

Der Bürgermeister

**Öffentliche
Beschlussvorlage
067/2017**

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

10.06 Internes Organisationsmanagement

60.01 Stadtplanung

70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

13.04.2017

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	04.05.2017	Kenntnisnahme
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	10.05.2017	Kenntnisnahme
Haupt- und Finanzausschuss	11.05.2017	Kenntnisnahme
Rat der Stadt Coesfeld	18.05.2017	Kenntnisnahme

Entwicklung Heimathaus Lette

Beschlussvorschlag:

Als vorbereitende Maßnahme zur Entwicklung des Heimathauses in Lette ist ein Dorfentwicklungskonzept zu erarbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Fördermittel zu beantragen und die Erarbeitung vorzubereiten. Die Maßnahme wird mit Priorität S. 12 in die Prioritätenliste des FB 60 aufgenommen. Die Projekte ab S. 12 rücken um jeweils eine Ziffer nach hinten.

Sachverhalt:

Auftrag

Der Rat hat in seiner Sitzung am 25.06.2015 folgenden Beschluss gefasst:

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept zu erstellen zur zukunftsfähigen Ausrichtung des Städtischen Gebäudes „Heimathaus Lette“ im Ortsteil Lette, Fördermittel zu eruieren z.B. über Leader in Verbindung mit Projekten wie Bahn-Land-Lust, Museumspfad, usw. vergleichbar dem Stadtmuseum „Das Tor“, um:

- *für das Heimatmuseum als städtisches Kulturgut geeignete Räume auf der Konzeptgrundlage herzurichten,*
- *Erweiterungsalternativen zu entwickeln für die Ausstellung und Restauration des ländlichen Kulturgutes und damit Stärkung und Forderung des ehrenamtlichen Engagements.*
- *Das Heimathaus in Lette so insgesamt zu einem städtebaulichen Akzent aufzuwerten, einschließlich Trauzimmer und Verwaltungsbereich*
- *die zeitliche Planung so einzurichten, dass die Maßnahme ab 2017 umgesetzt werden kann.*
- *Abstimmungsgespräche mit dem Bezirksausschuss und dem Heimatverein zu führen.*

Aufgrund der zusätzlich notwendigen Maßnahmen zur Unterbringung von Flüchtlingen konnte das Projekt 2015 und 2016 nur eingeschränkt bearbeitet werden. Eine Bestandsaufnahme der baulichen Gegebenheiten wurde durchgeführt. Am 21.10 fand ein Werkstattgespräch mit allen relevanten Fachbereichen der Verwaltung und dem HVV Lette statt. 2016 wurden weitere Ortstermine mit Vertretern des HVV durchgeführt. Anfang 2017 hat die Verwaltung erste skizzenhafte Vorüberlegungen erstellt. Im Rahmen des Haushalts 2017 wurden Planungsmittel in Höhe von 30.000 € zur Verfügung gestellt. In einem Ortstermin am 09.03.2017 wurden mit Vertretern des HVV Lette, des Vereins Barackenlager e.V., des Regionalmanagements LEADER und der Bezirksregierung Möglichkeiten für eine Förderung diskutiert.

Bestandsaufnahme

Vorhandene Nutzungen

Die Nutzung der Verwaltungsnebenstelle und das Standesamt erfolgen in folgendem Umfang. Die aktuellen Öffnungszeiten für die Verwaltungsnebenstelle lauten Dienstag 9.00 – 12.30 und Donnerstag 14.30 – 18.00 Uhr. Die Nutzung des Angebotes der Verwaltungsnebenstelle sei leicht rückläufig, da immer mehr Vorgänge über den digitalen Weg abgewickelt würden. Die letzte Überprüfung zur Inanspruchnahme wurde im Jahre 2013 durchgeführt. Die Zählung hat ergeben, dass alle 8 Min. ein Bürger die Leistungen der Verwaltungsnebenstelle in Anspruch nimmt.

Das Kaminzimmer wird für durchschnittlich 10 Trauungen p.a. in Anspruch genommen. Der Erhalt dieses zusätzlichen Angebotes sei wünschenswert. Die Räumlichkeiten genügen den Anforderungen.

Die Ausstellung ist für ein Heimatmuseum eines Ortsteils sehr umfassend und auch gut aufgearbeitet. „Highlights“ sind die geologische Sammlung, die landwirtschaftliche Sammlung, das Thema Dorfschule sowie die frühgeschichtliche Sammlung. Das Heimatmuseum Lette in Trägerschaft des Heimatvereins Lette inszeniert das Lebensmilieu vergangener Zeiten (z.B. Friseurladen) anhand sorgfältig arrangierter authentischer Exponate. So wird eine Atmosphäre des Vergangenen erzeugt und unmittelbar spürbar.

Der hier zu findende Ausstellungsstandard entspricht den aktuellen Anforderungen an ein Museum.

Die Besucherzahl des Museums belief sich in der Vergangenheit jedoch nur auf ca. 380 Personen p.a.. Hauptsächlich wird das Angebot von angemeldeten Gruppen nachgefragt. Die offizielle Öffnungszeit am Wochenende wird nur von sehr wenigen Besuchern in Anspruch genommen.

2016 konnte die Nutzung durch das Projekt „Kulturstrolche“ des FB 43 in Zusammenarbeit mit dem HVV erweitert werden. Erfreulicherweise ist auch die Grundschule in Lette diesem Projekt beigetreten, so dass nun alle Grundschulen beteiligt sind. Erstmals kann nun auch aufgrund der räumlichen Nähe der Grundschule Lette ein Angebot im Heimatmuseum in Lette in Kooperation mit dem stadthistorischen Museum Das TOR durchgeführt werden. Frau Zimmermann als Ansprechpartnerin hat ein altersadäquates museumspädagogisches Angebot entwickelt. Da die Finanzierung der Maßnahme teure Bustransfers nur ausnahmsweise ermöglicht, werden Klassen aus Coesfeld aber nur in einem geringen Umfang nach Lette transportiert werden können.

Erweiterungsbedarf

Auslöser der Überlegungen ist der Wunsch des Heimatvereins für eine Erweiterung um (einen) Raum. Dieser soll im Wesentlichen der Erweiterung der Ausstellung dienen. Er soll sich aber auch multifunktional nutzen lassen. Nach Besichtigung der eingelagerten Gegenstände auf dem Hof Rensing ist festzustellen, dass nur wenige Teile geeignet sind, die jetzige Ausstellung zu ergänzen. Dafür würde nicht zwingend ein Raum benötigt, dieses Gerät könnte auch im Freien unter einem Vordach ausgestellt werden. Dennoch wäre mehr Raum für die Ausstellung wünschenswert, um weitere Aspekte der Ortsgeschichte darstellen zu können und auch das „Barackenlager“ vernünftig zu integrieren.

Darüber hinaus möchte der Heimatverein dauerhaft eine Werkstatt einrichten, die ausreichend groß ist und über entsprechende Lagerräume verfügt. Der HV kann sich gut vorstellen, dass der an die Ausstellung angrenzende Abstellraum im Dachgeschoss in die Ausstellung einbezogen wird und dass der neu zu erstellende Raum eine Anbindung an das Museum erhält, wenn die Lager- / Archivmöglichkeiten verbessert / konzentriert werden.

Der Heimatverein verfügt über Eigenmittel, die er nun zeitnah einsetzen möchte.

Mängel

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem befriedigenden Unterhaltungszustand. Einige kleinere bautechnische Mängel wurden festgestellt, können aber mit überschaubarem Aufwand beseitigt werden. Es sind noch einige einfach-verglaste Fenster auszutauschen. Außerdem sollen die Fassadenelemente aus Holz (Schalung, Fachwerk, Tore, Läden) einen Renovierungsanstrich erfahren.

Bei einer Bestandsaufnahme durch das Gebäudemanagement und eine gemeinsame Ortsbegehung mit dem HVV wurden folgende Mängel festgestellt:

Ein entscheidender Punkt ist die **fehlende Barrierefreiheit** des Gebäudes. Sie verhindert, dass ältere aber auch gehbehinderte Menschen die Ausstellung besuchen oder die Verwaltungsräume nutzen können. Die Barrierefreiheit ist aber auf Grund der vielen unterschiedlichen Höhenniveaus sowohl im Erdgeschoss wie im Obergeschoss nur schwer herzustellen.

Die **Toiletten** im Erdgeschoss im Anschluss an den Kaminraum sind zwar gestalterisch nicht „up to date“, aber gut nutzbar und die Einrichtung ist in Ordnung. Sie sind allerdings ebenfalls **nicht behindertengerecht**.

Die im Anbau befindliche **Werkstatt** ist auf Grund der geringen Größe **nur sehr eingeschränkt nutzbar**. Insgesamt ist der Anbau in sehr einfacher Bauweise hergestellt. Er ist nutzbar aber letztlich auch kein „Schmuckstück“. Daher sollte bei einer Neukonzeption über den Fortbestand des Anbaus nachgedacht werden.

