

## Einladung

**Gremium:** Kultur- und Sportausschuss - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Montag, 15.06.2020, 17:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstraße 5, 26180 Rastede

Rastede, den 04.06.2020

1. An die Mitglieder des Kultur- und Sportausschusses
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

### Tagesordnung:

#### **Öffentlicher Teil**

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 24.02.2020
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Neukonzeption Palaisensemble  
Vorlage: 2020/081
- TOP 6 Auflösung des Gemeindearchivs  
Vorlage: 2020/080
- TOP 7 Einwohnerfragestunde
- TOP 8 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung  
gez. Henkel  
Erster Gemeinderat

## 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 Kucheneinrichtung 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. Wenn gleich 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 dienen 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

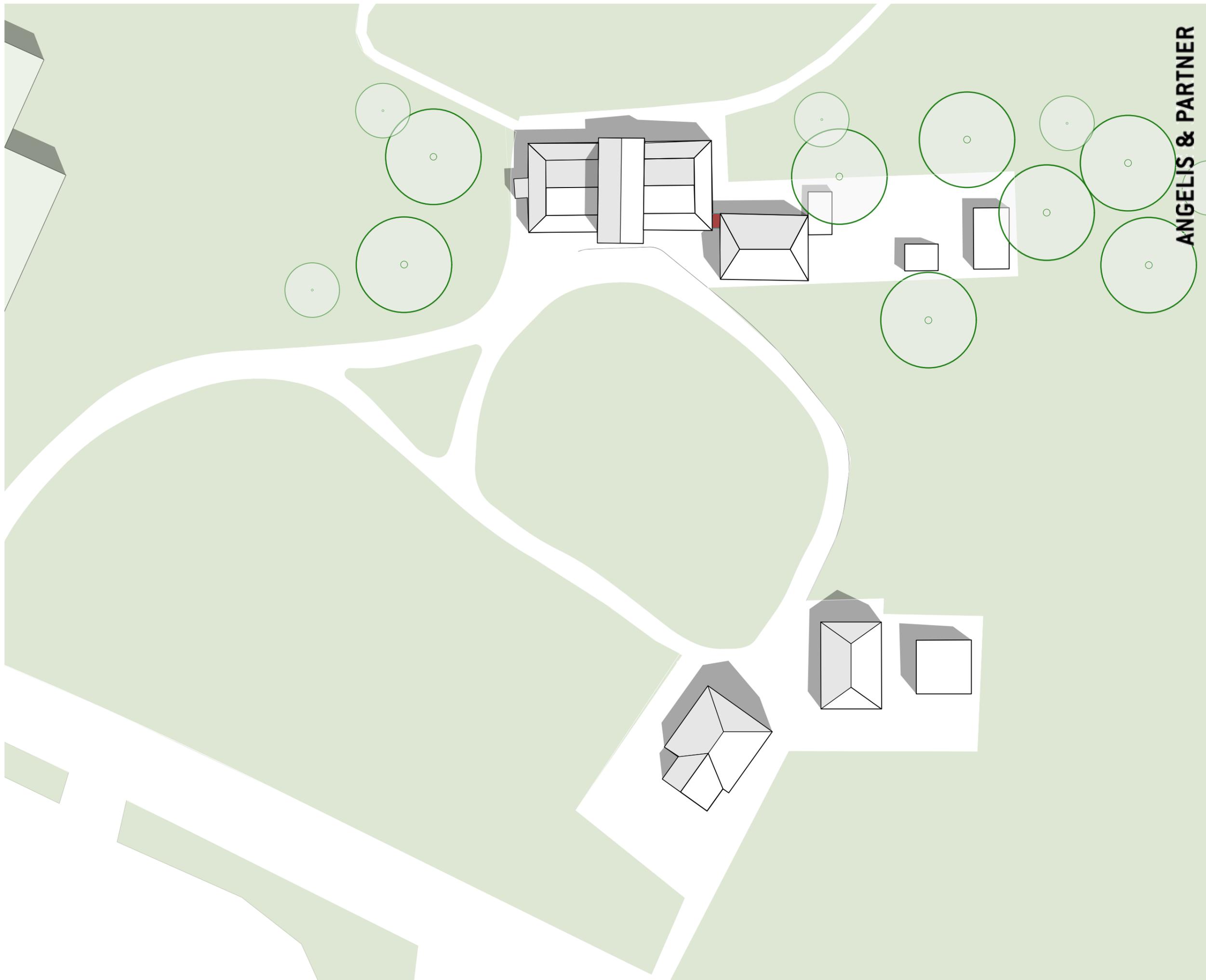
STUDIE  
PALAIS  
RASTEDE  
Überarbeitung  
APRIL 2020

KONZEPT  
November 2017  
M 1:1000



STUDIE  
PALAIS  
RASTEDE

Überarbeitung  
APRIL 2020



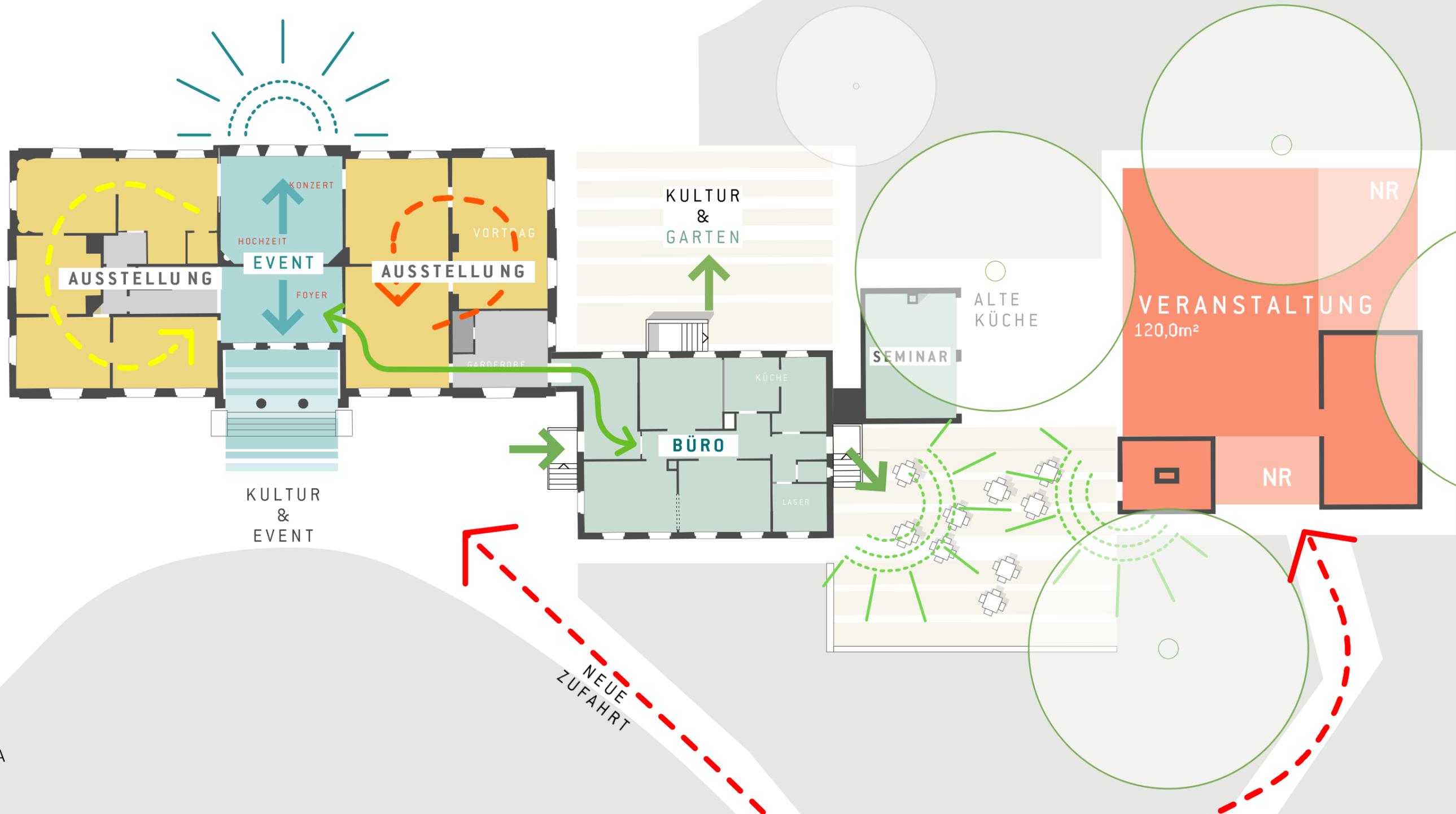
ANGELIS & PARTNER

LAGEPLAN  
M 1:500

STUDIE  
PALAIS  
RASTEDE

Überarbeitung  
APRIL 2020

KONZEPT 04  
NUTZUNG  
EG

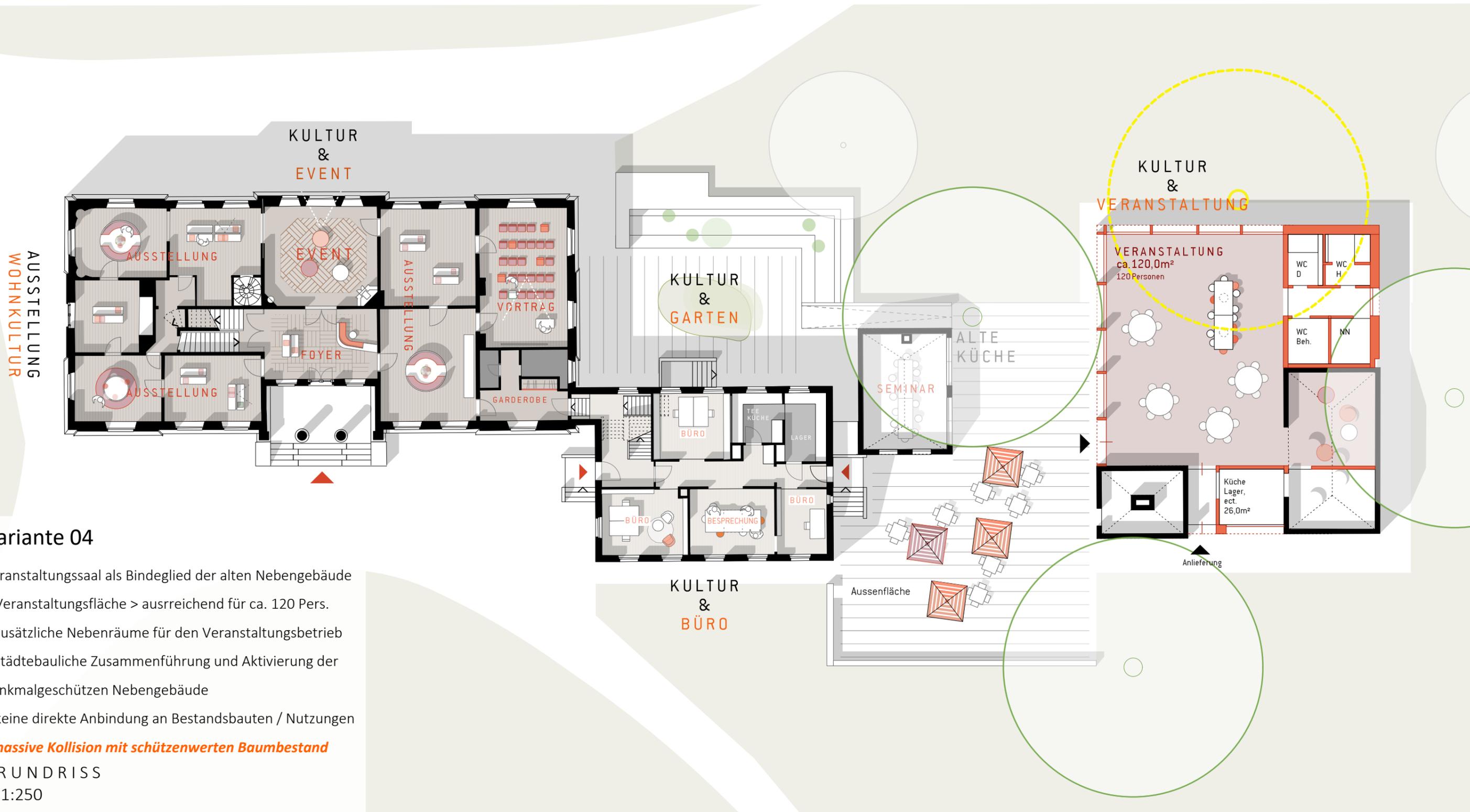


SCHEMA  
M 1:250

# STUDIE PALAIS RASTEDE

Überarbeitung  
APRIL 2020

KONZEPT 04  
EG



## Variante 04

- + Veranstaltungssaal als Bindeglied der alten Nebengebäude
- + Veranstaltungsfläche > ausreichend für ca. 120 Pers.
- + zusätzliche Nebenräume für den Veranstaltungsbetrieb
- + städtebauliche Zusammenführung und Aktivierung der denkmalgeschützten Nebengebäude
- + keine direkte Anbindung an Bestandsbauten / Nutzungen

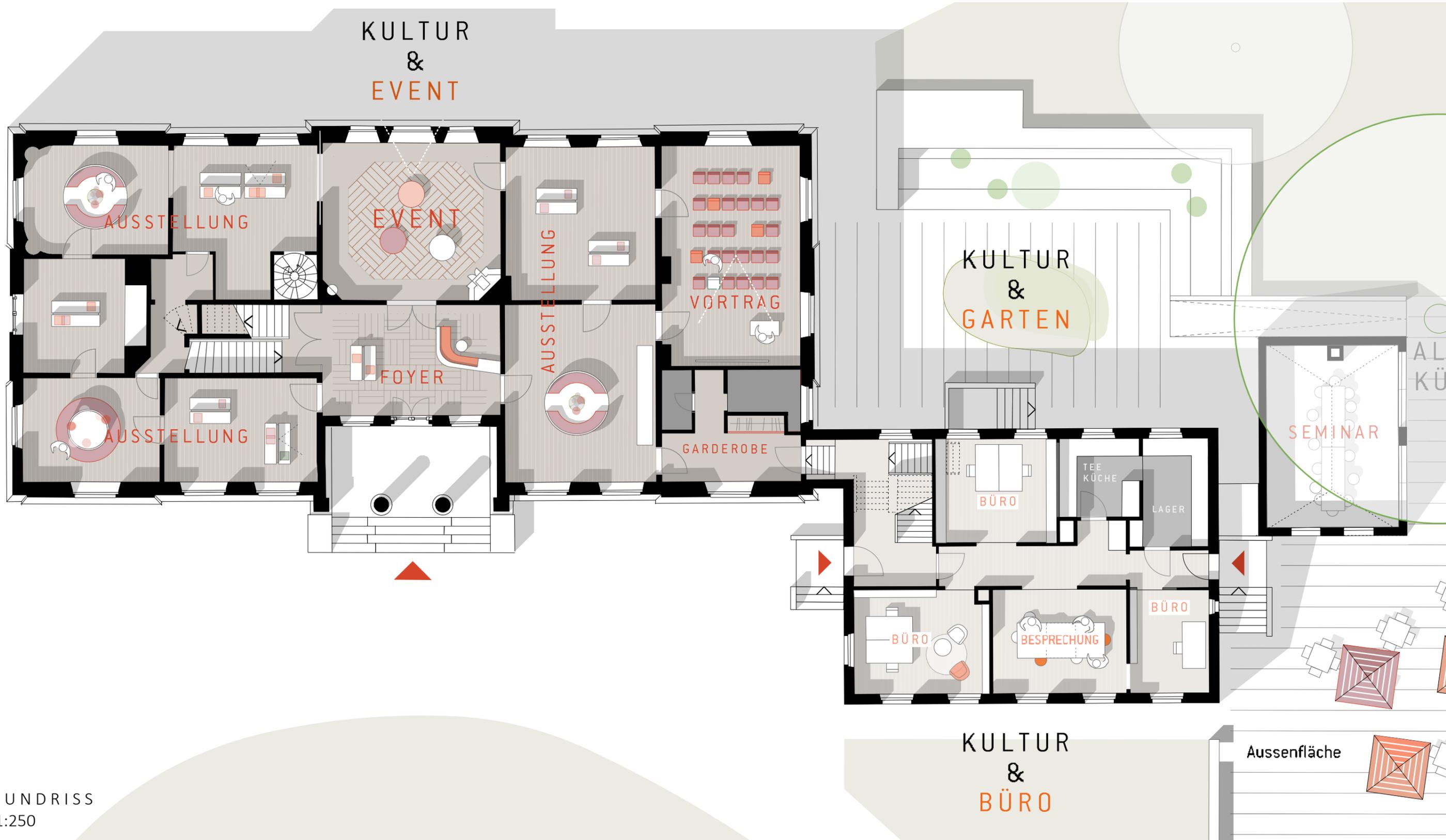
**- massive Kollision mit schützenswerten Baumbestand**

GRUNDRISS  
M 1:250

STUDIE  
PALAIS  
RASTEDE

Überarbeitung  
APRIL 2020

KONZEPT 04  
EG



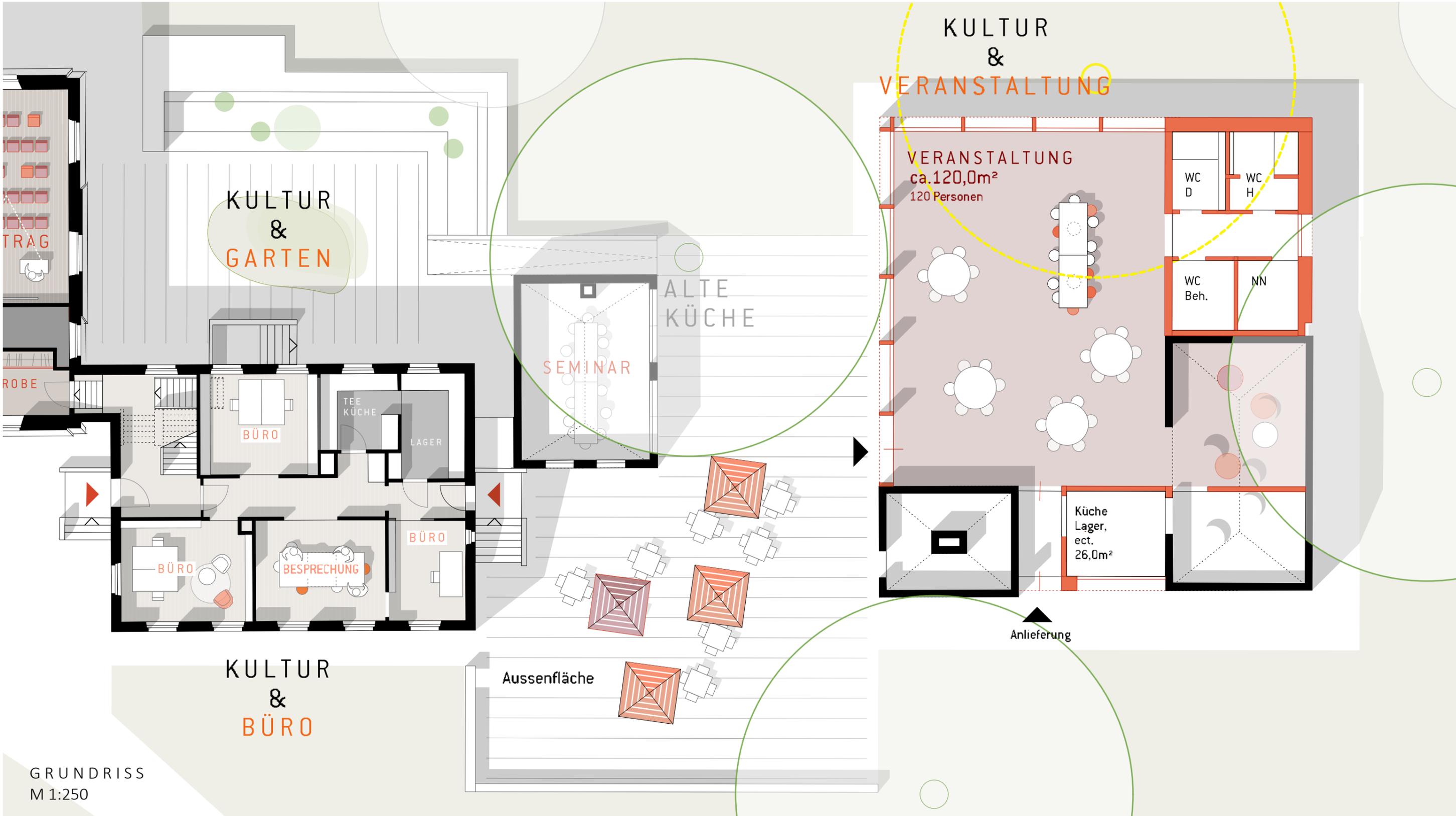
GRUNDRISS  
M 1:250

STUDIE  
PALAIS  
RASTEDE

Überarbeitung  
APRIL 2020

KONZEPT 04

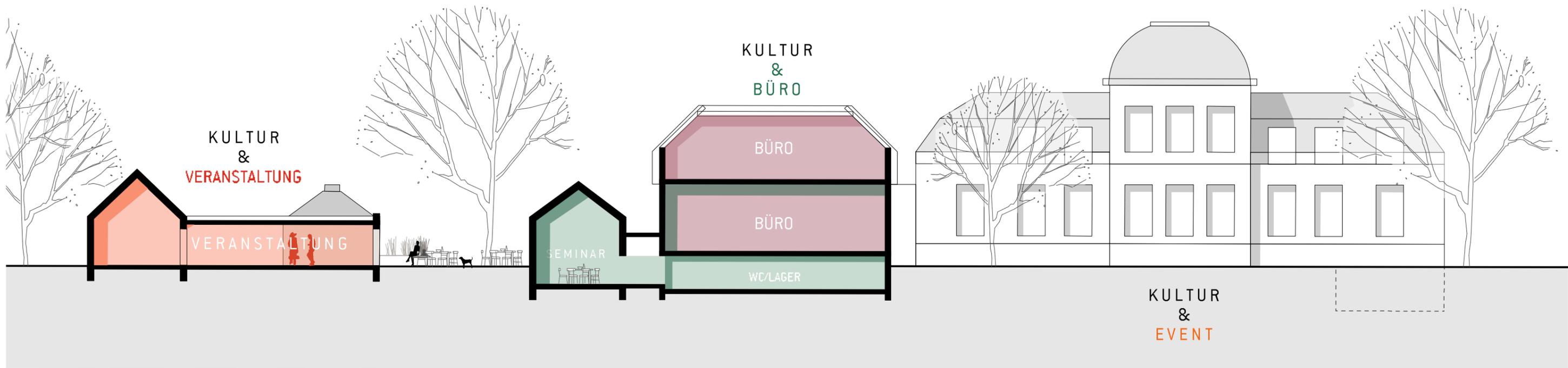
EG



STUDIE  
PALAIS  
RASTEDE

Überarbeitung  
APRIL 2020

KONZEPT 04



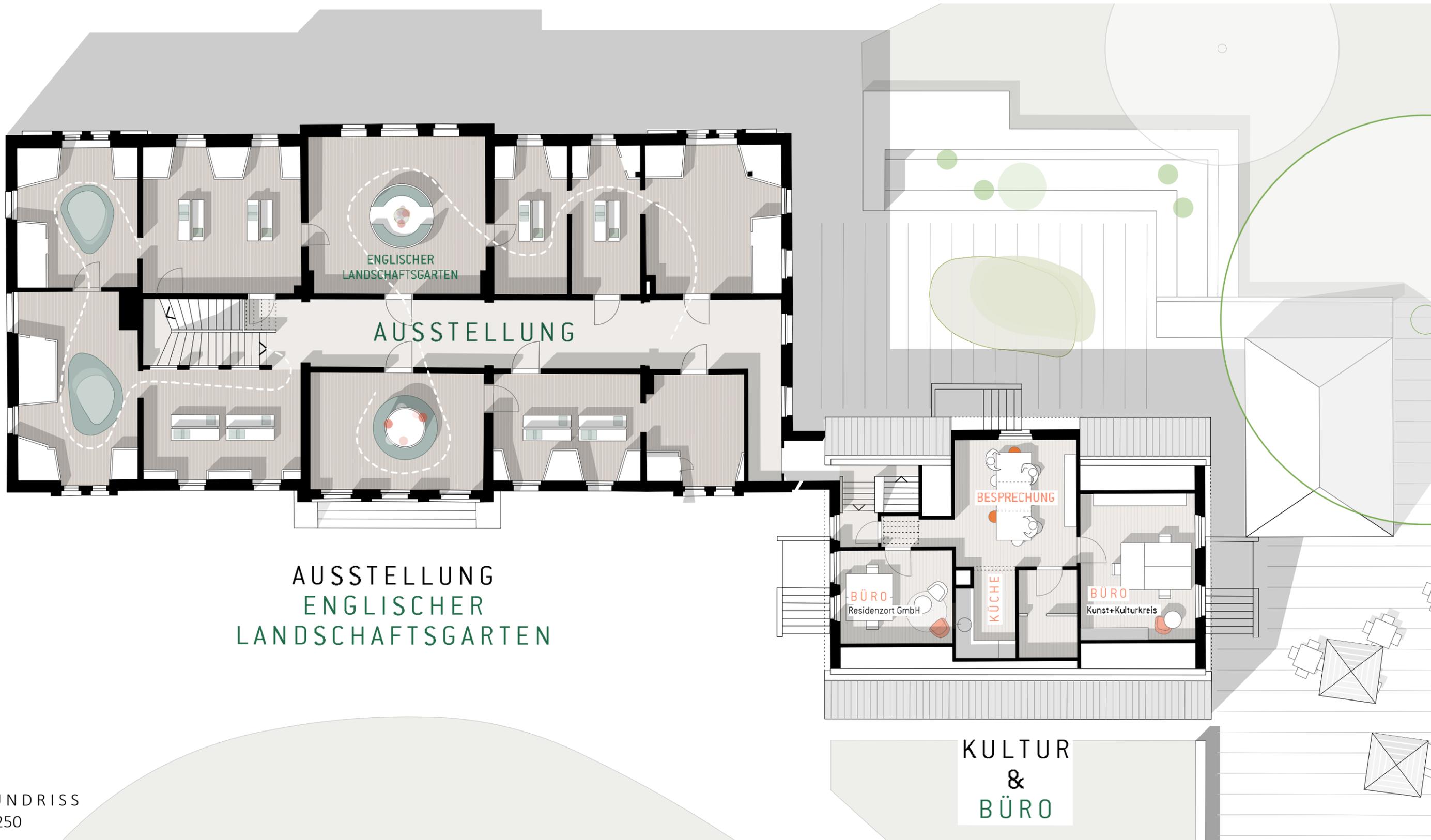
SCHEMASCHNITT  
M 1:200

STUDIE  
PALAIS  
RASTEDE

Überarbeitung  
APRIL 2020

KONZEPT 01-04

1.0 G



AUSSTELLUNG  
ENGLISCHER  
LANDSCHAFTSGARTEN

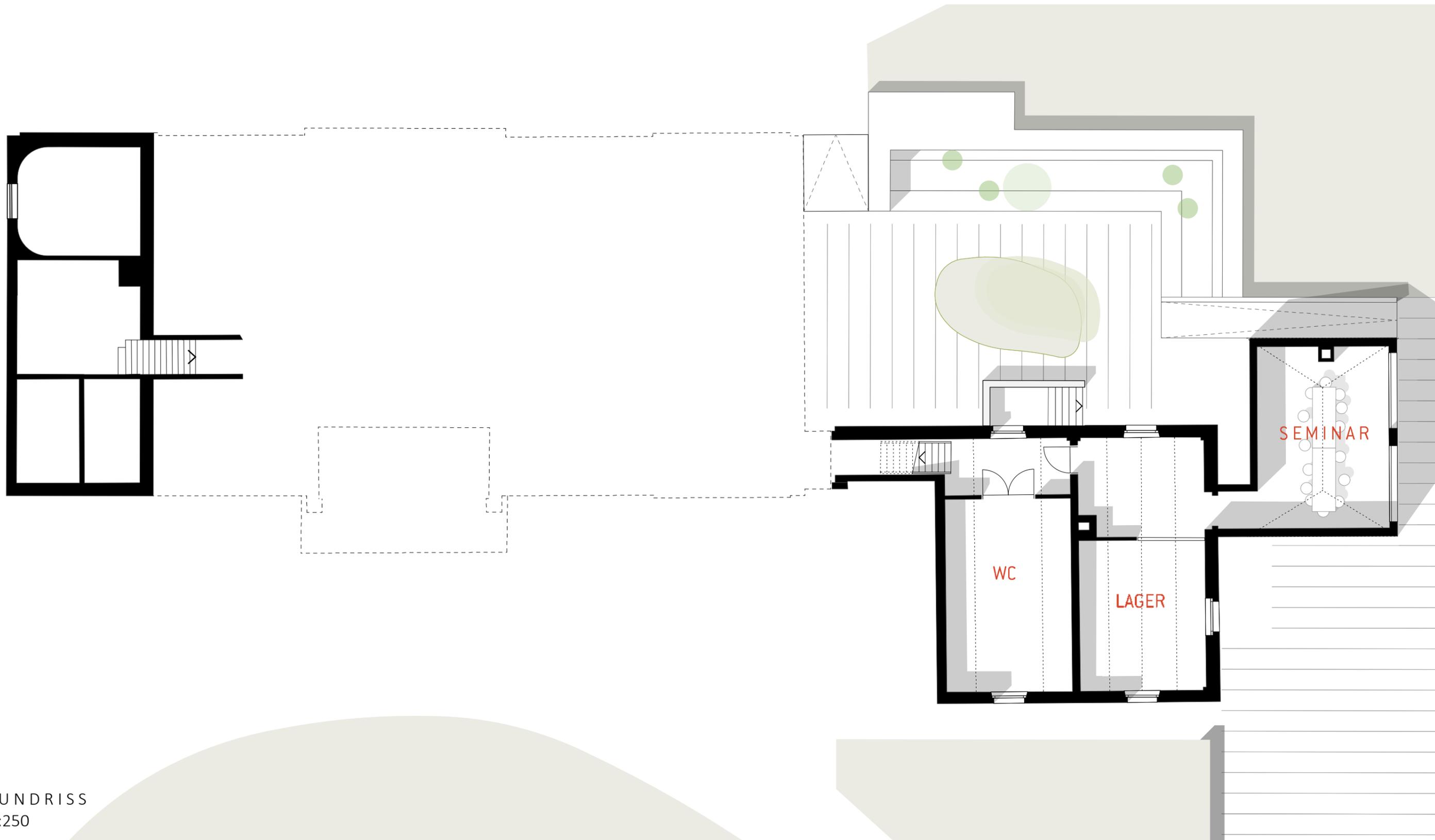
GRUNDRISS  
M 1:250

STUDIE  
PALAIS  
RASTEDE

Überarbeitung  
APRIL 2020

KONZEPT 01-04

KG



GRUNDRISS  
M 1:250



STUDIE  
**PALAIS  
RASTEDE**  
Überarbeitung  
APRIL 2020

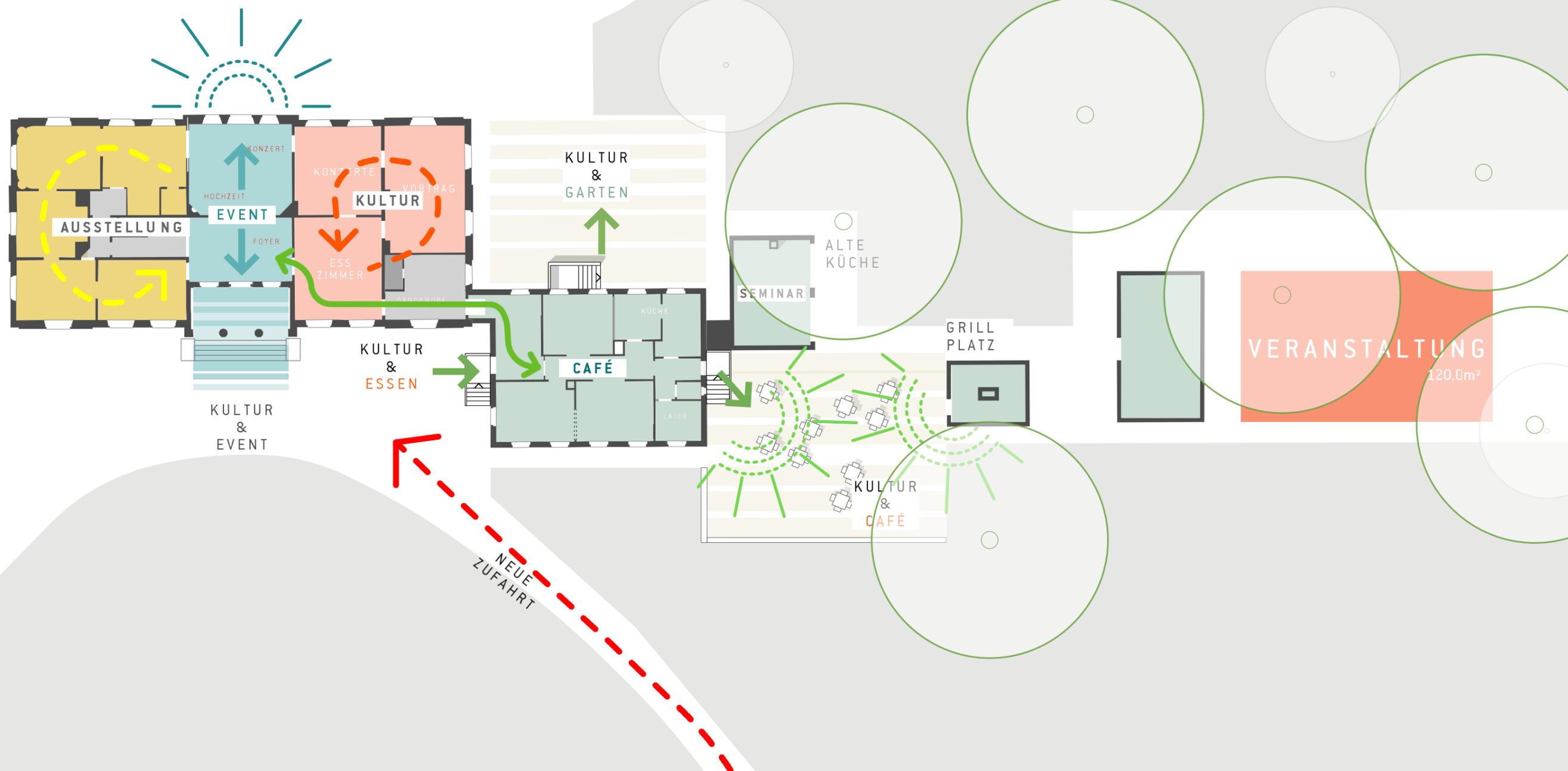
**ALTE VARIANTEN**

KONZEPT  
November 2017  
M 1:1000

STUDIE  
PALAIS  
RASTEDE

Überarbeitung  
APRIL 2020

KONZEPT 01  
NUTZUNG  
EG



# STUDIE PALAIS RASTEDE

Überarbeitung  
APRIL 2020

KONZEPT 01  
EG



## Variante 01

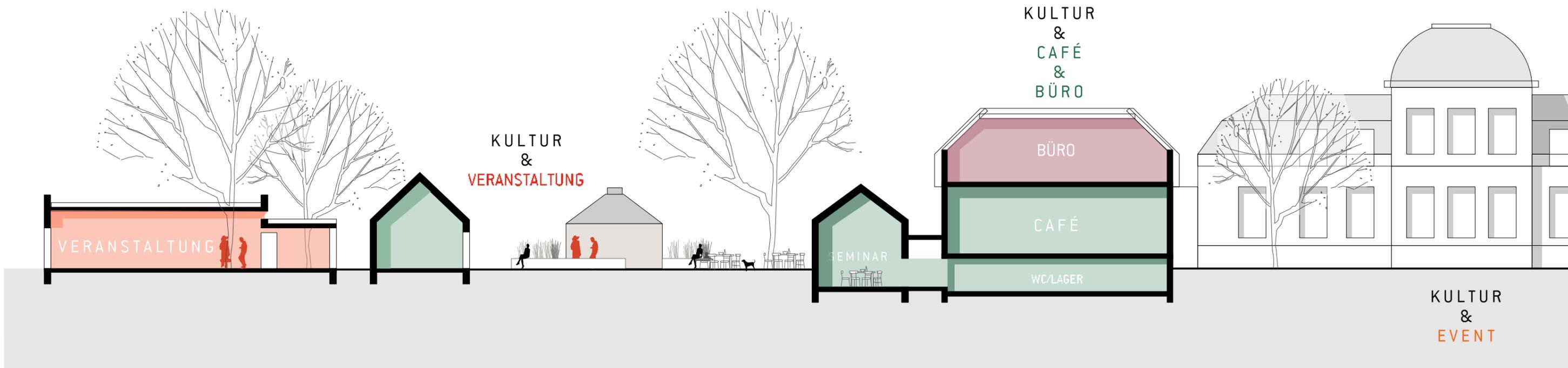
- Veranstungssaal in Verlängerung der alten Nebengebäude
- + freie Veranstaltungsfläche > Größe nicht begrenzt
- + städtebauliche Ergänzung der denkmalgeschützten Nebengebäude
- keine direkte Anbindung an Bestandsbauten / Nutzungen
- Kollision mit Schützwerten Baumbestand an dieser Stelle

