

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
VI/24

Verantwortliche/r:
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:
242/048/2014

Modernisierungsgutachten für das Unterrichtsgebäude der vhs, Friedrichstraße 17 - Egloffstein'sches Palais

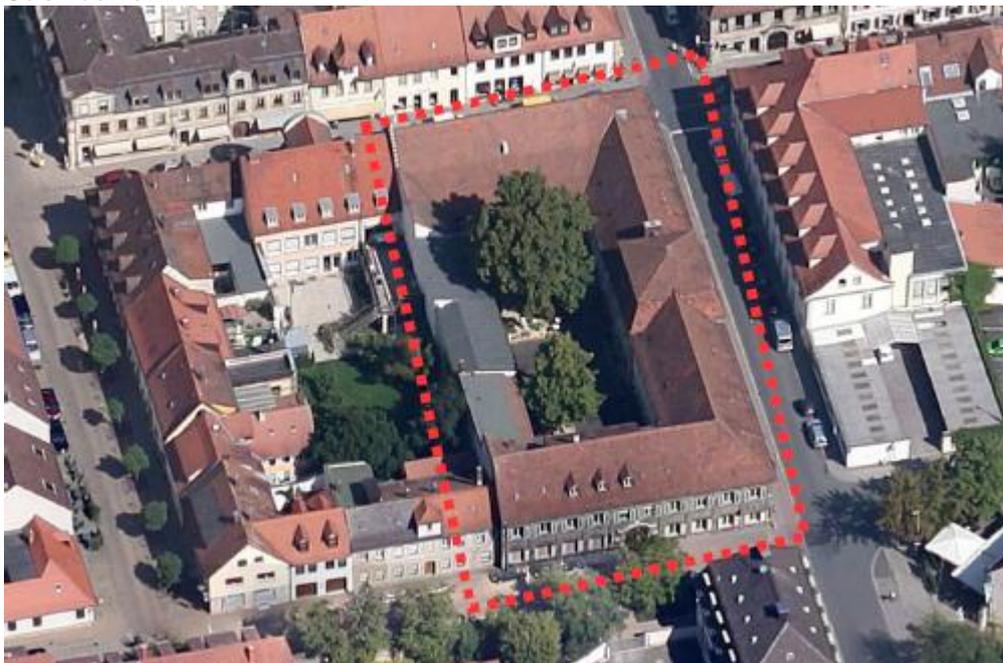
Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	02.12.2014	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen
IV, 43

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung zum Modernisierungsgutachten dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht



Luftbild des Baublocks mit dem Egloffstein'schen Palais – Friedrichstraße 17

Das denkmalgeschützte Gebäude Friedrichstraße 17 (Baujahr 1718) soll für städt. Nutzungen (Unterbringung einer modernen Erwachsenenbildungsstätte) generalsaniert werden. Siehe hierzu auch die beschlossene Vorlage von Ref. IV zur Umsetzung des Entwicklungsplans „Öffentlich-kulturelle Gebäude in der historischen Innenstadt“ (IV/013/2010/1) des Stadtrates.

Der Kultur- und Freizeitausschuss hat mit Beschluss 43/037/2012 vom 10.10.2012 den Bedarf für die Sanierung des Egloffstein'schen Palais, derzeit Unterrichtsgebäude der vhs Erlangen und ehemalige Hausmeisterwohnung, festgestellt und die Verwaltung mit der Erstellung eines Modernisierungsgutachtens (denkmalpflegerische Befunduntersuchungen, Untersuchungen zur Statik, zum Brandschutz, zur Feuerwiderstandsdauer einzelner Bauteile, Aussagen über mögliche Nutzungen, zu den Sanierungskosten, sowie zu den Baualternativen) beauftragt.

Das Modernisierungsgutachten mit einem Gesamtkonzept für das Gebäude ist Voraussetzung für eine Förderung der Sanierung durch das aktuell bestehende Bund-Länder-Förderprogramm ‚Aktive Zentren‘. Es folgt eine Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse des Modernisierungsgutachtens:

Ausgangslage

Seit dem Auszug der FOS im Jahr 1998 ist die Volkshochschule Erlangen (vhs) und als Mieter der Verein Deutsch-Französisches Institut (dfi) im Gebäude untergebracht. In dem Gebäude ist außerdem der 2008 mit Mitteln der Städtebauförderung errichtete vhs club INTERNATIONAL als Projekt der vhs zur Integration verortet. Die Hausverwalterwohnung im Erdgeschoss steht leer. Zuletzt wurde 2012 im Innenhof ein Behinderten-WC eingebaut

Die letzte Generalsanierung erfolgte vor 57 Jahren (1957). Die heutige Gebäudestruktur entspricht immer noch diesem Zustand. Im Zuge des damaligen Umbaus zum Kulturhaus wurden sämtliche historische Ausstattungsteile sowie Putzoberflächen und Bodenbeläge zerstört. Lediglich der historische Festsaal im 1.OG blieb von Eingriffen weitgehend verschont. Der Gebäudezustand war u.a. in den Erlanger Nachrichten am 15.12.1999 Thema (siehe Anlage 2).

Wenn innerhalb der nächsten 5 Jahre keine Generalsanierung stattfindet, muss nach Einschätzung der Planer (Tragwerksplaner Ingenieurbüro Burges + Döhring Bayreuth/ Keim Architekten Fürth) eine statisch notwendige Ertüchtigung -insbesondere im Dachbereich- und der maroden Westfassade und des Treppengiebels (Nachbar Neustädter Kirchengemeinde) zur Sicherung der Standsicherheit erfolgen. Dafür ist eine vollständige Einrüstung, eine Instandsetzung des z.T. stark geschädigten Dachstuhls (insbesondere Auflagerbereiche) und eine Erneuerung der Dachdeckung notwendig. Außerdem sind umfangreiche Erneuerungsarbeiten an den maroden Heizleitungen, weitere Brandschutzmaßnahmen, Erneuerungen von Fenstern, Anpassungen an der Wasserinstallation und eine Teilsanierung der Abwasserleitungen erforderlich und nicht weiter aufschiebbar. Dabei handelt es sich um reine Erhaltungsmaßnahmen ohne eine Verbesserung der vorhandenen Situation in der Bildungsstätte. Die Umsetzung der Teilinstandsetzung wird zu Einschränkungen des laufenden Betriebs führen (Lärm, Schmutz, notwendige Unterbrechungen der Strom- und Wasserversorgung, Gerüststellungen, etc.).

Konzept Modernisierungsgutachten

Das Ziel einer Generalsanierung ist es, eine zukünftige öffentliche Nutzung des Gebäudes für Erwachsenenbildung und Integrationsangebote auf der Grundlage eines künftigen Nutzungskonzeptes zu stellen, das architektonische, funktionale und wirtschaftliche Gesichtspunkte miteinander vereinbart. Eine Umsetzung der inhaltlich-konzeptionellen Grundlage des neuen „Quartier B – Mehrgenerationenzentrum für Kultur und Bildung“ des Innenstadtentwicklungskonzeptes von 2010 ist nur mit einer modern ausgestatteten vhs (z. B. barrierefrei, zeitgemäße Unterrichtsmedien) möglich. Die Institution vhs wird von den Bürgern stark mit dem Egloffstein'schen Palais identifiziert. Das Gebäude ist tagsüber der zentrale Unterrichtsort der vhs und wird für verschiedene Kooperationsveranstaltungen genutzt. U.a. finden dort auch viele Integrations- und Sprachkurse statt.

Durch die Generalsanierung dieses Kulturgebäudes wird das Baudenkmal erhalten, die Attraktivität des Sanierungsgebietes der historischen Innenstadt (Bereich Erlanger Neustadt) gesteigert und das Wirkungspotential der umliegenden Einrichtungen und Geschäfte erhöht.

Die Entwicklung eines zukünftigen -im Rahmen einer Generalsanierung umzusetzenden-Nutzungskonzeptes- erfolgte auf der Grundlage des Bedarfsbeschlusses im Kultur- und Freizeitausschuss vom 10.10.2012. Dabei wurde im Bearbeitungsprozess des Modernisierungsgutachtens das in dem denkmalgeschützten Gebäude umsetzbare Raumprogramm an die Bestandsgebäudestruktur angepasst. Umbauten in der fast 300 jährigen Geschichte des Gebäudes haben in einigen Bereichen zu erheblichen statischen Problemen geführt. Das nach dem 2. Weltkrieg als Notbehelf ausgebaute südliche Dachgeschoss soll u.a. wegen dem fehlenden zweiten Rettungsweg zukünftig nur noch für Lagerzwecke genutzt werden, da eine Herrichtung für Unterrichtszwecke unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten unwirtschaftlich wäre. Im Gebäude soll zur Reduzierung der vorhandenen Barrierehemmnisse aufgrund der Gebäudestruktur im Nord- und

Südbereich je ein behindertengerechter Aufzug eingebaut werden. Eine Hausverwalterwohnung wird zukünftig nicht mehr im Gebäude vorgesehen.

