

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 340/2019

Revitalisierung der Güterhalle am Vareler Bahnhof zu einer Mobilitätszentrale und Sitz eines zu etablierenden Kompetenzzentrums "Ländliche Mobilität"

Beratungsfolge	Status	Termin	Art der Beratung
Ausschuss für Bauen, Liegenschaften, Straßen und Verkehr	öffentlich	09.12.2019	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	19.12.2019	Entscheidung

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnah- me	Direkte jährliche Folgekosten	Finanzierung	Sonst. einmalige oder jährliche laufende Haus- haltsauswirkungen
€	€	<input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung <input type="checkbox"/> Mittel stehen in Höhe von _____ € zur Verfügung <input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung	€

Sachbearbeiter/in: gez. Jörg Kreikenbohm	Fachbereichsleiter/in: gez.
---	--------------------------------

Beschlussvorschlag:

- Die Stadt Varel sieht im Bereich Verkehr/Mobilität einen besonderen Schwerpunkt im Zuge der Maßnahmen zur Klimaverbesserung. Sie will daher die denkmalgeschützte, sanierungsbedürftige Güterhalle nutzen, um diesem Themenschwerpunkt ein besonderes Gesicht zu geben. Dazu ist es erforderlich, dass die Güterhalle saniert wird. Diese Maßnahme sollte in die jetzt anlaufenden Gespräche und Diskussionen im Rahmen der Fokusberatung aufgenommen werden.

2. Der Ausschuss für Bauen, Liegenschaften, Eigenbetrieb Wohnungsbau befürwortet und unterstützt insofern das Projekt:

Revitalisierung der Güterhalle am Vareler Bahnhof zu einer Mobilitätszentrale und Sitz eines zu etablierenden Kompetenzzentrums „Ländliche Mobilität“

Das Projekt sieht vor, die Güterhalle zu sanieren und in drei Modulen zu betreiben:

- a) Fahrradstation (Betreiber Stadt Varel)
 - b) Büroflächen für verkehrsaffine Unternehmen (Betreiber Fa. Mobile Zeiten)
 - c) Forum - Büro- Ausstellung- und Veranstaltungsfläche für Aktivitäten, die der unter 2. genannten Revitalisierung der Güterhalle dienen/unterstützen bzw. in kultureller Sicht als weiteres Themenfeld im Sinne einer multifunktionalen Aktionsfläche (Aktionen wie Kultur am Haltepunkt, Lesungen, Poetrie etc.) eine zeitlich möglichst umfassende Betreuung erlauben (Betreiber Stadt Varel und Fa. Mobile Zeiten)
3. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der Fa. Mobile Zeiten das Konzept unter folgenden Maßgaben voranzutreiben (Inhalt einer noch zu formulierenden Vereinbarung):
- a) Die Stadt Varel beteiligt sich mit einem Betrag von maximal 200.000 Euro an der Sanierung der Güterhalle am Vareler Bahnhof.
 - b) Mit der Fa. Mobile Zeiten ist eine Vereinbarung abzuschließen, die folgende Inhalte beregelt:
 - Die Stadt Varel und die Fa. Mobile Zeiten verstehen sich als Partner in der Entwicklung des Projektes zu Ziffer 2.
 - Die Fa. Mobile Zeiten wird ihren Geschäftssitz in die Güterhalle am Vareler Bahnhof verlegen, sobald das Projekt zu Ziffer 2. realisiert ist.
 - Die Fa. Mobile Zeiten bringt einen noch zu bestimmenden Betrag in die Realisierung ein, die als Teilkaufpreis (Bürofläche) dient.
 - Die Fa. Mobile Zeiten wird ihr unternehmerisches Know how im Rahmen einer Dienstleistungsvereinbarung zu Netzwerkzwecken einbringen, die eine 15-jährige Zusammenarbeit absichert. Hierfür werden Tagessätze vereinbart, die als weitere Gegenleistung für die o. g. Fläche dienen. Die noch im Ausschuss zu beschließende Vereinbarung ist förderungsschädlich abzufassen und so zu formulieren, dass unter Einräumung eines Vorkaufsrechtes die Güterhalle bei Leistungsstörungen an die Stadt zurück fällt. Der Fa. Mobile Zeiten ist ebenfalls ein Vorkaufsrecht einzuräumen, sofern die Stadt Varel die (Rest-) Güterhalle veräußern will.
 - Beide Vertragspartner sind sich einig darüber, dass das Projekt nur realisierbar wird, sofern die Restsanierungsmittel aus öffentlichen Fördermitteln und weiteren Mitteln Dritter (Spenden etc.) bereitgestellt werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, zu diesem Zweck Förderanträge zu erarbeiten und weitere Zuschussgeber (z. B. im Bereich Denkmalschutz) anzusprechen. Ziel ist es, innerhalb des nächsten Jahres ein Förderszenario so zu erarbeiten, dass die o. g. Rahmenbedingungen realisiert werden können. Hierzu können unter Vorbehalt der Realisierung des Gesamtprojektes Förderanträge fristwahrend gestellt werden. Die fristwahrend gestellten Anträge sind dem Ausschuss zwecks Beschlussfassung vorzulegen.
4. Das Projekt zu Ziffer 2 soll möglichst im Jahr 2020 starten.

Sach- und Rechtslage:

Die Güterhalle am Vareler Bahnhof ist seit 2005/6 im Eigentum der Stadt Varel. Sie wurde im Zuge der Sanierung des eigentlichen Bahnhofsgebäudes miterworben und dient derzeit lediglich sporadisch als Abstellfläche (technische Daten sh. Anlage). Sie ist mittlerweile in einem Zustand, der die Stadt Varel immer mehr zwingt, entsprechende Erhaltungsmaßnahmen zu ergreifen.

Leider ist es in den vergangenen Jahren trotz mehrfacher Bemühungen nicht gelungen, einen Erwerber für die Güterhalle zu gewinnen. Ansätze in Richtung Kultur und/oder Café sind gescheitert. Regional tätige Bäckereien sehen keinen wirtschaftlichen Erfolg in einer Betreibung. Auch der günstige Kaufpreis von nur noch 70.000 € konnte niemanden bewegen, die Güterhalle zu erwerben.

Die Güterhalle verkommt zusehends. Im Gegensatz dazu wird das Bahnhofsquartier derzeit Stück für Stück aufgewertet (Bahnhof selber, ehem. Bahnhofshotel ist einer Mehrparteien-Wohnimmobilie gewichen, Bahnübergang (Feinplanung läuft von Seiten der Bahn) wird sehr wahrscheinlich bald saniert. Die Güterhalle wäre bald ein „Schandfleck“.

Zu Beginn des Jahres wurde seitens der Verwaltung das Projekt „Revitalisierung der Güterhalle“ im Ausschuss vorgestellt (Ursprungsgedanke mit 4 Modulen (Fahrradunterstand, Büros, Forum und Café). Das Projekt wurde zwischenzeitlich verschiedenen Fördergeldgebern vorgestellt und überall für ausgesprochen interessant gehalten. Leider musste festgestellt werden, dass der Café-Ansatz nicht umsetzbar ist und eine privat-realisierte Maßnahme zu einer sehr geringen Förderquote führt. Daher ist hier ein Umdenken erforderlich geworden. Zwischenzeitlich soll das Projekt über die Stadt Varel abgewickelt werden. Der Fa. Mobile Zeiten soll förderunschädlich die Gelegenheit gegeben werden, ihr Büro in die Güterhalle zu verlegen.

Der in Varel-Dangast wohnende Unternehmer und Eigentümer der Fa. Mobile Zeiten sieht es, wie er schon im Ausschuss sagte, als eine Bürgerpflicht an, einem solchen Projekt zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger Varels eine Chance zu geben. Aus diesem Grund hat er, um dem Projekt überhaupt ein Gesicht zu geben, einen befreundeten Architekten eine Grobplanung anfertigen lassen. Diese Planung kommt zu einem Kostenansatz von ca. 1,65 Mio. Euro.

Im Zuge der Diskussion um das Projekt ist den Initiatoren immer wichtig gewesen, dass das Projekt auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine Bereicherung der Stadt Varel werden muss. Insofern müssen die drei zu realisierenden Module für sich einer genauen Betrachtung unterzogen werden.

Kerngedanke des Projektes:

Gemeinsam mit der Firma Mobile Zeiten, einem Verkehrsplanungsunternehmen aus Oldenburg, entwickelt die Stadt Varel ein Konzept, um die Güterhalle zu einem multifunktionalen Büro- Geschäfts- und Veranstaltungsgebäude umzubauen, das der Projektidee **Revitalisierung der Güterhalle am Vareler Bahnhof zu einer Mobilitätszentrale und Sitz eines zu etablierenden Kompetenzzentrums** „Ländliche Mobilität“ gerecht wird.

Im Gesamtgebäude (ca. 700 qm Nutzfläche) wird,

- a) mit dem „Kompetenzzentrum Ländliche Mobilität“ eine Fläche entstehen, die von Dritten (IHK, FH, Uni, Ingenieurbüros etc.) genutzt/angemietet werden können, um im Sektor „Mobilität im ländlichen Raum“ aktiv am (Ver-) Änderungsprozess mitzuwirken (Teilprojekt aus der jetzt anlaufenden Fokusbetrachtung), und
- b) eine themenbezogene Bürofläche entstehen (Fa. Mobile Zeiten) und
- c) eine Mobilitätsstation entstehen, die unterschiedliche Mobilitätsaspekte bündelt und darüber informiert sowie eine Fahrradabstellanlage beinhaltet.

Der Projektschwerpunkt „Ländliche Mobilität“ passt ideal in die Bestrebungen der Stadt Varel, im Rahmen der Fokusberatung den Bereich der Nachhaltigkeit, der Sensibilisierung im Bereich Umweltbewusstsein, Mobilitätsveränderung allgemein, einen großen Raum/Rahmen zu geben.

Die Konzeptidee wird nach Vortrag durch den Bürgermeister von Umweltminister Lies, MdB Möller und IHK-GF Dr. Hildebrandt (Unterstützungsschreiben liegt vor) unterstützt.

Die Betreuung der Güterhalle setzt sich aus mehreren Elementen zusammen:

- a) Die Güterhalle selber sollte von einem Hausmeister kontrolliert und „in Schuss“ gehalten werden. Hierfür bietet sich eine 450,--Euro-Kraft an.
- b) Die Fahrradabstellanlage sollte möglichst automatisch funktionieren (lediglich Wartungsarbeiten der Anlage/Abrechnung; absolut unbar)
- c) Die Nutzung des Forums und die Vermietung erfolgt im Rahmen eines Betreibermodells zwischen der Stadt Varel (hier Stadtmarketing GmbH und Wirtschaftsförderung) und Fa. Mobile Zeiten (Netzwerken, themenspezifische Veranstaltungen etc.). Einzelheiten sind noch abzustimmen.

Im Weiteren werden die einzelnen Module dargestellt:

Modul 1: Fahrradabstellanlage

Idee: Auf einer Fläche von ca. 120 m² (erweiterbar) soll eine Fahrradabstellanlage entstehen, um den Fahrradfahrern, die die Bahn zur Weiterfahrt nutzen wollen, eine sichere Fahrradunterbringung zu gewährleisten (ins. für teure E-Bikes und Pedelecs). Die erste Ausbaustufe soll die Möglichkeit für 100 Fahrräder eröffnen.

Da die Anlage vollautomatisch, also ohne Personaleinsatz, betrieben werden soll, ist hier lediglich die Abschreibung der Anlage und die Wartung zu erwirtschaften. Die Abrechnung der Zahlungsvorgänge könnte eine städtische Mitarbeiterin (wie z. B. beim Vareler Hafen) gegen Kostenerstattung übernehmen.

Ein Preisvergleich von Anlagen der Umgegend (Stand: 12.11.2019) liegt bei.

Sofern konservativ von einer 75%-igen Auslastung ausgegangen wird (5-Tage-Woche) und der Tag mit einem Euro vergütet wird, ergeben sich Erlöse von jährlich 75 belegte Stellplätze á 1 Euro x 5 Tage x 52 Wochen = 19.500 Euro.

Die Anlage selber sollte durch einen Mitarbeiter, der für die Güterhalle insgesamt zuständig ist, kontrolliert werden. Hierfür sollte täglich ein Ansatz von 30- 45 Minuten ausreichend sein (kleinere Reparaturen an der Anlage). Ein Ansatz von anteiligen ca. 3.500 Euro sollte ausreichen. Für Abschreibung und Herstellerwartung sowie Abrechnungen sollten 16.000 Euro ausreichend sein (Tagesgeschäft).

Modul 2: Büros (Fa. Mobile Zeiten)

Durch die Gestaltung der Vereinbarung mit der Fa. Mobile Zeiten ist hier nicht mit weiteren Kosten zu rechnen. In der Vereinbarung muss folgendes sichergestellt werden:

- Die Fa. Mobile Zeiten beteiligt sich finanziell an dem Gesamtprojekt (der Betrag dient der Gesamtfinanzierung) und erhält als Gegenleistung Eigentumsanteile (zu regeln in einer noch abzuschließenden Vereinbarung).
- Die Fa. Mobile Zeiten erbringt ferner festgelegte Dienstleistungen (ggf. weitere Hausmeisterdienste). Der wesentlichste Punkt wird die Nutzung und Einbringung des unternehmerischen Know-hows für das Forum sein. Durch Fa. Mobile Zeiten und die Stadtmarketing Varel GmbH soll der Forumsbereich mit unterschiedlichsten Veranstaltungen zum Thema Mobilität, Schwerpunkt ländlicher Bereich, und anderen kulturellen und sonstigen z. B. vereinsbezogenen Veranstaltungen gefüllt werden. Hierzu ist noch ein inhaltliches Geschäftsmodell zu erarbeiten.
Die Dienstleistungen sind im Rahmen eines Vertrages (Laufzeit 15 Jahre) abzugelten. Diese vertragliche Regelung sichert der Stadt Varel die thematischen Inhalte des Forums im Bereich der ländlichen Mobilität.

Modul 3: Forum

Die Betreuung der Flächen im Bereich des Forums (280 m²) gestaltet sich vielschichtig. Zum einen erfolgt eine Nutzung durch Aktivitäten, die im Rahmen der Vereinbarung mit der Fa. Mobile Zeiten abgedeckt werden. Zum anderen ist additiv eine Vermietung vorgesehen, sofern Leerzeiten zum eigentlichen Projektansatz entstehen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bedarf es Grundsatzbeschlusses, ob die Stadt Varel sich die Sanierung der Güterhalle zur Aufgabe macht und im Rahmen der oben skizzierten Bausteine die Verwaltung weitere Gespräche vornehmen soll.

Finanzierungsübersicht (Grobkalkulation)

Kostenaufstellung	in EURO	MwSt.	
Fahrradstation	230.000	43.700	
Büros	360.000	68.400	
Forum (inkl. Bühne und Bestuhlung)	404.500	76.855	
Büro / Erweiterung Forum / Cafe	205.500	39.045	
Bauneben- und Pla.ko (15 % der Ges.Ko.)	180.000	34.200	
Gesamt	1.380.000	262.200	1.642.200 €

Gegenfinanzierung (grob)

Ziel => Mögliche Fördergeldeinnahmen von ca. 2/3 der Gesamtkosten

über

z. B. „ZILE Basisdienstleistungen“	500.000
z. B. „Zukunftsräume Niedersachsen“	300.000

LNVG (Fahrradabstellanlage):	150.000	
z. B. LEADER (neue Förderperiode bzw. Mittelrückflüsse):	200.000	
Eigenanteil der Stadt	200.000	
Mobile Zeiten/Stiftungen	300.000	1.650.000 €