GRUNDRISS  
M 1:250

STUDIE  
PALAIS  
RASTEDE

Überarbeitung  
APRIL 2020

KONZEPT 01



SCHEMASCHNITT  
M 1:200

STUDIE  
PALAIS  
RASTEDE

Überarbeitung  
APRIL 2020

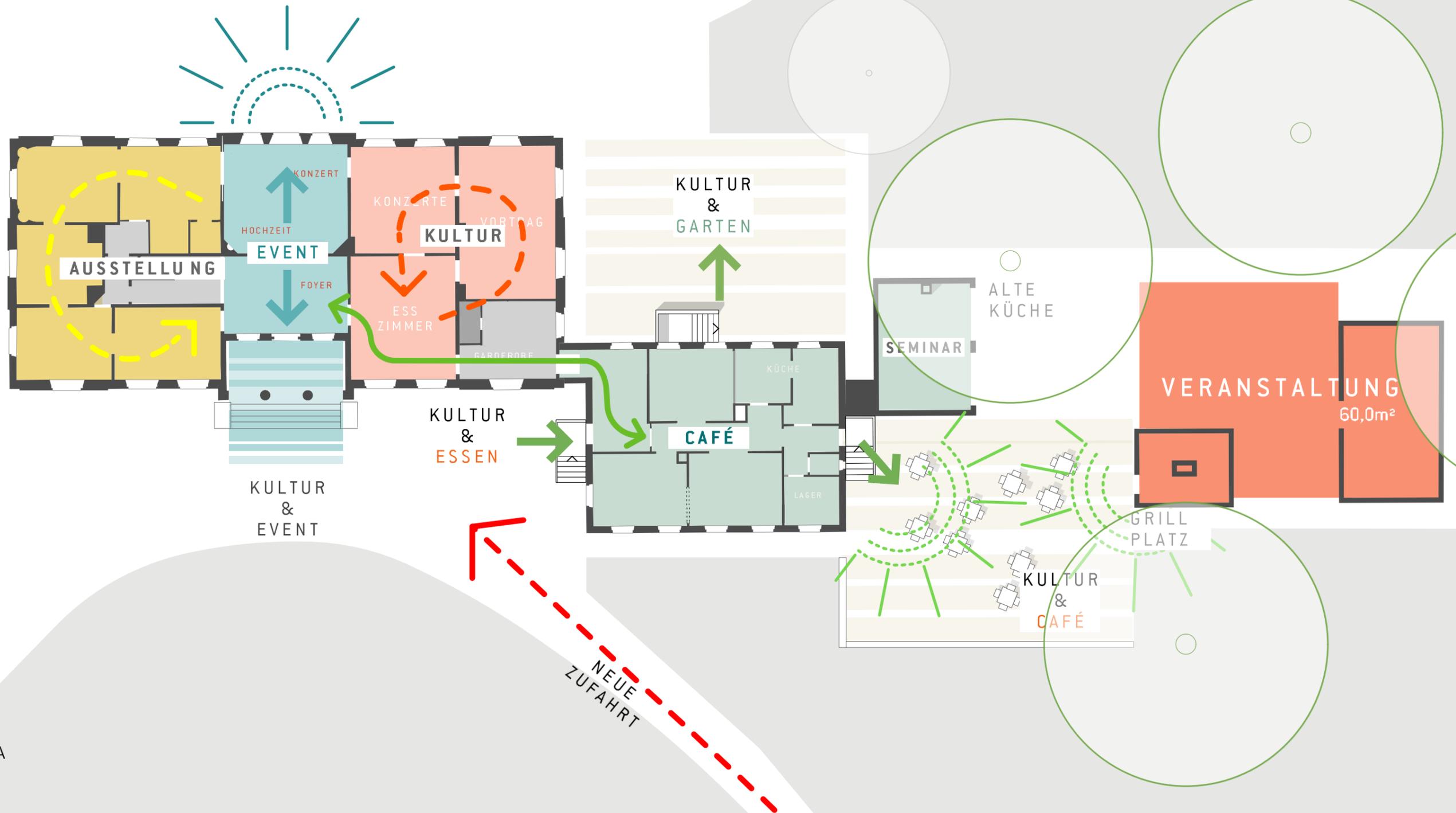
KONZEPT 01



STUDIE  
PALAIS  
RASTEDE

Überarbeitung  
APRIL 2020

KONZEPT 0 2  
NUTZUNG  
EG

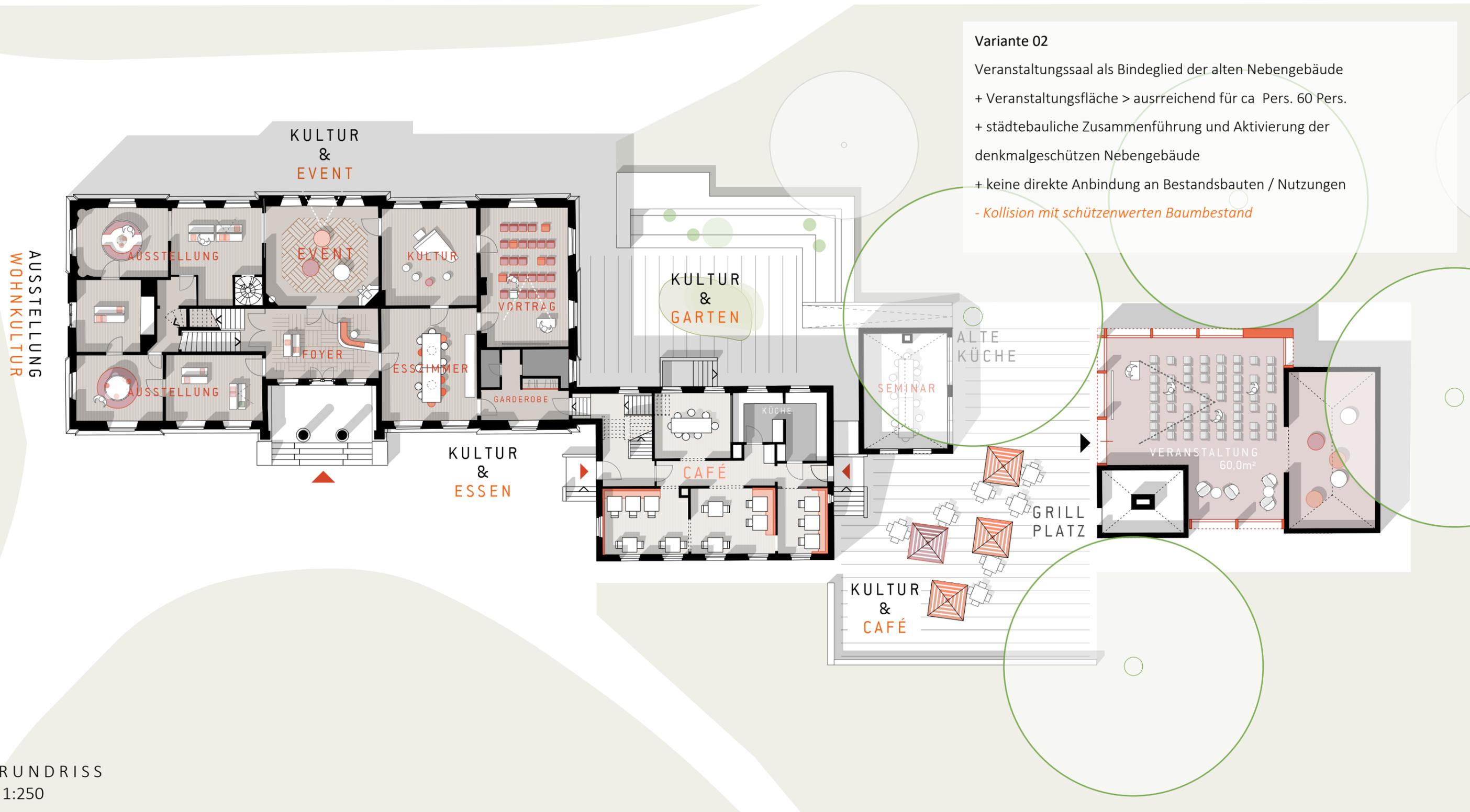


SCHEMA  
M 1:250

# STUDIE PALAIS RASTEDE

Überarbeitung  
APRIL 2020

KONZEPT 02  
EG



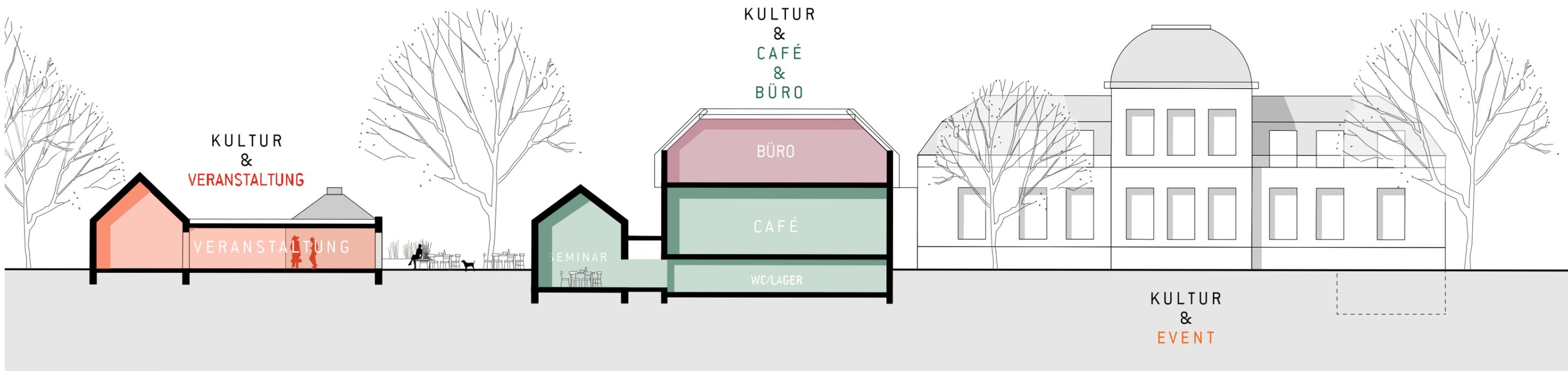
## Variante 02

- Veranstungssaal als Bindeglied der alten Nebengebäude
- + Veranstaltungsfläche > ausreichend für ca. 60 Pers.
- + städtebauliche Zusammenführung und Aktivierung der denkmalgeschützten Nebengebäude
- + keine direkte Anbindung an Bestandsbauten / Nutzungen
- Kollision mit schützenswerten Baumbestand

STUDIE  
PALAIS  
RASTEDE

Überarbeitung  
APRIL 2020

KONZEPT 02



SCHEMASCHNITT  
M 1:200

STUDIE  
PALAIS  
RASTEDE

Überarbeitung  
APRIL 2020

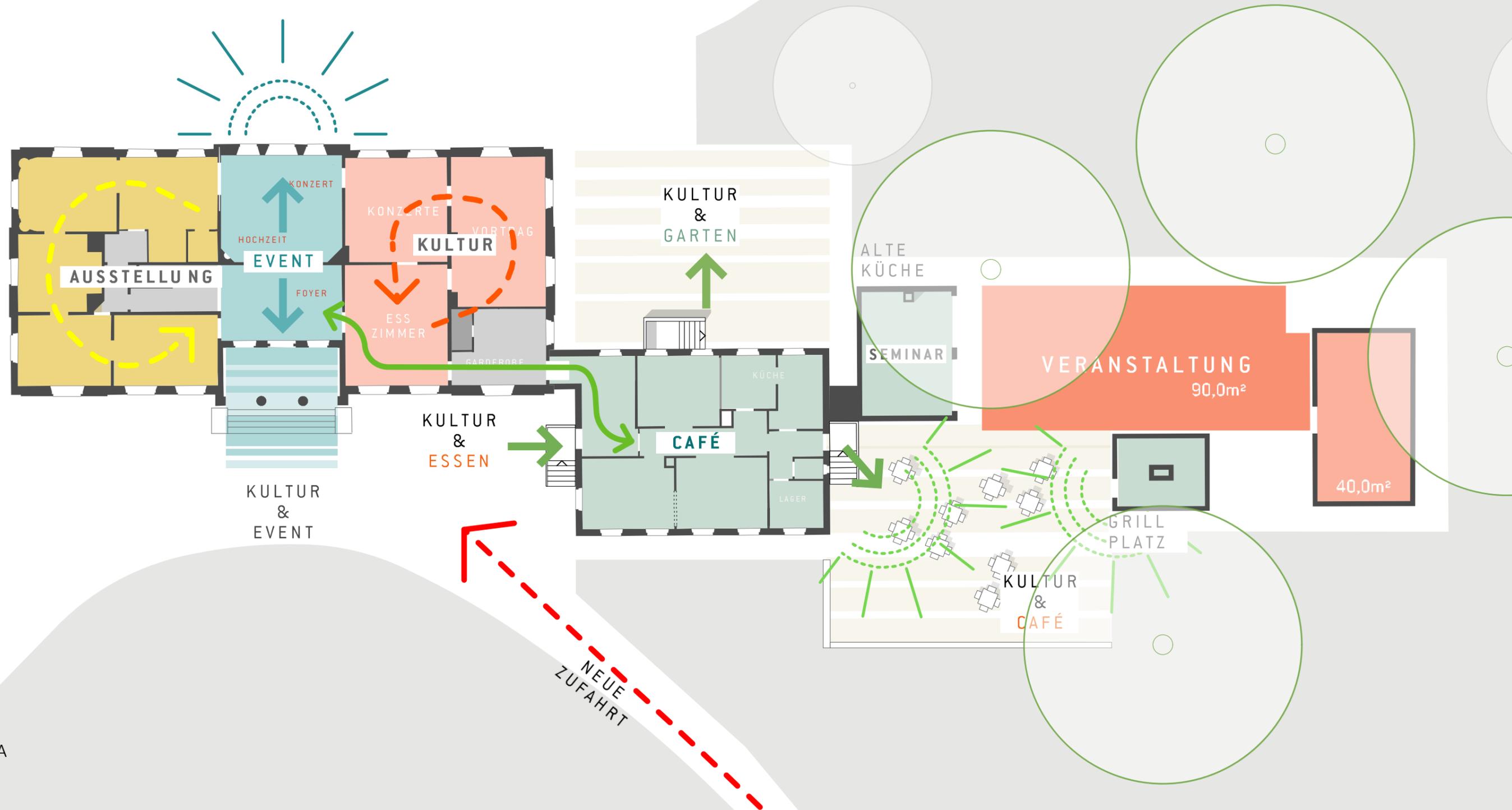
KONZEPT 02



STUDIE  
PALAIS  
RASTEDE

Überarbeitung  
APRIL 2020

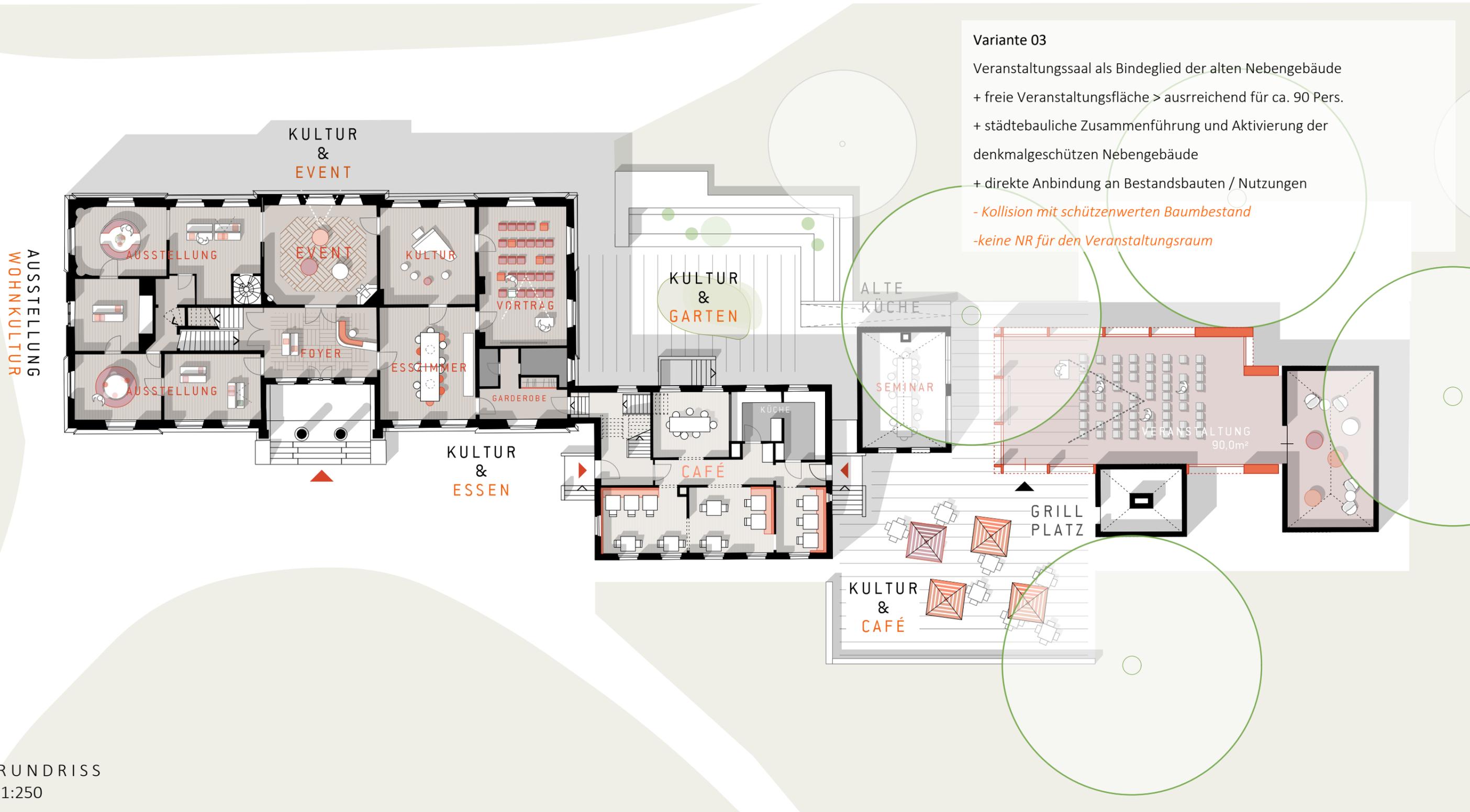
KONZEPT 03  
NUTZUNG  
EG



# STUDIE PALAIS RASTEDE

Überarbeitung  
APRIL 2020

KONZEPT 03  
EG



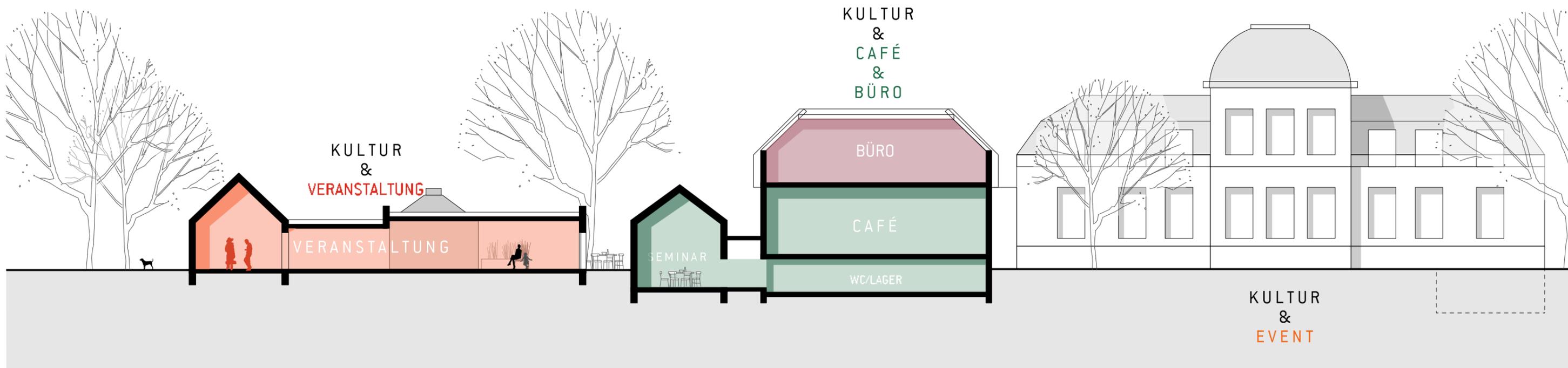
### Variante 03

- Veranstungssaal als Bindeglied der alten Nebengebäude
- + freie Veranstaltungsfläche > ausreichend für ca. 90 Pers.
- + städtebauliche Zusammenführung und Aktivierung der denkmalgeschützten Nebengebäude
- + direkte Anbindung an Bestandsbauten / Nutzungen
- Kollision mit schützenswerten Baumbestand
- keine NR für den Veranstaltungsraum

STUDIE  
PALAIS  
RASTEDE

Überarbeitung  
APRIL 2020

KONZEPT 03

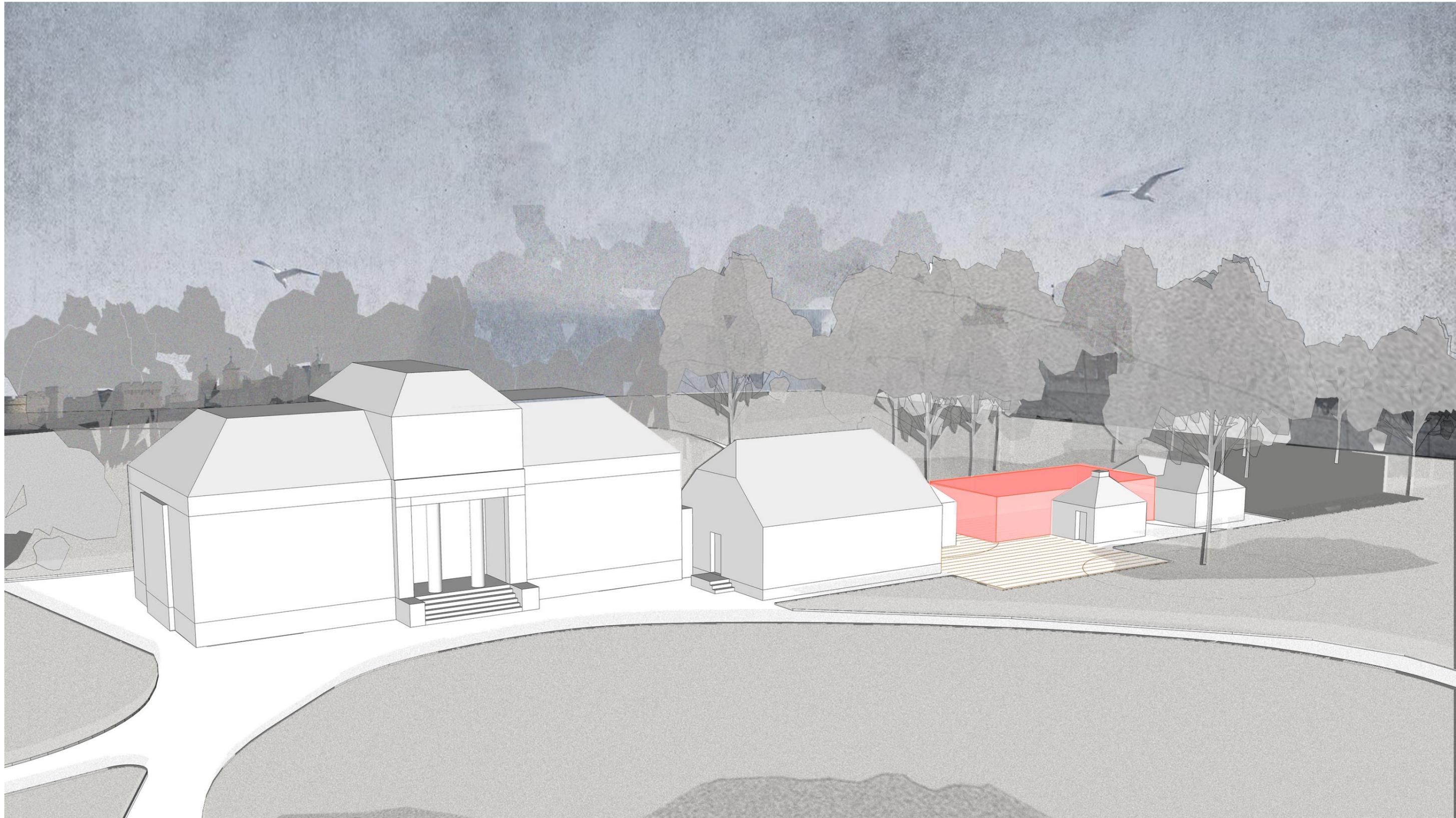


SCHEMASCHNITT  
M 1:200

STUDIE  
PALAIS  
RASTEDE

Überarbeitung  
APRIL 2020

KONZEPT 03



**Kostenschätzung**  
**Baulicher Komplex Palais Rastede**



**1. Palais**

**1.1 Baumaßnahmen in Verbindung mit Nutzungserweiterung und energetischen Maßnahmen**

Die folgenden Baumaßnahmen im Palais beziehen sich auf das in den 80er Jahren durchgeführte Restaurierungskonzept und sollen den historischen Bestand weiter stärken und sichern. Die damals hergestellten Raumfassungen müssen in Teilen überarbeitet werden. Im Obergeschoß sollte das Sanierungskonzept ergänzt werden. Die noch im Originalzustand erhaltenen Fenster und Eingangstüren benötigen eine Instandsetzung, auch die Heizungstechnik muss erneuert werden. Die Innen- und Außenanstriche müssen nach inzwischen 30 Jahren erneuert werden.

	Preise 2018	Preissteigerung 2018-20 ca.8%
- Umbaumaßnahmen für die Nutzungserweiterung - Bereich Veranstaltung	35.000,00 €	2.800,00 €
- Erneuerung der WC Anlagen	20.000,00 €	1.600,00 €
- Fenster (Instandsetzung, Dichtungsmaßnahmen, Anstrich ggf. Vorsatzfenster)	80.000,00 €	6.400,00 €
- Bauarbeiten in Verbindung mit der Erneuerung der Heizungsanlage	15.000,00 €	1.200,00 €
- Tischlerarbeiten in Verbindung mit Umbaumaßnahmen und energetischer Ertüchtigu	25.000,00 €	2.000,00 €
<b>1.2 Instandsetzung der Haustechnik</b>		
- Heizung (Erweiterung der vorhandenen Heizungsanlage)	40.000,00 €	3.200,00 €
- Elektroanlage - Instandsetzung, Erweiterung	20.000,00 €	1.600,00 €
- Brandmeldeanlage?	10.000,00 €	800,00 €
<b>1.3 Malerarbeiten Innenbereich</b>		
- Innenanstrich Wände, Decken ca. 1.800 m² inkl. Schutzmaßnahmen und Gerüste	36.000,00 €	2.880,00 €
- Innenanstrich Türen, Lambris, Einbauten	14.000,00 €	1.120,00 €
<b>1.4 Überarbeitung der Fußböden</b>		
- Ölwäsche, Nachölen ca. 440 m²	14.000,00 €	1.120,00 €
- Bodenergänzungen, ca. 40 m² (Umbaumaßnahmen)	10.000,00 €	800,00 €
- Überarbeitung der Bodenbeläge mit historischen Fassungen, ca. 60 m²	5.000,00 €	400,00 €
<b>1.5 Überarbeitung der heutigen Fassung EG, Freilegung der Malerarbeiten im OG</b>		
Restauratorische Maßnahmen im EG, Überarbeitung / Ergänzung	50.000,00 €	4.000,00 €
Restauratorische Maßnahmen im Treppenhaus und OG	70.000,00 €	5.600,00 €
<b>1.6 Maßnahme im DG</b>		
- Reparaturen, Holzschutz	20.000,00 €	1.600,00 €

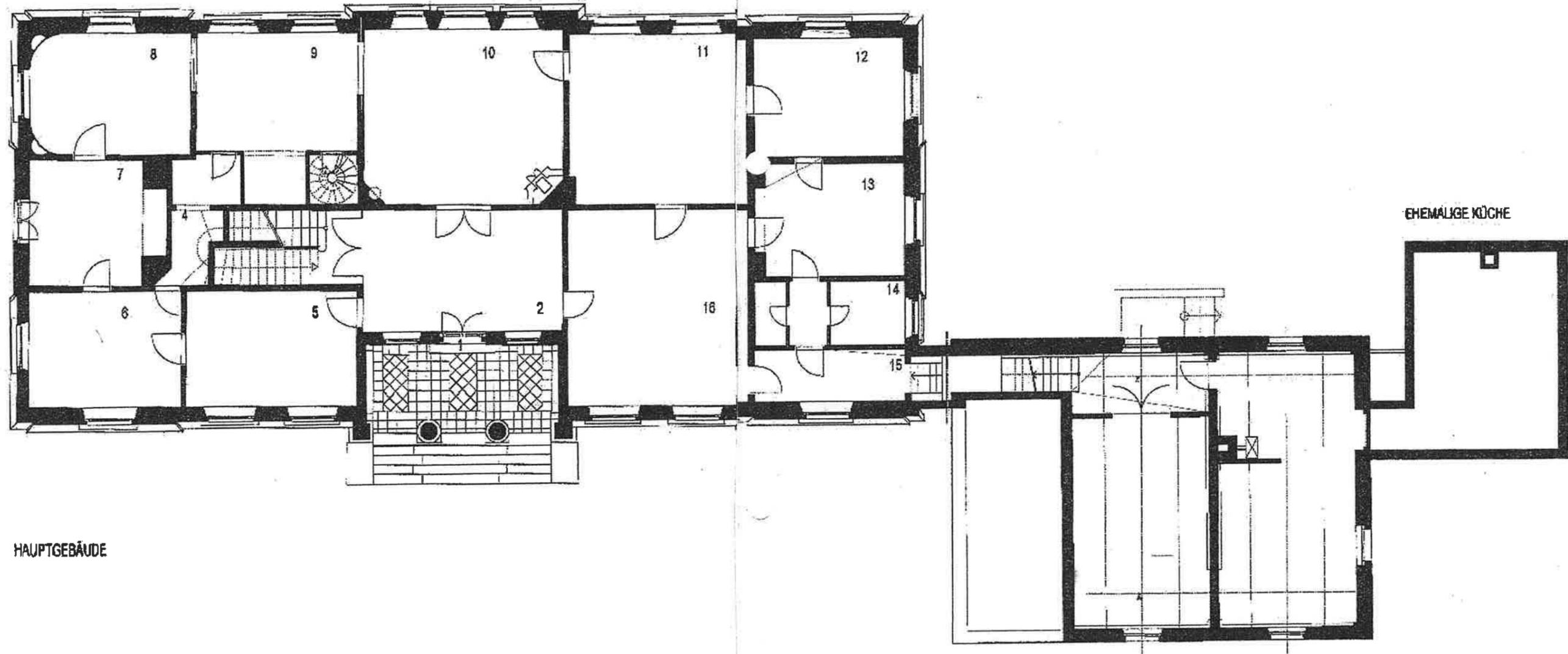
<b>1.7 Malerarbeiten Außen</b>				
- Außenanstrich			30.000,00 €	2.400,00 €
- Gerüstarbeiten			20.000,00 €	1.600,00 €
		Zwischensumme KG 300-400	<u>514.000,00 €</u>	<u>41.120,00 €</u>
<b>1.8 Außenanlagen</b>				
- Bereich Pflasterflächen			10.000,00 €	800,00 €
- Gartenbereich			10.000,00 €	800,00 €
<b>1.9 Möblierung</b>				
- Bereich Veranstaltung				
Stühle				
45 St x 250,00 € €/St			11.250,00 €	900,00 €
Tische				
8 St x 1.100,00 € €/St			8.800,00 €	704,00 €
- sonstige Möbel				
3 St x 3.500,00 € €/St			10.500,00 €	840,00 €
Einbaumöbel				
1 St x 2.500,00 € €/St			2.500,00 €	200,00 €
Beleuchtungskörper				
1 psch x 5.500,00 € €/St			5.500,00 €	440,00 €
- Bereich Ausstellung			0,00 €	0,00 €
<b>Gesamtsumme</b>		netto	<b>572.550,00 €</b>	<b>45.804,00 €</b>
+ Baunebenkosten ca. 20% (Architekten, Ingenieure, Behörden)			<u>114.510,00 €</u>	<u>9.160,80 €</u>
Zwischensumme		netto	687.060,00 €	54.964,80 €
+ 19% MwSt			<u>130.541,40 €</u>	<u>10.443,31 €</u>
<b>Gesamtsumme</b>		<b>brutto</b>	<b><u>817.601,40 €</u></b>	<b><u>65.408,11 €</u></b>
		<b>brutto inkl. Preiserhöhung</b>	<b>883.009,51 €</b>	
<b>2. Nebengebäude (heute Gemeindearchiv)</b>				
<p>Alternativ zur heutigen Archivnutzung kann das Nebengebäude auch für kleine Bewirtungen oder / und als Büroräume benutzt werden.</p> <p>Die Unterbringung der Gastronomie (Kaffe, Catering etc.) ist nur in Verbindung mit Umbaumaßnahmen möglich.</p> <p>Wichtig für die Nutzung der Gesamtanlage ist die Wiederherstellung des historischen Zugangs der Kellerräume. Zusätzlich ermöglicht der neue Zugang die vielfältige Nutzung der Freiflächen im Bereich des Wirtschaftshofs. Gleichzeitig wird die Möglichkeit der Reaktivierung der historischen Küche dargestellt (heutige Garagen).</p>				
<b>2.1 Sanierung und Umbau der Kellerräume</b>				
- Sanierung und Umbau des Kellerraumes inkl. Einbau der WC - Anlage				
Errichten des neuen Zuganges				
320 m <sup>3</sup> x 300,00 €/m <sup>3</sup>			96.000,00 €	7.680,00 €
- Wiederherstellung und Sanierung der ehemaligen Küche				
240 m <sup>3</sup> x 350,00 €/m <sup>3</sup>			84.000,00 €	6.720,00 €
<b>2.2 Sanierung und Umbau des EG und OG</b>				
- Maßnahme im EG inkl. energetische Maßnahmen				
450 m <sup>3</sup> x 290,00 €/m <sup>3</sup>			130.500,00 €	10.440,00 €
- Maßnahme im DG und Dachboden inkl. energetische Maßnahmen				
320 m <sup>3</sup> x 250,00 €/m <sup>3</sup>			80.000,00 €	6.400,00 €
		Zwischensumme KG 300-400	<u>390.500,00 €</u>	<u>31.240,00 €</u>
<b>2.3 Möblierung</b>				
- Bereich Veranstaltung				
Stühle				
20 St x 250,00 € €/St			5.000,00 €	400,00 €
Tische				
5 St x 550,00 € €/St			2.750,00 €	220,00 €
- sonstige Möbel				
3 St x 3.500,00 € €/St			10.500,00 €	840,00 €