Das **Kaminzimmer** ist in der jetzigen Form nutzbar. Es gibt aber auch hier **keinen barrierefreien Zugang** (Stufe zum Vorraum). Bemängelt von dritter Seite wurde in der Vergangenheit der Zugang über den Vorraum mit der dort befindlichen Teeküche. Aus Sicht des Heimatvereins ist dies zwar nicht optimal aber machbar. Die in die Jahre gekommene Küchenzeile müsste allerdings erneuert werden.

Unglücklich ist die **Unterbringung der Heizung** im ehemaligen Zugangsbereich zum „Gartenhof“. Durch die Installation der Heizung ist eine **Anbindung des Heimathauses zum rückwärtigen Bereich** praktisch nicht mehr für die Öffentlichkeit gegeben.

Die **Kellerräume** sind für eine Lagerung **nicht nutzbar**. Grund sind die geringe Raumhöhe und die bauartbedingt größere Feuchtigkeit.

Die Fassade ist insgesamt renovierungsbedürftig.

Die Büroräume sind in Ordnung. Auch die **Toilette im EG** ist gut **nutzbar**. Auch sie ist allerdings **nicht behindertengerecht**.

Ein erheblicher Nachteil ist, dass die **Ausstellung praktisch von außen gar nicht wahrnehmbar** ist. Auch die **Zugänglichkeit** ist ein erhebliches Manko. Die Darstellung einiger **Ausstellungsinhalte im Flurbereich** ist auch wenig zufriedenstellend. Ein **Raum für Museumspädagogik und Versammlung fehlt**.

Ganz wichtig für weitere Überlegungen ist eine **Öffnung des Heimathauses nach außen**. Das beginnt schon bei der Eingangstür, die durch die „historische“ undurchsichtige Verglasung wenig einladend wirkt. Da das Bürgerbüro nur zu bestimmten Zeiten geöffnet hat und sich ansonsten hier überwiegend die Ausstellung und Büroräume des Heimatvereines befinden, ist das Heimathaus überwiegend geschlossen. Dies müsste bei einer Weiterentwicklung des Nutzungskonzeptes geändert werden. Dazu gehört sowohl die bauliche Veränderung als auch die **Integration weiterer Aktivitäten in das Heimathaus**. Negativ wirkt sich derzeit die

Trennung zwischen Kaminraum und Heimathaus aus. Während der Kaminraum durchaus genutzt wird, profitiert hiervon das restliche Heimathaus nicht. Daher sind die Verwaltungsräume und die Ausstellung in der Wahrnehmung nicht präsent.

Insgesamt ist die **Ausstattung des Hauses in die Jahre gekommen**. Dies betrifft zum Beispiel die Ausstattung mit Bodenbelägen, die Behandlung der Wandoberflächen und so weiter. Die Ausstellung selber ist gut gestaltet, die Ausstellungsräume selber sind aber in der jetzigen Form nur bedingt zweckmäßig (u.a. niedrig). Dies ist vor allen Dingen durch die verschiedenen Höhenniveaus und die nur schmalen Verbindungen zwischen Ausstellungsteilen ausgelöst.

Die in den 80ern vorgeblendete **Fassade ist renovierungsbedürftig**. Eigentlich passt sie nicht zum historischen Gebäude. Sie prägt aber inzwischen deutlich die Wahrnehmung des Heimathauses in Lette.

Wenig glücklich sind die **angebauten Schuppen an der Rückseite**. Sie machen die Fläche hinter dem Heimathaus letztlich zum Restraum. Die ungenutzte Fläche an der Rückseite bietet Chancen sowohl für eine Bebauung als auch für eine Aufwertung als Freiraum, der zum Aufenthalt dienen kann (siehe Pulverturm in Coesfeld).

Folgerungen / Konzept

Wenn das Heimathaus stärker öffentlich genutzt werden soll, müssen die Überlegungen bei der Barrierefreiheit des Gebäudes ansetzen. Das bedeutet zwar einen erheblichen Aufwand, ist aber inzwischen auf Grund einfacher technischer Mittel (Plattformaufzüge, Hebebühnen) technisch und finanziell machbar und auch Zugangsvoraussetzung zu Fördermitteln.

Raum für weitere Überlegungen bieten die reichlich vorhandenen Büroräume. Diese sind nach Einschätzung des Unterzeichners in diesem Umfang nicht notwendig. Der HVV könnte sich eine Änderung vorstellen, allerdings ist die Unterbringung der im Archiv / Büros gesammelten Sachen sicherzustellen. Sie werden in größeren Teilen als Archiv genutzt.

Es gibt zwei Möglichkeiten, den zusätzlich gewünschten Raum unterzubringen. Da es baulich am einfachsten ist und ebenerdig mit der vorhandenen Ausstellung verbunden werden kann, favorisierte der Heimatverein bisher eine Erweiterung an der Ostseite im Anschluss an den erdgeschossigen Ausstellungsraum. Allerdings sollte dann der Raum etwas vergrößert werden, um ihn leicht über den Giebel vorzuziehen, um über eine zusätzliche Zugangsmöglichkeit den Zugang zur Ausstellung zu erleichtern. Nach Ortsbesichtigung scheint hier trotz der vorhandenen Brunnenanlage ausreichend Platz zu sein.

Alternativ könnte der Neubau auf der Rückseite erfolgen. Problem ist dann aber die Anbindung an die übrige Ausstellung. Alternativ könnte sich der Heimatverein auch bei entsprechender Gestaltung eine Fläche hinter dem Heimathaus für Veranstaltungen im Freien vorstellen. Konkrete Konzepte hierfür gibt es allerdings nicht.

In der Abwägung spricht vieles für eine Anordnung eines zusätzlichen Raumes auf der Rückseite des Gebäudes. So ließe sich über eine Aufzugsanlage das Gebäude selber im Erdgeschoss und das Obergeschoss barrierefrei erschließen. An diese Erschließung angebunden werden könnte dann auch der Kaminraum. Damit wären alle Räume öffentlich zugänglich. Innerhalb der Ausstellung könnten die unterschiedlichen Niveaus mit einfachen Hebebühnen überbrückt werden. Die reichlich vorhandenen Büros im Erdgeschoss bieten die Chance, hier einen Raum, vergleichbar dem Forum im Museum „Das Tor“ in Coesfeld, einzurichten. Dieser könnte sowohl der Einführung in die Ausstellung dienen, als auch Raum für Versammlungen bieten. Um insgesamt mehr Aktivitäten im Heimathaus zu ermöglichen, sollten die WC-Anlagen ausgelagert werden und im Verbund damit eine größere Teeküche eingerichtet werden. Es bietet sich an, den gewünschten weiteren Mehrzweckraum (vorrangige Nutzung aus Sicht des HVV: Werkstatt, Lager, Ausstellungsfläche, also ein einfacher Raum, der auch evtl. für Sonderausstellungen oder kleinere Versammlungen genutzt werden kann, keine „Hochglanzfläche“) an der Rückseite zu errichten. Dann kann er zur Festwiese geöffnet werden. Außerdem ist eine kombinierte Nutzung mit dem Kaminraum möglich.

Ergänzend zu diesem Konzept könnte die eigentliche Werkstatt entweder in einem Schleppdach angrenzend an den neuen Ausstellungsraum eingerichtet werden oder später doch im Bereich

der Mühle oder an der Ostseite. Hier würde sich eine einfache Holzkonstruktion anbieten, die einmal eine Werkstatt enthält und andererseits einen überdachten Bereich im Freien, der sowohl für größere Arbeiten dienen kann als auch ein oder zwei landwirtschaftliche Großgeräte aufnehmen könnte.

Die vorgeblendete Fachwerkfassade sollte im Bestand überarbeitet werden. Anders ist die Frage zu sehen, ob auch an der bisher nicht sanierten Rückseite eine Fassade vorgeblendet werden sollte. Die Verwaltung hält es für deutlich besser, die vorhandene Ziegelfassade zu sanieren und die ursprünglich vorhandenen großen Fensteröffnungen wiederherzustellen.

Auf Basis dieser Grundüberlegungen hat die Verwaltung einen denkbaren Lösungsansatz skizzenhaft dargestellt (**Anlage**). Er wird in der Sitzung erläutert.

Förderung

Die Vertreter der Bezirksregierung und des Regionalmanagements sahen in der vorliegenden Planungsskizze eine gute Grundlage für die Herstellung der Barrierefreiheit, Neuordnung der Funktionen und Ergänzung des Raumprogramms. Eine solche bauliche Maßnahme könne durchaus förderfähig sein kann als so genanntes „Dorfgemeinschaftshaus“. Gerade die barrierefreie Erschließung und das Zusammenbinden der vorhandenen Funktionen durch eine Neuordnung der verkehrlichen Erschließung sind wesentliche Punkte, die eine Förderung möglich machen.

Wichtig ist, dass für das Haus ein möglichst breit getragenes Nutzungskonzept erstellt wird. Dieses Nutzungskonzept ist dann auch für zwölf Jahre nach Fertigstellung der Maßnahme verbindlich.

Die geförderten Räume müssen insgesamt öffentlich zugänglich sein und sollten möglichst multifunktional nutzbar sein. Dies gilt auch für die museal genutzten Räume, wenn das Museum der allgemeinen Öffentlichkeit regelmäßig zugänglich ist. Dies ist in Lette der Fall. Schwierig werden dürfte dies im Bereich der eigentlichen Werkstatt. Es darf sich nicht um eine direkte und ausschließliche Vereinsnutzung handeln.

Ausgeschlossen ist eine Förderung für die von der Stadtverwaltung genutzten Bereiche. Auch notwendige Bauunterhaltungsmaßnahmen sind nicht förderfähig. Auch eine Erweiterung oder Überarbeitung der musealen Ausstellung kann aus Dorferneuerungsmittel nicht gefördert werden. Die Konzeption und Realisierung musealer Dinge müsste gegebenenfalls aus anderen Finanztopfen finanziert werden. Hier ist aber eine klare Abgrenzung der Leistungen möglich.

Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die Stadt Träger des Gebäudes und des Dorfgemeinschaftshauses bleibt. Sie kann natürlich gewisse Aufgaben vertraglich an Vereine und Institutionen delegieren.

Voraussetzung für eine Förderung ist ein aktuelles Dorffinnenentwicklungskonzept. Dieses darf nicht älter als fünf Jahre sein. Das in der Vergangenheit einmal erstellte Freizeitentwicklungskonzept ist daher keine Grundlage. Ideen und Elemente daraus können natürlich in das neue Konzept eingearbeitet werden. Das Konzept muss mit einer breiten Bürgerbeteiligung erstellt werden. In diesem Dorffentwicklungskonzept müsste sich die Nutzungserweiterung zu einem Dorfgemeinschaftshaus als eine der zentralen Maßnahmen herausstellen.

Ein solches Dorffentwicklungskonzept kann ebenfalls gefördert werden. Es muss durch ein externes Büro erstellt werden. Erfahrungsgemäß sind hierfür etwa 20.000 Euro anzusetzen. Es wird eine Förderung von 75 % der Netto-Kosten gewährt. Eine Förderung eines solchen Konzeptes ist kurzfristig möglich. Die Vertreter der Bezirksregierung und das Regionalmanagement benannten den notwendigen Zeitraum für die Beantragung der Fördermittel für dieses Dorffentwicklungskonzept, Einschaltung des Büros und Erarbeitung des Konzeptes mit ca. einem Jahr.

Liegt ein abgestimmtes Dorffinnenentwicklungskonzept vor, beträgt die Förderung für die eigentliche Maßnahme 65 % der Nettokosten. Liegt ein solches Konzept nicht vor, beträgt sie 45 %. Das Konzept ist außerdem wichtig, um im Ranking der unterschiedlichen angemeldeten

Maßnahmen möglichst weit vorne zu landen. Mittel dürften in diesem und wohl auch in den kommenden Jahren vorhanden sein, dass ein fundierter Förderantrag Chancen auf Erfolg haben könnte.

Verfahren

Die Erstellung eines Dorffinnenentwicklungskonzeptes ist in der bisherigen Arbeitsplanung des Fachbereichs Planung, Bauordnung und Verkehr nicht vorgesehen. Die Aufnahme in die Prioritätenliste ist ab Priorität S. 12 möglich. Projekte mit höherer Priorität sind entweder schon begonnen worden oder es bestehen feste Zusagen. Eine Aufnahme in Priorität S. 12 würde aber ausreichen, um mit der Maßnahme zeitnah beginnen zu können, da die personelle Ausstattung durch eine Neueinstellung zum 01.04.2017 verbessert werden konnte.

Nach einem positiven Ratsbeschluss müssten zunächst Fördermittel für die Erstellung des Konzeptes beantragt werden und dann die Planungsleistungen für das Dorffinnenentwicklungskonzept ausgeschrieben werden. Die anschließende Erstellung des Konzeptes wird mit einem Dreivierteljahr bis einem Jahr veranschlagt.

Die Bauplanung für das Heimathaus kann nicht sofort parallel zum Dorffinnenentwicklungskonzept durchgeführt werden kann. Die Bauplanung setzt ein abschließendes Raumprogramm voraus. Dieses muss aber in dem Dorffinnenentwicklungskonzept und insbesondere im Rahmen der Bürgerbeteiligung final erarbeitet werden. Denn entscheidend ist, welche bürgerschaftlichen Gruppierungen das Heimathaus wie nutzen wollen. Daher lässt sich die konkrete Bauplanung erst anstoßen, wenn im Rahmen des Dorffinnenentwicklungskonzeptes ein gewisser Konkretisierungsgrad erreicht ist. Eine später teilweise parallele Bearbeitung der Bauplanung wäre in Bezug auf die Förderung nicht schädlich.

Anlagen:

Skizzen bauliches Konzept