

Vorlage		Vorlage-Nr:	E 26/0110/WP15
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	26.11.2007
		Verfasser:	
Weitere Entwicklung des Sandhäuschens Beschluss zur Niederlegung			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
05.12.2007	B 5	Kenntnisnahme	
12.12.2007	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

1. Die Bezirksvertretung Laurensberg nimmt die Vorlage zustimmend zur Kenntnis.

2. Der Rat der Stadt nimmt die Vorlage zustimmend zur Kenntnis.
 Er beschließt die Niederlegung des Sandhäuschens und beauftragt die Verwaltung, für den Bereich des Sandhäuschens und das angrenzende Areal einen Bebauungsplan für Wohnungsbau zu erarbeiten.
 Er beauftragt die Verwaltung, einen Kindergarten mit Familienzentrum und einem multifunktionalen Versammlungsraum in diese Planung zu integrieren.

Erläuterungen:

Das Objekt Sandhäuschen wurde seit seiner Errichtung im Jahr 1974 als Gastronomieobjekt in Kombination mit einem Saal und einem Kegelbahnbetrieb geführt.

Bis zum Jahr 2002 wurde das Objekt mit wechselnden Pächtern in dieser Form betrieben, wobei die Pachteinahmen in den letzten Jahren stark rückläufig waren.

Anfang 2003 musste der gastronomische Betrieb aus wirtschaftlichen Gründen eingestellt werden. Für einige Monate wurde das Objekt übergangsweise von einem neuen Pächter betrieben, der seinen Betrieb jedoch ebenfalls Anfang 2004 einstellen musste.

In den folgenden Jahren wurde intensiv versucht, für das Objekt einen neuen Gastronomiebetreiber zu gewinnen. Um die Vermarktungschancen zu erhöhen, wurde es sowohl zur Erbpacht, zum Verkauf als auch zur erneuten Verpachtung angeboten. Es fanden Gespräche und Besichtigungen mit Interessenten statt, die jedoch letztlich ihre Bewerbungen zurückzogen.

Daraufhin stellte die Verwaltung Überlegungen zu einer alternativen Verwendung des gesamten Areals an und beteiligte die entsprechenden politischen Gremien.

Am 13.03.2006 startete die Bürgerinitiative "Rettet das Sandhäuschen" die Unterschriftensammlung mit dem Ziel der Erhaltung des Sandhäuschens. Die Initiative zweifelte unter anderem an den intensiven Vermarktungsaktivitäten der Verwaltung und erbat sich Zeit und entsprechende Unterlagen, um das Objekt mit eigener Aktivität zu vermarkten.

In Absprache mit den drei Vertretern der Initiative bzw. dem sich mittlerweile gegründeten Verein "Freunde des Sandhäuschens e.V." fasste die Bezirksvertretung am 05.04.2006 den Beschluss, mit "Bürgerschaftlichen Engagement und in Kooperation mit den "Freunden des Sandhäuschens" eine Instandsetzung des Gebäudes Sandhäuschen in die Wege zu leiten und die Suche nach einem Pächter erfolgreich zu gestalten.

Zweiter Bestandteil des Beschlusses war eine unter dessen Ziffer drei gemachte Zeitvorgabe für diese Zielerreichung von einem dreiviertel Jahr mit der Maßgabe, dass nach erfolglosem Ablauf dieser Frist das Sandhäuschen anderen Zwecken zugeführt werden kann".

Der Initiative wurden in der Folge auch die Unterlagen zum Objekt übergeben und der Schlüssel für Objekt-Besichtigungen mit Pachtinteressenten überlassen. Weiterhin stellte die Stadt das Objekt erneut als zu verpachten in den städtischen Internetauftritt ein.

Der Verein präsentierte im Herbst 2006 einen Pachtinteressenten, der bereits in 2004 von Seiten der Stadt als Pachtinteressent akzeptiert worden wäre, seinerzeit jedoch die Bewerbung zurückgezogen hatte. Zum Zeitpunkt der erneuten Interessebekundung war die Finanzierung durch den Pachtinteressenten noch nicht geklärt. Es wurde seitens des Pachtinteressenten in Folge mehrfach um Verlängerung der gesetzten Frist zur Vorlage einer gesicherten Finanzierung gebeten, bis dann im März 2007 der Pachtinteressent mitteilte, dass die Finanzierung endgültig gescheitert sei.

Der Verein forderte daraufhin von der Stadt, den fehlenden Finanzierungsbetrag von mindestens 250.000 Euro aufzubringen. Die Verwaltung lehnt dies ab unter Hinweis, dass erhebliche Zweifel am vorgelegten Konzept, der Gesamtfinanzierung und auch an der Möglichkeit eines wirtschaftlichen Betriebes des Objektes insgesamt bestanden.

In der Sitzung vom 28.03.2007 der Bezirksvertretung Laurensberg wurde die Verwaltung gebeten, das Konzept des Pachtinteressenten - trotz Finanzierungslücke - durch einen unabhängigen Gutachter prüfen zu lassen. Dies wurde durch die Verwaltung veranlasst.

Mit der Untersuchung beauftragt wurde ein renommiertes Unternehmen mit erheblichen Branchenkenntnissen. Die Ergebnisse wurden Ende Juli 2007 der Verwaltung vorgelegt und der Bezirksvertretung in ihrer Sondersitzung am 13.11.2007 vorgestellt.

Der Gutachter berücksichtigt in seinem Gutachten die von dem Verein gesammelten Interessebekundungen zur Nutzung des Saales.

Der Gutachter kam, auch unter Berücksichtigung dieser vorgelegten Nachfrage, unter anderem zu folgenden Ergebnissen:

- das vorgelegte Konzept ist nicht schlüssig, bzw. sich inhaltlich widersprechend,
- bei der Finanzierung besteht eine erhebliche Unterdeckung,
- nicht alle relevanten Kosten wurden berücksichtigt,
- die Angebots- und Preispolitik wurde nicht konkretisiert,
- die realisierbaren Umsatzzahlen wurden überschätzt.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass - auch unter Berücksichtigung der vorgelegten Nachfrage - das Objekt nicht wirtschaftlich zu betreiben ist, selbst dann nicht, wenn die Stadt erhebliche Teile der Investitionen übernehmen würde.

Laut Gutachten besteht weiterhin im Bezirk Laurensberg kein unmittelbarer Bedarf an einer weiteren gastronomischen Einrichtung.

Die Bitburger Brauerei hat zwischenzeitlich ihre Finanzierungszusage an den Pachtinteressenten schriftlich zurückgezogen.

Die Laurensberger Vereine nutzen seit vielen Jahren andere Räumlichkeiten, unter anderem die Peter-Schwarzenberg-Halle in Richterich, das Pfarrheim, Jugendschulungseinrichtungen auf städtischen Sportplätzen und nicht zuletzt die große Aula des Schulzentrums. Bereits im Frühjahr 2006 hatte der Sprecher der IG Laurensberger Vereine auf eine künftige Nutzung des Sandhäuschens verzichtet.

Die im Objekt befindliche Kindertagesstätte, die am 19.03.1984 in Betrieb gegangen ist, kann mit ihren zwei Gruppen zum nächsten Kindergartenjahr im Herbst 2008 zusammenhängend in die Einrichtung Schurzelter Straße verlagert werden. Es wird dabei gewährleistet, dass die beiden Gruppen weiterhin nach der Montessori Pädagogik geführt werden. Die Kindergartenbedarfsplanung zeigt aber auch deutlich, dass dies nur eine vorübergehende Lösung ist und auf lange Sicht eine Kindertageseinrichtung im Bereich Sandhäuschen gebraucht wird, erst recht im Zusammenhang mit dem geplanten Neubaugebiet Richtericher Dell.

Fazit:

Die Verwaltung schlägt aus den oben genannten Gründen vor, das Sandhäuschen nach Verlagerung der Kindertageseinrichtung niederzulegen und das gesamte Areal einer Wohnbebauung zuzuführen. Um den auch weiterhin bestehenden Bedarf nach Kinderbetreuung abzudecken, müssen die Planung und der Bau einer Kindertagesstätte mit zwei Gruppen integraler Bestandteil sein. Gleichzeitig soll die Chance eines Neubaus genutzt werden, um ein Familienzentrum an dieser Stelle aufzubauen. Der Komplex wird einen multifunktional nutzbaren Veranstaltungsraum erhalten. Dieser wird auch dem Stadtteil und seinen Vereinen zur Verfügung stehen.