Einbaumöbel / Küche							
1 psch				25.000,00 €		2.000,00 €	
- Bürobereich							
Stühle							
12 St x 250,00 €/St				3.000,00 €		240,00 €	
Tische							
9 St x 1.100,00 €/St				9.900,00 €		792,00 €	
- sonstige Möbel							
1 psch				15.000,00 €		1.200,00 €	
<b>2.4 Außenanlagen</b>							
- Bereich Wirtschaftshof ca. 300 m <sup>2</sup>				45.000,00 €		3.600,00 €	
- Gartenbereich ca. 200 m <sup>2</sup>				30.000,00 €		2.400,00 €	
<b>Gesamtsumme</b>				<b>556.650,00 €</b>		<b>44.532,00 €</b>	
+ Baunebenkosten ca. 20% (Architekten, Ingenieure, Behörden)				<u>111.330,00 €</u>		<u>8.906,40 €</u>	
Zwischensumme			netto	667.980,00 €		53.438,40 €	
+ 19% MwSt				126.916,20 €		10.153,30 €	
<b>Gesamtsumme</b>			<b>brutto</b>	<b><u>794.896,20 €</u></b>		<b><u>63.591,70 €</u></b>	
				<b>brutto inkl. Preiserhöhung</b>		<b>858.487,90 €</b>	
<b>3. Veranstaltungsraum inkl. Schmiede und Marstall</b>							
Beide Gebäude [Schmiede und Marstall] haben über Jahrzehnte keine Gebäudeunterhaltung erfahren, der Bestand ist gefährdet. Die veranlagten Kosten berücksichtigen die Instandsetzung des Bestandes Das Einbeziehen der beiden Gebäude in Bereich der Veranstaltung ist bei P.3.3 berücksichtigt							
<b>3.1 Ehemalige Schmiede</b>							
90 m <sup>3</sup> x 250,00 €/m <sup>3</sup>				22.500,00 €		1.800,00 €	
<b>3.2 Kleiner Marstall</b>							
205 m <sup>3</sup> x 220,00 €/m <sup>3</sup>				45.100,00 €		3.608,00 €	
<b>3.3 Neubau Veranstaltung</b>							
630 m <sup>3</sup> x 450,00 €/m <sup>3</sup>				283.500,00 €		22.680,00 €	
<b>Gesamtsumme</b>			netto	351.100,00 €		28.088,00 €	
+ Baunebenkosten ca. 20% (Architekten, Ingenieure, Behörden)				<u>70.220,00 €</u>		<u>5.617,60 €</u>	
Zwischensumme			netto	421.320,00 €		33.705,60 €	
+ 19% MwSt				80.050,80 €		6.404,06 €	
<b>Gesamtsumme</b>			<b>brutto</b>	<b><u>501.370,80 €</u></b>		<b><u>40.109,66 €</u></b>	
				<b>brutto inkl. Preiserhöhung</b>		<b>541.480,46 €</b>	
<b>4. Außenanlagen im Bereich der Wirtschaftsbauten</b>							
Bei der Betrachtung der Gesamtanlage des Palaisgartens kann der angesprochene Bereich auch als Betriebshof gewertet werden. Um einen ganzjährigen Betrieb zu sichern werden folgende Tiefbaumaßnahmen notwendig.							
<b>4.1 Erweiterung der Klinkerwege</b>							
Bereich der Wirtschaftshäuser, ca. 100 m <sup>2</sup>				15.000,00 €		1.200,00 €	
<b>4.2 Nachpflanzung und Umgestaltung der Grünanlagen</b>							
im Bereich des Wirtschaftshofes				5.000,00 €		400,00 €	
<b>Gesamtsumme</b>			netto	20.000,00 €		1.600,00 €	
+ Baunebenkosten 16% (Architekten)				<u>3.200,00 €</u>		<u>256,00 €</u>	
Zwischensumme			netto	23.200,00 €		1.856,00 €	
+ 19% MwSt				4.408,00 €		352,64 €	
<b>Gesamtsumme</b>			<b>brutto</b>	<b><u>27.608,00 €</u></b>		<b><u>2.208,64 €</u></b>	

		brutto inkl. Preiserhöhung		29.816,64 €
<b>5. Torhaus Nr. 21</b>				
Bei der langfristigen Überlegung ist die Unterbringung der Touristeninfo für den Residenzort Rastede in einem der Torhäuser vorgesehen. Um das Palais nachhaltig von seiner Raumnot zu entlasten, können auch die Büroräume in einem der Torhäuser untergebracht werden. Ein Großteil der Baumaßnahmen fordert der eingetretene Sanierungsstau, der heute die bisherige Wohnnutzung untersagt.				
<b>5.1 Maßnahmen im Keller und Sockelbereich</b>	190 m <sup>3</sup> x 160,00 €/m <sup>3</sup>		30.400,00 €	2.432,00 €
<b>5.2 Umbau und Sanierungsmaßnahmen im EG</b>	603 m <sup>3</sup> x 250,00 €/m <sup>3</sup>		150.750,00 €	12.060,00 €
<b>5.3 Sanierungsmaßnahmen im Dachbodenbereich (ohne Dachdeckung)</b>	295 m <sup>3</sup> x 160,00 €/m <sup>3</sup>		47.200,00 €	3.776,00 €
<b>5.4 Instandsetzung außen</b>	Reparaturmaßnahmen Fassaden, Anstriche inkl. Gerüstbau		25.000,00 €	2.000,00 €
Gesamtsumme		netto	253.350,00 €	20.268,00 €
+ Baunebenkosten ca. 20% (Architekten, Ingenieure, Behörden)			<u>50.670,00 €</u>	4.053,60 €
Zwischensumme		netto	304.020,00 €	24.321,60 €
+ 19% MwSt			57.763,80 €	4.621,10 €
<b>Gesamtsumme</b>		<b>brutto</b>	<b><u>361.783,80 €</u></b>	<b><u>28.942,70 €</u></b>
		brutto inkl. Preiserhöhung		390.726,50 €
<b>6. Torhaus Nr. 25</b>				
Für den Betrieb der Gesamtanlage "Palais Rastede" soll im Torhaus Nr. 25 eine Büroeinheit eingerichtet werden. Wie im Torhaus Nr. 21 wurde die Wohnnutzung aufgrund des Gebäudezustands aufgegeben. Analog dem Torhaus Nr. 21 spiegelt die folgende Kostenaufstellung eine ganzheitliche Sanierung wieder.				
<b>6.1 Maßnahmen im Keller und Sockelbereich</b>	130 m <sup>3</sup> x 160,00 €/m <sup>3</sup>		20.800,00 €	1.664,00 €
<b>6.2 Sanierung des Wohnbereiches im EG</b>	470 m <sup>3</sup> x 220,00 €/m <sup>3</sup>		103.400,00 €	8.272,00 €
<b>6.3 Sanierungsmaßnahmen im Dachbodenbereich inkl. Neudeckung (keine Wohnräume)</b>	205 m <sup>3</sup> x 150,00 €/m <sup>3</sup>		30.750,00 €	2.460,00 €
<b>6.4 Instandsetzung außen</b>	Reparaturmaßnahmen Fassaden, Anstriche inkl. Gerüstbau		17.000,00 €	1.360,00 €
Gesamtsumme		netto	171.950,00 €	13.756,00 €
+ Baunebenkosten ca. 20% (Architekten, Ingenieure)			<u>34.390,00 €</u>	2.751,20 €
Zwischensumme		netto	206.340,00 €	16.507,20 €
+ 19% MwSt			<u>39.204,60 €</u>	3.136,37 €
<b>Gesamtsumme</b>		<b>brutto</b>	<b><u>245.544,60 €</u></b>	<b>19.643,57 €</b>
		brutto inkl. Preiserhöhung		265.188,17 €
<b>6a Nebengebäude zum Torhaus Nr. 25 - Stall</b>				
Das Nebengebäude zum Torhaus Nr. 25 wird als Abstellfläche für die Gerätschaften der Gebäudebewirtschaftung notwendig.				
Instandsetzung				

300 m <sup>3</sup>	x	150,00 €/m <sup>3</sup>	45.000,00 €	3.600,00 €
Gesamtsumme			netto 45.000,00 €	3.600,00 €
+ Baunebenkosten ca. 16% (Architekten)			<u>7.200,00 €</u>	576,00 €
Zwischensumme			netto 52.200,00 €	4.176,00 €
+ 19% MwSt			<u>9.918,00 €</u>	793,44 €
<b>Gesamtsumme</b>			<b>brutto <u>62.118,00 €</u></b>	<b>4.969,44 €</b>
			<b>brutto inkl. Preiserhöhung</b>	<b>67.087,44 €</b>
<b>7. Außenanlagen im Bereich der Torhäuser</b>				
Mit dem erfolgten Baumeinschlag im Bereich der Torhäuser wird eine Neuaufforstung notwendig, wobei auch das historische Erscheinungsbild wieder hergestellt werden soll. Die Tiefbaumaßnahmen werden auch notwendig, um den Anschluss an das bereits sanierte Wegesystem im Bereich der Umfahrt herzustellen.				
- Ergänzung der Pflasterflächen				
ca. 100 m <sup>2</sup>	x	120,00 €/m <sup>2</sup>	12.000,00 €	960,00 €
- Sanierung der Schotterwege				
ca. 250 m <sup>2</sup>	x	30,00 €/m <sup>2</sup>	7.500,00 €	600,00 €
- Grünanlagen inkl. Einfriedung				
ca. 1500 m <sup>2</sup>			10.000,00 €	800,00 €
Gesamtsumme			netto 31.860,00 €	2.548,80 €
+ Baunebenkosten (Architekten)			<u>5.000,00 €</u>	400,00 €
Zwischensumme			netto 36.860,00 €	2.948,80 €
+ 19% MwSt			<u>7.003,40 €</u>	560,27 €
<b>Gesamtsumme</b>			<b>brutto <u>43.863,40 €</u></b>	<b>3.509,07 €</b>
			<b>brutto inkl. Preiserhöhung</b>	<b>47.372,47 €</b>
<b>Kostenzusammenstellung</b>				
1. Palais			brutto 817.601,40 €	65.408,11 €
2. Nebengebäude inkl. ehem. Küche und Außenanlagen			brutto 794.896,20 €	63.591,70 €
3. Veranstaltungsraum Schmiede und Marstall			brutto 501.370,80 €	40.109,66 €
4. Außenanlagen zu 3			brutto 27.608,00 €	2.208,64 €
5. Torhaus Nr. 21			brutto 361.783,80 €	28.942,70 €
6. Torhaus Nr. 25			brutto 245.544,60 €	19.643,57 €
6a. Nebengebäude zu Nr. 25			brutto 62.118,00 €	4.969,44 €
7. Außenanlagen zu 5. und 6.			brutto 43.863,40 €	3.509,07 €
<b>Gesamtsumme</b>			<b>brutto <u>2.854.786,20 €</u></b>	<b>228.382,90 €</b>
			<b>brutto inkl. Preiserhöhung</b>	<b>3.083.169,10 €</b>
<b>Gesamtsumme gerundet</b>			<b>brutto <u>3.100.000,00 €</u></b>	

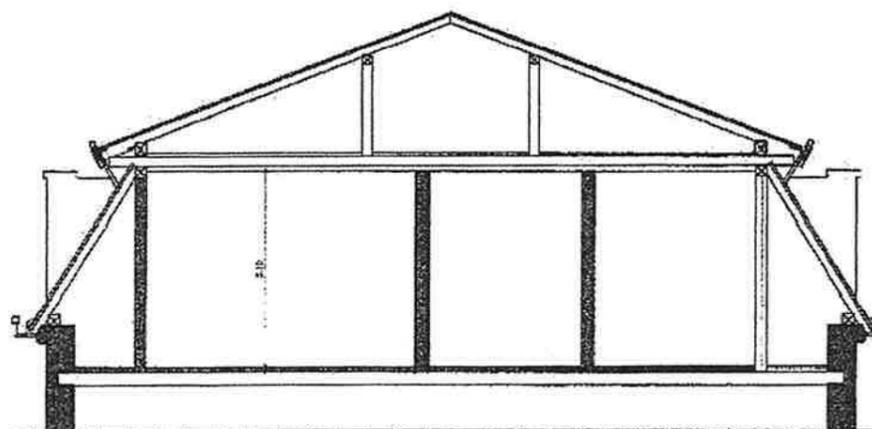
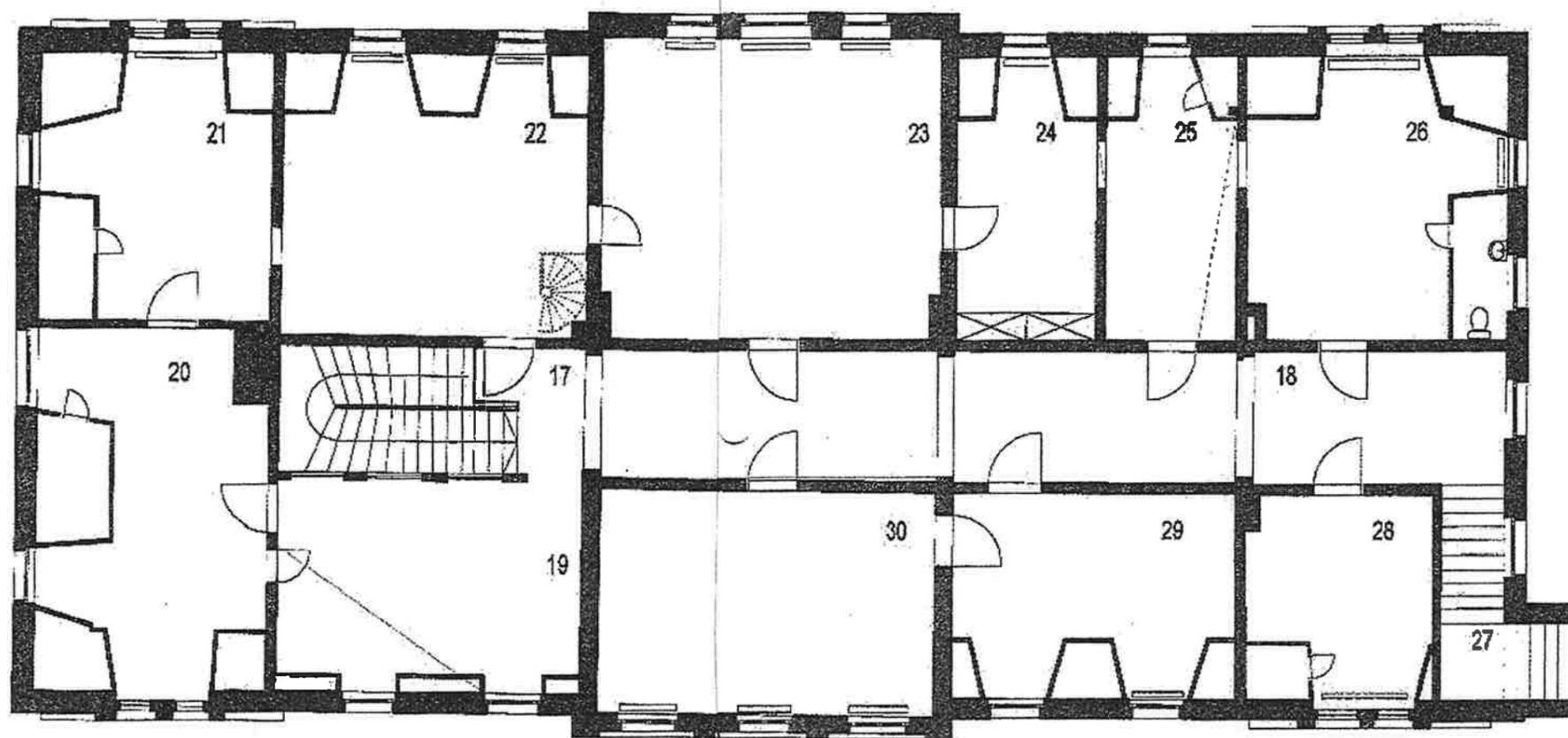
Aufgestellt : Februar 2018; Ergänzt mit Preissteigerung seit Quartal I. 2018 bis Quartal I. 2020



HAUPTGEBÄUDE

NEBENGEBÄUDE

EHEMALIGE KÜCHE



SCHNITT B-B

## Vermarktung der Gemeinde Rastede

1. Rastede hat sich in den vergangenen 30 Jahren zunehmend als gefragter Wohn- und Gewerbestandort etabliert. Neben dem „Aushängeschild“ Schlosspark und Umgebung wird Rastede identifiziert als grüner Ort mit Wald und grüner Umgebung, der über eine hohe Wertigkeit der Infrastruktur verfügt. Daneben stellt sich als besonders günstig die Nähe zum Oberzentrum Oldenburg dar, die zwar auf der einen Seite für Probleme im Bereich des Einzelhandels sorgt, andererseits aber einen nicht zu unterschätzenden Wert für die Lebensqualität auch in Rastede darstellt. Sämtliche Vorteile, die sich teilweise auch auf die Außenbereiche übertragen lassen, sind mittlerweile vielfach beleuchtet und herausgearbeitet worden, im Schwerpunkt sicherlich am meisten 2002 durch das auch vom Rat seinerzeit beschlossene Kommunalmarketingkonzept.
2. Basierend auf mehreren Faktoren, die mit der Gemeinde zunächst nichts zu tun haben, jedenfalls aber unterstützt durch die Qualitätsmerkmale, die unter 1. genannt worden sind, haben sich in Kombination mit der Bodenpolitik spätestens seit dem Jahre 2005 Veränderungen ergeben. So ist über den Umfang der Neubaugebiete eine Änderung der Einwohnerschaft oder auch des Publikums eingetreten, die sich vielfältig ausdrückt. Messbarer Faktor war in der jüngsten Vergangenheit, unabhängig davon, das vermögendes Publikum ebenfalls in Rastede ansässig war, die Erhöhung der Anteile für den Einkommensteueranteil am Finanzausgleich. Dies ist vor allem deshalb geschehen, weil sich auch in der breiten Masse der Bevölkerung positive Entwicklungen im Einkommen ergeben haben, und zwar über den Landesdurchschnitt hinaus. Dies zeigt sich im gewissen Rahmen auch im städtebaulichen Gesicht der Gemeinde. Ohnehin von Einfamilienhausbebauung weit überwiegend geprägt hat sich das Durchschnittsniveau des Preises deutlich erhöht und drückt sich auch in einem, gemessen an Nachbargemeinden, überdurchschnittlich hohen Niveau der baulichen Gestaltung aus. Man kann relativ leicht feststellen, dass die Grundbedürfnisse deutlich übererfüllt sind und sich in der Folge deshalb, vielfach auch in entsprechenden wissenschaftlichen Publikationen dargestellt, der Wunsch eines größeren Bevölkerungsanteils nach erhöhtem Freizeit- und Erlebniswert ausdrückt. Hiermit verbunden ist durchaus auch die Bereitschaft, Finanzmittel in größerem Umfang aufzuwenden. Ebenfalls steigt mit der Werterhöhung der eigenen unmittelbaren Umgebung auch der Wunsch nach Identifikation mit seiner Lebensumgebung, den man als Teilwert seiner Existenz ansieht.
3. Spätestens seit der Überlegung, sich mit dem Attribut „Luftkurort“ zu schmücken, hat die Gemeinde auch die Überlegung verfolgt, Tourismus im weitesten Sinne zu befördern und als eine Art „Neben-Standbein“ der gewerblichen Wirtschaft zu etablieren. Hierfür wurden auch erhebliche Mittel

aufgewendet, die vor allem den Versuch zum Inhalt hatten, die in der Gemeinde vorhandenen Beherbergungsangebote bekannt zu machen.

4. Spätestens seit 2002 und dem dort beschlossenen Tourismuskonzept wurde, ebenfalls in einer Reihe von Maßnahmen, versucht, dem vermeintlichen Anspruch (auch) von Touristen gerecht zu werden. Über die Entwicklung eines Leitbildes wurden dann auch verschiedene Maßnahmen (Anpassung / Unterhaltung des Schlossparks, Einrichtung einer Marketingorganisation, Ankauf des Turnierplatzgeländes, Ankauf des Palais sowie Vergabe eines Schlossparkpflegewerkes) initiiert, die wohl auch dem Tourismus dienen sollen. Die einzelnen operativen Maßnahmen, auch aus dem Tourismuskonzept, sind aufgegriffen und umgesetzt worden.

Ein grundlegendes strategisches Konzept, welches sich allerdings mit der Frage beschäftigt, wie, womit und in welcher Form Tourismus überhaupt brauchbar betrieben werden soll, hat bislang nicht stattgefunden. Ein zuletzt von der Gesellschafterversammlung der Vermarktungsorganisation eingefordertes Konzept wurde nicht erstellt und ist im Wesentlichen in Grundüberlegungen verblieben. Die Folge hieraus ist, dass das beschriebene Identifikationspotenzial und auch Tourismus nicht erschlossen wurde; dies hat im Hinblick auf andere Faktoren bislang allerdings auch nicht zu Problemen geführt. Ein fehlendes Marketingkonzept, die fehlende Entwicklung mit dem selbst gestellten Leitbild und vor allem ein, abgesehen von einzelnen Großveranstaltungen, vollkommen unzureichendes Angebot an touristischen Leistungen, jedenfalls soweit Übernachtungstourismus angestrebt wird, hat zu deutlich rückläufigen Tourismuszahlen im Übernachtungsgewerbe geführt. Im Rahmen eines Workshops wurde deutlich, dass vermutlich maximal 60.000 Übernachtungen jährlich erfolgen, wobei ein nicht unerheblicher Anteil geschätzt auf den Privatvermieterbereich entfällt. Diese Zahlen lassen einen Rückschluss darauf zu, dass das weit überwiegende Übernachtungspotenzial im Hotelbereich vor allem dem „gewerblichen Tourismus“ geschuldet ist. Schätzungen der Hoteliers selbst zeigen auf, dass vermutlich pro Monat zwischen 500 und 700 Übernachtungsgäste im gesamten Gemeindegebiet ansässig sind. Das hier vermutlich noch „Klumpenübernachtungen“ zum Zeitpunkt der Durchführung von Großveranstaltungen stattfinden, lässt sich daran erkennen, dass im Winter nahezu keine Touristen vorhanden sind. Damit wird letztlich auch die deutlich unterdurchschnittliche Übernachtungsstatistik der Gemeinde, die vom entsprechenden Landesamt durchgeführt wird, erklärlich.

Neben den vorgenannten Problemen wird deutlich, dass es der aktuellen Organisation offensichtlich nicht gelingt, die vom Tourismus- bzw. Identifikationspotenzial geprägten Institutionen zu einer gemeinsamen Arbeit zu bewegen. Grundlagenfragen wie zum Beispiel entsprechende Auswirkungen auf den Finanzsektor der Gemeinde sind nicht erhoben worden und liegen auch bis heute nicht vor. Andererseits hat allerdings auch die Gemeinde eher Wunschenken geäußert: Abgesehen vielleicht vom Palaisensemble sind keine

Investitionen vorgenommen worden, die ein im touristischen Bereich im engeren Sinne ausgesprochenes Potenzial für Touristen ausmachen könnten. Fraglich bleibt also, was für wen geschaffen werden müsste.

5. Im Hinblick auf die derzeitige Situation im Tourismusbereich muss es als unrealistisch angesehen werden, kurz- bis mittelfristig entsprechende Steigerungsraten zu erzielen. Dazu wären erhebliche Investitionen erforderlich, die, bei zunehmend angespannter Finanzlage, ausschließlich vom öffentlichen Sektor bereitzustellen wären. Selbst wenn, wie derzeit im Palaisensemble zu beobachten, für vereinzelte Maßnahmen erhebliche Zuschüsse gewährt werden würden, ist dies kein Anzeichen für eine dauerhaft gute und in diesem Bereich erforderliche Finanzausstattung. Gleichzeitig ist aktuell die Anzahl der Touristen so gering, dass es auch im Hinblick auf die finanzielle Verantwortung nicht zu vertreten wäre, quasi überproportional Mittel hierfür bereitzustellen. Nach Möglichkeit muss deshalb versucht werden, über die Entwicklung des bestehenden Angebotspotenziales und die Herausforderung an die Identifizierung der Einheimischen eine Situation zu erzeugen, die auch Dritte auf den Ort und seine Angebote aufmerksam werden lässt. Fraglich ist, was und für wen das sein könnte.
  
6. Ausgehend von der Erkenntnis, dass nur Alleinstellungsmerkmale eine Nachfrage in einem übersättigten Bereich erzeugen können, muss geklärt werden, wie sich diese Merkmale in der Gemeinde darstellen und entsprechend entwickelt werden können. Augenscheinlich ist dabei natürlich, dass die gesamte „Historie“ genau dieses Alleinstellungsmerkmal ausmacht. Dies allein reicht allerdings nicht bzw. nur eingeschränkt. Zwar bietet sich beispielsweise der Schlosspark für eine ruhige Erholungsform an, er unterscheidet sich aber überhaupt nicht von entsprechenden Waldbereichen in der näheren Umgebung, die zum Teil sogar deutlich größer sind. Das Schloss mit seiner Umgebung wäre nur dann interessant, wenn es überhaupt nutzbar wäre. Das Palaisensemble stellt zwar eine grundsätzliche Besuchsmöglichkeit dar, ist aber durch Rahmenbedingungen nur eingeschränkt interessant. Der Turnierplatz stellt für sich gesehen nur eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit da und entfaltet dann Besucherinteresse, wenn Veranstaltungen dargeboten werden. All diese Merkmale, die selbstverständlich entwickelt werden können, zielen allerdings auch auf eine bestimmte Besucherklientel ab. Interesse an Natur und Kultur entfaltet sich erst ab einem bestimmten Lebensalter, typischerweise erst ab 40 Lebensjahren. Selbst die Familie ist nicht der zwingende Schwerpunkt der potenziellen Klientel; bestenfalls im Kleinkindalter bieten die vorgenannten Ausflugsziele genügend Potenzial, um einen gemeinsamen Erlebniswert zu schaffen. Natur und Kultur alleine bieten ebenfalls nicht ausreichend Anlass, um einen Nachfrageeffekt zu generieren und zu erhalten. Wichtig wäre, dass, abgesehen von den Entwicklungsanforderungen an die vorgenannten Bereiche, auch ein zusätzlicher Erlebniswert geschaffen wird, der eine Wiederholungsmöglichkeit beinhaltet. Auch im Hinblick auf das fortgeschrittene Lebensalter, der finanziellen Ausstattung und dem erwarteten Erlebniswert sollte als weiterer Faktor der „Genuss“ hinzugefügt werden. Damit wäre die Möglichkeit verbunden, nicht nur die aktuell verfügbare örtliche Gastronomie mit

einzubeziehenden, sondern es bestünde hier die Möglichkeit, über die Gastronomie hinaus weitere Angebote zu kreieren, die durchaus auch in Konkurrenzsituation zum benachbarten Oberzentrum bestehen könnten. Gedacht werden könnte hierbei beispielsweise an die Entwicklung einer entsprechenden Einzelhandelskultur, die sich zum Beispiel in Anlehnung an das Weinhaus Duddeck, mit hochwertigen, regionalen oder einzigartigen Produkten auszeichnet.

7. Die vorgenannten Überlegungen zusammenfassend, könnte Rastede deshalb die Idee entwickeln, unter dem Label „Residenzort – Kultur und Genuss“ zum herausgehobenen Wohnstandort zum Ausflugsort für Tagestourismus werden, der insbesondere auf die benachbarten Oberzentren abzielt. Auf diese Art und Weise könnte das, was ohnehin schon da ist, mit vertretbarem finanziellen Aufwand weiter entwickelt werden und gleichzeitig einen Erlebniswert nicht nur für Touristen, die wir nicht haben, darstellen, sondern im Schwerpunkt gerade auch auf diejenigen ausgerichtet sein, die um des Ortes willen hier anwesend sind. Hieraus ergeben sich verschiedene Aufgabenstellungen, die überwiegend mindestens geplant, zum Teil schon realisiert sind. Zum einen wäre die Aufgabe, den Bereich des Palaisensembles durch Ziel gerichtete Konzeption in dem Angebot zu entwickeln und umzugestalten. Hier findet zurzeit die entsprechende Vorbereitung statt, die neben den Akteuren der Vermarktungsorganisation vor allem auch den Kunst- und Kulturkreis einbindet. Die Entwicklungsüberlegung für den Schlosspark Rastede in Form der Gestaltung der geschichtlichen Entwicklung des englischen Landschaftsgartens ist abgeschlossen und kann umgesetzt werden. Die Veranstaltung im Turnier Platzbereich können zielgerichtet entwickelt und ausgebaut werden. Im weiteren Verlaufsstadium würden dann die Voraussetzungen bestehen, um bei Vorlage eines entsprechenden Angebotes insbesondere auch im gastronomischen Bereich Gäste davon zu überzeugen, einen – kurzfristigen – Aufenthalt in Rastede in Erwägung zu ziehen.
8. Im Hinblick darauf, dass derzeit kein geeignetes Grundlagenmaterial vorhanden ist, sind zunächst entsprechende Daten und Informationen zu beschaffen und unter Berücksichtigung der vorgenannten grob skizzierenden Planung eine Feinjustierung vorzunehmen und umzusetzen. Dazu gehört auch, dass entsprechend der Erwartungshaltung der heutigen Erlebnisgesellschaft „instagramtaugliche“ Erlebnisse, Begegnung mit der lokalen Lebenskultur und bleibende Erfahrungen einfließen können. Es zeigt sich immer wieder, dass Tiefe vor Quantität und Vielfalt geht, Breite erzeugt allenfalls Langeweile. Dazu gehört auch die besondere Förderung von Kommunikation und Marketing: Fragen der Digitalisierung des Angebotes stehen nicht mehr im Vordergrund der Überlegungen; vielmehr ist eine Strategie erforderlich, die eine personalisierte Marktbearbeitung ermöglichen. Dazu muss auch gehören die Erkenntnis für den Hotel- und Gaststättenbereich, dass die Nutzung nachfragebasierter Daten erst ein Marketing effizient werden lässt. Spätestens innerhalb der nächsten 3-5 Jahre muss, dann auch dauerhaft gepflegt, unterhalten und entwickelt, die Grundstruktur in der Entwicklung abgeschlossen sein. Die Grundlagenbeschaffung kann dabei nicht alleine von den agierenden

Akteuren vorgenommen werden, sondern wird über die Residenzort GmbH kurzfristig beauftragt werden.

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

**Vorlage-Nr.: 2020/080**

freigegeben am **04.06.2020**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 03.06.2020**

### **Auflösung des Gemeindearchivs**

#### **Beratungsfolge:**

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

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Gemeindearchiv wird unter Berücksichtigung einer fachgutachterlichen Bewertung als Depositum an das Niedersächsische Staatsarchiv sowie an das Landesmuseum Natur und Mensch Oldenburg überführt.

Die Verwaltung wird beauftragt, Schriftgut – soweit nicht ohnehin in der Gemeindeverwaltung aufzubewahren – regelmäßig durch das Staatsarchiv auf Archivwürdigkeit prüfen zu lassen und nach dort zu übergeben.

Darüber hinaus wird auf das Vorhalten eines eigenen Archivs verzichtet.

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

Mit Vorlage Nr. 2020/081 wurde ausgeführt, dass sich das Gemeindearchiv quasi seit Inbetriebnahme in den Räumlichkeiten des Palais-Nebengebäudes befindet. Das Archiv wurde über viele Jahre hinweg insbesondere durch Frau Margarethe Pauly begleitet und für die Erarbeitung von Expertisen genutzt.

Im Zuge der geplanten Sanierung des Palaisensembles wurde festgestellt, dass ein Verbleib des Archivs in den dortigen Räumlichkeiten nicht mehr möglich ist. Ausgehend hiervon hat die Verwaltung deshalb Überlegungen angestellt, wie mit dem Archiv weiter verfahren werden könnte.

Zunächst ist festzustellen, dass das Archiv derzeit etwa 560 Archivkartons beherbergt, von denen ca. 180 Kartons auch Archivalien der Gemeindeverwaltung enthalten. Hier findet sich archaisches Sammlungsgut (Hof-, Geschäfts- und Familienurkunden und –akten, Materialien von und über Rasteder Institutionen und Persönlichkeiten, Vereins- und Firmenunterlagen, Zeitungen sowie eine umfangreiche Foto- und Bildersammlung).

Das Archivgut ist nach einem vorgegebenen Schema inhaltlich geordnet. So wurden „Mischakten“ aus Originalen, Kopien, Zeitungsausschnitten und ähnlichem angelegt. Insgesamt wurde vermutlich nach dem Pertinenzprinzip gearbeitet. Die Unterlagen sind größtenteils über eine Datenbank erschlossen und überdies in einer Kartei verzeichnet. Darüber hinaus gibt es eine Kartensammlung, die zumeist aus Kopien besteht.

Ferner werden Tonscherben und andere Fundstücke aus einem Nachlass von Herrn Dr. Dieter Zoller gelagert. Hinzu kommen kopierte Akten aus dem herzoglichen Hausarchiv sowie die Amtsbücher eines ehemaligen Notars aus Rastede. Die benannte Zeitungssammlung besteht vor allem aus umfangreichen Zeitungsausschnitten, die jedoch inzwischen nicht mehr weitergeführt wird.

Diese Archivalien sind zwar nach Einschätzung des Fachgutachters in den Räumlichkeiten des Gemeindearchivs durch ihre Lagerung nicht akut gefährdet. Allerdings wurde auch deutlich darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Lagerung nur in entsprechend klimatisch geeigneten Räumen vorgenommen werden kann, um Beschädigungen nachhaltig zu vermeiden.

Überdies ist eine übersichtliche Tektonik, Ordnung oder Signaturvergabe nicht erkennbar und die Erschließung entspricht nicht dem Standard. Es lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht ausschließen, dass nach dem Pertinenzprinzip zugehörige Aktenzusammenhänge nicht gewahrt geblieben sind. Außerdem ist die Erschließung des Archivs für das Internet und damit für eine öffentliche Nutzung – soweit überhaupt rechtlich zulässig – allenfalls teilweise vorgenommen und bedürfte einer weiteren intensiven Arbeit.

Aus den Ausführungen des Fachgutachters ist zweifelsfrei zu entnehmen, dass eine qualifizierte archivarisches Behandlung eine umfassende Arbeit und damit erhebliche finanzielle Mittel erfordern würde, um das Archiv auf einen in jeder Hinsicht aktuellen Stand zu bringen. Eine solche Aufgabe mit entsprechendem Aufwand müsste jedoch mindestens in ihrem Grundbedürfnis zu rechtfertigen sein.

Aus Sicht der Verwaltung ergibt sich dieses Erfordernis jedenfalls vor Ort nicht. Noch zu Lebzeiten von Frau Pauly hatten Nachfragen und eigene Erhebungen der Verwaltung bezüglich der Nutzungsintensität stattgefunden. Danach hat sich im Mittel abgezeichnet, dass durchschnittlich 15 Anträge und im Übrigen rund 50 - 80 Anfragen von Nutzern per E-Mail oder Telefon pro Jahr an das Gemeindearchiv gestellt wurden. Insgesamt ist damit kein besonderes Interesse am Archiv zu verzeichnen, könnte aber trotzdem für die Zukunft in Oldenburg, und dort weitaus professioneller behandelt, befriedigt werden.

Die künftige Aufgabenstellung der Gemeinde könnte darin bestehen, dass das ohnehin im Rathaus verwaltete und jedenfalls seit zwei Dekaden überwiegend technisch gesicherte Schriftgut aufbewahrt und regelmäßig durch eine professionelle Einrichtung wie das Nds. Landesarchiv gesichtet und sortiert wird. Eine darüber hinausgehende Aufbewahrung, auch, wie sie z. B. im Zusammenhang mit der Tonscherbensammlung aus dem Nachlass von Herrn Dr. Zoller stattgefunden hat, ist nicht zielführend.

Auch für die Sammlung von Herrn Dr. Zoller ist die Möglichkeit gegeben, diese im Zusammenhang mit einer ganzheitlichen Betrachtung der historischen Funde aus dem Bereich Rastede dem Landesmuseum für Natur und Mensch Oldenburg zur Verfügung zu stellen, wobei die Eigentümereigenschaft hier bei der Gemeinde verbleibt und die Übergabe lediglich als Dauerleihgabe erfolgt. So wäre im Bedarfsfall auch hier die Rückgriffsmöglichkeit gegeben; vor allem könnte eine völlig andere Form der Präsentation und des gesamten Wirkungszusammenhanges in Oldenburg erfolgen.

Die positive Beschlussfassung unterstellt, würde die entsprechende Arbeit für die Auswertung zur Abgabe an das Staatsarchiv beziehungsweise das Landesmuseum frühzeitig vor der Durchführung der Sanierungsarbeiten vorgenommen werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Aufgabe des eigenen Archivs und die Überführung des archivwürdigen Materials erfordert eine Vorabsichtung, Erschließung und Verpackung des Archivgutes einschließlich des Transports nach Oldenburg. Hierfür sind vom Nds. Landesarchiv Oldenburg Kostenermittlungen in Höhe von rund 20.000 Euro benannt worden. Hierin eingeschlossen ist auch die Überprüfung von weiteren insgesamt rund 700 laufenden Meter Schriftgut, welches dem Aktenbestand der Gemeinde Rastede zugerechnet und an unterschiedlichen Stellen in der Gemeinde gelagert wird.

Die Kosten für eine regelmäßige Sichtung werden auf voraussichtlich ca. 1.500 Euro / Jahr geschätzt. Umgekehrt entfallen dafür Personal- und Raumkosten, die aufgrund der gesetzlichen Regelung des Archivrechtes durch die Gemeinde ansonsten aufzubringen wären.

Für die Übergabe der Tonscherbensammlung an das Landesmuseum Oldenburg fallen keine Kosten an.

### **Anlagen:**

Keine.