

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2023/235**

freigegeben am **04.01.2024**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Meyer, Sabine

**Datum: 28.12.2023**

### **Sanierungskonzept Palaisensembles**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	15.01.2024	Kultur- und Sportausschuss
N	30.01.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	06.02.2024	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Das Bau- und Sanierungskonzept des Palaisensembles wird entsprechend der als Anlage zu dieser Vorlage beigefügten Entwicklungsplanung unter Berücksichtigung der dargestellten Nutzungsüberlegungen und der Beratungen der politischen Gremien bezogen auf
  - a. die Stufe 1 insgesamt,
  - b. die Stufe 2 in Bezug auf die Einrichtungen des Wirtschaftshofes (Schmiede, kleiner Marstall) grundsätzlich zu einem späteren Zeitpunkt,
  - c. die Stufe 2 hinsichtlich der Torhäuser zu einem späteren Zeitpunkt und
  - d. die Stufe 3 nichtdurchgeführt.
2. Der Rat der Gemeinde Rastede wird den zu erwartenden finanziellen Eigenanteil in Höhe von max. rd. 1,1 Mio. Euro erbringen und in den Haushaltsplänen der Folgejahre entsprechend berücksichtigen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Nachdem die Gemeinde vor einigen Jahren das Palaisensemble, bestehend aus Haupt- und Nebengebäuden sowie den Torhäusern, erworben hatte, waren insbesondere durch den Bund, vertreten durch den Bundesbeauftragten für Kultur und Medien, aber auch durch das Land Niedersachsen und den Landkreis Ammerland Zuschussleistungen für die Sanierung und bauliche Entwicklung hierfür in Aussicht gestellt worden.

Bedingt durch organisatorische und personelle Entwicklungen sowie die Priorisierung anderer Maßnahmen waren jedoch die Arbeiten in diesem Zusammenhang zunächst zurückgestellt worden. Bezogen auf die bauliche Aufgabenstellung wurde zwischenzeitlich das Planungsbüro Angelis & Partner, Oldenburg, mit einer Grundsatzstudie beauftragt.

Bund und Land als Fördermittelgeber haben zwischenzeitlich darauf hingewiesen, dass die abschließende Entscheidung hinsichtlich des Umfangs der baulichen Sanierung 2024 abgeschlossen sein muss, um einerseits den finalen Antrag dort stellen zu können und andererseits eine entsprechende Zusage zu erhalten, anderenfalls wäre der Zuschuss dauerhaft verwirkt.

Bereits 2018 (vgl. Vorlage 2018/014) waren die Grundüberlegungen für ein Nutzungskonzept, welches üblicherweise Sanierungs- und baulichen Unterhaltungsmaßnahmen vorangeht, durchgeführt und auch in den politischen Gremien beschlossen worden. Zu diesen Zielaussagen haben sich auch keine wesentlichen Änderungen ergeben. Der Umstand hierfür liegt, anders als bei anderen Baumaßnahmen, vor allem darin begründet, dass es sich bei dem Palais und seinen verschiedenen Nebengebäuden bekannter Weise um eine denkmalgeschützte Anlage handelt, die nicht nur ihren einzelnen Teilen, sondern auch als Ensemble und darüber hinaus auch mit der Einrichtung des Palaisgartens insgesamt nur sehr eingeschränkten Änderungsüberlegungen und -möglichkeiten zugänglich ist.

Exemplarisch macht sich dies beispielsweise daran deutlich, dass die, basierend auf dem eigentlichen Charakter eines Wohnhauses, vorhandene Zimmerverteilung und deren räumliche Dimensionierung grundsätzlich nicht verändert werden kann. Dies betrifft sowohl das Haupt- als auch das Nebengebäude. Lediglich in einem kleinen Teilbereich, wo derzeit zwei Räume im Erdgeschoss als Büro genutzt werden, besteht die Möglichkeit, eine trennende Wand zu entfernen und damit jedenfalls an einer Stelle die Möglichkeit zu schaffen, eine vergleichsweise größere Personenzahl aufnehmen zu können. Bereits für sonstige, insbesondere auch den Fördermittelgebern wichtige Maßnahmen, wie zum Beispiel der Schaffung eines barrierefreien Zuganges oder die Entwicklung von Sanitär- und Versorgungsanlagen werden durch die Denkmalschutzbehörde nur sehr eingeschränkte beziehungsweise keine Entwicklungsmöglichkeiten gesehen. Dies trifft auch und gerade für das Nebengebäude zu, welches in seiner räumlichen Dimensionierung ohnehin erheblichen Einschränkungen unterworfen ist.

Die Nutzungsüberlegungen können sich deshalb bezogen auf die ursprüngliche Konzeption deshalb nur geringfügig verändern und bieten keine Möglichkeit, Veranstaltungen Raum zu schaffen, die mit anderen, vor allem weitergehenden räumlichen Bedingungen und Anforderungen an eine technische Infrastruktur einhergehen. Die Aufgabenstellung bestand und besteht also darin, die Nutzung so auszurichten, dass im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten eine möglichst hohe Flexibilität entsteht, die gegebenenfalls durch die Integration von multifunktionalen Möbeln, beweglichen und damit nicht fest installierten Wänden oder anderen anpassbaren Elementen gestaltet werden kann. Gleichzeitig ist der Situation gerecht zu werden, dass es sich um ein historisches Ensemble handelt, dessen historische Elemente, die eben gerade seinen Charme ausmachen, auch angemessen berücksichtigt und nach Möglichkeit in diesem Konzept integriert werden können.

Ergänzend zu den seinerzeitigen Überlegungen, die ebenso als Anlage beigefügt sind wie die aktuelle Konkretisierung dieser Ideen, haben sich deshalb die Überlegungen daran ausgerichtet, welche Möglichkeiten dort entstehen können. Dabei wurde auch Rücksicht genommen auf Institutionen und Gruppierungen, die das Palais bereits in Anspruch genommen haben und jedenfalls bis auf weiteres auch dort tätig bleiben wollen.

Die Darstellung der Räume innerhalb des noch zu erläuternden Stufenkonzeptes beschränkt sich damit im Wesentlichen auf symbolische Ausstattungselemente gepaart mit Größenangaben, die es der veranstaltungsbegleitenden Stelle ermöglichen sollen, räumlichen Anforderungen innerhalb der vorgegebenen engen Rahmenbedingungen so flexibel wie möglich Folge leisten zu können. Dies beinhaltet, die Vorgaben des Denkmalschutzes berücksichtigend, ein besonderes Maß an Kompromissbereitschaft bei der Gestaltung vorhandener als auch neuer baulicher Anlagen, wobei letztere zwar einerseits durch den Denkmalschutz teilweise deutlich beschränkt, andererseits aber durch den Fördermittelgeber gefordert werden.

So ist es zum Beispiel nicht möglich, die zur Gewährung eines barrierefreien Zuganges erwünschte Aufzugsanlage, gleich an welcher Stelle, in einem zusammenhängenden Element an oder in dem Gebäude zu errichten, da die hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen der Außenfassade durch die Denkmalschutzbehörde nicht akzeptiert worden sind. Die dem Grunde nach unerwünschte Folge ist eine Ansammlung entsprechender Hilfseinrichtungen, um so alle Gebäude und deren Teile erreichen zu können. Auch die deutliche Verbesserung von Sanitäreinrichtungen, die von allen Nutzergruppen des Palais und auch den Fördermittelgebern gefordert worden ist, lässt sich nur mit gewissen Einschränkungen beziehungsweise auf Umwegen erreichen. Dieses mag aus Sicht einer reinen Veranstaltungsbetrachtung nicht optimal wirken, führt aber eben umgekehrt dazu, dass man dem besonderen Zweck und dem historischen Hintergrund der Anlage gerecht wird.

Neu hinzugekommen ist die auch in der Grundkonzeption bereits enthaltene Überlegung der „wirtschaftlichen Betätigung“. Hierzu waren frühzeitig verschiedene Überlegungen angedacht worden. Neben einem sogenannten Museumsshop, dem Betrieb eines Cafés oder Bistros wurde auch der Vorschlag geprüft, eine gewisse Form der Außengastronomie einrichten zu können. Hierbei hat sich allerdings gezeigt, dass die Wahrscheinlichkeit eines erfolgreichen Betriebes einer oder mehrerer der genannten Einrichtungen aufgrund der räumlichen Kapazität, der Öffnungszeiten oder auch nicht vorhersehbarer Bedingungen wie dem Wetter (Außengastronomie) gepaart mit nicht verifizierbaren Annahmen einer Benutzerfrequenz eher nicht gegeben ist, jedenfalls dann nicht, wenn durch eine vergleichsweise permanente Besetzung ein betriebswirtschaftlich auskömmlicher Ertrag hieraus generiert werden soll.

Dennoch ist die Idee insbesondere einer Außengastronomie nicht vollständig aufgegeben worden. So wird hier davon ausgegangen, dass unter Umständen durch Veranstalter selbst begleitende Maßnahmen wie eine Bewirtung geschaffen werden können oder sollen, die sich mittel- oder unmittelbar finanziell positiv auf den Vereinszweck beziehungsweise die Veranstaltung auswirken können. So wäre zum Beispiel denkbar, dass ein Nutzer wie der Kunst- und Kulturkreis im Zuge seiner Veranstaltung, wie auch bisher, derartige gastronomische Leistungen anbietet, die aber nur für die und während der Veranstaltung zur Verfügung stehen (sollen).

Wenngleich die baulichen Überlegungen das Palaisensemble einschließlich der Torhäuser insgesamt umfassen, beinhaltet das derzeitige Nutzungskonzept im Wesentlichen nur das Palais selbst mit Nebengebäude und den kleineren zusätzlichen baulichen Anlagen. Hintergrund hierfür ist, dass die Torhäuser zum einen im Rahmen der Sanierung einen erheblichen finanziellen Aufwand nach sich ziehen würden, der sich allerdings zum einen nicht in einer entsprechenden anteiligen Förderung, schon gar nicht in einer höheren, ausdrückt oder etwa durch eine Anpassung der Miete refinanziert werden kann und zum anderen die derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen eine kurzfristige Nutzung nicht beziehungsweise nur unter erheblichen besonderen zusätzlichen Aufwendungen ermöglichen würden.

Aus Sicht der Verwaltung stellt dies jedoch auch kein Problem dar: Die Torhäuser würden zu gegebener Zeit einer entsprechenden Sanierung unterzogen werden und sind, durch die gleichen Rahmenbedingungen, insbesondere des Denkmalschutzes, in ihrer Nutzung auch so begrenzt, dass sich diese in der gleichen Art und Weise in die Gesamtnutzung flexibel integrieren lassen, zum Beispiel in Form von Büronutzung, Einrichtung für Künstlerkreise und ähnliches mehr.

Weitere Veranstaltungsformen, vor allem solche, die die separate Errichtung beispielsweise eines Veranstaltungsraums erforderlich oder mindestens wünschenswert machen, wurden nicht weiter berücksichtigt. Unabhängig von der noch folgenden Darstellung aus der Sicht der baulichen Perspektive hat sich auch hier gezeigt, dass die Mischung aus Veranstaltungsansprüchen, damit verbundenen finanziellen Aufwendungen und Anforderungen des Denkmalschutzes nicht in einen betriebswirtschaftlichen Einklang zu bringen sind; hierauf wurde bereits durch die Verwaltung hingewiesen, vgl. Vorlage 2020/080. Hier gilt es, in besonderem Maße die Nutzungsgrenzen der Einrichtung anzuerkennen und dem Prinzip der Subsidiarität der gemeindlichen Aufgabenwahrnehmung folgend dieses geschäftliche Segment den Einrichtungen in der Gemeinde zu überlassen, die hierfür besser eingerichtet und organisiert sind.

Ausgehend von diesen grundlegenden Nutzungsüberlegungen haben sich die Fördermittelgeber dafür ausgesprochen, dass für den Fall, dass eine Sanierung des gesamten Areals in einem Zuge nicht realisiert werden kann oder soll, ein Stufenkonzept erarbeitet wird, aus dem erkennbar wird, welche punktuelle und zeitliche Abfolge von der Gemeinde vorgesehen wird. Das beauftragte Planungsbüro hat hierzu insgesamt drei Stufen entwickelt, die nachstehend kurz beschrieben werden; im Übrigen wird auf die Anlage 1 verwiesen.

In Stufe 1 ist neben der Sanierung des Gebäudeensembles bestehend aus Palais und Nebengebäude die Einrichtung eines neuen Vortragsraumes im Erdgeschoss des Palais, die Errichtung einer neuen WC-Anlage, der barrierefreie Zugang zum Obergeschoss beziehungsweise zum Nebengebäude, die Entwicklung der „alten Küche“ im Anschluss an das Nebengebäude sowie die Herstellung einer Terrasse im Außenbereich vorgesehen.

Aufgrund des zwischenzeitlich verstrichenen Zeitraumes sind bereits einige Maßnahmen wie die Fenster- oder Heizungssanierung in Teilen durchgeführt worden, was hierfür natürlich eine weitere Förderung ausschließt, allerdings aus bausicherungstechnischen Gründen erforderlich war.

Die grundsätzlich aus Sicht der Betrachtung des Gesamtensembles zu begrüßende bauliche Entwicklung des kleinen Marstalls zum jetzigen Zeitpunkt wurde bei der Beschlussituation allerdings bewusst außen vor gelassen. Hintergrund hierfür ist der Umstand, dass durch den bereits angedeuteten Verzicht auf die Sanierung der Torhäuser zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der dort bestehenden Vermietungssituation sonst keine Möglichkeit bestünde, Gerätschaften zur Pflege und Unterhaltung der Einrichtung, insbesondere auch der Gartenanlage, unterbringen zu können. Die Folge hieraus ist, dass diese Arbeiten, ebenso wie die Sanierungsarbeiten der Torhäuser, zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen sollten. Lediglich dann, wenn im Zuge der noch ausstehenden Fördermittelgespräche Forderungen erkennbar werden würden, den Ausbau dieser Einrichtung vorzunehmen, würde eine entsprechende Ergänzung erfolgen verbunden mit der Folge, dass Gerätschaften, dann vorübergehend an anderer Stelle untergebracht werden müssten.

Insgesamt werden durch diese Maßnahmen Kosten von voraussichtlich rund 2,8 Mio. Euro entstehen, unter Berücksichtigung des kleinen Marstalls und der Schmiede rund 3,2 Mio. Euro.

In der Stufe 2 wären neben den Einrichtungen des Wirtschaftshofes (Schmiede, kleiner Marstall) die beiden Torhäuser einschließlich der dort vorhandenen Nebenanlage (Scheune) basierend auf den Nutzungsüberlegungen einer Sanierung zu unterziehen. Der Zeitpunkt dieser Sanierung ist ungewiss und hängt auch von der dort aktuellen Nutzung ab. Aus Sicht der Verwaltung kann diese Situation jedoch im Augenblick auch so bestehen bleiben, da, wie ausgeführt, hierdurch grundsätzlich keine zusätzlichen Fördermittel generiert werden können. Ob die Nutzung dann zu einem späteren Zeitpunkt dem gewollten Anspruch der Flexibilität in Form einer Büronutzung oder zum Beispiel auch der besonderen Ausgestaltung für Künstler vorbehalten bleibt, muss deshalb zum jetzigen Zeitpunkt nicht entschieden werden.

Zum heutigen Zeitpunkt würden sich hieraus Kosten von voraussichtlich 1,513 Mio. Euro ergeben.

In der Stufe 3 ist der bereits beschriebene Veranstaltungsraum enthalten. Die vergleichsweise einfache schematische Darstellung in der Anlage 1.3 ist dem Umstand geschuldet, dass eine Realisierung aus Sicht der Verwaltung nicht erfolgen sollte. Im Zuge der Vervollständigung sei darauf hingewiesen, dass die Kosten hierfür derzeit bei voraussichtlich rd. 1 Mio. Euro liegen würden.

Sowohl bezogen auf die Nutzungsüberlegungen als auch die Planungen zur Sanierung und baulichen Entwicklung werden ausführliche Erörterungen im Rahmen der Sitzung erfolgen.

Weitere Nutzungsüberlegungen, insbesondere auch bezogen auf das Gemeindearchiv, werden in diesem Zusammenhang bewusst nicht erörtert. Auch inwieweit die Unterbringung des Archivs zu einem späteren Zeitpunkt hier oder an anderer Stelle erfolgen soll, kann unabhängig von den jetzigen Überlegungen entschieden werden. Die baulichen Voraussetzungen sind so ausgerichtet, dass beispielsweise eine Teilnutzung des Nebengebäudes für diesen Zweck durchaus denkbar wäre. Der eigentliche Betrieb des Palais im weiteren Sinne und die Annahme durch die Öffentlichkeit werden zeigen, ob und inwieweit dort eine dauerhafte Einrichtung wünschenswert beziehungsweise erforderlich ist.

Bezüglich der baulichen Umsetzung insgesamt kann zum jetzigen Zeitpunkt nur ein vorläufiger Zeitrahmen benannt werden. Zunächst wäre mit den Fördermittelgebern auf der Grundlage der Beschlussfassung eine Schlussabstimmung durchzuführen, die dann in einer konkreten Antragstellung und in der Folge daraus mit einem grundsätzlichen Förderbescheid einhergehen sollte. In Anbetracht der zu erwartenden Investitionssumme wird sich dann das nach dem Vergaberecht notwendige europaweite Ausschreibungsverfahren als Vorstufe zur Auswahl eines entsprechenden Planungsbüros anschließen müssen. Aus der dann folgenden Ausführungsplanung, die zu gegebener Zeit den politischen Gremien zur Kenntnis gegeben werden wird, resultiert dann, die erforderlichen Genehmigungen unterstellt, ein konkretes Ausschreibungspaket, welches die baulichen Maßnahmen selbst umfasst. Deshalb wird nicht davon ausgegangen, dass die Baumaßnahme vor 2026/2027 abgeschlossen sein wird.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Insgesamt ergeben sich unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen Aufwendungen in Höhe von 2,8 Mio. Euro beziehungsweise rund 3,2 Mio. Euro für den Fall, dass die Einrichtungen zwingend berücksichtigt werden müssen; vgl. hierzu auch Übersicht der Anlage 2.

Dagegen kann derzeit ein Zuschuss durch den Bund in Höhe von 1,44 Mio. Euro zusätzlich eines Zuschusses des Landes in Höhe von rund 450.000 Euro gesetzt werden. Im Übrigen hat der Landkreis Ammerland erklärt, dass er sich zwar in Anbetracht des verstrichenen Zeitraumes erneut mit der Entscheidung zur Gewährung eines Zuschusses auseinandersetzen wird; die bereits in der Vergangenheit getroffene Zuschussentscheidung in einer Gesamthöhe von rund 210.000 Euro wurde dabei jedoch nicht ernsthaft in Abrede gestellt.

Ob und inwieweit weitere Fördermöglichkeiten bestehen könnten (zum Beispiel Sparkassenstiftung, Niedersachsenstiftung oder sonstige Dritte), kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend geklärt werden, da Förderanträge bei den entsprechenden Einrichtungen bislang nicht gestellt worden sind. Soweit eine entsprechende Beschlussempfehlung durch die politischen Gremien erfolgt, würden die Gespräche hierfür aufgenommen werden.

Unterstellt, dass es bei den bisherigen Förderzusagen einschließlich der des Landkreises verbliebe, würden der geplanten Aufwendung von 2,8 Mio. Euro als Gegenfinanzierung 2,1 Mio. Euro gegenüberstehen. Wie bereits in der Vergangenheit erfolgt, ist wiederum die Anpassung der Zusage der Gemeinde in Bezug auf den zu erbringenden Eigenanteil anzupassen beziehungsweise zu aktualisieren. Ein entsprechender Beschlussvorschlag wurde deshalb aufgenommen.

Eine zwischenzeitliche Überprüfung der steuerrechtlichen Situationen hat im Übrigen ergeben, dass es sich bei dem Palaisensemble, anders als dies beim Freibad Rastede gegeben ist, nicht um eine Einrichtung handelt, die vorsteuerabzugsberechtigt ist. Bei genannten Beträgen handelt es sich deshalb um Bruttobeträge, die auch in dieser Höhe bei der Gemeinde anfallen.

In dem Betrag der voraussichtlichen Aufwendungen der Stufe 1 sind keine Einrichtungsgegenstände vorhanden, weder für die Gebäude noch der Außenterrasse.

Ebenfalls nicht enthalten sind weitere Aufwendungen, die sich im Außenbereich des Geländes ergeben und nicht die geplante Außenterrasse umfassen. Dies berührt zum Beispiel die bereits von der Denkmalschutzbehörde in Aussicht gestellte Möglichkeit der Verbesserung der Vorfläche beim Rondell und sonstige gartenpflegerische Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der qualitativen Verbesserung des Palaisensembles einhergehen können beziehungsweise sollten wie zum Beispiel Baumpflegemaßnahmen im östlichen Teilbereich des Geländes. Für Ausstattungsmaßnahmen wären zurzeit rund 220.000 Euro, für Arbeiten im sonstigen Außenbereich rund 200.000 Euro vorzusehen. Diese werden in der Finanzplanung veranschlagt werden.

Im Übrigen sind Haushaltsmittel in der Höhe der zu erwartenden Kassenwirksamkeit im Haushaltsplanentwurf des Haushaltsjahres 2024 beziehungsweise dem Investitionsprogramm enthalten.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Die Sanierungs- und baulichen Entwicklungsmaßnahmen unterliegen den damit üblichen Auswirkungen auf das Klima bei der Durchführung. Inwieweit insbesondere durch Maßnahmen der baulichen Gestaltung im Einzelfall klimaschutzfördernde Maßnahmen Berücksichtigung finden können (z. B. Qualität der Fenster, Versorgung mit Wärme), müssen die weitere Planung und Abstimmungsgespräche mit den Genehmigungsbehörden zeigen.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 - Stufenkonzept des Architekturbüros Angelis & Partner
- Anlage 2 - Beispiele Aufzüge
- Anlage 3 - Kostenübersicht