



Konzeption zur Nachnutzung des Gebäudes Wilhelmstraße 189

Aufgabe

- Untersuchung unterschiedlicher Nutzungskonzeptionen und deren Förderfähigkeit
- Untersuchung des baulichen Bestandes
- Grobdimensionierung der Kosten





Konzeption und Förderung

Folgende drei Nutzungsalternativen wurden überprüft:

- Variante 1: Nachnutzung als Wülfrather Medien-Welt (WMW) mit Stadtarchiv
- Variante 2: Nachnutzung als Niederbergisches Museum
- Variante 3: Nachnutzung als Vereins- und Kulturzentrale
- Variante 4: Nachnutzung als Kindergrößtagespflege

Ziel ist die Förderfähigkeit der Maßnahme im Sinne der Fortschreibung des InHK/STEP



Aufnahme des baulichen Zustandes

- Viergeschossiges, gründerzeitliches und unterkellertes Gebäude in überwiegender Massivbauweise
- Durch mehrere An- und Umbauten sowie diverse Nutzungen in „verbautem“ Zustand
- Sanierungsstau

Trotz alledem ist das Gebäude in einem für sein Alter guten Zustand.



Folgende bauliche Arbeiten werden für eine Umnutzung notwendig:

- Fassadensanierung einschließlich Austausch der Fenster und Überarbeitung der Dachterrassen
- Sanierung und Umbau des Gebäudeinneren / Brandschutzmaßnahmen
- Neuerstellung der Elektrotechnik
- Neuerstellung der HLS Technik
- Sanierung der bestehenden Holzbalkendecken

Folgende bauliche Arbeiten werden für eine Umnutzung evtl. zusätzlich notwendig:

- Deckenabbruch- und Austausch (nutzungsabhängig)
- Schadstoffsanierung (falls Schadstoffe vorgefunden werden sollten)
- Einbau Aufzug und Gewährleistung der Barrierefreiheit (nutzungsabhängig)
- Bauliche Brandschutzmaßnahmen (nutzungsabhängig)



Kosten

Kostenkorridor

Aufgrund der Unklarheit über die spätere Nutzung und die Ausmaße der damit verbundenen Bauaufgabe sind die Kosten als indikativer Kostenkorridor zu verstehen.

untere Grenze (brutto) 1.865.000,00 €

Beinhaltet:

Sanierung des Gebäudes
Neue Elektrotechnik
Neue Sanitärtechnik
Neue Heizungstechnik
Geringfügige Umbauten für die neue Nutzung

Beinhaltet nicht:

Schadstoffsanierung
Deckenaustausch
Einbau eines Aufzugs
Umfangreiche Umbauten für die neue Nutzung
Erstellung eines 2. baulichen Rettungswegs

obere Grenze (brutto) 2.540.000,00 €

Beinhaltet:

Sanierung des Gebäudes
Neue Elektrotechnik
Neue Sanitärtechnik
Neue Heizungstechnik
Deckenaustausch
Einbau eines Aufzugs
Umfangreiche Umbauten für die neue Nutzung

Beinhaltet nicht:

Schadstoffsanierung
Erstellung eines 2. baulichen Rettungswegs



Variante 1: WMW und Stadtarchiv

- Ausleihe von Büchern und anderen Informationsmedien
- Ort für Lesen, Lernen, Spielen und der Wissensvermittlung
- Ort der Erholung, Freizeit, Unterhaltung
- Sammlung von historischen Akten und Dokumenten
- Bewahren des kulturellen Erbes
- Bibliotheksarbeit wird unterstützt vom Förderverein



Variante 1: WMW und Stadtarchiv

Aktueller Flächenbedarf

- 755 m² – Wunsch nach Vergrößerung

Zielgruppe

- 35.000 Besucher/Jahr

Akteure und Zukunftsfähigkeit

- Freiwillige Leistung der Stadt mit Unterstützung des Fördervereins
- Nutzerzahl steigend

Zielerreichung im Sinne InHK/STEP

- Vorwiegend erfüllt – Maßnahme voraussichtlich förderfähig



Variante 1: WMW und Stadtarchiv

Kosten- Nutzenrechnung über 20 Jahre (Bindung der Fördermittel = 20 Jahre)

Position	Zeitraum in Jahren		Kommentar
Umbaukosten		-2.540.000,00 €	Förderung 70 %: 1.778.000,00 € Eigenanteil 30 %: 762.000,00 €
Personalkosten zur Betreuung des Bauvorhabens		-80.000,00 €	
Investitionskosten gesamt (2.540.000 + 80.000)		-2.620.000,00 €	
unter Berücksichtigung von			
- Abschreibung	57 Jahre		
- Zinsen			
- Erträge durch Auflösung von Sonderposten	20 Jahre		
- Einsparung von Fremdanmietung			Miete Archiv und WMW
Ertragsüberschuss pro Jahr	1 Jahr	79.947,17 €	<i>Erhöhung Eigenkapital</i>
Verbesserung der Ergebnisrechnung über Förderzeitraum	20 Jahre	1.598.943,35 €	

