

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 143/2019

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Entwicklung Kesselhaus / ehemaliges Brauereigebäude		
Datum 26.08.19	Geschäftszeichen GI / GII / FBL 2	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1 Statisches Gutachten ehemaliges Brauereigebäude (15 Seiten)
Federführender Fachbereich: Fachbereich 2 - Immobilienmanagement		Beteiligte Fachbereiche: G I, G II
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Rat der Stadt Schwelm	29.08.2019	Entscheidung

Beschlussvorschlag

- 1.) Der Rat der Stadt Schwelm beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage der gültigen Beschlusslage und des in der Vorlage Nr. 143/2019 dargestellten Sachverhaltes, unter Beteiligung des Projektsteuerers und des Arbeitskreises „Entwicklung ehemaliges Brauereigebäude“, für das Objekt Kesselhaus / ehemaliges Brauereigebäude, ein Nutzungs- und ggf. Architekturkonzept zu erarbeiten.

Sachverhalt

Mit der Vorlage Nr. 094/2018/2 wurde vom Rat der Stadt Schwelm (Sitzung vom 05.07.2018) mit großer Mehrheit beschlossen, die Verwaltung damit zu beauftragen, das Kesselhaus / ehemalige Brauereigebäude unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Aspekte vollumfänglich zu sanieren / umzubauen. Beschlossen wurde zudem, dass der überwiegende Teil der im Erdgeschoss befindlichen Flächen im Objekt für die Verortung eines Gastronomiebetriebes herzurichten und in den übrigen Flächen des Objektes u.a. Wohnungen bzw. nicht störendes Gewerbe zu errichten sind. Diese sind einer Vermietung an Dritte zuzuführen.

Ein weiterer Beschlusspunkt der vorgenannten Vorlage war die Beauftragung der Verwaltung, eine Projektsteuerung zur Umsetzung der vollumfänglichen Sanierung / des Umbaus auszuwählen. Das Vergabeverfahren hatte zum Ergebnis, dass im Herbst 2018 der Auftrag Projektsteuerung an die Assmann GmbH aus Dortmund vergeben wurde. Die Entwicklung des Kesselhauses / des ehemaligen Brauereigebäudes erfolgt gemäß Beschluss als eigenständiges Teilprojekt und in Eigenregie der Verwaltung in enger Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Zentralisierung. Mit der 2. Änderungsliste (November 2018) wurden in den Etatplanungen 2019 bis 2022 Investitionskosten in Höhe von 6.750.000 € für die Entwicklung des Objektes eingestellt. Grundlage hierfür war Summe eine aus vorhergehenden Projektplanungen vorliegende Kostenschätzung aus dem Jahr 2015. Die Nutzung dieser Kostenschätzung durch die Stadt Schwelm wurde mit dem Ersteller / Eigentümer abgestimmt. Angemerkt wurde vom Ersteller, dass diese Kostenschätzung z.B. keine Fachplanungen – und hier insbesondere in Bezug auf statische Belange – und deren mögliche finanzielle Auswirkungen enthält. Zudem

erfolgte auch keine fachliche Begutachtung des Fassadenzustandes.

Im 1. Quartal 2019 wurden von der Verwaltung unter Beteiligung des beauftragten Projektsteuerers erste Gespräche zur möglichen Entwicklung des Objektes geführt, unter anderem mit dem LWL Münster (obere Denkmalbehörde) und erfahrenen Büros bzgl. der gastronomischen Entwicklung der Erdgeschossflächen.

Der Beschluss, die Erdgeschossflächen für eine gastronomische Nutzung einschließlich einer Außengastronomie zu entwickeln, führte zu Interessensbekundungen von Gastronomen und auch Brauereien. Von der Verwaltung wurden hierzu zahlreiche interessante und zielführende Gespräche geführt. Der unter Denkmalschutz stehende Gewölbekeller wird z.B. als ein wichtiger Faktor für einen Gastronomiebetrieb gesehen. In der Stadt Schwelm gibt es nachweislich den Bedarf an Räumlichkeiten, in den kleine und auch große Familienfeiern stattfinden können. Von den Beratern empfohlen wurde auch die Errichtung von wenigen kleinen Ferienwohnungen im Objekt, um den Gästen der Gastronomie eine direkte Übernachtungsmöglichkeit bieten zu können. Auch die Brauereigasse wird von den beratenden Gastronomieexperten positiv gesehen, da diese sehr viel „Charme“ hat und die Gastronomie von dort einen weiteren Zugang erhalten sollte. Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) sieht die Entwicklung des Objektes als einen wichtigen Impuls für die Belebung der Schwelmer Innenstadt. Der durch den Ratshausneubau entstehende „Rathausvorplatz“, der unmittelbar an die Außengastronomie im Erdgeschoss des Kesselhauses / ehemaligen Brauereigebäudes anschließt, stärkt diese gewünschte Entwicklung, sodass der Ratsbeschluss aus dem Jahr 2018 weitsichtig und zielführend war bzw. ist.

Zur Ermittlung / Aktualisierung der Investitionssumme war / ist es notwendig, das Objekt vom Projektsteuerer Assmann auf seinen Zustand hin untersuchen zu lassen. Hierzu gehört auch die statische Untersuchung. Diese Prüfung erfolgte durch das Fachingenieurbüro Eggersmann / Warendorf. Das Gutachten liegt dieser Vorlage als Anlage 1 bei.

Mit dem Ziel, das Objekt gemäß geltender Beschlusslage und den gegebenen Rahmenbedingungen, wie z.B. den Denkmalschutzaspekten, weiterzuentwickeln, werden von der Verwaltung nunmehr in enger Abstimmung mit dem Arbeitskreis „Entwicklung ehemaliges Brauereigebäude“ und dem Projektsteuerer Assmann verschiedene Nutzungs- und ggf. auch Architekturkonzepte erarbeitet. Die Sitzungen des Arbeitskreises sollen öffentlich erfolgen. Zwischen Verwaltung und Politik besteht Einvernehmen darüber, dass der Personenkreis des Arbeitskreises „Entwicklung ehemaliges Brauereigebäude“ durchaus identisch mit dem des Arbeitskreises Zentralisierung sein kann. Weitergehende öffentliche Beratungen wird es bei Bedarf in den zuständigen politischen Gremien, wie z.B. dem Liegenschaftsausschuss, geben.

Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. Schweinsberg