TOP:

Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

60.1 Stadtplanung / Liegenschaften

Vorl.Nr.: V/2009/00802

Datum: 26.11.2009

Gremium	**Sitzung am**		
Ausschuss für Stadtentwicklung	10.12.2009	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Obere Mühle

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt,

1. die Grundsanierung des denkmalgeschützten Gebäudes zum Abschluss zu bringen,

2. Investoren zu kontaktieren, um das sog. „Mühlencafé“ sowie die Einrichtungen von Ausstellungsräumlichkeiten baulich umzusetzen,

3. mit Investoren einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB, zwecks Durchführung der erforderlichen Bauleitplanungen, abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmittel vorhanden	☐ ja ☒ nein ☐ entfällt	Wenn ja Budget:	Wenn nein Deckungsvorschlag:

Stellungnahme:
Es stehen in 2009 ausschließlich Mittel für die Grundsanierung des Gebäudes zur Verfügung.

Begründung

Auf Antrag der CDU-Fraktion vom 30.04.2009 wurde in der 14. Sitzung des Ausschusses für Kultur und Tourismus des Rates der Stadt Meckenheim vom 14.05.2009 mehrheitlich folgender Beschluss gefasst:

> Dem Ausschuss für Stadtentwicklung zu empfehlen, die Gebäude einschl. der Nebengebäude der Oberen Mühle durch eine einfache Änderung der betroffenen Bebauungspläne für eine multifunktionale kulturelle Nutzung in bau- und planungsrechtlicher Hinsicht abzusichern, die auch einen „Cafè-Betrieb“ ermöglicht.
> Um eine zeitnahe Abwicklung wird gebeten.

Die Verwaltung legt im Folgenden die Sachstände dar:

1. Sachstand Planungsrecht
2. Sachstand Grundsanierung
3. Darlegung der Kostenkalkulation einer erweiterten Konzeptplanung über die Grundsanierung hinaus.

1. Sachstand Planungsrecht

Der Regionalplan als übergeordnete Raumplanung weist den Bereich innerhalb des sog. „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ aus. - Anlage 2 -
Im Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan ist die Fläche um die Obere Mühle als Grünfläche festgesetzt, der Landschaftsplan Nr.4 – Meckenheim, Rheinbach, Swisttal weist die Fläche als Landschaftsschutzgebiet „Gewässersystem Swistbach“ aus.

Die verbindliche Bauleitplanung, die aus dem Flächennutzungsplan entstanden ist, stellt sich für die „Obere Mühle“ in 2 Bebauungsplänen dar.

Das Objekt „Obere Mühle 8“ befindet sich im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne:
Nördlicher Teil: B-Plan Nr. 28 „Obere Mühle“, 4. Änderung – Rechtskraft März 1979
Südlicher Teil : B-Plan Nr. 5a „Meckenheim Süd“ – Rechtskraft Mai 1984
Die Gebietsausweisungen für diesen Bereich sind in den B-Plänen jeweils mit Grünfläche mit Parkanlage / Spielplatz festgesetzt. - Anlagen 3-5 -

Aus planungsrechtlicher Sicht besteht derzeit aus dem Bauordnungrecht heraus ein Bestandsschutz für das denkmalgeschützte Gebäude „Obere Mühle“. Die Bebauungspläne, in dessen Geltungsbereich die Anlage liegt, beinhalten keinerlei Festsetzungen über eine bauliche Nutzung. Somit ist jegliche Nutzungsänderung der Anlage als „multifunktionale kulturelle Nutzung“ mit Ausstellungsgebäude, Museum oder Cafè-Betrieb etc. weder bauordnungsrechtlich über den Bestandsschutz noch planungsrechtlich über die Möglichkeiten aus dem B-Plan heraus abgedeckt und steht im Widerspruch zu den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben. Ein Vorhaben im vorgenannten Sinne ist derzeit nicht genehmigungsfähig.

Als Grundlage für jegliche Umnutzung der vorhandenen baulichen Substanz muss unabdingbar eine geordnete Bauleitplanung erfolgen. Da die derzeit bestehenden Bauleitplanungen des Flächennutzungsplanes sowie des daraus entwickelten Bebauungsplanes keine bauliche Nutzung

im Bereich der „Oberen Mühle“ zulassen, würden durch eine nötige Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung berührt und der Zulässigkeitsmaßstab verändert.
Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ist somit nicht anwendbar.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen bedingen somit sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes im herkömmlichen Bauleitplanverfahren nach BauGB.
Grundlage für die zielgerichteten Bauleitplanungen muss ein auch unter ökonomischen Gesichtspunkten aufgestelltes konkretes Nutzungs- und Nutzerkonzept sein, das im Einklang mit den Vorgaben des Denkmalschutzes abzustimmen ist. Weitere zu erarbeitende Parameter sind darauf basierend u.a. die verkehrliche Anbindung und Erschließung des Gebietes sowie immissionsschutzrechtliche Gutachten und ergänzende Fachplanungen.
Die für die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlichen Leistungen beinhalten auch die Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichtes sowie der landschaftspflegerischen Begleitplanung zum Vorhaben.

2. Sachstand der Grundsanierung des denkmalgeschützten Gebäudes

1. Bauabschnitt
Für den ersten Bauabschnitt im HH-Jahr 2007 wurden insgesamt 130.000,- Euro in nachstehender Zusammensetzung zur Verfügung gestellt:
65.000,- € Zuschuss vom Landesministerium für Bauen und Verkehr
40.000,- € Zuschuss von der Deutschen Stiftung Denkmalschutz
25.000,- € Beitrag der Stadt Meckenheim

1. BA der Sanierungsarbeiten: Beginn Anfang Nov. 2007, Fertigstellung August 2008
Erste Grundsicherung des Hauptgebäudes, d.h. Sanierung der technisch unbedingt sanierungsbedürftigsten Bauteilen wie Dacheindeckung und Dachtragkonstruktion, Fassade, Tragkonstruktion und Außenputz, Gebäudeentwässerung mit Kanalanschluss.

Eine Kosteneinsparung zu den Förderungen von 130.000,00 € ergab sich u.a. in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde durch den nachträglichen Verzicht des Fassadenanstrichs.
Die Prüfung des ersten Sanierungsabschnittes erfolgte durch die Bezirksregierung Köln. Die Einsparung wird dem 2. BA hinzugefügt.

2. Bauabschnitt
Für die Weiterführung der Denkmalsanierung in einem 2. Bauabschnitt im HH-Jahr 2008 wurden 74.000 € zzgl. Rest aus BA 1/ 2007, also insgesamt ca. 81.000 Euro in nachstehender Zusammensetzung zur Verfügung gestellt:

37.000,00 €	Zuschuss vom Landesministerium für Bauen und Verkehr
37.000,00 €	Beitrag der Stadt Meckenheim
7.000,00 €	Rest aus dem 1. Bauabschnitt 2007, nach Prüfung des Verwendungsnachweises

2. BA der Sanierungsarbeiten: Beginn August 2009
In dem laufenden 2. Bauabschnitt der Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen des Baudenkmals „Obere Mühle“ wird zurzeit, wie schon zuvor im 1. Bauabschnitt am Hauptgebäude, die Standsicherheit sowie die Witterungsfestigkeit der Gebäudehülle des Maschinengebäudes, in dem sich auch der Antrieb der Mühlentechnik befindet, wiederhergestellt. Hierzu werden die für den 2. Bauabschnitt zur Verfügung gestellten Mittel gezielt für die erste Grundsicherung des Maschinengebäudes, d.h. den technisch unbedingt sanierungsbedürftigsten Bauteilen wie

1. Dacheindeckung und Dachtragkonstruktion,
2. Fassade, Tragkonstruktion und Außenputz,
3. Gebäudeentwässerung mit Kanalanschluss,

eingesetzt. Zusätzlich wird mit diesem Bauabschnitt auch noch der marode und nicht mehr tragfähige Erdgeschossboden im Hauptgebäude erneuert sowie der Sanierungsputz auf der Hauptgebäuderückseite komplettiert.

Sachstand der derzeit laufenden Bauarbeiten:
Die Dachdecker- und Zimmererarbeiten am Maschinengebäude wurden bereits im Oktober abgeschlossen. Hierdurch ist nun die Dacheindeckung mit Dachtragkonstruktion sowie die Gebäudeentwässerung mit Kanalanschluss wiederhergestellt worden. Darauffolgend ist im Herbst der alte Fassadenputz abgeschlagen und das Mauerwerk instandgesetzt sowie Fehlstellen repariert worden. Hierbei wurde u.a. auch eine alte zugemauerte Fensteröffnung in der Giebelfassade wieder aufgebrochen, um den ursprünglichen Zustand des Denkmals zu unterstreichen. Die schichtweise Aufbringung des Fassadenputzes in zwei Lagen erfolgt seit Anfang November. Bis Ende November wird auch die Oberlage, d.h. die Putzarbeiten am Maschinengebäude, fertig gestellt sein. Anschließend wird ab Anfang Dezember mit der Fassadensanierung der Hauptgebäuderückseite begonnen. In Abhängigkeit von der Witterung erfolgt nach vorherigem Abschlagen des alten Fassadenputzes und der Mauerwerksinstandsetzung die Aufbringung des Unterputzes. Parallel dazu wird mit der Erneuerung des Erdgeschossbodens begonnen. Die Fertigstellung des 2. Bauabschnitts ist bis zum Frühjahr 2010 geplant.

3. Bauabschnitt
In einem 3. Bauabschnitt in 2010 ist vorgesehen, die Grundsicherung wie in den beiden zuvor genannten Bauabschnitten auch am Wohngebäude durchzuführen. Hierfür wurden bereits, nach einer Kostenschätzung in Höhe von 140.000,- €, entsprechend die Mittel in den kommenden Haushalt 2010 eingestellt.

4. weitere Bauabschnitte
In den weiteren Bauabschnitten sollen die Türen und Fenster so weit es geht saniert ansonsten erneuert und für einen besseren Einbruchschutz mit Klappläden oder Gitter gesichert werden. Zu dem soll die Elektrotechnik bzw. die Beleuchtung verbessert bzw. erweitert werden. Des Weiteren ist geplant, den Geländeumgriff neu und übersichtlicher zu gestalten sowie das gesamte Mühlengebäude für einen besseren Schutz gegen Vandalismus mit einer stabilen Zaunanlage einzuzäunen. Für Besucher könnte zudem eine WC- Anlage eingerichtet werden. Hierfür wurden bereits für das Haushaltsjahr 2011 und 2012 jeweils 80.000 € gemeldet (Mittelfristige Finanzplanung).

3. Kostenkalkulation erweiterte Konzeptplanung über die Grundsanierung hinaus

Der Verein Pro Obere Mühle Meckenheim e.V. hat einen ersten Konzeptansatz zur erweiterten Nutzung der „Oberen Mühle“ mit der Einrichtung eines Mühlencafés im Maschinengebäude einschließlich Außenterrasse vorgelegt. Die geschätzten Kosten dieser Umsetzung belaufen sich auf der Grundlage einer vorläufigen Kalkulation auf ca. 480.000,- €. Die Kostenschätzung wurde mit den zu erfüllenden baulichen Anforderungen einer Umsetzung unter den folgenden Gesichtspunkten erstellt:

Allgemeine Randbedingungen

1. LBO
2. Bau GB, Bauleitplanung
3. DIN, Regeln der Technik
4. EnEv 2009
5. Erneuerbare- Energien- Wärmegesetz, EEWärmeG
6. Denkmalschutz
7. Brandschutz
8. Versammlungsstättenverordnung
9. Gaststättenverordnung
10. Hygienebestimmungen
11. Einbruchschutz

Gebäude

12. Wärmedämmung Gebäudehülle/ Dach, Fassade, Boden, Fenster- und Türanlagen

13. Technische Ausstattung/ Heizung-, Lüftung-, Sanitär-, Elektro- und Küchentechnik einschl. Hausanschlüsse Gas, Wasser und Strom
14. Nebenräume/ Putz-, Lager-, Personalräume und WC- Anlage
15. Einrichtung/ Bestuhlung, Tische, Verkaufstheke mit Kaffeeküche

Außenanlagen

16. Erschließung/ Zufahrt für Kraftfahrzeuge, Straßenausbau
17. Parkplätze direkt an dem Gebäude
18. Außenterrasse
19. Tor- und Zaunanlage

Des Weiteren wurde der Ausbau des Haupt- und ehemaligen Wohngebäudes für die weitere Umnutzung zu einer einfachen Besuchermühle in einer Kostenschätzung ermittelt. Die geschätzten Kosten für diese Umsetzung belaufen sich für das Hauptgebäude auf ca. 120.000 € und für das Wohngebäude auf weitere ca. 320.000 €. Insgesamt entstünde somit eine vorläufig kalkulierte Gesamtinvestitionssumme von ca. 920.000 €.

Meckenheim, den 26.11.2009

Waltraud Leersch
Leiterin

Anlagen:
Anlagen 1-4

Abstimmungsergebnis:

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen