



Vorlage Nr.: 2024/144

Beschlussvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Verfasser*in	Sitzung am
Ausschuss für Landwirtschaft und Bauwesen	Herr Haumann	06.11.2024
Ausschuss für Klima, Nachhaltigkeit und Umwelt	Herr Haumann	07.11.2024
Kreisausschuss	Herr Haumann	18.11.2024
Kreistag	Herr Haumann	25.11.2024

Ehemaliges WASAG-Gelände - Sanierung des historischen Pfortengebäudes (Baubeschluss)

Beschlussvorschlag:

1. Der Kreistag stimmt der Entwurfsplanung für die Sanierung des historischen Pfortengebäudes auf dem ehemaligen WASAG-Gelände zu (Baubeschluss).
Die für die Umsetzung notwendigen Mittel in Höhe von zwei Millionen Euro sind bereits im Haushalt 2024 fortfolgende eingeplant.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, unterschiedliche Förderzugänge zu prüfen, um den Eigenanteil des Kreises weitestgehend zu reduzieren.

Darstellung des Sachverhaltes:

Der Kreis Recklinghausen beabsichtigt, als Pilotprojekt für die Transformation des Altstandortes WASAG in ein zukunftsfähiges und nachhaltiges Quartier, das Pfortnergebäude am Geländeeingang zu sanieren und einer Folgenutzung zuzuführen. Der erforderliche bauliche Bestandserhalt stellt besondere Ansprüche an eine energetische Sanierung, eine zukunftsfähige Aufenthaltsqualität und ein originalgetreues Erscheinungsbild. Die geplante Umsetzung soll beispielgebend sein für den künftigen baulichen und technischen Umgang mit nicht mehr zeitgemäßer, aber bedeutsamer Bausubstanz. Nach Abschluss der Sanierung soll das Pfortnergebäude (wieder) als städtebaulicher Auftakt des Areals dienen und dabei ein Informations-/Ausstellungszentrum als ersten Anlaufpunkt für Besucher sowie Büroräume für die auf dem Gelände tätigen Bereiche der Kreisverwaltung beherbergen.

Klimpel
Landrat

Schad
Kreisdirektor

Haumann
Fachbereichsleitung

Das genaue Baujahr des Pförtnergebäudes ist unbekannt, es existiert jedoch vermutlich seit mindestens 1916. Mittels eines Schlagbaums (später elektrische Toranlage) wurde hier der Zugang zu dem gefahreneigenen Areal reguliert. Das Pförtnergebäude war somit über 100 Jahre lang das einzige Gebäude auf dem WASAG-Gelände, das zum (halb-)öffentlichen Verkehrsraum ausgerichtet und somit für nicht-zugangsberechtigte Bürger erlebbar war. Es fungierte als städtebaulicher Auftakt des Areals und war gebauter Ausdruck für die notwendigen Sicherheitsanforderungen im Rahmen der brennenden Sprengstoffproduktion. Hierdurch steht das Pförtnergebäude geradezu sinnbildlich für viele der Charakteristika des WASAG-Geländes, insbesondere aber für die Abkapselung der Produktionsstätte von seiner Umgebung. Durch den geplanten Umbau soll das traditionsreiche Gebäude eine neue Funktion erhalten und somit wiederum sinnbildlich für den Aufbruch in eine neue Ära stehen.



Abbildung 1: aktueller Zustand des Pförtnergebäudes

Es fungierte als städtebaulicher Auftakt des Areals und war gebauter Ausdruck für die notwendigen Sicherheitsanforderungen im Rahmen der brennenden Sprengstoffproduktion. Hierdurch steht das Pförtnergebäude geradezu sinnbildlich für viele der Charakteristika des WASAG-Geländes, insbesondere aber für die Abkapselung der Produktionsstätte von seiner Umgebung. Durch den geplanten Umbau soll das traditionsreiche Gebäude eine neue Funktion erhalten und somit wiederum sinnbildlich für den Aufbruch in eine neue Ära stehen.

Zurzeit stellt sich das Gebäude in einem mäßigen bis schlechten Zustand dar. Da das Objekt ursprünglich durch Dampf aus dem werkseigenen Kraftwerk mit Wärme versorgt wurde, kann das Gebäude aktuell nicht beheizt werden. Die Holzfenster sind einfach verglast. Im Rahmen der durchgeführten Bestandserfassung wurden zudem Feuchtigkeitsschäden und Gebäudeschadstoffe (insbesondere asbesthaltige Fensterkitte) entdeckt.

Nach fachlicher Überprüfung durch das Denkmalfachamt des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL) ist das Gebäude als denkmalwürdig einzuschätzen. Eine Unterschutzstellung nach § 23 Abs. 1 DSchG NRW wird voraussichtlich in Kürze erfolgen.

Nutzungs- und Sanierungskonzept

Mit Beschluss vom 06.03.2023 (2023/026) hat der Kreistag die Verwaltung beauftragt, für die Sanierung eine Entwurfsplanung inklusive Konzeption für die zukünftige Nutzung des Gebäudes unter Beteiligung externer Fachplaner zu erstellen. Diese liegt inzwischen vor.

Im Erdgeschoss des Pförtnergebäudes wird ein Besprechungsraum für ca. 20 Personen eingerichtet. Dieser soll zum

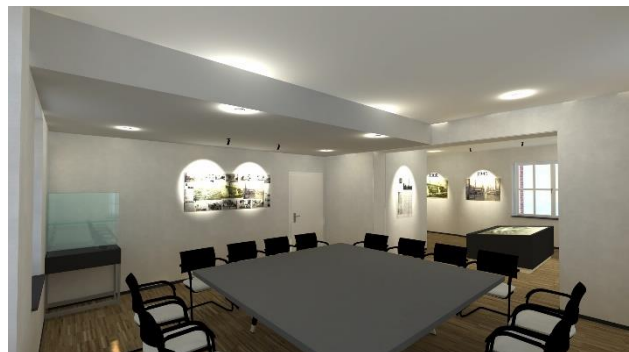


Abbildung 2: Visualisierung des geplanten Ausstellungs- und Besprechungsraums

einen als repräsentativer Empfang für Veranstaltungen im Zuge der Entwicklung des Geländes (u. a. Führungen im Rahmen der IGA 2027) und zum anderen als (erster) Informations-/Ausstellungsbereich in Bezug auf die Standortgeschichte dienen. Neben zentralen Einrichtungen (barrierefreie WC-Anlage, Teeküche, Wartebereich) beherbergt das Erdgeschoss weiterhin die Pförtnerloge, die entsprechend ihrer historischen Funktion erhalten werden soll.

Im Obergeschoss werden Büros eingerichtet. Aktuell sind bereits verschiedene Bereiche der Kreisverwaltung (z.B. Projektteam WASAG, Bodenschutz, Naturschutz, Katastrophenschutz, Tiefbau) 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 Einrichtung von insgesamt zwölf Schreibtisch-Arbeitsplätzen zuzüglich kleinerer Besprechungsmöglichkeit möglich.

Im Kellergeschoss ist neben der Unterbringung der Haustechnik die Einrichtung eines Archivs der Standortgeschichte (sowohl Akten als auch Relikte wie Gerätschaften, Arbeitskleidung, Warnschilder etc.) angedacht, das in Zusammenarbeit mit örtlichen Heimatvereinen betrieben werden könnte.

Die Hauptaufgabe innerhalb des Planungsprozesses bestand darin, die gestalterischen Anforderungen des Denkmalschutzes (Erhalt bzw. Wiederherstellung des historischen Erscheinungsbildes) auf der einen Seite sowie die Erfordernisse einer modernen Arbeits- und Aufenthaltsumgebung (zeitgemäße Gebäudeausrüstung, Barrierefreiheit etc.) zu vereinbaren. Weiterhin soll das Gebäude nach der Sanierung bestmöglichen energetischen Standards genügen und damit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung des Geländes entsprechen.

