

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
IV/RDB/LKB/1020

Verantwortliche/r:
Dr. D. Rossmeissl, Karl-Heinz Lindner

Vorlagennummer:
IV/013/2010/1

Umsetzung des Entwicklungsplans "Öffentlich-kulturelle Gebäude in der historischen Innenstadt" Neustrukturierung/Generalsanierung des Kultur-, Bildungs- und Kreativzentrums Frankenhof im Quartier B

Beratungsfolge	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Kultur- und Freizeitausschuss	01.12.2010	öffentlich	Gutachten	angenommen mit Änderungen
Stadtrat	09.12.2010	öffentlich	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Ref II, Ref VI, 41, 43, 112, 20 23, 24, 51, 61

I. Antrag

Die aus baulicher, energetischer und nutzungsspezifischer Sicht dringend notwendige Erneuerung des Freizeitentrums Frankenhof ist unter inhaltlicher Weiterentwicklung der Vorschläge des Entwicklungsgutachtens und der Realisierung möglicher Synergieeffekte sowie der Nutzung gegebener Fördermöglichkeiten baldmöglichst anzugehen.

Der Bereich des Hallenbades bleibt dabei außer Betracht. Im Rahmen der Gesamtplanung ist jedoch der „Nassbereich“ mit in die längerfristigen Überlegungen einzu beziehen, da in diesem Gebäudeteil die VHS- Unterrichts- und Veranstaltungsräume sowie eine Parketage im Kellergeschoss im Entwicklungsplan vorgeschlagen sind

Die Verwaltung wird beauftragt, die Vorplanung samt Organisations- und Finanzierungsüberlegungen weiter zu entwickeln.

Der einstimmige Stadtratsbeschluss zur Umsetzung des Entwicklungsplans „Öffentlich-kulturelle Gebäude in der historischen Innenstadt“ vom 26.3.2009 ist als Ausgangspunkt für die weiteren Planungen zu sehen.

Zur Finanzierung sind folgende Überlegungen der Planung zu Grunde zu legen:

- Verlagerung von VHS-Direktion samt Verwaltung, dfi sowie Sing- und Musikschule in den Komplex Frankenhof
- Verkauf der Palais Wildenstein und Lyncker (Friedrichstraße 19, 21, 35)
- Verpachtung und Neukonzeptionierung des Gastronomiebereichs
- Einstellung des Übernachtungsbetriebs in Jugendherberge und Gästehaus
- Bestmögliche Ausschöpfung der Zuschussmöglichkeiten insbes. aus dem Programm Soziale Stadt durch Reduzierung der nicht zuschussfähigen Flächen
- Organisationsveränderungen mit einem „Dienstleistungszentrum Kultur und Bildung“ unter Anrechnung der Personalkosten-Einsparungen
- Vermietung der Dachflächen zur Solarenergie-Erzeugung

Im Rahmen des Finanzierungsvorschlags soll auch ein Stiftungsmodell geprüft und dargestellt werden, in dessen Rahmen eine Vorfinanzierung der Investitionen, die Abwicklung der Zuschüsse und die künftige Hausverwaltung geregelt werden kann.

Die Verwaltung wird beauftragt, für die Voruntersuchungen an der Gebäudesubstanz des Frankenhofes, sowie für die Prüfung der grundsätzlichen Vereinbarkeit des Raumprogramms mit der bestehenden Gebäudestruktur die erforderlichen Gutachten in Auftrag zu geben.

Für diese Vorgutachten ist ein Betrag von 300.000,- € für den Haushalt 2011 nachzumelden.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Mit der vorgeschlagenen Neustrukturierung/Generalsanierung des Kultur- Bildungs- und Kreativzentrums Frankenhof“ sollen u. a. nachstehende Folgeeffekte erreicht werden:

1. Weiterentwicklung des Frankenhofs zu einem Zentrum für Kultur, kulturelle Bildung und Kreativität sowie einer kulturellen Begegnungsstätte zwischen den Generationen
2. Langfristige Sicherung und Optimierung der Leistungsfähigkeit der eingebundenen Fachämter und Organisationen sowie Weiterentwicklung der Angebote
3. Optimierung der Außenwirkung und Servicequalität der Institutionen u.a. durch ein gemeinsames „Dienstleistungszentrum Kultur & Bildung“ (DLZ) unter Berücksichtigung heutiger und zukünftiger Nutzeransprüche
4. Effektivere, gemeinsame Nutzung der räumlichen, technischen und personellen Ressourcen,
5. Senkung der Betrieb- und Personalkosten samt Optimierung des Personaleinsatzes und deutlich reduziertem Energieverbrauch.

Wesentliche Verbesserungen ergeben sich nach den Vorüberlegungen und aufgrund der zur Verfügung stehenden Nutzflächen auch für das Kultur- und Freizeitamt sowie die Nutzer aus der Vereinsszene. Auf die Ausbaumöglichkeit eines weiteren Saals mit Vorzugsnutzung durch die Sing- und Musikschule sei hingewiesen.

