

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2023/117

Fachbereich/Amt: II - Gebäudemanagement

Datum: 31.08.2023

Bearbeiter-in/Tel.: Herr Heyne / 04403/604-650

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung |
|---|------------|------------------|
| Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt | 11.09.2023 | öffentlich |
| Verwaltungsausschuss | 12.09.2023 | nicht öffentlich |
| Rat der Gemeinde | 19.09.2023 | öffentlich |

Sanierung und künftige Nutzung des Wasserturms Bad Zwischenahn

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, das in der Vorlage beschriebene Sanierungs- und Nutzungskonzept für den Wasserturm umzusetzen. Dieser Beschluss steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung von Fördermitteln sowie der Bereitstellung von Haushaltsmitteln.

Sachverhalt:

Am 29.03.2022 hat der Gemeinderat u.a. beschlossen, dass die Verwaltung eine Bestandsaufnahme und Kostenschätzung für die Behebung von Schäden zur Instandhaltung des Wasserturmes erstellen soll. Darüber hinaus soll ein neues Nutzungskonzept unter Einbeziehung von Ideen von Bürgerinnen und Bürgern und Vereinen erstellt werden. Ebenso soll die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln geprüft werden.

Dieser Beschluss wurde nunmehr weitestgehend umgesetzt. Bereits im vergangenen Jahr hat der Westersteder Architekt Bernhard Brakenhoff (Planungsgruppe Brakenhoff GmbH) ein Sanierungskonzept mitsamt Kostenschätzung erstellt, welches den politischen Gremien vorgestellt wurde. Ebenso hat eine Bürgerbeteiligung stattgefunden (siehe unten) und es wurden Förderanträge gestellt. In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt sollen diese Vorarbeiten zu einem Gesamtkonzept zusammengeführt und soweit möglich konkretisiert werden. Auf dieser Grundlage kann die Verwaltung schließlich die Planung vorantreiben und diese umsetzen.

Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Am 24.11.2022 fand im Alten Kurhaus eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, in der den interessierten Bürgerinnen und Bürgern drei Entwurfsvarianten für mögliche Sanierungen/ Umbauten des Wasserturms aufgezeigt wurden. Im Anschluss wurde an den ausgestellten Plänen diskutiert und es gab Gelegenheit, erste Ideen für Folgenutzungen des Turms zu Papier zu bringen. Daran anschließend konnten bis Ende Januar 2023 Vorschläge bei der Verwaltung eingereicht werden.

Bis zum Abgabeschluss sind 23 Vorschläge eingegangen, so dass insgesamt lediglich eine geringe Beteiligung zu verzeichnen war. Am häufigsten wurde der Wunsch nach einem Café bzw. nach Gastronomie genannt. Es folgten Räume für die Vereinsarbeit, für eine

Begegnungsstätte (z.B. Senioren-/Jugendtreff) sowie für Kunst und Kultur. Sowohl schriftlich wie auch in vielen Gesprächen wurden wiederholt darauf hingewiesen, dass die Aussichtsplattform der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll.

Projekt Kunst-Klasse des Gymnasiums Bad Zwischenahn – Edeweicht:

Im Rahmen einer Projektarbeit der Kunstklasse des GZE wurden sieben Projektskizzen erarbeitet. Die Vorstellung der Arbeiten mit unterschiedlichen Nutzungsvorschlägen durch die Schüler und den Kunstlehrer konnte aus Termingründen noch nicht erfolgen. Dies soll nachgeholt werden.

Gem. Schreiben vom 30.04.2023 der „Freunde und Förderer Wasserturm Bad Zwischenahn“ wurde, neben einigen anderen Nutzungsvorschlägen, die sich mit denen der Bürgerbeteiligung zum größten Teil decken, dem Wunsch nach einem barrierefreien Zugang zur Aussichtsplattform Ausdruck verliehen.

Per Mail vom 19.12.2022 hat der 1. Vorsitzende Peter Bekaas des Vereins Bad Zwischenahner Woche e. V. mitgeteilt, dass sich der Verein um Räumlichkeiten für die Vorstandsarbeit sowie die Lagerung des Aktenbestandes bewirbt. In der Vergangenheit hatte der Verein bereits über viele Jahre hinweg seinen Sitz im Wasserturm.

Förderung über das Bundesprogramm „KulturInvest“

Auf die formlose Anfrage der Gemeinde hat der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages in seiner Sitzung am 29. September 2022 das Vorhaben „Sanierung Wasserturm Bad Zwischenahn“ mit einem Betrag in Höhe von bis zu **1.000.000,00 Euro** als grundsätzlich förderwürdig ausgewählt. Mit der Entscheidung des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages ist noch keine Bewilligung der Mittel erfolgt. Die verwaltungsmäßige Prüfung der konkreten Förderfähigkeit und eine etwaige Bewilligung erfolgt durch die Fachreferate der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM). In diesem Jahr hat es mehrere Gespräche mit den zuständigen Fachreferaten gegeben und es wurden Antragsunterlagen konkretisiert und nachgereicht. Am 14.06.2023 fand das Auftaktgespräch mit dem BKM statt, in dem Details des Förderprogramms besprochen wurden. Im Herbst soll das Koordinierungsgespräch mit dem BKM stattfinden. Bis dahin werden die finalen Antragsunterlagen vervollständigt sein. Im Anschluss an das Koordinierungsgespräch findet die Antragstellung statt. Mit einem Bewilligungsbescheid ist innerhalb der nächsten Monate zu rechnen.

Baudenkmal Wasserturm

Als Werk des Baumeisters Fritz Höger, des Planers des weltbekannten Chilehauses in Hamburg, zählt der Wasserturm zu den überregional bedeutsamen Werken des norddeutschen Backsteinexpressionismus. Insgesamt sind von Höger sechs Entwürfe für freistehende und zwei für integrierte Wassertürme bekannt. Von den freistehenden Wassertürmen sind nur zwei realisiert worden: neben dem Zwischenahner noch jener in Hohenkirchen. Seinen Wasserturmentwürfen ist gemein, dass sie über die rein ingenieurtechnischen Anforderungen an das Bauwerk hinaus die Bauaufgabe durch eine Variation des alten Turmmotivs zeichenhaft überhöhen (der Turm z. B. als Wehr-, Schutz- oder Herrschaftszeichen, vgl. hierzu auch das Rüstringer Rathaus von 1928/29). Der Zwischenahner Wasserturm zeigt diese monumentale Überhöhung zum einen anhand seiner streng monolithischen Gestaltung, zum anderen an seiner städtebaulichen Stellung in der Achse Bahnhof – Bahnhofstraße – Zwillingenvillen – Zwischenahner Meer. Vom Nds. Amt für Denkmalpflege wurde deshalb bestätigt, dass es sich bei dem Wasserturm in Bad Zwischenahn um ein Baudenkmal handelt, welches das nationale kulturelle Erbe mitprägt. Sein Erhalt liegt aus orts-, bau- und technikgeschichtlichen sowie städtebaulichen Gründen im öffentlichen Interesse.

Sanierungs- und Nutzungskonzept für den Wasserturm (Grundlage für den Beschlussvorschlag)

Im Zuge ausführlicher Beratungen und Besprechungen mit der Brandschutzbeauftragten des Landkreises und dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege Niedersachsen wurde das nachfolgend beschriebene Konzept entwickelt, welches den aktuell geltenden rechtlichen und gestalterischen Anforderungen entspricht. Es berücksichtigt zudem mehrere Anregungen aus der Bürgerbeteiligung und steht im Einklang mit den Bedingungen des Förderprogramms des Bundes, welches eine kulturelle Nutzung voraussetzt.

In baulicher Hinsicht wurde das im vergangenen Jahr vorgestellte Sanierungskonzept um einen bis zur Aussichtsplattform integrierten Aufzug ergänzt, so dass eine Zugänglichkeit aller Geschosse des Turmes gewährleistet ist. In vielen Gesprächen sowie bei den Begehungen/Besichtigungen des Turmes ist deutlich geworden, dass die Aussicht aus 35m Höhe auf den See, den Kurort Bad Zwischenahn sowie die Parklandschaft Ammerland außergewöhnlich ist und ein absolutes Alleinstellungsmerkmal darstellt. Hier bietet sich die Möglichkeit, ein weiteres touristisches Highlight in zentraler Lage zu schaffen. Auch für Trauungen an einem spektakulären Ort könnte die Plattform verwendet werden. Um vielen Menschen die Zugänglichkeit zu ermöglichen und um insbesondere in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen nicht auszuschließen, sollte die Plattform aus Sicht der Verwaltung barrierefrei erreichbar sein.

Hinsichtlich der Nutzung ist es geplant, in den fünf Geschossen unter dem Wasserbehälter (EG und 1.-4. OG) Räume für kulturelle Veranstaltungen, Ausstellungen, ehrenamtliches Engagement und Vereinsarbeit herzustellen. Der Verein der Kunstfreunde Bad Zwischenahn e.V. hat sowohl in Gesprächen wie auch schriftlich mitgeteilt, dass er ein Interesse daran hat, sein Kultur-Büro in den Wasserturm zu verlegen und in zuvor festgelegten Räumlichkeiten künstlerische und kulturelle Aktivitäten anzubieten. Es soll allerdings auch anderen Vereinen die Gelegenheit gegeben werden, Räume für ihre Zwecke zu nutzen. Hier käme insbesondere der Raum im Erdgeschoss in Betracht.

Durch den Einbau eines Sicherheitstreppehauses bis zur 5. Ebene (4.Obergeschoss) wäre die uneingeschränkte Nutzung der fünf Etagen gewährleistet. Das Sicherheitstreppehaus erhält eine separate Stromversorgung und wird mittels einer Lüftungsanlage mit einem Überdruck versorgt, um im Brandfall eine rauchfreie Evakuierung zu gewährleisten. Durch die Integration eines bis zur Plattform reichenden Aufzuges ist diese barrierefrei zu erreichen. Die Besucherzahl für die Plattform ist aus brandschutztechnischen Gründen auf 20 Personen beschränkt.

Folgende Nutzung der einzelnen Geschosse des Wasserturms kommt in Betracht:

EG: Multifunktionaler Raum mit einer kleinen Küchenzeile (nutzbar z.B. von Vereinen, Selbsthilfegruppen usw.)

1.OG: Toiletten sowie kleiner Bürotrakt (z.B. an den Zwischenahner Woche – Verein)

2.OG: Kultur-Büro des Vereins der Kunstfreunde

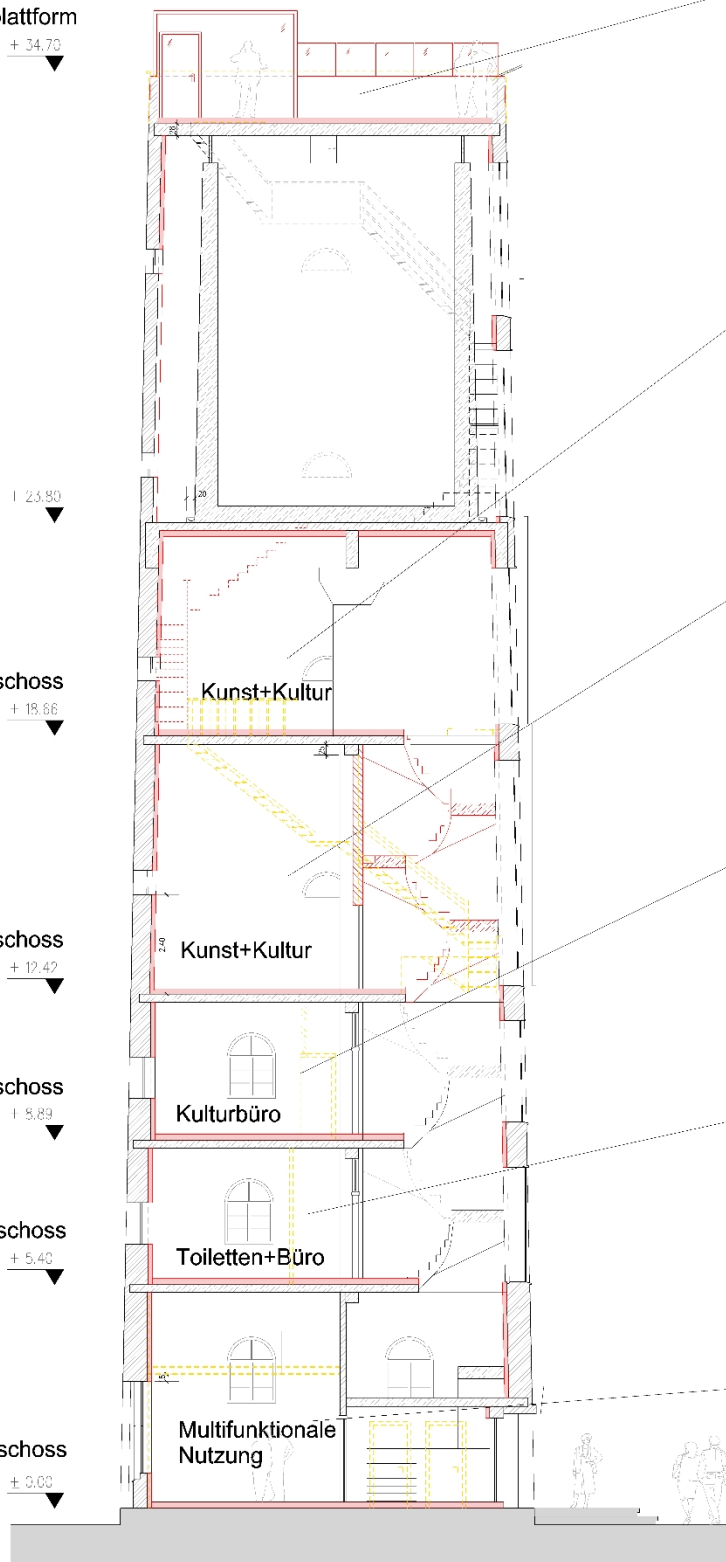
3.OG: Raum für Kunst und Kultur (Ausstellungen, Lesungen, Vorträge, Konzerte usw.)

4.OG: Raum für Kunst und Kultur (Ausstellungen, Lesungen, Vorträge, Konzerte usw.)

5.OG: Aussichtsplattform (u.a. auch nutzbar für Trauungen)

Aussichtsplattform

+ 34.70



+ 23.80



4. Obergeschoss

+ 18.66



Kunst+Kultur

3. Obergeschoss

+ 12.42



Kunst+Kultur

2. Obergeschoss

+ 8.89



Kulturbüro

1. Obergeschoss

+ 5.40



Toiletten+Büro

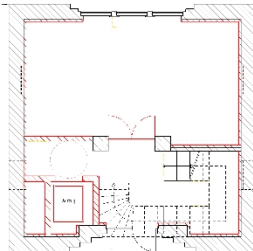
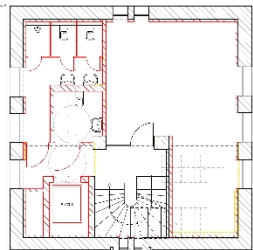
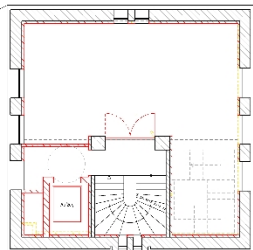
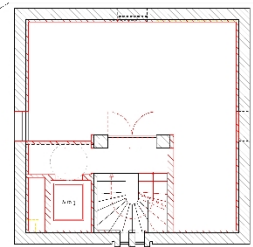
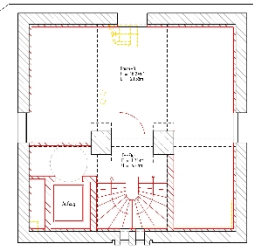
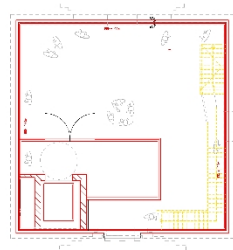
Erdgeschoss

+ 0.00



Multifunktionale
Nutzung

Schnitt B-B



Kosten und Finanzierung:

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme belaufen sich auf 2,8 Mio. € und werden in der Sitzung näher erläutert.

Die reine Sanierung und somit die Instandsetzung des Turms würde sich unter Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerungen am Bau auf 1,0 Mio. € belaufen. Eine Nutzung des Turms wär bei dieser Variante nicht möglich.

Die Mehrkosten gegenüber dem ersten Entwurf beruhen insbesondere auf dem bis zur Aussichtsplattform durchgehenden Aufzugs sowie dem ebenfalls in den Turm integrierten Sicherheitstreppehauses, welche eine uneingeschränkte Nutzung der fünf ersten Ebenen bis unter den Tank möglich machen.

Darstellung der Sicherung der Gesamtfinanzierung der Maßnahme unter Angabe der ggf. weiteren fördernden Stellen:

| | | |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
| Eigenmittel der Gemeinde | | 1.800.000,- € |
| | BKM-Mittel | Eigenanteil |
| 2023 | 0,-€ | 200.000,-€ |
| 2024 | 300.000,-€ | 400.000,-€ |
| 2025 | 300.000,-€ | 1.000.000,-€ |
| 2026 | 400.000,-€ | 200.000,-€ |
| | 1.000.000,-€ | 1.800.000,-€ |