

Federführung:

01 - Stabstelle Stadtmarketing und Wirtschaftsförderung

Produkt:

01.21 Citymanagement

43.07 Museen

60.08 Denkmalschutz

70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

06.12.2022

Beratungsfolge:

Haupt- und Finanzausschuss

Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:

15.12.2022

22.12.2022

Vorberatung

Entscheidung

## Neues Nutzungskonzept für das Natz-Thier-Haus

### Beschlussvorschlag 1:

Der Rat der Stadt Coesfeld beschließt,

1. dass die Nutzungskonzepte 2 und 3 künftig gemeinsam im Natz-Thier-Haus zur Umsetzung kommen sollen. Die Verwaltung wird beauftragt, in weiteren Gesprächen einen Konsens über die Aufteilung der Räume zu entwickeln.
2. dass die Stadt Coesfeld mit der Pfarrgemeinde St. Lamberti und mit dem zu gründenden Verein „Kunst- und Kulturzentrum Natz-Thier-Haus“ jeweils einen separaten Mietvertrag abschließt. Die Mietverträge sind zunächst auf eine zweijährige Erprobungsphase zu befristen.
3. die aufgrund unterlassener Instandhaltung notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen durch die Stadt Coesfeld durchzuführen (Sanierung der WC-Anlagen, Erneuerung des Bodenbelags im Dachgeschoss, notwendige Ertüchtigung der Elektrik, Nutzbarmachung des Raumes am Ausgang zum Garagenhof).
4. dass das Natz-Thier-Haus für die in den Konzepten beschriebene Nutzung mietfrei zur Verfügung gestellt wird. Die Stadt Coesfeld erklärt ihre Bereitschaft, Betriebs- und Energiekosten nötigenfalls für den Zeitraum der zweijährigen Erprobungsphase zu übernehmen.

### Beschlussvorschlag 2:

Für den Fall, dass keine Einigung beider Nutzergruppen für eine gemeinsame Nutzung des Natz-Thier-Hauses erzielt werden kann, beschließt der Rat der Stadt Coesfeld,

1. dass das Nutzungskonzept 3 im Natz-Thier-Haus umgesetzt werden soll.
2. dass die Stadt Coesfeld mit dem zu gründenden Verein „Kunst- und Kulturzentrum Natz-Thier-Haus“ einen Mietvertrag abschließt. Der Mietvertrag ist zunächst auf eine zweijährige Erprobungsphase zu befristen.
3. die aufgrund unterlassener Instandhaltung notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen durch die Stadt Coesfeld durchzuführen (Sanierung der WC-Anlagen, Erneuerung des Bodenbelags

im Dachgeschoss, notwendige Ertüchtigung der Elektrik, Nutzbarmachung des Raumes am Ausgang zum Garagenhof).

4. dass das Natz-Thier-Haus für die im Konzept beschriebene Nutzung mietfrei zur Verfügung gestellt wird. Die Stadt Coesfeld erklärt ihre Bereitschaft, Betriebs- und Energiekosten nötigenfalls für den Zeitraum der zweijährigen Erprobungsphase zu übernehmen.

### Beschlussvorschlag 2 alternativ:

Für den Fall, dass keine Einigung beider Nutzergruppen für eine gemeinsame Nutzung des Natz-Thier-Hauses erzielt werden kann, beschließt der Rat der Stadt Coesfeld,

1. dass das Nutzungskonzept 2 im Natz-Thier-Haus umgesetzt werden soll.
2. dass die Stadt Coesfeld mit der Pfarrgemeinde St. Lamberti einen Mietvertrag abschließt. Der Mietvertrag ist zunächst auf eine zweijährige Erprobungsphase zu befristen.
3. die aufgrund unterlassener Instandhaltung notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen durch die Stadt Coesfeld durchzuführen (Sanierung der WC-Anlagen, Erneuerung des Bodenbelags im Dachgeschoss, notwendige Ertüchtigung der Elektrik, Nutzbarmachung des Raumes am Ausgang zum Garagenhof).
4. dass das Natz-Thier-Haus für die im Konzept beschriebene Nutzung mietfrei zur Verfügung gestellt wird.

### Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 23.06.2022 (Beschlussvorlage 137/2022) hat der Rat der Stadt Coesfeld einen Prozess auf den Weg gebracht, durch den ein Konzept für eine zukunftsweisende und die Stadtgesellschaft bereichernde Nutzung des Natz-Thier-Hauses gefunden werden soll. Dabei sollen gemäß der Bestimmungen des Testaments, in dem Gebäude eine Gedächtnisstätte für Natz-Thier einzurichten und dieses für heimatpflegerische und künstlerische Zwecke zu nutzen, die bisherigen Ausstellungsthemen berücksichtigt und museal umgesetzt werden. Dafür sollen, sofern keine Fördergelder bewilligt werden sollten, im notwendigen und angemessenen Umfang Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt werden. Sobald die künftige Nutzung des Natz-Thier-Hauses festgelegt ist, soll durch den FB 43 gemeinsam mit dem/den künftigen Nutzer/n ein Konzept zur musealen Aufbereitung der bisherigen Ausstellungsthemen entwickelt werden.

### Das Verfahren



Am 11.08.22 traf sich ein Arbeitskreis, bestehend aus je einem Mitglied der Fraktionen, dem Zentralen Gebäudemanagement, der Museumsleitung und dem Citymanagement, um die Auswahlkriterien für eine neue Nutzung festzulegen. Diese Kriterien entsprechen weitgehend dem Vorschlag aus der Beschlussvorlage 137/2022 mit geringfügigen Veränderungen.

In der Folge wurde über den Prozess öffentlich mittels Pressemitteilung und Internet informiert. Informationsmaterialien wurden zum Download zur Verfügung gestellt. Alle Personen und Gruppen, die in der Vergangenheit Interesse an einer Nutzung des Natz-Thier-Hauses bekundet hatten, wurden schriftlich über das Auswahlverfahren informiert.

Am 14.09.22 wurde eine Informations- und Vernetzungsveranstaltung durchgeführt. Hierzu wurde ebenfalls der Kreis der Interessierten sowie öffentlich eingeladen. An der Veranstaltung haben rund 20 Personen aus verschiedenen Gruppierungen und Einzelpersonen teilgenommen.

Im Rahmen der Veranstaltung wurde ausführlich über das Gebäude sowie über die Ziele und Rahmenbedingungen einer künftigen Nutzung informiert. Fragen wurden beantwortet, dokumentiert und die Antworten im Nachgang allen Interessierten schriftlich zur Verfügung gestellt.

Mit Ablauf der Frist am 31.10.22 wurden drei Nutzungskonzepte für das Natz-Thier-Haus eingereicht. Das Citymanagement hat diese Konzepte anhand der festgelegten Bewertungskriterien aufbereitet. Am 10.11.22 traf der Arbeitskreis erneut zusammen, um die Konzepte nach den Kriterien zu bewerten und eine Empfehlung an den Rat zu erarbeiten.

## **Konzepte**

Von diesen Verfassern wurden Konzepte eingereicht:

- 1) Tiere suchen Futter e. V.
- 2) Fair Gehandelt und Coesfeld for Future
- 3) Kunst- und Kulturschaffende um Margaretha Fleige, Michael Banneyer und Volker Bredol

In der Anlage sind die Konzepte kurz beschrieben. Der Arbeitskreis hat die Konzepte anhand der festgelegten Kriterien bewertet. Alle drei Konzepte erfüllen die Bewertungskriterien grundsätzlich, jedoch in unterschiedlicher Ausprägung (siehe Anlage), so dass folgende Gesamtpunktzahlen vergeben wurden:

20 Punkte	Tiere suchen Futter e. V.
26 Punkte	Fair Gehandelt und Coesfeld for Future
28 Punkte	Kunst- und Kulturschaffende um Margaretha Fleige, Michael Banneyer und Volker Bredol

Das Konzept des Vereins „Tiere suchen Futter e. V.“ (Konzept 1) soll nach Auffassung des Arbeitskreises nicht weiter in die Betrachtung einbezogen werden. Zwar sind formal alle Kriterien berücksichtigt, jedoch wird der thematische Schwerpunkt „Tier- und Naturschutz“ mit Futterausgabe und Beratungsangeboten für hilfsbedürftige Tierhalter nicht als eine dem historischen Ort mit kulturgeschichtlicher und heimatpflegerischer Bedeutung adäquate Nutzung angesehen.

Die Konzepte von Fair Gehandelt und Coesfeld for Future (Konzept 2) sowie der Kunst- und Kulturschaffenden (Konzept 3) beinhalten zahlreiche Hinweise auf eine mögliche Kooperation beider Gruppen und die gemeinsame Nutzung des Hauses. Pluspunkte beider Konzepte werden vor allem darin gesehen, dass sie...

... das unmittelbare Umfeld des Gebäudes bereichern und beleben und damit einen Entwicklungsimpuls für die gesamte Innenstadt setzen,

... eine aktive Auseinandersetzung mit der Familie Thier und insbesondere der Person Natz Thier in der NS-Zeit anstoßen, die Ausstellungsthemen neu und kritisch aufarbeiten wollen und damit der testamentarischen Bestimmung des Gebäudes in besonderer Weise gerecht werden.

