

Der Bürgermeister

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

Fachbereich Planen und Bauen
Zentrale GebäudeWirtschaft
Fachdienst Kulturmanagement
Herr Stefan Frenz, Tel. 171645

TOP: Integriertes Handlungskonzept Altstadt

hier: Änderungen zum Zuwendungsantrag

Beschlussvorlage Nr. 229/2015

Produkt: 090 010 060 Integriertes Handlungskonzept Altstadt

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	02.12.2015
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	07.12.2015

Finanzielle Auswirkungen?

ja nein

investiv konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		
Folgekosten (Afa, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

Bemerkung: Die finanziellen Auswirkungen sind im Begründungstext dargestellt.

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto: nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: 20.04.2015

Beschlussvorschlag:

In Abänderung des Ratsbeschlusses vom 20.04.2015 werden die in dieser Sitzungsdrucksache dargestellten Maßnahmen beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt,

auch für diese veränderten Maßnahmen die notwendigen Schritte für deren Weiterführung und Realisierung einzuleiten und verbindlich mit dem Fördermittelgeber abzustimmen.

Begründung:

In der Sitzung des Rates der Stadt Lüdenscheid vom 20.04.2015 wurde das „Integrierte Handlungskonzept Altstadt Lüdenscheid“ (IHK) als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beschlossen. Mit gleichem Beschluss wurde die Verwaltung beauftragt, einen Förderantrag für die Umsetzung dieses Projektes bei der Bezirksregierung Arnsberg zu stellen. Die Antragstellung durch die Verwaltung ist erfolgt. Ein erster Bewilligungsbescheid ist durch die Bezirksregierung Arnsberg am 12.10.2015 erteilt worden.

Die Beschlussvorlage 191/2015 beschrieb die inhaltlichen und kostenmäßigen Veränderungen der IHK-Maßnahmen 1.1 (Umbau des Kulturhauses für die VHS), 1.2.2 (Neubau Musikschule/Teil-VHS Staberger Straße) und 1.2.3. (Aula Geschwister-Scholl-Gymnasium – Modernisierung und Erweiterung) gegenüber dem Ratsbeschluss vom 20.04.2015. Hinsichtlich der Maßnahme 1.2.3 hat sich in den letzten Monaten die Erkenntnis durchgesetzt, dass es bei einer Nutzung der Aula des Geschwister-Scholl-Gymnasiums durch die Schule selbst und zukünftig auch parallel durch die Musikschule zu organisatorischen und terminlichen Problemen bzw. Konflikten kommen kann. Diese Sichtweise wurde auch vom Fördermittelgeber bei einem Ortstermin am 26.08.2015 geteilt. Daher wird davon Abstand genommen, eine zukünftige Nutzung der Aula durch die Musikschule vorzusehen. Dies führt dazu, dass die geplanten Maßnahmen in der Aula in einem deutlich geringeren Umfang durchgeführt werden, mithin auf die Errichtung eines Anbaus verzichtet wird und für die Musikschule ein entsprechend großer Mehrzweckraum in dem zu errichtenden Neubau geplant wird, der auch für große Orchesterproben geeignet ist.

Das Vorhaben *Verlagerung des VHS-Teilstandortes Knapper Straße* - eines der Schlüsselprojekte im IHK mit dem Ziel der Konzentration der VHS-Angebote in der Altstadt - wurde nach dem genannten Ratsbeschluss weiterentwickelt, was dazu führte, dass nicht nur die Räume für den Bereich Gesundheitsbildung im Kulturhaus untergebracht werden sollten, sondern eine Komplettverlagerung der VHS-Räume in der Knapper Straße ins Kulturhaus beabsichtigt war unter Nutzung des Roten, des Violetten und des Grünen Saal. Dies hätte zur Folge gehabt, dass eine Vermietung dieser Räume durch das Kulturhaus für Feiern, Tagungen, Seminare und Veranstaltungen nicht mehr möglich gewesen wäre. Dies wiederum hätte Auswirkungen auf die steuerliche Behandlung des Kulturhauses als Betrieb gewerblicher Art (BgA) gehabt und somit auf den bisher praktizierten Vorsteuerabzug. Nach Informationen der Kämmerei können aufgrund der komplexen Thematik die umsatzsteuerrechtlichen negativen Auswirkungen dieser Vorgänge nicht exakt benannt, sondern höchstens näherungsweise geschätzt werden.

Aus diesem Grunde wurde in der gemeinsamen Sitzung des Kulturausschusses und des Schul- und Sportausschusses am 03.11.2015 seitens der CDU-Fraktion der Antrag gestellt, die Beschlussvorlage 191/2015 zurückzuziehen und nicht zur Abstimmung zu stellen. Der Antrag fand die vollständige Zustimmung beider Ausschüsse. Weiterhin wurde die Verwaltung einstimmig von den genannten Ausschüssen mit der Prüfung beauftragt, ob die Unterrichtsräume der VHS, die zurzeit in der Knapper Straße untergebracht sind, alternativ in der „Alten Post“ eingerichtet werden können. Die Prüfung der Eignung der „Alten Post“ inkludiert die erforderliche Abstimmung mit dem Fördermittelgeber im Hinblick auf die Kriterien Fördergebiet, Konzentration der VHS-Angebote in der Innenstadt sowie Nutzung von Bestandsimmobilien.

Eignung des Gebäudes „Alte Post“ (Altenaer Straße 9) zur Unterbringung der VHS-Räume Knapper Straße

Bereits in dem bisherigen Prozess im Zusammenhang mit dem IHK wurden Aussagen zur VHS-Nutzung der „Alten Post“ getätigt. Diese bezogen sich auf die geäußerte Annahme, dass eine VHS-Nutzung des Gebäudes in Frage komme, ohne dass Umbauarbeiten im Gebäude erfolgen müssten. Dies wurde von der Verwaltung negiert, da die derzeitigen Raumgrößen nicht kompatibel sind mit den Anforderungen der VHS an geeignete Kurs- und Seminarräume. (siehe E-Mail vom 09.10.2015 an die Fraktionsvorsitzenden, Frage/Antwort 8).

Bei einer rein flächenmäßigen Betrachtung, die eine Umbaufähigkeit des Gebäudes zulässt und auch unterstellt, kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass der Flächen- und Raumbedarf der VHS ergänzend zu dem Standort in der Alten Rathausstraße durch die Nutzung der „Alten Post“ abgedeckt werden und dieses Gebäude insofern als Kompensation für den bisherigen Standort in der Knapper Straße dienen kann.

Nach ersten Einschätzungen können in der „Alten Post“ die Räumlichkeiten für den Bereich Gesundheitsbildung im Erdgeschoss (unter Einbeziehung des bisherigen Kammermusiksaals) eingerichtet werden. Im Obergeschoss lassen sich durch den Abbruch von Trennwänden und Zusammenlegung einzelner Räume Kurs- und Seminarräume in geeigneter Größe und ausreichender Anzahl herrichten. Zur Herrichtung der Barrierearmut (Einbau eines Personenaufzugs) wird in beiden Ebenen jeweils ein Raum entfallen. Eine verbleibende Restfläche von ca. 36 m² in der oberen Etage soll das Raumangebot der VHS ergänzen, eine Nutzung durch Dritte ist aufgrund der Anordnung und Kleinteiligkeit der Räume nicht sinnvoll. Eine weitere Restfläche im Erdgeschoss mit ca. 36 m² kann der Verwaltung als Besprechungsraum dienen.

Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, ist nach den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes eine Abstimmung zwischen der Unteren Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe vorzunehmen, die in Kürze erfolgen wird.

Der Zuwendungsgeber hat in allen Vorgesprächen darauf hingewiesen, dass die Förderung zusätzlicher Veranstaltungsräume in Lüdenscheid nur dann erfolgen kann, wenn die Auslastung der vorhandenen Veranstaltungsräume dies rechtfertigt. Ergänzend dazu kommt das vorliegende Gutachten des Büros Richter Beratung zu der Aussage, dass es zurzeit in Lüdenscheid ein Überangebot an Veranstaltungsräumen gibt und dass die aktuellen Auslastungszahlen der Räume zusätzliche neue Räume nicht rechtfertigen. Eine Förderung der erforderlichen Bau-/Brandschutzmaßnahmen in der Stadtbücherei zur Ertüchtigung der dortigen Veranstaltungsräume sei aus diesem Grunde im Licht dieser Aussagen zu beurteilen. Aus diesem Grunde wurde von der Verwaltung der Umzug der VHS von der Knapper Straße in das Kulturhaus geplant, da durch die Umnutzung der dortigen Säle bestehende, zurzeit mindergenutzte Veranstaltungsräume entfallen, was eine Umnutzung der Räume in der Stadtbücherei gerechtfertigt hätte.

Durch den nun favorisierten Umzug von Teilen der VHS in die „Alte Post“ bleiben die Säle im Kulturhaus weiterhin als Veranstaltungsräume bestehen und eine Förderung zur Umgestaltung der Räume in der Stadtbücherei ist fraglich. Dennoch soll versucht werden, durch ein neues Nutzungskonzept für das Vermietungsgeschäft im Kulturhaus und Vorschläge für eine Attraktivitätssteigerung die Auslastung der dortigen Säle zu steigern und somit die Förderung der Bau-/Brandschutzmaßnahmen für die Räume in der Stadtbücherei zu rechtfertigen.

Auswirkungen einer Nutzung der „Alten Post“ durch die VHS auf die Zeit-, Maßnahmen- und Finanzplanung des IHK auf der Basis des Ratsbeschlusses vom 20.04.2015

Kosten:

Die Maßnahmen 1.1, 1.2.2 und 1.2.3 sind bislang wie in der folgenden Darstellung wiedergegeben im IHK verankert:

Projekt- Nummer	Projekttitlel	Kosten inkl. Baunebenkosten
1.1	Umbau des Kulturhauses für die VHS	400.000
1.2.2	Neubau Musikschule/Teil-VHS Staberger Straße	6.490.000
1.2.3	Aula Geschwister-Scholl-Gymnasium – Modernisierung und Erweiterung	950.000

Der Verzicht auf die Erweiterung der Aula des Geschwister Scholl-Gymnasiums, die Änderungen des Neubaus sowie das sich nun abzeichnende Vorhaben, den VHS-Standort in der Knapper Straße aufzugeben und als Ersatz dieser Flächen die Räumlichkeiten in der „Alten Post“ zu nutzen, haben folgende Auswirkungen:

- **IHK-Maßnahme 1.1**
Wenn der VHS-Standort in der Knapper Straße aufgegeben wird und die Räumlichkeiten komplett in die „Alte Post“ verlagert werden, entfällt die bisherige IHK-Maßnahme 1.1 komplett. Der für diese Maßnahme festgesetzte Kostenansatz entfällt.
- **IHK-Maßnahme 1.2.2**
Gegenüber der IHK-Maßnahme 1.2.2 gem. Ratsbeschluss vom 20.04.2015 enthält die jetzige Planung keine Flächen mehr für die Unterbringung von Räumen für die VHS. Wie oben erwähnt ist aber die Einrichtung eines Orchesterprobenraumes im Neubau anstelle der Mitnutzung der benachbarten Aula geplant.
- **IHK-Maßnahme 1.2.3**
Die Einplanung des Mehrzweckraums auch für Orchesterproben im Neubau der Musikschule führt zum Verzicht auf die Erweiterung der Aula des Geschwister-Scholl-Gymnasiums, die funktionale Ertüchtigung und Modernisierung bleibt bestehen.
- **Neue IHK-Maßnahme 1.4**
Die Umnutzung der „Alten Post“ zur Unterbringung des Teilstandorts der VHS aus der Knapper Straße bedingt einen umfangreichen Umbau des Gebäudes. In der Kostenschätzung für diesen Umbau sind die bisher auch schon im IHK verankerten Kosten zur energetischen Sanierung und zur Herstellung der Barrierearmut enthalten, sie entfallen somit als eigene Punkte 1.3.7 und 1.3.8 der Maßnahmenliste.

Diese Vorhaben führen zu folgender Kostenentwicklung:

Projekt- Nummer	Projekttitlel		Kosten inkl. Baunebenkosten
	bisher	neu	
1.1	Umbau des Kulturhauses für die VHS	entfällt	0
1.2.2	Neubau Musikschule/Teil-VHS Staberger Straße	Neubau Musikschule Staberger Straße	6.100.000
1.2.3	Aula Geschwister-Scholl-Gymnasium – Modernisierung und Erweiterung	Aula Geschwister-Scholl-Gymnasium – Modernisierung	550.000
1.3.7	Altenaer Straße 9 – energetische Sanierung	ist in Projekt-Nummer 1.4 enthalten, daher hier in Abzug gebracht	-443.204

1.3.8	Altenaer Straße 9 – Barrierearmut	ist in Projekt-Nummer 1.4 enthalten, daher hier in Abzug gebracht	-755.964
1.4		Umnutzung Altenaer Straße 9 „Alte Post“ für Teil-VHS, inkl. Energetischer Sanierung und Barrierearmut	2.400.000

Es ergibt sich demnach bezogen auf die Hochbaumaßnahmen gegenüber der bisherigen Planung eine um insgesamt 10.832 Euro höhere Investitionssumme. Diese Erhöhung kann durch geringfügige Umschichtungen im Gesamtprojekt abgesichert werden.

Zeitplanung:

Der Umbau des Gebäudes „Alte Post“ kann naturgemäß erst nach Bezug des Neubaus am Staberg durch die Musikschule umgesetzt werden. Die Planung des Umbaus einschließlich Baugenehmigungsverfahren, Ausführungsplanung und einzelne Vergabeverfahren kann gegen Ende der Neubauphase bereits eingeleitet werden. Der Umbau selbst wird dann im Zeitraum 2019 bis 2020 erfolgen. Die Anmietung der jetzigen Räume in der Knapper Straße wird dadurch im Vergleich zur Unterbringung im Kulturhaus länger andauern.

Finanzplanung:

In der Begründung zur Sitzungsdrucksache Nr. 038/2015 hatte die Verwaltung darauf hingewiesen, dass die investiven Mittel der Stadt Lüdenscheid durch die aus dem Haushaltssicherungskonzept resultierende Verpflichtung zum Abbau der langfristigen Schulden (echte Entschuldung in Höhe von 50% der anstehenden Tilgungsleistungen, HSK-Maßnahme Nr. 194) begrenzt sind. Nach der seinerzeitigen Zeitplanung ergab sich eine erhöhte Belastung der frei verfügbaren Investitionsmittel in Höhe von jährlich rd. 3,5 Mio. Euro insbesondere in 2019 mit rd. 1,2 Mio. Euro und in 2020 mit rd. 1,0 Mio. Euro. Die nun vorliegende Zeitplanung führt - insbesondere aufgrund von Anpassungen beim Neubauprojekt Musikschule - zu einer erhöhten Belastung in 2018 mit rd. 1,1 Mio. Euro und in 2019 mit rd. 1,0 Mio. €.

Sollte für die leerstehende Immobilie am Sternplatz ein Investor gefunden werden, der zeitnah einen Um- oder Neubau der Immobilie plant, sind die Tiefbaumaßnahmen in der Wilhelmstraße gegebenenfalls vorzuziehen. Dies kann zu zusätzlichen Belastungen im Haushalt führen, die in den betreffenden Jahren den Spielraum für investive Maßnahmen einschränken würden.

Der in der gemeinsamen Sitzung von Kulturausschuss und Schul- und Sportausschuss vom 03.11.2015 geäußerte Wunsch der Politik nach einem Raumplanungskonzept, das sich in diesem Zusammenhang für die Dienststellen der Verwaltung ergibt (z. B. Entmietung von Flächen), wurde aus der ausdrücklichen Beschlussfassung der Ausschüsse und damit aus dem unmittelbaren Zusammenhang mit der zu treffenden Entscheidung herausgenommen. Eine kurzfristige Erledigung mit einer belastbaren Aussage für die zukünftigen Raumplanungen wäre wegen der vielen neuen Entwicklungen der letzten Zeit in diesem Projekt mit Unwägbarkeiten behaftet und ist zudem wg. der Komplexität einer derartigen Gesamtschau nicht leistbar. Die sich aus den IHK-bedingten räumlichen Veränderungen für die Raumplanung ergebenden Konsequenzen und Möglichkeiten werden zu einem späteren Zeitpunkt von der Verwaltung dargestellt.

Lüdenscheid, den 23.11.2015

gez. Dieter Dzewas

Dieter Dzewas