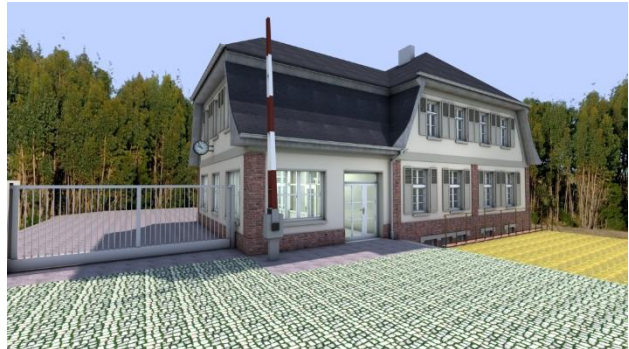


Abbildung 3: Visualisierung der Pförtnergebäudes nach Sanierung

Für die Entwurfsplanung konnte ein Architekturbüro gewonnen werden, das bereits diverse vergleichbare Sanierungsvorhaben von Denkmal-Gebäuden umgesetzt hat.

Die notwendigen Arbeiten zur Sanierung umfassen im Wesentlichen:

- Beseitigung von Gebäudeschadstoffen,
- Innenabdichtung der Kellerwände / Beseitigung von Feuchteschäden,
- Anbringung einer Innendämmung,
- Erneuerung der Dacheindeckung und -entwässerung,
- Erneuerung von Fenstern und Türen,
- teilweise Erneuerung der Treppenanlagen, Innen- und Ausputze, Fußböden etc.,
- Installation eines Wärmeerzeugers (Wärmepumpe),

- Eventuelle Herstellung von Barrierefreiheit (evtl. Einbau eines Aufzugs),
- Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallation.

Hinsichtlich der energetischen Optimierung wurde ein Fachbüro für Energieberatungsleistungen hinzugezogen. Ein Erreichen des Effizienzhaus-Standards „Denkmal“ nach Sanierung gilt als sehr wahrscheinlich.

Als nächster Schritt ist die Entwurfsplanung hinsichtlich der Einholung der Baugenehmigung zu konkretisieren. In Bezug auf die Anforderungen des Denkmalschutzes hat bereits eine Vorabstimmung der Entwurfsplanung mit dem Denkmalfachamt (LWL) stattgefunden.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die genannten Bauleistungen sind auf 2 Mio. vorkalkuliert.

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. Die Herstellungskosten für die Sanierung des Pfortnergebäudes werden nach der Fertigstellung in der Bilanz ausgewiesen. Es handelt sich um eine investive Sanierungsmaßnahme, die nicht unmittelbar die Kreisumlage belastet. Die Belastung der Kreisumlage erfolgt ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung über die jährlichen Abschreibungen.

Es ist davon auszugehen, dass sowohl für die grundsätzlichen Maßnahmen zur energetischen Sanierung (Wärmepumpe, Dämmung, Fenster etc.) als auch für die denkmalbedingten Mehraufwendungen Fördermittel akquiriert werden können. In Bezug auf Letztere bieten sich mehrere Förderzugänge an (Denkmalförderung NRW, Deutsche Stiftung Denkmalschutz, Denkmalförderung des Bundes). Eine konkrete Fördersumme oder -quote kann aktuell nicht benannt werden, da entsprechende Förderanträge auch erst nach Baubeschluss gestellt werden können. Die Verwaltung wird alle in Frage kommenden Förderzugänge prüfen, um den Eigenanteil des Kreises weitestgehend zu reduzieren.

Das Gebäude wird so hergerichtet, dass nach Abschluss aller Arbeiten auf dem ehemaligen WASAG-Gelände eine Vermietung oder ein Verkauf als Bürogebäude möglich ist.

Die notwendigen investiven Haushaltsmittel sind im Kreishaushalt für die Jahre 2024-2026 (jeweils 1 Mio. €) beim Kostenträger WASAG eingeplant.

Im Jahr 2024 wurden 50.000 € Planungskosten bereits verausgabt.

Nicht verausgabte Haushaltsmittel können ins Folgejahr übertragen werden.

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:		