

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

43.07 Museen

70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

26.08.2019

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	05.09.2019	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	11.09.2019	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	12.09.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	26.09.2019	Entscheidung

Heimathaus Lette - Beschluss über die Entwurfsplanung, Förderantrag Teilprojekt Dorferneuerung

Beschlussvorschlag 1:

Der vorliegenden Entwurfsplanung und qualifizierten Kostenschätzung wird zugestimmt.

Beschlussvorschlag 2:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Basis dieses Entwurfs (Variante 3) das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan einzuleiten und durchzuführen.

Beschlussvorschlag 3:

Für die Projektbausteine „Multifunktionsraum“ (Förderschwerpunkt „Schaffung von Orten und Gebäuden der Begegnung und des sozialen Austauschs“) und „Platzanlage“ (Förderschwerpunkt „Gestaltung von dörflichen Plätzen, Wegen, Straßen, Freiflächen“) ist der Förderantrag zu stellen.

Beschlussvorschlag 4:

Für die Projektbausteine „Multifunktionsraum“ und „Platzanlage“ und die sonstigen investiven Maßnahmen sind investive Ansätze (Haushaltsmittel / VE) im Haushaltsentwurf 2020 (Planung/Bauvorbereitung) und der mittelfristigen Finanzplanung (Bau) vorzusehen.

Beschlussvorschlag 5:

Die Mittel für die begleitenden Bauunterhaltungsmaßnahmen sind im Haushaltsentwurf 2021 im Rahmen des Budgets „Bauunterhaltung“ des ZGM zu berücksichtigen.

Sachverhalt:

Beschlusslage

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am neben der Gesamtstrategie des Dorffinnenentwicklungskonzeptes folgende Beschlüsse gefasst:

Beschluss 2:

Folgende Projekte sollen von der Verwaltung zur Unterstützung der Projektpaten prioritär begleitet werden:

- *Projekt 1.1: Umgestaltung des alten Kirchplatzes*
- *Projekt 1.2: Gemeindeplatz Lette – Generationenpark und Festplatz*
- *Projekt 2.1: Heimathaus (in Zusammenhang mit Projekt 2.2: Fortbestand Ausstellung zum Barackenlager)*

Beschluss 3:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Kosten für die unter Beschlussvorschlag 2 aufgeführten Projekte in den Haushalt 2019 einzustellen, soweit diese veranschlagungsreif sind.

Zum Haushalt 2019 wurden Haushaltsmittel für die Vor- und Entwurfsplanung eingestellt, um für den Haushalt 2020 möglichst Veranschlagungsreife zu erreichen.

Raumprogramm und Nutzerabfrage

Zunächst wurde zusammen mit dem Heimat- und Verkehrsverein Lette e.V. (HVV) eine Nutzerabfrage durchgeführt. Es sollte festgestellt werden, welche Nutzergruppen das Haus schon heute nutzen und welche Nutzergruppen es bei einer Erweiterung / einem Umbau zusätzlich nutzen werden. Dabei wurde auch die Verfügbarkeit anderer Räumlichkeiten (Pfarrheim, Gastwirtschaften) abgefragt, um Doppelstrukturen zu vermeiden. Erhoben wurden auch die Nutzungsansprüche (Größe / Ausstattung). Ergebnis war die in der Anlage beigefügte Liste und das darauf aufbauende Raumprogramm.

Beauftragung Planungsbüro

Für die Planung konnte das Architekturbüro Bock Neuhaus gewonnen werden. Das Büro wurde mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt, die die Leistungsphasen 2 (Vorentwurf) und 3 (Entwurf) umfasst. Die Unterlagen sollen als Grundlage für eine Kostenberechnung dienen, die die Prüfung von Fördermöglichkeiten erlaubt und – soweit nicht nach Fördervoraussetzungen weitere Planungsleistungen erforderlich sind (Genehmigungsplanung) auch Grundlage eines Förderantrages sein kann. Eine Genehmigungsplanung wäre weder zeitlich noch finanziell bis zum Termin der nächsten Antragsverfahren Ende September leistbar.

Varianten Vorentwurf

Das Grundstück ist in seinen Entwicklungsoptionen beschränkt. Zum einen sind die zur Verfügung stehenden Flächen eingeschränkt. Im Süden steht eine Erweiterungsfläche durch das Gebäude der ehemaligen Ortsvermittlungsstelle bis fast zur Mitte des Heimathauses nicht zur Verfügung. Auch nach Osten ist der Raum durch die Zufahrt zu der OVST begrenzt. Nach Westen ist eine Erweiterung mit einer Inanspruchnahme von Teilen der großzügigen Platzfläche möglich. Auch die Notwendigkeit, das gesamte Haus barrierefrei zu erschließen begrenzt die Handlungsoptionen.

Von den Architekten wurden 3 grundsätzlich verschiedene Varianten zur Anordnung des für die Erfüllung des Raumprogramms notwendigen Erweiterungsbaukörpers vorgeschlagen. Abhängig von der Lage des Erweiterungsbaukörpers ist die innere Organisation des Bestandsgebäudes unterschiedlich entwickelt worden.

Erweiterung zur Bahnhofsallee (Variante 1)

Zwischen die beiden giebelständigen Bauteile Ost- und Westflügel wird ein großzügig verglaster Neubau platziert. Der Haupteingang erfolgt vom Festplatz traufseitig. An der Schnittstelle

Mittelflügel und Westflügel werden durch Einbau eines Aufzuges die unterschiedlichen Niveaus überbrückt. Im Bereich der heutigen Verwaltungsnebenstelle sind Ausstellungsflächen vorgesehen. Die Verwaltungsnebenstelle und die weiteren Büro- und Besprechungsräume werden im Ostteil des Mittelflügels untergebracht. Der Neubau nimmt den Multifunktions- und Besprechungsraum auf. Die Werkstatt wird im Westflügel, der robuste Multifunktionsraum im Ostflügel untergebracht.

Vorteile: das Haus öffnet sich mit dem Veranstaltungsraum großzügig zur Straße, WC- Anlage von außen zugänglich; Nachteile: die innere Struktur bleibt unbefriedigend, der Eingriff in das „gewohnte Bild“ ist groß

Erweiterung durch ein weiteres giebelständiges Gebäude in Richtung Festplatz (Variante 2)

Neben den Westflügel wird ein weiteres giebelständiges Gebäude gestellt. Es nimmt im EG den Multifunktionsraum auf. In dem Verbindungsbau zwischen Altbau und Neubau werden Küche und WC-Anlagen untergebracht. Der Haupteingang erfolgt durch die „Tennentür“ des Westflügels. An der Schnittstelle Mittelflügel und Westflügel werden durch Einbau eines Aufzuges die unterschiedlichen Niveaus überbrückt. Im Bereich der heutigen Verwaltungsnebenstelle sind Ausstellungsflächen vorgesehen. Die Verwaltungsnebenstelle und die weiteren Büro- und Besprechungsräume werden im Ostteil des Mittelflügels untergebracht, der robuste Multifunktionsraum und die Werkstatt im EG des Ostflügels.

Vorteile: Der Wiedererkennungswert des Heimathauses bleibt erhalten, der Herdfeerraum kann im Zusammenhang mit dem neuen Multifunktionsraum genutzt werden WC- Anlage von außen zugänglich; Nachteile: der Festplatz muss deutlich verkleinert werden, es wird ein großes Neubausvolumen erzeugt.

Erweiterung als Verlängerung des giebelständigen Westflügels (Variante 3)

In Verlängerung von Traufe und First des Westflügels wird nach Süden der Multifunktionsraum angebaut. Im OG sind Zusatzflächen für die Ausstellung vorgesehen. Der Haupteingang erfolgt durch den heutigen Haupteingang des Mittelflügels. Der Haupteingang wird durch Anheben von Teilen des Vorplatzes auf das Niveau des Mittelteils und Rampenanlagen barrierefrei erreichbar. Der Vorplatz ist als sich zur Straße öffnende „Bühnenfläche“ gut für Veranstaltungen nutzbar. An der Schnittstelle Mittelflügel und Westflügel werden durch Einbau eines Aufzuges die unterschiedlichen Niveaus überbrückt. Im Bereich der heutigen Verwaltungsnebenstelle sind Ausstellungsflächen vorgesehen. Die Verwaltungsnebenstelle und die weiteren Büro- und Besprechungsräume werden im Ostteil des Mittelflügels untergebracht, der robuste Multifunktionsraum und die Werkstatt im EG des Ostflügels.

Vorteile: Der Wiedererkennungswert des Heimathauses bleibt weitgehend erhalten, der Vorplatz dient nicht nur der Barrierefreiheit sondern ist als selbständige Außenfläche gut nutzbar zugänglich; der Festplatz erhält eine städtebaulich attraktive Begrenzung, es entsteht ein interessanter Innenhof, der Herdfeerraum kann im Zusammenhang mit dem neuen Multifunktionsraum genutzt werden; Nachteile: die Raumabfolge ist teilweise etwas schlauchartig, die WC-Anlage ist nicht von außen zugänglich.

Abstimmung HVV und Verein Barackenlager

Die Konzepte wurden am 16.07. und 06.08. mit Vertretern des HVV und am 12.08. mit Vertretern des HVV und des Vereins Barackenlager diskutiert. Einhellig wurde die Variante 3 als beste Lösung ausgewählt.

Abstimmung Bezirksregierung Münster Förderung Dorferneuerung

Am 17.07. wurden die Konzepte der Bezirksregierung, Dezernat 33 ländliche Entwicklung vorgestellt. Auch die Bezirksregierung favorisiert deutlich die Variante 3. Eine Förderung des Multifunktionsraumes und der zugehörigen Nebenräume (Küche, WC), ggfls. der barrierefreien inneren Erschließung aus dem Programm „Dorferneuerung, Fördergegenstand Schaffung, Erhaltung und den Ausbau dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen und von Mehrfunktionshäusern“ ist grundsätzlich möglich. Die Obergrenze der Fördermittel beträgt 250.000 € bei einem Fördersatz von 65%. Daraus ergeben sich maximale Bau- und

Nebenkosten von ca. 385.000 €, wenn der Fördersatz ausgeschöpft werden soll. Höhere Baukosten führen zu einer Erhöhung des Eigenanteils und Reduzierung des Fördersatzes. Die Bau- und Nebenkosten von 385.000 € werden bereits durch den Anbau des Multifunktionsraumes und die zugehörigen Nebenanlagen überschritten, sodass alle anderen Teile des Projektes anderweitig finanziert werden müssen.

Eine Finanzierung mehrerer Teilabschnitte des gleichen Projektes „Fördergegenstand Schaffung, Erhaltung und den Ausbau dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen und von Mehrfunktionshäusern“ aus Dorferneuerung ist nicht möglich. Allenfalls ist es denkbar, eine weitere Förderung aus einem anderen Fördergegenstand zu kombinieren. Aus Sicht der Verwaltung ist ein weiterer möglicher Fördergegenstand „Gestaltung von dörflichen Plätzen, Straßen, Wegen, Freiflächen sowie Ortsrändern“. Dieser Fördergegenstand könnte für den Vorplatz und eventuell den Innenhof greifen. Hierzu gibt es aber bisher keine Aussage der Bezirksregierung.

Wichtig ist auch, dass der durch Dorferneuerung finanzierte Teil in sich selber funktionsfähig sein muss. Der Förderantrag muss daher alle Maßnahmen enthalten, die Anbau und Nebenräume in Funktion setzen.

Das Projekt muss daher in selbständig realisierbare Bausteine aufgegliedert werden.

