

Vorlage	Vorlage-Nr: VO/2025/0316
Federführend: Abteilung 2 - Ordnungs- und Sozialabteilung	AZ: Datum: 03.06.2025 Verfasser: Herr Stefan Hartmann
Beratung und Beschlussfassung bezüglich der Übertragung des ehemaligen Funktionsgebäudes des Westerwaldstadions seitens der Verbandsgemeinde Westerburg an die Stadt Westerburg sowie den anschließenden Umbaus des Gebäudes zum Jugendzentrum	

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
öffentlich	12.06.2025	Stadtrat der Stadt Westerburg	beschließend

Sachverhalt:

Die Vereinbarung zwischen Stadt und Verbandsgemeinde besteht dahin, dass die VG in Westerburg das Jugendzentrum als zentraler Anlaufpunkt für Jugendarbeit betreibt und die Personal- und Sachmittel zur Verfügung stellt und die Stadt hierfür geeignete Räumlichkeiten zur Verfügung stellt. Der bestehende Mietvertrag mit der Stadt wurde von der Verbandsgemeinde mit Schreiben vom 09.05.2022 gekündigt, da die bisherigen Räumlichkeiten in der Neustraße 39 nicht mehr im Eigentum der Verbandsgemeinde standen. Seit dem Verkauf des ehemaligen Verwaltungsgebäudes im Jahr 2022 durch die Verbandsgemeinde wurde die Notwendigkeit einer neuen Unterbringung des Jugendzentrums diskutiert. Es gelang der Stadt mit den neuen Eigentümern einen Anschluss-Mietvertrag abzuschließen. Der Mietvertrag verlängert sich regelmäßig automatisch für die Dauer von drei Monaten. Die Kaltmiete beträgt 900 Euro monatlich (monatliche Nebenkosten-VZ in Höhe von 600 €).

Die Möglichkeit, das ehemalige Vereinsheim am Westerwald-Stadion in das Eigentum der Stadt zu übernehmen und dauerhaft als Jugendzentrum zu nutzen, wurde entsprechend eines Antrages der CDU- und WuB-Fraktion ab Herbst 2022 umfassend geprüft. Für die Fläche ist eine partielle Grundstücksübergabe inklusive Teilungsvermessung erforderlich. Die Verbandsgemeinde hatte bereits im Vorfeld signalisiert, das Gebäude der Stadt für einen symbolischen Kaufpreis von 1 € zu überlassen. Ein solcher Beschluss wurde von Hauptausschuss der Verbandsgemeinde am 28.01.2025 gefasst. Die Gebäudeübertragung (inklusive eines Teils des Außengeländes) kann erfolgen, sobald der Stadtrat die Übernahme beschlossen hat. Sämtliche für die Übertragung anfallenden Kosten wie z.B. für Notar und Vermessung sind seitens der Stadt Westerburg zu tragen.

Es besteht Konsens, dass das Gebäude des ehemaligen Vereinsheims für die geänderte Nutzung umgerüstet und saniert werden muss und hierfür finanzielle Mittel bereitgestellt werden müssen. Dies ist nicht ungewöhnlich, da voraussichtliche jegliche Räumlichkeiten, die der VG für ein Jugendzentrum zur Verfügung gestellt würde, zunächst in einen funktionsgerechten Zustand versetzt werden müsste. Selbstverständlich müssen hierfür angesichts der grundlegend angespannten finanziellen Lage der Stadt Fördermittel durch öffentliche Stellen oder Dritte in den Blick genommen werden. Um überhaupt Fördergelder beantragen zu können, wurde eine erste Kostenschätzung in Auftrag gegeben, die notwendige Gesamtkosten von 360.000 Euro ergab. Anfragen bei verschiedenen öffentlichen Fördermittelgebern verliefen nicht erfolgreich. Die Stadt nahm daraufhin Kontakt mit der Else Schütz Stiftung auf, die schnell eine Förderbereitschaft signalisierte. Daraufhin wurde eine Kostenschätzung nach DIN 276 in Auftrag gegeben, die notwendige Gesamtkosten in Höhe von 450.000 Euro ergab. Die Unterlagen liegen dem Rat vor. Die Stiftung stellte daraufhin eine Spende von 270.000 in Aussicht.

In der Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Westerburg am 22.05.2025 wurde der Spende der Else Schütz Stiftung für den Umbau des oben genannten Gebäudes zugestimmt. Außerdem soll für das Projekt eine Förderung nach BEG in Höhe von 20.000 Euro beantragt werden. Der aufzubringende Eigenanteil der Stadt beträgt somit 160.000 Euro, die im Haushaltsplan eingeplant sind.

Der Stadtrat wurde in der Sitzung am 06.03.2025 über den aktuellen Stand des geplanten Umbaukonzepts des ehemaligen Funktionsgebäudes des Westerwaldstadions zum Jugendzentrum der Stadt Westerburg informiert (Vorlage 2025/147).

Es ist beabsichtigt, dass die Vertreterin des Architekturbüro Schäfer die Pläne für einen funktionsgerechten Umbau und die einzelnen Umsetzungsschritte im Rahmen der Sitzung vorstellt.

Die konkrete Nutzung im Rahmen der Jugendarbeit ist selbstverständlich mit der Jugendpflege der VG abzustimmen. Nach den bisherigen Planungen ist die Verwaltung überzeugt, ein geeignetes Gebäude an einem für diese Nutzung optimalen Platz neben den Sportstätten für die Jugendarbeit zur Verfügung zu stellen und annähernd vergleichbare Räumlichkeiten in der Stadt nicht zur Verfügung stehen. Außerdem ergibt sich durch die Unterstützung eines privaten Fördergebers die einmalige Gelegenheit, die Umnutzung und die zeitgerechte Ausstattung dieses Gebäudes mit einem überschaubaren finanziellen Aufwand vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Stadt Westerburg beschließt die Übernahme des ehemaligen Funktionsgebäudes des Westerwaldstadions für die zukünftige Unterbringung des Jugendzentrums und ermächtigt den Stadtbürgermeister die rechtlich notwendigen Schritte im Zusammenhang mit der Übertragung einzuleiten.
2. Der Stadtrat der Stadt Westerburg stimmt dem Umbau des Funktionsgebäudes zu und ermächtigt den Stadtbürgermeister, die für die Realisierung des Vorhabens notwendigen Aufträge an den jeweils wirtschaftlichsten Bewerber zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen:

Übertragung des Gebäudes

Zahlung eines „symbolischen Kaufpreises“ an die Verbandsgemeinde Westerburg und Übernahme der anfallenden Übertragungskosten.

Umbau des Gebäudes

Nach der Kostenschätzung des Architekturbüros Schäfer in Westerburg belaufen sich die Kosten für das Vorhaben auf ca. 450.000 Euro (Kostenberechnung nach DIN 276). Veranschlagt wurden Investitionskosten von 430.000 €. Der Zuschuss der Else Schütz Stiftung aus Montabaur beläuft sich auf 270.000 Euro und wurde in dieser Höhe veranschlagt. Erwartet werden darüber hinaus Fördergelder für effiziente Gebäude (BEG) in Höhe von 20.000 Euro (veranschlagt sind 18.000 €). Somit ergeben sich 160.000 Euro als Kosten für die Stadt Westerburg. Im Haushaltsplan 2025 ist ein Eigenanteil in Höhe von 142.000 Euro veranschlagt bzw. vorgesehen.

Anlage/n:

keine