Der Arbeitskreis befürwortet die gemeinsame Nutzung des Natz-Thier-Hauses und damit die Umsetzung der Konzepte 2 und 3. Durch eine Bündelung der Nutzungen im Gebäude können Synergieeffekte entstehen und weitreichende Impulse für die Entwicklung der Innenstadt und des „Quartiers“ Pfaugasse entstehen.

Nach Auffassung des Arbeitskreises ist ein Mietverhältnis für das gesamte Gebäude mit einer gemeinsamen Organisation anzustreben. Sollte es nicht möglich sein, eine gemeinsame Organisationsform zu finden, soll eine andere Lösung gefunden werden. Die Möglichkeiten sollen durch die Verwaltung im Gespräch mit beiden Gruppen ausgelotet werden.

### **Gespräche mit beiden Nutzergruppen**

Nach der Beratung im Kulturausschuss am 23.11.22 wurden mit beiden Gruppen intensive Gespräche geführt. In den Gesprächen ist deutlich geworden, dass beide Gruppen festen Willens sind, das Natz-Thier-Haus gemeinsam zu nutzen.

Klar geworden ist, dass für folgende Punkte Lösungen gefunden werden müssen:

- Im Sinne der Sichtbarkeit und der Zugänglichkeit möchten beide Gruppen die an ein öffentliches Publikum gerichteten Nutzungen im Erdgeschoss ansiedeln. Zudem ist nach § 49 LBO NRW „Barrierefreies Bauen“ möglichst ein barrierefreier Zugang zu öffentlich zugänglichen Angeboten zu gewährleisten. Dies betrifft im Falle des Konzepts 2 die Ladenräume. Konzept 3 beschreibt einen erdgeschossigen Raumbedarf für kulturelle Veranstaltungen wie Vernissagen, Ausstellungen, Konzerte und Lesungen. Die ausschließliche Nutzung des Erdgeschosses durch eine Gruppe, wie in Konzept 2 vorgesehen, ist demnach nicht möglich. Um möglichst viel Fläche im Erdgeschoss für öffentlich zugängliche Angebote nutzen zu können, muss auch über die gemeinsame Nutzung von Räumen im Dachgeschoss (WC, Teeküche) nachgedacht werden. Beide Gruppen haben sich in diesem Punkt zunächst kompromissbereit gezeigt. Eine sinnvolle und für beide Gruppen befriedigende Aufteilung der Räumlichkeiten scheint möglich und wird angestrebt.

Für den Fall, dass eine Einigung nicht erzielt werden kann, kann nur ein Konzept umgesetzt werden. Aufgrund der Bewertung durch den Arbeitskreis wäre dies vorzugsweise das Konzept „Kunst- und Kulturzentrum“ (Konzept 3).

- Aus Sicht beider Gruppen ist eine klare räumliche Trennung der durch jede Gruppe genutzten Bereiche erforderlich. Dies gilt – bei der noch im Detail festzulegenden Aufteilung – auch für das Erdgeschoss. Die gemeinsamen Erfahrungen der vergangenen Monate haben gezeigt, dass klare Absprachen bzgl. der Raumnutzung den Abstimmungsaufwand minimieren und helfen, Konflikte zu vermeiden. Auch aus versicherungsrechtlichen Gründen sollen die einzelnen Nutzungsbereiche voneinander getrennt zugänglich sein. Es muss möglich sein, den Ladenbereich abzuschließen, wenn sich beispielsweise in den Abendstunden Personen oder Publikum der Kulturschaffenden im Gebäude aufhalten. Gleichwohl soll es auch möglich sein, die Räume der Kulturschaffenden während der Ladenöffnungszeiten zum Fair-Gehandelt-Laden hin zu öffnen.
- Beide Gruppen haben ihre Bereitschaft erklärt, als Mieter aufzutreten. Für das Konzept 2 ist die Pfarrgemeinde St. Lamberti bereit, diese Rolle zu übernehmen. Für die Umsetzung des Konzeptes 3 ist die Gründung eines gemeinnützigen Vereins „Kunst- und Kulturzentrum Natz-Thier-Haus“ vorgesehen, der dann als Mieter auftritt. Die Satzung des Vereins wird sich an das eingereichte Konzept anlehnen. Die Vereinsgründung wurde inzwischen soweit vorbereitet, dass sie direkt nach einem positiven Ratsbeschluss vollzogen werden kann.

