

Vorlagen-Nr.: BV/1063/2011-2016		
Vorlage-Art: Beschlussvorlage	Datum: 18.11.2015	
	Ansprechpartner/in: Herr Rüstmann	
Gremium:	Datum:	Status:
Ausschuss für Kultur, Tourismus, Sport, Freizeit und Wirtschaftsförderung	26.11.2015	Ö
Verwaltungsausschuss	01.12.2015	N
Rat der Stadt Jever	10.12.2015	Ö

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter	Mitzeichner/in	Bürgermeister
--------------------------	-------------------------	-----------------------	----------------------

Beratungsgegenstand:

Bürgertreff Cleverns; Grundsatzbeschluss

Sachverhalt:

Der Ortsteil Cleverns hat in den letzten Jahren einen erheblichen Verlust in der dörflichen Infrastruktur hinnehmen müssen. So wurden der Kaufmannsladen und die Gastwirtschaft aufgegeben. Damit ist nicht nur die Nahversorgung weggefallen, sondern auch die Möglichkeit, Veranstaltungen abzuhalten bzw. sich in geselliger Runde zu treffen.

Aus diesem Grunde wünscht die Dorfgemeinschaft sich einen Dorftreff mit einem angeschlossenen Kiosk, der auch eine gewisse Grundversorgung für die Einwohner übernehmen kann.

Als geeignetes Gebäude wurde von der Dorfgemeinschaft frühzeitig das ehemalige Ladengeschäft von Frau Martha Hayen ins Gespräch gebracht. Dazu wurden von dem Cleverner Bauingenieur Hermann Hillers Ausbaupläne erstellt.

Darüber hinaus wurden aber auch andere Möglichkeiten, wie z.B. ein Neubau auf dem Dorfplatz oder ein Anbau an das Feuerwehrgebäude, vorgeschlagen.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung über den Haushalt 2015 den Auftrag erhalten, ein Konzept für das Ansinnen der Dorfgemeinschaft zu erarbeiten.

Ein entsprechendes Konzept wurde im Rahmen von mehreren Sitzungen gemeinsam mit Vertretern aller Vereine des Ortsteils Cleverns erarbeitet.

Grundlage des Konzeptes ist es, eine Förderung über das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ anzustreben. Es besteht Einvernehmen darüber, dass eine Umsetzung ohne Fördermittel kaum darstellbar ist. Um die Voraussetzungen für die Bewilligung von Fördermitteln zu schaffen, haben Mitglieder der Dorfgemeinschaft an der Erstellung eines Integrierten Entwicklungskonzeptes für das Wangerland, Wangerooog und die Stadt Jever zum Erhalt der dörflichen Infrastruktur in Zeiten des demografischen Wandels mitgewirkt und das Projekt „Dorftreff“ in das Konzept eingebracht. Das Integrierte Entwicklungskonzept ist im Juni als nachträgliche Voraussetzung für die Förderung des Graftenhauses und weitere Anträge vom Rat der Stadt beschlossen worden.

Darüber hinaus ist mit der Dorfgemeinschaft intensiv die Frage nach dem Standort für einen Bürgertreff diskutiert worden. Dabei gab es eine weitgehende Mehrheit für den ehemaligen Kaufmannsladen. Diese Mehrheit wurde auch dadurch gestützt, dass ein Neubau nicht förderfähig wäre. Zusätzliche Argumente für diesen Standort waren die zentrale Lage und die Bedeutung einer Sanierung an dieser Stelle für das Dorfbild.

Andere Standortoptionen wurden vereinzelt unterstützt, fanden jedoch keine Mehrheit.

Im Weiteren ging es darum, dass die Dorfgemeinschaft über die Gründung eines Vereins eine eigene Rechtspersönlichkeit erhält, um als juristische Person des Privatrechts auch Vereinbarungen mit der Stadt abschließen zu können. Dieser Schritt ist mit der Gründung des Vereins „Dorfgemeinschaft Cleverns“ erfolgt.

Bestandteil des Konzeptes ist es zudem, dass die Stadt Jever das betreffende Gebäude kauft und saniert, was nach den Förderrichtlinien erforderlich ist bzw. den formell einfacheren Weg gegenüber einer Umsetzung durch einen Verein darstellt.

Der Verein hat sich hingegen bereit erklärt, das Gebäude (inklusive Vermietung der Wohnungen) in eigener Verantwortung zu betreiben und zu unterhalten, instand zu halten und instand zu setzen. Dafür erhält er die Mieteinnahmen aus den beiden Wohnungen und dem Betrieb des Kiosks. Die Mieteinnahmen sind ausschließlich für diese Verpflichtungen zu verwenden. Eine entsprechende Vereinbarung soll zunächst für die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen werden.

Weiterhin hat die Stadt Jever für die Sanierung des Hauses eine Kostenermittlung durch ein Planungsbüro durchführen lassen. Diese Berechnung beruht auf den Plänen von Herrn Hillers und umfasst den für den Dorfverein vorgesehenen Bereich ohne Wohnungen. Insgesamt belaufen sich die auf dieser Basis ermittelten Kosten auf 152.320 €. Hinzuzurechnen sind noch folgende Kosten:

Maler-/Bodenbelagsarbeiten (voraussichtl. durch Dorfgemeinschaft)	35.700 €
Außenanlagen, Parkplätze (voraussichtl. durch Dorfgemeinschaft)	17.850 €
Ausführungsplanung, Leistungsverzeichnisse, Bauaufsicht	29.750 €
Tresen, Abtrennung Kiosk	17.850 €
Summe	253.470 €

Weiterhin ist der Kauf des Hauses zu kalkulieren. Der Wert soll über den Gutachter-

ausschuss des Katasteramtes ermittelt werden. Er wird bei +- 100.000 € vermutet, so dass sich insgesamt ein Kostenvolumen von 353.470 € ergibt.

Sofern das Projekt in das Förderprogramm aufgenommen würde, beliefe sich die Förderung auf 2/3 der förderfähigen Summe. Aufgrund eines zu erwartenden Abzugs beim Kaufpreis für den Wohnungsteil können nicht genau 2/3 der vorstehenden Summe erwartet werden, sondern lediglich ca. 210.000 €, so dass die Stadt je nach Kaufpreis und Eigenleistung des Dorfvereins maximal ca. 140.000 € zu tragen hätte. Als Gegenwert würde das Gebäude in der Bilanz stehen.

Um einen entsprechenden Förderantrag stellen zu können, ist es erforderlich, dass die Stadt sich bereiterklärt, den Eigenanteil zu tragen. Nach dieser Grundsatzentscheidung könnte zum 01.06.2016 ein Antrag gestellt werden, über den dann im 2. Quartal 2017 entschieden würde.

Im Interesse der Daseinsvorsorge für den Ortsteil ist es vor dem Hintergrund des geringen finanziellen Risikos vertretbar, den beschriebenen Eigenanteil zu übernehmen und die Verwaltung zu beauftragen, einen Förderantrag zu stellen. Voraussetzung für die Antragstellung ist, dass der Verein sich für 10 Jahre vertraglich verpflichtet, das Haus insgesamt selbst zu bewirtschaften und zu unterhalten, instand zu halten und instand zu setzen sowie eine Eigenleistung zur Sanierung im Wert von ca. 50.000 € zu erbringen. Über die konkrete Bereitstellung der Mittel ist dann im Rahmen des Nachtragshaushaltes 2017 zu entscheiden.

Sollte der Rat mehrheitlich dieser Auffassung sein, wäre der nachstehende Beschluss zu fassen und in der Prioritätenliste zum Masterplan der „Dorftreff“ in der Kategorie B neu einzugliedern.

Finanzielle Auswirkungen:

Veranschlagung im Haushalt: ja nein

Beschlussvorschlag:

Unter der Voraussetzung, dass der Verein „Dorfgemeinschaft Cleverns“ sich bis zur Antragstellung für 10 Jahre verpflichtet, den Dorftreff Cleverns mit angeschlossenem Kiosk eigenständig inklusive Mietwohnungen zu betreiben und das Gebäude fachgerecht zu unterhalten, instand zu halten und instand zu setzen sowie eine Eigenleistung zur Sanierung im Wert von ca. 50.000 € zu erbringen, erklärt die Stadt Jever sich bereit, auf der Grundlage des Integrierten Entwicklungskonzeptes in 2016 einen Förderantrag für das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ zu stellen und den vorgeschriebenen Eigenanteil zu tragen.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Vertragsentwurf zu fertigen und dem Rat vor Antragstellung zur Entscheidung vorzulegen. Über die konkrete Bereitstellung der Mittel ist abschließend im Rahmen der Verabschiedung des Nachtragshaushaltes 2017 zu beraten und zu entscheiden.

Anlagen: Kostenkalkulation, Grundriss