

26.10.2022

Drucksache 180/22

Bauliche Weiterentwicklung der Ökologiestation des Kreises Unna

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussstatus	Beratungsstatus
Ausschuss für Natur, Umwelt und Klimaschutz	23.11.2022	Kenntnisnahme	öffentlich
Organisationseinheit	Mobilität, Natur und Umwelt		
Berichterstattung	Dezernent Ludwig Holzbeck		
Budget	69	Mobilität, Natur und Umwelt	
Produktgruppe	69.00		
Produkt	69.00.01	Strategie und Kooperation	
Haushaltsjahr	2022 ff	Ertrag/Einzahlung [€]	
		Aufwand/Auszahlung [€]	ca. 4,219 Mio.

Sachbericht

Mit Kreistags-Beschluss vom 08.10.2019 (Drucksache 129/19) wurde der Landrat beauftragt, eine Gesamtkonzeption für die bauliche Weiterentwicklung der Ökologiestation zu erstellen. Die Planungen für die Wiedererrichtung der Maschinenhalle mit Selbstlernzentrum (damaliger Arbeitstitel) sollten parallel erstellt werden und die notwendigen Finanzmittel für den Bau in den Haushalt 2020 eingestellt werden. Im Ausschuss für Natur, Umwelt und Klimaschutz wurde am 26.08.2020 (Drucksache 130/20) sowie am 06.09.2021 (Drucksache 158/21) über den jeweils aktuellen Sachstand berichtet.

Die Planungen wurden mit den zukünftigen Nutzern und dem RVR als Mitgesellschafter des Umweltzentrums abschließend im August dieses Jahres abgestimmt. Nach Fertigstellung wird das Umweltzentrum in das neue Gebäude umziehen, so dass damit die Notwendigkeit einer barrierefreien Erreichbarkeit realisiert ist.

Im Obergeschoss des Altbaus haben dann die Biologische Station Unna-Dortmund und die Naturförderungsgesellschaft ausreichend Büroraum und die Missstände im Arbeitsplatzbereich sind abgestellt. Das Erdgeschoss des Altbaus bietet dann zudem neben den öffentlichen Räumen noch Räumlichkeiten für das Umweltzentrum für die Mitarbeitenden zur „Betreuung“ der Veranstaltungsräume. Im hinteren Teil des Neubaus sind im Erdgeschoss der Ersatz für die abgebrannte Maschinenhalle und Sanitär- und Aufenthaltsräume für die Außendienstmitarbeiter des Pflgetrupps. Bisher gibt es nur einen einzigen kleinen Raum im Nebengebäude. Duschen sind nicht vorhanden und die Toiletten müssen in den Räumen der Umweltpädagogik mitgenutzt werden.

Am 14.06.2022 (Drucksache 063/22/1) fasste der Kreistag den Baubeschluss für den Bau des Besucherzentrums. Der Landrat wurde beauftragt den Ersatzbau für die abgebrannte Maschinenhalle der Ökologiestation einschließlich der Erweiterung um ein Besucherzentrum und Büroräume in einem Kostenrahmen bis zu ca. 3,9 Mio. € brutto incl. aller Nebenkosten zu realisieren. Dabei sollten die Möglichkeiten der Kosteneinsparungen geprüft und die zusätzliche hälftige Kostenübernahme mit dem Regionalverband Ruhr (RVR) vereinbart werden.

Das oben genannte Gesamtkonzept wird sich in 5 Bauabschnitte gliedern (siehe Anlage 1/ Lageplan Bauabschnitte I-V):

- I. Besucherzentrum mit Maschinenhalle
- II. Neugestaltung Zuwegung, Ersatzmistplatte und Parkplätze östlich des Schweinestalls zur Entlastung des Innenhofes
- III. Parkraumkonzept im Zufahrtsbereich
- IV. Innenhofgestaltung im westlichen Bereich incl. Überplanung der abgängigen Garagen und des Übergangs vom Gästehaus zum Zerlegebetrieb
- V. Sanierung des Haupthauses und des Melkerhauses

Die Bauabschnitte I. und II. sind zeitgleich zu realisieren. Für III. und IV. ist die Grundlagenplanung abzuschließen und zur politischen Beschlussfassung einzubringen. Bauabschnitt V. ist ggf. je nach Bedarf und Notwendigkeit parallel zu III. und IV. durchzuführen.

Kostendarstellung (siehe Anlage 2/Kostenberechnung nach DIN 276)

Bauabschnitt I: 3,830 Mio € - Besucherzentrum mit Maschinenhalle

Gegenüber den ersten Kostenschätzungen aus 2020 ergaben sich Steigerungen durch die energetische Optimierung, die sich auch aus der Beschlussfassung zum Klimaschutzkonzept in 2022 -Ziel KL3-kreiseigene Liegenschaften-„Null-Energie-Standard“ ableiten. Das gelingt bei Bauvorhaben aus der Optimierung der Gebäudehülle und insbesondere der Elemente der regenerativen Energiegewinnung und -nutzung (Photovoltaik, Energiezaun, Eisspeicher) in Höhe von ca. 0,250 Mio €. Laut Auskunft und

überschlägiger Berechnung des Fachplaners amortisieren sich diese Aufwendungen (nicht nur aufgrund der aktuellen Preissteigerungen) bereits mittelfristig.

Weitere Kostensteigerungen ergaben sich durch die Erweiterung des Raumprogrammes, Corona und dem Krieg in der Ukraine. In die Kostenberechnung sind bereits Ergebnisse von Ausschreibungen aus jüngster Zeit berücksichtigt.

Bauabschnitt II: 0,389 Mio € - Außenanlage und Freiflächenplanung.

Die Außenanlagen und Freiflächenplanung umfasst die östliche Erschließung des Gebäudes mit der Zufahrt zu Maschinenhalle, Verlagerung der Mistplatte und die neuen Parkplätze auf dieser Seite. Hiermit kann zum Teil auch die Forderung erfüllt werden, den Innenhof direkt vor dem Gebäudeensemble der Ökologiestation von parkenden Autos und Parksuchverkehr zu entlasten. Dies trägt zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität und auch zur Sicherheit der Besucher bei. Im Rahmen der IGA 2027 ist die Ökologiestation östlichster Präsentationsstandort des Zukunftsgartens Bergkamen/Lünen und somit ist dies neben dem Besucherzentrum mit seiner Ausstellung eine entscheidende Maßnahme zur Attraktivitätssteigerung und zur Besucherlenkung und Betreuung.

Bauabschnitt III-V:

Die Bauabschnitte III-V sind in einer Vorplanungsstufe und daher noch ohne erste Kostenschätzungen. Erst nach Abschluss der Vorplanung und einer Beschlussfassung im Kreis und beim RVR wird eine Entwurfsplanung mit einer ersten Kostenschätzung erstellt werden.

Aktueller Realisierungsstand:

A. Technisch

- Der Bauantrag für das Besucherzentrum wurde im August bei der Stadt Bergkamen eingereicht, die Genehmigung ist noch im Herbst 2022 zu erwarten
- Ausführungsplanung und Erstellung der Ausschreibungsunterlagen erfolgen bis zum Jahresende. Hierbei werden noch Kostenoptimierungen im Rahmen der Materialauswahl geprüft. Nach Ausschreibung und Vergabe ist geplanter Baubeginn für das Besucherzentrum April 2023 gemäß Vergabeterminplan und Bauzeitenplan.
- Die Ausschreibung erfolgt als Gesamtausschreibung mit dem Ziel einer Generalunternehmervergabe. Damit ist gewährleistet, dass zum Zeitpunkt der Vergabeentscheidung die Einhaltung des oben genannten Kostenrahmens erreicht wird.

B. Finanziell

Die erforderlichen Haushaltsmittel für die Auftragsvergabe und die Baumaßnahmen 2023 sind zum Teil bereits im Haushalt 2022 enthalten und zusätzlich im Haushalt 2023 veranschlagt in Höhe von 4,02 Mio €. Weitere geplante Einnahmen aus der BAFA-Förderung von 0,20 Mio € für energetische Maßnahmen können zur Zeit nicht realisiert werden, da der Bund die Neubauförderung vorerst ausgesetzt hat. Hier sind die weitere Entwicklung zu beobachten und ggfls. noch Anträge zu stellen. Mit dem o.g. Ansatz und den BAFA-Mitteln sind die Bauabschnitte I und II finanziell realisierbar. Die Zahlungen der Brandschutzversicherung sind bereits fristwahrend vollständig verausgabt worden zur Gefahrenabwehr, Sicherung der Brandstelle bis zur Beschlussfassung in 2019, dem Abriss, der Baureifmachung der Baufläche und der temporären Einzäunung.

Von Seiten des RVR besteht die grundsätzliche Bereitschaft zur finanziellen Beteiligung in Höhe von 50%. Im Rahmen einer Präsentation des Projektes im Ausschuss für Wirtschaft und Beteiligungen des RVR im Februar diesen Jahres wurde nach der Darstellung des Kostenrahmens von 3,0 Mio € (Kostenschätzung Stand Mitte 2021) im Protokoll nach politischer Diskussion festgehalten, dass der Anteil des RVR einen Höchstbetrag von 1,5 Mio € nicht übersteigen soll. Die Verwaltung des RVR

beabsichtigt für die Sitzung des Ausschusses am 22.11.2022 eine Vorlage mit Darstellung der Kostenerhöhung für den Bauabschnitt I einzubringen. Für den Bauabschnitt II wird es nach aktueller Auskunft keine finanzielle Beteiligung des RVR geben.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen besteht für die Umweltzentrum Westfalen GmbH die Möglichkeit, die zusätzlichen Nutzflächen bei den Mieteinnahmen zu berücksichtigen und den schon jetzt erkennbaren Bedarf an zusätzlichen Veranstaltungen abzudecken. Auch dies führt zu erhöhten Einnahmen beim Umweltzentrum. Eine konkrete Einnahmeberechnung, die sich positiv auf den Wirtschaftsplan des Umweltzentrums auswirkt, ist in 2023/2024 von dort zu erstellen und mit den Gesellschaftern und den dortigen Gremien abzustimmen.

Anlagen

1. Lageplan Bauabschnitte I-V
2. Kostenberechnung nach DIN 276:2018-12