Landkreis
Esslingen

Sitzungsvorlage

Nummer: 63/2017
den 14. Juni 2017

Mitglieder des Kreistags
des Landkreises Esslingen

☐	Öffentlich	☒	KT	13. Juli 2017
☐	Nichtöffentlich	☐	VFA	
☒	Nichtöffentlich bis zum Abschluss der Vorberatung	☐	ATU	
		☐	ATU/BA	
		☐	SOA	
		☒	KSA	29. Juni 2017
		☐	JHA	

Betreff: Freilichtmuseum Beuren
- Ausbau zum "Erlebnis- und Genusszentrum für Alte Sorten"
- Translozierung des Tanz- und Festsaals Geislingen

Anlagen: Auszug aus Machbarkeitsstudie Aedis:
- 1. Lageplan
- 2. Grundriss EG
- 3. Schnitt
- 4. Visualisierung Innenraum nach Translozierung
- 5. Kostenschätzung
- 6. Terminplan

Verfahrensgang:
☐ Einbringung zur späteren Beratung
☐ Vorberatung für den Kreistag
☒ Abschließender Beschluss im Kreistag

BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Kultur- und Schulausschuss empfiehlt dem Kreistag, der Translozierung des Tanz- und Festsaals aus Geislingen und des Ausbaus zum „Erlebnis- und Genusszentrum für Alte Sorten“ auf Grundlage der Bestandsaufnahme, der Machbarkeitsstudie und der Kostenschätzung zuzustimmen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen öffentlichen Teilnahmewettbewerb mit anschließender beschränkter Ausschreibung für eine Translozierung des Tanz- und Festsaals Geislingen sowie den Anbau, die Außenanlagen und eine Ausstellung zu veranlassen. Die Baufreigabe für die Gesamtmaßnahme wird erteilt.

3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Vergabe von Bauaufträgen über 500.000 EUR in eigener Zuständigkeit vorzunehmen. Über entsprechende Vergaben ist dem Ausschuss für Technik und Umwelt zu berichten.

4. Die außerplanmäßigen Auszahlungen in Höhe von rd. 200.000 EUR im Finanzhaushalt 2017 werden gem. § 84 Abs. 1 GemO genehmigt.

5. Der außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von rd. 1.600.000 EUR im Finanzhaushalt 2017 wird gem. § 86 Abs. 5 GemO zugestimmt.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Für die Translozierung des Tanz- und Festsaales aus Geislingen liegt die Kostenschätzung aller Gewerke, mit Anbau, Außenanlagen, Ausstellung und Baunebenkosten bei rund 1,630 Mio. EUR brutto. Unter Berücksichtigung eines Risikozuschlages von rd. 10 % werden die Gesamtkosten der Maßnahme auf rd. 1,800 Mio. EUR geschätzt. Auf die Herstellungs- und Baunebenkosten entfallen 1,450 Mio. EUR. Die Kosten für die Ausstellung mit Schauküche betragen rd. 0,350 Mio. EUR.

Der Förderverein Freilichtmuseum Beuren e.V. beteiligt sich an den Investitionskosten mit 0,170 Mio. EUR. Außerdem hat der Vorsitzende des Fördervereins verbindlich zugesagt, den laufenden Betrieb über 5 Jahre mit jährlich 40.000 EUR zu unterstützen.

Die Förderung der Landesstelle beträgt 65% der förderfähigen Kosten. Die maximal förderfähigen Kosten für die Translozierung belaufen sich auf ca. 1,300 Mio. EUR. Dadurch ergibt sich eine Förderung durch die Landesstelle von rd. 0,845 Mio. EUR.

Da die Maßnahme weder im Finanzhaushalt noch in der Finanzplanung des Haushaltsplans 2017 veranschlagt ist, wird für die Beauftragung der Translozierung des Gebäudes eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1,6 Mio. EUR benötigt. Diese darf nach § 86 Abs. 5 GemO nur eingegangen werden, wenn ein dringendes Bedürfnis besteht und der in der Haushaltssatzung festgesetzte Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen nicht überschritten wird. Da die Eigentümer des Gebäudes der Translozierung nur unter der Bedingung zugestimmt haben, dass der Abbau des Gebäudes bis Ende März 2018 abgeschlossen ist, kann die Maßnahme in dem vorgegebenen Zeitfenster nur realisiert werden, wenn die Translozierung noch in 2017 beauftragt wird. Die Verwaltung geht davon aus, dass der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen in 2017 iHv. 87,739 Mio. EUR nicht überschritten wird und wie in den vergangenen Jahren bei Weitem nicht benötigt wird, so dass die Voraussetzungen für die Genehmigung einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung erfüllt sind.

Darüber hinaus werden voraussichtlich außerplanmäßige Auszahlungen in Höhe von rd. 0,200 Mio. EUR anfallen. Diese sind gem. § 84 Abs. 1 GemO nur zulässig, wenn ein dringendes Bedürfnis besteht und die Finanzierung gewährleistet

ist. Aufgrund des Zuschusses des Fördervereins ist die Finanzierung der außerplanmäßigen Auszahlungen in 2017 nahezu sichergestellt.

Die Maßnahme wird im Investitionsprogramm 2018 mit 1,100 Mio. EUR und im Finanzplanungsjahr 2019 mit 0,500 Mio. EUR (THH 5, Produktgruppe 2520) veranschlagt.

Sachdarstellung:

Ausgangslage

Im Kultur- und Schulausschuss wurden am 24.11.2016 (siehe KSA-Vorlage 126/2016) die Handlungsempfehlungen zum Ausbau des Freilichtmuseums zum Erlebnis- und Genusszentrum für traditionsreiche regionale Sorten und Lebensmittel vorgestellt.

Die Verwaltung wurde im Kultur- und Schulausschuss am 16.02.2017 (siehe KSA-Vorlage 10/2017) beauftragt, die Eignung des Gebäudes Tanz- und Festsaal Geislingen im Hinblick auf eine Translozierung und auf einen möglichen Ausbau zum „Erlebnis- und Genusszentrum für alte Sorten“ zu prüfen. Dabei sollten die Gesamtkosten einschließlich der Finanzierungs- und Betriebskosten dargestellt werden.

Für die Erstellung der Bestandsaufnahme und Machbarkeitsstudie wurden in 2017 40.000 EUR bewilligt.

Ergebnisse der Untersuchungen

1. Bestandsaufnahme

Es wurde eine Bauaufnahme der Genauigkeitsstufe II (Empfehlung für Bauaufnahmen des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg) erstellt. Eine Schadensdokumentation war ebenfalls Bestandteil der Beauftragung.

Der Tanz- und Festsaal verfügt über Abmessungen von ca. 28m in der Länge und 15m in der Breite. Daraus resultiert eine überbaute Fläche von ca. 420m². Die Traufhöhe liegt bei ca. 3,20m, die Firsthöhe bei 6,50m.

Neben dem dominierenden Hauptbaukörper verfügt das Gebäude an seiner rückwärtigen Längsseite über Anbauten für Ausschank-, Lager- und Toilettenräume.

Während der Hauptbaukörper vollständig in Holzrahmenbauweise errichtet ist, sind die Anbauten in Mauerwerk erstellt. Als Gründung zeichnet sich ein umlaufender Betonsockel ab, der als Auflager der hölzernen Hauptträger dient und diese bislang zuverlässig vor Nässe sowie Beschädigungen geschützt hat.
Die Konstruktion weist keine Schäden auf, die seine Standfestigkeit beeinträchtigen würden. Das ganze Gebäude befindet sich in einem bauzeitlich guten Zustand. Lediglich die Dachdeckung ist zu erneuern, die Oberflächen von Wänden und Böden sind zu überarbeiten.

2. Machbarkeitsstudie

Wie nachfolgend aufgeführt wurden mehrere Themenfelder untersucht:

- Grundstücksanalyse:

Auf Basis der vorgegebenen Baufenster im Freilichtmuseum wurden mögliche Gebäudestandorte auf ihre Eignung hin untersucht. Ein geeigneter Standort befindet sich am Nordhang zwischen Neckarland- und Albdorf und ist in **Anlage 1** dargestellt.

Der Standort ist über einen Stichweg direkt vom Museumseingang über den Öschelbronner Platz erreichbar. Die barrierefreie Erschließung ist sichergestellt. Der annähernd gleichmäßig abfallende Nordhang begünstigt eine talseitige Ausrichtung des großflächig verglasten Gebäudes. Eine hangparallele Spange an der Rückseite des Gebäudes ermöglicht eine direkte barrierefreie Erreichbarkeit der rückseitigen Toilettenräume. Die Zufahrt ist über den ausgebauten Verbindungsweg von der Betriebszufahrt Richtung Albdorf gewährleistet. Zwischen Saal und Hauptweg lassen sich Terrassen herstellen, die bestuhlt zum Verweilen einladen und eine Reminiszenz an die ursprüngliche Nutzung des Gebäudes als Gartenwirtschaft darstellen.

- Variantenvergleich

Variante 1:
Die Untersuchung erfolgte in Bezug auf eine Translozierung im Zeitschnitt von 1953, exklusive WC-Anbauten und Heizungskeller. Berücksichtigt wurde die Translozierung von Saal, Eingangsbereich und Buffetraum sowie die Ergänzung fehlender Nebenräume durch einen Anbau.

Variante 2:
Bei dieser Variante wurde zusätzlich der vorhandene Gewölbekeller von 1893 in die Betrachtungen einbezogen. Für eine Translozierung des historischen Gewölbekellers entstehen Mehrkosten in Höhe von ca. 210.000 EUR. Aus wirtschaftlichen Gründen soll auf die Translozierung des Gewölbekellers verzichtet werden.

Baurechtlich ist das Gebäude in Gebäudeklasse 1 einzustufen. Die bestehende Tragkonstruktion, die vermutlich keine Brandschutzanforderungen erfüllt, wäre somit zulässig. Größere Veranstaltungen im Sinne der Versammlungsstättenverordnung sind nicht geplant. Ein Sonderbau nach § 38 LBO liegt nicht vor.

- Ausbau zum Genusszentrum

Aus den vorausgegangenen Untersuchungen ergibt sich ein skizzenhafter Entwurf, der den **Anlagen 2 und 3** entnommen werden kann.
Das Gebäude soll barrierefrei über das Foyer erschlossen werden. Im Foyer wird die Geschichte des 1893 entstandenen Saals samt den späteren Erweiterungen gezeigt. Über eine Doppelschwingtüre wird der Saal betreten. Der Besucher erlebt einen großzügigen gut überschaubaren Raum, in dem sich die 4 Themenbereiche der Ausstellung abzeichnen. Zur Veranschaulichung liegt eine Visualisie-

rung bei, als Vorschlag für die Dauerausstellung zur Sortenvielfalt (siehe **Anlage 4).** Die Schauküche ermöglicht ein Erlebnis- und genussorientiertes Kennenlernen der Geschmacksprofile alter Sorten. Die Flächen entlang der Fenster werden mit Tischgruppen ausgestattet und laden zum Verweilen ein.

Die Versorgungsspange beginnt mit dem begehbaren historischen Buffetraum von 1952 mit bauzeitlicher Ausstattung. Es folgen Lager und WC-Räume als zusätzliche Anbauten, die sowohl vom Saal als auch vom Freien aus zugänglich sind.

Die Untersuchung zeigt, dass die bauphysikalischen Anforderungen (Mindestwärme- und Mindestfeuchteschutz) für das Gebäude erreicht werden können. Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen des EEWärmeG für das Translozieren eines bestehenden Gebäudes keine Anwendung finden.

3. Finanzierung und Kosten

- <u>Investitionskosten</u>:

Für die Translozierung **<u>ohne</u>** Gewölbekeller (Variante 1) liegt die Kostenschätzung aller Gewerke, mit Anbau, Außenanlagen, Ausstellung und Baunebenkosten bei rund 1.630.000 EUR (**Anlage 5)** zzgl. eines Risikozuschlags von 10 %.

Die Ermittlung der Kosten für die Translozierung des Gewölbekellers erforderte eine punktuelle Baugrunduntersuchung. Die Untersuchung ergab, dass durch die Baumaßnahme Grundwasser (Schichtwasser) tangiert wird. Aus Kostengründen wird auf die Translozierung des Gewölbekellers verzichtet.

- <u>Fördermittel</u>:

Die Maßnahme wird von der Landesstelle für Museumsbetreuung Baden-Württemberg mit 65 % der förderfähigen Kosten (rd. 0,845 Mio. EUR) und dem Förderverein des Freilichtmuseums Beuren mit 0,170 Mio. EUR gefördert. Der Antrag auf Bewilligung von Fördergeldern wurde Ende Mai 2017 bei der Landesstelle für Museumsbetreuung Baden-Württemberg gestellt.

Eine Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau kommt nicht in Betracht, da sich deren Förderprogramme auf die energetische Sanierung von Wohnraum beschränken.

Für die Finanzierung der Ausstellung können evtl. Fördermittel der Deutschen Bundesstiftung Umwelt generiert werden. Förderfähig sind Konzepte für eine umweltgerechte Lebensmittelproduktion, Projekte zur Vermeidung von Lebensmittelverlusten, Ansätze zur produktspezifischen Nachhaltigkeitsbewertung etc. Eine konkrete Anfrage kann allerdings erst im Rahmen der Planung der Ausstellungskonzeption erfolgen.

- **Finanzierungskosten:**

Die Investitionskosten betragen nach Abzug der Förderbeiträge insgesamt rd. 0,615 Mio. EUR. Bei einer Nutzungsdauer der Gebäude von 50 Jahren (Afa von 2%) und einem angenommenen Zinssatz von 2% betragen die jährlichen Aufwendungen im Ergebnishaushalt nach Fertigstellung im ersten Jahr (2019) rd. 24.600 EUR.

- **Betriebskosten**:

Ausgehend von 20°C Wärmebedarf während der Museumssaison und 10°C im Winter, sowie 30 internen Veranstaltungen im Jahr sind nachfolgende jährliche Betriebskosten zu erwarten:

Laufende Betriebskosten	
Heizkosten	11.213 €
Stromkosten	2.119 €
Unterhaltsreinigung (2x wöchentl., inkl. Glasreinigung 1x jährl.)	3.463 €
Laufende Instandhaltung	5.950 €
Sonstiger Betriebsbedarf	2.975 €
Gesamtsumme pro Jahr	**25.720 €**

Durch eine kostenpflichtige Vermietung der Räumlichkeiten für externe Veranstaltungen sollen entsprechende Mieteinnahmen erzielt werden. Eine Kalkulation möglicher Mieteinnahmen ist jedoch zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der fehlenden Kalkulationsgrundlagen nicht möglich. Ziel ist es, durch die Mieteinnahmen einen Finanzierungsbeitrag für den entstehenden Mehraufwand, auch im Bereich Personal, zu erzielen. Darüber hinaus ist durch den Beitrag des Fördervereins von 40.000 EUR p.a. über 5 Jahre für den laufenden Betrieb ein wesentlicher Teil der Mehraufwendungen im Ergebnishaushalt finanziert.

- **Zusammenfassung:**

Finanzhaushalt	**Auszahlungen**	**Einzahlungen**
Investitionskosten (ohne Risikozuschlag)	1,630 Mio. EUR	
Zuschüsse - Förderverein - Landesstelle (65 % förderfähigen Kosten von rd. 1,3 Mio. EUR)		0,170 Mio. EUR 0,845 Mio. EUR
Investitionskosten netto	**0,615 Mio. EUR**	
Ergebnishaushalt	**Aufwendungen**	**Erträge**
Finanzierungskosten	24.600 EUR	
Betriebskosten	26.000 EUR	
Zuschuss Förderverein		40.000 EUR
Nettoaufwand Betrieb	**10.600 EUR**	

4. Terminplan

Für die Gesamtumsetzung des Projekts wurde unter Berücksichtigung der Standzeit des Gebäudes in Geislingen bis März 2018 ein Terminplan mit Meilensteinen erarbeitet **(Anlage 6)**. Im Projektverlauf wurde ein öffentlicher Teilnahmewettbewerb mit nachfolgender beschränkter Ausschreibung berücksichtigt.

Sofern der Kreistag der Maßnahme zustimmt, wird die Ausschreibung des Teilnahmewettbewerbs vorbereitet. Die Ergebnisse aus dem Teilnahmewettbewerb werden im September 2017 erwartet, die beschränkte Ausschreibung erfolgt dann im Okt./Nov. 2017, so dass mit dem Abbau des Gebäudes in Geislingen im Dezember 2017 begonnen werden kann und die Translozierung bis Ende März 2018 abgeschlossen ist.

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2c) der Hauptsatzung ist der Ausschuss für Technik und Umwelt für Vergaben über 500.000 EUR zuständig. Um jedoch die enge Zeitplanung einhalten zu können, bedarf es für die Verwaltung einer Ermächtigung, entsprechende Vergaben in eigener Zuständigkeit vornehmen zu dürfen. Über entsprechende Vergaben wird im Ausschuss berichtet.

Nach Aufbereitung und Restaurierung der historischen Gebäudesubstanz könnte der Aufbau im Freilichtmuseum ab September 2018 erfolgen. Für die Besucher wäre das Genusszentrum dann ab August 2019 zugänglich.

Heinz Eininger
Landrat