Beide Gruppen plädieren für ein eigenes Mietverhältnis mit der Stadt Coesfeld. Ein Untermietverhältnis bei dem Verein „Kunst- und Kulturzentrum Natz-Thier-Haus“ ist für die Pfarrgemeinde St. Lamberti nur als Notlösung vorstellbar. Die Verfasser des Konzeptes 3 schließen ein Untermietverhältnis bei der Pfarrgemeinde St. Lamberti aus.

- Die Vertreter des künftigen Vereins „Kunst- und Kulturzentrum Natz-Thier-Haus“ sehen den Verein finanziell nicht in der Lage, für den Zeitraum einer zweijährigen Erprobungsphase Miet- und Nebenkosten für die Nutzung der Räume zu übernehmen. Gleichwohl sind die Akteure bereit, Sponsoren für das Projekt zu suchen. Sollten sich Nebenkosten durch Sponsoring finanzieren lassen, sollen die Nebenkosten vom Verein übernommen werden.

Die Verfasser des Konzeptes 3 haben klargestellt, dass die Atelierräume im Dachgeschoss *nicht* einer gewerblichen Nutzung dienen werden. Sollten Einnahmen durch den Verkauf von in den Atelierräumen entstandenen Werken erzielt werden, so wird zugesichert, etwaige Gewinne dem Verein zu 100 % zuzuführen. Weiter wurde berichtet, dass inzwischen Kontakt zu einer Enkelin von Natz Thier aufgenommen wurde. Sie machte deutlich, dass das vorgelegte Konzept für eine zeitgemäße Gedächtnisstätte für ihren Vorfahren und die Einrichtung eines Kunst- und Kulturzentrums die Unterstützung der Familie Thier fände.

## **Brandschutz**

Im Hinblick auf den Brandschutz ist eine erste Beurteilung der eingereichten Konzepte erfolgt. Im Erdgeschoss ist die Durchführung von Veranstaltungen unbedenklich, da zwei bauliche Rettungswege vorhanden sind. Die Nutzung der Treppenanlage als Bühne ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich, welche als Regelungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden müssen. Um die rechtzeitige Rettung von Personen aus dem Obergeschoss zu gewährleisten, dürfen im Dachgeschoss Veranstaltungen und Treffen mit maximal 15 Personen stattfinden.

Für die beabsichtigte Nutzung ist zu gegebener Zeit ein Bauantrag zu stellen.

## **Vorschlag der Verwaltung**

### Vertragspartner der Stadt Coesfeld

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Wunsch beider Gruppen, jeweils ein eigenes Mietverhältnis mit der Stadt Coesfeld einzugehen, entsprochen werden. Voraussetzung ist Einigkeit darüber, welche Gruppe welche Fläche nutzen wird.

Diese Konstellation hätte eine große Zufriedenheit der beiden Nutzergruppen zur Folge. Dies wird für die dauerhafte Tragfähigkeit der Nutzungen im gemeinsamen Gebäude für wichtig gehalten. Für den Fall, dass einer der Nutzer in Zukunft wegbrechen sollte, kann die weitere Nutzung des Gebäudes durch die zweite Gruppe erfolgen und ein eventueller erneuter Leerstand des Natz-Thier-Hauses vermieden werden.

Kann kein Konsens gefunden werden, so bleibt alternativ die Vermietung des Gebäudes an eine Nutzergruppe.

### Raumaufteilung

Ein Konsens über die Aufteilung der Räume soll in weiteren Gesprächen mit beiden Nutzern entwickelt werden.

### Instandhaltungsmaßnahmen

Die Stadt Coesfeld hat in der Vergangenheit notwendige Bauunterhaltungsmaßnahmen zurückgestellt. Zunächst sollte klar sein, welche Ansprüche durch die künftige Nutzung des Gebäudes entstehen. Für die Herstellung guter Rahmenbedingungen für die angestrebten Nutzungen sind folgende Instandhaltungsmaßnahmen notwendig:

- Sanierung der WC-Anlagen,

- Erneuerung des Bodenbelags im Dachgeschoss
- Ertüchtigung der Elektrik
- Nutzbarmachung des Raumes am Ausgang zum Garagenhof

Die Kosten für die Sanierung der WC-Anlagen und die Erneuerung des Bodenbelags im Dachgeschoss aufgrund unterlassener Instandhaltung wurden durch das ZGM geschätzt. Sie belaufen sich auf etwa 22.000 €. Die genaue Bezifferung der Kosten für die Ertüchtigung der Elektrik setzt die Einbeziehung verschiedener Externer und eine detaillierte Planung der Bedarfe voraus, was aufgrund der kurzen Bearbeitungszeit seit Abgabe der Konzepte noch nicht erfolgen konnte. Ebenso konnten die Kosten für die Instandsetzung des hinteren Raumes im Erdgeschoss noch nicht ermittelt werden. Für die Ertüchtigung der Elektrik und die Instandsetzung des hinteren Raumes werden 7.000 € als Platzhalter angesetzt.

Die Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen betragen etwa 29.000 Euro und werden als neue Rückstellungsmaßnahme in den Jahresabschluss 2022 aufgenommen, weshalb der Ergebnisplan 2023 um diesen Betrag nicht belastet wird. Des Weiteren steht dem Gebäudemanagement im noch zu beschließenden Haushalt 2023 ein Betrag in Höhe von pauschal 200.000 EUR zur finanziellen Abwicklung von Rückstellungen für 2023 zur Verfügung. Aus diesem Betrag sollen die späteren Rechnungen zahlungswirksam beglichen werden. Somit ist auch bezüglich der Änderung der liquiden Haushaltsmittel keine zusätzliche Veranschlagung für diese Maßnahme im Haushalt 2023 erforderlich.

#### Nutzungsbezogene Ausstattung und etwaige weitere bauliche Maßnahmen

Ausstattungsgegenstände wie Tische, Stühle und Bühnentechnik sollen nicht durch die Stadt Coesfeld angeschafft werden. Die Kosten dafür können beispielsweise über die Nutzung einschlägiger Förderprogramme gedeckt oder niedrig gehalten werden.

Für etwaige weitere Umbauarbeiten zur besseren Nutzbarkeit des Gebäudes im Sinne der eingereichten Konzepte sollen nach Möglichkeit ebenfalls externe Finanzierungsquellen erschlossen werden. Eine solche Maßnahme könnte beispielsweise der Einbau einer zusätzlichen, abschließbaren Tür im Erdgeschoss sein, um die Räume sinnvoll voneinander abzugrenzen.

Etwaige bauliche Maßnahmen sind mit der Stadt Coesfeld und insbesondere mit dem Denkmalschutz abzustimmen.

#### Städtisches Personal

In Konzept 3 wird die Notwendigkeit formuliert, „eine von der Stadt getragene Stelle auf Basis einer geringfügigen Beschäftigung für das Haus [...] hinsichtlich der vielen gemeinnützigen Aufgaben, denen sich das Haus als Kulturzentrum zu stellen hat,“ einzurichten (S. 14). In vergleichbaren Mietverhältnissen mit Vereinen, die städtische Räume nutzen, wird die alltägliche Fürsorge für das Gebäude stets den Nutzern übertragen. Dies soll nach Auffassung der Verwaltung auch im Falle des Natz-Thier-Hauses so gehandhabt werden. Städtisches Personal soll dafür nicht zur Verfügung gestellt werden.

#### Miete und Nebenkosten

Die Miete soll sich grundsätzlich an vergleichbaren Mietverhältnissen von Vereinen für Räume in städtischen Gebäuden orientieren. Vereine nutzen städtische Räume in der Regel mietfrei, kommen jedoch selbst für Betriebs- und Energiekosten auf. Voraussetzung für die mietfreie Nutzung des Gebäudes ist die anerkannte Gemeinnützigkeit der Mieter.

Der Verein „Kunst- und Kulturzentrum Natz-Thier-Haus“ hat deutlich gemacht, dass die Bereitschaft der Stadt Coesfeld zu einer auf zwei Jahre befristeten Übernahme der Nebenkosten Voraussetzung für die Umsetzung des Konzeptes 3 ist. Aufgrund der positiven Bewertung des Nutzungskonzeptes und der zu erwartenden positiven Effekte auf das kulturelle Leben in Coesfeld und die Entwicklung der Innenstadt wird vorgeschlagen, die Nebenkosten nötigenfalls für längstens zwei Jahre durch die Stadt Coesfeld zu übernehmen. Der Verein „Kunst- und Kulturzentrum Natz-Thier-Haus“ soll die Suche nach Einnahmequellen zur Finanzierung der

Nebenkosten mit hohem Engagement betreiben, dokumentieren und gegenüber der Verwaltung darlegen.

**Anlagen:**

Kurzbeschreibung und Bewertung der Konzepte anhand der vorab festgelegten Kriterien

Originalfassung Konzept „Tiere suchen Futter e. V.“

Originalfassung Konzept „Fair Gehandelt und Coesfeld for Future“

Originalfassung Konzept „Kunst- und Kulturzentrum“