Anmerkungen:

- Lfd. Kosten: Nebenkosten, Reinigung etc. sind nicht berücksichtigt, da diese voraussichtl. etwa den aktuell anfallenden Kosten in WMW und Archiv entsprechen.
- Einmalige Kosten: Ggf. erforderlicher 2. baulicher Rettungsweg und Schadstoffsanierung sind nicht berücksichtigt.
- Für die Instandhaltung sind jährl. zwischen 8,78€ und 12€ je m² Nutzfläche zu rechnen. Bei etwa 620 m² und 12 €/m² fallen Kosten von etwa 7.440 € p. a. an.
- Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Auflösungszeiträume von Zuwendungen und Abschreibungen ergibt sich nach 20 Jahren ein Restbuchwert von etwa 1,7 Mio € (2.620.000 – 45.964,91 x 20)



Variante 2: Niederbergisches Museum

- Heimatmuseum der Stadt Wülfrath und seiner Region zum Thema „Leben und Arbeiten“ sowie zur Kalkindustrie
- Gemeinnützige, öffentlich zugängliche Einrichtung
- Ort für Kunst, Kultur und Bildung
- Ort für Erholung, Freizeit, Unterhaltung
- Bewahren und sammeln des kulturellen Erbes
- Betrieb durch Trägerverein



Variante 2: Niederbergisches Museum

Aktueller Flächenbedarf

- 1.500 m² – bei Umzug in die VHS ist ein neues Ausstellungskonzept erforderlich

Zielgruppe

- 4.000 Besucher/Jahr, davon 300 ausschl. Museumsbesucher
- Kitas und Schulen
- Private und gewerbliche Veranstaltungen

Akteure und Zukunftsfähigkeit

- Gemeinnützig und ehrenamtlich betriebene Einrichtung
- Betrieb durch Trägerverein
- Nutzerzahl gleichbleibend
- Notwendigkeit eines auf 20 Jahre ausgelegtes Betriebs- und Nachwuchskonzepts

Zielerreichung im Sinne InHK/STEP

- Vorwiegend erfüllt – Maßnahme voraussichtlich förderfähig
- Voraussichtlich Mischfinanzierung



Variante 2: Niederbergisches Museum

Kosten- Nutzenrechnung über 20 Jahre (Bindung der Fördermittel = 20 Jahre)

Position	Zeitraum in Jahren		Kommentar	
Umbaukosten		-2.540.000,00 €	Förderung 70 %:	1.778.000,00 €
Personalkosten zur Betreuung des Bauvorhabens		-80.000,00 €	Eigenanteil 30 %:	762.000,00 €
Investitionskosten gesamt (2.540.000 + 80.000)		-2.620.000,00 €		

unter Berücksichtigung von

- Abschreibung	57 Jahre
- Zinsen	
- Erträge durch Auflösung von Sonderposten	20 Jahre

Ertragsüberschuss pro Jahr	1 Jahr	27.695,09 €	Erhöhung Eigenkapital
Verbesserung der Ergebnisrechnung über Förderzeitraum	20 Jahre	553.901,80 €	

Neukonzeption Ausstellung			Förderung 90 %:	675.000,00 €
750.000 € x 10 %	einmalig	-75.000,00 €	Eigenanteil 10 %:	75.000,00 €
Umzugskosten	einmalig	-50.000,00 €		

Anmerkungen:

- Verbesserungen der Ergebnisrechnung durch Vermietung, Verkauf oder Umnutzung des Gebäudes Bergstraße 2 sind nicht berücksichtigt.
- Lfd. Kosten: Nebenkosten, Reinigung etc. sind nicht berücksichtigt, da diese wie bisher vom Trägerverein übernommen werden.
- Einmalige Kosten: Ggf. erforderlicher 2. baulicher Rettungsweg und Schadstoffsanierung sind nicht berücksichtigt.
- Für die Instandhaltung sind jährl. zwischen 8,78€ und 12€ je m² Nutzfläche zu rechnen. Bei etwa 620 m² und 12 €/m² fallen Kosten von etwa 7.440 € p. a. an.
- Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Auflösungszeiträume von Zuwendungen und Abschreibungen ergibt sich nach 20 Jahren ein Restbuchwert von etwa 1,7 Mio € (2.620.000 – 45.964,91 x 20)



Variante 3: Vereins- und Kulturzentrale

- Förderung des zivilgesellschaftlichen Engagements
- Ort der starken Gemeinschaft
- Zusammenschluss der Wülfrather Organisationen
- Einrichtung für kulturelle Zwecke, in der Ausstellungen, Treffen, Vorträge, Theater-, Kabarett- und Musikabende, Musikunterricht, Empfänge stattfinden können
- Schaffung eines KulturRaumWülfrath mit einem Bürgersaal inkl. Bühne, Probenraum, Seminarräumen und einem Atelier

Stadtkulturbund

Stadtjugendring

Stadtsporthund

**STADTKULTUR
WÜLFRATH**

Bürgervereine Wülfraths

Chöre Wülfraths

Hilfsorganisatoren



Variante 3: Vereins- und Kulturzentrale

Flächenbedarf

- gesamtes Gebäude

Zielgruppe

- Kunst- und Kulturschaffende
- Kulturinteressierte BürgerInnen
- Zivilgesellschaftlich Engagierte

Akteure und Zukunftsfähigkeit

- Gemeinnützig und ehrenamtlich betriebene Einrichtung
- Partnerschaftlicher Betrieb
- Nutzerzahlen der Wülfrather Vereine steigend
- Notwendigkeit eines auf 20 Jahre ausgelegtes Betriebs- und Nutzungskonzepts

Zielerreichung im Sinne InHK/STEP

- Vorwiegend erfüllt – Maßnahme voraussichtlich förderfähig
- Voraussichtlich Mischfinanzierung



Variante 3: Vereins- und Kulturzentrale

Kosten- Nutzenrechnung über 20 Jahre (Bindung der Fördermittel = 20 Jahre)

Position	Zeitraum in Jahren		Kommentar
Umbaukosten		-2.540.000,00 €	Förderung 70 %: 1.778.000,00 € Eigenanteil 30 %: 762.000,00 €
Personalkosten zur Betreuung des Bauvorhabens		-80.000,00 €	
Investitionskosten gesamt (2.540.000 + 80.000)		-2.620.000,00 €	
unter Berücksichtigung von			
- Abschreibung	57 Jahre		
- Zinsen			
- Sonderposten Erträge	20 Jahre		
Ertragsüberschuss pro Jahr	1 Jahr	27.695,09 €	<i>Erhöhung Eigenkapital</i>
Verbesserung der Ergebnisrechnung über Förderzeitraum	20 Jahre	553.901,80 €	

Anmerkungen:

- Lfd. Kosten: Nebenkosten, Reinigung etc. sind nicht berücksichtigt, da diese vom Trägerverein übernommen werden.
- Einmalige Kosten: Ggf. erforderlicher 2. baulicher Rettungsweg und Schadstoffsanierung sind nicht berücksichtigt.
- Für die Instandhaltung sind jährl. zwischen 8,78€ und 12€ je m² Nutzfläche zu rechnen. Bei etwa 620 m² und 12 €/m² fallen Kosten von etwa 7.440 € p. a. an.
- Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Auflösungszeiträume von Zuwendungen und Abschreibungen ergibt sich nach 20 Jahren ein Restbuchwert von etwa 1,7 Mio € (2.620.000 – 45.964,91 x 20)



Variante 4: Großtagespflege für Kinder und Pflegestützpunkt

- Erziehung, Bildung und Betreuung von 36 Kindern durch 8 Tagesmütter/Tagesväter
- Familienähnliche Betreuungsform
- Bei der Großtagespflege arbeiten mehrere Tagespflegepersonen zusammen und betreuen jeweils ihre Tageskinder in gemeinsamen Räumlichkeiten
- Zusätzlich Umzug des Pflegestützpunkts von der Ellenbeek mit 9 Plätzen
- Ergänzung um weitere adäquate Angebote; bspw. Elternberatung, Familienhebamme etc.



Variante 4: Großtagespflege für Kinder und Pflegestützpunkt

Flächenbedarf

- 5 Nutzungseinheiten mit jeweils 100 m²
- Restflächen für Sozialarbeit und familienunterstützende Ergänzungsnutzung

Zielgruppe

- Junge Familien
- Hilfesuchende Menschen

Akteure und Zukunftsfähigkeit

- Pflichtaufgabe der Gemeinde
- Bedarf steigend

Zielerreichung im Sinne InHK/STEP

- **Weniger erfüllt – nur zum Teil förderfähig**
- **Mischfinanzierung möglich**



Variante 4: Großtagespflege für Kinder und Pflegestützpunkt

Kosten- Nutzenrechnung über 20 Jahre (Bindung der Fördermittel = 20 Jahre)

Position	Zeitraum in Jahren		Kommentar
Umbaukosten		-2.540.000,00 €	Förderung : 468.000,00 € Eigenanteil : 2.072.000,00 €
Personalkosten zur Betreuung des Bauvorhabens		-80.000,00 €	
Investitionskosten gesamt (2.540.000 + 80.000)		-2.620.000,00 €	
unter Berücksichtigung von			
- Abschreibung	57 Jahre		
- Zinsen			
- Sonderposten Erträge	10 Jahre		
- Einsparung Fremdanmietung	1 Jahr		Pflegestützpunkt
- Mieteinnahmen	1 Jahr		4 Großtagespflegeeinrichtungen für Kinder
Ergebnis pro Jahr	1 Jahr	595,09 €	<i>Erhöhung Eigenkapital</i>
Auswirkung auf die Ergebnisrechnung über Förderzeitraum	20 Jahre	11.901,80 €	

Anmerkungen:

- Fördermittel: Städtebauförderung u.a. für die Hüllensanierung sind berücksichtigt.
- Förderung LVR: 4 Großtagespflegen à 9 Kinder mit 13.000,00 € je Kind (4 x 9 x 13.000 = 468.000).
- Als Einnahmen wird eine Miete für 4 Großtagespflegeeinrichtungen berücksichtigt.
- Lfd. Kosten: Nebenkosten, Reinigung etc. sind von den Tagespflegpersonen zu erbringen und daher hier nicht berücksichtigt.
- Einmalige Kosten: Ggf. erforderlicher 2. baulicher Rettungsweg und Schadstoffsanierung sind nicht berücksichtigt.
- Für die Instandhaltung sind jährl. zwischen 8,78€ und 12€ je m² Nutzfläche zu rechnen. Bei etwa 620 m² und 12 €/m² fallen Kosten von etwa 7.440 € p. a. an.
- Wg. unterschiedl. Auflösungszeiträume von Zuwendungen und Abschreibungen bleibt nach 20 J. ein Restbuchwert von ca. 1,7 Mio € (2.620.000 – 45.964,91 x 20)
- Die Prognose sieht **Bedarf von 30 zusätzl. Plätzen** für Großtagespflege bis 2023 voraus; die Nachfrage ist zunehmend. Der Bedarf ist abhängig von Geburtenentwicklung, den Bedarfsmeldungen der Familien und gesetzl. Rahmenbedingungen. Die Bedarfsfeststellung erfolgt jährlich sukzessive i.R. der Jugendhilfeplanung.



Gegenüberstellung möglicher Nachfolgenutzungen für das städtische Gebäude Wilhelmstraße 189

Kriterien	Variante 1: WMW und Archiv	Variante 2: Museum	Variante 3: Vereins- und Kulturzentrale	Variante 4: Großtagespflege für Kinder	Verkauf: (Nachnutzung Wohnen- u. DL)
Städtebauliche Aspekte					
Frequenzsteigerung im Eingangsbereich Innenstadt	+	+	+	+	+/-
Vermeidung von Leerstand in der Fußgängerzone	+/-	+	+	+	+
Pflege und Erhalt stadtbildprägender Qualitäten	+	+	+	+	+/-
Zwischennutzung der Wilhelmstraße 189	-	-	+	-	0
Stärkung der Innenstadt durch Konzentration von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen / öffentl. Einrichtungen	+	+	+	+	-
Erfüllt eine Funktion als Begegnungsstätte	+	+	+	+/-	-
Wirtschaftlichkeit					
Förderfähigkeit	+	+	+	+/-	0
Nachhaltig gesicherte Trägerschaft	+	+/-	+/-	+	0
Einsparung durch Verzicht auf Anmietungen Einnahmen durch Vermietung bzw. Verkauf außerhalb STEP	+	+	-	+/-	0
Auswirkung auf die Ergebnisrechnung pro Jahr	76.000,00 €	28.000,00 €	28.000,00 €	600,00 €	2.700,00 €
Auswirkung auf die Ergebnisrechnung im Förderzeitraum	1.520.000,00 €	554.000,00 € *	554.000,00 €	12.000,00 € **	***

* Bei dieser Lösung fallen einmalig Kosten für Umzug und Neukonzeption der Ausstellung in Höhe von ca. 125.000 € an

** Die Prognose sieht **Bedarf von 30 zusätzl. Plätzen** für Großtagespflege bis 2023 voraus; die Nachfrage ist zunehmend. Der Bedarf ist abhängig von Geburtenentwicklung, den Bedarfsmeldungen der Familien und gesetzl. Rahmenbedingungen. Die Bedarfsfeststellung erfolgt jährlich sukzessive i.R. der Jugendhilfeplanung.

*** jährliche Zinsersparnis durch Schuldentilgung in Höhe des voraussichtlichen Verkaufserlöses; Minderung durch Mehrwertabschöpfung nach STEP



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit