STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER

Beschlussvorlage 2022/0011
öffentlich

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Innenstadt Neubeckum (ISEK Neubeckum) – Nachnutzungsoptionen für das Empfangsgebäude des Bahnhofs Neubeckum

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Finanzen und Beteiligungen
Fachbereich Innere Verwaltung
Fachbereich Umwelt und Bauen

Auskunft erteilt: Herr Denkert | 02521 29-170 | denkert.u@beckum.de

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung
27.01.2022 Beratung

Ausschuss für Bauen, Umwelt, Klimaschutz, Energie und Vergaben
27.01.2022 Beratung

Haupt-, Finanz- und Digitalausschuss
15.02.2022 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Empfangsgebäude des Bahnhofs Neubeckum auf Grundlage der vorliegenden Machbarkeitsstudie eine Markterkundung zur Ermittlung von Nachnutzungslösungen durchzuführen.
2. Parallel dazu wird die Verwaltung beauftragt, eine städtische Nutzung oder Teilnutzung des Empfangsgebäudes als Gemeinbedarfseinrichtung zu prüfen.

Kosten/Folgekosten

Durch die Markterkundung und die Prüfaufträge können Kosten für Beratungs- und Unterstützungsleistungen Dritter entstehen.

Es entstehen weiterhin Sach- und Personalkosten, die der laufenden Verwaltungstätigkeit zuzuordnen sind.

Finanzierung

Für die durch die Markterkundung und die Prüfaufträge entstehenden Kosten sind Haushaltsmittel in Höhe von 30.000 Euro unter dem Produktkonto 090101.529124/729124 – Machbarkeitsstudie Bahnhof Neubeckum – im Haushaltsplan 2022 verfügbar.

Erläuterungen:

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Sanierung und Nachnutzung des Empfangsgebäudes des Bahnhofs Neubeckum zeigen, dass das Gebäude sanierungs- und umbaufähig ist (vergleiche dazu Vorlage 2022/0010).

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sind mehrere Flächenkonzepte erarbeitet worden, denn grundsätzlich bestehen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für das Gebäude. Ein Nutzungskonzept für das Hauptgebäude mit einer Veranstaltungshalle, Seminar- und Schulungsräumen (in einer Variante mit Büroarbeitsplätzen) und einem Café im Erdgeschoss sowie Büroräumen im Obergeschoss ist in der Machbarkeitsstudie detailliert ausgearbeitet worden. Für das Nebengebäude sind mit dem Abriss und der städtebaulichen Neugestaltung des Bahnsteigzugangs sowie der Neunutzung als Bürogebäude 2 Lösungen erstellt worden.

Neben den anfallenden erheblichen Kosten für die Sanierung und Umnutzung des Gebäudes, den Belangen des Denkmalschutzes und den besonderen räumlichen Gegebenheiten mit der großen Empfangshalle sind ein weiteres allgemeines Hemmnis für eine Nachnutzung die fehlenden Stellplatzflächenpotenziale am Gebäude und im näheren Umfeld.

Dennoch gibt es vereinzeltes Interesse am Gebäude, ohne dass es bislang vermarktet wurde. Insgesamt hat die Verwaltung seit der Übernahme des Gebäudes durch die Stadt Beckum rund 20 Anfragen für eine (Teil-)Nachnutzung erhalten, 6 Interessentinnen und Interessenten wurde das Gebäude vor Ort vorgestellt. Aktuell steht die Verwaltung mit mehreren Interessentinnen und Interessenten in unverbindlichem Kontakt. Die Bandbreite der Nutzungsvorstellungen liegt aktuell bei Gastronomie, Hotel, Büros und Wohnen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das Empfangsgebäude auf Grundlage der Machbarkeitsstudie öffentlich anzubieten. Ziel ist es, mögliche Investorinnen und Investoren oder Betreiberinnen und Betreiber mit konkreten Nutzungsvorstellungen auf das Gebäude aufmerksam zu machen. Mit diesem Schritt soll aktiv erkundet werden, ob im privatwirtschaftlichen oder auch öffentlichen Bereich städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige Nachnutzungslösungen für das Gebäude vorhanden sind (Markterkundung). Potenzielle Investorinnen und Investoren oder Betreiberinnen und Betreiber sollen auch direkt angesprochen werden. Die Markterkundung soll informell und ausschließlich zur Informationsbeschaffung erfolgen. Die eingegangenen Nutzungsvorstellungen sollen anschließend bewertet und in einem noch abzustimmenden Prozess weiterentwickelt werden. Bereits vorliegende Anfragen werden berücksichtigt.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen und gesellschaftlichen Bedeutung des Gebäudes schlägt die Verwaltung außerdem vor, parallel eine städtische Nutzung oder Teilnutzung des Empfangsgebäudes zu prüfen. Für eine Umnutzung zu einer sogenannten Gemeinbedarfseinrichtung stehen Städtebaufördermittel zur Verfügung. Bei Gemeinbedarfseinrichtungen handelt es sich um öffentlichen Zwecken dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen, die die soziale, kulturelle oder verwaltungsmäßige Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes gewährleisten. Mögliche Nutzungen können in Bezug auf das Bahnhofsgebäude zum Beispiel Büro- und Veranstaltungsräume der Stadt Beckum, öffentliche Begegnungsstätten für soziale oder kulturelle Zwecke wie Treffpunkte, Raumangebote für Vereine, soziale Gruppen, Kultur- und Bildungsträger oder eine öffentliche Toilettenanlage sein. Die Prüfung sollte unter der Einbindung privater Interessentinnen und Interessenten sowie Interessengemeinschaften erfolgen, die sich aktuell bereits für den Erhalt des Bahnhofsgebäudes engagieren.

In Bezug auf das Bahnhofsumfeld ist der Erhalt und die Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume) und die Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich der Optimierung der Fußgängerfreundlichkeit und alternativer Mobilitätsformen über die Städtebauförderung förderfähig. Mögliche städtische Maßnahmen können hierbei die Errichtung einer Fahrradabstellanlage oder die Vorplatzgestaltung sein.

Die Förderquote in der Städtebauförderung beträgt für die Stadt Beckum aktuell 60 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben. Die Förderhöchstgrenze für Verwaltungsgebäude, die Gemeinbedarfseinrichtung sind, liegt bei 8 Millionen Euro. Antrags- und empfangsberechtigt sind Gemeinden. Die Mittel können unter bestimmten Umständen an Dritte weitergeleitet werden. Die Dauer der Zweckbindung liegt für Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen und Grundstücke mit einem Zuschuss von mehr als 375.000 Euro bei 20 Jahren. Die Fördermittel werden ausschließlich für dauerhaft unrentierliche, also nicht gewerbliche, Ausgaben bewilligt. Flächen zur Verpachtung und/oder Vermietung können deshalb nur Berücksichtigung finden, wenn sie zur Erreichung des Förderzwecks notwendig sind und es sich dabei um untergeordnete Anteile handelt (bis maximal 20 Prozent der Grundfläche oder der zuwendungsfähigen Ausgaben). Fördergegenstand ist dabei immer die Gesamtmaßnahme der Gemeinbedarfseinrichtung, sodass für die Bewilligung der Fördermittel ein Gesamtkonzept erforderlich ist. Ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn ist in der Regel ausgeschlossen, sodass im Falle des Bahnhofsgebäudes zum Beispiel eine vorgelagerte Sanierung und ein späterer Umbau für eine Umnutzung voraussichtlich nicht über die Städtebauförderung förderfähig ist.

Somit kann insbesondere die Städtebauförderung bei der Schaffung einer Gemeinbedarfseinrichtung einen wesentlichen Anteil der Kosten auffangen. Ob möglicher Raumbedarf der Verwaltung oder anderer städtischer Einrichtungen im Bahnhofsgebäude gedeckt werden kann, soll vor diesem Hintergrund geprüft werden.

Darüber hinaus ist die Inanspruchnahme weiterer Förderprogramme möglich – teils ebenfalls für Private –, auch für die Maßnahmen im Umfeld des Gebäudes. Abhängig von der zukünftigen Nutzung können verschiedene Förderprogramme kombiniert werden. Ohne eine Nutzung des Gebäudes wird in der Regel jedoch keine Förderung bewilligt werden. Ausnahme hierbei sind eine Denkmalförderung für Erhaltungsmaßnahmen des Denkmals oder KfW-Zuschüsse und -Kredite für energetische Sanierungsmaßnahmen. Dabei ist zu beachten, dass auf die Förderprogramme weder ein rechtlicher Anspruch besteht und es zu Veränderungen der Programme kommen kann. Zudem sind die Volumen der Fördertöpfe unterschiedlich hoch, sodass es gegebenenfalls zu einer zeitlichen Verzögerung der Maßnahme wegen der Priorisierungen kommen kann. Folgende Förderprogramme können zum Beispiel für das Bahnhofsgebäude in Frage kommen:

„Initiative ergreifen“

Förderschwerpunkte sind zum Beispiel Bürgerzentren und Kultur(wirtschafts)zentren, Gemeinschaftshäuser oder Stadtteilzentren für örtliche soziale Infrastrukturen in Stadtteilen oder Nachbarschaften. Projektträger sind Vereine, gemeinnützige GmbHs, Genossenschaften oder (Bürger)Stiftungen. Die Förderquote entspricht in der Regel dem jeweiligen kommunalen Fördersatz zur Städtebauförderung, zurzeit 60 Prozent in Beckum. Der Eigenanteil muss über den Projektträger aufgebracht werden, von den Kommunen wird ein kommunaler Eigenanteil von 10 Prozent erwartet.

Denkmalförderprogramm 2021: Förderung von denkmalpflegerischen Einzelprojekten (Programmteil 2)

Gefördert werden Maßnahmen zum Erhalt, zur Instandsetzung und zur Pflege von Baudenkmälern. Maßnahmen können auch für ungenutzte Gebäude förderfähig sein, solange sie notwendig für deren Erhalt sind. Als Beispiel: Das Dach des Bahnhofsgebäudes ist undicht und muss saniert werden. Diese Sanierung ist förderfähig. Der Einbau von Dachflächenfenstern (mit denkmalrechtlicher Genehmigung) im Zuge der Sanierung wäre nicht förderfähig. Die Höhe der Zuwendung beträgt für Gemeinden und Gemeindeverbände, Kirchen oder Religionsgemeinschaften bis zu 30 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben.

KfW-Effizienzgebäude Denkmal

Förderfähig sind bei Bestandsgebäuden die Kosten der energetischen Sanierungsmaßnahmen, somit Ein-, Umbau- und Optimierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle oder der Anlagentechnik des Gebäudes, die auf die Verringerung des Primärenergiebedarfs oder Transmissionswärmeverlustes gerichtet sind (zum Beispiel die Wärmedämmung von Wänden, Geschossdecken und Dachflächen, die Erneuerung, Ersatz oder erstmaliger Einbau von Fenstern und Außentüren, die Erneuerung der Heizungsanlage im Gebäude) sowie die Kosten der mitgeförderten Umfeldmaßnahmen. Der Fördersatz liegt bei denkmalgeschützten Gebäuden bei 25 Prozent oder je nach Effizienzklasse bei 30 Prozent der förderfähigen Kosten. Die Form der Anteilfinanzierung erfolgt entweder durch einen nicht rückzahlbaren Investitionszuschuss (Zuschuss) oder in Form eines Kredits. Verpflichtend für die Fachplanung und Baubegleitung ist eine Energieeffizienzberatung.

Förderrichtlinien Nahmobilität (FöRi-Nah)

Förderfähig sind Bau- und Ausbauvorhaben, grundhafte Erneuerung sowie weitere Vorhaben der Nahmobilität, die geeignet sind, einen sicheren Rad- und Fußverkehr zu gewährleisten und den motorisierten Individualverkehr auf den Rad- und Fußverkehr zu verlagern. Fördergegenstand sind damit unter anderem Fahrradabstellanlagen im öffentlichen Verkehrsraum, die verkehrsgerechte Anbindung an die Basisstraße oder Ladestationen für Elektrofahrräder. Der Regelfördersatz beträgt 80 Prozent, mit eventuellen Zuschlägen von 5 Prozent.

Richtlinien zur Förderung der Vernetzten Mobilität und des Mobilitätsmanagements (FöRi-MM)

Gefördert werden unter anderem Investitionen in Infrastrukturen, die verschiedene Verkehrsmittel oder Verkehrsangebote im Personenverkehr verknüpfen, wie zum Beispiel Mobilstationen, oder mit diesen im direkten Zusammenhang stehen. Der Fördersatz beträgt bis zu 80 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben.

Förderrichtlinie für den Zweckverband Nahverkehr Westfalen-Lippe

Förderfähige Vorhaben sind unter anderem Park-and-ride- und/oder Bike-and-ride-Anlagen und Kurzzeitparkplätze. Bei Bike-and-ride-Anlagen beziehen sich die Förderobergrenzen auf einen Stellplatz und beinhalten die Beschaffungs- und Materialkosten der Anlage. Der Fördersatz liegt bei 90 Prozent. Für Fahrradständer (einschließlich Überdachung) sind 1.200 Euro, für Fahrradboxen oder gesicherte Anlagen sind 1.800 Euro je Stellplatz förderfähig. Elektronische Schließsysteme können gesondert gefördert werden.

Anlage(n):

ohne