

BERICHTSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 165/2022

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Entwicklung des ehemaligen Brauereigebäudes / Machbarkeitsstudie		
Datum 29.07.22	Geschäftszeichen FB 330	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1 Machbarkeitsstudie (44 Seiten)) Anlage 2 Kostenrahmen (1 Seite)
Federführender Fachbereich: Fachbereich 2 - Immobilienmanagement		Beteiligte Fachbereiche: G I, G II
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Liegenschaftsausschuss	16.08.2022	zur Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

ohne

Sachverhalt:

Bereits im März 2018 wurde im Rahmen der Beratungen zum Projekt Zentralisierung die Entwicklung des ehemaligen Brauereigebäudes thematisiert (s. auch Vorlage Nr. 042/2018).

Der Rat der Stadt Schwelm hat nachfolgend in seiner Sitzung am 5.7.2018 beschlossen, das Gebäude unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Aspekte vollumfänglich zu sanieren / umzubauen (s. auch Vorlage Nr. 094/2018/2). Die seinerzeit angedachte parallele Entwicklung zum Neubau des Rathauses konnte aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden.

Im Rahmen der Beratungen zum sog. „Strategiepapier“ (s. auch Vorlage Nr. 213/2020 sowie 213/2020/2) hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung am 14.1.2021 einstimmig beschlossen, das Gebäude mit einer höheren Priorisierung zu entwickeln, als von der Verwaltung im „Strategiepapier“ vorgesehen. Grundlage für die Machbarkeitsstudie, dessen Durchführung vom Rat der Stadt Schwelm beschlossen wurde, sind u.a. die Ergebnisse des digitalen Bürgerdialogs, welcher am 3.12.2020 durchgeführt wurde. Der von allen Beteiligten als zielführender, konstruktiver und gut empfundene Dialog hatte folgende wesentliche Ergebnisse:

- Eindeutiges Bekenntnis zum Erhalt des Gebäudes / Identifikation mit dem Gebäude
- Schaffung von Veranstaltungs- bzw. Kulturräumen für Vereine, Künstler*innen etc.
- Schaffung von „Innen- und Außengastronomieflächen“
- „Haus für Jung und Alt“ / Treffpunkt und demnach Belebung der Innenstadt
- Schaffung von Räumen für Coworking, Startups und Unternehmensgründer*innen

Im März 2021 wurde der Auftrag an die Verwaltung, eine Machbarkeitsstudie durchzuführen, durch einen interfraktionellen Antrag der Fraktionen SPD, CDU, Bündnis 90/Die Grünen, FDP, SWG/BfS und BIZ vom 18.3.2021 „präzisiert“ und in der Sitzung des Rates der Stadt Schwelm am 15.4.2021 beschlossen. Ein wesentlicher Bestandteil dieses Beschlusses war die „Unterbringung des städtischen Archivs im Bereich des 1. Obergeschosses“. Weiterhin wurde beschlossen, die Investitionssumme auf 8.330.000 € zu begrenzen (s. auch Vorlage Nr. 079/2021).

Auf der Grundlage eines weiteren interfraktionellen Antrages der Fraktionen SPD, CDU, Bündnis 90/Die Grünen, SWG/BfS und BIZ vom 6.12.2021 wurde in der Sitzung des Rates am 20.1.2022 mehrheitlich beschlossen, das städtische Archiv im Erdgeschoss des Rathauses unterzubringen (s. auch Vorlage Nr. 265/2021). Demnach war diese Entwicklung bei der Durchführung der Machbarkeitsstudie zu beachten.

In der Zeit von April 2022 bis Juli 2022 wurde von dem Unternehmen Assmann / Dortmund die Machbarkeitsstudie erarbeitet. Grundlage hierfür waren insbesondere die Ergebnisse des Bürgerdialogs (s. oben) sowie die Beschlussgrundlagen, zu denen vorstehend ausgeführt wurde. Parallel wurden zwei Kurzgutachten in Auftrag gegeben, die die Untersuchung der Dachkonstruktion sowie der Fassade zum Inhalt hatten. Zudem wurde der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), dem Fachamt für Denkmalpflege, sowie die untere Denkmalbehörde eng eingebunden, da Teile des Gebäudes unter Denkmalschutz stehen (äußere Hülle / Fassade einschließlich Dachformen sowie die Kappendecke im Gewölbekeller / Untergeschoss).

Die Machbarkeitsstudie wurde der zuständigen Ansprechpartnerin beim LWL sowie der unteren Denkmalbehörde im Juli 2022 im Entwurf präsentiert. Der LWL wertet die Inhalte, Vorschläge und Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie zunächst als positiv und empfindet den eingeschlagenen Weg als richtig.

Das Fachplanungsbüro, welches die Dachkonstruktion untersucht hat, kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Dachstühle, in der Gesamtheit gesehen, in einem guten Zustand befinden.

Im Rahmen der Untersuchung der Gebäudehülle / Fassade wurde vom beauftragten Fachplanungsbüro festgestellt, dass die Fassade verschiedene Schadensbilder aufweist, die einzeln zu betrachten und zu beheben sind. Es gibt keinerlei Flächen, die keiner Sanierung bedürfen. Um weitere Erkenntnisse in jeweiligen Bereichen gewinnen zu können, sind weiterführende Analysen notwendig, um eine unkalkulierbare Weiterentwicklung von strukturellen Schädigungsprozessen am Mauerwerk zu vermeiden. Diese Analysen, welche unabdingbar sind, würden zu zusätzlichen Kosten führen. Ebenso soll somit die allgemeine Verkehrssicherheit am Gebäude weiterhin gewährleistet werden können.

Das Gebäude ist seit mittlerweile über zehn Jahren leergezogen und der Zustand verschlechtert sich von Jahr zu Jahr.

Die Machbarkeitsstudie, die dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt ist und von Vertretern*innen des Unternehmens Assmann in der Sitzung des Liegenschaftsausschusses am 16.8.2022 präsentiert wird, soll den zuständigen politischen Gremien nunmehr als Grundlage dienen, die weiteren Verfahrensschritte zu beraten und zu erörtern. Hier ist Handlungsbedarf geboten.

Die Kostenentwicklung spielt hier sicher eine nicht unerhebliche Rolle. Die im Frühjahr 2021 beschlossene Obergrenze der Investitionssumme in Höhe von 8.330.000 € (brutto) muss den heutigen Erkenntnissen gegenübergestellt werden. Im Zeitraum von März 2021 bis Juli 2022 sind die Baukosten gemäß des Statistischen Bundesamtes um 27,7 % ! gestiegen. Rein rechnerisch ergäben diese 27,7% eine Investitionssumme von rd. 10.640.000 € (brutto).

Seit dem Beschluss des Rates der Stadt Schwelm im Juli 2018, das Gebäude unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Aspekte vollumfänglich zu sanieren und umzubauen, sind die Baukosten gemäß des Statistischen Bundesamtes bis Juli 2022 sogar um 41 % ! gestiegen.

Unter Berücksichtigung dieser Fakten wurde von dem Unternehmen Assmann ein Kostenrahmen berechnet, der sich auf rd. 16.400.000 € beläuft. Eine detaillierte Darstellung der Kosten kann der als Anlage 2 dieser Vorlage beigelegten Übersicht entnommen werden. Die aktuelle Situation veranlasst das Unternehmen Assmann, die Empfehlung auszusprechen, weitere 20 % Rückstellungen zu berücksichtigen. Dieser Ansatz wird verwaltungsseitig auf Grund der Erfahrungen ausdrücklich unterstützt.

Wie hinlänglich bekannt ist hat die Gebäudesubstanz ein Stadium erreicht, welches abschließende Entscheidungen unumgänglich macht.

Die nun vorliegenden Informationen sollen die zuständigen Gremien in die Lage versetzen, eine neuerliche Grundsatzentscheidung bzgl. der Nutzung, sowie der daraus resultieren Baumaßnahmen und Kosten sowie der weiteren Verfahrensschritte im Rahmen der Etatberatungen im IV/Quartal zu treffen.

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Schweinsberg