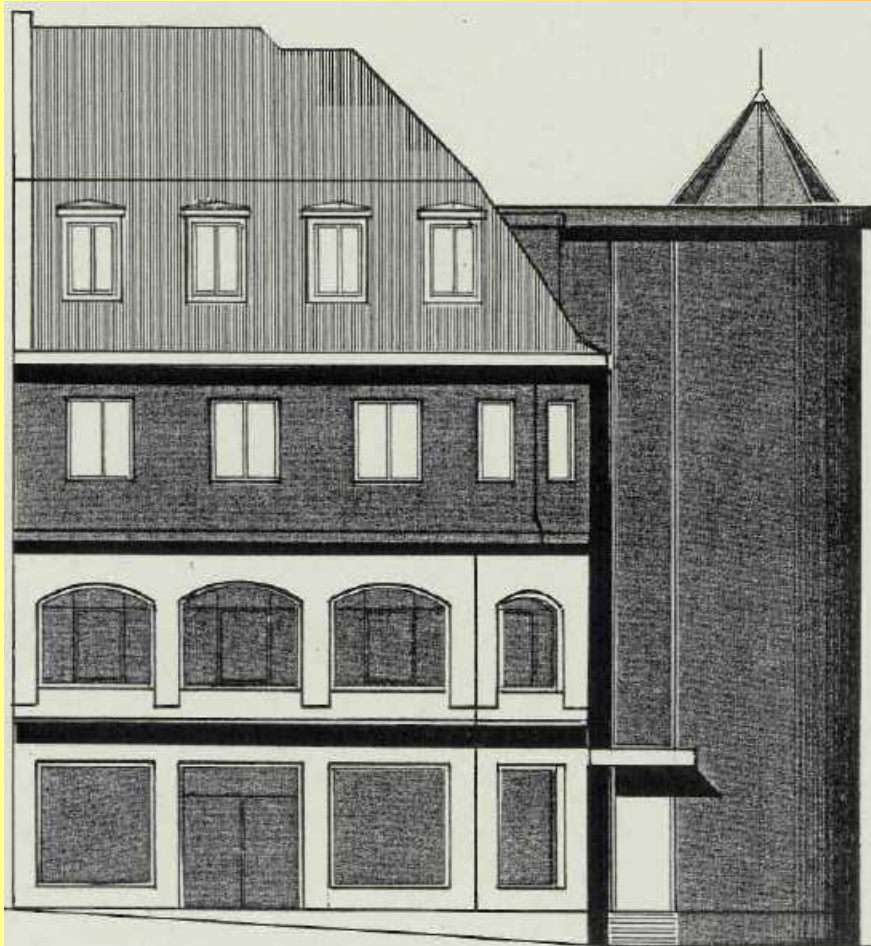




Konzept

**Ankauf, Renovierung und
Erhalt des Hauses Zach als
Kulturhaus**

Hückeswagen, den 02. Juni 2009

Ausgangslage

Aus Sicht der Kultur:

- die Musikschule findet auch nach dem erneuten Umzug keine dauerhaften, idealen und eigenen Räumlichkeiten
- Theaterverein Wipperwagen ab sofort ohne Probenräume und ab 01.01.2010 auch ohne Lagerräume
- beide Vereine mussten in den vergangenen Jahren häufig umziehen
=> Frust bei den Mitgliedern
- die Bergische Zeitgeschichte sucht in naher Zukunft neue Räumlichkeiten
- fehlender passender Veranstaltungsort für kleinere Veranstaltungen (80 bis 120 Personen; das Heimatmuseum ist nicht für alles geeignet, Exponate leiden)

Aus Städtebausicht:

- das über 100 Jahre alte Haus Zach gleicht heute einer „Bauruine“ im Herzen der Stadt
- wenig Frequenz im oberen Island

Die Idee

Erwerb des Hauses Zach und Umgestaltung zu einem Kulturhaus Zach

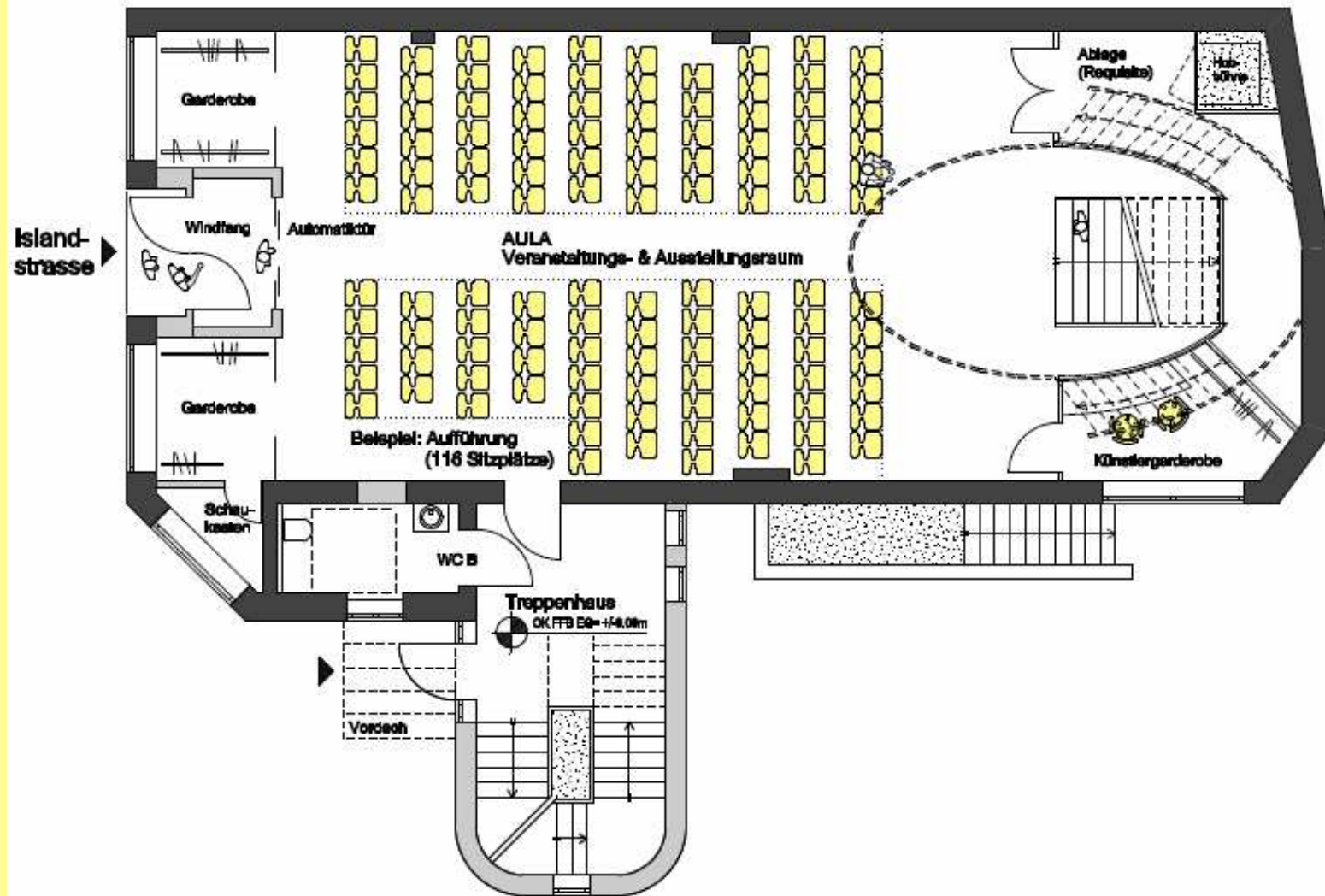
- Erwerb des Hauses Zach durch die Stadt
- die Stadt überträgt dem Förder- und Trägerverein die finanziellen Mittel des Konjunkturpaketes II – Infrastrukturmaßnahmen zur Durchführung der Renovierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- die Stadt überträgt die Nutzung des Gebäudes an den Förder- und Trägerverein, sichert sich aber durch einen entsprechenden Vertrag die Rechte am Grundstück und am Haus (auch bei der Mitbestimmung der Nutzungsart, z.B. als Erbpacht)
- Umwandlung des Hauses Zach in ein Kulturhaus Zach
 - Proben- und Versammlungsstätte für Vereine
 - Veranstaltungsraum
- der Förder- und Trägerverein führt die Baumaßnahmen durch und trägt die Kosten (evt. Mehrkosten bei der Instandsetzung und die Folgekosten des Kulturhauses)

Nutzung des Kulturhaus Zach

- die Musikschule findet hier einen festen und dauerhaften Platz (obere beiden Etagen plus Räume im Kellergeschoss)
- der „Wipperwagen“ kann in den Räumen (große Räumlichkeiten mit Bühne im EG und 1. OG) für die Proben nutzen, im Kellergeschoss wird es Lagermöglichkeiten für die Requisiten und Technik geben
- die Bergische Zeitgeschichte kann im Haus Zach zwei feste Räume erhalten
- das Kulturhaus Zach kann auch durch weitere Vereine als Probenraum oder Versammlungsstätte genutzt werden
- Veranstaltungsräume für rund 120 Personen für „kleinere“ und zum Teil neue Veranstaltungen (EG und 1. OG)
 - Konzerte (Musik, Orchester, Chor,...)
 - Theateraufführungen
 - Kino- und Filmveranstaltungen
 - Ausstellungen
 - Kulturmesse als Künstlerportal
 - ...

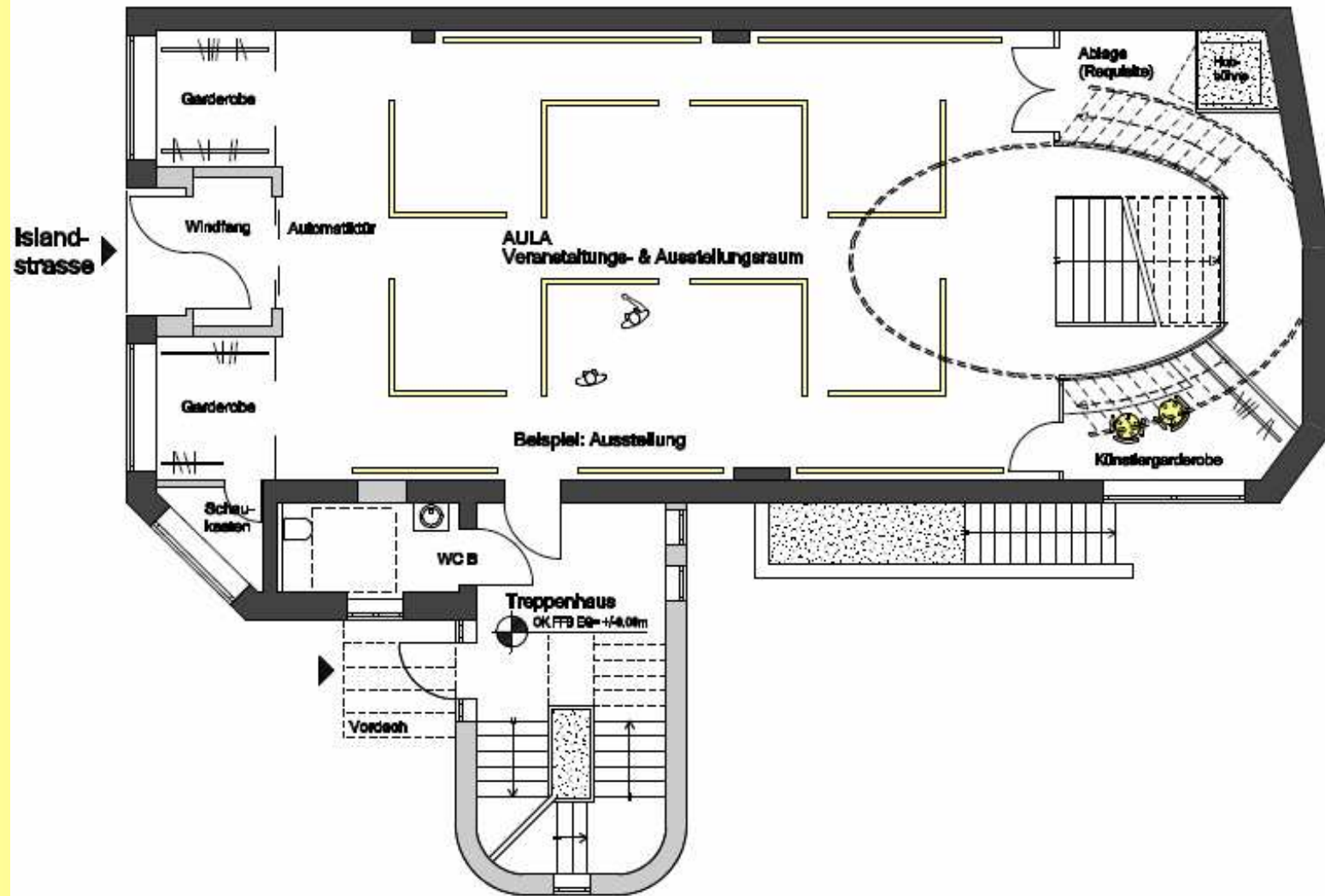
Nutzung des Kulturhaus Zach

Grundriss Erdgeschoss



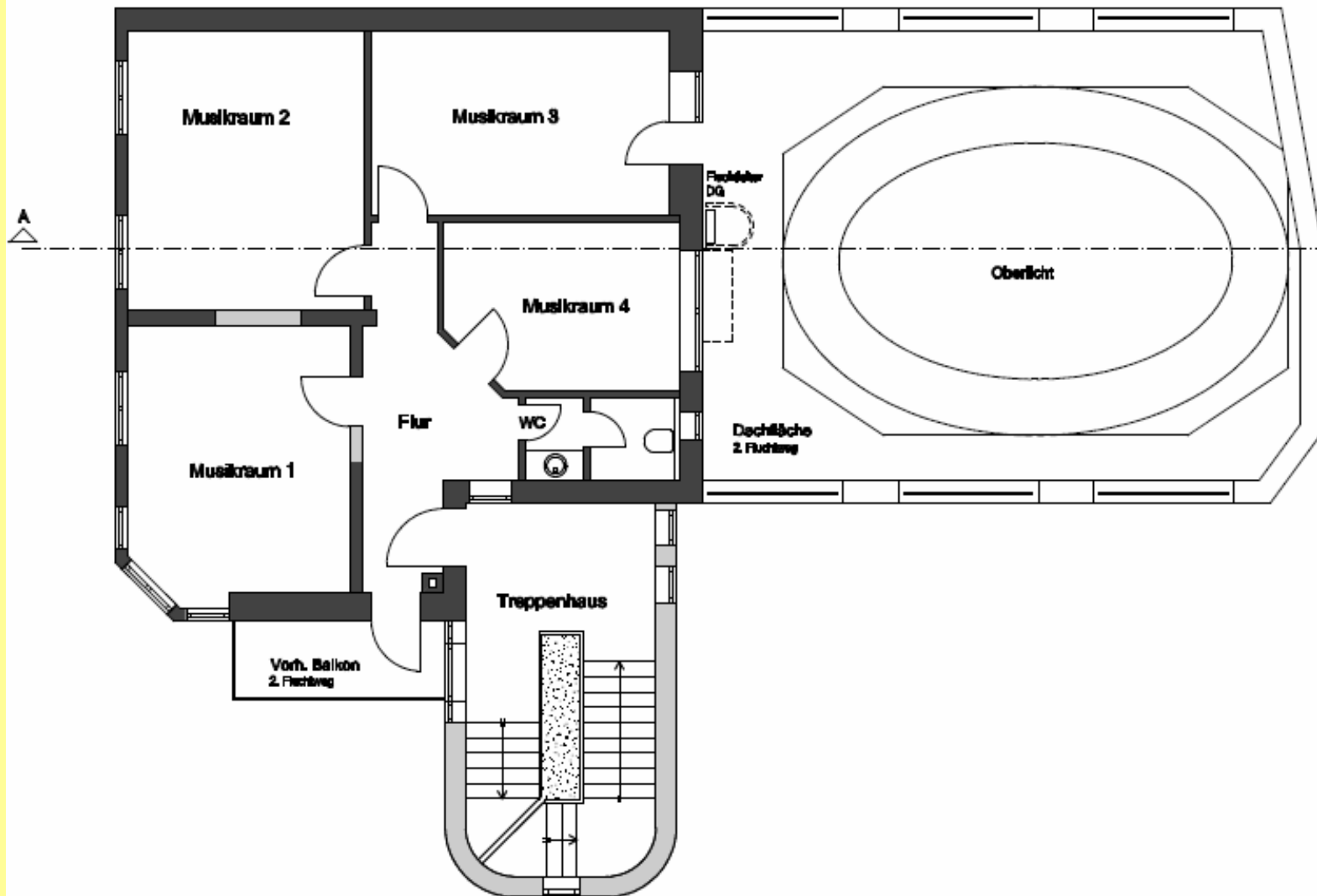
Nutzung des Kulturhaus Zach

Grundriss Erdgeschoss



Nutzung des Kulturhaus Zach

Grundriss 2. Obergeschoss



Vorteile

- Vereine finden eine feste und dauerhafte Proben-, Versamlungs- und Veranstaltungsstätte
- kleinere Veranstaltungen können in einem passenden Ambiente durchgeführt werden (nicht wie bisher vor halbleeren Reihen im Forum)
- das kulturelle Angebot in Hückeswagen wird durch neue Veranstaltungen erweitert
- Belebung der oberen Islandstraße, die sicherlich auch dem Einzelhandel und der Gastronomie zu Gute kommt
- die „Bauruine“ im Herzen der Stadt wird durch ein belebtes und für kulturelle Zwecke genutztes Haus ersetzt
- Synergieeffekte durch mehrere Kulturtreibende an einem Ort

Der Förder- und Trägerverein – Initiative Kulturhaus Zach

- der Förder- und Trägerverein hat sich bereits gegründet, derzeitige Mitglieder:
 - Frank Moritz
 - Detlef Bauer
 - Wilfried Hager
 - Peter Biesenbach
 - Günter Blumberg
 - Guido Verwied
 - Stefan Noppenberger
 - weitere rund 30 Personen sowie Institutionen (Musikschule, Wipperwagen und Bergische Zeitgeschichte)
- sofortige Übernahme des Kulturhauses Zach nach Ratsbeschluss und Kauf des Hauses Zach durch die Stadt
- führt die Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten mittels der Gelder aus dem Konjunkturpaket II, den Eigenmitteln und weiteren Zuschüssen durch
- trägt die eventuell darüber hinaus noch notwendigen Renovierungsarbeiten, die Innenausstattung sowie die anfallenden laufenden Folgekosten
- wirbt weitere Mitglieder, akquiriert Sponsoren und bildet mittelfristig eine eigene Stiftung, aus der dann die auch Folgekosten getragen werden können



Notwendige Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten

- Abbruchkosten für Gebäudeteile, die saniert werden müssen
- Umbau / Ausbau des vorhandenen Gebäudes (energetische Sanierung, Lärmschutz usw)
 - bei einem Kostenkennwert von 250 €
 - der Um-/Ausbau wird mit 50 % Neuerstellungskosten berechnet
- Neubau des seitlichen Treppenhauses
 - bei einem Kostenkennwert von 300 €
- Instandsetzung des Giebels zur Bongardstraße
 - bei einem Kostenkennwert von 80 € pro m²
- Instandsetzung der Lichtkuppel
- Gestaltung der Außenanlage
 - Verwendung kostengünstiger Materialien)
- Nebenkosten wie Honorare, Gebühren usw.
 - (ca. 15 % vom Gesamtwert der Maßnahme)

Einsparungspotential

Nach Detailbetrachtung ergibt sich folgendes Einsparungspotential:

Erste Kosteneinschätzung:	892.548 €
➤ Abbruchkosten	10.000 €
➤ Neubau seitliches Treppenhaus	22.650 €
➤ Instandsetzung Giebel	3.400 €
➤ Außenanlage	20.000 €
➤ Nebenkosten und Honorare	59.550 €
➤ „Restnutzung“ des vorhandenen Gebäude	79.000 €
➤ weitere Einschränkungen (u.a. Materialwahl, Aufwand usw)	11.500 €
Gesamteinsparung bei der Renovierung:	206.100 €
Neue Kosteneinschätzung (gerundet):	687.000 €

Finanzierung der Renovierungsarbeiten

- **Kaufsumme (durch die Stadt)** **60.000,00 €**
- **Renovierung und Instandsetzung** **687.000,00 €**
 - Renovierung und Instandsetzung (finanziert durch die Mittel aus dem Konjunkturpaket II – Infrastruktur) **593.000,00 €**
 - Einbringung von Eigenleistungen **94.000,00 €**
 - durch Eigenleistung der Vereine
 - durch Sponsoring der Handwerksbetriebe
 - Antrag bei der Stiftung NRW, um weitere Renovierungskosten sowie die Innenausstattung abzudecken (laut Telefonat ist grundsätzlich für dieses Projekt die Fördermöglichkeit gegeben, die Förderungsaussicht ist positiv)
 - Antragstellung u.a. bei der Bürgerstiftung der Sparkasse Radevormwald-Hückeswagen
- **weitere Antragsmöglichkeiten bei Stiftungen z.B. bei der Stiftung NRW zur sukzessiven Erweiterung und Innenausstattung des Hauses**

Übersicht der Folgekosten

- nach Angaben der Familie Zach belaufen sich die Kosten für das Haus insgesamt auf monatlich 700 € (bei voller Nutzung) 8.400,00 € / Jahr

Nach der Renovierung:

Hinweis: Durch die energetische Sanierung ergibt sich eine Energiekostenreduzierung von rund 20 %
(rund 900 € pro Jahr)

- | | |
|--|--------------------------|
| ➤ laufende Kosten für Heizung, Strom, Wasser | 4.000,00 € / Jahr |
| ➤ Entsorgung | 400,00 € / Jahr |
| ➤ Versicherungen, Instandhaltung und sonstige Kosten | 3.400,00 € / Jahr |
| Gesamtkosten | 7.800,00 € / Jahr |

Finanzierung der Folgekosten

Einmalige Anschubfinanzierungen:

- | | | |
|--|-----|-------------|
| ➤ Spende der CDU | | 10.000,00 € |
| ➤ Anschub-Finanzierung aus Stiftungen der Sparkasse Radevormwald-Hückeswagen | ca. | 10.000,00 € |
| ➤ Spenden seitens Industrie und Handel / Gastronomie | ca. | 10.000,00 € |
| ➤ Beitragseinnahmen des Fördervereins bis 31.12.2010
(Mindest-Jahresbeitrag: 12,00 €)
bis 31.12.2009: 200 Mitglieder
bis 31.12.2010: 375 Mitglieder | | 6.900,00 € |

einmalige Gesamteinnahmen:	36.900,00 €
(als Grundkapital für die Stiftung)	

Finanzierung der Folgekosten

Jährliche Einnahmen:

➤ Gewinnung von Mitgliedern für den Förderverein (Mindest-Jahresbeitrag: 12,00 €) bei 375 Mitgliedern => ab dem Jahr 2011 jährliche Beitragseinnahmen:	4.500,00 €
➤ Einnahmen durch Veranstaltungen des Förder- und Trägervereins	1.400,00 €
➤ Einnahmen aus Vermietungen an nicht dem Stadtkultur- verband angehörende Veranstalter z.B. Agenturen, Profis, Firmenevents, Tagungen (Raummiete 150 € plus 50 € Reinigung)	2.000,00 €
jährliche Gesamteinnahmen:	7.900,00 €

Weitere Ideen zur Finanzierung

- Einrichtung z.B. eines Cafés bei Großveranstaltungen wie Altstadtfest, Weihnachtsmarkt, Hückeswagener Treff oder Sommernachtsfest
- Bierwagen beim Altstadtfest
- Spendenaktionen und Spendenkasten bei allen Veranstaltungen im Kulturhaus Zach
- gegebenenfalls Bewerbung bei TV / Radioaktionen wie „Helfer mit Herz“ oder „Einrichtung nach Maß“

Parkplätze

- 6 bis 8 Parkplätze sind laut Architekturaussagen für das Kulturhaus Zach erforderlich.
- diese können links neben dem Gebäude, wo heute der Schaufensteranbau steht, geschaffen werden
- weitere Parkplatzmöglichkeiten u.a. bei Veranstaltungen
 - Stellflächen in der Islandstraße
 - Schmidtweg
 - Goethetal
 - Schlossplatz
 - Friedrichstraße
 - alter Schulhof an der Bongardstraße
- Schaffung von Kurzzeitparkplätzen gegenüber dem Haus Zach

Resumé

- Das Kulturhaus Zach kommt nicht nur den kulturtreibenden Vereinen, sondern auch dem Einzelhandel und der Gastronomie zu Gute.
- Durch das Kulturhaus Zach kann das kulturelle Leben in Hückeswagen erweitert und neue Veranstaltungen angeboten werden.
- Die „Bauruine“ im Herzen der Altstadt wird durch ein renoviertes und saniertes Haus Zach ersetzt, der Flair des Gebäudes bleibt erhalten.
- Belebung der oberen Islandstraße durch ein kulturelles Zentrum im Herzen der Altstadt.
- Die Stadt hat keinen Aufwand und trägt kein finanzielles Risiko, der Förder- und Trägerverein leitet die Baumaßnahmen und kommt für die Finanzierung der Bau- und Folgekosten auf (Konjunkturpaketgelder eingeschlossen).

Ein Haus voller kulturellem Leben - Kulturhaus Zach

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit.**