

09.03.2010

Sitzungsvorlage Nr. 031/10

## Konjunkturpaket II – Förderbereich Infrastruktur

<b>Gremien</b>	Kreisausschuss	<b>Sitzungsdatum</b>	22.03.2010
<b>Gremien</b>	Kreistag	<b>Sitzungsdatum</b>	23.03.2010
<b>Organisationseinheit</b>	Dezernat II	<b>Berichterstattung</b>	Dr. Timpe, Detlef
<b>Beratungsstatus</b>	<b>öffentlich</b>		
<b>Budget-Nr.</b>	69 , Natur und Umwelt	<b>Haushaltsjahr</b>	2010
<b>Produktgruppen-Nr.</b>		<b>Finanzielle</b>	
		<b>Auswirkungen</b>	1.350.000,00 €
<b>Produkt-Nr.</b>			

## Beschlussvorschlag

Der Kreistag beschließt:

1. Ein Betrag von 1,35 Mio €, der aus dem Konjunkturpaket II – Förderbereich Infrastruktur – verfügbaren Mittel, wird für den Bau eines Gästehauses auf der Ökologiestation in Bergkamen-Heil eingesetzt. Das Gästehaus dient vorrangig der Weiterentwicklung der Programmangebote der Ökologiestation im umweltpädagogischen Bereich und für den ehrenamtlichen Naturschutz.
2. Der Kreis baut das Gästehaus, wird Eigentümer des Gebäudes, und überlässt es im Rahmen des mit der Umweltzentrum Westfalen gGmbH bestehenden, insoweit zu ergänzenden Pachtvertrages dieser zur zweckentsprechenden Nutzung in Eigenregie oder in Unterverpachtung an einen Dritten. Die bestehenden Regelungen des Pachtvertrages Kreis Unna : Umweltzentrum Westfalen gGmbH vom 5.9.1994 gelten insbesondere bezüglich der bei Umweltzentrum Westfalen liegenden Verpflichtungen zur laufenden Bauunterhaltung und Instandhaltung ausdrücklich auch für das neue Gästehaus.
3. Das Baubudget ist auf 1,35 Mio € einschließlich aller Nebenkosten begrenzt. Weitere finanzielle Mittel für Bau, Ausstattung usw. des Gästehauses werden kreisseitig nicht zur Verfügung gestellt. Baufertigstellung und betriebsbereite Übergabe soll im März 2011 erfolgen.
4. Das wirtschaftliche Betriebsrisiko für das Gästehaus liegt bei Umweltzentrum Westfalen. Eine Erhöhung des jährlichen Betriebskostenzuschusses des Kreises im Rahmen der mit dem Mitgesellschafter RVR bestehenden Finanzierungsvereinbarung von derzeit 150.000 € wird aus diesem Grund ausgeschlossen.

---

Eventuelle Überschüsse aus dem Betrieb des Gästehauses sind im Rahmen der umweltpädagogischen Aktivitäten der Umweltzentrum Westfalen gGmbH zu verwenden.

5. Baukommission und Bau- und Technikausschuss sind über die Durchführung der Baumaßnahme laufend zu unterrichten.

---

## Begründung der Vorlage

### 1. Ausgangssituation und derzeitige Beschlusslage

Der Kreistag hat sich im Laufe des Jahres 2009 mehrfach mit der Verwendung der aus dem Konjunkturpaket II verfügbaren staatlichen Fördermittel befasst. Auf die entsprechenden Beratungs- und Beschlussvorlagen wird Bezug genommen. Für die insgesamt 2,7 Mio € im Förderbereich „Infrastruktur“ wurde im April – Sitzungsvorlage 053/09 – auch mit Blick auf die förderrechtlich eingeschränkten Verwendungsmöglichkeiten (nicht Straßenbau, Schulen usw.) grundsätzlich beschlossen, die Mittel etwa hälftig für bauliche Maßnahmen auf Haus Opherdicke und auf der Ökologiestation vorzusehen.

Im September – Sitzungsvorlage 114/09 – ist für Opherdicke die behindertengerechte Sanierung des Haupthauses auf der Grundlage des im August vorgelegten Konzeptes mit einem bauseitigen Kostenrahmen von 1,35 Mio € zur Ausführung beschlossen worden. Finanziell ergänzt um haushaltsplanmäßige Mittel für Einrichtung/Ausstattung und Restmittel aus Bauunterhaltung sind bei einem Gesamtbudget von 1,53 Mio € inzwischen die wesentlichen Bauleistungen in einem (kostenberechneten) Volumen von ca. 1,1 Mio € ausgeschrieben worden und sollen bis Anfang April submittiert werden. Die Maßnahme soll im Oktober 2010 abgeschlossen sein und wäre insofern – Baubeginn in 2010, Abschluss in 2010 – fördertechnisch auch zeitlich unkritisch.

Ebenfalls auf Grundlage der Sitzungsvorlage 114/09 hat der Kreistag im September 2009 beschlossen, mit den übrigen 1,35 Mio € investiv den Bau eines Gästehauses für die Ökologiestation in Bergkamen-Heil zu unterstützen. Basis dieses Beschlusses war die der Vorlage 114/09 beigefügte Projektskizze für „Gästehaus, Straußenwirtschaft und Hofladen auf der Ökologiestation“ in einer Kooperation von Umweltzentrum, Initiative Downsyndrom und Diakonie/Arbeiten und Lernen als Betreiber, die von etwa 16 Arbeitsplätzen, davon 6 für Menschen mit Behinderungen, im Rahmen eines Integrationsbetriebes ausging. Der Kostenrahmen für dieses Verbundprojekt mit dem Gästehaus als „Kern“ einschließlich Ausrüstung/Einrichtung und aller Nebenkosten war in der Vorlage eher großzügig mit bis zu 2,7 Mio €, minimal etwa 2,1 Mio € angegeben. Weiterhin hat der Kreistag im September beschlossen, diesen Grundsatzbeschluss ggf. spätestens im April 2010 zu revidieren und über die Verwendung der hier reservierten 1,35 Mio € insbesondere mit Blick auf mögliche weitere Maßnahmen auf Haus Opherdicke erneut zu beraten, wenn das Projekt nicht insgesamt sicher und zeitgerecht zur Durchführung kommt. Maßgeblich für diesen Teil des Beschlusses war und ist, dass Mittel des Konjunkturpaketes II auch nach aktuellem Stand nur für Maßnahmen zur Verfügung stehen, die spätestens in 2010 tatsächlich begonnen, etwa Mitte 2011 abgeschlossen und in 2011 schlussabgerechnet werden können.

In der im September skizzierten Form – Verbundprojekt mit Hofladen, Straußenwirtschaft und „hotelähnlich“ personalstark betriebenem Gästehaus - ist das Projekt von Umweltzentrum Westfalen gGmbH und Diakonie ab Mitte November 2009 faktisch nicht mehr weiterverfolgt und einvernehmlich abgebrochen worden. Wesentlicher Grund war die aus Sicht der Diakonie als Betreiber (aber auch der Umweltzentrum Westfalen) fehlende bzw. sehr riskante dauerhafte eigenwirtschaftliche Perspektive des Verbundprojektes. Insbesondere für den Betrieb des Gästehauses konnte kein betriebswirtschaftlich

---

schlüssiges Konzept (Standard, Preise, Kosten) für unterschiedliche Zielgruppen gefunden werden.

Kinder und Jugendliche, Naturschutzgruppen usw. als ein Hauptklientel des Programmangebotes der Ökologiestation mit hohem Nutzungsanteil und spezifisch hoher Preisempfindlichkeit einerseits, zusätzlich gut mögliche „gut zahlende“ private Gäste mit Blick auf Lage, aktuelle und entwickelbare Angebot der Ökologiestation usw. andererseits waren im Projektrahmen (Standard, Kapazität, Kosten, Umsatzerlöse) nicht vereinbar.

Ein weiterer wesentlicher Grund war der – wegen der zeitlich begrenzten Verfügbarkeit der KP-II-Mittel für den Kreis und des auch sonst relativ restriktiven Förderrahmens – erhebliche Zeitdruck und das relativ hohe Risiko, die ergänzend benötigten Fördermittel von Dritten zeitgerecht und fördertechnisch kompatibel einwerben zu können.

## 2. Aktueller Projektzuschnitt

Im November/Dezember 2009 wurde das Projekt durch die Umweltzentrum Westfalen gGmbH in Absprache mit der Diakonie mit dem Ziel überarbeitet, im Investitionsrahmen von 1,35 Mio € eine Übernachtungsmöglichkeit auf der Ökologiestation zu schaffen, die – aufbauend auf die derzeitigen gut angenommenen Angebote der Umweltzentrum Westfalen – erstmals mehrtägige Aufenthalte und Veranstaltungen ermöglicht. Hierbei kann insbesondere an die umweltpädagogischen Angebote im Grundschul- und Sekundar-I-Bereich, Aktivitäten von Naturschutzgruppen, einschlägige Schulungs- und Seminarangebote usw. angeknüpft werden. Kapazität (44 Betten, Ess- und Gemeinschaftsraum) und Standard („moderne Jugendherberge“) definieren sich von diesen Zielgruppen her.

Der Bauentwurf sieht ein 2-geschossiges Gebäude im Holzsystembau mit Niedrigenergiestandard vor. Die Heizenergieversorgung erfolgt vom Haupthaus über die vorhandene Holzspänefeuerung. Abwassertechnisch ist eine separate Entsorgung über Druckleitung vorgesehen, da die vorhandene dezentrale Kläranlage keine entsprechenden Reserven mehr hat, im übrigen (Wasser, Strom) kann an die vorhandenen Netze angebunden werden. Das Raumprogramm umfasst sieben 4-Bett-Zimmer und acht 2-Bett-Zimmer (davon 2 für Rollstuhlfahrer geeignet) mit jeweils eigener Nasszelle. Im barrierefreien Erdgeschoss ist neben Eingangsbereich, Küche, Nebenräume und Speise-/Aufenthaltsraum auch eine kleine Betriebsleiterwohnung vorgesehen. Im übrigen stehen Besuchergruppen die Veranstaltungs- und Arbeitsräume im Haupthaus und im „Melkerhaus“ zur Verfügung. Für den Standort des Gästehauses westlich-parallel des Hauptgebäudes wurde im Januar 2010 eine Baugrunduntersuchung durch GBR durchgeführt, die unkritische Boden- und Gründungsverhältnisse ergeben hat. Die ebenfalls im Januar 2010 erstellte vertiefte Kostenberechnung hinsichtlich unverbindlicher Preisabfrage der relevanten Gewerke zeigt, dass der verfügbare Finanzrahmen von 1,35 Mio € für die Einrichtung und Ausstattung des Gästehauses (knapp) ausreichen wird. Weitere Elemente des zunächst angedachten Verbundprojektes („Straußenwirtschaft“, „Hofladen“) mit zusammen etwa 200.000 € Mittelbedarf werden mit großer Sicherheit aktuell nicht realisierbar sein. Da die baulichen Möglichkeiten hierfür jedoch offengehalten werden können, ist eine spätere Realisierung auf anderer Finanzierungsgrundlage denkbar und soll weiterverfolgt werden. Anlage 1 (Archplan) enthält die wesentlichen Ergebnisse der gebäudebezogenen Vorplanung.

Darauf aufbauend und mit Blick auf die oben angesprochenen Hauptzielgruppen hat die Umweltzentrum Westfalen gGmbH im Dezember 2009 zunächst intern ein wirtschaftliches Konzept für den Betrieb des

---

Gästehauses in Eigenregie („Plan C“) entwickelt und im Januar/Februar 2010 durch einen sachverständigen Wirtschaftsberater/Wirtschaftsprüfer extern auf Plausibilität und Machbarkeit prüfen lassen. Diese Eigenregievariante ist insofern von Belang, als die konkrete Prüfung des Interesses an einer Betriebsübernahme durch den Wunschpartner Diakonie, ggf. auch durch einen Dritten, und eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit der Umweltzentrum Westfalen absehbar noch eine geraume Zeit in Anspruch nehmen. Würde man insbesondere die Bauentscheidung davon abhängig machen, wäre das Projekt wegen des erheblichen Zeitdrucks zur Verwendung der KP-II-Mittel mit einiger Sicherheit nicht (mehr) realisierbar.

Der „Plan C“ geht von sehr vorsichtig-konservativen Annahmen bei den wesentlichen betrieblichen und ergebnisrelevanten Eckpunkten für einen wirtschaftlichen im Sinne von: mindestens kostendeckenden Betrieb des Gästehauses in Eigenregie der Umweltzentrum Westfalen aus. Kostenansätze (einschl. kalkulatorischer Kosten) sind „auskömmlich“ gerechnet, anlegbare Preise für die Hauptzielgruppen bewusst eher niedrig angesetzt und die Nachfrage und daraus resultierende Auslastungssituation insgesamt und insbesondere bei den ergänzenden „touristischen“ Nebensegmenten („Einzelgäste“, „Familien“) sehr vorsichtig angesetzt. Realistisch mögliche Nebenumsätze („Kiosk“, „Cafe“..) sind nicht einkalkuliert. Im Ergebnis wäre bei der geprüften Eigenregievariante für die Umweltzentrum Westfalen das wirtschaftliche Betriebsrisiko auch bei eher schlechter Vermarktung und insgesamt geringer (17%) Kapazitätsauslastung tragbar. Anlage 2 (Das Beraterhaus) fasst die Ergebnisse, Empfehlungen und Hinweise der externen Wirtschaftlichkeitsprüfung zusammen.

Baukostenschätzung und Wirtschaftlichkeitsprüfung sind am 17.02.2010 in Verwaltungsrat und Gesellschafterversammlung der Umweltzentrum Westfalen gGmbH eingehend erörtert worden. Die Vertreter beider Gesellschafter beurteilen das Projekt positiv und für die weitere Entwicklung der gesamten Ökologiestation wünschenswert. Ebenfalls übereinstimmend wurden investiv wie für den späteren Betrieb des Gästehauses zusätzliche Zuschüsse des RVR oder des Kreises Unna ausgeschlossen. Die Geschäftsführung ist beauftragt, das Projekt im beschriebenen Rahmen weiter zu verfolgen.

Die kompletten Projektunterlagen sind mittlerweile der Diakonie/Arbeit und Lernen gGmbH zur Kenntnis und Prüfung übergeben worden. Es wird geprüft, ob dort insbesondere auch im Kontext weiterer, bereits auf der Ökologiestation realisierter (Baumschulbetrieb) oder konkret diskutierter (Landschaftspflegetrupp, Hofladen..) Aktivitäten konkretes Interesse an der Übernahme des Betriebes des Gästehauses besteht. Im Verbund dieser verschiedenen Betriebszweige soll auch das Thema „Integrationsbetrieb“ weiterverfolgt werden.

Die bisherigen Kosten der Projektentwicklung – Vorplanung, Wirtschaftlichkeitsprüfung, Baugrundgutachten – sind von Umweltzentrum Westfalen übernommen worden.

### 3. Weitere Projektabwicklung und Zeitrahmen

Der Kreis Unna baut das Gästehaus und überlässt es der Umweltzentrum Westfalen gGmbH im Rahmen des für die Liegenschaft Ökologiestation insgesamt seit 1994 bestehenden, insoweit redaktionell zu ergänzenden Pachtvertrages zur Nutzung. Die Umweltzentrum Westfalen betreibt im Rahmen ihrer

---

Programmveranstaltungen das Gästehaus oder beauftragt einen Dritten mit dem Betrieb und gewährleistet die dauerhafte Unterhaltung und Instandhaltung des Gebäudes auf eigene Rechnung. Das Gebäude soll zum April 2011 betriebsfertig sein und genutzt werden können. Umweltzentrum Westfalen gGmbH wird entsprechende Programmangebote insbesondere für mehrtägige Schulklassen- und Gruppenfahrten ab September 2010 bewerben. Die Baumaßnahme soll konventionell durchgeführt werden, das heißt, mit Einzelbeauftragung der benötigten Planer- und Ingenieurleistungen und gewerkeweiser Vergabe.

Der aktuelle Bauzeitenplan in Anlage 1 zeigt, dass insbesondere die bauvorbereitende Phase bis August diesen Jahres mit Genehmigungs- und Ausführungsplanung und Durchführung der Ausschreibung für die wesentlichen Gewerke zeitkritisch ist.

Mit Blick auf die Arbeitsbelastung des Fachbereiches 60 aus den laufenden Neubau- und Sanierungsmaßnahmen müssen die Architektenleistungen und ergänzende Fachingenieurleistungen (Statik, Akustik, Haustechnik), zusammen etwa 130.000 € Honorarsumme fremdvergeben werden und nur die Koordination und Oberbauleitung beim FB 60 liegen. Es ist vorgesehen, das Büro „Archplan“ kurzfristig auf der Grundlage der für die Umweltzentrum Westfalen gGmbH erstellten Vorplanung/Kostenberechnung mit der weiteren Planung und Objektbetreuung zu beauftragen. Der für die Bauausführung vorgesehene knappe Zeitrahmen von gut 7 Monaten ist wegen der vorgesehenen Holzsystembauweise bei rechtzeitigem Baubeginn im Spätsommer trotz „Winterbaustelle“ realistisch. Sollten sich im August 2010 bei Vorliegen der Angebote für die wesentlichen Rohbaugewerke und die Haustechnik – vorkalkuliert mit ca. 800.000 € - relevante Überschreitungen der Kostenberechnung zeigen, müsste das Projekt abgebrochen werden. Der Kreis könnte die dann (wieder) freien KP-II-Mittel – vgl. Vorlage 114/09, Anlage 2, S. 4-6 – immer noch zeitgerecht für weitere Maßnahmen auf Haus Opherdicke einsetzen.

Parallel zur Baumaßnahme hat die Umweltzentrum Westfalen gGmbH den zukünftigen Betrieb des Gästehauses im Rahmen entsprechender Programmangebote zu organisieren. Sollte bis August 2010 hierzu keine Kooperation mit der Diakonie oder einem Dritten vereinbart sein, werden diese – mindestens übergangsweise – in Eigenregie erfolgen.