

Datum 18.06.2014	Aktenzeichen:	Verfasser: AD
Verw.-Vorl.-Nr.: BARSB/BV/047/2014		Seite: -1-

## **AMT PROBSTEI für die GEMEINDE BARSBEK**

<b>Vorlage an</b>	<b>am</b>	<b>Sitzungsvorlage</b>
<b>Gemeindevertretung</b>		<b>öffentlich</b>

### **Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:**

**Beratung und Beschlussfassung über das weitere Vorgehen zur Nachnutzung der Grundschule Krokau**

### **Sachverhalt:**

Auf Basis der gleichlautenden Grundsatzbeschlüsse der Gemeinden Wisch, Barsbek und Krokau wird bereits seit dem vergangenen Jahr an einem Nachnutzungskonzept der Liegenschaft der Grundschule Krokau gearbeitet. Das Konzept ist zwischenzeitlich erstellt, liegt allen Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertretern vor und ist des Weiteren der Öffentlichkeit in einer gut besuchten gemeinsamen Informationsveranstaltung der drei Gemeinden vorgestellt worden.

Im Zuge eines landesweiten Wettbewerbes wurde das Projekt auch zur Förderung mit Mitteln in Höhe von 55% der förderfähigen Kosten (max. 750.000,00 €) ausgewählt. Die Bestätigung ist der Anlage beigelegt. Der formlose Förderantrag liegt ebenfalls allen Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertretern vor.

Der wesentliche Inhalt des Projektes beschränkt sich dabei nicht auf die aktuell im Vordergrund stehende Unterbringung der drei Gemeindefeuerwehren in einem Neubau, sondern vielmehr in der Verbindung der verschiedenen Nutzungsbereiche. Im Konzept sind Bereiche für einen Jugendtreff, ein Senioren"cafe" aber auch Vereinsräume vorgesehen. Der noch als „Sporthaus“ in der Studie bezeichnete Bauteil bildet dabei neben dem zentralen Foyer das verbindende Element aller Nutzungszwecke für die neben dem Sport genannten Bereiche. Im Kern soll ein Bürgerhaus entstehen, welches nicht nur den vor Ort befindlichen Nutzern eine durch alle zu nutzende größere Räumlichkeit zur Verfügung stellt, sondern auch für externe Nutzer z.B. für Versammlungen, Vorträge, Veranstaltungen etc. bereit steht.

An dieser Stelle soll darauf hingewiesen werden, dass keineswegs die Grundlage für einen extern betriebenen gastronomischen Betrieb geschaffen werden soll. Das Gegenteil ist der Fall. Es soll im Grunde die selbstverwaltete Sicherung des jetzigen Bestandes erfolgen.

Die gilt vor allem für den Sportverein und war von Anfang an Ziel des Projektes. Da keineswegs auszuschließen ist, dass sich der Schulverband als jetziger Eigentümer von dem Gebäude trennen wird, ist allein schon das Interesse der drei Gemeinden für den TSV Barsbek existenzsichernd. Unabhängig von den planerischen Möglichkeiten eines evtl.

privaten Eigentümers (die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde Wisch), kann keineswegs damit gerechnet werden, dass die Kosten der Nutzung durch den Sportverein dauerhaft von privaten Stellen übernommen wird. In der Vergangenheit wurden die Kosten weitestgehend aus Mitteln des Schulverbandes getragen. Auch wenn derzeit die Kosten der Liegenschaft durch Mieteinnahmen gedeckt sind, so war dies nicht regelmäßig der Fall.

Die Fördermittel werden selbst bei voller Ausschöpfung nicht ausreichen, um das Konzept quasi in einem Zuge finanzieren und umsetzen zu können. Das ist auch unschädlich und für den künftigen Prozess eher förderlich.

Nach Auskunft des bisher beauftragten Architekturbüros ist eine stufenweise Umsetzung möglich. Sie ist auch insoweit von Vorteil, als das die notwendigen Details insbesondere gemeinsam mit dem Sportverein geklärt und einvernehmlich geregelt werden können. Außerdem eröffnet es die Chance, die inhaltlichen Nutzungen auch mit personellem Leben zu füllen. Des Weiteren stehen Fördermittel z.B. der Aktivregion für den Umbau des Bestandsgebäudes frühestens 2015 zur Verfügung. Gleiches gilt für Mittel des Landessportverbandes für die Umbauten im Sportteil des Gebäudes.

Soweit zusammenfassend zum bisherigen Verlauf.

Wenn die Gemeinden nun das Projekt weiter verfolgen und die Fördermittel auch tatsächlich für das Projekt in Anspruch nehmen wollen, dann sind zwangsläufig weitere Planungsschritte notwendig. Aus den insbesondere zeitlichen Vorgaben des LLUR (vgl. anliegende Mail vom 13.05.2014) ist ersichtlich, dass noch einige administrative Schritte notwendig sind und diese auch zeitnah erfolgen müssen, damit noch in diesem Jahr die Fördermittel auch durch einen Förderbescheid gebunden werden können. Andernfalls verfielen diese.

Es dürfte auch ohne weitere Erläuterungen nachvollziehbar sein, dass mit den bisher bereit gestellten Mitteln der drei Gemeinden in Höhe von lediglich 3.900,-- € brutto für die Erstellung der Konzeption die belastbaren Grundlagen für einen den Regeln entsprechenden Förderantrag nicht geleistet werden konnten. Des Weiteren sind die Vorgaben der Ausschreibungsregeln zu beachten, da andernfalls eine Förderfähigkeit dieser Mittel gefährdet wäre.

Es ist allerdings zu betonen, dass das Architekturbüro auf ausdrückliche Nachfrage bestätigt hat, dass die Kosten in Höhe von 1.600.000,-- € für den Bau des Feuerwehrhauses belastbar sein sollen.

Um also nun in der Sache fortfahren zu können, sind weitere nachhaltige Beschlüsse der Gemeinden erforderlich, die sich inhaltlich aus der Anlage ergeben.

Hinsichtlich der Rechtsform ist in den Vorgesprächen zwischen den Bürgermeistern die Rechtsform eines Zweckverbandes favorisiert worden. Dieser würde dann Betreiber der Infrastruktur werden und sich über die Erhebung einer Verbandsumlage von den Gemeinden refinanzieren. Ob der Zweckverband dann auch die Aufgabe des Brandschutzes der drei Gemeinden erhält, hängt im Wesentlichen von dem bereits in der Öffentlichkeit geäußerten Willen der drei Wehren ab, sich auch formell zusammenzulegen. Das würde natürlich auch die künftige Handhabung und Verwaltung des Zweckverbandes deutlich vereinfachen und zusätzliche Synergien schaffen.

Zur **Gründung eines Zweckverbandes** bedarf es eines öffentlich rechtlichen Vertrages der drei Gemeinden, der auch die Gründungssatzung des Zweckverbandes zum Bestandteil hat.

Neben formalen Bestandteilen sind die wesentlichen Regelungen folgende:

Verbandsumlage:

Grundsätzlich bietet sich in diesem Fall die Berechnung der Verbandsumlage im Verhältnis der Finanzkraft der drei Gemeinden zueinander an. Grundsätzlich handelt es dabei um eine bekannte Methode, die auch einfach zu administrieren ist. Andere Berechnungsgrundlagen nach inhaltlichen Kriterien wie z.B. im Schulverband nach Anzahl der Schüler sind in diesem Fall eher ungeeignet, da hier eine sehr starke Mischung von vielfältigen Nutzungen geplant ist.

Die Gemeinde Wisch hat signalisiert, bei der Berechnung der Finanzkraft die Zweitwohnungssteuer mit einzubeziehen. Dies bedeutet eine nachhaltige Entlastung der Gemeinden Krokau und Barsbek, da diese Gemeinden diese Steuer nicht erheben.

Ausgehend von den derzeitigen Grundlagen ergäbe sich folgende Berechnung hinsichtlich der **Finanzierungskosten** der nicht durch Zuschüsse gedeckten Ausgaben für den Bau des 1. Projektabschnittes:

Kosten gem. Kostenaussage:	1.600.000,-- € brutto
Förderung:	750.000,-- €
zu finanzieren:	850.000,-- €
Annahme: 1% Tilgung; Zins 2,80 %	32.300,-- € jährlich
Abzgl. Mieteinnahmen (ohne AWO):	10.210,20 € jährlich
Rest:	22.089,80 € jährlich

Finanzkraft einschl. Zweitwohnungssteuer

Barsbek	30,74 %
Krokau	23,85 %
Wisch	45,41 %
Summe:	100,00 %

Im Falle der Direkteinzahlung des Finanzierungsanteils durch die Gemeinde Wisch verbliebe daher für den künftigen Träger eine Kreditaufnahme in Höhe von

464.028,05 € (850.000,-- € abzgl. 45,41 % Anteil Wisch).

Dies würde bedeuten:

zu finanzieren:	464.028,05-- €
Annahme: 1% Tilgung; Zins 2,80 %	17.600,-- € jährlich
Abzgl. Mieteinnahmen (ohne AWO):	10.210,20 € jährlich
Rest:	7.389,80 € jährlich
Anteil Krokau 43,69 %	3.228,60 €
Anteil Barsbek 56,31 %	4.161,20 €

Natürlich sind diverse andere Verteilungen, je nach Entscheidung der Gemeinden, wie ein etwaiger Einsatz einer Rücklage erfolgen soll, denkbar und bedürfen einer abschließenden Klärung.

#### Verbandsgremien:

Die Satzung muss die Organe des Verbandes bestimmen. Die Verbandsversammlung könnte dabei paritätisch unabhängig von der Höhe der Verbandsumlage organisiert werden. Theoretisch könnte der Verband aus allen Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertretern der drei Gemeinden bestehen. Die Bürgermeister sind gesetzliches Mitglied. Die Verbandsversammlung wählt die Verbandsvorsteherin bzw. den Verbandsvorsteher.

Ausschüsse können gebildet werden, wobei in diesem Fall die Einrichtung nur eines Ausschusses (evtl. Projektausschuss) vorgeschlagen wird.

Hierüber ist noch zwischen den Gemeinden zu verhandeln. Es wird auch angeraten in dem Ausschuss bürgerliche Mitglieder hineinzuwählen bzw. diese zuzulassen. Damit könnte eine dauerhafte Mitwirkung, wie bisher in der Arbeitsgruppe geschehen, z.B. des Sportvereines auch institutionell gewährleistet werden.

#### Allgemeines:

In einer Präambel zur Verbandssatzung bzw. in dem Gründungsvertrag sollte eindeutig geregelt sein, dass der Verband die Aufgabe hat, die Nutzung der Liegenschaft im Sinne des eingangs beschriebenen weiterzuentwickeln. Damit soll deutlich gemacht werden, dass der Bau des Feuerwehrhauses „nur“ der erste Schritt ist. Damit würde quasi der Auftrag zur Fortentwicklung des Projektes dauerhaft manifestiert sein.

Der Vertrag und die Verbandsatzung bedürfen der Genehmigung der Kommunalaufsicht. Über den Kreisfeuerwehrverband ist bereits Kontakt mit dem Innenministerium aufgenommen worden, um die Zweckverbandslösung für den Fall der Zusammenlegung der Feuerwehren zu klären. Das Brandschutzgesetz ist hierzu wenig aussagekräftig. Die Regeln des Zweckverbandes ergeben sich grundsätzlich aus dem Gesetz über kommunale Zusammenarbeit.

Hinsichtlich der **Kosten des Zweckverbandes** wird zunächst, was die absehbaren Investitionen angeht, auf den vorherigen Abschnitt verwiesen.

Mit der gemeinsamen Unterbringung würden nach Gründung des Verbandes alle Einnahmen und Ausgaben der Infrastruktur bzw. der Aufgabe Brandschutz in den Verband übergehen. Da bisher die Gemeinden jede Wehr für sich finanzieren mussten und damit auch drei Feuerwehrgerätehäuser einschließlich sämtlicher Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten, ist davon auszugehen, dass diese Mittel auch künftig reichen, um die Personal- und Sachausstattung der Wehren finanzieren zu können.

Auch wenn es hierzu zugegebenermaßen noch keine detaillierten Vorausberechnungen gibt, ist außerdem davon auszugehen, dass jedenfalls im Falle der weiteren Zusammenlegung der Wehren weitere Synergien eintreten. Dies liegt daran, dass im jetzigen Zustand die durch die Feuerwehrbedarfspläne der Gemeinden dokumentierte Brandlast zu gewährleisten ist. Im Falle einer Wehr würde sich die Brandlast nicht verdreifachen, da insbesondere die Gebäudestruktur der Gemeinden vergleichbar ist. Auf Dauer wäre daher nicht das Personal und die Technik notwendig, wie sie derzeit von jeder Gemeinde für sich vorzuhalten ist.

Außerdem muss davon ausgegangen werden, dass im Zuge der Erhaltung der Feuerwehrhäuser und der Fahrzeuge in der Zukunft Investitionsentscheidungen notwendig werden, die alleine aus der Fortentwicklung des Brandschutzes erfolgen. Dies zeigen gerade diverse Maßnahmen in verschiedenen Gemeinden der Probstei. In diesem Fall stünde jede der drei Gemeinden quasi mit ihrem Problem alleine da.

In den vorherigen Informationen wurde vielfach auf den demographischen Wandel eingegangen. Die Begegnung hierauf durch dieses Projekt wird insbesondere neben der Zukunftssicherung des Sportvereines (vgl. oben) an dieser Stelle deutlich.

Die Kosten des Grunderwerbs sind in den bisherigen Betrachtungen nicht enthalten. Die Gemeinde Wisch denkt darüber nach, diese aus ihren Mitteln zu finanzieren, ohne diese Kosten den beiden anderen Gemeinden in Rechnung zu stellen oder bei der Verbandsumlage in Abzug zu bringen.

Damit würde die Gemeinde Wisch einen weiteren Beitrag leisten, um die Gemeinden Barsbek und Krokau zu entlasten. Im Gegenzug müsste allerdings im Vertrag zur Gründung eine Regelung aufgenommen werden, dass die Liegenschaft bei etwaiger Auflösung des Verbandes kostenfrei an die Gemeinde Wisch zurückfiele. Die Satzung muss ohnehin als Pflichtbestandteil ein Verfahren bei Ausscheiden eines Verbandsmitgliedes und zur Auseinandersetzung bei Aufhebung des Verbandes enthalten (§5 Abs. 3 Nr. 8 GkZ). Hinsichtlich der notwendigen Finanzierungskosten der Investitionsmaßnahmen muss allerdings klar sein, dass ein Ausscheiden eines Mitgliedes und damit einer einzelnen Gemeinde nur dann erfolgen kann, wenn es bereit ist, auch die finanziellen Konsequenzen zu tragen.

Die Einnahmen aus den Liegenschaften dienen dem Verband zur Minderung der Verbandsumlage. Derzeit sind es insbesondere die Mieteinnahmen aus dem ehemaligen Hausmeistergebäude und des ehemaligen Schulgebäudes selbst. Außerdem erstattet der TSV Barsbek jährlich 1.400,-- €.

### **Weiteres Vorgehen:**

Um die Anforderungen an den zu stellenden Förderantrag zu ermöglichen ist die Vergabe eines Planungsauftrages (bis zur Leistungsphase 3 nach HOAI) notwendig. Zur Erhaltung der Förderfähigkeit der Planungskosten ist die Einhaltung der Vergabevorschriften zwingend notwendig. Dies bedeutet alleine einen Zeitaufwand von 6 – 8 Wochen, bis ein Planer mit der Arbeit überhaupt beginnen kann und wird Kosten in Höhe von ca. 34.000,-- € netto verursachen. Erst nach Abschluss dieser Arbeiten kann die vorgeschriebene baufachliche Prüfung durch den Kreis Plön erfolgen.

Übrige Dinge (vgl. Mail) können in der Zeit bis dahin parallel erarbeitet werden. Bis zur Abgabe des formellen Förderantrages (Ende Oktober/Anfang November) sind dann belastbare Beschlüsse der Gemeinden zur Finanzierung des Förderprojektes notwendig, da das LLUR den Nachweis der gesicherten Finanzierung verlangt.

Etwaige Ausschreibungen und damit der Bau selbst würden erst nach Zugang des Förderbescheides erfolgen. Bis zum Zugang des Förderbescheides ist daher die Maßnahme dem Grunde nach noch umkehrbar. Allerdings wären dann die durch die nächsten Planungsschritte aufgewendeten Mittel quasi verloren.

Die Verteilung der jetzt anstehenden Kosten könnte nach entsprechendem Beschluss der drei Gemeinden bereits in der Form der künftigen Verbandsumlage erfolgen (Finanzkraft unter Einbeziehung der Zweitwohnungssteuer).

## **Abschließende Bemerkungen**

Im Falle der weiteren Bearbeitung des Projektes „Künftige gemeinsame Nutzung der Grundschule Krokau“ sind weitere kostenpflichtige Schritte zwingend notwendig und unvermeidbar.

Weitere Details insbesondere zu Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Gründung eines Verbandes können in den kommenden Wochen bis zur Abgabe eines Förderantrages geklärt werden.

Seitens der Verwaltung wird zur optimalen Abstimmung der Gemeinden untereinander für diese Dinge bis zur Fassung der seitens des LLUR geforderten Beschlüsse die Einrichtung einer weiteren Arbeitsgruppe empfohlen, in der neben dem/der Bürgermeister/in ein weiteres Mitglied der GV vertreten sein könnte (z.B. Vorsitz des Finanzausschusses). Diese Arbeitsgruppe hätte dann die Aufgabe, insbesondere die Fragen der Finanzverteilung, des Entwurfs eines Gründungsvertrages nebst Satzung vorzubereiten und damit einer Entscheidung der Gemeinden (vor Abgabe des formellen Förderantrages) zuzuführen.

## **Beschlussvorschlag:**

Der vorliegenden Konzeptstudie wird zugestimmt.

Das Amt wird gebeten, den Förderantrag an das LLUR für den Bau des gemeinsamen Feuerwehrhauses der drei gemeindlichen Wehren zu erarbeiten und damit das Projekt „Künftige gemeinsame Nutzung der ehemaligen Grundschule Krokau“ weiter voranzutreiben.

Der Gründung eines Zweckverbandes zum künftigen Betrieb wird dem Grunde nach zugestimmt. Die Beschlussfassung über die Details des Vertrages bzw. der Satzung erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt.

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten für die Maßnahmen bis zur Abgabe des Förderantrages tragen die drei Gemeinden Wisch, Barsbek und Krokau im Verhältnis der Finanzkraft unter Einbeziehung der Zweitwohnungssteuer zueinander.

Die Mittel sind im Haushaltsjahr 2014 ggfs. im Wege eines Nachtrages sicherzustellen.

Der Einrichtung einer Arbeitsgruppe für die oa. Aufgabe bestehend aus der Bürgermeisterin und einem/r weiteren Vertreter/in aus der Gemeindevertretung wird zugestimmt. Als weitere/r Vertreter/in wird Herr/Frau xxxxxxxx benannt.

Über den Fortgang des Verfahrens sind die Gemeindevertretungen nach Erreichen von best. sog. Meilensteinen in gemeinsamen Informationsveranstaltungen zu informieren.

Im Auftrage:

AD

Gesehen:

Körber  
Amtdirektor