Eine Übersicht über die derzeit im Frankenhof vorhandenen sowie von VHS, dfi sowie Sing- und Musikschule genutzten Flächen sowie eine Übersicht über die Verfügbarkeit von Flächen im umgebauten Frankenhof für diese Institutionen ergibt sich aus **Anlage 1**.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Für die inhaltliche und organisatorische Weiterentwicklung sowie die dringend erforderliche bauliche Ertüchtigung des „Frankenhofs“ in zentraler Innenstadtlage mit hervorragender Verkehrsanbindung und dann erhöhter Anziehungskraft, besteht nach wie vor die Möglichkeit der Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“. Eine Vorbesprechung mit der

Regierung von Mittelfranken hat stattgefunden und die prinzipielle Förderfähigkeit bestätigt.

Entsprechende Planungsschritte und Finanzierungsüberlegungen sind dringend, da schon heute bestimmte Bauteile (insbesondere im sog. „Wohnturm“ und im Gründungsbereich) nur eingeschränkt oder überhaupt nicht mehr genutzt werden können. So heißt es im Jahresbericht 2009/10 des CEG, das Teile seines Musikunterrichts in den Turm ausgelagert hat: „Die Räume des Frankenhofs verfügen über keinerlei Dämmung und Schallisolierung, so dass ein ungestörtes Üben ... kaum möglich ist. ... In den Sommermonaten treffen fortlaufend Beschwerden von Lehrkräften und Schülern wegen unerträglicher Hitze ein.“ (S. 7 f) Eine Auflistung von GME über die in allen beteiligten Häusern ohne Sanierung des Frankenhofs unabdingbar notwendigen Maßnahmen mit einer Gesamtsumme von 1,7 Millionen Euro liegt als **Anlage 2** bei.

Auch die voraussichtlich weiter steigenden Energiepreise sowie ökologische Gesichtspunkte erfordern – unabhängig von baulichen und organisatorischen Gründen - dringend Maßnahmen zu ergreifen. Die damit verbundenen dauerhaften Einsparungen stellen zudem ein wesentliches Potenzial für die Amortisation der Investitionen dar.

Die Quintessenz des vorliegenden Planungsgutachtens, vier Standorte auf einen zu verdichten, ist im Vorschlag berücksichtigt und entlastet die Stadt als Immobilieneigentümer. Weiterhin bringt eine entsprechende Entscheidung zwei bis drei für Anleger interessante, denkmalgeschützte Objekte an den Markt, die in Privathand zügiger saniert werden können, als dies in städtischer Regie möglich ist. Diese Sanierung trägt zu Verbesserung des Stadtbilds im Umfeld der Friedrichstraße erheblich bei. Beispiele wie diverse Gebäude im Bereich Hugenottenplatz und Seitenstraßen und jüngst auch in direkter Nachbarschaft (Friedrichstr. 29) zeigen, dass Verkaufserlöse in Höhe von rund 2,5 Mio. € realistisch sind. An Bauunterhalts- bzw. Sanierungskosten sind mindestens 1,18 Mio. € einsparbar.

Die Einflussnahme des Stadtrates auf die künftige Nutzung der freiwerdenden Gebäude im Sinne der städtebaulichen Sanierungsziele ist von einer Veräußerung unberührt und kann sowohl öffentlich-rechtlich wie auch privat-rechtlich gesichert werden. Der Handlungsspielraum der Stadt entspricht dabei den Varianten, die beim Gebäude Helmstraße diskutiert werden.

Für die künftige Nutzung schlägt Amt 41 alternativ vor, eine Beherbergung mit ca. 50 Betten weiterhin im Frankenhof vorzuhalten und die Flächenmehrung für die Unterbringung von Übernachtungskapazität und Volkshochschule durch Aufstockung oder Anbau zu realisieren. Der Flächenbedarf für 50 Betten im bisherigen Wohnturm beträgt 4 Stockwerke bzw. ca. 1.000 m². Bei 60%iger Auslastung erwirtschaftet der Übernachtungsbereich netto ca. 110.000 €. Dem stehen Mehrkosten für den Erweiterungsbau für die VHS in Höhe von 1.755.000 € gegenüber, was einem Schuldendienst von 105.300 € entspricht. Da wirtschaftlich genutzte Flächen nicht aus „Soziale Stadt“ förderfähig sind, ergibt sich ein rechnerischer Förderausfall in Höhe von ca. 1.270.000 €.

Das Projekt „Sanierung Frankenhof“ wird dazu beitragen, Investitions- und Förderquote im städtischen Haushalt auf hohem Niveau zu halten und die Wirtschaft-

lichkeit in den beteiligten Kulturbereichen zu verbessert. Die zugleich steigende Nutzerfreundlichkeit sollte auch Auswirkungen auf Nachfrage, Angebote und Erlöse zeitigen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Die notwendigen Planungsschritte (baulich und organisatorisch) erfordern einen mindestens einjährigen Prozess. Erst nach Erstellung einer Vorplanung können die konkreten Bedingungen und Schritte bewertet und dem Stadtrat vorgelegt werden. Auch ein abschnittsweises Vorgehen ist denkbar und in die Planungsüberlegungen einzubeziehen.

Voraussetzung für die Förderung der Umbau- und Sanierungsarbeiten am Frankenhof durch das Programm „Soziale Stadt“ ist die Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes bezüglich der künftigen Nutzungen und der erforderlichen baulichen Maßnahmen (Sanierungskonzept).

Es sind daher zunächst entsprechende Gutachten über die bestehende Bausubstanz anzufertigen, insbesondere

- bzgl. der Statik (Tragfähigkeit der Decken und Wände, Betonqualität, Bewehrungsquerschnitte)
- bzgl. der erforderlichen Betonsanierungsarbeiten (Ausmaß und Tiefe der Betoncarbonatisierung, Schädigungsgrad der Bewehrung)
- bzgl. des Brandschutzes (Feuerwiderstandsklassen der bestehenden Bauteile)
- eine Schadensanalyse unter Berücksichtigung der Haustechnik
- ein Nutzungskonzept (lassen sich die bestehenden Gebäudestrukturen mit den künftigen Nutzungen in Einklang bringen?)
- eine grobe Kostenermittlung.

Im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms „Die Soziale Stadt“ sind diese Voruntersuchungen als Teil eines Gesamtmodernisierungsgutachtens förderfähig.

Nach dem Vorliegen der genannten Gutachten (voraussichtlich Ende 2011) soll sich ein VOF-Verfahren zur Auswahl eines externen Architekturbüros und eines Tragwerksplaners anschließen (Herbst 2012). Mit den Planungsarbeiten könnte demnach ab Herbst 2012 begonnen werden.

Das Eggloffsteini`sche Palais (Friedrichstraße 17) verbleibt bei dem dieser Beschlussvorlage zugrunde liegenden Szenario in städtischem Besitz. Es wird weiter als Unterrichts- und Seminarort für die VHS genutzt. Das Gebäude ist dringend sanierungsbedürftig; das GME schlägt vor, auch für dieses Sanierungsprojekt Planungsmittel für ein Modernisierungsgutachten für das HH-Jahr 2011 in Höhe von 250.- T € zu beantragen und die Maßnahme für das Förderprogramm „Soziale Stadt“ anzumelden. Die Ausführung der Sanierungsmaßnahme könnte abschnittsweise geschehen, beginnend mit der Fassaden- und Dachsanierung als erster Bauabschnitt. Die Förderung durch das Programm „Soziale Stadt“ setzt die Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für die Nutzung und Sanierung voraus, dessen Umsetzung schrittweise erfolgen kann. Der zeitliche Rahmen der Umsetzung muss dabei umrissen werden. Bei einer nur teilweisen Umsetzung der Maß-

nahmen müssten bereits gewährte Zuschüsse ggfs. zurückgezahlt werden.

4. Ressourcen

Detaillierte Kosten sind erst im Rahmen des Planungsprozesses zu ermitteln.

Eine überschlägige Kostenschätzung auf der Basis der im Gutachten genannten Zahlen ermöglicht jedoch schon jetzt folgende Finanzierungsüberlegungen:

- Investitionsbedarf: 15 Mio. € (5.600 qm x 2.700 €/qm)
- Fördererwartung: 7 Mio. € aus Soziale Stadt (nominale Förderung bis 60 % der förderfähigen Flächen, angesichts der unterschiedlichen Nutzungen werden ca. 47% als förderfähiger Anteil angesetzt)
- Verkaufserlöse (Lyncker/Wildenstein) 2,5 Mio. €
- Finanzierungsbedarf somit 5.5 Mio. €
- Finanzierungsaufwand p.a. 330.000 € (4% Zinsen + 2% Tilgung)

Refinanzierung durch:

- Personalkosteneinsparungen durch DLZ Kultur: - 50.000 €
- Wegfall Defizit Gastronomiebereich (lt. Amt 20) - 196.000 €
- Verpachtung Gastronomiebereich: Pächterlös + 36.000 €)
- Einsparungen Energie und Bauunterhalt - 50.000 €
(Vergleichsbasis Sanierung Rathaus/Schuhstr.40: Energieeinsparung - 60%)
- Mieterlös Photovoltaikanlage außer Ansatz

Summe aus möglichen dauerhaften Einsparungen und Zusatzerlösen: 332.000 €

Damit ist eine komplette oder – bei Verschlechterung einiger Annahmen – weitgehende Refinanzierung der Investitionskosten aus dauerhaften Einsparungen möglich. Diese Ansätze sind durch Vergleichsprojekte und Vorbesprechungen realistische Annahmen, die erst in weiteren Planungsschritten konkretisiert werden können. Diese Planungsschritte sind jedoch zunächst vom Stadtrat zu beschließen.

Haushaltsmittel für die Vorfinanzierung in der Planungs- und Bauphase sind bisher nicht vorhanden!

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Anlagen:

- 1) Flächen- und Nutzungsübersicht Frankenhof
- 2) Kostenübersicht dringender Sanierungsmaßnahmen Quartier B

III. Abstimmung

siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang