im Jahr 2015 ein Aufwand in Höhe von rd. 110.000 € entstehen.

Zudem wurde vom ZGM ermittelt, welcher Aufwand im Falle einer Weitervermietung ab 2020 für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich ist:

Instandsetzung

Um den Gebäudebestand auch über das Jahr 2020 hinaus zu gewährleisten, sind am Gebäude der alten Schule mit Wohneinheit, mit einem Gebäudealter von 76 Jahren (Baujahr 1938 / Umbau + Erweiterung 1954), umfangreiche Arbeiten notwendig. Signifikante Wertverbesserungen am Gebäudebestand wurden bis heute nicht durchgeführt.

- Sanierung der Dachflächen **148.000,00 €**
- Dämmung der Dachflächen **17.000,00 €**
- Blitzschutz- und Erdungsanlagen **6.700,00 €**
- Sanierung der Elektroinstallation **75.000,00 €**
- Sanierung der Heizungsinstallation (Heizflächen + Leitungen) **60.000,00 €**
- Sanierung der Sanitärinstallation (Leitungsführung Erdreich + KG) **25.000,00 €**

Insgesamt erforderlich: **331.700,00 €**

Soll das Gesamtgebäude nach Ablauf des derzeit geltenden Mietvertrages weiter genutzt bzw. vermietet werden, werden die aufgeführten Unterhaltungsarbeiten notwendig. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass damit noch keine Lösung für den abgängigen Anbautrakt gefunden wäre. Insbesondere das Dach des Hauptgebäudes bedarf einer Erneuerung, die spätestens bei Abschluss eines Anschlussmietvertrages durchgeführt werden müsste. Es entstünde - zusätzlich zu den Sofortmaßnahmen (110.000 €) - ein Aufwand von rd. 331.000 €, ohne dass aber der abgängige Anbau ersetzt würde.

Planungsrechtlich befindet sich das Gebäude der Freizeit- und Bildungsstätte im Außenbereich (§ 35 BauGB), für die der Flächennutzungsplan lediglich die Kennzeichnung „Jugendeinrichtung“ enthält, jedoch keine Ausweisung einer anderen spezifischen Nutzung. Dadurch wird bauplanerisch die Nutzbarkeit und Verwertbarkeit der Gebäudesubstanz sehr

stark eingeschränkt. Eine andere Nutzung als für eine Jugendeinrichtung ist kaum realistisch, zumal für eine Änderung des Flächennutzungsplanes die Zustimmung der Bezirksregierung erforderlich wäre. Möglicherweise gilt für die Wohnung baurechtlich Bestandsschutz, so dass zumindest diese als Wohnung weiter nutzbar/vermietbar wäre. Allerdings müssten ohne Nutzung des Schulungsgebäudes dann die entsprechenden Versorgungsstrukturen (Heizung/Wasser/Strom etc.) umgebaut werden.

Würde das Gesamtgebäude (ggfs. bis auf die Wohnung) nicht mehr als Jugendbildungsstätte genutzt und fände sich auch keine planungsrechtlich zulässige Nachnutzung, bliebe nur der Leerstand und allmähliche Verfall des Objektes, der schließlich zwangsläufig Abbruchkosten nach sich ziehen würde. Diese werden grob mit **ca. 30.000 €** kalkuliert. Dabei ist die Zukunft des Zeltplatzes mit dem Lager- und Sanitärgebäude nicht berücksichtigt.

Auf der anderen Seite ist zu berücksichtigen, dass jede Investition in das Gebäude vor dem Hintergrund der planungsrechtlich eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten, die sich im Wesentlichen auf den Betrieb einer Jugendeinrichtung beschränkt, betrachtet werden muss.

Bilanztechnisch beträgt der Restwert der Sirksfelder Schule zum Stichtag 01.01.2015: 480.862 €, dem ein Sonderposten in Höhe von 132.593 € gegenüber steht. Der (abgängige) Anbau wird nach überschlägiger Ermittlung noch mit rd. 47.000 € in der Bilanz geführt, ca. 12.000 € stehen dem als aufzulösender Sonderposten gegenüber.

Der bestehende Mietvertrag läuft bis zum 31.12.2019 und beinhaltet das gesamte Grundstück der Bildungsstätte. Enthalten ist auch der Zeltplatz, auf dem der Verein in eigener Regie und mit eigenen Mitteln ein Sanitärgebäude und eine Remise errichtet hat. Ein Mietzins ist nicht zu errichten. Der Verein trägt als Mieter die auf die Gebäude entfallenden Abgaben, die Strom-, Heizungs- und sonstigen Bewirtschaftungskosten. Die Stadt ist als Vermieterin für die Instandhaltungen und die Bauunterhaltung zuständig.

Alternative Möglichkeiten seitens des Vereins

In Anbetracht der dargestellten Situation wurde überlegt, ob es noch Alternativen oder Zwischenlösungen geben könnte. Insbesondere wurde seitens des Vereins geprüft, ob Lösungen in Betracht kommen, die mit geringeren Raumbedarfen nachhaltig betrieben werden können:

Die Belegungsstrukturen zeigen, dass die vorhandenen Unterbringungsmöglichkeiten mit 33 Betten im „Haus I“ und 12 Betten im „Haus II“ sich grundsätzlich gut ergänzen und bedarfsgerecht sind. Die Bildungsstätte ist durch Kombination der Einheiten in der Lage, flexibel auf verschiedene Gruppengrößen und Nutzerinteressen einzugehen. Durch den gemeinsamen Betrieb von „Haus I“, „Haus II“ und den Zeltplatz ergeben sich zudem Synergieeffekte.

Ein Verzicht auf die im Anbautrakt befindlichen Seminar-, Sanitär- und Betreuerräume wäre lt. Verein ebenfalls nicht darstellbar. Durch eine Umnutzung anderer Räumlichkeiten im Haus I würde die Bettenzahl deutlich sinken und die Einrichtung wäre nicht mehr in der Lage, große Gruppen, insbesondere Schulklassen, unterzubringen. Die Mieteinnahmen würden deutlich sinken. Außerdem wäre dafür ein nicht unerheblicher Umbauaufwand erforderlich. Zudem würden auch in diesem Fall die erforderlichen Sofortmaßnahmen (110.000 €) und größtenteils die o.g. Instandsetzungsarbeiten (rd. 331.000 €) anfallen.

Eine bedeutende Rahmenbedingung stellt sich für den Verein jedoch auch dadurch, dass ab dem Jahr 2018 damit gerechnet wird, dass bisher ehrenamtliches Engagement in der Hausverwaltung und –betreuung ersetzt werden muss. Das soll durch zusätzliche hauptamtliche Stellenanteile geschehen. Die bisherigen Stellenanteile sollen dann auf eine volle Stelle aufgestockt werden, damit dann ein hauptamtlicher Hauswart vor Ort wohnen und arbeiten kann. Wie bisher sollen die insoweit steigenden Personalkosten durch die Mieteinnahmen refinanziert werden. Zusätzliche Mieteinnahmen sollen durch eine moderate Erhöhung der

Belegungsgebühren ab 2016 von 10 € (für Coesfelder) bzw. 11 € (für Auswärtige) pro Übernachtung auf 12 € bzw. 13 € / Übernachtung erzielt werden. Ab 2020 soll die Belegungsgebühr 13 € bzw. 14 € / Übernachtung betragen. Das setzt voraus, dass ein attraktives Angebot mit entsprechend ausgestatteten Räumlichkeiten die Belegungsgebühren auch rechtfertigt.

Der Vorstand des Vereins hat sich mit der Situation intensiv auseinander gesetzt. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass zum nunmehr angestrebten Weg keine Alternative gesehen wird. Nur mit der inhaltlichen Ausrichtung als „Zukunftslandschule“, den geplanten baulichen Erweiterungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und der personellen Aufstockung auf eine volle Stelle lasse sich die erfolgreiche Arbeit des Vereins nachhaltig fortführen.

Mittelbar hängen damit auch die Aktivitäten der Kinderhilfe Tschernobyl zusammen, die im Rahmen der jährlichen Begegnungsfreizeiten auf die Räumlichkeiten zurückgreifen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Verwaltungsvorstand hat sich mit den Argumenten und Informationen befasst. Er sieht zum einen die über 35-jährige erfolgreiche ehrenamtliche Tätigkeit des Vereins Sirksfelder Schule. Diese ist verbunden mit einem langjährigen Angebot für Coesfelder Kinder, Jugendliche, Familien sowie Einrichtungen. Aber auch im Hinblick auf die jährlich rd. 2.500 auswärtigen Besucher wirkt die Bildungsstätte in die Region.

Auf der anderen Seite werden sich die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen weiter verändern und es wird entscheidend darauf ankommen, wie anpassungsfähig und bedarfsgerecht die Freizeit- und Bildungsstätte sich zukünftigen Bedarfen stellt. Der jetzt eingeschlagene Weg, die Regionale 2016 – Initiative Zukunftsland aufzugreifen und sich zusammen mit Partner in der Region konzeptionell auf das Thema Umweltbildung einzustellen, ist aus Sicht der Verwaltung richtig. Er bietet nicht nur die Chance auf eine beträchtliche Landesförderung, sondern ermöglicht es dem Verein mit dann verbessertem Angebot, hauptamtlicher Betreuung und passgenauen räumlichen Gegebenheiten kostendeckende Belegungsgebühren zu erheben, die eine Weiterführung der Bildungsstätte ermöglicht.

Veranschlagung im Haushalt 2015:

Bisher ist eine Veranschlagung im Haushalt 2015 noch nicht erfolgt. Die erforderliche Zuordnung der einzelnen Bestandteile in konsumtive und investive Bestandteile würde bis zur Verabschiedung des Haushaltsplans vorgenommen und in den Änderungsnachweis zum Haushaltsplanentwurf eingearbeitet.

Anlagen:

Belegungsstatistik

Betriebskosten