

Der Regionaldirektor	REGIONALVERBAND RUHR 
Drucksache Nr.: 14/2004	

	10.03.2025
Beschlussvorlage	öffentlich

Beratungsfolge	Beratungsstatus	Sitzung am	TOP
Betriebsausschuss RVR Ruhr Grün	beschließend	06.06.2025	

Betreff: Umbau des Heidhofs in Bottrop-Kirchhellen - Zustimmung zu den Baumaßnahmen und Mittelbereitstellung

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss beschließt:

1. Die Leistungsphasen 4 und 5 werden für die Gebäudebausteine 1 (Werkstatt-Scheune, Haupthaus, Keller) und 2 (Waldlabor) auf Grundlage des aktuellen Vertrags mit raumwerk.architekten beauftragt. Die Umsetzung der Gebäudebausteine 1 und 2 (Leistungsphasen 6-9) erfolgt im Rahmen der Haushaltsplanung 2025/2026 und der mittelfristigen Finanzplanung.
2. Die Leistungsphasen 4 und 5 werden für die Gebäudebausteine 3 (Fahrzeugremise) und 4 (Kiosk) auf Grundlage des aktuellen Vertrags mit raumwerk.architekten beauftragt. Die Ergebnisse der Planung für den Gebäudebaustein 3 und 4 werden der VK zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorgelegt, bevor diese Gebäude 3 und 4 in die Ausschreibung und Umsetzung gebracht werden.

Begründung:

Einleitung:

Das RVR-Besuchszentrum Heidhof in Bottrop verbindet als Standort von RVR Ruhr Grün mit seiner Lage im FFH- und Naturschutzgebiet „Kirchheller Heide“ neben aktivem Naturschutz auch die Bereiche Naherholung, Umweltbildung, sowie die Bewirtschaftung und Pflege der land- und forstwirtschaftlichen Flächen des RVR. Der Heidhof ist damit nicht nur ein seit Jahrzehnten genutzter Hotspot der Naherholung in Bottrop, sondern auch Ausgangspunkt für die nachhaltige Pflege und Bewirtschaftung der umliegenden Eigentumsflächen des RVR und parallel der Standort des größten außerschulischen Lernorts der Bezirksregierung Münster.

Dieser ist als Umweltpädagogische Station Heidhof bereits seit Mitte der 90er-Jahre als außerschulischer Lernort der Bezirksregierung Münster anerkannt und arbeitet seitdem erfolgreich in den Bereichen naturwissenschaftlicher Unterricht, Umweltbildung sowie Bildung für nachhaltige Entwicklung (BNE). Allein 2024 nahmen über 150 Klassen die Angebote der Umweltpädagogischen Station an, die somit einen relevanten Anlaufpunkt für qualitativen, lehrplan-orientierten Fachunterricht im Freiland sowie für Fortbildungsangebote zur fachlichen Qualifizierung von Lehrkräften aus dem nord-westlichen Ruhrgebiet, dem Münsterland und Teilen des Rheinlandes darstellt. Die Vermittlung nachhaltiger Kompetenzen in den Bereichen Klima und Biodiversität gepaart mit einer erfolgreichen Netzwerkarbeit in und um die Stadt Bottrop bilden dabei essenzielle Bausteine in der Sensibilisierung und Stärkung der Jugendlichen für zukünftige Herausforderungen. Gemeinsam mit der Umweltbildung vor Ort (Wald- & Wildnis Pädagogik) werden Menschen u.a. für das Spannungsfeld des Waldes zwischen Natur- und Artenschutz, Erholungsgebiet sowie wirtschaftlicher Nutzung sensibilisiert und verständlich informiert.

Die besondere Lage des Besuchszentrums führt gleichzeitig jedoch zu vielen Herausforderungen: Positioniert in direkter Nachbarschaft zur ehemaligen Zeche Prosper-Haniel (Schacht 10) sind mittlerweile in der gesamten Kirchheller Heide die Nachwirkungen des Bergbaus sichtbar, z. B. anhand der neu entstandenen Senkungsseen oder abgesackter Straßen. Auch am Besuchszentrum Heidhof lassen sich bauliche Spuren der Bergsenkung erkennen.

Zum 21.10.2020 wurde daher eine Machbarkeitsstudie zur Sanierung der bestehenden Gebäude in Auftrag gegeben. Nach erfolgreicher Vorstellung im Betriebsausschuss von RVR Ruhr Grün im ersten Quartal 2021 wurde im Frühjahr 2024 die Planungsleistung für den Umbau des RVR-Besuchszentrums Heidhof ausgeschrieben. Den Zuschlag erhielt das Kölner Architekturbüro raumwerk.architekten.

Durch den Umbau soll der Standort umfassend modernisiert und gleichzeitig die Anziehungskraft für verschiedene Nutzer*innengruppen erhöht werden.

Aktueller Bestand

Das Hofensemble besteht aus drei Gebäudeteilen, einem Innenhof und einem Betriebshof für die Tätigkeiten des Forstbetriebs. Die Bestandsgebäude umfassen aktuell:

1. das Hauptgebäude, das größte Gebäude am Standort, das verschiedene Nutzungen umfasst. Neben den Räumlichkeiten für die Verwaltung sind hier auch die Umweltpädagogische Station Heidhof, die Dauerausstellung zum Thema Wald, die Werkstatt-Scheune inkl. Holzwerkraum sowie Duschen und Umkleiden untergebracht. In dem Gebäude befinden sich zudem der Kiosk und die Dienstwohnung für den Hausmeister.
2. eine offene Remise, die mit Sitzgelegenheiten für Besuchende bespielt oder für die beliebten Herbstfeste und Weihnachtsmärkte als Präsentationsfläche der Ausstellenden genutzt werden kann. Direkt angrenzend findet sich eine Wildkammer zur Verarbeitung von lokal erlegtem Wild mit direktem Verkauf.
3. eine kleine Fahrzeugremise auf dem Betriebshof, die als Unterstand für Forstmaschinen und das Hackschnitzellager genutzt wird.

Planung des Umbaus

In der aktuellen Planung des Architekturbüros wurden die vielfältigen Themenfelder des Heidhofs miteinander harmonisiert und entwickeln sich entlang zweier Achsen, der Lernachse und der Freizeitachse (vgl. Folienauszug 11 im Anhang):

Die Lernachse verläuft vom Betriebshof inkl. Fahrzeugremise durch das Hauptgebäude bis hin zu dem geplanten Waldlabor in der Remise. Diese Achse verbindet damit den Betriebshof mit den verschiedenen Aspekten der Umweltbildung über die offene und einladende Eingangssituation am Foyer.

Die Freizeitachse fokussiert Genuss-, Ruhe- und Verweilorten für Individualgäste und Reisegruppen auf und um den Heidhof. Dazu zählen für das beliebte Rad- und Wanderziel Heidhof neben dem Kiosk auch der Kinderspielplatz, die Spiel- sowie die Zeltwiese und die verschiedenen Pausenmöglichkeiten auf dem Hof.

Die vom Architekturbüro entwickelte räumliche Organisation ermöglicht insgesamt die parallele Nutzung von Lern-, Erlebnis- und Freizeitstationen ebenso wie den Betrieb des Forsthofs. Hierbei steht weniger die quantitative Vergrößerung aller Gebäude-Bausteine im Vordergrund als vielmehr die Qualitätssteigerung und Intensivierung der Erlebnistiefe für die Besuchenden.

Die Aufteilung und Nutzung der einzelnen Gebäude innerhalb des Ensembles ermöglicht einen Umbau während des laufenden Betriebs, was essenziell notwendig für die Fortführung der Arbeit des Forstbereichs sowie der Umweltpädagogischen Station ist, jedoch mit geringen Einschränkungen für die Öffentlichkeit (Tagesbesuchende).

Insgesamt bietet sich die Umsetzung entlang von vier Gebäude-Bausteinen an.

Gebäude-Baustein 1 – Offene Remise mit Waldlabor

Um den beliebten und gern angenommenen Veranstaltungen von RVR Ruhr Grün und gleichzeitig der bedeutsamen Umweltpädagogik vor Ort Rückenwind zu geben, wird die Remise zu einem Waldlabor mit angrenzender Lehrküche umgestaltet (vgl. Folienauszug 11 im Anhang). Dadurch kann einerseits die Qualität der ökologischen Untersuchungen am außerschulischen Lernort weiterentwickelt werden. Gleichzeitig kann die Lehrküche für die umfassenden Angebote im Bereich Gesundheitserziehung genutzt werden – sowohl für die verschiedenen Klassen der Sekundarstufen I & II sowie Berufskollegs als auch für die öffentlichen umweltpädagogischen Angebote des RVR Ruhr Grün. Besonders beliebt sind die Wildkochkurse, die neben dem Wildverkauf auch in Zukunft am Heidhof aufrecht erhalten bleiben sollen. Ein grünes Klassenzimmer entsteht durch minimalinvasiven Aufwand im Außenbereich des Waldlabors, um den Zugang zur Natur gerade für Kinder und Jugendliche zu intensivieren, die sonst nur einen sehr eingeschränkten Zugang zu Natur- und Walderlebnissen haben. Nach Ausbau der Remise kann diese übergangsweise für den Umzug der Büros aus dem Haupthaus genutzt werden, während das Haupthaus im Anschluss umgebaut wird (vgl. Folienauszug 12 im Anhang).

Gebäude-Baustein 2 – Haupthaus mit Werkstatt-Scheune und Keller

Im Schnittpunkt zur Lernachse wird das Haupthaus durch einen neuen, großzügigen Eingang zum öffentlich begehbaren Innenhof hin einladend geöffnet. Das dahinterliegende Foyer dient nicht nur als Ankunftsort und Orientierungszone für Besuchende, sondern auch als Ausstellungsort für zukünftige Wanderausstellungen rund um die Themen Wald und Klima. Im Obergeschoss verbindet ein Galeriegang Schulungsräume der Umweltpädagogischen Station mit dem Verwaltungstrakt. Dort befindet sich der Pausenbereich der Mitarbeitenden mit eingestellter Teeküchenbox und Theke, die auch als Cateringfläche für den benachbarten Besprechungsraum dient. Diese Räumlichkeiten sind besonders für die vielfältigen Kooperationen am Heidhof unabdingbar. Die Umweltpädagogische Station ist beispielsweise Koordinierungsstelle des Netzwerks „Bottroper Schulen der Zukunft“ zur Vermittlung einer Bildung für nachhaltige Entwicklung (BNE). Neben regelmäßigen Netzwerktreffen mit weiteren relevanten Bildungsakteur*innen der Region und teilnehmenden Schulen im Landesprogramm „Schule der Zukunft“ finden auch verschiedene überregionale Fortbildungen, Gremien und interne Workshops hier eine produktive Arbeitsatmosphäre. Im Verwaltungstrakt kommen zudem die Mitarbeitenden der Forstwirtschaft in adaptiven und modernen Büroräumen unter. Zusätzlich wird der mehr als 7 m hohe Dachraum durch eine Empore gegliedert, die zukunftsfähige und flexible Arbeitsplätze schafft. Im Haupthaus befindet sich außerdem eine Dienstwohnung. Die Werkstatt-Scheune wird nach dem Umbau zwei Nutzungseinheiten erhalten: Ein Holzwerkraum sowie den Forstbetrieb, der in modernen Raum-in-Raum-Boxen untergebracht wird. Die bestehenden Kellerräume werden gegen Grund- sowie Regenwassereintritt abgedichtet. Zeitlich ist geplant, bereits parallel zum Ausbau des Gebäude-Bausteins 1 (Waldlabor) auch die Werkstatt-Scheune (auch Gebäude-Baustein 2) umzubauen (vgl. Folienauszug 12 im Anhang).

Gebäude-Baustein 3 – Fahrzeugremise

Nachgelagert wird die Fahrzeughalle für forstwirtschaftliche Maschinen erweitert und dem Bedarf des Betriebs angepasst (vgl. Abschnitt ab 2029 im Folienauszug 12 im Anhang). Auf dem Dach soll im Sinne einer ganzheitlich nachhaltigen Entwicklung eine PV-Anlage entstehen.

Gebäude-Baustein 4 – Kiosk

In einem letzten Schritt der Optimierung des Heidhofs (vgl. Abschnitt ab 2029 im Folienauszug 12 im Anhang) soll der Kiosk gut erreichbar und wahrnehmbar am Ausläufer der Freizeitachse entstehen – außerhalb des Hofensembles und doch visuell mit ihm verbunden. Das Dach ist als begehbare Fläche geplant, die die Aufenthaltsqualität deutlich steigert (vgl. dazu auch Folienauszug 11 im Anhang).

Die zeitliche Abfolge der Umbau-Maßnahmen ist entlang der Gebäude-Bausteine auf Folienauszug 12 im Anhang zu finden. Eine detailliertere Planung inkl. ist auf Folienauszug 13 im Anhang zu finden. Diese orientiert sich an den einzelnen Kostenpositionen weiter unten.

Finanzielle Auswirkungen

Zu Beginn des zweiten Quartal des Jahres 2025 konnte vom Architekturbüro raumwerk.architekten eine vorläufige Kostenberechnung erstellt werden. Diese Berechnung basiert auf den bisherigen Angaben der Fachplanungen. Mit geringfügigen Unsicherheiten ist zu rechnen. Die voraussichtlich entstehenden Kosten konnten allerdings durch die umfassenden Erfahrungswerte im Architekturbüro realistisch modelliert werden. Ebenfalls enthalten sind Baunebenkosten sowie Positionen für das Außengelände. Die gesamte Kostenberechnung wurde bereits intern beim RVR kritisch durch Referat 12 geprüft.

Die voraussichtlichen Kosten für den Umbau werden nachfolgend aufgeführt:

488 Umbau Heidhof / Bottrop
Projektkosten / Mittelabfluss
Stand 29.04.2025, aufgestellt von:
raumwerk.architekten_mh

		Erwartete Kosten netto	Baunebenkosten (25% erwartete Kosten) netto	Summe netto	Summe brutto	Summen brutto			
allgemeine Maßnahmen + Außenanlagen	allgemein	1.002.600 €	250.650 €	1.253.250 €	1.491.368 €	Hauptmaßnahme	8.449.597,98 €		
	Außenanl. allgem.	194.050 €	48.513 €	242.563 €	288.649 €				
	Außenanl. Kiosk	126.000 €	31.500 €	157.500 €	187.425 €				
Gebäude 1	Waldlabor	496.090 €	124.023 €	620.113 €	737.934 €				
Gebäude 2	Werkstatt-Scheune	632.650 €	158.163 €	790.813 €	941.067 €				
	Haupthaus	2.975.062 €	743.766 €	3.718.828 €	4.425.405 €				
	Keller	253.950 €	63.488 €	317.438 €	377.751 €				
Gebäude 3	Fahrzeugremise	594.300 €	148.575 €	742.875 €	884.021 €			eventuell später	1.243.817,75 €
Gebäude 4	Kiosk	241.880 €	60.470 €	302.350 €	359.797 €				
Gesamtsummen		6.516.582 €	1.629.146 €	8.145.728 €	9.693.416 €			Summen brutto	

Unter Allgemein sind beispielsweise Abwasser- und Wasseranlagen sowie die Erschließung sämtlicher notwendiger Leitungen für alle Gebäude-Bausteine gefasst. Die Außenanlagen allgemein sowie vom Kiosk wurden budgetiert. Hier sollen die Möglichkeiten der Eigenleistung seitens RVR Ruhr Grün genutzt werden. Das Waldlabor stellt den ersten Gebäude-Baustein dar, Haupthaus, Werkstatt-Scheune und Keller den zweiten Baustein.

Für das Bauvorhaben sollen Fördermittel im Zusammenhang mit der energieeffizienten Gebäudesanierung eingeworben werden. Hierzu wurden mögliche Fördermittelprogramm mit gemeinsam mit der NRW Bank eruiert. Derzeit läuft eine vertiefte Prüfung durch den beauftragten Energieberater ob und in welchem Umfang die jeweiligen Förderkulissen mitsamt den Anforderungen und für das Bauvorhaben passen. Es ist aber bereits absehbar, dass Fördermittel in einer Größenordnung von über 100 TEUR derzeit realistisch sind. Diese Fördermittel können dann in Abzug zu den o.g. Kosten gebracht werden.

Folgekosten

Mit Folgekosten im Bereich Personal ist nicht zu rechnen. Für den Ausstellungsbereich ist kein dauerhaft besetzter Empfang vorgesehen. Das Veranstaltungsportfolio soll im Rahmen des bestehenden Personalschlüssels weitergeführt werden. Personalzuwachs für diesen Bereich ist nicht geplant.

Aufgrund der energetischen Sanierung ist langfristig von niedrigeren Verbrauchskosten auszugehen.

Weiteres Vorgehen:

Im nächsten Schritt wird für alle vier Gebäudeteile die Genehmigungsplanung (LP4) und Ausführungsplanung (LP 5) erstellt. Die Gebäudeteile 1 und 2 sollen dann auch in die weitere Umsetzung gebracht werden. Die Gebäudeteile 3 und 4 werden zunächst nicht in die Leistungsphasen 6-8 und in die Umsetzung überführt, sondern zurückgestellt, da die Finanzmittel hierfür zunächst nicht zur Verfügung stehen. Sollten im Projektverlauf Kosteneinsparungen oder durch Fördermittel zusätzliche finanzielle Spielräume entstehen ist neu zu bewerten, ob weitere Gebäudeteile nachträglich beauftragt werden können.

Angestrebt wird, dass die ersten Baumaßnahmen Ende 2025 ausgeschrieben werden. Es handelt sich hierbei um eine EU-weite Ausschreibung. Eine entsprechende Abstimmung mit der Vergabestelle läuft frühzeitig.

Finanzielle und haushaltmäßige Auswirkungen sowie Folgewirkungen:

1. Teilergebnisplan Kostenstelle _____; Kostenträger _____;

Teilergebnisplan	Lfd. HH-Jahr	2026	2027	2028	2029 ff.
Erträge					
Personalaufwendungen					
Sachaufwendungen					
Abschreibungen und Zinsaufwand (6 % p. a. vom investiven Eigenanteil)	60.000	150.000	240.000	60.000	72.000
Summe (Eigenanteil)					
Veranschlagt im Haushaltsplan	Lfd. HH-Jahr	2026	2027	2028	2029 ff.
Erträge					
Personalaufwendungen					
Sachaufwendungen					
Abschreibungen und Zinsaufwand (6 % p. a. vom investiven Eigenanteil)	90.000	120.000	120.000	72.000	94.800
Summe					
Abweichungen ¹	-30.000	30.000	120.000	-12.000	-22.800

2. Teilfinanzplan Kostenstelle 9200110; Kostenträger _____; Investitions-Nr. _____

Teilfinanzplan	Lfd. HH-Jahr	2026	2027	2028	2029 ff.
Einzahlungen					
Auszahlungen	1.000.000	2.500.000	4.000.000	1.200.000	1.000.000
Summe (Eigenanteil)					
Veranschlagt im Haushaltsplan	Lfd. HH-Jahr	2026	2027	2028	2029 ff.
Einzahlungen					
Auszahlungen	1.500.000	2.000.000	2.000.000	1.200.000	1.580.000
Summe					
Abweichungen ¹	-500.000	500.000	2.000.000	0	-580.000

¹ Positiver Wert = Nachveranschlagung bzw. Deckung erforderlich

3. Auswirkungen

- Eine Nachveranschlagung/überplanmäßige bzw. außerplanmäßige Mittelbereitstellung ist nicht erforderlich (**Haushaltsverbesserung/-neutralität**).
- Eine Nachveranschlagung/überplanmäßige bzw. außerplanmäßige Mittelbereitstellung ist erforderlich (**Haushaltsverschlechterung**). Erläuterungen siehe unten.
- Folgewirkungen sind in dem o. g. Bedarf berücksichtigt.

Erläuterungen:

Die Teilfinanzplanung beinhaltet Auszahlungen von insgesamt 9,7 Mio.€.
Die im RVR-Haushaltsplan und Wirtschaftsplan von Ruhr Grün kongruent veranschlagten Auszahlungen (2025-2029) belaufen sich auf 8.3 Mio. €.
Daher stehen die Leistungsphasen 4 und 5 für die Gebäudebausteine 3 und 4 (Fahrzeugremise und Kiosk) mit Gesamtkosten in Höhe von 1,2 Mio. € unter dem Vorbehalt weiterer Beratungen und Beschlussfassungen im Betriebsausschuss und im Rahmen künftiger Haushaltsberatungen des RVR.

4. Bilanz

Veräußerungsgewinne bzw. -verluste können gemäß § 44 Abs. 3 KomHVO NRW zu zusätzlichen finanziellen Auswirkungen in der Bilanz führen.

- Keine Auswirkungen, weil keine Veräußerungsgewinne bzw. -verluste entstehen.
- Die finanziellen Auswirkungen aus Veräußerungsgewinnen bzw. -verlusten werden in den Erläuterungen dargestellt.

Erläuterungen:

5. Klima-Check

(Leitfaden und Formular befinden sich im Intranet)

- Der Klima-Check wurde bei der Beschlussvorlage durchgeführt. x
- Es ergeben sich keine klimarelevanten Auswirkungen.
- Es ergeben sich positive oder negative klimarelevante Auswirkungen. x
Die Erläuterungen dazu werden im Klima-Check-Formular in der Anlage dargestellt.
- Durch einen Alternativvorschlag bei negativen Auswirkungen entsteht
 - kein Mehraufwand
 - Mehraufwand, und zwar: _____ €.

Sachbearbeiter/in	Betriebsleiter Carsten Uhlenbrock	Beigeordnete IV Nina Frense	Regionaldirektor Garrelt Duin
Frau Saebel, Herr Ismail			
Akt.zeichen			