

SITZUNGSVORLAGE

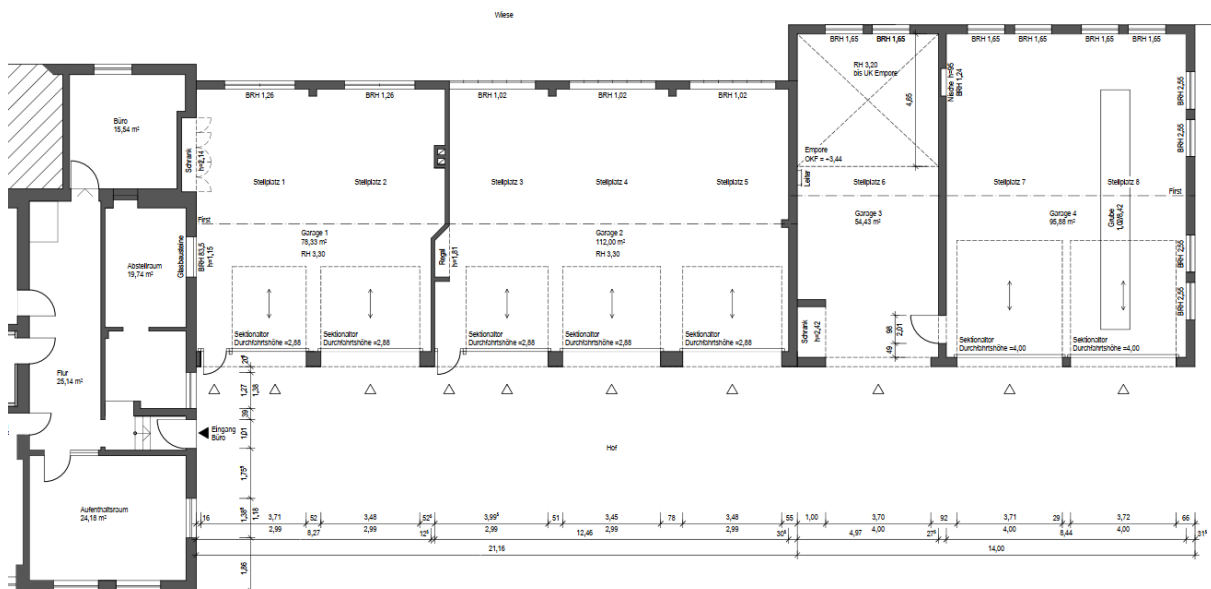
Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	22.01.2024
Aktenzeichen:	51110-02/10	Vorlage Nr.	2-0668/24/01-323

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Haupt- und Finanzausschuss	04.04.2024	öffentlich	Vorberatung

Mögliche Umnutzung des ehemaligen Bauhofgebäudes in Jünkerath - Konzeptvorstellung

Sachverhalt:

Das Betriebsgebäude des ehem. Bauhofes der Verbandsgemeinde in Jünkerath soll einer Folgenutzung zugeführt werden. Daher wurde der Gebäudebestand aufgemessen und ein Nutzungskonzept entwickelt.



Da das Wohngebäude mit dem angebauten Bauhof eine getrennte Nutzung von „Wohnen“ und „Baubetrieb“ nur schwer zulässt, sieht das Konzept vor, die beiden Stellplätze 1 und 2 zurückzubauen. Dadurch können Betriebsgebäude und Wohnhaus getrennt voneinander vermietet bzw. verkauft werden. Dieser Beschlussvorlage ist eine Übersicht als Anlage 1 beigefügt, aus der dieses Konzept ersichtlich ist.

Die Ortsgemeinde Jünkerath sowie der Forstverband Obere Kyll haben grundsätzlich Interesse an der Nutzung des ehemaligen Bauhofes signalisiert. Die verbleibenden 6 Stellplätze könnten nach ersten Überlegun-

gen von der Ortsgemeinde Jünkerath sowie vom Forstverband angemietet werden. Damit die Mieten überschaubar bleiben, sollen nur die wichtigsten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Hierzu gehört der teilweise Rückbau, der Ersatz der Fenster sowie eine neue Dachhaut über den Stellplätzen 3, 4 und 5 sowie das Schließen der Fassade von Stellplatz 6.

Der aktuell noch offene Stellplatz 6 könnte in Eigenleistung durch die Mietparteien als Aufenthalts und Sanitärbereich ausgebaut werden. Alternativ wären Fertiglösungen in Form von Sanitärzellen o.ä. möglich. Die Hausanschlüsse wären für das Betriebsgebäude neu herzustellen. Über die Nutzung des Außengeländes müsste unter den Parteien abgestimmt werden.

Die Gesamtkosten für diese Maßnahme belaufen sich auf voraussichtlich auf 240.000 € und setzen sich wie folgt zusammen:

Abriss, Entsorgung, Rohbau, Putz und Außenanlagen	82.200 €
Erneuerung Dacheindeckung Stellplätze 3, 4 und 5	30.700 €
Sanitärzelle komplett	23.800 €
Innenausbau (Eigenleistung der Mieter)	(25.400 €)
Fenster u. Tore	28.000 €
Putz- und Malerarbeiten - außen	15.800 €
Putz- und Malerarbeiten – innen (Eigenleistung)	(14.000 €)
Hausanschlüsse	13.700 €
Sonstiges / Nebenkosten	45.800 €
Summe (ohne Eigenleistungen)	240.000 €

Neben den Kosten für den Umbau der Fahrzeughallen werden auch noch Kosten beim Umbau des Wohngebäudes anfallen. Das Wohngebäude wurde im Untergeschoss als Aufenthalts- und Sozialraum für die Bauhofmitarbeiter genutzt. Da dieses Gebäude auch durch das Hochwasser in Mitleidenschaft gezogen worden ist, wird das Objekt von diesen Schäden finanziert durch VV Wiederaufbau wiederhergestellt. Es wird von Seiten der Verwaltung eine Umnutzung als Unterkunft für Flüchtlinge angestrebt. Die kleinere Wohnung im UG soll als Obdach betrieben werden. Diese Umbaukosten werden sicherlich anteilig vom Landkreis mitgetragen bzw. durch Mieterträge schnell kompensiert.

Bei der Umlegung o. g. der Investitionskosten entstehen der Verbandsgemeinde Zinszahlungen und Abschreibungen (auf 30 Jahre gerechnet) i. H. v. 9.500 € / Jahr. Hinzu kommen sonstige laufende anteilige Kosten (Grundsteuer, Versicherung, Beiträge, pp.) von 6.800 € / Jahr. Bei einer Mietfläche von 262 m² wäre somit ein Mietzins von 5,18 €/m² und Monat zu erheben. In diesem Preis wären die Mietzinsen für die anteilige Lagerflächen auf dem Hof schon eingerechnet.

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss stimmt einer Umnutzung der Immobilie grundsätzlich zu. Um beim Wohngebäude auf zukünftige Bedarfe besser eingehen zu können, favorisiert der Ausschuss die Separierung des Wohngebäudes, in dem die Stellplätze 1 und 2 zurück gebaut werden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Ortsgemeinde Jünkerath und dem Forstverband Obere Kyll auf Grundlage dieser Planungen Gespräche über die langfristige Vermietung der Hallen durchzuführen.

Das Wohngebäude soll im Untergeschoss so umgebaut werden, dass dort Flüchtlinge aufgenommen werden können sowie die weitere Wohnung als Obdach genutzt werden kann.

Anlage(n):

Anlag 1 - 2023-10-18 Umnutzungskonzept Bauhof

