

26.08.2009

Sitzungsvorlage Nr. 114/09

Umsetzung des Konjunkturpakets II

- Infrastrukturmittel -

Gremien	Kreisausschuss	Sitzungsdatum	07.09.2009
Gremien	Kreistag	Sitzungsdatum	08.09.2009
Organisationseinheit	Dezernat II	Berichterstattung	Dr. Timpe, Detlef
Beratungsstatus	öffentlich		
Budget-Nr.		Haushaltsjahr	2009
Produktgruppen-Nr.		Finanzielle Auswirkungen	2.700.000,00 €
Produkt-Nr.			

Beschlussvorschlag

Der Kreistag beschließt:

1. Mit Mitteln des Konjunkturpaketes II – Förderbereich Infrastruktur – werden auf Haus Opherdicke bauliche und funktionale Sanierungs-, Um- und Ausbaumaßnahmen durchgeführt. Schwerpunkte sind die behindertengerechte Herrichtung und die brandschutztechnische Verbesserung des Haupthauses. Zugleich wird das Gebäude für Ausstellungsbetrieb und sonstige öffentlichkeitsbezogene Nutzungen aufgewertet. Die Baumaßnahmen werden im Zeitraum Januar – August 2010 ausgeführt und sind auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfes und eines kurzfristig durchzuführenden Workshops vorzubereiten. Der Kostenrahmen wird mit insgesamt bis zu 1,35 Mio € festgesetzt. Der Baukommission ist fortlaufend weiter zum Sachstand zu berichten.
2. Mit Mitteln des Konjunkturpaketes II – Förderbereich Infrastruktur – unterstützt der Kreis Unna investiv den Neubau eines Gästehauses auf der Ökologiestation im Rahmen des Aufbaus eines Integrationsbetriebes. Hierfür werden insgesamt bis zu 1,35 Mio € bereitgestellt. Der Landrat wird beauftragt, entsprechende Absichtserklärungen gegenüber Dritten, insbesondere möglichen Projektpartnern, Förderinstitutionen und Betreibern abzugeben und das Zustandekommen des Vorhabens aktiv zu begleiten.

Sollte bis April 2010 die Realisierung des Vorhabens nicht sicher sein und ein programmkonformer Mittelabfluss der dem Kreis zur Verfügung stehenden KP-II-Mittel nicht gewährleistet werden können, ist eine Revision dieses Grundsatzbeschlusses zur Mittelverwendung erforderlich. Insbesondere wäre dann zu entscheiden, welche weiteren Maßnahmen auf Haus Opherdicke durchgeführt werden sollen.

Die Baukommission und die zuständigen Fachausschüsse sind fortlaufend zu unterrichten.

Begründung der Vorlage

1. Allgemein
2. Zu Beschlussvorschlag 1. : Haus Opherdicke
3. Zu Beschlussvorschlag 2. : Gästehaus Ökologiestation.

1. Allgemein

Auf die Vorlage 053/09, insbesondere 3. Maßnahmenplanung für den Förderbereich Infrastruktur, sowie die laufende Berichterstattung in Baukommission und im Bau- und Technikausschuss sowie die mündlichen Berichte der Verwaltung im Bau- und Technikausschuss am 24.08.09 und im Ausschuss für Kultur- und Partnerschaften am 26.08.09 wird Bezug genommen. Die Verwaltung hatte vorgeschlagen, je etwa 1,35 Mio € der insgesamt 2,7 Mio € Infrastrukturmittel aus KP II für bestimmte Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen auf Haus Opherdicke und für den Neubau eines Gästehauses im Rahmen eines Integrationsbetriebes auf der Ökologiestation einzusetzen. Die jeweils nächsten Arbeitsschritte zur Konkretisierung der beiden Vorhaben waren skizziert worden und sind zwischenzeitlich erledigt.

Der Beschlussvorschlag zu Haus Opherdicke stellt sicher, dass die maßnahmevorbereitenden Arbeiten ohne zeitliche Unterbrechung mit ausreichendem Vorlauf für die Ausführung ab Januar 2010 fortgesetzt werden können und auch die zeitgerechte Verwendung der KP-II-Mittel gewährleistet werden kann. In diesem Kontext steht auch die vorgeschlagene Vergabe weiterer Planungsleistungen (113/09 nicht öffentlich).

Der Beschlussvorschlag zum Gästehaus Ökologiestation sieht eine kreisseitig nach Zweck und Höhe bedingte, zeitlich befristete „Mittelreservierung“ vor, auf deren Grundlage das Projekt mit den übrigen Beteiligten mit allerdings erheblichem Zeitdruck weiterentwickelt werden kann.

2. Zu Beschlussvorschlag 1.; Haus Opherdicke

Der von den beauftragten Büros Lindner und Lohse sowie Dr. Herrmanns vorgelegte Entwurf mit zugehöriger Kostenberechnung (Anlage 1) zeigt, dass und wie die als „Lastenheft“ diskutierten Sanierungs-, Ausbau- und Umbaumaßnahmen mit guter Qualität und im KP-II-Budgetrahmen von 1,35 Mio € umsetzbar sind. Die Gesamtkosten liegen bei 1,51 Mio €. Etwa 0,16 Mio € davon sind nicht investiv im Sinne des KP II (Ausstattung, Unterhaltung) zu veranschlagen und im Wesentlichen bereits durch Ansätze / zurückgestellte Bauunterhaltungsmaßnahmen in 2009 gedeckt. Für die verbleibenden ca. 1,35 Mio € werden die KP II-Mittel eingesetzt. Generell gilt, dass die Hauptziele für den Aus- und Umbau des Haupthauses (Barrierefreiheit, „2. baulicher Rettungsweg“, verbesserte Ausstellungsmöglichkeiten im 1. OG) mit vertretbaren Eingriffen in die historische Bausubstanz und ohne wesentliche Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes erreicht werden. Eine denkmalpflegerische Vorabstimmung ist erfolgt. Bautechnisch und kostenbezogen kritische Elemente des Entwurfs, insbesondere Lage und Ausführung des Aufzuges, das „Fluchttreppenhaus“ im Westturm und der anschließende „Steg“ über die Gräfte sind im Rahmen der Entwurfserarbeitung detaillierter und unter Beiziehung von Statiker und Baugrundgeologen

überprüft bzw. konzipiert worden. Für den behindertengerechten Umbau des Hauptzuganges sind vor allem mit Blick auf Funktionalität und gestalterische Verträglichkeit etliche Varianten, insbesondere verschiedene Rampenlösungen geprüft worden. Die jetzt im Entwurf vorgesehene Lösung – Verlängerung der Brücke/Treppenanlage mit „verdeckter“, integrierter Liftplattform – stellt insoweit einen akzeptablen Kompromiss dar. Weitere Einzelheiten des geplanten Bauprogrammes (Neugestaltung Ausstellungsräume im Obergeschoss, Erneuerung Heizung, Klimatisierung, Beleuchtung, Ergänzung und Überarbeitung Toilettenanlage usw.) können dem Erläuterungsbericht in Anlage 1 entnommen werden.

Im weiteren Ablauf soll kurzfristig ein „Workshop“ mit Architekten, Fachpolitik, Fachverwaltung, Denkmalpflege, Vertretern von Behindertenverbänden usw. organisiert werden, um den vorliegenden Entwurf abschließend erörtern zu können und ggf. im Detail noch zu modifizieren. Da mit den Baumaßnahmen spätestens im Januar 2010 begonnen werden soll und das Gebäude im September (des Kulturhauptstadtjahres) 2010 wieder nutzbar sein soll, muss dieses Verfahren die eigentlich wünschenswerte Vorstellung und Diskussion in den zum Jahresende neu konstituierten Fachausschüssen ersetzen, um in der Bauvorbereitung noch ausreichend Zeit für Baugenehmigungsverfahren, Ausführungsplanung, Ausschreibungen usw. zu haben.

Hinsichtlich der Folgekosten ist bei den wesentlich nutzungsabhängigen Gebäudebetriebskosten mit erhöhten Wartungskosten (Aufzug, Klimatechnik) einerseits, spezifisch reduzierten Kosten bei Wärme, Strom, Wasser, Abwasser andererseits zu rechnen.

Anlage 2 (Synopsis...) zeigt im übrigen, dass dieses Maßnahmenpaket zu Verbesserung und Sanierung des Haupthauses im Rahmen des Gesamtkonzeptes zur Weiterentwicklung von Haus Opherdicke insgesamt kompatibel ist und dass das Gesamtkonzept durchaus stufenweise realisierbar ist. Die Elemente: Park/Außenbereich und Wegenetz könnten unabhängig von weiteren Entwicklungen auch sukzessiv umgesetzt werden. Die Vorplanungen für das „Haus der Moderne“, „Restaurant“ im ehemaligen Pferdestall und die zusätzliche Parkplatzanlage hängen dagegen eng zusammen, weil die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zu einem Restaurantbetrieb (durch einen privaten Betreiber) zeigen, dass hierfür eine höhere und spezifische Besucherfrequenz am Standort erforderlich wäre, die z.B. „Haus der Moderne“ mit sich bringen würde. Dies ist insofern das Schlüsselprojekt für die weitere mittel- und langfristige Entwicklung des Standortes.

3. Zu Beschlussvorschlag 2.; Gästehaus Ökologiestation

Mit dem Neubau eines „Gästehauses“ auf der Ökologiestation wird eine erhebliche Aufwertung der Einrichtung insgesamt einhergehen und die Veranstaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten am Standort würden deutlich erweitert. Es könnte damit ein Projekt realisiert werden, das trotz verschiedener Anläufe in den letzten 15 Jahren (Ausbau Dachgeschoss, Erwerb des benachbarten Hofes Keinemann usw.) letztlich aus finanziellen Gründen nicht umgesetzt werden konnte. Ausgangspunkt dieser Planungen sind Überlegungen der Umweltzentrum Westfalen gGmbH (UZW), das gut nachgefragte und sehr gut

angenommene umweltpädagogische Programmangebot mit z.Zt. jährlich ca. 240 Halb- bis Ganztagesveranstaltungen („außerschulischer Lernort“) insbesondere für den Grundschulbereich um mehrtägige Angebote mit Übernachtung (Klassen-, Gruppenfahrten) erweitern zu können. Darüber hinaus und im Wesentlichen aufbauend auf anderen etablierten Veranstaltungen und Angeboten der Ökologiestation könnte das „Gästehaus“ zusätzliche / erweiterte Nutzungsmöglichkeiten von der naturschutzfachlichen Arbeit bis hin zur z.B. radtouristisch relevanten privaten Übernachtungsmöglichkeit bieten.

Im Wesentlichen aus dem Betreiberkonzept für das Gästehaus abgeleitet ist die Überlegung, im Rahmen der Neubaumaßnahme – baulich und finanziell untergeordnet – die leer stehende östliche Remise im Eingangsbereich der Hofanlage für einen „Hofladen mit Straußenwirtschaft“ herzurichten. Hier wird auf bereits vorliegende Pläne zurückgegriffen, die im Kontext von Ökologieprogramm/Regionalisierung entwickelt wurden und die Attraktivitätssteigerung der Ökologiestation für „Gelegenheitsbesucher“ im Auge haben.

In Vorlage 53/09 („Konjunkturpaket II“, 30.04.09) ist skizziert, dass und warum versucht werden soll, das „Gästehaus“ als Integrationsunternehmen mit Arbeitsplätzen auch für Menschen mit Behinderungen in Kooperation mit der Diakonie als Betreiber zu realisieren. Es sollte in weiteren Arbeitsschritten geklärt werden, ob bzw. wieweit das mögliche Budget von kreisseitig 1,35 Mio € KP-II-Mitteln investiv für den Bau des „Gästehauses“ ausreicht, ob ggf. weitere Zuschüsse aktivierbar sind und ob und wie sich der Betrieb auch unter dem Gesichtspunkt langfristiger Wirtschaftlichkeit darstellen läßt. Diese Arbeitsschritte wurden zwischenzeitlich erledigt. Es ergibt sich folgender Sachstand:

- Es existiert ein – relativ großzügig dimensionierter – Vorentwurf für Gästehaus, Hofladen und Straußenwirtschaft, der einschließlich Einrichtung/Ausrüstung mit bis zu 2,7 Mio € Kosten Invest kalkuliert ist (Anlage 3; Baubeschreibung/Kostenaufstellung).

Zur Zeit wird „bauseitig“ geprüft, wo ohne Reduzierung sachlich und betrieblich wie betriebskosten-relevanter Standards (Barrierefreiheit, Energiestandard usw.) insbesondere beim Raumprogramm (Raumschlüssel Gästezimmer, Betriebsleiterwohnung usw.) und bei der Gebäudetechnik Abstriche möglich sind. Realistisch könnte es gelingen, diesen Investitionskostenrahmen um etwa 0,4 – 0,6 Mio € zu reduzieren.

- Da das Gesamtinvest definitiv nicht ausschließlich über KP-II-Infrastrukturmittel des Kreises gedeckt werden kann, hat für die Projektrealisierung – neben Eigenmitteln des zukünftigen Betreibers – das Einwerben von einsetzbaren (Integrations-) Fördermitteln von dritter Seite zentrale Bedeutung. Die hierzu geführten Sondierungsgespräche, insbesondere mit dem LWL, haben ergeben, dass ergänzende Fördermittel prinzipiell verfügbar wären und dass mit Blick auf das konkrete Projekt auch ein hohes positives Interesse bei möglichen Förderern besteht und mit Unterstützung gerechnet werden kann. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass – aufbauend auf den KP-II-Mitteln des Kreises – eine Gesamtfinanzierung der Investitionskosten möglich ist. Entsprechende Förderanträge des künftigen

Betreibers sollen – in Abhängigkeit von einer positiven Beschlussfassung des Kreistages und entsprechender Absichtserklärung des Kreises - im September gestellt werden. Allerdings kann nach derzeitigem Stand erst im 2. Quartal 2010 mit verbindlichen Bescheiden zu diesen Anträgen gerechnet werden. Im Hinblick auf die zeitlich nur begrenzte Verfügbarkeit der KP-II-Mittel in 2009/2010 wäre dies nur dann akzeptabel, wenn die Baumaßnahme bis spätestens April 2010 ausführungsfähig wäre und unmittelbar begonnen werden könnte und so eine zeitgerechte Mittelverwendung (noch) gewährleistet ist. Sollte dies nicht erreicht werden, müssten und könnten noch zeitgerecht „Ersatzprojekte“ realisiert werden, damit die verfügbaren KP-II-Mittel nicht verfallen.

- Betreiber von Gästehaus, Hofladen und Straußenwirtschaft wollen die „Arbeit und Lernen“ gGmbH der Diakonie und die „Initiative Down-Syndrom im Kreis Unna e.V.“ (voraus. Im Rahmen einer gemeinsamen gGmbH) werden. Einzelheiten sind Anlage 3, „Projektskizze Integrationsfirma“... zu entnehmen. Ein betriebswirtschaftliches Gutachten liegt vor und zeigt eine fundierte wirtschaftliche Basis für das Betriebskonzept.
- Bauherr der Maßnahme wäre beim Einsatz der KP-II-Mittel nach derzeitigem Stand der Kreis unmittelbar (auf eigener Liegenschaft), entweder nur für „Dach und Fach“ mit weiterem Ausbau durch den Betreiber, für einen 1. Bauabschnitt oder für die komplette Baumaßnahme mit z.B. über kapitalisierte Vorauszahlungen auf spätere Nutzungsentgelte durchgeleiteten Fördermitteln von dritter Seite. Dies ist mit Blick auf die Förderbedingungen dritter Geldgeber aber auch hinsichtlich der Maßgaben des KP II noch im Detail zu prüfen und festzulegen. In jedem Fall wäre das neue Gästehaus Bestandteil des seit 1991 bestehenden langfristigen Pachtvertrages Kreis: Umweltzentrum Westfalen gGmbH (UZW) und könnte, wie bereits in anderen Fällen auch (NFG/Biologische Station, Stallgebäude, Neuland usw.) von UZW Dritten als Nutzern über Miet- oder Unterpachtvertrag zur Verfügung gestellt werden. Das Nutzungsentgelt würde in diesem Fall (lediglich) so bemessen, dass UZW auch in diesem Fall Bauunterhaltung und langfristige Substanzerhaltung als dem Kreis pachtvertraglich geschuldete Verpflichtung sicherstellen kann. Folgekosten ergeben sich auf Kreisseite insofern weder aus dem Bau noch aus dem Betrieb des Gästehauses. Dieses Konzept ist im übrigen in den Eckpunkten in den Gremien des UZW abgestimmt und wird vom Mitgesellschafter RVR mitgetragen.