Möglicher Ablauf/Termine

Um eine Generalsanierung durchführen zu können, bedarf es eines zeitlichen Vorlaufs von etwa 24 Monaten ab Planungsbeginn für die Durchführung der notwendigen Planungsschritte und für die Herrichtung und / oder Anmietung von Ausweichflächen. Die eigentliche Bauzeit, in der das Egloffstein'sche Palais zur Ausführung der erforderlichen Bauarbeiten geräumt werden muss, beträgt ca. 24 Monate. Wenn eine Generalsanierung 2017 begonnen und zügig durchgeführt werden könnte, wäre ein Wiederbezug zum 300. Geburtstag des Gebäudes im Jahr 2018 aus heutiger Sicht technisch möglich. Eine Generalsanierung des Egloffstein'schen Palais unter teilweiser Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs im Gebäude ist nicht wirtschaftlich durchführbar.

Kosten

Das Ergebnis der Kostenschätzung zum Modernisierungsgutachten hat zum derzeitigen Planungszeitpunkt eine Genauigkeit von +/- 20%. Die berechneten Gesamtkosten für eine Generalsanierung betragen 8.150.000 €. Der Kostenansatz der „zusätzlichen Projektkosten“ wird im Wesentlichen für Ersatzräumlichkeiten benötigt. Wenn eine Generalsanierung geplant wird, soll dafür z.B. eine Unterbringung im verfügbaren Teil des denkmalgeschützten Objektes Schillerstr. 52A/54 geprüft werden.

Zusammenstellung der Gesamtkosten	
Kostengruppen	Kosten (brutto)
100 Grundstück	-
200 Herrichten und Erschließen	13.000 €
300 Bauwerk – Baukonstruktion	4.320.000 €
400 Bauwerk – Technische Anlagen	1.536.000 €
500 Außenanlagen	430.000 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	157.000 €
700 Baunebenkosten	1.694.000 €
Gesamtkosten Egloffstein'sches Palais	8.150.000 €
Zusätzlich notwendige Projektkosten: z.B. Ausweichquartier vhs, Umzüge, etc.	2.390.000 €
Projektgesamtkosten	10.540.000 €

Bauwerkkosten / Nettogeschossfläche (2740 m²) Egloffstein'sches Palais: rd. 2.137,- € / m²

Die historische Innenstadt war von 2004 bis 2011 im Bund-Länder-Städtebauförderungs-programm II -Soziale Stadt- und wurde 2011 in das nachfolgende Bund-Länder-Städtebauprogramm Förderschwerpunkt IV - Aktive Zentren - aufgenommen. In der städtischen Bedarfsmeldung Ende 2013 zum Förderschwerpunkt IV wurden für den Zeitraum 2014-17 für eine Generalsanierung des Egloffstein'schen Palais 500.000 € ab 2017 als Beginn der Maßnahme angemeldet (siehe UVPA 610.3/059/2013). Das jetzt vorliegende Modernisierungsgutachten soll mit 50 % der zuweisungsfähigen Kosten gefördert werden (angefallene Kosten rd. 90.000,- €).

Es werden im Städtebauprogramm ausschließlich Maßnahmen gefördert, die als Gesamtkonzept umgesetzt werden. Ergeht ein Bewilligungsbescheid, so umfasst dieser die gesamten förderfähigen Kosten. Wird eine Maßnahme begonnen und nicht zu Ende geführt, so hat dies die Rückzahlung der ausbezahlten Zuschüsse zur Folge. Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms könnten auch Kosten für Ausweichquartiere als förderfähig anerkannt werden. Dies ist im Rahmen einer Fördermittelbeantragung detailliert abzuklären.

Durch die geplanten Energiesparmaßnahmen, die im Zuge einer Generalsanierung umgesetzt werden sollen, sind jährliche Energiekosteneinsparungen in der Größenordnung von 20.000 € bis 25.000 € zu erwarten (Basis heutige Energiekosten).

Im Haushalt 2014 sind im Investitionsplan nach 2017 („Später“) 12.850.000 € für eine Generalsanierung des Egloffstein´schen Palais vorgesehen.

Es sollte innerhalb der nächsten 5 Jahre eine Generalsanierung angestrebt werden. Ansonsten sollten bis 2018 ca. 1.760.000 € für dringende Reparaturen zum Gebäudeerhalt und zur Sicherung der Standsicherheit (Teilinstandsetzung) aufgewendet werden (Angabe ohne Mehraufwendungen für die Nutzer im laufenden Betrieb oder z.B. durch Veranstaltungsausfälle). Damit könnte eine Generalsanierung auf einen Zeitpunkt nach 2019 geschoben werden. Die Aufwendungen für die Teilsanierungsmaßnahmen sind teilweise verlorene Kosten bei einer späteren Generalsanierung.

Anlagen:

Anlage 1 und 2	Friedrichstraße 17 Grundrisse EG und OG (vorgesehene Nutzungen nach einer Generalsanierung)
Anlage 3	Zeitungsartikel EN vom 15.12.1999

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang