

Federführung:

51 - Jugend, Familie, Bildung, Freizeit

Produkt:

51.01 Jugendarbeit, Kinder- und Jugendschutz

70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

24.10.2014

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Jugend, Familie, Senioren und Soziales	05.11.2014	Kenntnisnahme
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	19.11.2014	Kenntnisnahme

Forum BildungsBerkel, Baumaßnahmen am Gebäude der "Sirksfelder Schule"

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Sachverhalt:

Der Verein „Freizeit- und Bildungsstätte der katholischen Jugend Coesfeld e.V.“ betreibt seit 1980 in der ehemaligen Bauernschaftsschule Sirksfeld die „Sirksfelder Schule“ als Freizeit- und Bildungsstätte in Form eines Selbstverpflegerhauses. Dazu gehören zwei Belegungseinheiten (Haus I und Haus II) mit insgesamt 45 Betten sowie ein Jugendzeltplatz mit zugehörigem Spiel- und Bolzplatz.

Der Verein ist Mieter der städtischen Immobilie, er trägt die Bewirtschaftungskosten der Freizeit- und Bildungsstätte und wird als anerkannter freier Träger der Jugendhilfe von der Stadt Coesfeld jährlich mit einem Betriebskostenzuschuss in Höhe von 2.625 € unterstützt. Ein Mietzins ist nicht zu zahlen. Der erste Mietvertrag wurde im Jahr 1999 nach 20jähriger Laufzeit um weitere 20 Jahre bis zum 31.12.2019 verlängert.

Wie bereits im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Kultur, Schule und Sport vom 18.09.2012 (Vorlage 184/2012) vorgestellt, will der Verein zusammen mit anderen regionalen Projektträgern aus dem Berkelraum (IBP Interkulturelle Begegnungsprojekte, Aktuelles Forum Volkshochschule/Kunstklärwerk Stadtlohn, Berkelspaziergang Billerbeck und Biologische Station Zwillbrock) im Rahmen der Regionale 2016 im gemeinsamen Projekt „Forum BildungsBerkel“ neue Zugänge zur Umweltbildung sowie zu den Themen und Zielgruppen der Kinder-, Jugend-, Erwachsenen- und Familienbildung entwickeln. Unter dem Arbeitstitel „zukunftsLANDschule“ sollen in der Sirksfelder Schule Lernfelder in den Bereichen Landwirtschaft, Natur, erneuerbare Energien, Kultur und Gemeinschaft eröffnet werden. Dabei soll die über die vergangenen Jahrzehnte bewährte Konzeption als Selbstversorgerhaus für Gruppen aus Schulen und Kindergärten, Familien, Verbänden und Gemeinschaften grundsätzlich beibehalten, jedoch durch neue Angebote ergänzt und insoweit neu ausgerichtet werden. Durch die Zusammenarbeit mit Landwirten, Landfrauenverbänden, Naturschutzzentren und Betreibern von erneuerbaren Energiegewinnungsanlagen geht es inhaltlich darum,

praktische Lern- und Erfahrungsfelder in und um den ländlichen Raum im unmittelbaren Umfeld der Bildungsstätte anzubieten. Das soll zukünftig auch unabhängig von einer Belegung der Wohneinheiten erfolgen können. Dazu bedarf es aber Schulungsräume und Sanitäreinrichtungen, die diesen Gruppen / Exkursionen zeitweise – separat von einer Übernachtungsnutzung - zur Verfügung gestellt werden. Im derzeitigen Raumbestand ließe sich eine solche separate Belegung nicht verwirklichen.

Das Projekt Forum BildungsBerkel befindet sich innerhalb des Regionale-Prozesses mittlerweile nach der ersten Qualifizierungsstufe und erfolgreicher Projektstudie in der Kategorie „B“. Nach weiterer Qualifizierung im Rahmen eines Projektdossiers kommt die Kategorie „A“ mit der Möglichkeit der Realisierung in Betracht.

Bereits seit vielen Jahren richtet der Verein seine finanziellen Anstrengungen auf die dringend notwendige Sanierung des Anbautraktes, in dem sich ein Seminarraum, mehrere Betreuer-, Sanitär- und Lagerräume befinden. Es handelt sich um die ehemalige offene Pausenhalle (mit Sanitärtrakt) der alten Landschule, die Anfang der 1980iger Jahre in recht einfachem baulichen Standard geschlossen und seither als Aufenthaltsräumlichkeit genutzt wird. Zum Zwecke der Sanierung dieses Gebäudetraktes hat der Verein aus den erwirtschafteten Belegungsgebühren über viele Jahre hinweg mittlerweile eine Rücklage in Höhe von rd. 150.000 € angespart. Seit dem Jahr 2009 wird innerhalb des Vereins mit Unterstützung eines Architekten daran gearbeitet, möglichst im Zusammenhang mit der Regionalen 2016 den baulichen Sanierungsbedarf mit der konzeptionellen Neugestaltung als „ZukunftsLANDschule“ zu verbinden. Es zeigte sich nach der bautechnischen Bestandsaufnahme, dass eine Sanierung des Anbautraktes jedoch nicht möglich ist. Der Anbautrakt ist abgängig und nur durch einen Ersatzneubau zu ersetzen, der allein aus den Rücklagemitteln des Vereins bei weitem nicht zu finanzieren ist.

Trotz Einbindung der Regionale-Geschäftsstelle und intensiver Bemühungen um finanzielle Fördermöglichkeiten öffnete sich lange Zeit kein Förderweg für dieses Projekt. Ausschlaggebend dafür ist, dass eine Landesförderung eines Regionale-Projektes nicht aus speziellen „Regionale-Fördermitteln“ erfolgt, sondern jede Förderung im Rahmen der Regionale nur aus bereits vorhandenen Fördermöglichkeiten erfolgen kann. Im Falle einer Förderung würden diese Fördermittel dann allerdings bevorzugt zur Unterstützung eines Regionale-Projektes eingesetzt. Zu den klassischen Fördertöpfen (Stadtentwicklung, LEADER etc.) fehlt für dieses Bildungs- und Erziehungsprojekt aber die generelle Zugangsmöglichkeit.

Erst nach Kontaktaufnahme mit dem Landesjugendamt im Mai 2014 wurde ein möglicher Förderweg über Mittel aus dem Kinder- und Jugendförderplan des Landes NRW erkennbar. Vertreter des Landesjugendamtes besichtigten die Bildungsstätte und ließen sich das Projekt und die beabsichtigte räumliche Neugestaltung vorstellen. Sie zeigten sich dem Ansinnen grundsätzlich aufgeschlossen und erklärten sich bereit, vorbehaltlich einer Antragstellung und der anschließenden Prüfung eine vorsorgliche Einplanung von Fördergeldern im Jahr 2015 und 2016 vorzunehmen. Eine Bewilligung von Fördergeldern ist damit ausdrücklich noch nicht verbunden. Vereinbart wurde eine Antragstellung im Herbst 2014. Als Zeitraum einer Baumaßnahme wurde Herbst 2015 bis Mitte 2016 avisiert. Eine Förderung durch den Landschaftsverband erfordert ein langfristiges Konzept sowie einen langfristigen Mietvertrag. Die Zweckbindung einer Förderung beläuft sich auf 25 Jahre.

Der Verein hat sich anschließend dafür ausgesprochen, zur Vorbereitung einer möglichen Antragstellung eine dezidierte Bestandserfassung zu beauftragen und die Planungen voranzutreiben, verbunden mit einer aktualisierten Kostenschätzung.

Die bauliche Bestandsaufnahme erfolgte unter Einbindung des Zentralen Gebäudemanagements (ZGM) und auch der Bauaufsicht. Seitens des ZGM wurde bestätigt, dass der vorhandene Anbautrakt nicht mehr ertüchtigt werden kann. In diesem Zusammenhang wurden auch die verschiedenen kurz- bis mittelfristig notwendigen Maßnahmen der Bauunterhaltung des Hauptgebäudes (Heizung, Dach, Elektroverteilung) zusammengestellt und kostenmäßig hinterlegt.

In baurechtlicher Hinsicht wurde festgestellt, dass der vorgefundene Gebäudebestand zwar den seinerzeit ausgesprochenen Baugenehmigungen entspricht. Vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren deutlich verschärften Brandschutzanforderungen - gerade im Bereich von Beherbergungsstätten – müssen aber in bestimmten Bereichen kurz- und mittelfristig gewisse Anpassungen der baulichen Gegebenheiten erfolgen, um aus Sicht heutiger Sicherheitsstandards vertretbare Zustände zu haben. Betroffen ist insoweit auch das Hauptgebäude, das nach den ursprünglichen Planungen eigentlich so gut wie unangetastet bleiben sollte.

Die baugenehmigungsrechtliche Vorprüfung führte außerdem zu dem Ergebnis, dass mit einem Ersatzneubau des Anbautraktes aufgrund der Eingriffstiefe in das Objekt eine komplette brandschutztechnische Neubewertung des Gesamtgebäudes erfolgen muss. Baurechtlicher Bestandsschutz für das Hauptgebäude besteht dann nicht mehr. Das gesamte Gebäude müsste dann den heutigen brandschutztechnischen und energetischen Anforderungen entsprechend hergerichtet werden. Das wiederum hat zur Folge, dass etwa im Obergeschoss des Hauptgebäudes (sog. „Haus II“) die Flure verbreitert werden müssen, Materialien mit bestimmter Feuerwiderstandsklasse eingebaut werden müssen und ein weiteres Treppenhaus erforderlich wird. Faktisch ist das Obergeschoss der Schulungsstätte dann komplett zu entkernen und neu aufzubauen. Die Eingriffe im EG sind gering.

Vor diesem Hintergrund hat der Verein den Architekten damit beauftragt, eine aktualisierte Planung und dezidierte Kostenberechnung zu erstellen, um den notwendigen Aufwand für die Baumaßnahme einschließlich des Ersatzneubaus für den Anbautrakt festzustellen.

Eine umfangreiche Kostenberechnung liegt seit Mitte September vor und endet mit einem Gesamtkostenaufwand von rd. 1,36 Mio. €

Folgende Kostenblöcke werden darin zusammengefasst:

Instandsetzung Dach	155.000 €
Instandsetzung Dachgeschoss (Haus II)	183.000 €
Instandsetzung Erdgeschoss	92.000 €
Instandsetzung Kellergeschoss	49.000 €
Ersatzbau Anbautrakt	603.000 €
Erneuerung Heizungsanlage	32.000 €
Außenanlagen	48.000 €
Baunebenkosten	201.000 €

Die Kostenberechnung wird derzeit vom ZGM überprüft. Außerdem wird versucht, den Aufwand zu beschreiben, der für Maßnahmen entsteht, die aufgrund der Bauunterhaltungsverpflichtung der Stadt als Vermieterin unvermeidbar auf die Stadt Coesfeld zukommt bzw. sinnvollerweise bei Annahme einer weiteren Vermietung des Objektes getätigt werden sollte.

Der Verein und die Stadtverwaltung sind mit dem Landesjugendamt auch nach der deutlich erhöhten Kostenberechnung weiter im Gespräch, um zu erörtern, ob und wie eine Finanzierbarkeit der Maßnahme erreicht werden kann. Soweit sich bis zur Ausschusssitzung weitere Erkenntnisse ergeben, werden diese dann berichtet.

Im Rahmen der Haushaltsberatungen 2015 wird zu entscheiden sein, welche Mittel zu veranschlagen sind.