

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

Vorlage-Nr.: 2020/081

freigegeben am **04.06.2020**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 03.06.2020

Neukonzeption Palaisensemble

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	15.06.2020	Kultur- und Sportausschuss
N	23.06.2020	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

I. Das grundlegende Konzept zur Durchführung baulicher Maßnahmen im Bereich des Palaisensembles wird gemäß den Darstellungen, die dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt sind, mit folgenden Maßgaben beschlossen:

1. Die Baumaßnahmen werden unter vorrangiger Berücksichtigung
 - a) einer baulichen Ertüchtigung und historischen Instandsetzung des Palaisensembles, in der Rangreihenfolge bestehend aus Palais, Nebengebäude, Marstall und Remise sowie nachrangig den Torhäusern und, soweit durch Zuschussbedingungen insgesamt verpflichtend, auch den Neubau eines Veranstaltungsraumes beinhaltend,
 - b) im Rahmen der im Bewilligungszeitraum der gewährten Zuschüsse bestehenden Verfügbarkeit und
 - c) bei Gewährung eines Zuschusses von dritter Seite in einer Gesamthöhe von mindestens 75 % der geschätzten Gesamtbaukosten in Höhe von rd. 2,01 Mill. EUR

mit einem Eigenanteil in Höhe von max. 487.000,- EUR durchgeführt.

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich die Baukosten um weitere Kosten der Einrichtung, Ausstattung und Herrichtung der Gesamtanlage erhöhen können. Die Verwaltung wird im Hinblick auf das bereits beschlossene Nutzungskonzept gemäß Anlage 1 zur Vorlage 2018/014 beauftragt, hierfür zu gegebener Zeit konkrete Handlungsschritte und Maßnahmen vorzustellen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Planungsschritte zur Konkretisierung der einzelnen Bauabschnitte vorzubereiten.

- II. Das im Nebengebäude des Palais vorhandene Gemeindearchiv wird dort nicht mehr untergebracht.
- III. Der Vertrag zwischen dem Kunst- und Kulturkreis Rastede e.V. (KKR) sowie der Gemeinde Rastede vom 16.07.2018 wird unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist mit Wirkung zum 31.12.2020 gekündigt. Soweit rechtliche Verpflichtungen bestehen, ist finanziell sicherzustellen, dass diese ordnungs- und fristgemäß abgewickelt werden können. Dem Verein wird die Möglichkeit eingeräumt, nach Abschluss der Baumaßnahmen eine Räumlichkeit (mit) zu nutzen, soweit er sich in die Gesamtaufgabenstellung integriert.

Eine finanzielle Unterstützung des Vereines kann außerdem für den Zeitraum der Umbauphase des Palaisensembles dann auf Antrag gewährt werden, wenn durch den Verein bis zum 30.09.2020 ein Konzept für die Durchführung kultureller Veranstaltungen insbesondere unter Benennung von Räumlichkeiten und Personalerfordernis vorgelegt wird.

- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss der Baumaßnahmen die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Gestaltung der Programmarbeit des Palaisensembles als Marketingschwerpunkt der Gemeinde unter Einbeziehung von Schlosspark, Turnierplatzgelände sowie den Palaisgarten selbst mit gleichzeitiger Berücksichtigung der Aufgaben der Residenzort Rastede GmbH unter der Federführung der Gemeinde entwickelt und durchgeführt wird.

Sach- und Rechtslage:

Im Zusammenhang mit dem Palais, seiner Nutzung und seinen Nebengebäuden sind seit 2017 verschiedene Vorlagen vorgelegt und entsprechend beschlossen worden, die sich auf mögliche Zuschussgewährungen von Dritten für die Durchführung von Baumaßnahmen beziehen; vgl. Vorlagen Nr. 2017/151, 2018/014, 2018/102, 2019/053 und 2019/193. Ebenfalls wurde ein Nutzungskonzept über die Aufgabenstellung des Palaisensembles nach Abschluss der geplanten Baumaßnahmen vorgelegt, welches zwischenzeitlich beschlossen wurde (Vorlage Nr. 2018/014, Anlage 1).

Die vorliegende Beschlussvorlage bezieht sich in ihren Auswirkungen auf das beschlossene Nutzungskonzept und setzt dies als Entscheidungskriterium für die nachstehenden Ausführungen voraus.

Es wurde bereits mehrfach berichtet, dass Zuschussleistungen in erheblichem Ausmaß in Aussicht gestellt worden sind. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Bewilligungsbescheide vor, ausgenommen die Zusage des Landkreises Ammerland auf Gewährung eines Zuschusses in Höhe von 10 % der seinerzeit ermittelten Kosten für die Sanierung von Baudenkmalen (2.100.000 Euro), entsprechend 210.000 Euro. Da keine Bewilligungsbescheide vorliegen, kann auch noch nicht abschließend geklärt werden, unter welchen Voraussetzungen und Bedingungen diese Zuschüsse überhaupt gewährt werden. Wenn im weiteren Verlauf der Vorlage von einer sogenannten Linearität der Zuschussleistungen ausgegangen wird, also die Beibehaltung einer prozentualen Zuschusshöhe trotz Wegfalls einer geplanten Investitionsmaßnahme im gleichen Verhältnis, kann sich dies sehr wohl noch deutlich verändern.

Die insoweit dargestellten finanziellen Folgewirkungen sind deshalb unter dem Blickwinkel der Vorläufigkeit zu betrachten. Dies gilt im Übrigen für die Baukosten insgesamt. Die vorliegende Kostenschätzung ist seinerzeit auf der Grundlage einer Antragstellung vorgenommen worden und hatte überhaupt keine weiteren Detailplanungen zum Inhalt. Selbst hier wären nicht unerhebliche Abweichungen sowohl nach oben (wohl eher) als auch nach unten denkbar. Details werden sich folglich erst dann ergeben können, wenn und soweit die konkrete Planung durch die Gemeinde beauftragt worden ist. Auch die Kostensituation weiterer Aufwendungen (z.B. Einrichtung, Ausstattung u.ä.) kann im Augenblick nur überschlägig eingeschätzt werden.

Zu I.

Im Veranstaltungskonzept wurde beschlossen, Ausstellungen und Veranstaltungen durchzuführen, die die Gemeinde Rastede, ihre Bevölkerung und im Übrigen die Epoche vom 19. bis zum 21. Jahrhundert zum Inhalt haben. Dazu können gehören

- sämtliche Formate (Ausstellungen, Musik, Lesungen usw.) in bzw. aus dieser Zeitachse mit Bezug einschließlich und ausdrücklich des / zum Haus(es) Oldenburg, gepaart mit z. B. Sonderveranstaltungen und jeweils hohem Aktualisierungsgrad
- unter Darstellung der Gebäude einschließlich des Gartens selbst und zwar unter Berücksichtigung von Gartenkunst und Schlossparkareal mit einer Aktualisierung von 2 bis 4 Jahren
- in Verbindung mit saisonaler Kunst, Kulturgeschichte und „Genuss“.

Um für diese Aufgabenstellung einen wirtschaftlichen Personaleinsatz zu rechtfertigen, wird in den weiteren Ausführungen ergänzend davon ausgegangen, dass ein gewisses Maß an Konzentration in der Öffnungszeitenregelung vorliegen muss, die sich saisonal unterscheidet: Für den Zeitraum vom 01.10. bis 31.03. liegt die Öffnungszeit nach derzeitigen Überlegungen jeweils dienstags bis sonntags von 15.00 bis 19.00 Uhr, vom 01.04. bis 30.09. jeweils von dienstags bis sonntags von 15.00 bis 22.00 Uhr. Einzelfallregelungen - beispielsweise aufgrund besonderer Anlässe - sind selbstverständlich möglich. Zur Umsetzung dieser Konzeption wurde ein Antrag gestellt, der die historische und bauliche Ertüchtigung in den Vordergrund stellend für die verschiedenen Gebäulichkeiten zum Inhalt hat.

Palais(haupt)gebäude

Die beschlossene Konzeption folgt insoweit grundsätzlich den Überlegungen der Antragstellung. Grundlage der Antragstellung war insbesondere die bauliche und historische Ertüchtigung und Instandhaltung von Gebäuden (Palais mit Nebengebäuden und Außenanlagen) sowie des Neubaus eines Veranstaltungsraumes. Ebenfalls zu dieser Überlegung gehören die schon zu einem früheren Zeitpunkt beschlossenen und grundsätzlich mit Fördermitteln ausgestatteten Erneuerungs- / Sanierungsmaßnahmen betreffend die Heizung, Fenster und Tischlerarbeiten. Diese Arbeiten waren lediglich zurückgestellt worden, um bei einer in Aussicht stehenden umfassenderen baulichen Ertüchtigung Rücksicht auf andere Gewerke - wie z. B. Maler- oder Fußbodenarbeiten – nehmen zu können. Vor allem war auch Gegenstand der beabsichtigten Antragstellung die Herrichtung und Erweiterung der bereits von Anfang an als unzureichend erkannten Toilettenanlagen.

Sämtliche Vorschläge des beauftragten Planungsbüros bezüglich der technischen Ausstattung sollten unter der Prämisse einer baulichen Ertüchtigung aus Sicht eines Eigentümers umgesetzt werden. Soweit nicht ohnehin schon geplant (vgl. Beschreibung gem. Anlage 1), sind die dargestellten Maßnahmen, vor allem solche, die mindestens kurz- bzw. mittelfristig auf die Gemeinde ohnehin zukämen und dann alleine getragen werden müssen, als sinnvoll und unterstützend anzusehen, was sich vor allem auch finanziell positiv auf den Haushalt auswirkt.

Aber auch inhaltlich ist der Planungsidee für die Nutzung zuzustimmen. Basierend auf dem beschlossenen Nutzungskonzept wird die Idee der künftigen Nutzung umsetzbar (gemacht). Die Darstellung des Hauses in der besonderen Form, die letztlich den Ausschlag für die Einstufung als national bedeutsames Denkmal beinhaltet, wird beibehalten. Die räumliche Einteilung bleibt grundsätzlich erhalten und die Räume selbst bieten die Möglichkeit einer kurzen Führung mit entsprechender inhaltlicher Ausrichtung an die geplanten Veranstaltungen. Das Besucherinteresse wird auch an deren Bedürfnissen gemessen. Dies wird durch die klare Strukturierung zur ersten Kontaktaufnahme, des Vorhaltens einer entsprechenden Garderobe sowie einer angemessenen Anzahl von Toilettenanlagen dokumentiert.

Die bislang durch den KKR genutzten Büroräume – in der Anlage 2 als Räume Nr. 12 und 13 bezeichnet – werden zusammengefasst, und an dieser Stelle entfällt eine Büronutzung. Auf die Ausführungen im Zusammenhang mit der Herrichtung des Nebengebäudes wird insoweit verwiesen. Damit besteht die Möglichkeit, dass an dieser Stelle ein sogenannter „multifunktionaler“ Raum entsteht, der aber – auch hierin lag eine Priorität der Umbauüberlegungen – einer größeren Personenanzahl als bislang Aufenthaltsqualität bietet.

Die Konzeption sieht vor, diese Räumlichkeiten wieder in den Ausstellung- und Veranstaltungsbereich des Palais zu integrieren. Dieser Raum böte dann z. B. die Möglichkeit, die offensichtlich zunehmend beliebter werdenden Trauungen, die von der Gemeinde in dem Gebäude durchgeführt werden, wahrzunehmen. Insgesamt finden hier rund 75 Trauungen je Jahr statt.

Im Obergeschoss sind eine inhaltliche Darstellung des Landschaftsparks (Gartenkunst/Palaisgarten/Schlosspark) sowie eine besondere Entwicklungsmöglichkeit für Kinder und Jugendliche vorgesehen. Die entsprechende Verfügbarkeit von Räumen folgt damit auch dem Grundkonzept, das Palais deutlich jüngeren Interessierten, als dies bislang der Fall ist, eine Beteiligungsmöglichkeit an der Thematik zu eröffnen.

Die jedenfalls bislang noch vom Theater Orlando genutzten Räumlichkeiten bleiben zunächst in der jetzigen Funktion bestehen. Neben einer grundlegenden baulichen Überholung werden dort keine weiteren Veränderungen vorgenommen. Inwieweit das Theater Orlando überhaupt noch nach Abschluss der Baumaßnahme längerfristig wirken möchte, wird zu gegebener Zeit gesondert zu behandeln sein.

Die Kosten für diese Teilmaßnahme belaufen sich auf insgesamt rd. 883.000 Euro.

Palais(neben)gebäude

Hier sind neben Sanierungsarbeiten die Möblierung von Einzelräumen einschließlich der Wiederherstellung der sogenannten „Alten Küche“ in der heutigen Nutzungsform der Garage sowie die Herrichtung eines sogenannten „Wirtschaftshofes“ mit der Möglichkeit der Außenflächennutzung vorgesehen.

Auch in Bezug auf das Nebengebäude ist sämtlichen von dem beauftragten Planungsbüro vorgebrachten Vorschlägen unter der Prämisse der baulichen Erhaltung und Instandsetzung zuzustimmen. Zur Nutzung selbst müssen sich aus Sicht der Verwaltung jedoch deutliche Veränderungen ergeben. Derzeit ist im Nebengebäude das Archiv untergebracht. Ob und inwieweit dieses Archiv überhaupt beibehalten werden soll und es in der Eigenregie der Gemeinde zukünftig zu verwalten bleibt, wird mit Vorlage 2020/080 behandelt.

Entscheidend an dieser Stelle ist, dass für das Archiv weder in der jetzigen noch in der zukünftigen Ausgestaltung des Gesamtensembles Raum verbleiben kann, wenn den Ansprüchen des Beschlussvorschlages unter Berücksichtigung des Nutzungskonzeptes gefolgt werden soll. Die weiteren Ausführungen gehen deshalb davon aus, dass das Archiv mindestens anderweitig untergebracht wird.

Außerdem wird die sogenannte „Alte Küche“ (vergleiche Bezeichnung in Anlage 1, Konzept 04) hergerichtet, um dort ebenfalls kleinere Einzelveranstaltungen unter Beteiligung von Publikum separat und losgelöst von der Aufgabenstellung des eigentlichen Palaisgebäudes durchführen zu können. Die Bezeichnung „Alte Küche“ findet sich in keiner Baubeschreibung oder -zeichnung, sondern basiert auf Erkenntnissen der zuletzt im Archiv tätigen Frau Pauly. Tatsächlich soll es sich hierbei um Räumlichkeiten gehandelt haben, die der Versorgung Palais gedient haben. Diese Funktion muss jedoch irgendwann aufgegeben worden sein, sodass sich heute an dieser Stelle eine Garage befindet.

Entgegen der ursprünglichen Idee, in diesem Bereich ein Café herzurichten (vgl. Vorlage 2019/193, Anlage 3), wurde dies aus der aktualisierten Entwurfsfassung entfernt. Das Café war als erste Planungsidee seinerzeit vorgesehen gewesen, weil es nach erster Vorstellung jedenfalls zu einem Besuch des Palais dazugehören hätte können. Bei eingehender Betrachtung muss jedoch diesem Ansinnen aus wirtschaftlichen Gründen eine Absage erteilt werden. So müsste das Café entweder über mehrere Etagen in dem ohnehin kleinen Nebengebäude mit einer Nutzfläche von maximal 150 qm untergebracht werden, was allein aus logistischen Gründen kaum zu bewerkstelligen ist; darüber hinaus wäre es aber auch gezwungen, Nebenanlagen wie eine entsprechende Küchen- beziehungsweise Café-Einrichtung zur Vorbereitung von Speisen und Getränken, die auch die übrigen Räumlichkeiten versorgen soll, zu beherbergen einschließlich der bereits oben angesprochenen Toilettenanlagen.

Insgesamt würde sich damit eine Sitzplatzanzahl ergeben, die nach den Erfahrungen von qualifizierten Dritten wie z. B. Wirtschaftsprüfern oder Steuerberatern keine Auskömmlichkeit aus dem Betrieb heraus sichern könnte. Neben deren Erkenntnissen hat die Gemeinde auch selbst mit dem Café im Hallenbad Erfahrungen mit dem Betrieb solcher kleiner Einheiten sammeln können.

Die eingangs skizzierten Öffnungszeiten, die aus Gründen der personellen Verfügbarkeit für das Stammpersonal im Palais kaum weiter ausgedehnt werden könnten, sind darüber hinaus ebenfalls nicht ausreichend, um einen solchen Betrieb zu ermöglichen, es sei denn, es sollte einen insgesamt abgekoppelten Betrieb dieser Einrichtung geben, der auch die Außenflächen saisonal umfassen müsste.

Ergänzend sollte, insoweit auch abweichend von der bisher vorgelegten Studie, für das Erdgeschoss des Nebengebäudes vielmehr eine großzügige KÜcheneinrichtung vorgesehen werden, die die Möglichkeit bietet, die geplanten Vortragsräume zu versorgen und es im Sommer womöglich ergänzend erlaubt, den Wirtschaftshof als Biergarten/Weinlokal abzubilden. Ob ein solcher Betrieb mit den entsprechenden Vorhaltekosten zielgerichtet angelegt ist, muss zumindest in Bezug auf den Wirtschaftshof eine gesonderte Untersuchung zeigen. Für den Bereich der Vortragsräume bedarf es alleine der technischen Vorhaltung, um Grundansprüche an solche Veranstaltungsräume zu erfüllen.

Für die übrige Fläche im Nebengebäude sind Büroarbeitsplätze vorgesehen, auch für das Personal der Residenzort Rastede GmbH. Auf den Abschnitt IV sei verwiesen.

Insgesamt sind für diese Maßnahmen Kosten von rd. 859.000 Euro vorgesehen, wobei zusätzliche Kosten für technisches Equipment und Mobiliar auftreten werden.

Marstall und Schmiede

Hier sind vor allem Erhaltungs- und Sicherungsarbeiten vorgesehen.

Der Marstall und die Schmiede befinden sich – dies war jedoch auch allen Beteiligten beim Erwerb des gesamten Areals bewusst – in einem beklagenswerten Zustand. Berechtigterweise könnte die Frage gestellt werden, ob und inwieweit an einem Erhalt dieser „Gebäude“ überhaupt festgehalten werden sollte. Die Verwaltung unterstellt jedoch, dass gegenüber Interessierten mit diesem Palaisensemble auch eine Geschichte erzählt werden soll, die unter der Darstellung des Hauses und seiner Einrichtungen selbst ein Erlebnis über die Bedeutung sämtlicher Funktionen vermitteln kann. Dazu gehört auch Schmiede und Marstall.

Dem beauftragten Architekten wäre insoweit zuzustimmen, die Gebäulichkeiten in ihrer Substanz zu erhalten und so herzurichten, dass sich der dauerhafte Unterhaltungsaufwand auf ein vergleichsweise geringes Maß belaufen kann. Selbstverständlich wäre denkbar, diese Gebäulichkeiten auch in einem umfangreicheren Maße wieder herzurichten und ihrer historischen Bedeutung folgend auszustatten. Dies würde jedoch die nachstehend genannten Kosten voraussichtlich deutlich erhöhen.

Die Kosten für diese Maßnahme belaufen sich auf rd. 105.000 Euro.

Außenanlagen

Hier wurde die Wiederherstellung beziehungsweise Anlegung von Klinkerwegen und Pflanzungen beantragt.

Neben der Palaisgartenanlage im engeren Sinne müssen für eine insgesamt optisch einwandfreie Erscheinung auch die Außenanlagen des gesamten Geländes, insbesondere des sogenannten Rondells, in einem vernünftigen authentischen aber auch für Veranstaltungen geeignetem Zustand vorhanden sein. Dies berührt sämtliche Bereiche östlich des Palaisgebäudes einschließlich der Bereiche um die Wirtschaftshäuser und dem vorgesehenen Wirtschaftshof herum. Auch die Wiederbelebung der historischen Zufahrt zwischen den Torhäusern gehört zu dieser Aufgabenstellung und ist von den Planern deshalb in die Gesamtüberlegung zu Recht aufgenommen worden.

Die Kosten hierfür belaufen sich gemäß der Kostenschätzung auf rd. 61.000 Euro.

Torhäuser

Für die Torhäuser sind neben Sanierungsarbeiten vor allem auch Arbeiten an den Außenanlagen vorgesehen.

Ebenfalls bei Erwerb bekannt und deshalb auch nicht wesentlich im Kaufpreis Berücksichtigung findend, ist der bauliche Zustand der sogenannten Torhäuser.

Diese sind sanierungsbedürftig und insoweit sind die hier vorgeschlagenen Maßnahmen grundsätzlich nachzuvollziehen. Die Torhäuser sind jedoch bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs vermietet gewesen, was dazu führt, dass eine Sanierung/Renovierung nicht ohne weiteres durchführbar ist. Insbesondere berechtigen die vorgesehenen Maßnahmen nicht zur Kündigung, verbunden mit der Folge, dass von den Mietern Sanierungsmaßnahmen in einem gewissen Umfang zwar zu dulden wären, gegebenenfalls aber in Abhängigkeit vom Umfang der Sanierungsmaßnahmen die Möglichkeit bestehen kann, eine sogenannte Umsetzungswohnung bereit stellen zu müssen, damit die Sanierung stattfinden kann. Die Mieter müssten dann auf Kosten der Gemeinde für den Zeitraum der Sanierung anderweitig untergebracht werden. Im Hinblick auf die derzeit noch nicht abschließend feststehenden Kosten, die sich in Bezug auf die energetische Sanierung ergeben können, kann auch noch keine Aussage darüber getroffen werden, inwieweit die Möglichkeit einer Mieterhöhung gegeben sein könnte.

Insofern hat die Verwaltung in dem Beschlussvorschlag formuliert, dass eine Sanierung überhaupt nur dann in Erwägung gezogen werden sollte, wenn längerfristig die bewilligten Mittel zur Verfügung stünden und auch noch – z. B. nach Abschluss des Mietverhältnisses – hierauf zurückgegriffen werden kann. Anderenfalls sollte die Sanierung auf das unumgänglich erforderliche Ausmaß in der äußeren Darstellung beschränkt und die Sanierung selbst zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt werden.

Die Kosten würden sich bei Durchführung auf rd. 656.000 Euro belaufen.

Neubau eines Veranstaltungsraumes

Wohl ausgehend von der Situation, die sich zum Zeitpunkt der Antragstellung innerhalb des Hauptortes betreffend Veranstaltungsräumen wiedergefunden hat, war auch vorgesehen gewesen, einen Veranstaltungsraum zur Größe von seinerzeit rd. 120 qm einzuplanen. Den Darstellungen (vgl. Anlage 3 Vorlage 2019/193) konnte entnommen werden, dass dieser Veranstaltungsraum als Solitär im südlichen Teilbereich des Gesamtgeländes vorgesehen war. Eine konkrete Aufgabenbeschreibung hinsichtlich der Funktion war nicht klar definiert. Ebenso wie die Seminar- / Vortragsräume im Palaishauptgebäude sollte es sich um eine multifunktional nutzbare Einrichtung handeln.

Aus Sicht der Verwaltung ist diese Räumlichkeit jedoch unzureichend begründet.

Der Vorschlag basierte auf der Überlegung, dass sich heute jedenfalls zu einzelnen Veranstaltungen unzureichende Raumverhältnisse ergeben, die eine Aufnahme sämtlichst interessierter Besucher/Zuschauer nicht zulassen. Mit diesem Raum sollte deshalb die Möglichkeit eröffnet werden, auch von der Anzahl der Besucher her gesehen größere Veranstaltungen durchführen zu können. Es zeigt sich allerdings, dass die Summe dieser Veranstaltungen einen eher geringen Umfang aufweist.

Auch ist weder in der Antragstellung noch in den weiteren Ausführungen nachvollziehbar erklärt worden, welche Anzahl von Veranstaltungen hier überhaupt vorgesehen werden sollten, um eine wirtschaftliche Rechtfertigung dieser Baumaßnahmen zu gewährleisten. Allein die Möglichkeit der Durchführung von solchen Maßnahmen, würde denn eine solche Räumlichkeit bestehen, in Aussicht zu stellen, reicht als Begründung nicht aus. Bereits jetzt haben verschiedene Räumlichkeiten zur Verfügung gestanden und sind bei entsprechend erwartetem Publikumsinteresse (zum Beispiel Aula für sogenanntes Neujahrskonzert) genutzt worden. Das quasi nur erst einmal der Raum zur Verfügung stehen müsste, damit Veranstaltung geplant und durchgeführt werden, lässt sich auch aus dem sonstigen bisherigen Tätigkeitsumfang des KKR nicht herleiten. Dies ist nicht als Vorwurf gegenüber dem Verein zu verstehen; vielmehr müsste sich ja die Erkenntnis ergeben, dass Veranstaltungen in der Gemeinde in einer gewissen Vielzahl nicht stattfinden konnten, weil Räumlichkeiten nicht zur Verfügung standen.

Vortrags-/Veranstaltungsräume sind jedoch grundsätzlich vorhanden und müssten als deutliche Ergänzung zu dem bisherigen Zustand überhaupt erst einmal eine Auslastung erfahren, bevor weitere Veranstaltungsräumlichkeiten in unmittelbarer Nähe angeboten werden würden. Gegenüber 2017 hat sich die Situation im Hauptort (weiter) verbessert und wird sich voraussichtlich weiter positiv entwickeln. So wurde der Saalbetrieb des quasi unmittelbar benachbarten „Hof von Oldenburg“ wieder aufgenommen, jedenfalls in der Sommerzeit stünde auch temporär die Räumlichkeiten der Genossenschaftsakademie zur Verfügung und nach wie vor ist immer noch durch das Hotel „Zum Zollhaus“ vorgesehen, die mit Bauleitplanung unterlegte Veranstaltungshalle errichten zu wollen; die Aula wurde bereits benannt.

Insofern hat sich für die Verwaltung die Frage gestellt, ob der zu erwartende Aufwand eine solche Räumlichkeit rechtfertigen würde.

Auch die zwischenzeitliche Begründung, diesen Raum zum Beispiel für Hochzeiten, bei denen die Trauung bereits im Palais stattgefunden hat, vorzusehen, könnte allenfalls als nachrangige Lösung betrachtet werden. Es ist nicht die Aufgabe der Gemeinde, Veranstaltungsräumlichkeiten für Privatnutzung in einem öffentlichen Bereich vorzuhalten, wenn und soweit nicht gleichzeitig eine jedenfalls teilhoheitliche Aufgabe (wie z. B. die Trauung) damit einhergeht.

Unabhängig davon wäre mindestens fraglich, inwieweit eine solche Lokalität überhaupt nachgesucht wird, denn die geplante Größenordnung von 120 qm für diesen Raum hätte für eine Hochzeit mit beispielsweise 100 Gästen und mehr nicht ausreichen können, um ein den aktuellen Bedürfnissen entsprechendes Ergebnis abliefern zu können.

Hinzu käme, dass keine eigene Küche in diesen Räumlichkeiten vorhanden ist, also entweder eine zusätzliche weitere Küche eingebaut werden müsste oder aber die in Verbindung mit Räumlichkeiten vorgesehene Verköstigung separat jeweils von außen herangeschafft werden müsste. Dies wäre ein stark witterungsabhängiger Faktor und würde nicht zur Sicherung einer ohnehin fragwürdigen Nachfragesituation beitragen können. Auch andere angedachte Nutzungen, wie zum Beispiel Ratssitzungen, können keine messbare Entlastung darstellen. Die Frequenz dieser Sitzungen ist eher gering und darüber hinaus wurde in der Vergangenheit immer wieder auch der Kontakt in die anderen Ortschaften gesucht, bei der die Ratssitzung auch ein verbindendes Element darstellt.

Gemessen an Räumlichkeiten vergleichbarer Größenordnung, ungeachtet der noch weitergehenden technisch vertiefenden Planung (Standort der Heizung, Wasserversorgung, sonstige Nebenanlagen) betragen alleine die Fixkosten, bestehend aus Wartung und Unterhaltung, ohne Abschreibung, Verzinsung oder gesonderte Personalkosten, wenigstens 1.500 Euro pro Monat zzgl. der erforderlichen Betriebskosten wie Heizung, Reinigung u. ä. für den Fall einer Nutzung. Die Verwaltung sieht auf dieser Grundlage im Verhältnis des Aufwandes zum Nutzen keine akzeptable Tragfähigkeit des Konzeptes.

Losgelöst von der rein wirtschaftlichen Betrachtung bleibt überdies die Frage zu stellen, wie das Projekt innerhalb des Palaisgartens verwirklicht werden sollte. Wenngleich die Denkmalschutzbehörde grundsätzlich erklärt haben soll, sich einen solchen Solitär vorstellen zu können, ist damit nicht nur keine denkmalrechtliche Genehmigung erteilt; die Gemeinde selbst müsste einen hohen Anspruch an die bauliche Darstellung verfolgen, wenn der Gesamteindruck aus Palais und Nebengebäuden nicht deutlich beeinträchtigt sein sollte oder aber zwischen Palais und Veranstaltungsraum eine räumliche Distanz liegen würde, die den Raum quasi schon als nicht mehr im Gelände liegend deuten und damit auch keiner Nachfrage unterwerfen würde.

Hinzu käme die bereits im Zusammenhang mit dem Nebengebäude angesprochene Versorgungssituation. Wenn dieser Solitär auch als solcher existieren sollte, müsste unter Berücksichtigung entsprechender Versorgungseinrichtungen der Raum nicht nur deutlich größer werden. Die Einrichtungen müssten, da auch umgekehrt für die Versorgung des Palais keine vernünftige Anbindung vorhanden wäre, doppelt vorgehalten werden.

Deshalb wird vorgeschlagen – soweit nicht die Bezuschussung beeinträchtigend –, auf den Bau dieses Veranstaltungsraumes zu verzichten.

Für die vorgenannten Maßnahmen wurden grobe Kostenschätzungen eines Fachplanungsbüros vorgenommen, die – ebenso wie die Planung – einer Konkretisierung bedürfen, wenn und soweit sie durchgeführt werden sollen. Die bisherigen Planungsüberlegungen dienten insoweit lediglich einer Vorabschätzung der zu erwartenden Aufwendungen im Zusammenhang mit der Antragstellung.

Auftragsgemäß wurden vom beauftragten Planungsbüro im Wesentlichen bauliche Gegenstände einschließlich der Herrichtung von Außenanlagen bepreist; nur in Einzelfällen wurden Einrichtungsgegenstände, wie beispielsweise Mobiliar, aufgenommen. Zu erwarten sind hier weitere Kosten in niedriger bis mittlerer sechsstelliger Höhe für technisches und sonstiges Verwaltungsequipment. Dabei wurde insbesondere auch noch nicht berücksichtigt, dass gegebenenfalls aus baurechtlichen Gründen die Errichtung eines Fahrstuhles erforderlich sein kann.

Die Aufwendungen insgesamt sind ebenfalls nur grob nach Baumaßnahmenkennzahlen ermittelt und könnten insoweit (deutlich) abweichen. Hier war zum Zeitpunkt der Antragstellung lediglich der Versuch unternommen worden, einen groben Überblick zu erhalten. Die Kostenschätzung wurde – ebenso wie die Planung betreffend den Veranstaltungsraum – im April 2020 nochmals einer aktuellen Prüfung, gerade auch im Hinblick auf die zu erwartenden Baukosten, unterzogen.

Die ursprüngliche Kostenschätzung von 2017 (vgl. Anlage 1 – Kostenschätzung [schwarz markierte Zahlen]) ging von rd. 2,85 Mill. Euro Gesamtkosten bei Zuschüssen von rd. 2,35 Mill. Euro aus, entsprechend einer Eigenbeteiligung von rd. 500.000 Euro für die Gemeinde. Inwieweit die aktuelle Situation insbesondere in Bezug auf die Zuschussseite Veränderungen birgt, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht geklärt werden. Diese aktualisierte Kostenschätzung kommt zu einem Gesamtergebnis von 3,1 Mill. Euro.

Im Hinblick auf die derzeit noch nicht vorliegenden Bewilligungsbescheide geht die Verwaltung den Erfahrungen der Vergangenheit folgend jedenfalls nicht davon aus, dass die Zuschussgeber diese Teuerungsrate mittragen. Würde diese Einschätzung zutreffen, würde sich bei Beibehaltung sämtlicher Baumaßnahmen die Belastung auf insgesamt 750.000 Euro erhöhen. Hinzu kämen – wie eingangs bereits dargestellt – weitere Kosten, die durch erforderliche Ausstattung der einzelnen Teileinrichtungen entstehen würden. Diese Kosten würden den Betrag der Gemeinde auf mindestens 1 Mill. Euro erhöhen und können sich, wenn weitere Maßnahmen im Umfeld, die sich zum Beispiel auf die Gartenanlage beziehen, entstehen, problemlos auf bis zu 1,5 Mill. Euro insgesamt entwickeln.

Bei Entfall des Veranstaltungsraumes und davon ausgehend geringerer Gesamtbaukosten einschließlich nicht erforderlicher Einrichtung ergeben sich Gesamtaufwendungen von 2,66 Mill. Euro. Die Linearität der Zuschussleistung unterstellt (ursprünglich rd. 82 %) ergäbe sich ein Zuschuss von 2,18 Mill. Euro und eines Eigenanteiles der Gemeinde von rd. 480.000 Euro zzgl. Einrichtungsgegenstände.

Die Sanierung der Torhäuser außer Acht lassend (hierfür waren insgesamt 656.000 Euro vorgesehen) ergäbe dann ein Bauvolumen von 2,01 Mill. Euro bei einem Zuschuss von 1,64 Mill. Euro, entsprechend eines Gemeindeanteiles von 370.000 Euro zzgl. Einrichtung. Unter Berücksichtigung der Teuerungsrate ist er von einem Zuschuss in Höhe von 1,52 Millionen Euro bei einem Eigenanteil von 487.000 Euro auszugehen.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Bedingungen noch nicht abschließend geklärt, ob und inwieweit die Möglichkeit eines Vorsteuerabzuges bestehen könnte und wie sich dies auf die Gesamtfinanzierung, insbesondere auch auf die Zuschussfrage, auswirken kann. Die abschließende Prüfung stünde insoweit unter dem Vorbehalt einer entsprechenden verbindlichen Auskunft der Finanzverwaltung.

Zu II.

Im Nebengebäude, welches nach den aktuellen Vorstellungen künftig als Küche / Büroraum genutzt werden soll, ist derzeit das Gemeindearchiv untergebracht. Sowohl die geplante Nutzungen des Hauptgebäudes als auch des Nebengebäudes sowie der Torhäuser lassen keinen Platz (mehr) für die Unterbringung des Gemeindearchivs. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, das Archiv im Rahmen dieser Beschlussvorlage aus der Nutzung des Palais insgesamt herauszulösen. Weitere Details bleiben einer gesonderten Beratung vorbehalten; vgl. Vorlage 2020/080.

Zu III.

Nachdem der KKR über viele Jahre bereits im Palais als „wesentlicher Untermieter“ ansässig gewesen war, wurde 1998 die Idee geboren, den Verein aus synergetischen Gründen mit der Verwaltung und gleichermaßen mit dem Betrieb des Palais zu beauftragen.

Der Verein ist dieser Aufgabe dadurch nachgekommen, dass er unter Zurverfügungstellung entsprechender finanzieller Mittel durch die Gemeinde den Kulturbetrieb gestaltet hat. Es hat in insgesamt über 20 Jahren der Aufgabenwahrnehmung keinerlei Beanstandungen durch die Gemeinde als vormaliger Pächterin beziehungsweise in der jetzigen Eigenschaft als Eigentümerin gegeben, im Gegenteil: regelmäßig ist die Arbeit des KKR durch die politischen Gremien gewürdigt worden.

Die weiteren Ausführungen in dieser Vorlage zielen denn auch nicht darauf ab, die Aufgabenwahrnehmung des KKR zu diskreditieren; vielmehr ist es unter besonderer Berücksichtigung des Nutzungskonzeptes einerseits und der Aufgabenstellung der Gemeinde auch in ihrer jüngsten Funktion als Eigentümerin andererseits geboten, dass sie sich selbst intensiv um die Einrichtung und die von ihr wahrgenommene Aufgabenstellung kümmert.

Nachdem der ursprüngliche Vertrag von 1998 im Jahr 2018 modifiziert worden war, weil der KKR aus dem einer solchen Aufgabe innewohnenden Haftungsrisiko insbesondere aus der Wahrnehmung der Aufgaben betreffend die Außenanlagen entlastet werden wollte, wurde ein Vertrag geschlossen, der als möglichen Endtermin auch den 31.12.2020 ins Auge gefasst hat. Unabhängig von der zuvor geklärten Aufgabenstellung wird voraussichtlich ab 2021 ein verändertes steuerrechtliches Reglement auch für das Palaisensemble greifen mit Auswirkungen, die die derzeitigen finanziellen Regelungen auf den Prüfstand stellen müssen.

Für 2021 und Folgejahre ist aber auch aus anderen Gründen zu überlegen, unter welchen Bedingungen das Palais betrieben werden soll. Neben der eigentlichen Aufgabenstellung der Kulturarbeit spielen dabei Überlegungen eine Rolle, den sich verändernden Aufgabenkreis der Residenzort Rastede GmbH, ausgehend vom Vermarktungskern „Historischer Bereich“, in die Überlegungen einzubeziehen. An anderer Stelle wurde bereits festgestellt, dass die Residenzort Rastede GmbH zwar grundsätzlich die Aufgabenstellung der Vermarktung für die Gemeinde in der bisherigen Form beibehalten werden soll. Unabhängig davon, dass sich die Geschäftsfelder verändert haben, ist auch der Ansatzpunkt der Vermarktung der Gemeinde mit den Bereichen Palais, Palaisgarten, Schloss, Turnierplatz (und Schloss) deutlich in den Fokus gerückt und hat – nicht zuletzt unter großzügiger Gewährung von Zuschüssen für sämtliche Bestandteile – auch für Veränderungen in diesen Bereichen gesorgt beziehungsweise soll die Voraussetzungen dafür schaffen.

Wenn also die Residenzort Rastede GmbH (auch) als Ausgangspunkt ihrer Vermarktungsüberlegungen und als Ankerschwerpunkt das Palaisensemble nutzen soll, muss folgerichtig die Frage gestellt werden, welchen Sinn es ergeben könnte, dass die Nutzung des Palais und die räumliche Auslastung maßgeblich durch einen Dritten beeinflusst, ja sogar gesteuert werden kann.

Aus Sicht der Verwaltung ist es daher nicht denkbar, dass der KKR die Gesamtaufgabe der Vermarktung übertragen bekommen sollte. Unabhängig davon, dass er hierzu aufgrund seiner Struktur nicht in der Lage wäre, würde er damit auch seiner eigentlichen Aufgabenstellung nicht mehr entsprechen.

Gefragt ist deshalb eine Aufgabenwahrnehmung, die sowohl die Vermarktung der Gemeinde als auch die Nutzung des Palaisgebäudes mit sämtlichen Bestandteilen grundsätzlich in einer Hand hält. Dies ist aber aufgrund der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse nur die Gemeinde selbst.

Die Überlegung der Verwaltung ist deshalb, unter dem Blickwinkel der veränderten Aufgabenwahrnehmung die Zusammenarbeit mit dem KKR mit Ablauf des Jahres 2020 zu beenden. Die Konsequenz einer solchen Handlung würde sich jedoch nicht alleine in der Aufgabe eines Mietverhältnisses widerspiegeln; vielmehr sind in dem Arbeitsumfang des KKR auch solche Arbeiten enthalten gewesen, die durch hauptberufliche Begleitung unterstützt werden mussten beziehungsweise müssen.

Dem Verein muss in jedem Falle die Möglichkeit gegeben werden, diese rechtlichen Verhältnisse, ordnungsgemäß zum Abschluss zu bringen. Deshalb wären die Unterstützungsleistungen für den KKR jedenfalls so lange zu erbringen, bis die Aufgabenstellungen ordnungs- und fristgemäß abgeschlossen worden sind.

Welche weiteren Folgen dies haben kann, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend behandelt werden und bedarf zu gegebener Zeit einer gesonderten Behandlung. So ist z. B. die Frage zu klären, ob und unter welchen Voraussetzungen Personal für die veränderte Aufgabenstellung vorgehalten werden sollte, in welchem Umfang dies der Fall ist und welche Teilaufgaben auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Aufgaben durch die Residenzort Rastede GmbH abgebildet werden können. Auch wird die Frage zu behandeln sein, wie sich eine mögliche Übergangslösung für die Kulturarbeit darstellen könnte.

Der Umfang der Umbauarbeiten wird nach Einschätzung der Verwaltung wenigstens ein Jahr dauern, im Hinblick auf die besonderen Anforderungen, die ein Baudenkmal stellt, womöglich länger. Während dieser Zeit ist das Palais bestenfalls sehr eingeschränkt, wenn überhaupt, nutzbar. Für umfangreiche Ausstellungen o. ä. – dies schließt im Übrigen die Aufführungen des Theater Orlando mit ein – verbleibt deshalb kein Platz.

Wenn und soweit während der Bauphase eine Kulturarbeit im weitesten Sinne angeboten werden sollte, könnte die derzeitige Unterstützungsleistung der Gemeinde für den KKR jedenfalls befristet fortgesetzt werden. Im Hinblick auf die grundsätzliche Abwicklung des Vertrages wird man insoweit jedoch der Situation nur dadurch gerecht werden können, wenn durch den KKR unter Berücksichtigung der Übergangsfrist mit Angabe des Ortes und der geplanten finanziellen Aufwendungen ein Programmentwurf aufgezeigt werden würde. Um eine zeitnahe Fortsetzung zu ermöglichen, sollte unter Berücksichtigung der Haushaltsplanung eine entsprechende Erklärung bis zum 30.09.2020 vorgelegt werden.

Da die Aufgabenstellung selbstverständlich auch nach Abschluss der Bauarbeiten des Palaisensembles nicht beendet ist, sollte ebenfalls die Prüfung erfolgen, nach Herrichtung der entsprechenden Räumlichkeiten auch eine Integration der Vereinsarbeit des KKR unter den dann aktualisierten Bedingungen zu ermöglichen. Dies muss zu gegebener Zeit allerdings in erster Linie durch den KKR selbst entschieden werden. Konkrete Benennungen von Raumumfang und ggfs. möglicher Unterstützungsleistungen können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht behandelt werden.

Zu IV.

Nach Abschluss der Baumaßnahme und unter der Voraussetzung, dass eine Zusammenführung der Aufgabenstellung zwischen Palaisbetrieb und der Residenzort Rastede GmbH erfolgt, wäre die dann insoweit überarbeitete Aufgabenstellung wahrzunehmen.

Dies bedarf der Konkretisierung des derzeit nur im Grobentwurf vorliegenden Konzeptes der Residenzort Rastede GmbH (vgl. Anlage 3 zur Vorlage), ebenso wie die detaillierte Ausgestaltung des beschlossenen Nutzungskonzeptes für das Palaisensemble. Unter Berücksichtigung der aktuellen Finanz- und Personalsituation muss zeitnah vor Beendigung der Bauarbeiten die konkrete Umsetzungsphase mit entsprechender Programmgestaltung beschlossen sein. Dies wird es erforderlich machen, auch grundlegende Aussagen darüber zu treffen, welche Folgewirkungen sich ergeben können.

Finanzielle Auswirkungen:

Auf die Sach- und Rechtslage wird insoweit verwiesen. Wenn die insoweit abgeschichteten Planungsüberlegungen berücksichtigt werden, ergeben sich rund 2 Mill. Euro an Baukosten, ergänzt um bis zu voraussichtlich 200.000 Euro für technische Ausstattung und Herrichtungsarbeiten im Gelände.

Für die Baukosten ist bei entsprechenden Bedingungen mit einem Zuschuss von rund 1,52 Mill. Euro zu rechnen, was dann im Ergebnis zu 488.000 Euro Eigenmittel der Gemeinde in den Haushaltsjahren 2022 und 2023 im investiven Bereich führen wird.

Für den laufenden Betrieb ergeben sich weitere Aufwendungen, die natürlich unmittelbar abhängig vom Betriebsumfang sind.

Anlagen:

- Anlage 1 – Konzeption der Umbau- / Sanierungsmaßnahmen Palaisensemble einschließlich aktualisierter Kostenschätzung
- Anlage 2 – Bezeichnung der Räumlichkeiten mit Nummerierung
- Anlage 3 – Grobkonzept Aufgabenstellung Residenzort Rastede GmbH