

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2009/068
öffentlich		
Datum 20.05.2009	Aktenzeichen FB I	Federführend: Herr Kienel

Betreff

Pavillon Rathausplatz 39

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Finanzausschuss	26.05.2009	
Bildungs-, Kultur- u. Sportausschuss	04.06.2009	
Stadtverordnetenversammlung	29.06.2009	Herr Koch

Finanzielle Auswirkungen :		JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung :		JA		NEIN
Produktsachkonto :				
Gesamtausgaben :	160.500 €			
Folgekosten :	rd. 11.000 €p. a.			
Bemerkung: Bezug: Vorlagen-Nr. 2008/180				

Beschlussvorschlag:

1. Finanzausschuss

- a) Der Sanierung des Pavillons auf dem Rathausplatz in dem in der Vorlage dargestellten Mindestumfang mit einem Aufwand von 140.500 € wird zugestimmt.
- b) Die im Haushalt 2009 (Produktsachkonto 11155.5211010) bereitgestellten Abbruchkosten von 125.000 € werden umgewidmet und entsperrt. Der Restbetrag von 15.500 € wird überplanmäßig bereitgestellt.

Deckungsvorschlag:

Mehreinnahmen durch Zinserträge von Kreditinstituten
(PSK 61200.4617000)

- c) Die Einrichtungs- und Ausstattungskosten von 20.000 € werden im 1. Nachtragshaushalt 2009 bereitgestellt. Gleiches gilt für die anteiligen Betriebskosten 2009.
- d) Der als Anlage 1 beigefügten Nutzungsvereinbarung wird grundsätzlich zugestimmt.

2. Bildungs-, Kultur- und Sportausschuss

Das als **Anlage 2** beigefügte Konzept des Marstallvereins für die Nutzung des Pavillons auf dem Rathausplatz wird grundsätzlich befürwortet.

Sachverhalt:

1. Sachstand

Der 40 Jahre alte städtische Pavillon auf dem Rathausplatz steht seit einigen Monaten leer. Das Erdgeschoss wurde bis Sommer 2008 als Reisebüro genutzt. Im Keller befindet sich eine WC-Anlage, die nur noch den Marktbesuchern kostenlos zur Verfügung steht. Daneben gibt es – baulich getrennt von der anderen Anlage – Toiletten, die der bisherigen Reisebüronutzung zugeordnet waren. Außerdem ist im Gebäudekeller die Elektrotechnik für die Marktplatznutzung untergebracht. Das gesamte Gebäude einschließlich der technischen Anlagen befindet sich nach 40-jähriger Nutzung in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Vor jeder künftigen Dauernutzung – gleichgültig, ob kommerziell oder gemeinnützig – ist deshalb sowohl im Interesse der Nutzer aber auch zur Reduzierung von Folgekosten eine Sanierung erforderlich.

Die dadurch entstehenden Aufwendungen sind aber grundsätzlich nur bei einer entsprechend angemessenen Nutzungsdauer vertretbar. Deshalb ist in diesem Zusammenhang die zeitliche Entwicklung anderer Projekte und Maßnahmen zu berücksichtigen.

2. Zuständigkeiten

Zunächst soll kurz auf die Zuständigkeiten der städtischen Gremien eingegangen werden.

Der Finanzausschuss ist als „Grundeigentümer“ für das Pavillon-Gebäude Budget verantwortlich. Folglich entscheidet/empfiehlt er über notwendige Sanierungsmaßnahmen in und am Gebäude und befindet über Miet- und Nutzungsverträge (Laufzeit, Kondition etc.).

Hinsichtlich der Nutzungen und der diesen zugrunde liegenden Konzepten selbst, sind daneben aber die jeweiligen Fachausschüsse zuständig. Wenn es also um ein Konzept zum Thema Kultur geht, bei dem der Pavillon als Anlaufstelle für die Präsentation und Vermittlung des kulturellen Angebotes geht, ist der Bildungs-, Kultur- und Sportausschuss für eine Beurteilung gefordert.

3. Entwicklung von Umgebungsprojekten

Nachfolgend soll kurz aufgezeigt werden, dass der Bestand (Nutzungsdauer) des heutigen (gegebenenfalls sanierten) Pavillons von der Entwicklung anderer Maßnahmen abhängen kann.

3.1 Rathausplatz

Seit den 50er Jahren findet der Wochenmarkt auf einer Teilfläche des heutigen Rathausplatzes statt. Mit Fertigstellung des Rathausplatzes Anfang der 70er Jahre wird der Wochenmarkt dort abgehalten. Aus heutiger Sicht soll dies auch so bleiben, da es einen vergleichbaren zentralen Ersatzstandort nicht gibt. Unabhängig davon wird in Abständen über eine Reorganisation der Marktständeanordnung nachgedacht.

Bereits bei der Aufstellung des Rahmenplanes für die Innenstadt in den 80er Jahren wurde erkannt, dass der Platzbereich zu groß ist und nicht zum Aufenthalt und Verweilen einlädt. Im Plan wurden die fehlenden Raumkanten für den Platz dargestellt. Die heutige Manfred-Samusch-Straße sollte in Abschnitten unterirdisch geführt werden, um die trennende Wirkung der Straße aufzuheben.

Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs 1990/1991 zur Entwicklung der westlichen Innenstadt gab es zur Platzverkleinerung verschiedene Ideen:

- Errichtung einer Markthalle auf einer Hälfte des Platzes oder
- Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf der nördlichen Platzhälfte.

Unter dem Dach einer Markthalle wäre auch als Ersatz für den Pavillon ein moderner Neubau vorstellbar.

Der heutige Platzbereich bedarf unbestritten mittelfristig einer Umgestaltung, durch welche Maßnahmen auch immer. Der bauliche Zustand der Oberflächenbefestigung ist schlecht. Insgesamt ist der zentrale städtische Platz keine Augenweide. Nach einer Umgestaltung könnte der gegebenenfalls verkleinerte Platz nicht mehr als Parkplatz verfügbar sein. Folglich muss zuvor für Ersatzparkflächen gesorgt werden. Dafür bieten sich 2 Möglichkeiten an.

3.2 Parkplätze

Entweder wird der südliche Platzbereich – ebenso wie bereits der nördliche – mit einer Tiefgarage unterbaut und gegebenenfalls an die vorhandene Tiefgarage angedockt oder es wird auf dem heutigen Parkplatzgrundstück an der Manfred-Samusch-Straße (zwischen der Sparkasse Holstein und dem Kaufhaus Nessler) ein gut gestaltetes Parkhaus (eventuell mit Kinogeschoss) neu gebaut. Entsprechende Pläne für ein Parkhaus mit ca. 350 Plätzen, das im Erdgeschoss Ladengeschäfte vorsieht, liegen seit einigen Jahren vor.

Ein entsprechender Antrag der CDU-Fraktion vom 07.09.2008 auf Einleitung eines europaweiten Interessenbekundungsverfahrens zum Bau und Betrieb eines Parkhauses in der Ahrensburger Innenstadt wurde am 29.09.2008 von der Stadtverordnetenversammlung an den Bau- und Planungsausschuss überwiesen.

Geprüft werden könnte auch, ob nicht der Bau und die Betreuung eines Parkhauses durch die Stadt selbst wirtschaftlich verträglich sind.

Es ergibt sich folgende Zeitplanung:

Bau des Peter-Rantzau-Hauses	2010/2011
Bau eines Parkhauses	2011/2012
Umgestaltung des Rathausplatzes	2013/2014

Somit könnte der Pavillon bis 2014 einer vorübergehenden Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

4. Kosten

Die Verfasser der vorliegenden Nutzungskonzepte gehen davon aus, dass der Pavillon zulasten der Stadt für die beabsichtigte Nutzung funktionstüchtig und ansehnlich hergerichtet wird. Gleiches gilt für die einmalige Grundausstattung und für die laufenden Betriebskosten.

Es entsteht folgender Aufwand:

1. Sanierungsaufwand

a) Heizungserneuerung	23.000 €
b) Änderung der Elektroinstallation	15.000 €
c) Gebäudesanierung	102.500 €

Summe 140.500 €

2. Einrichtung und Ausstattung

4 PC-Arbeitsplätze/Trennwände/ Telefon etc.	20.000 €
--	----------

3. Betriebskosten

Grundsteuer	243 €
Abfallbeseitigung	143 €
Wasser/Siel	100 €
Strom	1.500 €
Kehrgebühren	57 €
Versicherungen	570 €
Heizung	1.500 €
Wartung Hebeanlage	100 €
Wartungskosten	200 €
Gebäudeunterhaltung	4.000 € = 8.413 €

gerundet 9.500 €/p. a.

Für 160.500 € Einmalkosten und jährliche Betriebskosten von rd. 9.500 € erhält die Stadt einen renovierten Pavillon, der für die beabsichtigte Nutzung geeignet ist. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hier nur eine Minimallösung dargestellt wurde. Die WC-Anlagen im Kellergeschoss bleiben unverändert. Sollten sich im Laufe der Zeit technische Defekte häufen, muss nachträglich um eine Grundsanierung oder eine Ersatzanlage für die Marktbesucher entschieden werden.

Zudem ist die Frage zu beurteilen, ob ein Mitteleinsatz von rd. 160.000 € für eine Nutzungsdauer von ca. 5 Jahren vertretbar ist.

Dies kann nur in Verbindung mit der Nutzung und den sich für die Bürgerinnen und Bürger daraus ergebenden Mehrwert betrachtet werden.

Mitgeliefert wird als Anlage 1 der Entwurf einer entsprechenden Nutzungsvereinbarung.

5. Nutzungskonzept

Als Anlage 2 und 3 sind beigefügt zwei sich nicht widersprechende Nutzungskonzepte. Das umfassendere Konzept wurde eingereicht vom Kulturzentrum Marstall und das zweite von Herrn Dr. Klaus Tuch.

In beiden Fällen geht es darum, eine zentrale Anlaufstelle einzurichten, in der sich Ahrensburger wie auch Besucher umfassend über die kulturellen Angebote der Stadt informieren können. Darüber hinaus sollen aber auch andere Informationsbereiche, wie Sporteinrichtungen, Gastronomie, Vereine, Ärzte – Notdienst mit abgedeckt werden. Geplant ist, dass der Betrieb durch ehrenamtliche Kräfte von den beteiligten Vereinen und Gruppen (Kulturzentrum Marstall, Verein Theater und Musik, Schlossstiftung/Freundeskreis, Schlosskirche, Bürgerstiftung, Historischer Arbeitskreis) an 5 Werktagen in der Woche von 10 Uhr bis 18 Uhr erfolgt. Die Hauptkulturanbieter gehen davon aus, dass vonseiten der Stadt ein originäres Interesse an der Präsentation der „Kulturstadt Ahrensburg“ besteht. Vor diesem Hintergrund wäre eine personelle Beteiligung der Stadt an dem Infozentrum wünschenswert.

Zwischenzeitlich wurde von der Vertriebsleitung des „Ahrensburger Schlossboten“ (neues Anzeigenblatt ab Juni/Juli 2009 wöchentlich) Interesse an der Anmietung von zwei Büroarbeitsplätzen für die Anzeigenannahme mitgeteilt. In einem ersten Gespräch wurde erklärt, dass die vorgesehenen Aufgaben beider Seiten gut zueinander passen und sich ergänzen.

6. Fazit

Der Verfasser hält den geschätzten Sanierungs- und Ausstattungsaufwand von 160.000 € für die dargestellte Nutzungsdauer für nicht vertretbar. Andererseits kann die Zielsetzung der Initiative als Chance gesehen werden, kulturelle Kompetenz in der Stadt im Interesse der Bürger mit Unterstützung und Begleitung der hauptamtlichen Verwaltung zu bündeln. Es könnte der Grundstein für das sein, was bislang unter dem Begriff „Kulturbüro“ verstanden wurde.

Sollte sich die Einrichtung etablieren, kann die Nutzungsdauer verlängert werden bzw. der Rathauspavillon ist dann als Bestandsgebäude bei der Umgestaltung des Platzbereiches entsprechend zu berücksichtigen.

Das professionellere Konzept wurde unter Federführung des Marstallvereins erarbeitet. Deshalb wird vorgeschlagen, dem Marstallverein die Konzeptumsetzung zu gestatten und mit ihm die Nutzungsvereinbarung abzuschließen.

Pepper
Bürgermeisterin

Anlagen:

Anlage 1: Nutzungsvereinbarung
Anlage 2: 1. Konzept
Anlage 3: 2. Konzept