



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 056/2010

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
15.04.2010

Tagesordnungspunkt:

Alte Amtmannei

Beschlussvorschlag:

1. Der gültige Beschluss „Die Suche nach einem möglichen Pächter bzw. Käufer ... mit Vereinbarung der Übernahme der Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten sollte intensiviert werden.“ aus den Jahren 2002 bzw. 2006 wird aufgehoben.
2. Über bauliche Veränderungen wird in einem gesonderten Beschluss entschieden.

Finanzielle Auswirkungen:

Der im Haushaltsplan und in der mittelfristigen Finanzplanung dargestellte Kostenrahmen bleibt unverändert.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	05.05.2010	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	01.06.2010	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

Alte Amtmannei Nottuln

Die „Alte Amtmannei“ im historischen Ortskern von Nottuln gehört zu den bedeutenden Gebäuden, welche im Rahmen der Neugestaltung des Nottulner Stiftsdorf durch den Architekten Johann Conrad Schlaun nach dem verheerenden Brand im Jahr 1748 gestaltet wurden.

Heute liegt das Gebäude am Kastanienplatz, einer Fläche, die überwiegend als öffentlicher Parkraum für Kraftfahrzeuge genutzt wird. Die Fläche war bis vor einigen Jahren mit einem Gebäude besetzt, welches aber abgerissen wurde.

Von den weiteren historischen Gebäuden des Ortskerns liegt lediglich die von Aschebergsche Kurie in Sichtweite.

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Gebäudes befinden sich Bauten aus verschiedenen Entstehungszeiten. In der Regel handelt es sich um mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser.

Das Innere des Gebäudes weist nicht mehr die ursprüngliche Raumaufteilung auf. Die ursprünglichen Eingänge sind zum Teil verlegt worden.

Um in das Obergeschoss zu gelangen, wurde vor einigen Jahren ein Anbau erstellt, der auf den ersten Blick den Eindruck zu erwecken versucht, er sei ebenfalls Mitte des 18. Jahrhunderts entstanden. Das ist nicht der Fall.

Zudem ist die historisierende Gestaltung von Anbauten an denkmalgeschützten Gebäuden in der Denkmalpflege der letzten Jahre der Intention gewichen, moderne Anbauten auch als unmittelbar aus heutiger Zeit stammend kenntlich zu machen.

Der Anbau fällt damit nicht unter den unmittelbaren Denkmalschutz und steht, - natürlich dennoch in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde -, nutzungsbedingten Änderungen oder Anbauten offen.

Die heutige Nutzung ist vielfältiger Natur. Beide großen Räume des Gebäudes werden gern für Veranstaltungen genutzt. Die inhaltliche Bandbreite geht von regelmäßigen Kulturveranstaltungen (insbesondere Musik, Literatur, Kunstausstellungen) über Veranstaltungen der Erwachsenenbildung (insbesondere Volkshochschule) bis zu regelmäßigen unterschiedlichen Vereinsaktivitäten und politischen Veranstaltungen. Die wesentlichen regelmäßigen Nutzer sind neben der Gemeindeverwaltung, welche hier vielfältige Sitzungen, Informationsveranstaltungen, Schulungen und Versammlungen abhält, insbesondere der Verein Kunst+Kultur, die Musikagentur, die Volkshochschule und die Friedens-Initiative. Vereine und ehrenamtliche

Vorlage Nr. 056/2010

Aktivitäten finden in der Alten Amtmannei ihren Platz. Für bestimmte Veranstaltungstypen (insbesondere Kunstausstellungen) gibt es in Nottuln keine räumliche Alternative. Für Musikveranstaltungen gibt es nur Alternativen mit deutlich ungünstigeren akustischen Voraussetzungen.

Raumbestand

Obergeschoss:	Saal	147,92 m ²
Treppenabsatz:	Lagerraum	4,47 m ²
Erdgeschoss:	Kaminzimmer	57,61 m ²
	Nebenraum	26,43 m ²
	Teeküche	11,23 m ²
	Vorratsraum	8,89 m ²
	WC H / WC D / Flur	24,63 m ²
	Garderobe	9,08 m ²
	Treppenbereich	
Summe der Nutzflächen:		231,96 m ²
Summe der Funktionsflächen:		<u>58,30 m²</u>
Gesamtfläche		<u><u>290,26 m²</u></u>

Nutzungsmängel und Nutzungseinschränkungen

Als gravierendster Mangel wird immer wieder die fehlende Barrierefreiheit kritisiert. Dies bezieht sich sowohl auf jegliche Nutzung im Saal im Obergeschoss, als auch auf die Sanitäreinrichtungen.

Eine bauliche Lösung wäre durch den Einbau oder Anbau eines Aufzuges zu erzielen. Eine behindertengerechte WC-Anlage müsste von einer der Funktionsebenen, die mit dem Aufzug erreichbar wären, niveaugleich erreichbar sein.

Die Anschaffung einer Steighilfe für Rollstuhlfahrer ist aus verschiedenen Gründen unbefriedigend: Zum einen ist eine separate Hilfestellung durch Dritte erforderlich, die einschlägige Gesetzgebung fordert aber gerade die Erreichbarkeit ohne notwendige Hilfe von Dritten. Des Weiteren leistet ein so genannter „Treppensteiger“ keine Hilfe für andere gehbehinderte Personen. Ferner ist der Treppensteiger wegen der Enge des Raumzuschnittes nicht geeignet, wenn Personen die bestehende WC-Anlage benutzen möchten.

Vorlage Nr. 056/2010

Regelmäßig wird ferner kritisiert, dass nicht genügend Abstellraum vorhanden ist, um das Mobiliar unterzubringen, welches bei einer Nutzung nicht erforderlich ist oder sogar die Nutzung behindert. Die Folge ist ein „Zustellen“ von Garderobebereich sowie und damit von Rettungs- und Fluchtwegen! Der Transport von nichtstapelbaren Stühlen und Tischen aus dem Obergeschoss ins Erdgeschoss bzw. vom Erdgeschoss ins Obergeschoss ist sehr arbeitszeitaufwendig.

Es ist wünschenswert, die Technikausstattung auszubauen.

Eine Einschränkung der zeitgleichen Nutzung des Saales im Obergeschoss und des Veranstaltungsraumes im Erdgeschoss ist insofern gegeben, als die beiden Räumlichkeiten akustisch kaum voneinander getrennt sind. Eine zeitgleiche Nutzung beispielsweise durch ein Konzert oder eine Lesung im Saal und durch Gastronomie im Erdgeschoss ist deshalb nicht realistisch.

Nutzungsübersicht (Beispiel: Jahr 2009)

Einzeldarstellung der Nutzungen des Saales im Obergeschoss

a) Kostenfreie Nutzungen

	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Kulturveranstaltungen	2	1	1	1	3	1	1	-	3	1	3	1
Gemeindeverwaltung	1	1	1	-	1	4	1	3	4	-	4	1
Vereine	-	-	-	-	-	1	-	1	-	1	1	-
Veranstaltungen der Parteien	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1

b) Kostenvergünstigte Nutzungen

	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Kulturveranstaltungen	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Vereine	-	-	2	1	-	-	-	-	-	-	1	-
Musikagentur	-	-	1	-	1	3	-	1	1	2	-	2
Friedensinitiative	-	1	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-
Veranstaltungen der Parteien	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-

c) Nutzungen zum Volltarif

	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Private Nutzungen	-	-	-	1	1	-	2	1	-	-	-	1

Einzeldarstellung der Nutzungen des Veranstaltungsraumes im Erdgeschoss

a) Kostenfreie Nutzungen

	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Kulturveranstaltungen	1	1	1	-	1	1	-	-	3	2	2	3
Gemeindeverwaltung	3	4	9	4	9	5	-	6	11	7	10	-
Volkshochschule	-	6	9	5	8	1	-	1	8	5	6	4
DRK	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vereine	-	-	1	-	1	2	-	1	-	1	-	1
Veranstaltungen der Parteien	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

b) Kostenvergünstigte Nutzungen

	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Kulturveranstaltungen	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
Vereine	-	1	6	1	-	1	-	-	-	1	1	3
Musikagentur	2	1	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Friedensinitiative Nottuln	3	4	5	4	4	4	4	5	4	4	4	4
Veranstaltungen der Parteien	3	-	-	-	1	-	1	1	-	-	-	-

c) Nutzungen zum Volltarif

	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Private Nutzungen	1	1	-	4	4	3	3	2	2	4	3	4
Veranstaltungen der Parteien	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Ergebnisrechnung

In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisrechnungen aus den Rechnungsjahren 2007 und 2008 dargestellt. Das Ergebnis aus dem Rechnungsjahr 2009 lag bei Redaktionsschluss zu dieser Vorlage noch nicht vor.

Ergebnisrechnung "Alte Amtmannei" 2007 / 2008
--

	2007	2008
Erträge a.d. Auflösung v. Sonderposten	- €	14,74 €
Erträge aus Mieten (incl. NK)	4.748,00 €	.412,00 €
Kostenerstattungen	- €	469,07 €
Ordentliche Erträge	4.748,00 €	4.895,81 €
Personalaufwendungen	- 20.693,42 €	- 20.680,45 €
Strom	- 724,23 €	- 825,92 €
Gas	- 5.555,25 €	- 4.540,66 €
Wasser	- 509,43 €	- 571,46 €
Gebäudeunterhaltung	- 899,06 €	- 908,05 €
Unterhaltung Betriebs- u. Geschäftsausstattung	- 26,78 €	- 52,24 €
Unterhaltsreinigung	- 227,64 €	- 462,05 €
Sonstige Bewirtschaftung	- 276,15 €	- 276,83 €
Versicherungen	- 463,44 €	- 419,83 €
Sonstige Geschäftsaufwendungen	- 73,33 €	- 102,85 €
Abschreibung Gebäude	- 5.884,00 €	- 5.884,00 €
Abschreibung Betriebs- u. Geschäftsausstattung	- 97,00 €	- 111,74 €
Ordentliche Aufwendungen	- 35.429,73 €	- 34.836,08 €
Ergebnis lfd. Verwaltungstätigkeit	- 30.681,73 €	- 29.940,27 €
Außerordentliche Erträge	578,77 €	- €
Außerordentliche Aufwendungen	- 578,77 €	- €
Außerordentliches Ergebnis	- €	- €
Jahresergebnis	- 30.681,73 €	- 29.940,27 €

Bilanzwert

Zum Stichtag 31.12.2009 betragen die Bilanzwerte	
Alte Amtmannei, Gebäude	289.242,00 €
Alte Amtmannei, Grund und Boden	16.280,00 €
Summe	305.522,00 €

Eine aktuelle Verkehrswertschätzung liegt nicht vor. Da bei jeglicher Umnutzung bauliche Veränderungen im Inneren von unterschiedlichem nutzungsabhängigem Umfang erforderlich wären, ist Skepsis angebracht, ob bei einer Veräußerung der Bilanzwert zu erzielen wäre.

Überblick über die Beschlusslage

2002

In dem in diesem Jahr beschlossenen Haushaltssicherungskonzept ist in der Liste der Maßnahmen, die nur mittel- und langfristig zu realisieren sind, die Alte Amtmannei aufgeführt: „Die Suche nach einem möglichen Pächter bzw. Käufer ... mit Vereinbarung der Übernahme der Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten sollte intensiviert werden.“

2006

Im Freiwilligen Haushaltskonsolidierungsprogramm ist als Arbeitsauftrag formuliert: „Die Suche nach einem möglichen Pächter bzw. Käufer ... mit Vereinbarung der Übernahme der Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten sollte intensiviert werden.“

Hierzu hat die Verwaltung den folgenden Bearbeitungshinweis abgegeben: „In den vergangenen Jahren gab es immer wieder Interessenten im gastronomischen Bereich, die letztendlich den wirtschaftlichen Erfolg auch daran festmachten, dass der Veranstaltungsraum im Obergeschoss auch für private Feierlichkeiten zur Verfügung gestellt werden kann. Dafür wären aufgrund der Brandschutzvorschriften größere Umbaumaßnahmen erforderlich. Außerdem wurde die Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe als schwierig eingestuft. Der Ratsbeschluss bezüglich eines Verkaufes ... ist allerdings nach wie vor in Kraft.“ (Beschluss des Rates vom 23.05.2006)

2007

Aus dem Bericht [zum 31.12.2006] zur Umsetzung des Freiwilligen Haushaltskonsolidierungsprogramms: „Dem Verein Kunst+Kultur wurde eine Option auf die Anpachtung ... bis zum 31.07.2007 eingeräumt. Der Verein will in dieser Zeit prüfen, ob die Anpachtung wirtschaftlich dargestellt werden kann.“

Der Verein hat von dieser Option keinen Gebrauch gemacht.

Aus dem Bericht [zum 30.06.2007] zur Umsetzung des Freiwilligen Haushaltskonsolidierungsprogramms: „Die vorbereitenden Arbeiten zur Installierung einer Bürgerstiftung Alte Amtmannei gehen langsam aber planmäßig voran. Die Abstimmung mit der Stiftungsaufsicht und der Finanzbehörde hat stattgefunden. Nach den Sommerferien soll eine Bürgerinformation stattfinden. Es wird erhofft, dass die Stiftung den Betrieb der Alten Amtmannei, sowohl im Sinne der Kulturtreibenden in der Gemeinde, als auch im Sinne einer Kostenreduzierung, übernehmen kann.“

2008

Aus der Fortschreibung des Berichtes [zum 30.09.2008]: „Die Bürgerstiftung befindet sich in Gründung. Ob die Bürgerstiftung den Betrieb der Alten Amtmannei übernehmen kann, kann erst nach Vollzug der Stiftungsgründung verhandelt werden.“

2009

Aus der Fortschreibung des Berichtes [zum 30.09.2009]: „Die Bürgerstiftung befindet sich in Gründung. Ob die Bürgerstiftung den Betrieb der Alten Amtmannei übernehmen kann, kann erst nach Vollzug der Stiftungsgründung verhandelt werden.“

2010

Die Bürgerstiftung Nottuln ist gegründet. Die Satzung der Bürgerstiftung ließe einen Betrieb der Alten Amtmannei zu. Eine diesbezügliche Verhandlung mit dem Stiftungsvorstand hat bisher noch nicht stattgefunden, da zur Zeit die Konzeption der Stiftung entwickelt wird. Es ist aber Skepsis angebracht, ob in absehbarer Zeit eine Bewirtschaftung der Alten Amtmannei durch die Bürgerstiftung erwartet werden darf.

Mögliche Umnutzungen

Der Gremienbeschluss, der den Bürgermeister auffordert, die Suche nach einem möglichen Käufer oder Pächter/Mieter zu intensivieren, ist unverändert aktiv. Die damaligen Bemühungen der Verwaltung haben gezeigt, dass ein Verkauf bzw. eine Verpachtung/Vermietung nicht ausgeschlossen ist.

Als Alternativen zur derzeitigen öffentlichen Nutzung kämen dabei in Betracht:

- Gastronomische Nutzung als Vollnutzung oder als Teilnutzung, zuzüglich Außengastronomie
- Nutzung als Bürogebäude
- Nutzung als Wohngebäude

Die Nutzung des Gebäudes für Zwecke der Gemeindeverwaltung bietet sich deshalb nicht an, da die zur Verfügung stehenden Flächen, - von den Gesamtflächen wären ja bei einer Raumaufteilung noch die Verkehrsflächen abzuziehen -, in keinem adäquaten Verhältnis zur notwendigen Investition stünden. Außerdem wäre bei der erforderlichen Umnutzung ebenfalls die Barrierefreiheit sicherzustellen.

Verfasst:
gez. Wilbrand

Fachbereichsleitung:
gez. Wilbrand