Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land
Beschlussvorlage

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/	16.08.2016	2016/195

Amt / Fachbereich	Datum
Bauverwaltung	16.08.2016

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Finanz- und Betriebsausschuss	**24.08.2016**		**Ö**
Verwaltungsausschuss	**12.09.2016**		**N**
Rat	**19.09.2016**		**Ö**

Angebot (Miete/Kauf) der Quartier Am Kurpark 1 Bad Rothenfelde GmbH & Co. KG zum Umzug der Gemeindeverwaltung in den Westfälischen Hof

Beschlussvorschlag:

a) Aufgrund verschiedener Pflicht- und freiwilliger Aufgaben mit höherer Priorität (z. B. Schaffung von dauerhaften Kindergartenplätzen zum Kita-Jahr 2017/18, Schaffung des Angebots einer Ganztagsschule, Umgestaltung des Kurparks zwischen Kurmittelhaus und Altem Gradierwerk, Neubau eines Kreisverkehrsplatzes im Kreuzungsbereich „Hannoversche Straße/Auf der Stöwwe“) ist eine Anmietung oder ein Kauf von Flächen zur Verlegung der Gemeindeverwaltung in den Westfälischen Hof momentan nicht finanzierbar.

b) Die Angebote der Quartier Am Kurpark 1 Bad Rothenfelde GmbH & Co. KG vom 12.01.2016 (Miete) und vom 19.07.2016 (Kauf) können daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht angenommen werden.

c) Die Verwaltung wird beauftragt, die bereits in 2004/2005 angedachten Möglichkeiten zur Raumoptimierung im Kurmittelhaus unter Berücksichtigung der heute bestehenden tatsächlichen Gegebenheiten für die Kurmittelhaus-Therapie Bad Rothenfelde GmbH, die Kurverwaltung Bad Rothenfelde GmbH und die Gemeindeverwaltung weiter zu erarbeiten (Ausbauplanung und Kostenermittlung).

Unterschriften	
Abteilungsleiter/in:	Bürgermeister

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 12.01.2016 (an die Ratsmitglieder verteilt mit Beschlussvorlage Nr. 186/2016 vom 02.06.2016) hat die Quartier Am Kurpark 1 Bad Rothenfelde GmbH & Co. KG der Gemeinde Bad Rothenfelde ein Angebot zur Anmietung von Flächen im Westfälischen Hof unterbreitet. Auf Wunsch verschiedener Ratsmitglieder wurde mit Schreiben vom 19.07.2017 ein Angebot zum Erwerb von Teileigentum unterbreitet, das den Ratsmitgliedern Ende Juli 2016 zur Verfügung gestellt wurde.

Bekanntlich ist die Gemeindeverwaltung aktuell im Kurmittelhaus untergebracht. Die Unterbringung ist dezentral geregelt:

- Bürgermeister und Personalabteilung sowie Kämmerei: Osteckturm
- Finanzabteilung: östlicher Flur
- Sitzungen/Trauzimmer: Balkonzimmer im Mitteltrakt
- Einwohneramt, Wohngeldstelle und Sozialamt, Ordnungs- und Hauptamt, Bauabteilung und allgemeine Vertreterin des Bürgermeisters: Westeckturm

Ein Umzug der Gemeindeverwaltung in den Westfälischen Hof wäre daher nicht nur städtebaulich wünschenswert, sondern könnte einerseits erheblich zu einer besseren Übersichtlichkeit für die Bürger und Gäste beitragen, andererseits aber auch zu einer Verbesserung der Ablauforganisation und zu einer Verkürzung der hausinternen Wege.

Bei beiden Varianten des Umzugs (sowohl Miete als auch Teilkauf) würden die Kosten der Unterbringung der Gemeindeverwaltung gegenüber der jetzigen Situation um mindestens 100.000 € jährlich steigen. Diese Mehrkosten sollten dementsprechend finanziell darstellbar sein ohne dadurch Einsparungen an anderer Stelle zu erfordern.

Aufgrund rechtlicher Vorschriften, aber auch aufgrund städtebaulicher und verkehrlicher Belange kommen regelmäßig Aufgaben auf Kommunen zu, die einen großen Teil der zur Verfügung stehenden Finanzmittel binden.

So ist in Bad Rothenfelde bereits jetzt bekannt, dass zum kommenden Kindergartenjahr 2017/18 ein Bedarf zur Schaffung weiterer dauerhafter Kita-Plätze erforderlich wird. Die Deckung des Bedarfs im Kita-Container St. Elisabeth stellt lediglich eine Übergangslösung dar, die bis zum Ende des Kita-Jahres 2016/17 befristet ist.

Des Weiteren bestehen Überlegungen, im Bereich der Grundschule ein Ganztagsangebot einzurichten.

In der mittelfristigen Finanzplanung ist der Neubau eines Kreisverkehrsplatzes im Kreuzungsbereich „Hannoversche Straße/Auf der Stöwwe“ vorgesehen, der zweckmäßig nach der Fertigstellung der „Residenz am Salzbach“ errichtet werden sollte.

Im Bereich des Kurparks zwischen dem Kurmittelhaus und dem Alten Gradierwerk ist aus optischen Gründen, aber in Teilbereichen auch aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Umgestaltung vorzunehmen, die voraussichtlich eine Zuwendung der Gemeinde an die Eigentümerin des Kurparks, die Kurverwaltung Bad Rothenfelde GmbH, erforderlich macht.

