



## Vorlage Nr.

**389/2014-2020**

Bürgerservice

<input checked="" type="checkbox"/>	<b>in öffentlicher Sitzung</b>
<input type="checkbox"/>	<b>in nichtöffentlicher Sitzung</b>

### Beratungsfolge

Schul-, Kultur- und Sozialausschuss	29.11.2017
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss	06.12.2017
Rat der Gemeinde Kerken	20.12.2017

### TOP

**Erhaltung eines Begegnungszentrums in Aldekerk -  
Erwerb des Jugend- und Pfarrheims**

### Begründung

Auf Grundlage der Vorlage 374/2014-2020 hatte der Rat der Gemeinde Kerken am 27. September 2017 dafür ausgesprochen, den Gedanken zum Erwerb des Jugend- und Pfarrheims in Aldekerk weiter zu verfolgen.

Vor einer Kaufentscheidung sollen jedoch zunächst die Haushaltsdaten/-beratungen für das kommende sowie die prognostizierten Ergebnisse der mittelfristigen Finanzplanung abgewartet werden, so dass ein möglicher Erwerb frühestens 2018 erfolgen kann.

Die Verwaltung wurde gleichzeitig beauftragt, folgende Punkte zu klären:

- den Kaufpreis für den Erwerb des Jugend-/Pfarrheimes zu ermitteln
- die Nebenkosten für eine dauerhafte Nutzung zusammenzustellen
- eine Liste der bisherigen Nutzer sowie der Nutzungszeiten zu erstellen
- die Möglichkeiten der Weiternutzung der Räume durch die bestehenden Gruppen unter Berücksichtigung der für die Migranten benötigten Zeiten zu prüfen
- mögliche weitere an der Nutzung der Räume interessierte Gruppen zu ermitteln
- Vorschläge für ein angemessenes Nutzungsentgelt zu erarbeiten
- evtl. notwendige Umbaukosten zu ermitteln inkl. möglicherweise erforderlicher Maßnahmen und Kosten für die Barrierefreiheit

Die Ergebnisse der Untersuchung sind dem Rat mit einem Nutzungskonzept im Rahmen der Haushaltbeschlüsse für 2018 zur Beratung vorzulegen.

Die Sitzungsreihenfolge für weitere Beratungen wird wie folgt festgelegt: Schul-, Kultur- und Sozialausschuss, anschließend Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss, anschließend Rat.

Vor einer dieser Sitzungen soll ein Ortstermin zur Besichtigung des Jugend-/Pfarrheims angeboten werden.

Folgende Daten konnten durch die Verwaltung bisher ermittelt werden:

## Kaufpreis

Die Katholische Kirchengemeinde St. Dionysius Kerken verkauft einen Teil des Grundstücks Gemarkung Aldekerk, Flur 7, Flurstück 10 in einer Größe von ca. 840 qm, aufstehend mit einem Gebäude inkl. einer Wegefläche zum Preis von 75.000,-- Euro. Der zu verkaufende Teil muss noch vermessen werden; ein Wertausgleich für Minder-/Mehrflächen wird mit einem Betrag von 170,-- Euro je qm angesetzt.

In der beigefügten Anlage „Pfarrheim Aldekerk Lageplan“ ist die Fläche entsprechend (rot umrandet) dargestellt. Bei der im Plan blau dargestellten Fläche handelt es sich um eine Wegefläche, die ebenfalls von der Gemeinde Kerken mit erworben wird.

Die von der Gemeinde Kerken zu tragenden Kosten für die Vermessung, Notar- und Gerichtskosten, die Grunderwerbsteuer sowie alle sonstigen Vertrags- und Vertragsnebenkosten belaufen sich auf ca. 7.350,-- Euro.

## Nebenkosten

Die Nebenkosten für den Betrieb des Jugend- und Pfarrheims setzen sich zusammen aus den Verbrauchs- und Versicherungskosten sowie den Kosten für Hausmeistertätigkeiten und Reinigung (sh. Anlage „*Jugendheim Aldekerk Nebenkosten*“).

Die durchschnittlichen Verbrauchskosten lagen in den vergangenen fünf Jahren bei 6.600,-- Euro jährlich. Für Hausmeister- und Reinigungskosten sind zusammen ca. 16.100,-- Euro jährlich angefallen. Die Kosten für die Gebäude- und Inhaltsversicherungen liegen bei etwa 2.000,-- Euro jährlich (inkl. Versicherungssteuer).

## Übersicht der aktuelle Nutzer und Nutzungszeiten

Das Jugend- und Pfarrheim in Aldekerk wird derzeit sowohl von kirchlichen als auch von privaten Gruppen und Vereinen in unterschiedlicher Weise und Intensität genutzt.

Zu den kirchlichen Gruppen zählen das Bücherei-Team, der Familienmesskreis, der Kirchenchor, die Lektoren, die Kommunion- und Firm-Katecheten, das Moshi-Team sowie das Sternsinger-Team.

Das TOT-Heim für Kinder- und Jugendliche wird ebenfalls in der Regie der Katholischen Kirchengemeinde betrieben.

Neben den kirchlichen Gruppen bzw. dem TOT-Angebot nutzen mit dem Kneipp-Verein Gelderland e.V., dem Jugend- und Kinderchor Total-Vokal e.V., dem Turnverein Aldekerk e.V. drei Vereine und zusätzlich auch eine private Gymnastikgruppe die Räume des Gebäudes.

Die genauen Nutzungszeiten sind der Anlage „Jugendheim Aldekerk Belegungsplan“ zu entnehmen.

## Weiternutzung durch bestehende Gruppen unter Berücksichtigung der Angebote für Migranten

Wie bereits in der Vorlage 374/2014-2020 aufgeführt, bietet das Jugend- und Pfarrheim nach Auffassung der Verwaltung sehr gute Voraussetzungen für die – auf viele Jahre hinaus - anstehenden Integrationsaufgaben.

Durch die zentrale Lage des Pfarrheims ist das Gebäude für alle Nutzer gut und schnell zu erreichen. In unmittelbarer Nähe des Pfarrheims befinden sich zudem ein Parkplatz mit ca. 15 Stellplätzen sowie weitere zahlreiche Parkmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung. Mit der Bahn anreisende Nutzer/Besucher benötigen für den Weg zum Pfarrheim weniger als zehn Minuten.

Aufteilung und Größe der Räumlichkeiten des Pfarrheimes eröffnen eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten und sind auch für Angebote der Begegnung mit Migranten sehr gut geeignet. Im Erdgeschoss stehen hierfür drei Räume mit Flächen von 52m<sup>2</sup>, 46m<sup>2</sup> und 31m<sup>2</sup> sowie eine Teeküche zur Verfügung. Das Obergeschoss bietet einen großen Versammlungsraum mit 93m<sup>2</sup> sowie einen weiteren Raum mit 31m<sup>2</sup>. Hier befinden sich auch je eine Damen- und eine Herrentoilette. Das Dachgeschoss besteht aus zwei Räumen a' 48m<sup>2</sup> bzw. 32m<sup>2</sup> und einem Werkraum.

Für die Arbeit mit den Migranten sind zusätzlich zu den hauptamtlichen Kräften auch ehrenamtlich engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter notwendig. Für die Gewinnung von freiwillig Engagierten und zur Erhaltung einer dauerhaften Motivation sind als Rahmenbedingung zur Erfüllung dieser Aufgabe entsprechende Räumlichkeiten unabdingbar.

Die o.a. Nutzungsmöglichkeiten des Aldekerker Pfarrheim werden auch von mehreren, bereits ehrenamtlich in der Migrationsarbeit engagierten Menschen, positiv beurteilt.

Aufgrund der Vielzahl der zur Verfügung stehenden Räume sind die bisherigen Nutzungen, auch unter Berücksichtigung zusätzlicher Angebote für und mit den Kerkener Migranten, nicht gefährdet. Die gilt mittelfristig umso mehr, als dass die kirchlichen Gruppen für ihre Treffen zukünftig in dem neu zu errichtenden Pfarrheim der Katholischen Kirchengemeinde ein neues Zuhause finden werden. Laut Aussagen von Vertretern der Kirchengemeinde sollte die Realisierung dieses Projektes - nach dem Verkauf des Jugend- und Pfarrheims – innerhalb eines Zeitraums von maximal drei bis vier Jahren möglich sein.

Darüber hinaus finden viele Angebote für Migranten, wie z.B. Deutschunterricht oder rechtliche Beratungen bereits in den Vormittagsstunden statt, so dass es für diese Zeiten überhaupt keine Überschneidungen mit den Nutzungen durch die weiteren Gruppen gibt. Sollten sich im Laufe der Zeit zusätzliche Angebotsformen für die Migranten entwickeln, wie z.B. ein Frauen-Cafe`, ein Spiele-Nachmittag, eine Krabbel- und Spielgruppe, gemeinsames Kochen u.a., so stünden auch hierfür ein ausreichende Zahl von Räumen zur Verfügung.

## Umbaukosten und Barrierefreiheit

Das Gebäude wurde von Mitarbeitern der Bauabteilung Ende 2016 besichtigt. Wesentliche Mängel oder ein Sanierungsrückstand waren zum Zeitpunkt der Begehung nicht festzustellen. Sowohl die Bausubstanz als auch der Gesamtzustand des Jugendheims sind als gut zu bezeichnen.

Nach einem möglichen Erwerb durch die Gemeinde ist eine Änderung der bisherigen Nutzung als Begegnungsstätte nicht vorgesehen, so dass hinsichtlich der Anforderungen an die Barrierefreiheit des gesamten Gebäudes Bestandsschutz besteht (genauso wie bei allen weiteren im Eigentum der Gemeinde Kerken befindlichen Gebäude). Eine rechtliche Verpflichtung zur Herstellung der vollständigen Barrierefreiheit besteht nicht.

## Ermittlung weiterer möglicher Nutzer und Erarbeitung von Vorschlägen für ein Nutzungsentgelt

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass diesen beiden Schritten auf Basis der bisher ermittelten Daten zunächst weitere Beratungen in den folgenden Ausschüssen bzw. im Rat vorausgehen sollten. Die Beschlussempfehlung sieht dementsprechend vor, dass die Verwaltung – mit einem positivem Votum des Rates unter Berücksichtigung der bis jetzt ermittelten Fakten - in einem folgenden Schritt die bisherigen Nutzer und mögliche weitere Interessenten anschreibt, um aus deren Rückmeldungen dem Rat ein Konzept zur zukünftigen Nutzung des Jugendheims vorzulegen.

<b>Finanzielle Auswirkungen ?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 90.000 Euro (Kaufpreis inkl. Nebenkosten)</li> <li>• ca. 25.000 Euro jährliche Unterhaltungskosten (inkl. Hausmeister, Reinigung, Verbrauchs- und Versicherungskosten)</li> </ul>
-----------------------------------	--

## **Beschlussempfehlung**

Rat beauftragt die Verwaltung,

- alle bestehenden und potenzielle weitere Aldekerker Nutzer des Jugendheims anzuschreiben und deren Interesse an eine zukünftigen Nutzung einschließlich der gewünschten Nutzungszeiten abzufragen
- daraus ein Nutzungskonzept zu entwickeln und
- einen Vorschlag für ein angemessenes Nutzungsentgelt zu erarbeiten

Die Ergebnisse sind dem Schul-, Kultur- und Sozialausschuss, dem Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss und abschließend dem Rat zur Beratung und Entscheidung vorzulegen.

Für die mögliche Umsetzung des Erwerbs sind vorsorglich 90.000,-- Euro im Haushalt 2018 einzustellen.

Kerken, 8.11.2017  
Der Bürgermeister  
gez.: Möcking

**Beratungsergebnis**

	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
Schul-, Kultur- und Sozialausschuss			
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Rat			

**Anlage(n) zur Vorlage 389/2014-2020**

1. Lageplan des Jugend- und Pfarrheims in Aldekerk
2. Grundrisse des Jugend- und Pfarrheims in Aldekerk
3. Belegungsplan des Jugend- und Pfarrheims in Aldekerk
4. Nebenkostenübersicht des Jugend- und Pfarrheims in Aldekerk