KREIS UNNA

DER LANDRAT

Projektskizze für Gästehaus, Straußenwirtschaft und Hofladen auf der Ökologiestation

Anlage 3

Sitzungsvorlage Nr.114/09

Projektskizze

Integrationsfirma

Gästehaus
Straußenwirtschaft und Hofladen

auf der Ökologiestation
in Bergkamen

Stand: 20.08.2009

Arbeit und Lernen gGmbH der Diakonie
Hellweg 31-33
59423 Unna

Geschäftsführer:
Jochen Nadolski- Voigt
02303 – 25024 510
jnadolski-voigt@diakonie-ruhr-hellweg.de

Projektentwicklung:
Mandy Laicht
02303 – 25024 560
mlaicht@diakonie-ruhr-hellweg.de

Initiative Down- Syndrom im Kreis Unna e.V.
Nussbaumweg 4
59192 Bergkamen

Ansprechpartnerinnen:
Dr. Edith Kirsch, 02307- 67031, edithkirsch@gmx.de
Sigrid Backmann, 02303 – 80354, s.backmann@web.de

Einleitung/ Trägerprofil:

Die Initiative Down- Syndrom im Kreis Unna e.V. ist eine gemeinnützige Elterninitiative, welche sich die Förderung der Integration von Menschen mit Down- Syndrom in allen Bereichen des menschlichen Zusammenlebens, das Schaffen von Akzeptanz für andere Menschen mit Down- Syndrom in unserer Gesellschaft, die Hilfestellung für Betroffene, Öffentlichkeitsarbeit und die Bereitstellung von Informationen über das Down- Syndrom zur ihren Aufgaben gemacht hat.

Die Arbeit und Lernen gGmbH der Diakonie führt seit den 90er Jahren arbeitsmarktpolitische Beschäftigungs- und Qualifizierungsprojekte für benachteiligte Personen durch. Schwerpunkt ihrer Arbeit ist Beratung, Betreuung, Qualifizierung und Vermittlung in sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen. Zielgruppen sind Langzeitarbeitslose mit multiplen Vermittlungshemmnissen, Menschen mit Behinderungen sowie psychischen Erkrankungen. Die Arbeit und Lernen gGmbH der Diakonie ist mit 4 Standorten im gesamten Kreis Unna, in der Stadt Hamm, im Märkischen Kreis in Menden und im Hochsauerlandkreis in Meschede vertreten.

Sie führt für ARGEN, Jobcenter, für die Bundesagentur für Arbeit und im Rahmen Europäischer Förderprogramme Maßnahmen zur beruflichen Integration von erwerbslosen Menschen der Region durch.

Sie ist Träger von 4 Sozialkaufhäusern im Kreisgebiet Unna und einer Holzwerkstatt.
Ein weiteres Aufgabenfeld ist die NettWerker – Dienstleistungsagentur.

Seit 2006 engagiert sie sich erfolgreich im Bereich Übergang Schule-Beruf. Dabei begleitet sie Jugendliche in ihren Entscheidungsprozessen und bezieht dabei wesentliche Akteure – Schulen, Jugendämter, Unternehmen und das soziale Umfeld – mit ein.

Ein Team von 30 qualifizierten und engagierten Mitarbeitenden ist zuständig für Beratung, Vermittlung und Qualifizierung. Aktuell werden rund 600 Personen in verschiedenen Qualifizierungs- und Beschäftigungsprojekten gefördert.

Seit dem 26.10.2007 ist die Arbeit und Lernen gGmbH der Diakonie zugelassener Träger nach Anerkennungs- und Zulassungsverordnung – Weiterbildung – AZWV.

Die Initiative Down- Syndrom und Arbeit und Lernen gGmbH der Diakonie verfolgen das Ziel, mit einer gemeinsamen gemeinnützigen Integrationsfirma Betreiber des Gästehauses, des Hofladens und der Straußenwirtschaft zu werden.

Bezüglich der Projektidee stehen sie mit dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, dem Diakonischen Werk, dem Umweltzentrum, dem RVR und dem Kreis Unna innerhalb der Projektberatung in engen und ausführlichen Kontakt. Alle Institutionen befürworten dieses Projekt und halten die Projektidee und Umsetzbarkeit als realistisch.

Von der Arbeit und Lernen gGmbH der Diakonie ist ein betriebswirtschaftliches Gutachten durch die GBS, Gastgewerbe Beratungs Service, Fachberatung für Hotellerie und Gastronomie DEHOGA Nordrhein e.V., in Auftrag gegeben worden.
Das Gutachten nimmt Stellung zur Standort- und Marktsituation, zum Betreiberkonzept, zur Finanzierung, dem Investitionsvolumen und der Wirtschaftlichkeitsvorausschaurechnung.

Das Fazit des Gutachtens ist, dass für den Aufbau des Integrationsprojektes „Gästehaus, Straußenwirtschaft und Hofladen“ von einer fundierten wirtschaftlichen Basis auszugehen ist. Dies gilt auch für das 6. Wirtschaftsjahr, in dem auch ohne weitere Förderung der Koordinierungskraft ein positives Bereichsergebnis und ein positiver Cash-Flow aus dem Projekt erreicht werden kann.

Integrationsfirmen sind marktorientierte soziale Unternehmen, die sich zur Aufgabe gemacht haben, einen hohen Anteil von Menschen mit Behinderung dauerhaft als Arbeitnehmer / innen, also sozialversichert, mit tariflicher oder ortsüblicher Entlohnung und mit vollen Arbeitnehmerrechten zu beschäftigen. Sie sind Arbeitgeber des allgemeinen Arbeitsmarktes.

Kurzbeschreibung:

Im Rahmen des Konjunkturpaketes II hat der Kreis Unna die Möglichkeit 1,35 Millionen € für die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten auf dem Gelände der Ökologiestation einzusetzen. Der Bedarf entsteht daher, dass auf der Ökologiestation stark frequentierte Veranstaltungen stattfinden. Die gezählte Besucherzahl beläuft sich pro Jahr auf über 25 Td. Personen. Darüber hinaus kommen viele Besucher außerhalb von terminierten Veranstaltungen, die nicht erfasst werden können. Die Ökologiestation des Kreises Unna befindet sich auf dem Gelände eines denkmalgeschützten Bauernhofs. Sie versteht sich als komplexes, dynamisches Forum für die Belange: Natur-und Tierschutz; Umweltbildung, ökol. Landwirtschaft; Naturerlebnis, Freizeit und naturverbundener Tourismus. Sie ist touristisch sehr gut an ein regionales und überregionales Radwegenetz angebunden. Es finden sehr viele Veranstaltungen und Tagungen statt, wofür dringend Übernachtungs- und Gastronomieangebote benötigt werden.

Das Integrationsunternehmen strebt ca. 16 Beschäftigte für das Gästehaus, Hofladen und Straußenwirtschaft an. Davon werden ca. 6 Menschen mit Behinderung sein. (Schwerstbehinderte Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen, geistiger Behinderung sowie körperlicher Behinderung) Durch das Gästehaus haben sie die Möglichkeit der ganzjährigen Beschäftigung der Mitarbeiter, da dieses saisonunabhängig ist.

Bei der Erbringung der Dienstleistungen in den Teilbereichen eines Gästehauses sind viele Arbeitsschritte einfach und gut zu standardisieren. Im Gastgewerbe fallen viele einfache Arbeiten an, die von der fortschreitenden Technisierung weitgehend unabhängig und somit dauerhaft sind, bietet sie sich für Beschäftigungen von Menschen mit Behinderung geradezu an. Darüber hinaus wird in dieser Branche durch die Möglichkeit zum Arbeiten mit Menschen der Integrationsgedanke auf besondere Weise verwirklicht. Gäste, egal ob mit oder ohne Behinderung, treten in direkten Kontakt zu den Mitarbeiterinnen mit Behinderung.

Die Mitarbeiterinnen mit Behinderungen schätzen die Herausforderung und tägliche Abwechslung ihrer Tätigkeiten und entwickeln ihre individuellen Fähig- und Fertigkeiten sowie ihre eigene Persönlichkeit weiter.

Die Anerkennung der Gäste und Kollegen ist ein wichtiger Bestandteil ihrer eigenen Integration in die Gesellschaft.

Erfahrungen aus anderen Integrationsunternehmen zeigen, dass sich die hohe Motivation und das Engagement der MitarbeiterInnen –mit und ohne Behinderung- sich äußerst positiv auf die von den Gästen empfundene Atmosphäre in den integrativen Hotels auswirkt.
Das hebt sie positiv gegenüber anderen Beherbergungsbetrieben hervor. Wirtschaftlicher Erfolg und menschliches Miteinander sind umsetzbar!

Zielsetzung des Vorhabens und des Projektes:

Zielsetzung des Integrationsunternehmens im Sinne der Beschäftigten:

* Schaffung von geeigneten Maßnahmen zur Vorbereitung auf eine Arbeit im Integrationsunternehmen
* Oberstes Ziel ist es, dauerhafte und sichere Arbeitsplätze für schwerbehinderte Menschen in einem besonderen sozialen Rahmen zu schaffen, um somit die Teilhabe schwerbehinderter Menschen am Arbeitsleben zu verbessern.
* Sicherstellung einer arbeitsbegleitenden Betreuung für die schwerbehinderten Beschäftigten
* Möglichkeit der beruflichen Weiterbildung
* Unterstützung bei der Vermittlung in eine sonstige Beschäftigung auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt

Zielsetzung des Integrationsunternehmens im Sinne der Erweiterung der Produktpalette der Ökologiestation

- Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten
- Schaffung von Gastronomieangeboten
- Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten von regionalen Produkten
- Erhöhung des Freizeitcharakters (u.a. durch Cafe und Hofladen)
- Ausbau der Netzwerkarbeit
- Schaffung von Synergieeffekten zwischen den einzelnen Organisationen auf dem Gelände der Ökologiestation

Baubeschreibung

Projekt-Nr.	A 08 P 380
Projekt:	Gästehaus UWZ

Für das Umweltzentrum des Kreises Unna auf dem Gut Schulze-Heil soll ein Gäste- und Bettenhaus errichtet werden. Aufgrund der starken Auslastung und des großen Interesses am UWZ - insbesondere auch für Schulklassen, die einen mehrtägigen Aufenthalt wünschen - wird dabei von einer Kapazität von 40 Betten ausgegangen.

Im Zusammenhang mit diesem Gästehaus soll eine gastronomische Versorgungseinheit in Form eines Cafés und einer Lehrküche errichtet werden. Sowohl das Café und die Lehrküche als auch das Gästehaus werden durch die Diakonie und seine Mitarbeiter betrieben. In der Lehrküche können Mitarbeiter für die Tätigkeit im Bereich Küche ausgebildet werden. Gleichzeitig dient diese Küche zur Versorgung des Gästehauses, des Cafés und zu der Bereitstellung von Catering im Rahmen von Events aus dem Bereich des Umweltzentrums.

Zusammen mit diesem Betrieb muss auch der Hofladen in der Remise am Eingangsbereich des Umweltzentrums und eine direkt daneben angeordnete Straußenwirtschaft gesehen werden.

Für den Betrieb dieser Einrichtung wird eine Betriebsleiterwohnung im Gästehaus eingerichtet werden, neben Umkleide- und Aufenthaltsräumen für die Mitarbeiter.

Als Standort für das neu zu errichtende Gästehaus bietet sich die westliche Fläche neben dem Hauptgebäude an. In diesem Bereich finden im Sommer vielfältige Aktivitäten im Außenbereich statt. Ein Großteil der zur Verfügung stehenden Fläche wird jedoch z.Zt. nicht genutzt. Das neue Gästehaus wird rechtwinklig zum Hauptbaukörper so platziert, dass die nördliche Kante des neuen Gebäudes mit der hinteren Giebelfront des Haupthauses auf einer Höhe liegt. Westlich ragt dieses Gebäude über die Böschung des Beverbaches hinaus. Eine vor das Café orientierte Terrasse erlaubt den Blick weit hinein in die Auen.

Der freie Bereich, der sich nun zwischen dem Haupthaus und dem rechtwinklig angeordneten neuen Gebäude ergibt, bildet einen idealen Freiplatz für die Sommerveranstaltungen und alle weiteren Events, die im Außenbereich des UWZ stattfinden können. Die vorhandene Kastanienallee bleibt dabei vollständig erhalten, ebenso eine Natursteinmauer und diverse Nebengebäude. Durch die Platzierung an der nördlichen Grenze dieses Platzes ergibt sich ein offener, aber gleichzeitig begrenzter Raum.

Das neue Gebäude wird bewusst im Kontrast zu der bestehenden Anlage errichtet. Es soll durch seine sehr schlichte, kubische Form und einer markant daran angesetzten Terrasse mit Überdachung einen Kontrapunkt zu den bestehenden Gebäuden und die Bauaktivitäten des 21. Jahrhunderts im Rahmen des Umweltzentrums und der Gut-Anlage Schulze-Heil dokumentieren.

Das Gebäude selbst wird als Passivhaus konzipiert, was einerseits die Energiekosten und damit die Betriebskosten erheblich gegenüber Normalgebäuden reduziert und andererseits den Komfort in dem Gebäude erhöht. Eine weitere Steigerung des Komforts und die Einsparung von Energie werden durch den Einsatz einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erzielt. Die Installation von Solarthermie auf dem Flachdach über Vaccumröhrenkollektoren, die zur Erzeugung des Brauchwassers und zur Heizungsunterstützung eingesetzt werden, rundet das Bild eines modernen, energiesparenden Gebäudes ab.

Konsequenterweise wird die Konstruktion des Gebäudes durch nachwachsende Rohstoffe sichergestellt. D.h., die Tragkonstruktion ist aus Brettsperrholzelementen - für die Außenwände, die tragende Innenwand und die Geschossdecke. Lediglich der Kellerbereich wird zur Sicherung gegen Bodenfeuchtigkeit durch eine Betonwanne errichtet, die wasserundurchlässig ist und allseitig außen mit einer Perimeterdämmung versehen wird. Sämtliche Ausbaugewerke werden in Trockenbauweise mit Gipsfaserplatten, Holzwerkstoffen und Holzfaserstoffen errichtet. Die passivhaustauglichen Holz/Aluminium-Fenster mit Dreischeibenverglasung und ein außenliegender Sonnenschutz gewährleisten lichtdurchflutete Räume, die aber bei Sonneneinstrahlung das Gebäude vor Überhitzung schützen. Die Holzkonstruktion des Gebäudes erlaubt einen hohen Vorfertigungsgrad und damit eine kurze Bauzeit, was wiederum der Nutzung des Umweltzentrums zugute kommt. Die Störung durch die Baumaßnahme wird auf ein Minimum reduziert.

Sowohl die Fassade des Gebäudes als auch die Fußböden (Dielung) werden aus heimischen Hölzern aus dem Verband des RVR bezogen.

Entwässerung und Regenwassermanagement werden auf den Standort-Außenbereich bezogen. Für die Schmutzwasserversorgung werden eine mechanische/technische Vorklärung und die Nachschaltung eines Teichs z.Zt. bevorzugt. Allerdings sind – genau wie die Untersuchung des Baugrundes – weitere Voruntersuchungen diesbezüglich notwendig, um eine endgültig festlegende Aussage treffen zu können.

Flächenbilanz / Bruttorauminhalte:
Zusammenstellung

	Bauteil 1	Bauteil 2	Terrasse	Summe
Nettogrundfläche	615,18 m²	494,59 m²	135,04 m²	1.244,81 m²
Bruttogeschossfläche	789,22 m²	576,30 m²	135,04 m²	1.500,56 m²
Bruttorauminhalt	2.767,03 m³	1.997,91 m³	401,84 m³	5.166,78 m³

Kostenaufstellung:

Hier wird auf den Anhang verwiesen (ausführliche Darstellung).
In der Kurzform wird Folgendes dargestellt:

BT 1 Gästehaus + 50 % Eingangsbereich – ohne Einrichtung
BT 2 Café, Küche + Mitarbeiter-Wohnung, inkl. Terrasse + 50 % Eingangsbereich – ohne Küchentechnik

Kostenaufstellung nach DIN 276 – Zusammenstellung

	BT 1	BT 2	Gesamt
KG 200	8.400,28	2.739,15	11.139,43
Zwischensumme	*8.400,28*	*2.739,15*	*11.139,43*
KG 300	753.435,81	598.412,14	1.351.847,95
KG 400	323.815,16	182.606,04	506.421,20
Zwischensumme	*1.077.250,97*	*781.018,18*	*1.858.269,15*
KG 500	52.719,68	18.136,84	70.856,52
Zwischensumme	*1.138.370,93*	*801.894,17*	*1.940.265,10*
KG 700	178.768,76	54.000,44	332.769,20
Summe	**1.317.139,69**	**955.894,61**	**2.273.034,30**

Kosten bezogen auf NGF (Nettogeschossfläche)je BT			
NGF	615,18 m²	494,59	1.109,77
KG 200 – 700	2.141,06 €/m²	1.932,70 €/m²	
KG 300 – 400	1.751,12 €/m²	1.579,12 €/m²	
Kosten bezogen auf Gesamt NGF			
Summe KG 200 – 700			2.273.034,30 / 1.109,77 = 2.048,20 €/m²
Summe KG 300 – 400			1.858.269,15 / 1.109,77 = 1.674,46 €/m³

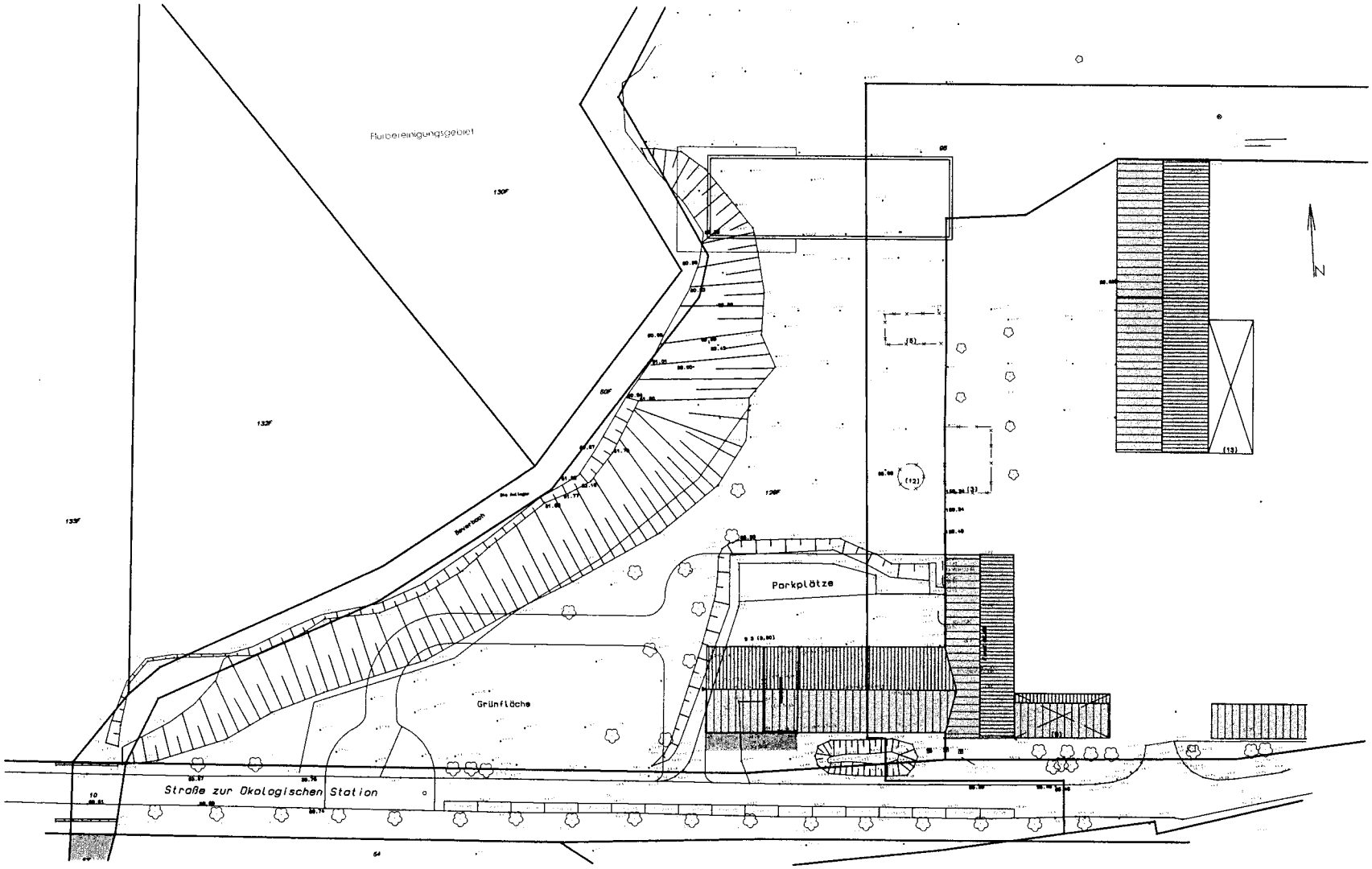
Kosten bezogen auf BRI (Bruttorauminhalt)			
BRI	2.767,03 m²	1.997,91 m³	4.764,94 m³
KG 200 – 700	476,01 €/m³	478 €/m³	
KG 300 – 400	389,32 €/m³	475,95 €/m³	
Summe KG 200 – 700			2.273.034,30 / 4.764,94 = 477,03 €/m³
Summe KG 300 – 400			1.858.269,15 / 4.764,94 = 389,95 €/m³

Kosten bezogen auf Nutzungseinheiten:

40 Betten 1.858.269,15 = 46.456,73 €/Platz

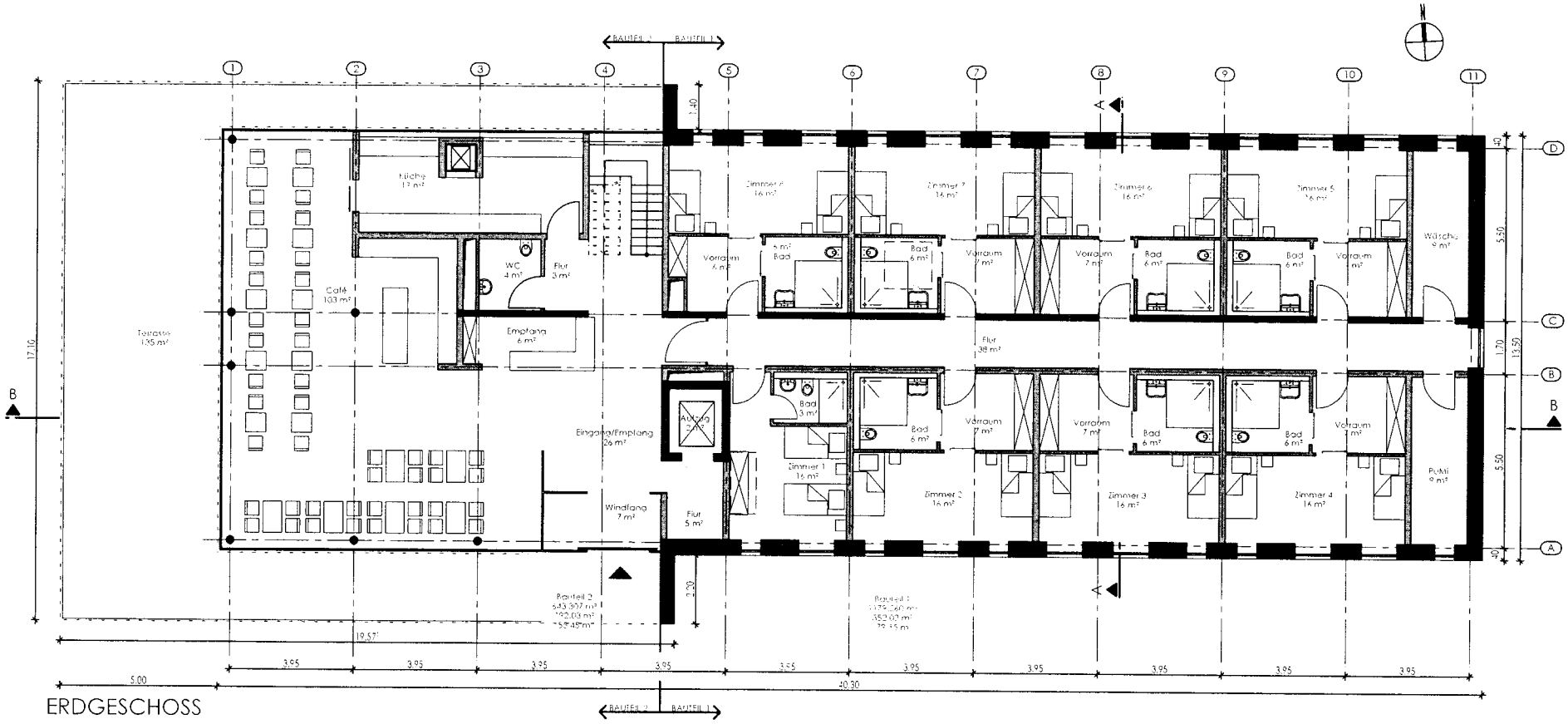
2009-06-17
JS/ww

Joachim Seinecke



A08 P380
UWZ - Gästehaus
Vorentwurf M1:1000
Lageplan

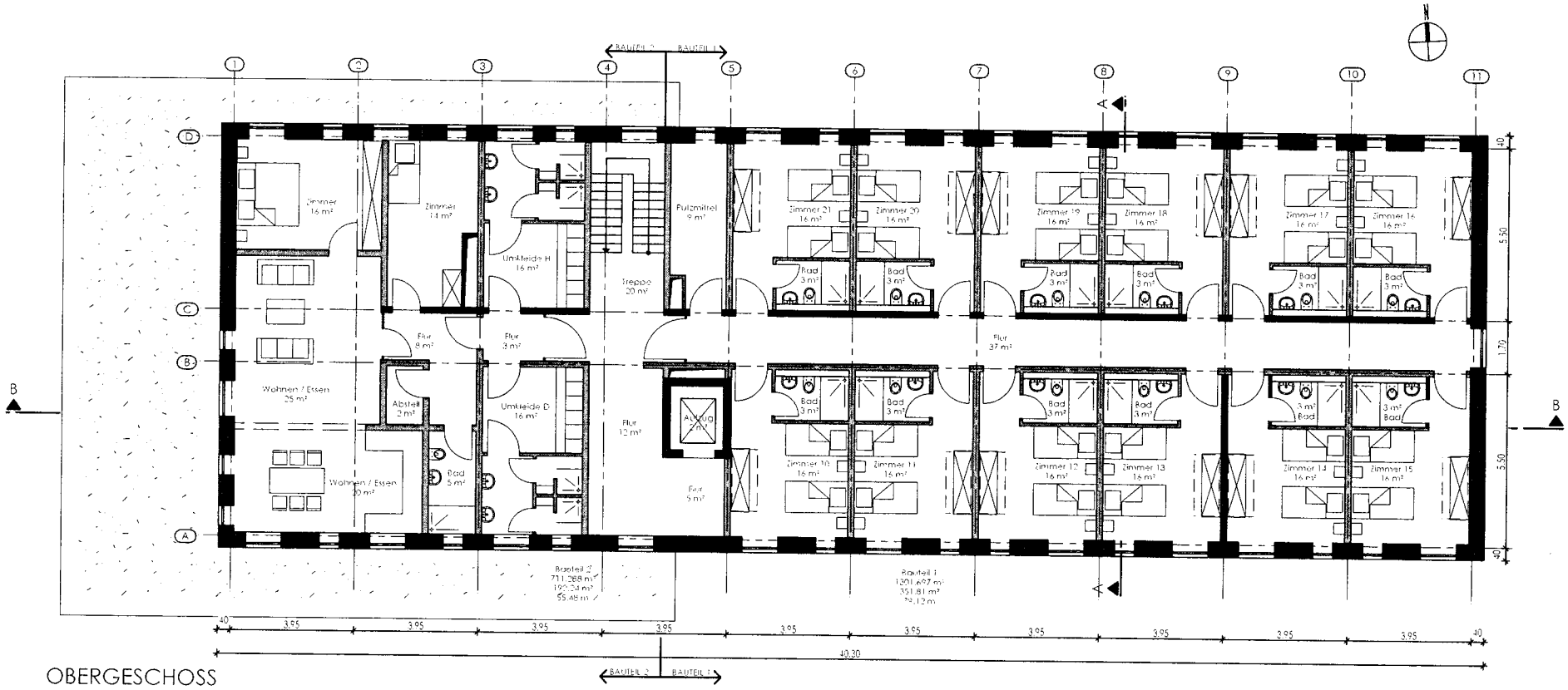
ARCHPLAN
Architektur Tragwerksplanung Bauphysik
18. Juni 2009



ERDGESCHOSS

A08 P380
UWZ - Gästehaus
Vorentwurf M1:200
Erdgeschoss

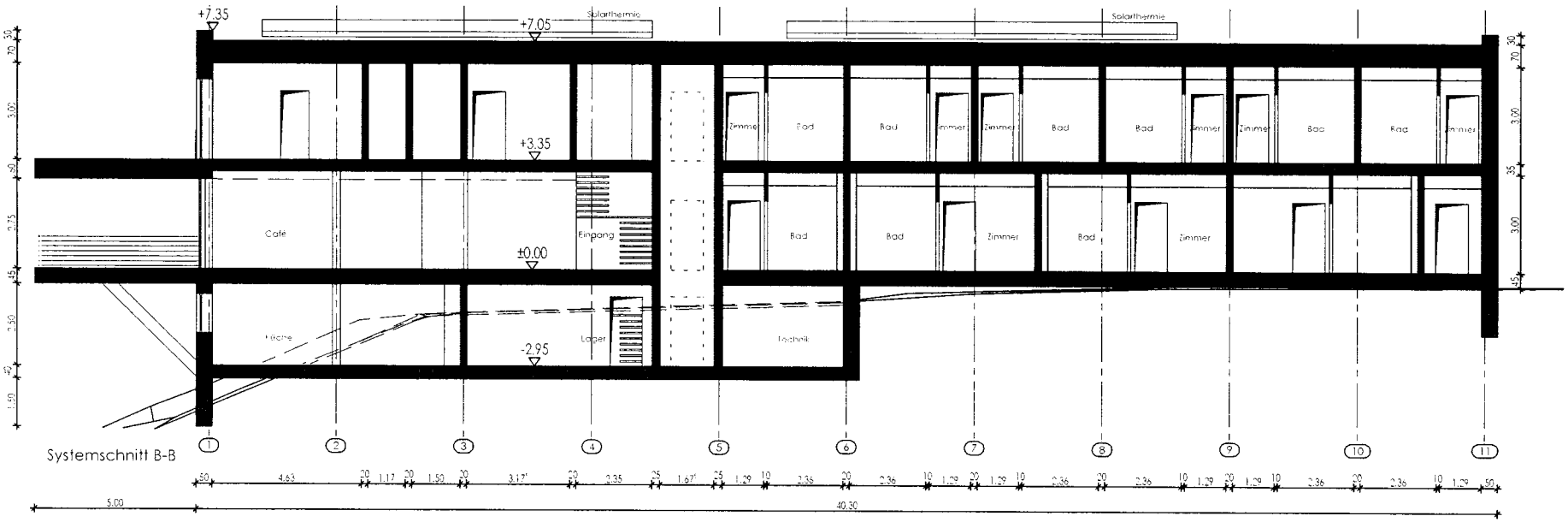
ARCHPLAN
Architektur Tragwerksplanung Bauphysik
18. Juni 2009

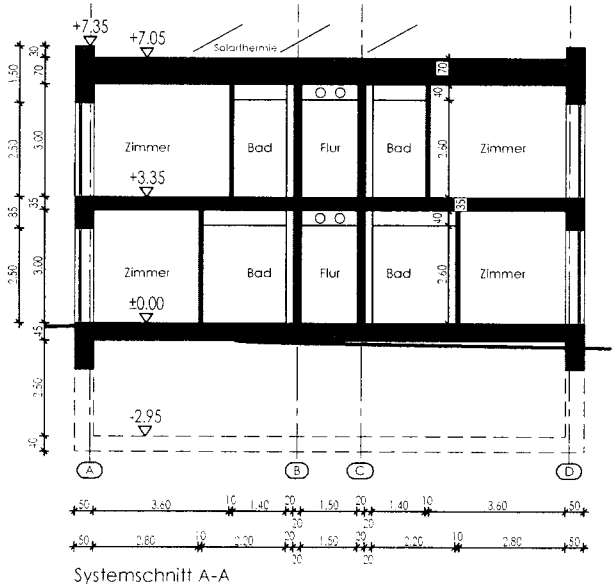


OBERGESCHOSS

A08 P380
UWZ - Gästehaus
Vorentwurf M1:200
Obergeschoss

ARCHPLAN
Architektur Tragwerksplanung Bauphysik
18. Juni 2009





A08 P380
UWZ - Gästehaus
Vorentwurf M1:200
Schnitte

ARCHPLAN
Architektur Tragwerksplanung Bauphysik
18. Juni 2009