



Vorlage Nr. 161/2018

öffentlich

STADT **LIPPSTADT**

FB 1 / FD Kultur und Weiterbildung mit den Instituten

Auskunft erteilt: Herr Fachbereichsleiter Neutzler

Telefon: 02941 980-377

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Haupt- und Finanzausschuss	25.06.2018
Rat	09.07.2018

TOP

Errichtung eines Depots für das Stadtmuseum Lippstadt

Beschlussvorschlag

Alternative 1:

1. Als Standort für das zu errichtende Depot des Stadtmuseums Lippstadt wird die im Eigentum der Stadt Lippstadt stehende Liegenschaft in der Hospitalstraße 46 a festgelegt.
2. Die Nutzung der Liegenschaft für die Unterbringung von Asylbewerbern wird aufgegeben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Planungen für die Umnutzung/ den Umbau der Liegenschaft vorzunehmen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der vorliegenden Kostenermittlung einen Antrag auf Förderung beim Landschaftsverband Westfalen-Lippe zu stellen.
5. Die für die Baumaßnahme erforderlichen Haushaltsmittel werden in den Haushaltsjahren 2019 und 2020 im Haushalt der Stadt Lippstadt veranschlagt.
6. Die Baumaßnahme wird in die Investitionsplanung 2025 aufgenommen.

Alternative 2:

1. Für das Stadtmuseum Lippstadt wird ein Depot als Neubau errichtet.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, hierfür den für die Realisierung erforderlichen Teil eines Gewerbegrundstücks in Lippstadt, Grasweg (Flurstück 885) zur Verfügung zu stellen und die notwendigen Planungen für die Baumaßnahme vorzunehmen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der vorliegenden Kostenermittlung einen Antrag auf Förderung beim Landschaftsverband Westfalen-Lippe zu stellen.
4. Die für die Baumaßnahme erforderlichen Haushaltsmittel werden in den Haushaltsjahren 2019 und 2020 im Haushalt veranschlagt.
5. Die Baumaßnahme wird in die Investitionsplanung 2025 aufgenommen.

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen-Mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschluss-vorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss
-------------------------------------	---	----	------	------------	---	---

Unterschrift

Anlage 1 Museumsdepot

Anlage 2 Museumsdepot

Anlage 3 Museumsdepot

Anlage 4 Museumsdepot

Anlage 5 Museumsdepot

Auswirkungen auf den laufenden Ergebnis- und/oder Finanzplan? Ja s. Sachdarstellung

Produkt: Produkt-Nr.:

- Erträge und/oder Einzahlungen (notw. Erläuterungen grds. in der Sachdarstellung)
- Aufwendungen und/oder Auszahlungen

Belastung

Ergebnisplan

Finanzplan

Sachkonten:

Sachkonten:

Gesamtauszahlungen der
Maßnahme:
Eigenanteil:

Bezeichnung der Aufwendungen:

Bezeichnung der Auszahlungen:

Höhe der Aufwendungen:

Höhe der Auszahlungen:

Höhe der Verpflichtungsermächtigungen
(VE):

Finanzierung

Aufwandsermächtigungen stehen zur Verfügung

Finanzmittel stehen zur Verfügung

Aufwandsermächtigungen stehen nicht zur Verfügung

Finanzmittel stehen nicht zur Verfügung

Aufwandsermächtigungen stehen nur i.H.v. zur Verfügung:

Finanzmittel stehen nur i.H.v. zur Verfügung:

Folge:

Überplanmäßige Aufwendungen:

Außerplanmäßige Aufwendungen:

Folge:

Überplanmäßige Auszahlungen:

Außerplanmäßige Auszahlungen:

Überplanmäßige VE:

Außerplanmäßige VE:

Deckung

Mehrerträge bei:

Mehreinzahlungen bei:

Minderaufwand bei:

Minderauszahlungen bei:

Einsparungen VE bei:

Mitzeichnung Bereich Finanzen:

Sachdarstellung

Allgemeines:

Im Zuge der Sanierung des Stadtmuseums spielt die Frage der Errichtung eines Museumsdepots eine wichtige Rolle. Zur Aufnahme der Sanierungsarbeiten ist die vorab vorzunehmende Auslagerung der Museumsgüter unbedingte Voraussetzung. Dabei geht es nicht nur darum, eine vorübergehend verfügbare Lagerfläche bereitzustellen, sondern um eine fachgerechte und idealerweise dauerhafte Lösung, die langfristig als Museumsdepot dienen kann. Mit Errichtung eines geeigneten Museumsdepots können die in hohem Maße ungeeigneten Notdepots für die Museumssammlung und für die städt. Kunstsammlung aufgelöst werden.

Für die Eignung eines Gebäudes als Museumsdepot spielen neben auskömmlichen Flächen auch zusätzliche bauliche Anforderungen an z. B. Raumklima, Licht/ Beleuchtung, Quarantäne, Einbruchsicherheit und Brandschutz sowie die Erreichbarkeit eine Rolle. **Das Vorhandensein eines Depots ist im Übrigen eine der Voraussetzungen für die Förderfähigkeit von Bau- und Einrichtungsmaßnahmen am Museumsgebäude selbst.**

Verwaltungsseitig wurden in Betracht kommende Standorte und die Baukosten für einen möglichen Neubau ermittelt. Darüber hinaus wurde als mögliche Planungsvariante die Nutzung stadteigener Liegenschaften geprüft und hierbei auch die Gebäude bzw. Gebäudeteile der Liegenschaften in der Hospitalstraße 44-46a in Betracht gezogen. Diese Gebäude bzw. Teile der Bestandsimmobilien sind nach überschlägiger Prüfung für die Umnutzung als Museumsdepot geeignet. Weitere dem Grunde nach geeignete Bestandsgebäude sind nicht vorhanden.

Auch eine intensive Suche nach geeigneten Mietobjekten blieb erfolglos, da diese entweder hinsichtlich ihrer Größe, Eignung oder aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht in Betracht kamen. In allen Fällen hätte selbst bei Anmietung ein zusätzlicher Investitionsbedarf in sehr erheblichem Umfang bestanden, der in den zu entrichtenden Mietzins eingeflossen wäre.

Ein Museumsdepot könnte als Neubau realisiert werden. Die Vorteile eines Neubaus sind die einfachere fachgerechte Herstellung von Räumlichkeiten für Depotzwecke, die passgenaue und bedarfsgerechte Bemessung der Lagerflächen und vermutlich geringere laufende Betriebskosten. Da bei der Finanzierung eines Depots auch die mögliche Erlangung von Fördermitteln eine Rolle spielt ist bezüglich eines Neubaus darauf hinzuweisen, dass eine der Fördervoraussetzungen die Vorabfestlegung auf den Standort des Depots ist, da dieser bei der Beurteilung der Eignung eine maßgebliche Rolle spielt.

Es wurden daher geeignete Grundstücke aus dem Bestand der Stadt Lippstadt auf ihre Verfügbarkeit und Eignung hin geprüft. In Betracht kommt hiernach einzig eine Gewerbefläche am Grasweg im Gewerbegebiet am Wasserturm (Flurstück 885). Es handelt sich um ein Grundstück mit einem Erbbaurecht, welches jedoch nicht in Gänze für den Bau benötigt würde (vgl. Anlage 1).

Zur Nutzung der Gebäude Hospitalstraße 44-46a (vgl. Anlage 2) stellte die CDU-Ratsfraktion unter dem 25.04.2018 den Antrag, eine mögliche Nutzung der Gebäude in der Hospitalstraße für ein Museumsdepot zu prüfen. Der Antrag wurde im Schul- und Kulturausschuss am 15.05.2018 behandelt. Dabei wurde folgender Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird beauftragt, die Nutzung der Gebäude bzw. von Gebäudeteilen der Liegenschaften in der Hospitalstraße 44-46a im Rahmen der Planungen für die Realisierung eines Museumsdepots als vorrangige Planungsvariante zu berücksichtigen.“

Die zu diesem Zeitpunkt bereits laufenden vorbereitenden Arbeiten innerhalb der Verwaltung wurden in enger Zusammenarbeit mit dem LWL Museumsamt in Münster durchgeführt, da Depotbauten derzeit nicht mehr durch den LWL gefördert werden und nur aufgrund der frühzeitigen Mittelanmeldung eine Berücksichtigung des Antrages in Aussicht gestellt wurde. Dem Grunde nach sind sowohl Neubauten als auch Umbauten zu gleichen Anteilen förderfähig; der LWL favorisierte jedoch zunächst Neubauten, da die Ertüchtigung von Bestandsimmobilien nach dortigen Erfahrungen auf lange Sicht unbefriedigend verläuft und nur wenige Gebäude hinsichtlich der o. a. Voraussetzungen wirklich geeignet sind. Im Zuge weiterer Gespräche und Termine vor Ort konnten jedoch hinsichtlich der Hospitalstraße bestehende Bedenken für eine Nutzung als Depot weitgehend ausgeräumt werden.

Es ist noch darauf hinzuweisen, dass im besonderen Maße interkommunale Lösungen, bei denen Depots gleichzeitig die Lagerbedarfe mehrerer Kommunen abdecken, förderfähig sind bzw. die Aussichten auf einen positiven Förderbescheid erhöhen. Parallel zur Prüfung des eigenen Bedarfs erfolgte daher die Prüfung der Frage, ob ggf. interkommunale Kooperationspartner für die Realisierung eines gemeinsamen Depots zur Verfügung stehen.

Die vg. Überlegungen müssen zur Erlangung evtl. Fördermittel zwingend noch vor den Sommerferien zum Abschluss gebracht werden, da der LWL im September 2018 letztmalig Fördermittel für den Depotbau vergibt und hierfür nur bis Mitte Juli 2018 vorliegende Förderanträge berücksichtigt werden.

Flächenbedarf:

Der Flächenbedarf für ein Museumsdepot setzt sich aus für die Lagerung von Museumsgütern notwendigen Flächen, einem Quarantänebereich und Büro- und Verkehrsflächen zusammen. Für das Museumsdepot (inklusive der zum Museumsbestand zählenden städtischen Kunstsammlung) wurde ein Gesamtflächenbedarf von rd. 750 qm ermittelt.

Bereits das Gebäude Hospitalstraße 46a, welches sich in einem baulich soliden Zustand befindet, bietet Raum für die Realisierung von insgesamt rd. 1.115 qm nutzbarer Fläche, so dass sich die weiteren Überlegungen bezüglich des Areals an der Hospitalstraße auf dieses Gebäude beschränken (vgl. Anlage 3, Gebäude links). Hierbei handelt es sich im Übrigen auch um den aus museumsfachlicher Sicht geeigneteren Teil der Liegenschaft für eine Depotnutzung. Das Objekt Hospitalstr. 46 (zur Zeit Obdachlosenunterkunft, Kesselhaus, ehem. Industriegebäude) befindet sich in einem baulich deutlich schlechteren Zustand und ist für die Unterbringung des Depots zu klein; der rückwärtige Gebäudeteil verfügt z. B. über keine Heizungsanlage. Auch das Gebäude Hospitalstraße 44 spielt in den Überlegungen keine Rolle. Die nach Umnutzung der Hospitalstraße 46a verbleibenden Gebäude könnten ggf. in die Überlegungen für die weitere Quartiersentwicklung einbezogen oder auch veräußert werden. Die Planungen für das Quartier Südliche Altstadt bieten die Möglichkeit, das Gelände – anders als derzeit - rückwärtig zu erschließen.

Im Falle einer Umnutzung nach den vorliegenden Planungen würden zunächst ca. 360 qm zusätzliche Lagerfläche entstehen, für die verschiedene Nutzungen denkbar sind. Diese Flächen garantieren zum einen eine zukunftssichere Depotplanung; sie eine weitere naheliegende Möglichkeit wäre die sofortige Nutzung in Form einer Vermietung von Depotflächen an Einrichtungen, die Museumsgut aus öffentlichen Sammlungen aufbewahren; dies auch vor dem Hintergrund einer Verbesserung der Förderaussichten. Gespräche mit der Stadt Geseke und der Gemeinde Bad Sassendorf, von denen ebenfalls Überlegungen zur Schaffung von Depotflächen bekannt waren, haben ergeben, dass beide Kommunen an der Übernahme von Flächen interessiert sind. Tendenziell würden zunächst geringe Flächen mit der Option späterer ergänzender Anmietungen in Betracht kommen.

Im Falle der Vermietung von Flächen könnte langfristig ein Teil der Investitionskosten durch Mieteinnahmen an die Stadt Lippstadt zurückfließen. Abschließende Verhandlungen hierzu müssten allerdings noch geführt werden.

Temporär können Flächen außerdem für die Dauer der Museumssanierung als zusätzliche Lagerfläche dienen, da sich der Lagerbestand in diesem Zeitraum um die Museumsgegenstände der (heutigen oder späteren) Dauerausstellung vergrößert. Natürlich wird bei tendenziell wachsendem Museumsbestand auch eine größere Nachhaltigkeit hinsichtlich auskömmlicher Depotflächen erreicht.

Kosten/ Förderung:

Kosten Variante Hospitalstraße:

Nach einer durch den FD Gebäudewirtschaft vorgenommenen Kostenschätzung würden sich die Kosten für eine Ertüchtigung/ einen Umbau des Gebäudes Hospitalstraße 46 a auf rund 1.320.000 € belaufen (Kostenschätzung vgl. Anlage 4).

Förderung Variante Hospitalstraße:

Der LWL fördert Depotbauten mit einer Förderquote von 30% bei einer Höchstförder summe von 400.000 € je Maßnahme (max. 200.000 pro Jahr). Nicht förderfähig sind diejenigen Kosten, die der Stadt Lippstadt zwingend für den Erhalt des Gebäudes entstanden wären (z. B. Sanierung von Dach und Außenwand einschließlich Gerüst), Planungskosten bis zur Leistungsphase 5 HOAI sowie die Herrichtung von Außenanlagen. Vermutlich dürfte nach diesen Maßgaben eine anteilige Bausumme ca. 920.000 € förderfähig sein. Der Förderbetrag würde sich dann auf rd. 276.000 € belaufen, der städtische Eigenanteil auf rd. 1.044.000 € (jeweils verteilt auf die Haushaltsjahre 2019 und 2020). Voraussetzung für einen positiven Förderbescheid ist eine entsprechende politische Beschlussfassung verbunden mit der Zusicherung, dass die Stadt Lippstadt die aufzubringenden Eigenanteile in ihren Haushalt/ ihre Haushalte einstellt.

Kosten Variante Neubau:

Auch für einen möglichen Neubau wurde eine Kostenschätzung vorgenommen. Hier nach wäre mit Baukosten in Höhe von 750.000 € für ein Depot mit den für die Stadt Lippstadt notwendigen Flächen zu rechnen (vgl. Anlage 5). Nicht enthalten sind die Kosten für die Zurverfügungstellung oder den Erwerb eines geeigneten Baugrundstücks.

Förderung Variante Neubau:

Die LWL-Förderung für einen Neubau würde ebenfalls 30% der Baukosten (ohne Grundstückskosten) betragen; die Fördersumme ist ebenso auf 400.000 € gedeckelt. Auch bei einem Neubau wären die Planungskosten der Leistungsphasen 1 bis 5 HOAI (88.000 €) sowie die Kosten für die Herrichtung der Außenanlagen (55.000 €) nicht förderfähig. Bei Bauten außerhalb des Siedlungsbereiches kommen ggf. zusätzliche Anforderungen zur Sicherung des Grundstücks hinzu. Ausgehend von um die vg. Positionen reduzierten Baukosten würde sich die Förderung auf rd. 182.000 € belaufen, der Eigenanteil auf 568.000 € zzgl. Grunderwerb.

Weitere Fördermittel (z. B. Städtebau- oder Denkmalförderung) können nicht in Anspruch genommen werden. In beiden Planungsalternativen sind Einrichtungskosten nicht enthalten.

Ergänzende Anmerkungen:

Beim Umbau der Hospitalstraße 46a entstehen zwangsläufig Flächen, die den Eigenbedarf des Stadtmuseums übersteigen. Diese Flächen könnte für die Umsetzung einer interkommunalen Lösung genutzt werden (s. o.), was einerseits die Förderaussichten steigern, aber auch zu einer teilweisen Refinanzierung in noch unbekannter Höhe führen würde.

Im Falle eines Neubaus wird davon ausgegangen, dass ausschließlich der städtische Eigenbedarf realisiert wird. Würde man einen größeren Neubau vor dem Hintergrund einer interkommunalen Lösung realisieren, müsste aus wirtschaftlichen Erwägungen von evtl. Mietinteressenten zwingend eine Kostenmiete verlangt werden. Es ist davon auszugehen, dass angesichts dieser Bedingungen wenig Mietinteresse bestünde.

Unabhängig davon, ob es zu einer Umnutzung oder zu einem Neubau kommt, müssten bei der Ermittlung der Kostenmiete die Förderbeträge unberücksichtigt bleiben.

Für die Investition in ein Museumsdepot ist weder im Haushalt, noch in der Finanz- und Investitionsplanung ein Ansatz enthalten. Bislang wurde davon ausgegangen, dass das Depot in einem geeigneten Mietobjekt realisiert wird. Deshalb wurde im Haushalt 2018 ein Ansatz für die Anmietung eines Gebäudes gebildet sowie eine Investition für die Einrichtung vorgesehen.

Realisierung:

Da die Vorarbeiten für die Sanierung des Stadtmuseum angelaufen sind und die Baumaßnahme faktisch erst begonnen werden kann, wenn das Gebäude weitgehend geräumt ist, wäre eine möglichst zügige Realisierung des Depots vorteilhaft. Ein Neubau könnte ab Vorliegen der notwendigen Baugenehmigung in einer geschätzten Bauzeit von einem Jahr errichtet werden. Für die Sanierung und den Umbau der Hospitalstraße 46a wäre mit einer Bauzeit von mindestens 1,5 Jahren zu rechnen.