Die Liste der vorgenannten erforderlichen bzw. wünschenswerten Aufgaben ist nicht abschließend und nur beispielhaft.

Im Vergleich zu einem Umzug der Gemeindeverwaltung in den Westfälischen Hof haben sie allerdings einen erheblich größeren Gemeinnutzen, so dass ihnen demgegenüber eine höhere Priorität eingeräumt werden sollte.

Zur Historie:

Der Umzug der Gemeindeverwaltung aus dem Alten Rathaus (Am Kurpark 3) in das Kurmittelhaus erfolgte 1988/89 aufgrund der im damaligen Rathaus sehr beengten Raumsituation. Dieser Umzug war seinerzeit als Übergangslösung gedacht.

Seit Anfang der 90-er Jahre wurden Überlegungen zum Neubau eines Geschäfts- und Wohngebäudes mit integrierten Rathaus auf dem Eckgrundstück „Frankfurter Straße/Hannoversche Straße“ angestellt. Zur Bebauung des Eckgrundstückes „Frankfurter Straße/Hannoversche Straße“ fand im Jahr 1995 ein Architektenwettbewerb statt. Die im Rahmen dieses Wettbewerbs prämierte Planung konnte seinerzeit aus finanziellen Erwägungen der Gemeinde nicht realisiert werden, so dass die Gemeindeverwaltung in den von ihr angemieteten Räumen des Kurmittelhauses verblieben ist.

Aufgrund damaliger struktureller Veränderungen (Synergieeffekte und Raumeinsparungen durch Zusammenlegung von Kur- und Gemeindeverwaltungsaufgaben und „großer“ Gesundheitsreform mit Einschnitten im Therapiebereich sowie der Gründung der Kur und Touristik GmbH mit Unterbringung im Haus des Gastes) ergaben sich im Kurmittelhaus freie Raumkapazitäten, die an externe Unternehmen vermietet werden konnten (z. B. Salzgrotte, Kosmetik- und Fußpflegeinstitut, Blumenstübchen). Diese Dienstleistungen sind nicht nur wirtschaftlich gut für die Kurverwaltung GmbH, sondern fördern auch den Kurbetrieb und das Gästeaufkommen im Kurmittelhaus.

Die 1996 in Betrieb genommene Klinik im Kurpark (*Hinweis:* die therapeutischen Leistungen für die Klinikpatienten werden von der Kurmittelhaus-Therapie erbracht) konnte die massiven Umsatzrückgänge aufgrund der „großen“ Gesundheitsreform in den Jahren 1997 – 2000 schrittweise nicht nur kompensieren, sondern ist durch zusätzliche Investitionen von damals 158 Betten auf heute 220 Betten (bei Vollauslastung) gewachsen. Dieser Umstand und zusätzliche ambulante Therapiepatienten führten zu weiterem Raumbedarf der Therapie GmbH im Kurmittelhaus.

Im Jahre 2003 wurde daher eine verwaltungsinterne Projektgruppe „Rathaus“ gegründet, um die Möglichkeit der Schaffung weiterer Raumkapazitäten zu prüfen. Diese Prüfung beinhaltete neben Alternativen

- zur Aufstockung des Westflügels des Kurmittelhauses und
- zum Umbau des östlichen Flures des Kurmittelhauses seinerzeit auch
- einen Kauf der die damals freistehenden Räumlichkeiten der „Villa Hackmann“, Münstersche Straße 13 – 15 zur dortigen Unterbringung der Gemeindeverwaltung.

Am 17.03.2004 hat der Gemeinderat beschlossen, aus wirtschaftlichen Gründen von einem Kauf der „Villa Hackmann“ abzusehen und die nicht bürgerfreundliche Situation der Gemeinde- und Kurverwaltung durch Um- und Ausbauten der oberen Etagen des Kurmittelhauses schrittweise zu optimieren. Bereits damals wurde das strategische Ziel verfolgt, mittelfristig in den Räumen des Erdgeschosses überwiegend bzw. ausschließlich Gesundheitsdienstleistungen oder artverwandte Leistungen anzubieten (s. Anlage). In der Folgezeit wurde das Dachgeschoss des Westeckbaus zur Unterbringung der Bauabteilung umgebaut, und die Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Westeckbaus wurden bürgerfreundlicher und behindertengerecht gestaltet (Einrichtung eines Wartebereiches und Umgestaltung des Einwohneramtes, Neubau einer Rampe vor dem westlichen Seiteneingang des Kurmittelhauses).

Durch die stetig steigenden Raumbedarfe der Klinik im Kurpark GmbH wie auch der Kurmittelhaus-Therapie Bad Rothenfelde GmbH ergibt sich nunmehr wiederum ein Handlungsbedarf, da ein Verzicht der ohnehin beengt untergebrachten Gemeindeverwaltung auf weitere Räumlichkeiten nicht mehr möglich ist.

Als Fazit wird daher vorgeschlagen, zunächst von einem Umzug der Gemeindeverwaltung in den

Westfälischen Hof abzusehen und die 2004/2005 begonnene Raumoptimierung mit kostengünstigeren Möglichkeiten im Kurmittelhaus weiter zu verfolgen (z. B. durch behindertengerechte Ausnutzung von Ausbaureserven im Dachgeschoss des Osteckturms und ggf. des Mitteltraktes).

Anlage: