

Vorlage Nr.: 2023/026

Beschlussvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Verfasser*in	Sitzung am
Ausschuss für Landwirtschaft und Bauwesen	Herr Haumann	15.02.2023
Kreisausschuss	Herr Haumann	27.02.2023
Kreistag	Herr Haumann	06.03.2023

Ehemaliges WASAG-Gelände - Sanierung des historischen Pfortengebäudes

Beschlussvorschlag: Der Kreistag erteilt der Verwaltung den Auftrag, für die Sanierung des historischen Pfortengebäudes eine Entwurfsplanung unter Beteiligung externer Fachplaner zu erstellen. Das Ergebnis ist dem Kreistag zusammen mit einer fachlichen Konzeption für die zukünftige Nutzung des Gebäudes zur Beschlussfassung vorzulegen.

Darstellung des Sachverhaltes:

Der Kreis Recklinghausen hat mit dem Kauf des ehemaligen WASAG-Geländes im Jahr 2016 auch die auf den Grundstücken befindlichen ca. 140 Gebäude übernommen.

Der überwiegende Teil der Gebäude sind speziell auf eine Sprengstoffproduktion ausgelegt und zum größten Teil baufällig. Diese Gebäude werden im Rahmen der Altlastensanierung durch den Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung (AAV) abgerissen.

Einige wenige Gebäude, insbesondere aus dem ehemaligen Verwaltungsbereich, bieten sich jedoch aufgrund ihrer Funktion und ihrer zum Teil prägenden Bausubstanz für eine Folgenutzung an.

Allerdings sind auch diese Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand, so dass sie ohne Sanierung nicht für eine Folgenutzung geeignet sind.

Hierzu gehört das ehemalige Pfortengebäude am Geländeeingang.



Klimpel
Landrat



Butz
Kreisdirektor



Haumann
Fachbereichsleitung



Es ist beabsichtigt, das Pfortengebäude als erstes Gebäude auf dem Gelände exemplarisch für die mögliche Transformation des Altstandortes in ein zukunftsfähiges und nachhaltiges Quartier zu sanieren und einer Folgenutzung zuzuführen. Hierbei sollen die neuesten Erkenntnisse für energetische Sanierungen von Altgebäuden berücksichtigt werden.

Das Gebäude wurde 1920 als Pförtnerhaus erbaut. „Im Kellergeschoss befinden sich 6 Räume, die zur Aufbewahrung von Feuerlöschgeräten und zu Krankenzwecken dienen. Im Erdgeschoss befinden sich die Diensträume mit Nebengelass für den Pförtner. Die Dachgeschossräume sollen zu Büro- und Wohnzwecken dienen“ (Auszug aus dem Konzessionsgesuch der Westfälisch-Anhaltischen Sprengstoff-Aktien Gesellschaft vom 23. Dezember 1920).

Zurzeit stellt sich das Gebäude in einem sehr heterogenen Zustand dar. Da das Gebäude ursprünglich mit Dampf aus dem eigenen Dampfkraftwerk beheizt wurde, kann das Gebäude aktuell nicht beheizt werden.

Die Dacheindeckung besteht aus Tonpfannen und Schiefer. Nach innen geführte Entwässerungsleitungen haben laut Aussage eines Gebäudegutachters zu Feuchteschäden im Gebäude geführt. Auf der Rückseite befindet sich ein Balkon mit maroden Abdichtungslagen, die zu weiteren Feuchteschäden im Keller führen.

Die Holzfenster sind einfach verglast.

Die weiteren notwendigen Infrastrukturen, wie Strom-, Wasser-, Abwasser- und Glasfaseranschluss sind vorhanden und verursachen voraussichtlich keine weiteren Erschließungskosten.

Nach fachlicher Überprüfung durch das Denkmalfachamt des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe handelt es sich bei dem Gebäude voraussichtlich um ein Baudenkmal nach § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW). Eine Unterschutzstellung durch die Stadt Haltern am See könnte daher kurzfristig erfolgen.

Nutzungskonzept

Derzeit sind verschiedene Bereiche (z.B. Projektteam WASAG, Altlasten, Naturschutz, Pandemielager) der Kreisverwaltung regelmäßig auf dem Gelände tätig.

Es ist zu erwarten, dass sich die mit der Entwicklung verbundenen Aufgaben im Rahmen der mehrjährigen Sanierungs- und Abbrucharbeiten sowie der anschließenden Erschließungs- und Bauphase noch erheblich ausweiten bzw. intensivieren werden. Hierfür ist die Bereitstellung von Projektbüros und Besprechungsräumlichkeiten für alle auf dem Gelände tätigen Bereiche erforderlich.

Im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit ein Informationszentrum zu erstellen. Dieses könnte dann für Veranstaltungen bei der Entwicklung des Geländes einen repräsentativen Rahmen bieten und bei einer eventuellen IGA 2027-Beteiligung als Empfangs- und Ausstellungsbereich dienen.

Das Gebäude soll so hergerichtet werden, dass nach Abschluss aller Arbeiten auf dem Gelände eine Vermietung oder ein Verkauf als Bürogebäude möglich ist.

Finanzielle Auswirkungen

- Das gesamte WASAG-Gelände mit ~ 209 ha Grundstück und den aufstehenden 140 Gebäuden wurde für 1,00 € erworben und ist auch mit diesem Wert bilanziert. Ob die Sanierungskosten Erhaltungsaufwand darstellen oder als Investitionen bilanziert werden können, wird derzeit geprüft.
- Bei einer denkmalrechtlichen Unterschutzstellung des Gebäudes sind die denkmalbedingten Aufwendungen förderfähig. Entsprechende Förderanträge können nach Abschluss der Planungen gestellt werden.

Die Kosten für die notwendigen Planungen (max. 160.000 €) sind im Kreishaushalt für das Jahr 2023 beim Kostenträger WASAG eingeplant.

Rechtsgrund

Handelt es sich um Leistungen, die durch Gesetz / Verordnung / o. Ä. bestimmt sind?	☐ Ja	☒ Nein
Handelt es sich um freiwillige Leistungen?	☒ Ja	☐ Nein

Haushaltsauswirkungen

Ergebnis- und/ oder zahlungsrelevante Auswirkungen?	☒ Ja	☐ Nein
Im Haushaltsplan vorgesehen?	☒ Ja	☐ Nein
Kreisumlagewirksam?	☒ Ja	☐ Nein

Stellenplanauswirkungen

Bestehen Auswirkungen auf den Stellenplan?	☐ Ja	☒ Nein
Im Stellenplan vorgesehen?	☐ Ja	☐ Nein
Sind die Stellen refinanziert?	☐ Ja	☐ Nein
		☐ Teilweise

Klimaschutz

☐ Keine unmittelbaren Auswirkungen	☒ Positive Auswirkungen	☐ Negative Auswirkungen
Begründung: Bei der Sanierung sollen die neuesten Erkenntnisse für energetische Sanierungen von Altgebäuden berücksichtigt werden.		