

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Haupt- und Finanzausschuss	20.03.2012
Rat	27.03.2012

Zuwendungen der Stadt Haan für die Sanierung und Umnutzung des katholischen Pfarrgemeindesaals in Gruiten-Dorf zu einer Begegnungsstätte

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht zur Sanierung und Umnutzung des katholischen Pfarrgemeindesaals in Gruiten-Dorf zu einer Begegnungsstätte wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bewilligung von 436.000 € für die zweckgebundene Sanierung des katholischen Pfarrgemeindesaales in Gruiten wird zugestimmt.
3. Die Projektfreigabe wird erteilt.

Sachverhalt:

Anlass der Vorlage

In den Sitzungen vom 29.3.2011 und 2.5.2011 fasste der Rat der Stadt Haan den Beschluss, das Bürgerhaus Gruiten unter Vorbehalt der adäquaten Nutzbarkeit einer alternativen Versammlungsstelle in Gruiten zum 30.6.2012 zu schließen. Gespräche zur Sicherung einer alternativen Versammlungsstelle sollten von der Verwaltung umgehend geführt werden.

Im weiteren Verlauf des Jahres 2011 wurde das Angebot der katholischen Kirchengemeinde und des Vereins Phoenix e.V., den katholischen Pfarrsaal in Gruiten-Dorf unter finanzieller Beteiligung der Stadt Haan zur neuen Versammlungsstelle in Gruiten umzugestalten von den Beteiligten aktiv angegangen, nachdem im Rahmen von 2 Runden-Tisch-Terminen zunächst festgestellt worden war, dass andere Alternativen in Gruiten nicht vorhanden sind. Es war jedoch

aufgrund der Komplexität der Materie (baulich und rechtlich) nicht möglich, das Konzept bis zum Jahresende 2011 abschließend abzustimmen. Zu Beginn des Jahres 2012 konnten die Abstimmungen jedoch soweit vorangetrieben werden, dass mit dieser Vorlage nun zunächst der Rat über den aktuellen Sachstand informiert werden und darüberhinaus die Umsetzung des Projektes und die Mittelbereitstellung beschlossen werden sollen.

Planungskonzept / Nutzungsänderung

Der Verein Phoenix e.V. legte im Juni 2011 eine Vorplanung mit Kostenschätzung für die Sanierung und Umnutzung des katholischen Pfarrgemeindesaals in Gruiten Dorf vor. Diese wurden von der Verwaltung geprüft und von dem Verein Phoenix entsprechend den Hinweisen der Verwaltung überarbeitet. Die Planung sieht die bauliche Ertüchtigung und die räumliche Attraktivierung des fast 40 Jahre alten Pfarrgemeindesaals gemäß beiliegender Entwurfsskizze vor.

Siehe hierzu Anlagen 1 und 2, Entwurfsskizze und Kostenschätzung.

Da die zukünftige Nutzung des Saales durch die geplante öffentliche Nutzung breiter gefächert ist, als zum Erstellungszeitraum genehmigt, ist vom Verein Phoenix e.V. ein Nutzungsänderungsantrag zu stellen. Im Rahmen dieses bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens werden ebenfalls andere relevante Themen, wie z.B. der Stellplatznachweis, Brandschutzanforderungen, Barrierefreiheit etc. abgeklärt. Hierzu haben bereits umfangreiche Vorkläarungen und Abstimmungen zwischen dem Verein Phoenix und der Verwaltung stattgefunden. Nach jetzigem Erkenntnisstand wird davon ausgegangen, dass das geplante Vorhaben genehmigungsfähig ist. Zum Stellplatznachweis siehe Anlage 3, Lageplanskizze.

Betreiberkonzept / öffentliche Nutzungen

Der umgebaute und sanierte Pfarrgemeindesaal soll zukünftig weitestgehend die Funktion des aufgegebenen städtischen Bürgerhauses übernehmen, um eine zeitgemäße funktionale Begegnungsstätte in Gruiten zu sichern. Betreiber wird der Verein Phoenix e.V. sein.

Es wird davon ausgegangen, dass bei der überwiegenden Zahl der u.a. vom Bürgerhaus zu übernehmenden Nutzungen die Verpflegung / das Catering vom Nutzer selber übernommen wird. Eine separate Küche und eine Getränke-Theke werden zur Verfügung stehen. Für diejenigen Nutzer, die umfassendere Leistungen wünschen, soll auch eine "all-inclusive"-Leistung angeboten werden.

Siehe hierzu Anlage 4, Betreiberkonzept.

Zukünftig werden im Saal Veranstaltungen mit bis zu ca. 170 Personen möglich sein. Eine Auswertung der bisherigen Bürgerhaus-Belegungspläne hat ergeben, dass der weitaus größte Anteil der bisherigen "öffentlichen" Bürgerhausnutzungen bzw. Nutzungen von öffentlichem Interesse zukünftig auch im Pfarrsaal durchgeführt werden kann.

Ausnahmen bilden lediglich einzelne "Großveranstaltungen" wie Tanz in den Mai, Bayernabend oder FIB, die aufgrund der großen Teilnehmerzahl nicht übernommen werden können.

Vertragliche Regelungen / Zuwendungsbescheid

Zwischen den Beteiligten Kirchengemeinde St. Nikolaus, Verein Phoenix e.V. und Stadt Haan sollen nach grundsätzlicher Zustimmung des Rates folgende vertragliche Regelungen getroffen werden:

1. Die Kirchengemeinde St. Nikolaus Gruiten überträgt dem Verein Phoenix e.V. im Rahmen eines Erbpachtvertrages den katholischen Pfarrsaal Gruiten zu dem Zweck, "den bisherigen Pfarrgemeindesaal als Begegnungsstätte unter Einbeziehung kirchlicher Veranstaltungen weiterführen zu lassen".
2. Die Stadt Haan bewilligt der katholischen Kirchengemeinde St. Nikolaus eine mit Nebenbestimmungen versehene, zweckgebundene Zuwendung in Höhe von 436.000 €.

Siehe hierzu Anlage 5, Bewilligungsbescheid.

Gem. Pkt. I.2. des Bewilligungsbescheides ist Zweck dieser "Projektförderung ... die Sanierung und der Ausbau des ... Pfarrgemeindesaals, damit dieser weitestgehend die Funktionen des aufgegebenen städtischen Bürgerhauses übernehmen kann, um so eine zeitgemäße funktionale Begegnungsstätte in Gruiten zu sichern. ..."

Gem. Pkt. II.2.3 der Nebenbestimmungen ist der Pfarrgemeindesaal 15 Jahre lang an 20 Tagen pro Jahr zu den bisher geltenden Konditionen für Veranstaltungen des Ortsverbandes der AWO-Gruiten, des Bürger- und Verkehrsvereins, Rats- und Ausschusssitzungen der Stadt Haan, Bürgerbeteiligungen oder vergleichbare Nutzungen von öffentlichem Interesse zur Verfügung zu stellen.

Weitere Nebenbestimmungen siehe Anlage 5.

Ein schriftlicher Bewilligungsantrag der katholischen Kirchengemeinde liegt vor.

Die vertraglichen Regelungen sind zwischen den Beteiligten quasi endabgestimmt und sollen nach der Projekt- und Mittelfreigabe durch den Rat und Vorabgenehmigung durch den Kreis schnellstmöglich unterzeichnet werden.

Projektzeitplan

Zwischen den Beteiligten ist folgender Projektzeitplan vereinbart:

- Projekt- und Mittelfreigabe durch den Rat in seiner Sitzung am 27.3.2012
- Mittelbereitstellung und Vorabgenehmigung durch den Kreis Anfang April 2012
- Anfang April Zustellung Bewilligungsbescheid und Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrags
- bis Ende April Erstellung und Einreichung vollständiger, genehmigungsfähiger Nutzungsänderungsantrag durch Verein Phoenix e.V.
- bis ca. Anfang August Erteilung der bauaufsichtlichen Genehmigung
- Baubeginn August 2012
- Inbetriebnahme Anfang 2013.

Finanz. Auswirkung /Baukosten:

Die Stadt Haan bewilligt der katholischen Kirchengemeinde für die zweckgebundene Sanierung des Pfarrsaales einen Zuschuss von höchstens 436.000 €. Hierbei handelt es sich um einen Höchstbetrag. Der Zuschuss ist in der Haushaltsplanung 2012 bei Produkt 040400 im Teilergebnisplan veranschlagt.

Die für die geplante Baumaßnahme veranschlagten Baukosten liegen oberhalb der von der Stadt zur Verfügung gestellten Mittel. Der Verein Phoenix hat sich gegenüber der Stadt Haan schriftlich verpflichtet, anfallende Mehrkosten zu tragen. Der Erbpachtvertrag zwischen Kirchengemeinde und Phoenix e.V. ermöglicht hierfür die Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek o.ä.

Anlagen:

Anlagen 1 - 5 zur Vorlage 65/048/2012 bzgl. Pfarrsaal