



<b>Beschlussvorlage</b> <b>Amt für Naturschutz und Landschaftspflege</b> Tagesordnungspunkt: _____		Drucksachen-Nr.: 2006-11/1023 Status: öffentlich Datum: 25.07.2012		
Termin	Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthalt.
17.11.2010	Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und Planung			
02.12.2010	Kreisausschuss			

**Bezeichnung:**

Zukünftige Nutzung des kreiseigenen Pavillons am Großen Bullensee in der Gemarkung Kirchwalsede

**Sachverhalt:**

Als Bestandteil des NABU-Konzeptes zur Aufwertung des Moores sollte seinerzeit der vom Landkreis verpachtete Pavillon in ein Naturinformationszentrum mit Cafebetrieb umgebaut werden. Das Niedersächsische Umweltministerium sah diesen Teil des Projektes jedoch nicht als förderfähig an, so dass nur die naturverträglichen Wanderwege im Großen und Weißen Moor angelegt werden konnten. Die bisherigen Bemühungen des Landkreises, unter einer anderen Trägerschaft den Pavillon betreiben zu lassen, blieben vor allem wegen des finanziellen Risikos, erfolglos. Bauplanungsrechtlich ist wegen fehlender Bauleitplanung ein Neubau ausgeschlossen. Zulässig wären ein Umbau und eine geringfügige Erweiterung des Gebäudes.

Die grundlegende Renovierung des Gebäudes würde den Landkreis voraussichtlich einmalig wie folgt finanziell belasten:

**1. Investitionskosten bei Sanierung des Bestandes**

Zu sanierende Fläche in	142,98 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten 2009	189.860,08 €
20 % Zuschlag für Bauen im Bestand	37.972,02 €
<b>Investitionskosten bei Sanierung des Bestandes</b>	<b>227.832,10 €</b>

Des Weiteren ist von jährlichen Instandhaltungskosten in Höhe von 1,2 % (Richtwert nach KGSt) des Neubarwertes auszugehen. Diese würden sich dann durchschnittlich auf ca. 2750,- € belaufen. Die geplanten Investitionskosten könnten sich nach oben korrigieren, wenn das Fundament grundlegend gesichert werden muss. Derzeit ist das Fundament unter der Toilettenanlage teilweise abgesackt, so dass sich nicht übersehbare Risse an den Außenwänden gebildet haben. In der Vergangenheit wurden schon mehrere Stabilisierungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch ohne dauerhaften Erfolg. Ebenfalls würde sich die Investitionssumme erhöhen, wenn das Gebäude im baurechtlich zulässigem Maße, ca. 50-

70 m<sup>2</sup> erweitert werden würde. Hier würden dann zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 100.000 € hinzukommen.

Zudem würde der Haushalt mit jährlichen Abschreibungen in Höhe von rund 10.000 € belastet werden, wenn man von einer Nutzungsdauer von 25 Jahren (festgelegte Nutzungsdauer in der Anlagenbuchhaltung) ausgeht.

Ebenso sind die Betriebskosten und die Ausstattung des Pavillons zu berücksichtigen. Die Betriebskosten sind für den Fall mit einzubeziehen, dass ein eventueller Betreiber diese mit seinen Verkaufserlösen nicht decken könnte. In der Vergangenheit lagen die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten bei ca. 6.000 € im Jahr, hierbei schlagen die Abfallbeseitigungskosten mit ungefähr der Hälfte zu Buche. Geschuldet ist dieser Umstand der Entsorgung von Abfällen rund um den Bullensee seitens des Landkreises. Nicht mit einberechnet sind die Personalkosten des Landkreises, die für die Abfallbeseitigung und andere Aufgaben anfallen. Als der Pavillon noch durch einen Pächter betrieben wurde, hat dieser die Entsorgung veranlasst. Hier sind dem Landkreis nur die Kosten der Abfallbeseitigung entstanden.

Da der Pavillon derzeit komplett unausgestattet ist, sind entsprechende Kosten für eine Erstausrüstung zu berücksichtigen. Angelehnt an die ursprüngliche Kostenplanung des NABU, ist von ca. 40.000 € auszugehen (Komplettausstattung).

#### Zusammenstellung Kosten

Einmalige Investitionskosten	Ca. 230.000 €
Evtl. Ausstattung	Ca. 40.000 €
Lfd. jährliche monetäre Belastung	Ca. 8.750 €
Lfd. jährliche Abschreibungsbelastung	Ca. 10.000 €

Summe Investition: 270.000 €  
Summe Jahresbelastung: 18.750 €

## 2. Zukünftige Verwendung des Pavillon

Das bisherige Engagement des Landkreises im Bullenseegebiet ist historisch bedingt und in der engen Verzahnung mit den damaligen günstigen Fördermöglichkeiten für den Fremdenverkehr und die Naherholung durch die Gemeinsame Landesplanung Hamburg / Niedersachsen zu sehen. Aus heutiger Sicht ist ein weiteres Engagement des Landkreises in eine Immobilie für ausschließlich touristische Zwecke, auch aus Kostengründen, kritisch zu würdigen. Die aktuelle Schuldenbelastung des Kreishaushaltes gibt hierfür wenig Spielraum, denn nach derzeitigem Kenntnisstand kommt eine Bezuschussung von anderer Seite nicht in Betracht. Auch ein zeitweiliges Interesse der Rotenburger Werke, den Pavillonbetrieb aufrecht zu erhalten, ist nicht mehr gegeben. Sie haben sich entschlossen, gemeinsam mit dem NABU auf dem Hartmannshof, neben der Aufrechterhaltung der Behindertenbetreuung, die Umweltbildung auszubauen.

Dennoch soll nicht verkannt werden, dass der Große Bullensee und seine Umgebung ein überregional bedeutsames Ausflugsziel war und ist. Als Badegewässer wird er derzeit weniger in Anspruch genommen. Dazu hat sicherlich die Attraktivität des Weichelsees mit entsprechenden Einrichtungen und das Ronolulu-Bad in Rotenburg (Wümme) beigetragen. Dagegen ist aber ein zunehmendes Interesse der erholungssuchenden Bevölkerung am Naturerleben und Naturtourismus festzustellen. Mit den neu angelegten Wanderwegen "dör't Moor" im Naturschutzgebiet Großes und Weißes Moor ist eine zusätzliche Bereicherung für das Gebiet der beiden Bullenseen hinzugekommen. Dies belegen die Vielzahl geparkter Autos auf dem Parkplatz am Bullensee in den letzten Wochen; teilweise an den Wochenenden mehr als während der Badesaison. Diese Entwicklung berechtigt zur Annahme, dass eine Umgestaltung/Umnutzung des Pavillons zu einem Seecafe sich wirtschaftlich rechnen könnte und daher privat

betrieben, denkbar erscheint.

Es ist daher beabsichtigt, dass Grundstück zusammen mit dem Kiosk einer Privatperson, einem Verein oder sonstigen Interessierten kostenlos anzubieten, wenn ein dem naturnahen Umfeld entsprechendes und auch den Badebetrieb berücksichtigendes Nutzungskonzept vorgelegt wird. Dabei sind die bau- und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen einzuhalten. Unter diesen Voraussetzungen verblieben beim Landkreis derzeit jährlich anfallende Kosten für die Bewirtschaftung sowie Verkehrssicherung der Liegewiesen und des Parkplatzes in Höhe von 8000 € , 1500 € für die Sicherstellung des Badebetriebes durch die DLRG und 2500 € für die Müllentsorgung.

**Beschlussvorschlag:**

Unter der Voraussetzung der Vorlage eines wirtschaftlich tragbaren Konzeptes, welches auch die natur- und landschaftsverträgliche Nutzung des Großen Bullensees und seiner Umgebung berücksichtigt, wird der kreiseigene Pavillon mit Grundstück kostenlos zur Verfügung gestellt.

Sollte sich kein Investor mit einem tragfähigen Konzept finden lassen, so wird der umweltverträgliche Rückbau des Pavillon angestrebt.

Luttmann