

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

43.07 Museen

70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

18.09.2019

Beratungsfolge:

Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:

26.09.2019

Entscheidung

## Heimathaus Lette - Beschluss über die Entwurfsplanung, Förderantrag Teilprojekt Dorferneuerung

### Beschlussvorschlag 1:

Der vorliegenden Entwurfsplanung für die Modernisierung und Erweiterung des Heimathauses zum Dorfgemeinschaftshaus und der Kostenberechnung 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

### Beschlussvorschlag 6:

Mit dem vorliegenden Projekt wird der Raumbedarf für Zwecke der Dorfgemeinschaft Lette in Verbindung mit den bestehenden und in Realisierung befindlichen Raumangeboten (eigene Räumlichkeiten der Vereine, Pfarrheim, Räumlichkeiten der Grundschule) abgedeckt. Für große Veranstaltungen über 200 Personen ist gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt eine Verbesserung der Räumlichkeiten an der Grundschule (Foyer, Turnhalle) zu prüfen.

## Sachverhalt:

Auf die Sachverhaltsdarstellung der Vorlage 198/2019 wird verwiesen.

## Ergänzende Sachverhaltsdarstellung

Das Architekturbüro Bock Neuhaus Partner hat die Vorplanung überarbeitet. Die Planung wurde am 17.09.2019 den Projektpaten vorgestellt (**Anlage 1**).

Die Planung stieß beim HVV auf ungeteilte Zustimmung.

Nachdem eine Vertreterin des Vereins Barackenlager am 12.08.2019 die Planung ausdrücklich begrüßt hatte äußerten die am 17.09.2019 anwesenden Vertreter des Vereins Barackenlager nun Vorbehalte gegen Lage und Größe der neuen Ausstellungsfläche im Ostflügel des OG. Begründet wurde dies mit einer weniger guten Erreichbarkeit und einer – insbesondere im Falle einer möglichen späteren Erweiterung – zu kleinen Fläche. Vorgeschlagen wurde, die Fläche um den dort vorgesehenen Lagerraum zu erweitern und diesen dort unterzubringen, wo jetzt im Ostflügel bereits ein Lagerraum vorhanden ist. Alternativ wurde eine Unterbringung der Ausstellung Barackenlager im Dachgeschoss des Erweiterungsbaus vorgeschlagen.

Festzuhalten ist aber, dass das Raumprogramm, das für den Verein Barackenlager eine Ausstellungs- und Lagerfläche von 30 – 50 m<sup>2</sup> vorsieht, mit einer verfügbaren Fläche von 52,82 m<sup>2</sup> (zzgl. Mitnutzung Lagerfläche) eingehalten ist (**Anlage 2**). Die zurzeit verfügbare Fläche beträgt ca. 35,47 m<sup>2</sup> bei Mitnutzung durch Wartebereich Verwaltung. Es wurde im Detail nachgewiesen, dass sich die vorhandene Ausstellung des Vereins dort gut unterbringen lässt. Eine weitere Ausweitung des Raumprogramms kommt angesichts der Kostensituation nicht in Frage, zumal der Verein Barackenlager Fördermittel für Baumaßnahmen derzeit nicht in Aussicht stellen kann.

Eine Verlagerung des Lagerraumes ginge zu Lasten der Ausstellungs- und Lagerfläche Heimatmuseum, die mit 400 – 420 m<sup>2</sup> im Raumprogramm vorgesehen ist und es mit 382 m<sup>2</sup> nur annähernd erfüllt. Die geringfügige Unterschreitung der Vorgabe des Raumprogramms ist nach Aussage des Heimatvereins im Gesamtkontext des nicht einfachen Vorhabens mit den vielen Nutzungsansprüchen, die im Bestand unterzubringen sind vertretbar, eine weitere Reduzierung wäre aber nicht akzeptabel. Die Lage im Ostflügel ist aus Sicht der Architekten, des Heimatvereins und der Verwaltung richtig. Auch Frau Dr. Sievers empfiehlt diese aus museumsfachlicher Sicht. Das Thema kann an dieser Stelle am besten in die Ausstellung des Heimatmuseums eingegliedert werden. Auch wird nicht gesehen, dass die Fläche weniger gut erreichbar wäre. Die

Die Verwaltung hält daher eine Änderung der am 12.08.2019 abgestimmten Vorplanung nicht für richtig. Sollte der Verein Barackenlager später zur Erweiterung der Ausstellung weitere Flächen benötigen, kann dann im Rahmen einer Überarbeitung der musealen Gesamtkonzeption geprüft werden, wie diese räumlich verortet werden. Dann wäre ggfls. über eine Aufgabe oder Verlagerung des Lagerraumes nachzudenken.

Auf der Grundlage der vorgestellten Vorplanung wurden die ersten Ermittlungen der Fachplaner Brandschutz, Statik, HLS, Elektro ausgewertet und eine Kostenberechnung nach DIN 276 erstellt. Die Gesamtkosten einschließlich Baunebenkosten und MWST wurden mit ca. 1.640.700 € ermittelt.

Nicht berücksichtigt sind feste betriebliche Einbauten und Mobiliar sowie Kosten für die Anpassung der Ausstellungen.

Die ermittelten Gesamtkosten liegen damit deutlich über der ursprünglichen Kostenschätzung von 1.211.900 € (Stand 15.07.2019, ohne Planung) und der fortgeschriebenen Kostenschätzung. Diese kam zu Kosten von rd. 1.352.500 €

Dies hat folgende Gründe:

- Bisher konnten keine Bauteilöffnungen erfolgen, die Kosten enthalten somit bezüglich Brandschutz und Statik einige Sicherheitspositionen.
- Der Anbau muss deutlich größer werden als ursprünglich geplant um eine Personenzahl von bis zu 90 Personen aufnehmen zu können und auch noch entsprechende Nebenflächen (Lager Mobiliar) unterzubringen. Auch muss die Küche im Anbau untergebracht werden, um im Bestandsgebäude ausreichende WC Anlagen realisieren zu können.
- Die Eingriffstiefe im Bestandsgebäude fällt deutlich höher aus, um die Multifunktionalität der Räume Verwaltung, Büro, Besprechung möglich zu machen und die ausreichenden WC - Anlagen (barrierefrei) bereitzustellen. Das EG im Mittelflügel muss räumlich komplett neu geordnet werden.
- Die Öffnung des Heimathauses nach außen erfordert punktuelle Eingriffe in die Fassade (bodentiefe Fenster, neue Eingangstüre).
- Der feuchte Kellerraum im Ostflügel muss abgebrochen werden um hier eine neue Sohle einzubauen und Fläche für den Multifunktionsraum de HV zu schaffen.
- Aus dem OG ist ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich
- Da die Decken über dem EG Mittelflügel und Westflügel als Holzbalkendecken ausgeführt sind ist eine Ertüchtigung aus F 30 wahrscheinlich unumgänglich. Kosten für neue Abhangdecken (und Beleuchtung) und einen Trockenestrich im OG sind berücksichtigt.
- Zur Kompensation nicht umsetzbarer brandschutzrechtlicher Anforderungen ist eine flächendeckende Brandmeldeanlage berücksichtigt.
- Durch den Umbau verliert die gesamte elektrische Anlage ihren Bestandsschutz. Die Elektroanlage ist ab Hausanschluss komplett neu aufzubauen.
- Die Heizung muss in das OG verlegt werden, um einen Zugang vom Treppenhaus in den Innenhof zu ermöglichen.
- Die Fenster an der Rückseite sind auszutauschen, um ein angemessenes Aussehen der Fassade zum Innenhof zu erreichen.

Die Kosten wurden getrennt nach den einzelnen Projektbausteinen ermittelt.

1. Förderfähig sind die Erweiterung um den Multifunktionsraum, das zugehörige barrierefreie WC und die barrierefreie Erschließung.
2. Nicht förderfähig sind die Umgestaltung der Ausstellungs-, Büro- und weiteren Funktionsflächen im EG und OG und die erforderlichen brandschutztechnischen Maßnahmen, Ertüchtigung der Haustechnik und Sanierung und Anpassung der Fassade.
3. Nicht förderfähig ist die Herrichtung der Werkstatt und des weiteren Multifunktionsraums für den HV.
4. Wahrscheinlich förderfähig ist die Umgestaltung des Außengeländes mit barrierefrei zugänglichem Vorplatz
5. Nicht förderfähig ist die Herrichtung der Ausstellungsräume des Vereins Barackenlager im OG.

Die Aufteilung der Kosten ist der **Anlage 3** zu entnehmen.

Zu erwarten sind für den Projektbaustein 1 Fördergelder in Höhe von 250.000 € und für den Projektbaustein 4 von ca. 50.000 €.

Der Heimatverein kann den Projektbaustein 3 mit maximal 60.000 – 65.000 € mitfinanzieren, gegebenenfalls sind Eigenleistungen möglich.

Die inzwischen durch das Land NRW eingeführten Obergrenzen bei der Förderung der Dorferneuerung wirken sich auf die Finanzierung des Projektes deutlich negativ aus. Ein Förderzugang aus dem Bereich Heimatförderung ist nicht erkennbar. Eine Finanzierung baulicher Maßnahmen aus der Förderung kleiner Museen durch den LWL ist nicht möglich.

Durch die Stadt Coesfeld ist daher mit bis zu 1.280.700 € der weit überwiegende Teil der Finanzierung aufzubringen.

Eine Reduzierung der Planung kann nicht empfohlen werden, weil dann ein wirklicher Mehrwert für das Heimathaus nicht gegeben ist. Das vorliegende Konzept bedeutet für das Heimathaus eine erhebliche Aufwertung zu einem echten Dorfmittelpunkt. Es erfüllt damit die Anforderungen eines Dorfgemeinschaftshauses:

- Viele Räume sind multifunktional nutzbar
- das Haus öffnet sich nach außen, u.a. zum Festplatz am Ehrenmal,
- die Außenfläche vor dem Haus und der Innenhof können nun gut für unterschiedliche Zwecke genutzt werden,
- der bauliche Rahmen für eine spätere Neukonzeption des Museums wird erstellt,
- die Rahmenbedingungen für Trauungen, aber auch für öffentliche Veranstaltungen werden erheblich verbessert,
- die Verwaltungsnebenstelle bekommt eine dem Bürgerbüro im Rathaus entsprechende räumliche Situation (offener Büro und Wartebereich)
- die Barrierefreiheit wird erreicht
- die Ausstellungen Heimatmuseum und Barackenlager werden in die öffentliche Nutzung integriert und damit wird ein breiter Personenkreis angesprochen.

Den wichtigsten Aktivitäten von Vereinen und Bürgerschaft steht dann ein angemessenes Raumangebot zur Verfügung, das ja durch weitere vorhandene Räume (Pfarrheim, Räume des Sportvereins DJK und das Angebot in der Gasstätte Zumbült) ergänzt wird. Lediglich für einige große Veranstaltungen mit über 200 Personen (Karneval, Theater) wäre dann noch langfristig ein ergänzendes Angebot als Versammlungsstätte zu prüfen, wenn dafür das Foyer der Grundschule nicht ausreicht.

Im Zuge der weiteren Planung ist das Raumangebot im durch die Vorplanung gesetzten Rahmen weiter auszudifferenzieren, um die Räume passgenau auf die Bedarfe zuzuschneiden. Weitere Akteure (z.B. repaircafe) sind im nächsten Schritt einzubeziehen. Im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung ist auch der Bedarf an festen Einbauten und ggfls. Mobiliar zu ermitteln.

## **Anlagen:**

Aktualisierte Planung

Raumprogramm Soll - Ist

Zusammenstellung Kostenberechnung