



Gemeinde Winnigstedt

– Der Bürgermeister –



Winnigstedt, 23.8.2017

RDS-Nr.: RDS Wi10/015

Sitzungsvorlage für die Gemeinde Winnigstedt

Beratungsfolge	Öffentlichkeitsstatus	Aufgabe
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	Vorberatung
Rat der Gemeinde Winnigstedt	öffentlich	Entscheidung

**Betreff: Modernisierung und Instandsetzung des Gemeindehauses (Schulstr. 4)
Konzept und Förderantrag**

Beschlussempfehlung:

Das Gemeindehaus wird zum haushalts- und förderungsrechtlich nächstmöglichen Zeitpunkt umfassend modernisiert und instandgesetzt. Zu dieser Maßnahme gehören insbesondere folgende Arbeiten:

- Sanierung der Außenfassade Südseite
- Einbau einer Infrarot-Strahlungsheizung im Gemeindebüro und in den Räumen des Kulturringes/der Heimatpflege
- Instandsetzen des Fußbodens im Gemeindebüro
- Instandsetzen des Flures im Erdgeschoss
- Instandsetzen des Flures im Erdgeschoss
- Erneuerung des Mobiliars im Gemeindebüro

Die Kosten dieser Maßnahme betragen voraussichtlich rd. 26.000 €

Der Bürgermeister wird ermächtigt, bei allen für diese Maßnahme zugänglichen Förderprogrammen sowie bei der Stiftung Zukunftsfonds Asse Gelder zur Finanzierung der Maßnahme zu beantragen.

Das Projekt wird im Haushaltsplan 2018 veranschlagt.

Begründung:

1. Das Gemeindehaus in der Schulstraße 4 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Es ist als zweigeschossiges Fachwerkhhaus mit Krüppelwalmdach ausgeführt. Im Erdgeschoss befinden sich in jeweils abgeschlossenen Flächen auf der rechten Seite das rd. 26 qm große Gemeindebüro mit dahinterliegendem Archivraum (ca. 8 qm) und auf der linken Seite mit ca. 45

qm die Räumlichkeiten des Kulturringes und der Heimatpflege. Die Nutzung des Gemeindebüros hat seit einigen Jahren nur noch eine geringe Bedeutung, da die Einwohnerinnen und Einwohner für die allermeisten Verwaltungsgeschäfte die Samtgemeindeverwaltung aufsuchen müssen.

Im Obergeschoss befindet sich eine gut 100 qm große Wohnung. Diese steht seit längerer Zeit leer und ist unsaniert, entspricht von baulichem und energetischem Zustand der Baualterklasse 1880-1900. In den zurückliegenden Jahren ist ein Vermietungsversuch der Wohnung gescheitert. Schwierigkeiten bereiten die notwendigen erheblichen Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten, insbesondere der Einbau einer neuen Heizung. Die früher vorhandene, nicht mehr zeitgemäße Ofenbeheizung existiert nicht mehr.

Umfängliche Sanierungen hat das Gebäude nicht erfahren. Im Erdgeschoss wurden in die beheizten energiesparende Isolierglasfenster eingesetzt. Beheizt werden diese Räume über strombetriebene Nachtspeicheröfen. Diese Lösung ist unwirtschaftlich und schwer zusteuern. Zur Winterzeit stellen sich keine angemessenen Temperaturen für einen längeren Aufenthalt ein. Durch die unregelmäßige Beheizung sind die Räume feucht.

Der Erdgeschossflur ist baulich nicht nur äußerst unansehnlich, sondern schadhaft und zeigt die Folgen jahrzehntelanger Vernachlässigung der Bausubstanz. Mangelnde Lüftung und Beheizung sowie aufsteigende Feuchtigkeit haben Schäden an hölzernen Einbauten und Konstruktionsteilen verursacht, lassen den Putz großflächig bröckeln. Das Besucher-WC am nördlichen Ende des Gebäudes ist verschimmelt und nicht benutzbar. Eine hinreichende Beheizung fehlt dort, das Fenster zum rückwärtigen Garten ist einfach verglast und in seinem Holz verrottet.

2. Die Räume des Kulturringes werden regelmäßig für Zwecke des Vereines einschließlich kleinerer Versammlungen genutzt. Es befinden sich hier auch zahlreiche historische Gegenstände und Dokumente, die gesichtet, bewahrt und präsentiert werden, jedenfalls auch aufbewahrt werden sollen.

In den Räumlichkeiten des Gemeindebüros befinden sich ebenfalls zu archivierende, bewahrenswerte Unterlagen. Sitzungen können hier bislang aufgrund des baulichen Zustandes und des unvollständigen, völlig überalterten und abgängigen Mobiliars kaum ernstlich durchgeführt werden.

Auch der Ortsverein des DRK nutzt den Archivraum für seine Unterlagen.

Das Gemeindebüro wäre von seiner Fläche her nach einer angemessenen Instandsetzung gut geeignet zur Durchführung von Sitzungen mit bis zu 12 Personen zzgl. einiger Zuschauer. Damit könnten dort sehr gut Sitzungen von kleineren Gremien, Vereinen/Vereinsvorständen, Ausschüssen des Rates sowie des Rates selbst stattfinden. Auch gesellige Veranstaltungen von Vereinen, wie sie derzeit noch in den beiden Gaststätten des Ortes erfolgen, wären hier gut denkbar.

In der bisherigen Diskussion innerhalb des Gemeinderates, aber auch im Austausch mit den ansässigen Vereinen und Institutionen ergab sich die einhellige Meinung, dass das Gebäude gerade wegen der Nutzungsmöglichkeiten im Erdgeschoss nicht veräußert, sondern im Eigentum behalten und dauerhaft nutzbar erhalten werden sollte.

3. Das gesamte Gebäude befindet sich infolge langjährig unterlassener Instandhaltung in baulich mangelhaftem Zustand. Durch Verwitterung und Feuchtigkeit ist die äußere wie auch die innere Substanz gefährdet, gleichwohl die Statik noch nicht beeinträchtigt scheint. Die sanitäre Ausstattung und die Beheizung entsprechen nicht den heutigen, sich aus der ausgeübten bzw. gewünschten Nutzung ergebenden Ansprüchen.

Mit Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung soll den beschriebenen Missständen und Mängeln wirksam, jedoch mit Augenmaß begegnet werden.

- Die Instandsetzung der Fachwerkfassade nach Süden hin einschl. Aufarbeitung der Eingangstür wurde von Firma Müller mit 11.330 € angeboten.
- Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten an den Wand- und Deckenflächen des Gemeindebüros sowie der Besucher-Toilette sind nach vorliegenden Angeboten der Firmen Müller bzw. Eckart mit brutto rd. 5.000 € zu veranschlagen. Hinzu kämen geschätzt 1.000 € für die Sanierung des herabfallenden Putzes im Flur.
- Firma Scherler hat den Einbau von Infrarot-Strahlungsheizkörpern im Gemeindebüro, in den Räumen des Kulturringes und im Besucher-WC mit brutto 4.690 € kalkuliert.
- Neues Mobiliar im Gemeindebüro (Sitzungstisch rund oder oval mit 12 Stühlen, zusätzlich etwa 12 Besucherstühle, ein einfacher Schreibtisch mit drei Schubladen sowie ein Arbeitsstuhl) wird geschätzt rd. 4.000 € kosten.

Somit kann zunächst von Maßnahmekosten in Höhe von 25.990 € ausgegangen werden.

Eine umfassendere Sanierung des Gebäudes im Bereich des Erdgeschossflures, des eingehausten Treppenaufganges zur Wohnung sowie der Wohnung selbst wird derzeit zurückgestellt. Es bedarf zunächst der Ausarbeitung eines Konzeptes. Hierzu ist die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum ebenso abzuwarten, wie ggf. die Erreichbarkeit entsprechender Fördermittel.

4. Übergeordnetes Ziel dieser Maßnahmen ist es, das Gemeindehaus nicht nur für die derzeitigen Nutzungen vor allem durch Kulturring und Ortsheimatpflege zu erhalten, sondern Raum für Sitzungen davon unabhängiger Vereine und Institutionen zu schaffen.

Derartige Sitzungen und auch gesellige Veranstaltungen finden derzeit in den beiden Gaststätten im Ort statt, deren Fortbestand jedoch nicht dauerhaft gesichert ist.

Das gleichzeitig vorhandene Schützenhaus ist für Veranstaltungen dieses Rahmens nicht geeignet. Denn der dort vorhandene Saal ist trotz Teilbarkeit zu großflächig, in der kalten Jahreszeit zu schwierig für kurze Nutzungen zu beheizen und von den Kosten her zu teuer.

5. Der Umfang der Maßnahme und die Betroffenheit mehrerer Gewerke sprechen dafür, sie als investive Maßnahme einzustufen. Damit sind die Aufwendungen der Gemeinde nicht als freiwillige Leistungen nach den Regelungen des Zukunftsvertrages einzustufen, wo sie insgesamt einer Begrenzung auf 2,5 % der Aufwendungen des Ergebnishaushaltes unterliegen würden. Die Aufwendungen können mit Mitteln aus der Rücklage gedeckt werden.

6. Mögliche Fördermittel für diese Maßnahme lassen sich zunächst aus der ZILE-Richtlinie (RdErl. d. ML vom 19.8.2015) und aus der Stiftung Zukunftsfonds Asse (ZfA) erhoffen.

Als Maßnahme im Tätigkeitsfeld Basisdienstleistungen (ZILE, Ziffer 9 – 9.1.2.3) ist sie förderfähig. Der Fördersatz beträgt für Winnigstedt gemäß ZILE, Ziffer 9.4.2.2 in Verbindung mit der aktuellen Landesstatistik LSN für das Jahr 2016 und Artikel 59 Abs. 3 Buchst. c ELER-VO bis zu 43 %, denn Winnigstedts Steuereinnahmekraft weicht vom Landesschnitt um -13,9 % ab und der Ort gehört keiner sog. *Übergangsregion* an.

Der Förderantrag wäre in Zusammenarbeit mit der Samtgemeindeverwaltung zu entwerfen und bis zum 30.9.2017 beim Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) einzureichen.

Auch nach den Förderschwerpunkte der ZfA ist die Maßnahme förderfähig (vgl. http://www.lk-wolfenbuettel.de/aktuelles/zukunftsfonds_asse/). Zur Förderung von Gemeindehäusern bzw. Gemeindebüros hat die ZfA keine Grundsatzbeschlüsse gefasst. Möglicherweise ließe sich das Vorhaben jedoch an den Grundsatzbeschluss bzgl. Dorfgemeinschaftshäuser anlehnen (vgl. Ratsdrucksache Wi10/014), insbesondere, wenn der dort benannte Förderhöchstbetrag mit dem Vorhaben Schützenhaus nicht ausgeschöpft wird.

Der Förderantrag wäre ebenfalls in Zusammenarbeit mit der Samtgemeindeverwaltung zu entwerfen.

Weitere mögliche Fördermöglichkeiten bzw. Sponsoren werden gesucht.

Eigenleistungen von Seite der Gemeinde werden bislang in Form der Planungsleistungen und Maßnahmebetreuung erbracht.

Nach der bisherigen Planung wäre ausgehend von Kosten in Höhe von 25.990 € von der Gemeinde somit eine Kofinanzierung in Höhe von rd. 7017 € aufzubringen. Wenn eine Förderung durch die ZfA nicht erreicht werden kann, wären es 14.814 €

7. Nach Rücklauf zu den Förderanträgen und ggf. noch erforderlicher Abstimmung mit dem Bauamt des Landkreises könnte die Maßnahme sodann in den Haushalt für das Jahr 2018 aufgenommen werden und eine Bauzeitenplan erstellt werden, der bei den künftigen Buchungen des Schützenhauses zu berücksichtigen wäre.

Michael Waßmann
(Bürgermeister)