Bausteine des Projektes

Erweiterung Mehrzweckraum und Nebenräume, barrierefrei Erschließung (Dorferneuerung Projekt 1).

Zuzuordnen sind der Maßnahme neben dem Neubau EG und dem „veredelten Rohbau“ im OG die Maßnahmen im Mittelflügel EG Westseite, die notwendige bauliche Anpassung des Herdfeerraums und mindestens der Aufzug zur Überwindung der Halbebene zwischen West- und Mittelflügel, da er zur barrierefreien Erreichbarkeit erforderlich ist.

Umgestaltung Vorplatz und Innenhof, barrierefreie Erschließung (Dorferneuerung Projekt 2).

Hierzu gehört der neue Vorplatz mit der barrierefreien Erschließung auf das Niveau EG Mittelflügel. Nach Auffassung der Verwaltung handelt es sich um eine Umgestaltung eines Platzes, die auch völlig unabhängig von der Umbaumaßnahme Heimathaus Sinn macht und die Nutzungsmöglichkeiten und die Qualität der Außenanlagen und damit das Dorfbild verbessert.

Sanierung Dach, Fassade, Abbruch / Sanierung Keller (Eigenmittel Stadt konsumtiv Bauunterhaltung).

Hierzu gehören auch die vorbereitenden Arbeiten im Bereich des Ostflügels. Statt einer Sanierung des feuchten Kellers erfolgt ein Abbruch und der Einbau einer neuen Sohle.

Verlegung und Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (multifunktional) der Verwaltungs- und Besprechungsräume (Eigenmittel Stadt investiv).

Hierzu gehören alle Maßnahmen im Mittelflügel EG Ostseite.

Ausstellungs- und Lagerflächen Heimatmuseum, ggfls. Erweiterung Ausstellung Barackenlager, barrierefreie Erschließung OG (Stadt / NN)

Die Herrichtung der Ausstellungs- und Lagerflächen im OG und die barrierefreie Erschließung des OG sind durch investive Eigenmittel der Stadt zu finanzieren. Dazu gehört der Aufzug in das OG. Auch der Ausbau des Raumes über dem Multifunktionsraum ist hier zuzuordnen. Eine anderweitige Finanzierungsmöglichkeit ist zurzeit nicht erkennbar, die Prüfung von Finanzierungsmöglichkeiten sollte aber projektbegleitend fortgeführt werden.

Abhängig von den Finanzierungsmöglichkeiten des Vereins Barackenlager e.V. ergeben sich für die Ausstellungs- und Lagerflächen im OG 2 Optionen:

- Mittel für eine Erweiterung und Verlagerung der Ausstellung Barackenlager stehen nicht zur Verfügung. Die Ausstellung verbleibt im EG Mittelflügel Westseite. Die Anpassung gehört zu dem Maßnahmenpaket Dorferneuerung 1.

- Der Verein kann weitere Mittel für die thematische Erweiterung der Ausstellung und Verlagerung in das OG einwerben. Dann muss geprüft werden, ob die bauliche Herrichtung dieser Flächen und die barrierefreie Erschließung des OG auch diesem Projekt zugeordnet werden kann. Bei den Eigenmitteln müsste die Stadt Coesfeld sicher mitfinanzieren, da die barrierefreie Erschließung ja auch den Ausstellungsflächen des Heimatmuseums zu Gute kommt.

Ausbau Multifunktionsraum und Werkstatt HVV (Eigenfinanzierung HVV)

Der Ausbau ist nicht förderfähig, da es sich um eine vereinsspezifische Nutzung handelt. Der HVV hatte Eigenmittel für den Anbau ja bereits zurückgelegt, die hier eingesetzt werden sollten. Über die Höhe der hier einzusetzenden Mittel muss der Verein noch beraten und entscheiden.

Auswirkungen auf die Ausstellung HVV

Die baulichen Eingriffe (Barrierefreiheit, Neuordnung Nutzungen) haben in jedem Fall deutliche Auswirkungen auf die bestehende Ausstellung im Heimatmuseum. So müssen z.B. die Gaststube Bessler und die Ausstellungsteile im EG Ostflügel verlagert werden. Aber auch im OG Ostflügel sind Veränderungen nötig, wenn hier die fehlenden Lagerräume und ggfls. die Ausstellung Barackenlager untergebracht werden.

Keine inhaltliche Neukonzeption vor 2024

Es wäre sicher wünschenswert, die Ausstellung in diesem Zuge neu zu konzipieren. Hierfür stehen in den kommenden 4 bis 5 Jahren aber keine personellen Kapazitäten zur Verfügung und diese Maßnahme ist ja auch nicht eigentlicher Anlass des Projektes. Zunächst müssen die bereits finanzierten und daher zeitkritischen Projekte 3. BA Dauerausstellung „Das Tor“, Umgestaltung Synagoge, Umgestaltung Natz-Thier-Haus und Erweiterung der historischen Stadtrundgänge realisiert werden. Erst danach stehen wieder Kapazitäten zur Verfügung, wobei aber auch zu beachten ist, dass der Museumsbetrieb zu gewährleisten ist (Betreuung der Sammlung, Museumspädagogik, Wechselausstellungen,...). Die Umgestaltung des Heimathauses muss daher ohne Neukonzeption der Ausstellung erfolgen.

Umlagerung

Notwendig ist aber in jedem Fall eine Neuverortung von Teilen der Ausstellung. Besondere räumliche Anforderungen (Raumhöhe) stellt die ehemalige Gaststube Bessler. Im Bereich der heutigen Verortung soll der robuste Multifunktionsraum und die Werkstatt des HVV entstehen. Eine Unterbringung ist künftig voraussichtlich im Vorraum des Kaminzimmers am sinnvollsten. Die anderen Ausstellungsthemen sind weniger kritisch was die Raumanforderungen angeht.

Reduzierung Umfang

Die Ausstellung muss in ihrem Umfang für die Zeit des Umbaus reduziert werden. Sie sollte aber auch auf Dauer etwas reduziert werden. Das hat nicht vorrangig Platzgründe, sondern ist zur besseren Vermittlung der Inhalte notwendig. Hierzu hat eine Begehung mit Vertretern des HVV stattgefunden. Es wurden Ausstellungsteile gemeinsam benannt, die unverändert zu übernehmen sind (z.B. Gaststube Bessler, Friseursalon, Schuhmacherwerkstatt). Bei anderen Teilen wird sich der HVV zunächst selber eine Meinung bilden.

Depotflächen

Um Aufwand und Kosten gering zu halten sollte keine Auslagerung der Ausstellung aus dem Heimathaus erfolgen, sondern weitgehend eine Verlagerung der Objekte innerhalb der Ausstellungsflächen. Das setzt eine bauabschnittsweise Realisierung der Maßnahme voraus. Dennoch wird man Teile der Objekte auch vorübergehend auslagern müssen. Im Heimathaus gibt es hierfür keine geeigneten Flächen, auch nicht in einem anderen städtischen Gebäude in Lette. Daher wird geprüft, ob an der Freiherr-vom-Stein-Realschule ein zusätzlicher Depotraum verfügbar gemacht werden kann. Dort ist auch das Depot des Stadtmuseums und Heimatvereins Coesfeld untergebracht, was die Betreuung erleichtern würde, da routinemäßige Kontrollen der Räume zusammen erfolgen könnten.

Zeitplan

Um die Ausarbeitung eines Förderantrages noch zu ermöglichen wurde bereits eine Vorentscheidung über die Planungsalternativen des Vorentwurfs getroffen. Auf dieser Basis laufen zurzeit für das komplexe Projekt neben der Erstellung des Entwurfs durch den Architekten auch die Fachplanungen Bodengutachten, Brandschutz, Statik, Wärmeschutz, Haustechnik. Erste Ergebnisse werden Mitte September vorliegen und müssen dann noch in den Entwurf integriert werden. Bis zur Ratssitzung soll dann die Entwurfsplanung vorliegen.

Kosten

Die Kosten können erst zur Ratssitzung am 26.09.2019 vorgelegt werden und auch zurzeit nicht seriös abgeschätzt werden, da hierzu Aussagen der Fachplaner nötig sind. Möglich ist eine vertiefte Kostenschätzung. Eine Kostenberechnung nach DIN 276 ist aus zeitlichen Gründen nicht möglich.

Förderanträge für bereits konkretisierte Bausteine, Eigenmittel

Förderanträge sind bis zum 30.09.2019 zu stellen und setzen in der Regel eine Genehmigungsplanung voraus. Eine Genehmigungsplanung baut aber auf der genehmigten Entwurfsplanung auf und kann daher erst nach Beschluss des Rates über das Projekt beauftragt werden kann. Ob hier ausnahmsweise auch die Entwurfsplanung ausreichend wäre, wird zurzeit geklärt.

Mindestens ist aber ein positiver Vorbescheid nach § 77 BauONW erforderlich. Das setzt voraus, dass das Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist. Das Vorhaben steht nicht in Übereinstimmung mit dem gültigen Bebauungsplan Nr. 7 „Bühlbach“, der dort „Grünfläche“ festsetzt. Eine Befreiung von den Festsetzungen nach § 31 BauGB ist nicht möglich, da die Grundzüge der Planung des B-Planes berührt sind (Umwandlung Grünfläche in bebaubare Fläche in nicht nur geringfügigem Umfang, Heranrücken an die Nachbarbebauung). Auch bei Variante 2 ist die Bebauungsplanänderung erforderlich, nur bei Variante 1 der Vorplanung wäre keine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Das Vorhaben fügt sich städtebaulich dort ein und daher ist eine Änderung des Planes grundsätzlich möglich. Die Änderung des Bebauungsplanes ist zunächst durchzuführen, bevor der Vorbescheid erteilt werden kann, ein Aufstellungsbeschluss reicht nicht aus. Daher ist nach Beschluss über den vorliegenden Entwurf durch den Rat zunächst der Bebauungsplan zu ändern. Hierfür ist ein Zeitraum von mindestens 6 Monaten erforderlich. Erst mit Planreife gem. § 33 BauGB kann ein positiver Vorbescheid erteilt werden.

Dennoch kann, das hat eine nochmalige Rückfrage bei der Bezirksregierung ergeben, der Förderantrag eingereicht werden unter folgenden Maßgaben:

Der Antrag kann bis Ende September auch ohne Vorbescheid einreichgereicht werden. Der Vorbescheid oder die Baugenehmigung sind dann so schnell wie möglich nachzureichen.

Sollte der Vorbescheid bis zu den Einplanungsgesprächen (vermutlich Anfang 2020) nicht vorliegen, wird das Projekt als B-Projekt bewertet (mit der Gefahr, dass das Projekt nicht bewilligt wird). Bis zur Bewilligung ist die Baugenehmigung vorzulegen.

Ebenfalls kann bis Ende September eine möglichst detaillierte Kostenschätzung einreicht werden und die geforderte Kostenberechnung nach DIN276 möglichst zeitnah nachgeliefert werden.

Für die konkretisierten Projektbausteine, für die ein Förderantrag gestellt werden kann, wären dann im Haushaltsentwurf 2020 weitere Planungsmittel und Baumittel für folgende Jahre einzubringen.

Bereitstellung Haushaltsmittel für die begleitenden Bauunterhaltungsmaßnahmen

Im Kontext dazu sind auch die sonstigen mit diesen Projektbausteinen notwendig verbundenen investiven Mittel in den Haushalt einzubringen und entsprechende konsumtive Mittel in der Bauunterhaltung zu reservieren.

Anlagen:

Liste Nutzungen

Raumprogramm

Präsentation Vorplanung Stand August 2019

Grundrisse EG und OG Stand 23.08.2019